



Gobierno Municipal 2021-2024

HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ ESTADO DE CHIHUAHUA

**SESIÓN ORDINARIA 22
10 AGOSTO 2022**

**DICTAMEN
ASUNTO IV.11**



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Departamento: H. CUERPO DE

REGIDORES

Oficio: REG/ADA/164/2022

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

04 AGO 2022

ACUSE DE RECIBO

MTRO. HECTOR RAFAEL ORPINEL
Secretario de la Presidencia Municipal y del H. Ayuntamiento
Presente. -

Por medio de la presente y de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 112, 115, 116, 134, 150 y 152 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, los regidores integrantes de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, nos permitimos presentar el siguiente Dictamen y Punto de Acuerdo, respecto a la aprobación del Régimen de Propiedad en Condominio Comercial denominado "**Plaza del Valle**", el cual constara de 9 unidades privativas (locales) a ubicarse en la calle Parral #910, de la Colonia Salvarcar de esta ciudad, a solicitud del Ing. Humberto Perusquia Portillo, en su carácter de **Representante Legal de la Sociedad Constructora Permasa A.S. de C.V.**

Esta Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, solicita se sirva a incluir el Dictamen y Puntos de Acuerdo, mismos que se encuentran anexos al presente, dentro del Orden del Día de la próxima Sesión del Honorable Cabildo.

Sin otro particular de momento, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

ATENTAMENTE:

CD. JUÁREZ, CHIH. A 04 DE AGOSTO DEL 2022



HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES

Antonio Dominguez Aldrete
REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE

COORDINADOR DE LA COMISIÓN REVISORA FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS



AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL
"Plaza del Valle"

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, **al día diez del mes de agosto del año dos mil veintidós** -----

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por **el Ing. Humberto Perusquia Portillo**, en su carácter de **Representante Legal** de la sociedad **Constructora Permasa, S.A. de C.V.**, en la cual solicitan la Autorización del Régimen en Propiedad en Condominio Comercial a denominarse "**Plaza del Valle**", el cual constará de **9 Unidades Privativas (Locales)**, a ubicarse en la calle Parral #910, de la Colonia Salvarcar de esta Ciudad, con una superficie total de **2,472.417 m²**, A la cual le comunicamos lo siguiente:

CONSIDERACIONES:

- 1) Se cumplió con los requisitos enunciados en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su Art. 284 (en lo sucesivo LAHOTDUS).
- 2) Que se acredito la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de **inscripción 21, libro 7050, sección primera. Folio real 2782587**.
- 3) El Proyecto del Condominio Comercial, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 4) El Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Juárez (en lo sucesivo **RDUS**), en el **Capítulo V "De las Áreas de Donación Municipal en el Fraccionamiento"**, Artículo 142 numeral IV establece "*En fraccionamiento comercial y de servicios, el doce por ciento de la superficie total a fraccionar;*".
- 5) La **LAHOTDUS** en el **Capítulo Sexto "De las Áreas de Cesión Gratuita y Equipamiento"**, Criterios de las áreas de cesión, Artículo 271, inciso **V**. "*En fraccionamientos en régimen de propiedad en condominio, se deberá ceder una proporción equivalente a la mitad requerida para los fraccionamientos bajo cualquier régimen de propiedad conforme a los fraccionamientos anteriores, la cual deberá tener frente a vía pública. En estos fraccionamientos, además deberá destinarse para parques y jardines de uso común, otro tanto igual de la superficie donada*".
- 6) El área de **144.312 m²**, equivale al **5.84%**, correspondiente al área verde por lo que cumple con lo que señala la LAHOTDUS para Fraccionamientos y Condominios dentro de esta zona.
- 7) Mediante dictamen técnico de factibilidad de Transferencia de Potencial Urbano, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano a través del Departamento de Administración al Plan de Desarrollo Urbano con número de oficio **DGDU/DCP/APDU/0873/2022**, con fecha de 28 de marzo de 2022, determina que, se considera Factible la Transferencia de Potencial Urbano.
- 8) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el dia 03 de agosto del año en curso, se autorizó la propuesta de Transferir el Potencial Urbano, para efectos de que el área correspondiente a equipamiento lo cual refiere a **148.345 m²**, equivalente al **6.00%**, cumpliendo con lo



AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL
"Plaza del Valle"

señalado en los instrumentos normativos antes mencionados, se invierta en la o las obras que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano, y que sean validadas por la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios en un plazo de 90 días, el cual podrá ser prorrogable de manera inmediata hasta contar con dichas obras.

- 9) El desglose de superficies con base en el dictamen **DGOP/1740/2022**, de fecha 12 de abril de 2022, emitido por la Dirección General de Obras Públicas a través del Departamento de Topografía es el siguiente:

| CUADRO DE CONSTRUCCION | | | | |
|---------------------------------------|----|---------------|-----------|--------------------------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | COLINDANCIA |
| EST | PV | | | |
| 1 | 2 | S 20°06'29" W | 38.148m | LOTE - 1 |
| 2 | 3 | S 39°46'43" E | 65.299m | LOTE - 3 |
| 3 | 4 | N 50°24'19" E | 33.000m | CALLE VALLE DEL MEZQUITE |
| 4 | 1 | N 39°46'43" W | 84.540m | CALLE PARRAL |
| SUPERFICIE = 2,472.417 m ² | | | | |



AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL
"Plaza del Valle"

| RELACION DE SUPERFICIES DE AREA PRIVATIVAS | | | | |
|--|---------------------------|-----------------------|------------------------|----------------|
| LOCALES | SUPERFICIE M ² | BODEGA M ² | TOTAL M ² | % PRO INDIVISO |
| LOCAL 1 | 89.807 | 0.000 | 89.807 | 10.455 |
| LOCAL 2 | 79.450 | 0.000 | 79.450 | 9.250 |
| LOCAL 3 | 79.450 | 0.000 | 79.450 | 9.250 |
| LOCAL 4 | 79.450 | 0.000 | 79.450 | 9.250 |
| LOCAL 5 | 79.450 | 0.000 | 79.450 | 9.250 |
| LOCAL 6 | 79.450 | 0.000 | 79.450 | 9.250 |
| LOCAL 7 | 79.450 | 0.000 | 79.450 | 9.250 |
| LOCAL 8 | 79.450 | 0.000 | 79.450 | 9.250 |
| LOCAL 9 | 206.945 | 6.034 | 212.979 | 24.795 |
| AREA TOTAL PRIVATIVA | | | 858.936 m ² | 100.000 |



AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL
"Plaza del Valle"

| RELACION DE SUPERFICIES DE AREA COMUNES | | |
|---|---------------------------|--------------------------|
| | m²xEST. | TOTAL |
| BANQUETA B-1 | 192.268 m ² | |
| BANQUETA B-2 | 6.441 m ² | |
| AREA VERDE J-1 | 19.250 m ² | |
| AREA VERDE J-2 | 125.062 m ² | |
| BARDA Bd-1 | 5.121 m ² | |
| BARDA Bd-2 | 41.118 m ² | |
| CONTENEDOR DE BASURA CB | 2.210 m ² | |
| | | |
| ESTACIONAMIENTO 1-4 | 16.20 | 64.80 m ² |
| ESTACIONAMIENTO 5-6 DISCAPACITADOS | 17.78 | 35.56 m ² |
| ESTACIONAMIENTO 7 | 15.54 | 15.54 m ² |
| ESTACIONAMIENTO 8-14 | 16.20 | 113.40 m ² |
| ESTACIONAMIENTO 15-16 DISCAPACITADOS | 17.78 | 35.56 m ² |
| ESTACIONAMIENTO 17 | 15.54 | 15.54 m ² |
| ESTACIONAMIENTO 18-21 | 16.20 | 64.80 m ² |
| ESTACIONAMIENTO 22 | 13.70 | 13.70 m ² |
| ESTACIONAMIENTO 23 | 14.33 | 14.33 m ² |
| ESTACIONAMIENTO 24-26 | 16.20 | 48.60 m ² |
| ESTACIONAMIENTO 27-44 | 16.20 | 291.60 m ² |
| CIRCULACION Y MANIOBRAS | | 508.581 m ² |
| TOTAL AREAS COMUNES | | 1,613.481 m ² |



**AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL
"Plaza del Valle"**

| RELACION DE AREAS GENERALES | |
|---|--------------------------------|
| AREAS PRIVATIVAS | |
| 9 LOCALES COMERCIALES Y BODEGA | 858.936 m ² |
| AREA COMUNES | |
| ESTACIONAMIENTO | 713.430 m ² |
| AREA VERDE (JARDIN) | 144.312 m ² |
| BANQUETAS | 198.709 m ² |
| CIRCULACION Y MANIOBRAS | 508.581 m ² |
| CONTENEDOR DE BASURA | 2.210 m ² |
| BARDAS | 46.239 m ² |
| TOTAL AREAS COMUNES Y PRIVATIVAS | 2,472.417 m² |

Disposiciones a observar:

- 1) Respetar los lineamientos técnicos establecidos en la Licencia de Uso de Suelo **No. DGDU/LUS-5274/2019**, con fecha 28 de octubre de 2019, que fue expedida por esta Dirección General para el predio con una zonificación de **HE-20 (Habitacional Ecológica)** "Con base en la ubicación del predio dentro de un lote comercial avalado con el documento oficial de aprobación del Fraccionamiento Residencial Del Valle Etapas 1 y 2 con número de oficio **CR/001/2018** con fecha 18 de octubre de 2018".
- 2) Se deberá dejar libre de cualquier obstrucción a las banquetas públicas y andadores (incluyendo los transformadores de C.F.E. de pedestal, arbotantes, arborización y señalización vertical), así como dejar rampas en las esquinas y áreas de acceso público. De acuerdo al **Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias** en su Artículo 64, del mismo modo deberán contar con un ancho mínimo de 1.50 m de huella para el libre y continuo desplazamiento de personas de cualquier condición física y social, de acuerdo al (**PDUS**), **Capítulo VIII, guía I. Densificación, Diseño de banquetas**, las cuales deberán de estar construidas de concreto.
- 3) Deberá respetar la estructura vial propuesta para la zona de acuerdo a lo establecido en el PDUS; Así como complementar el estudio para la integración del proyecto con las vialidades existentes y planteadas en su proyecto conforme al **Artículo 276**, de conformidad en el **Capítulo Séptimo, Sistema de Vialidades**, de la movilidad urbana sostenible, de la LAHOTDUS esto es:
 - Calle **Parral** vialidad secundaria **S-34** de sección total 23.00 m (dos arroyos de 7.00 m, camellón de 4.00 m y banquetas de 2.50 m).



**AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL
"Plaza del Valle"**

4) **ARTÍCULO 108.-** Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI de la Vialidad (Párrafo tercero) del Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih., (en lo sucesivo RDUS) que a la letra dice: "En todo fraccionamiento el propietario estará obligado a ejecutar las obras de urbanización completas, tanto de las calles que comprenda como de los medios cuerpos de las vialidades que limitan el fraccionamiento, y de las necesarias para ligar los servicios urbanos del fraccionamiento con los de la ciudad...". Por lo que estas obras formarán parte integral de la Recepción de las obras de urbanización del Condominio Comercial "**Plaza Del Valle**".

- En la calle **Parral** (vialidad secundaria **S-34**), que colinda al norte del predio antes mencionado, siendo una sección total de 23.00 m (dos arroyos de 7.00 m, camellón de 4.00 m y banquetas de 2.50 m), **vialidad consolidada según inspección física**.

- 5) Para delimitar las calles, se deberán construir guarniciones de concreto hidráulico, cuyas esquinas deberán ser acondicionadas de tal forma que permitan el uso y libre tránsito de las personas con discapacidad, de acuerdo al **Art. 135** de la **LAHOTDUS**.
- 6) Durante la ejecución de las obras debe cumplirse con lo previsto en el Reglamento de Construcción del Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias vigente, en lo que respecta a disposición de escombros y zonas de protección durante las obras.
- 7) La **Dirección General de Servicios Públicos**, con número de oficio **DGSP/DL/132/2022** de fecha 01 de febrero de 2022 que a la letra dice: "esta Dirección llevo a cabo la revisión del expediente del proyecto por lo que no existe inconveniente en la Expedición del Dictamen solicitado", el cual deberá de cumplir con las obligaciones indicadas en dicho dictamen.
- 8) Deberá de cumplir con lo indicado en el **Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez**, donde en el **Art. 11** a la letra dice: "El Monto de los derechos por el servicio de recolección de residuos sólidos no peligrosos, así como el costo de las autorizaciones que deba otorgar la Dirección, estar sujeto a lo previsto en la Ley de Ingresos para el Municipio de Juárez."
- Los propietarios, administradores, arrendatarios, encargados o poseedores de edificios mercantiles, comerciales o públicos, cuyo volumen de residuos sólidos generados semanalmente sea superior a 200 decímetros cúbicos (un tambo de 200 lts) deben colocar en los lugares convenientes, en el interior de sus inmuebles, los depósitos necesarios para colocar los residuos sólidos no peligroso y contratar el servicio de recolección, con empresas autorizadas por la Dirección de Ecología.



**AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL
"Plaza del Valle"**

9) La Dirección General de Protección Civil con número de oficio 10018/2021 de fecha 28 de diciembre de 2021, a la letra dice: "esta Dirección determina que es **FACTIBLE** la realización de las obras en ese lugar, condicionado a que se cumpla con los siguientes dispositivos y medidas de seguridad, en un plazo no mayor de 20 días antes del funcionamiento de las obras."

1. Se deberá instalar 1 hidrante contra incendios como mínimo, conectado a la red general de agua potable, el cual deberá localizarse sobre cabeceras de manzana, áreas de servicio y/o áreas verdes, así mismo para la liberación de la fianza de terminación de obras de urbanización, deberá presentar ante esta oficina solicitud para la inspección correspondiente, siendo el siguiente sitio para su instalación de acuerdo a los planos presentados ante esta Dirección:

- En la acera sobre la calle Valle del Mezquite, en la colindancia Oriente, como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica presentado.
- El o los hidrantes deberán estar conectados a una tubería no menor de 4 pulgadas de diámetro o de acuerdo al plano de agua potable autorizado por la JMAS, y presentado ante esta Dirección.
- La instalación eléctrica en todo el fraccionamiento, así como en las obras de urbanización deberá ser certificada por una unidad de verificación en la materia.
- Las instalaciones de gas en cada una de las viviendas deberán ser supervisada y certificada por una unidad de verificación en la materia.
- Se deberán resolver los escurrimientos pluviales de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, dentro del predio a desarrollar.
- Se deberán colocar señalamientos alusivos a la peligrosidad de dichas instalaciones (Pozos de absorción) en época de lluvias. Así mismo en el acceso del agua pluvial deberá contar con registros desarenadores, para evitar la basura, en el caso de no poder tener el manto permeable a la vista, se deberán instalar los tubos indicados hasta el área de permeabilidad de acuerdo al estudio y/o Análisis Hidrológico que se tenga.
- Se deberá poner especial atención en la topografía irregular del terreno durante la construcción del fraccionamiento, para manejar los desniveles, en caso que sea necesario aplicar Sistema de Terrazas, y poner especial atención en los escurrimientos pluviales en la colindancia sur del mismo.

2. Análisis hidrológico de la cuenca o subcuenca en que se encuentre el predio.
3. Se deberá respetar las servidumbres o zonas de protección de drenes, cables de alta tensión, gasoductos, acequias, vías Férreas, etc., tal y como lo indica el Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez.



**AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL
"Plaza del Valle"**

Durante la ejecución de las obras deberá cumplirse con lo previsto en el Reglamento de Construcción del Municipio de Juárez, en lo que respecta a disposición de escombros y zonas de protección durante las obras.

10) Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el **Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos**; así como al **RDUS**, en lo correspondiente al manejo y control del agua pluvial, así como al diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del fraccionamiento que se requieran para asegurar a la población civil que habite el fraccionamiento la ausencia de riesgo por inundación.

1. Dentro de este Plan en su capítulo VII.3.3, "refiere que, en las acciones relativas a la edificación, entendiéndose para este efecto, las acciones que impliquen el acondicionamiento del espacio para asentamiento humano mediante la construcción, demolición, ampliación, rehabilitación de inmuebles, incluyendo las vías públicas y parques, se atenderá a la problemática específica que presente la superficie objeto de la acción urbana en materia de agua pluvial".
2. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
3. Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales o de aquellos terrenos que presenten condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.
4. Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

- 11)** El Condominio Comercial denominado "**Plaza Del Valle**", cuenta con la Licencia de Construcción No. **14431** de fecha de emisión 17 de marzo de 2021.
- 12)** La Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) emite factibilidades de servicios con números de oficio **CF-FTB-020/21** de fecha 18 de febrero de 2021, así como el oficio **JMASDIP-0119-22** de fecha 04 de marzo de 2022, donde a la letra dice: "El proyecto fue aprobado el 27 de abril de 2021 y su presupuesto de pago de derechos fue expedido el 07 de mayo del mismo año. Por lo avanzado de su trámite no estamos en condiciones de actualizar su factibilidad, sino que deberá dar continuidad a los pagos de derechos en caso de tener algún adeudo y realizar los contratos correspondientes para disfrutar de nuestros servicios".



**AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL
"Plaza del Valle"**

- 13) La Comisión Federal de Electricidad** con número de oficio **DP-I'JRV-1128/2021** con fecha 29 de octubre de 2021, que a la letra dice: existe factibilidad para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio localizado en calle Parral #910 de la Colonia Salvarcar, con una superficie de **2,472.417 m²**.
- 14) La empresa Constructora Permasa, S.A. de C.V., queda obligada al cumplimiento de un Convenio de Transferencia de Potencial Urbano**, mediante el cual se establecerá la obligación de la misma a desarrollar con recursos propios, la o las obras que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano, y que sean validadas por la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios en un plazo de 90 días, el cual podrá ser prorrogable de manera inmediata, hasta que se cuente con dichas obras.
- 15) Mediante dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio SA/JUR/HTB/1375/2022 de fecha 03 de agosto del 2022 se considera determinar positivamente la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio Comercial a denominarse "Plaza del Valle".**
- 16) Aprobado que sea el Condominio Comercial por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta de lotes a que se refiere el Art 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.**

RESOLUTIVO

Primero: Se aprueba el proyecto del **Régimen de Propiedad en Condominio Comercial** a denominarse "**Plaza del Valle**", ubicarse en la calle Parral #910, de la Colonia Salvarcar de esta Ciudad, con una superficie total de **2,472.417 m²**.

Segundo: Basados en todos los puntos antes mencionados se **considera factible** la autorización del **Régimen de Propiedad en Condominio Comercial a denominarse "Plaza del Valle"**, ya que ha dado cumplimiento a lo mencionado en la LAHOTDUS en su Art. 284.

Tercero: - Se autoriza a los CC. PRESIDENTE DEL H. AYUNTAMIENTO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO, REGIDORES MIEMBROS DE LA COMISIÓN REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS, COORDINADOR, SECRETARIO Y VOCAL respectivamente, para que en su debida oportunidad firmen y autoricen los planos que contienen el proyecto del fraccionamiento que ahora se autoriza.....

Cuarto: Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 210, 237, 238, 256, 257, 258, 259, 268, 271 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y los artículos 28, 29, 31, 63, 71, 72 y 171 del Código Municipal vigente en la entidad, remítase el presente acuerdo al H. Ayuntamiento de Juárez para su aprobación en los términos de Ley.....



AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL
"Plaza del Valle"

REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE

COORDINADOR DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

REGIDORA ANA CARMEN ESTRADA GARCIA

SECRETARIA DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ

VOCAL DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

