



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Departamento: H. CUERPO DE
REGIDORES

Oficio: REG/ADA/185/2022



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

05 OCT 2022

ACUSE DE RECIBO

MTRO. HECTOR RAFAEL ORTIZ 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 autorización de la Modificación al Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio denominado **"ARBOREAL"**, ubicado en calle Arboreal #2834 en la colonia Ejido Salvarcar de esta ciudad, a solicitud del **Lic. Cesar Edel Guerrero González**, en su carácter de Representante Legal de la moral **Desarrollos Estratégicos Premium S.A. 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 06 DE OCTUBRE DEL 2022

REGIDOR ANTONIO DOMÍNGUEZ ALDERETE
COORDINADOR DE LA COMISIÓN REVISORA FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS



**HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES**



**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL CONJUNTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ARBOREAL"**

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, al día trece del mes de octubre del año dos mil veintidós -----

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el **Lic. Cesar Edel Guerrero González**, en su carácter de Representante Legal de la moral **Desarrollos Estratégicos Premium, S.A. de C.V.** y de la moral **Inmuebles Tierra S.A. de C.V.** en la cual solicitan la Modificación de la Autorización del Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio denominado "**Arboreal**", ubicado en **calle Arboreal #2834 en la colonia Ejido Salvarcar** de esta ciudad. -----

ANTECEDENTES:

Primero) El Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio "**Arboreal**" fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/007/2021** con fecha tres de junio de 2021 al **C. Oswaldo Kuchle López** en su carácter de Representante Legal de las empresas **Desarrollos Estratégicos Premium, S.A. de C.V.** e **Inmuebles Tierra S.A. de C.V.**

Segundo) Mediante la sesión extraordinaria número tres, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del veintinueve de noviembre del año dos mil veintiuno, fue debidamente aprobado la **Autorización de un cambio de trayectoria y sección de la vialidad de jerarquía primaria P-61, identificada como Prolongación Tomas Fernández, en el tramo comprendido entre la calle Arboreal y el Blvd. Juan Pablo II, así como en la asignación de la jerarquía secundaria al trazo anterior establecido**, en la Estrategia Vial del PDUS de la vialidad Prolongación Tomas Fernández, tal como se indica en el oficio **SA/GOB/508/2021** de fecha 29 de noviembre de 2021, emitido por el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento.

Tercero) Mediante la sesión ordinaria numero diecinueve, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del veintidós de junio del año dos mil veintidós, fue debidamente aprobado la Autorización de la desincorporación y enajenación vía permuta de un predio municipal, con superficie de **6,332.19 m²** a favor de **Desarrollos Estratégicos Premium, S.A. de C.V. e Inmuebles Tierra, S.A. de C.V.**; en contraprestación las personas morales denominadas **Desarrollos Estratégicos Premium, S.A. de C.V. e Inmuebles Tierra, S.A. de C.V.**, se obligan a entregar en Permuta al Municipio de Juárez, el terreno de su propiedad identificado como Fracción Poniente, resultante de la subdivisión de la Parcela **29 Z-1 P-1/1, del Ejido Salvarcar Juárez de esta ciudad**, con una superficie de **2,575.45 m²**, tal como se indica en el oficio **SA/GOB/890/2022** de fecha 23 de junio de 2022, emitido por el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento.

Cuarto) Mediante oficio No. **DGDU/FYS/336/2022** de fecha 06 de septiembre de 2022 se realiza la segregación del predio identificado como Fracción Poniente de la Parcela **29 Z-1 P1/1** con una superficie total de **40,438.05 m²**, en dos lotes resultantes **Polígono-A**, de superficie resultante **37,862.60 m²** y **Polígono-B**, de superficie **2,575.45 m²** del cual el **Polígono-B** deberá pasar a formar parte de la red de vialidades públicas Municipales por lo que dicha superficie deberá ser inscrita gratuita y libre de todo gravamen a favor del Municipio de Juárez, la disposición antes descrita deberá también ser inscrita por la notaria a fin de que se cumpla. **Quedará condicionado a que la superficie del Polígono-B, deberá estar inscrito a nombre del Municipio de Juárez, al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras.**



Quinto) La presente solicitud consiste disminuir la superficie total del Condominio actual de **40,438.05 m²** a **37,862.60 m²** disminuyendo un área de **2,575.450 m²**, esto debido a la permuta referida en párrafos anteriores disminuyendo a su vez el área habitacional y área verde.

CONSIDERANDOS:

1. El desglose de superficies con base a la aprobación del H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/007/2021** con fecha tres de junio de 2021, fue el siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANCIAS
EST	PV			
1	2	S 09°41'39" W	313.541	PARCELA - 29
2	3053	N 72°35'47" W	129.927	PARCELA - 40
3053	3027	N 09°41'39" E	314.610	PARCELA - 28
3027	3028	S 72°07'35" E	92.720	AV. VALLE DEL SOL
3028	1	S 72°08'05" E	37.353	AV. VALLE DEL SOL
SUPERFICIE = 40,438.05 m2				



Gobierno Municipal 2021-2024

AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ARBOREAL"

MODULO 1			
No. Lote	U.P.		% indiviso
1	445.41	m2	2.037%
2	367.82	m2	1.681%
3	252.00	m2	1.152%
4	252.00	m2	1.152%
5	321.38	m2	1.469%
6	279.61	m2	1.278%
7	331.88	m2	1.517%
8	379.21	m2	1.733%
9	252.09	m2	1.152%
10	252.00	m2	1.152%
11	252.00	m2	1.152%
12	252.00	m2	1.152%
13	572.74	m2	2.617%
14	533.54	m2	2.438%
15	252.00	m2	1.152%
16	252.00	m2	1.152%
17	252.00	m2	1.152%
18	252.00	m2	1.152%
19	252.00	m2	1.152%
20	252.00	m2	1.152%
21	523.85	m2	2.394%
22	523.19	m2	2.391%
23	252.00	m2	1.152%
24	252.00	m2	1.152%
25	371.68	m2	1.699%
SUB TOTAL	8178.40	m2	37.382%

MODULO 2			
26	252.00	m2	1.152%
27	252.00	m2	1.152%
28	252.00	m2	1.152%
29	252.00	m2	1.152%
30	252.00	m2	1.152%
31	252.00	m2	1.152%
32	252.00	m2	1.152%
33	252.00	m2	1.152%
SUB TOTAL	2016.00	m2	9.216%

MODULO 3			
34	371.70	m2	1.699%
35	252.00	m2	1.152%
36	252.00	m2	1.152%
37	523.19	m2	2.391%
38	541.90	m2	2.477%
39	252.00	m2	1.152%
40	252.00	m2	1.152%
41	252.00	m2	1.152%
42	252.00	m2	1.152%
43	252.00	m2	1.152%
44	252.00	m2	1.152%
45	252.00	m2	1.152%
46	421.64	m2	1.927%
47	457.72	m2	2.092%
48	252.00	m2	1.152%
49	252.00	m2	1.152%
50	252.00	m2	1.152%
51	252.00	m2	1.152%
SUB TOTAL	5592.15	m2	25.562%

MODULO 4			
52	378.01	m2	1.728%
53	252.00	m2	1.152%
54	252.00	m2	1.152%
55	252.00	m2	1.152%
56	252.00	m2	1.152%
57	252.00	m2	1.152%
58	252.00	m2	1.152%
59	252.00	m2	1.152%
60	424.97	m2	1.942%
SUB TOTAL	2568.98	m2	11.734%

MODULO 5			
61	251.45	m2	1.148%
62	252.00	m2	1.152%
63	252.00	m2	1.152%
64	252.00	m2	1.152%
65	252.00	m2	1.152%
66	252.00	m2	1.152%
67	252.00	m2	1.152%
68	248.95	m2	1.136%
69	252.03	m2	1.152%
70	252.02	m2	1.152%
71	252.02	m2	1.152%
72	252.01	m2	1.152%
73	252.01	m2	1.152%
74	251.49	m2	1.150%
SUB TOTAL	3523.98	m2	16.106%

TOTAL	21,877.51	m2	100.000%
-------	-----------	----	----------



Gobierno Municipal 2021-2024

AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ARBOREAL"

ÁREAS COMUNES

BANQUETAS		
BA-1	1,591.188	m2
BA-2	303.632	m2
BA-3	520.425	m2
BA-4	223.626	m2
BA-5	449.251	m2
TOTAL	3,088.122	m2

AREA VERDES		
L-82	AV-1	489.063 m2
L-83	AV-2	61.293 m2
L-80	AV-3	727.411 m2
L-81	AV-4	105.044 m2
L-79	AV-5	64.058 m2
L-85	AV-6	44.562 m2
L-84	AV-7	28.274 m2
L-78	AV-8	177.067 m2
L-77	AV-9	225.660 m2
L-75	AV-10	468.678 m2
L-76	AV-11	704.729 m2
TOTAL	3,095.839	m2

CONTENEDOR DE BASURA		
CB-1	CONTENEDORES	18.128 m2

CASETAS		
CA-1	CASETA 1	10.144 m2
CA-2	CASETA 2	10.144 m2
TOTAL	20.288	m2

CIRCULACIÓN VEHICULAR		
TOTAL	7,002.316	m2

TOTAL AREAS COMUNES	13,224.693 m2
------------------------	---------------

DESGLOSE DE ÁREAS

POLÍGONO	40,438.050	m2
----------	------------	----

DERECHOS DE VIA (DONACIÓN MUNICIPAL)		
PROL. VALLE DEL SOL	707.318	m2
CALLE ARBOREAL	2,135.541	m2
CALLE ANTIOQUIA	2,208.759	m2
TOTAL:	5,051.618	m2

ANTENA	150.001	m2
SERVIDUMBRE DE PASO - JMAS (DONACIÓN A JMAS)	134.228	m2



Gobierno Municipal 2021-2024

**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ARBOREAL"**

POLIGONO GENERAL		
UNIDADES PRIVATIVAS	21,877.510	m2
ÁREAS COMUNES	13,224.693	m2
DERECHOS DE VÍA (DONACIÓN MUNICIPAL)	5,051.618	m2
ANTENA	150.001	m2
SERVIDUMBRE JMAS (DONACIÓN A JMAS)	134.228	m2
TOTAL	40,438.050	m2

2. El nuevo desglose de superficies con base en el dictamen No. **DGOP/3097/2022** con fecha 19 de septiembre de 2022, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través del Topografía es el siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINADANCIAS
EST	PV			
1	2	S 09°41'39" W	313.541	PARCELA 29
2	3053	N 72°35'47" W	129.927	CALLE ANTIOQUIA PARCELA 40
3053	3027	N 09°41'39" E	314.610	PARCELA 28
3027	3028	S 72°07'35" E	92.720	PROLONGACION TOMAS FERNANDEZ
3028	1	S 72°08'05" E	37.353	PROLONGACION TOMAS FERNANDEZ
SUPERFICIE = 40,438.05 m2				



Gobierno Municipal 2021-2024

**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ARBOREAL"**

AREAS PRIVATIVAS			
MODULO 1			
No. Lote	U.P.		% Indiviso
1	445.41	m2	2.124%
2	367.82	m2	1.754%
3	252.00	m2	1.202%
4	252.00	m2	1.202%
5	321.38	m2	1.532%
6	279.61	m2	1.333%
7	331.88	m2	1.582%
8	379.21	m2	1.808%
9	252.09	m2	1.202%
10	252.00	m2	1.202%
11	252.00	m2	1.202%
12	252.00	m2	1.202%
13	572.74	m2	2.730%
14	533.54	m2	2.543%
15	252.00	m2	1.202%
16	252.00	m2	1.202%
17	252.00	m2	1.202%
18	252.00	m2	1.202%
19	252.00	m2	1.202%
20	252.00	m2	1.202%
21	523.85	m2	2.497%
22	523.19	m2	2.494%
23	252.00	m2	1.202%
24	252.00	m2	1.202%
25	371.68	m2	1.771%
SUBTOTAL	8178.40	m2	38.996%



Gobierno Municipal 2021-2024

**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ARBOREAL"**

MODULO 2			
26	332.84	m 2	1.587%
27	252.00	m 2	1.202%
28	252.00	m 2	1.202%
29	389.75	m 2	1.858%
30	389.75	m 2	1.858%
31	252.00	m 2	1.202%
32	252.00	m 2	1.202%
33	332.84	m 2	1.587%
SUBTOTAL	2453.18	m2	11.698%
MODULO 3			
34	371.70	m 2	1.771%
35	252.00	m 2	1.202%
36	252.00	m 2	1.202%
37	523.19	m 2	2.494%
38	541.90	m 2	2.583%
39	252.00	m 2	1.202%
40	252.00	m 2	1.202%
41	252.00	m 2	1.202%
42	252.00	m 2	1.202%
43	252.00	m 2	1.202%
44	252.00	m 2	1.202%
45	252.00	m 2	1.202%
46	402.06	m 2	1.916%
SUBTOTAL	4106.85	m2	19.582%



AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ARBOREAL"

MODULO 4			
52	439.30	m2	2.093%
53	252.00	m2	1.202%
54	252.00	m2	1.202%
55	252.00	m2	1.202%
56	252.00	m2	1.202%
57	252.00	m2	1.202%
58	252.00	m2	1.202%
59	252.00	m2	1.202%
60	424.98	m2	2.025%
SUBTOTAL	2628.28	m2	12.532%
MODULO 5			
61	251.45	m2	1.198%
62	252.00	m2	1.202%
63	252.00	m2	1.202%
64	252.00	m2	1.202%
65	252.00	m2	1.202%
66	252.00	m2	1.202%
67	333.65	m2	1.590%
68	248.92	m2	1.186%
69	252.00	m2	1.202%
70	252.00	m2	1.202%
71	252.00	m2	1.202%
72	252.00	m2	1.202%
73	252.00	m2	1.202%
74	251.49	m2	1.198%
SUBTOTAL	3605.51	m2	17.192%
TOTAL	20972.22	m2	100.000%



**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ARBOREAL"**

ÁREAS COMUNES		
BANQUETAS		
B-1		1,591.188 m2
B-2		303.920 m2
B-3		520.425 m2
B-4		223.626 m2
B-5		449.251 m2
TOTAL		3,088.410 m2
AREA VERDES		
L-47	AV-1	622.429 m2
L-48	AV-2	23.398 m2
L-49	AV-3	727.410 m2
L-50	AV-4	64.058 m2
L-51	AV-5	177.067 m2
L-75	AV-6	28.274 m2
L-76	AV-7	44.562 m2
L-77	AV-8	468.678 m2
L-78	AV-9	63.985 m2
L-79	AV-10	429.229 m2
TOTAL		2,649.090 m2
CONTENEDOR DE BASURA		
L-80	CBA	18.128 m2
CASETAS		
L-81	CA-1	10.144 m2
L-82	CA-2	10.144 m2
TOTAL		20.288 m2
CIRCULACIÓN VEHICULAR		
TOTAL		7,005.364 m2
TOTAL ÁREAS COMUNES		12,781.280 m2



AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ARBOREAL"

DESGLOSE DE ÁREAS		
POLIGONO	40,438.050	m2
PERMUTA POR DERECHO DE VIA DE PROLONGACION TOMAS FERNANDEZ	2,575.450	m2
POLIGONO RESULTANTE	37,862.600	m2
DERECHOS DE VIA (DONACION MUNICIPAL)		
CALLE ARBOREAL	1,766.053	m2
CALLE ANTIOQUIA	2,208.759	m2
TOTAL:	3,974.812	m2
SERVIDUMBRE DE PASO - JMAS (DONACION A JMAS)	134.288	m2
POLIGONO GENERAL		
UNIDADES PRIVATIVAS	20,972.220	m2
ÁREAS COMUNES	12,781.280	m2
DERECHOS DE VÍA (DONACION MUNICIPAL)	3,974.812	m2
SERVIDUMBRE JMAS (DONACION A JMAS)	134.288	m2
TOTAL	37,862.600	m2

3. Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.
4. Dar cumplimiento a las disposiciones técnicas, jurídicas y/o administrativas señaladas en la Autorización del Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio "**Arboleda**" que fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/007/2021** con fecha tres de junio de 2021, así como las modificaciones, referidas en el Antecedente Quinto de este dictamen.
5. Mediante dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio SA/JUR/HTB/1924/2022 de fecha 22 de septiembre del 2022 se considera determinar **positivamente** la Autorización de la modificación para el Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio "**Arboreal**".



**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ARBOREAL"**

6. Aprobado que sea la modificación del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta los Lotes Habitacionales a que se refiere el Art 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.

RESOLUTIVOS:

Primero. - Basados en todos los puntos antes mencionados esta Dirección General **considera factible técnicamente** la autorización para la Modificación del **Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio** denominado: **"Arboreal"**, la cual consiste en lo referido en el Antecedente Quinto de este dictamen. A favor del **Lic. Cesar Edel Guerrero González**, en su carácter de Representante Legal de la moral **Desarrollos Estratégicos Premium, S.A. de C.V.** y de la moral **Inmuebles Tierra, S.A. de C.V.**

Segundo. - Queda subsistente el Acuerdo de aprobación **CR/007/2021** con fecha tres de junio de 2021, así como la modificación referida en el Antecedente Quinto del presente dictamen.

Tercero. - Solicitamos sean inscritos como sujetos de obligación a la moral **Desarrollos Estratégicos Premium, S.A. de C.V.** y de la moral **Inmuebles Tierra, S.A. de C.V.** cada uno de los Considerandos antes descritos, así como de aquellos necesarios como parte integral de Acuerdo de Modificación del Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio denominado **"Arboreal"**.

Cuarto. - Se hace de su conocimiento que la autorización de la modificación al proyecto es solo en lo referido en el Antecedente Quinto de este dictamen, la lotificación y las especificaciones técnicas no podrán variar y su construcción deberá respetarla de acuerdo a como se dictamino en la autorización del proyecto.

Quinto. - Que se solicite a la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios sea revisado el expediente y se proceda a su autorización por el H. Ayuntamiento.



**AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACION AL CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"ARBOREAL"**

REGIDOR ANTONIO DOMÍNGUEZ ALDERETE

COORDINADOR DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

REGIDORA ANA CARMEN ESTRADA GARCIA

SECRETARIA DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS



**HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES**

REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ

VOCAL DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS