



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 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.**

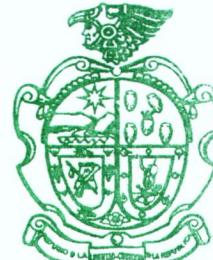
Esta Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, solicita se sirva a incluir el Dictamen y Puntos de Acuerdo, mismos que se encuentran anexos al presente, dentro del Orden del Día de la próxima Sesión del Honorable Cabildo.

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 REGIMEN 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 Presidencial 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 notaría 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



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

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

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/019/2022

MODULO 1

No. Lote	U.P.	% Indiviso
1	445.41	m2 2.087%
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	252.00	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	487.72	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	2566.98	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	3533.98	m2 16.106%

DETALLE DE LOS LOTES Y VALORES

TOTAL	21,877.51 m2	100.000%

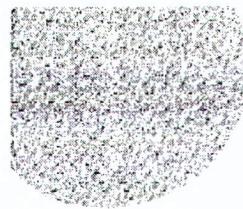


Gobierno Municipal 2021-2024

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

ÁREAS COMUNES

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



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

CONTENEDOR DE BASURA		
CB-1	CONTENEDORES	18.128 m ²

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

CIRCULACIÓN VEHICULAR		
TOTAL	7,002.316 m²	

TOTAL ÁREAS COMUNES		
	13,224.693 m²	

DESGLOSE DE ÁREAS

POLÍGONO	40,438.050 m ²
DERECHOS DE VIA (DONACIÓN MUNICIPAL)	
PROL. VALLE DEL SOL	707.318 m ²
CALLE ARBOREAL	2,135.541 m ²
CALLE ANTIOQUIA	2,208.759 m ²
TOTAL:	5,051.618 m²
ANTENA	150.001 m ²
SERVIDUMBRE DE PASO - JMAS (DONACIÓN A JMAS)	134.228 m ²



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 m ²
ÁREAS COMUNES	13,224.693 m ²
DERECHOS DE VÍA (DONACIÓN MUNICIPAL)	5,051.618 m ²
ANTENA	150.001 m ²
SERVIDUMBRE JMAS (DONACIÓN A JMAS)	134.228 m ²
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"**

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/019/2022

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



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



Gobierno Municipal 2021-2024

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%



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



DESGLOSE DE ÁREAS		
POLÍGONO	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**".



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 dictaminó 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.



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

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

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/019/2022

Antonio Domínguez Alderete
REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE

COORDINADOR DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

Ana Estrada García



REGIDORA ANA CARMEN ESTRADA GARCIA

SECRETARIA DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES

Mireya Porras Armendariz

REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ

VOCAL DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS