



HEROICA  
**CIUDAD  
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

**Departamento:** H. CUERPO DE  
REGIDORES  
**Oficio:** REG/ADA/195/2022



SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO

*M. Ortiz*  
03 NOV 2022

14:44 hrs

**ACUSE DE RECIBO**

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

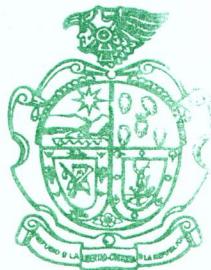
Por medio de la presente y de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 112,115, 116, 134,150 y 152 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, los regidores integrantes de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, nos permitimos presentar el siguiente Dictamen y Punto de Acuerdo, respecto a la autorización del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse "**Privada Elite**", ubicado en calle Hacienda de Guadalupe No. 1580, Partido Senecú de esta ciudad, a solicitud del **C. David Abrego Treviño**, en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada denominada **Bienes Consolidados del Parque 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 03 DE NOVIEMBRE DEL 2022**



**HONORABLE CUERPO  
DE REGIDORES**

**REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE  
COORDINADOR DE LA COMISIÓN REVISORA FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS**



ACUSE DE RECIBO

AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
"PRIVADA ÉLITE"

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

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. David Abrego Treviño**, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad denominada **Bienes Consolidados del Parque S.A. de C.V.**, en la cual solicita la Autorización del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse "**Privada Élite**", el cual constará de **15 Unidades Privativas Habitacionales y una Reserva Comercial** a ubicarse en la calle Hacienda de Guadalupe No. 1580, Partido Senecú de esta Ciudad, con una superficie total de **9,144.333 m<sup>2</sup>** con una urbanización inmediata, a la cual le comunicamos lo siguiente:

**CONSIDERACIONES:**

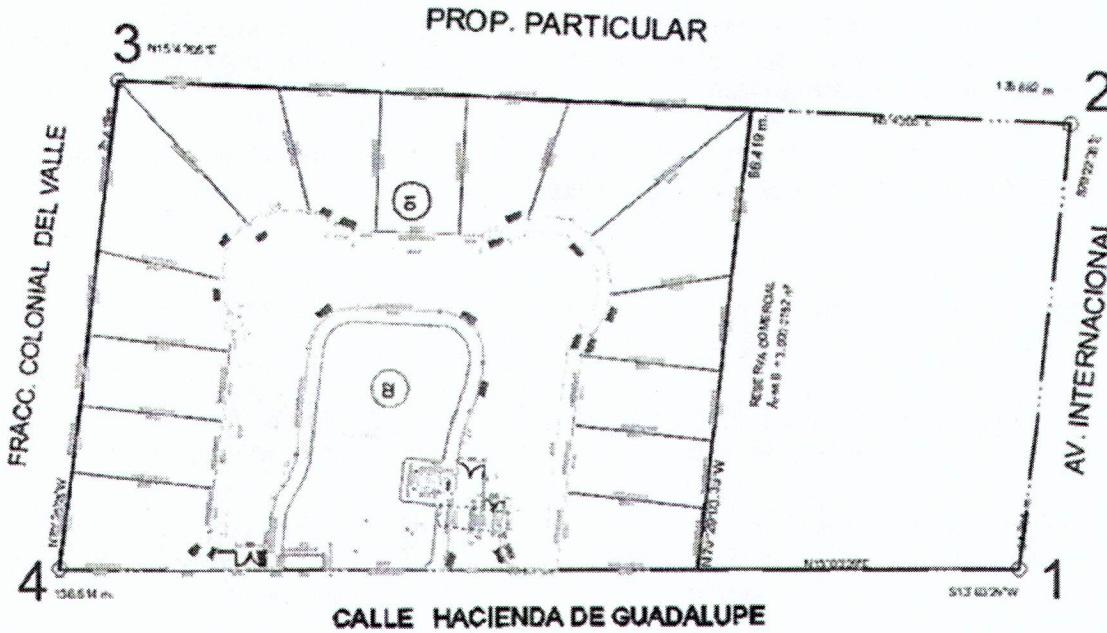
- 1) Respetar los lineamientos técnicos establecidos en la Licencia de Uso de Suelo No. **DGDU/LUS-0173/2018**, con fecha 25 de junio de 2018, que fue expedida por esta Dirección para el predio con una zonificación de **SH-3/40 (Servicios y Habitación)**.
- 2) Que se acreditó la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de **inscripción 29, libro 5850, sección primera. Folio real 2526444**.
- 3) Se cumplió con los requisitos enunciados en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua (en lo sucesivo LDUS) en su Art. 152.
- 4) El Proyecto de Lotificación del Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 5) El área de **661.7110 m<sup>2</sup>**, equivale a **7.24%**, correspondiente al área verde por lo que cumple con lo que señala el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población del Municipio de Juárez, Chih. (en lo sucesivo PDUS) para Fraccionamientos y Condominios dentro de esta zona.
- 6) 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/2804/2018**, con fecha de 16 de octubre de 2018 considera Factible la Transferencia de Potencial Urbano.
- 7) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 19 de octubre del presente, **se autorizó la Transferencia de Potencial Urbano**, para efectos de que el monto resultante de la superficie correspondiente a equipamiento, la cual es **376.23 m<sup>2</sup>** equivalente al **6.12%** según lo indica la (LAHOTDU) vigente, se invierta en la obra o las obras que proponga la Dirección General de Desarrollo Urbano en un plazo de 90 días hábiles y que podrá ser prorrogable de manera inmediata hasta contar con la obra u obras mismas que deberán ser aprobadas por la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios del H. Ayuntamiento.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
"PRIVADA ÉLITE"**

- 8) El desglose de superficies con base en el dictamen **DGOP/3098/2022** de fecha 20 de septiembre de 2022, emitido por la Dirección General de Obras Públicas a través del Departamento de Topografía es el siguiente:

Cuadro de construcción del polígono			
Del	Rumbo	Dist.	Colindancia
1 - 2	S70°22'36"E	64.2650	Av. Internacional
2 - 3	N15°43'05"E	135.8820	Propiedad particular
3 - 4	N70°20'03"W	70.6190	Fracc. Colonial del Valle
4 - 1	S13°03'29"W	136.5140	Calle Hacienda de Guadalupe
SUPERFICIE TOTAL		9,144.3330 m <sup>2</sup>	



Cuadro de construcción del polígono			
Del	Rumbo	Dist.	Colindancia
1 - 2	S70°22'36"E	64.2650	Av. Internacional
2 - 3	N15°43'05"E	135.8820	Propiedad particular
3 - 4	N70°20'03"W	70.6190	Fracc. Colonial del Valle
4 - 1	S13°03'29"W	136.5140	Calle Hacienda de Guadalupe
SUPERFICIE TOTAL		9,144.3330 m <sup>2</sup>	

## Desglose de Áreas Privativas

Desglose de Áreas Privativas				
Nomenclatura	Manzana	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	% Indiviso
AP-01	1	Área Privativa No. 1	195.6510	5.412%
AP-02	1	Área Privativa No. 2	200.0000	5.533%
AP-03	1	Área Privativa No. 3	200.0000	5.533%
AP-04	1	Área Privativa No. 4	206.9470	5.725%
AP-05	1	Área Privativa No. 5	314.0400	8.687%
AP-06	1	Área Privativa No. 6	329.8930	9.126%
AP-07	1	Área Privativa No. 7	229.3810	6.345%
AP-08	1	Área Privativa No. 8	240.0000	6.639%
AP-09	1	Área Privativa No. 9	224.3600	6.207%
AP-10	1	Área Privativa No. 10	297.6120	8.233%
AP-11	1	Área Privativa No. 11	316.3400	8.751%
AP-12	1	Área Privativa No. 12	212.5280	5.879%
AP-13	1	Área Privativa No. 13	200.0000	5.533%
AP-14	1	Área Privativa No. 14	200.0000	5.533%
AP-15	1	Área Privativa No. 15	248.1310	6.864%
			3.614.8830	100.00%

## Desglose de Áreas Privativas

Desglose de Áreas Privativas				
Nomenclatura	Manzana	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	% Indiviso
AP-01	1	Área Privativa No. 1	195.6510	5.412%
AP-02	1	Área Privativa No. 2	200.0000	5.533%
AP-03	1	Área Privativa No. 3	200.0000	5.533%
AP-04	1	Área Privativa No. 4	206.9470	5.725%
AP-05	1	Área Privativa No. 5	314.0400	8.687%
AP-06	1	Área Privativa No. 6	329.8930	9.126%
AP-07	1	Área Privativa No. 7	229.3810	6.345%
AP-08	1	Área Privativa No. 8	240.0000	6.639%
AP-09	1	Área Privativa No. 9	224.3600	6.207%
AP-10	1	Área Privativa No. 10	297.6120	8.233%
AP-11	1	Área Privativa No. 11	316.3400	8.751%
AP-12	1	Área Privativa No. 12	212.5280	5.879%
AP-13	1	Área Privativa No. 13	200.0000	5.533%
AP-14	1	Área Privativa No. 14	200.0000	5.533%
AP-15	1	Área Privativa No. 15	248.1310	6.864%
			3.614.8830	100.00%

“PRIVADA ELITE”

## AUTORIZACION DEL FRACTIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
"PRIVADA ÉLITE"**

<b>Resumen de Áreas</b>		
<b>USO</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>
<b>Superficie total</b>	<b>9,144.3330</b>	<b>100.00</b>
<b>Reserva Comercial</b>	<b>3,000.2182</b>	<b>32.81</b>
<b>Unidades Privativas</b>	<b>3,614.8830</b>	<b>39.53</b>
<b>Áreas Comunes</b>	<b>2,529.2318</b>	<b>27.66</b>
- Banqueta Interior	301.4800	3.30
- Circulación Interior	1,326.9636	14.51
- Área Verde	661.7110	7.24
- Caseta y Bodega	11.3000	0.12
- Guarnición Carril	3.0172	0.03
- Guarnición Acceso	5.2090	0.06
- Área Basura	11.3940	0.12
- Banqueta Interior a.verde	208.1570	2.28

<b>Cuadro de Donaciones del Área Lotificada</b>		
<b>Uso</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>
<b>Área de equipamiento</b>		
<b>Mediante Transferencia de</b>		
<b>Potencial Urbano</b>	<b>376.23</b>	<b>6.12</b>



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
"PRIVADA ÉLITE"**

- 9) La Dirección General de Protección Civil con número de oficio **DGPC/DNT/1474/2022** de fecha 17 de febrero de 2022, a la letra dice: **ésta 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 Calle Hacienda de Guadalupe, frente al Área Común AC 03 en la Manzana 02, como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/1 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 deberá 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 épocas 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 del terreno durante la construcción del fraccionamiento, para manejar los niveles.
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.

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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
"PRIVADA ÉLITE"**

- 10) La Dirección General de Servicios Públicos** a través del **Departamento de Limpia** con número de oficio **DGSP/DL/1290/2022** de fecha 26 de agosto de 2022, que a la letra dice: Esta Dirección llevo a cabo la revisión de la documentación complementaria actualizada, de la cual se concluye que se trata de un proyecto en régimen de propiedad en condominio y que el punto de recolección de basura se encuentra en colindancia con la calle Hacienda de Guadalupe, por lo que **no existe inconveniente en la Expedición del Dictamen Técnico Solicitado**; en caso de llegar a requerir el servicio público de recolección de basura, se deberá cumplir con lo establecido en los siguientes párrafos.

El promotor deberá asegurar el cumplimiento del artículo 29 del Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, donde se menciona que, los propietarios de condominios, administradores, arrendadores, arrendatarios o encargados de edificios habitacionales, comerciales, industriales o públicos, deben colocar los depósitos necesarios adecuado para depositar los residuos sólidos que se generen, colocándolos en lugares de fácil acceso para que maniobre el personal recolector. Los depósitos serán colocados en el interior del inmueble y por ningún motivo se permitirá hacerlo en la vía pública. La Dirección de Limpia se coordinará con la Dirección de Obras Públicas, para que los nuevos edificios y centros comerciales, señalen claramente la ubicación de los contenedores para basura. Los contenedores deberán ser metálicos sin fugas de líquidos, con tapas, acordes a las especificaciones que fije la Dirección, sin prejuicio de cumplir con las demás condiciones de seguridad e higiene que establece el Reglamento, la Ley Estatal de Salud, la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Chihuahua y el Reglamento Municipal de Ecología y Protección al Ambiente para el Municipio de Juárez.

Los accesos (entradas y salidas), deberán tener una distancia libre mínima de 4.50 mts de ancho y 4 mts de altura, así como calles y pasajes para permitir el acceso del servicio, esto último de acuerdo con la opinión técnica de las dependencias competentes en la materia.

El Condominio para recibir el servicio de recolección, deberá contar con el 50% de las casas habitadas, de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Los elementos accesorios de casetas de acceso, vigilancia o mecanismos automatizados de ingreso no deben limitar los metros solicitados ni restringir la entrada a los vehículos destinados a la recolección de basura de acuerdo con Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

En el caso de los accesos a fraccionamientos con caseta de vigilancia controlada de forma remota, deberá contar con la persona asignada para permitir el ingreso del servicio de recolección de basura, y el tiempo de espera quedará a criterio del operador de la unidad recolectora y en ningún caso podrá ser superior a 5 minutos.

- 11) El Municipio de Juárez se deslinda de toda responsabilidad respecto de la obligación de recolección de basura por lo que respecta a Condominios en particular, obligándose única y exclusivamente a prestar el servicio de recolección de basura en el área previamente destinada para este fin**, asumiendo el promotor la obligación de incluir esta cláusula en el Reglamento que establezcan disposiciones a que se sujetan los condóminos que formaran parte del condominio que aquí se autoriza.

**DISPOSICIONES A OBSERVAR:**

- 1) El solicitante deberá colocar por su cuenta la nomenclatura de las calles y los señalamientos viales horizontales y verticales de las vialidades exteriores y áreas de circulación interiores.
- 2) Se deberá dejar libre de cualquier obstrucción a las banquetas y andadores exteriores y áreas de circulación internas (incluyendo los transformadores de C.F.E. de pedestal, arbotantes, hidrantes,



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
"PRIVADA ÉLITE"**

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 de contemplar en el desarrollo del Conjunto Habitacional, bardas perimetrales con una altura mínima de 1.60 mts, en todos los casos que los patios posteriores de las viviendas colindan con vialidades primarias, secundarias o colectoras, esto con el fin de evitar la distorsión de la buena imagen urbana. **Así como contemplar bardas comunes con una altura mínima de 1.60 m en las áreas verdes, donde se colinda directamente con lotes habitacionales, esto para evitar que los vecinos se recorran o tengan acceso directo a esta.**
- 4) En la colindancia directa con los usos existentes deberá contar con su propio muro de contención en el caso de que al momento de construir las nuevas plataformas estas queden arriba o abajo de nivel de las bardas existentes, también deberá de contar con su propia barda perimetral en estos tramos para evitar conflicto con los vecinos. **Deberán de tomarse todas las precauciones necesarias al momento de iniciar los trabajos correspondientes de acuerdo al Artículo 340 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias. Condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras.**
- 5) Para delimitar las circulaciones interiores y vialidades exteriores se deberán construir guarniciones de concreto hidráulico.
- 6) Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el **Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos**, 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.
  - Complementar la estructura principal tales como todas aquellas estructuras hidráulicas necesarias complementarias a la estructura principal como bocas de tormenta, pozos de absorción.
  - Garantizar el manejo de los escurrimientos pluviales dentro del predio, evitando que el tirante de agua máximo rebase el nivel de la corona u hombros del (los) vaso (s) de captación o que el agua se quede en las calles.
- 7) Los pozos de absorción deberán de cumplir con todo lo indicado en **el RDUS sección primera, de los Vasos de Captación Pluvial, Artículo 190 del párrafo I hasta el IX, quedando condicionado al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras.**
- 8) **Debido a que este proyecto solo contempla lotes urbanizados, quedará condicionado a resolver los escurrimientos pluviales de cada una de las Unidades Privativas al momento de ingresar el trámite para la aprobación de la Licencia de Construcción para la construcción de vivienda.**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
"PRIVADA ÉLITE"**

- 9) Las áreas verdes no deberán de tener tirantes de agua mayor a los 0.50 m, por lo que se deberá de garantizar a través de las estructuras hidráulicas el manejo de los escurrimientos pluviales y de solución dentro del predio (**deberá de contar con una pendiente mínima y no realizar un escalón, esto por seguridad de los usuarios**).
- 10) 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 107, Sección III, de la Movilidad Urbana Sostenible de acuerdo a la LDUS; de conformidad con lo siguiente:
- **Avenida Internacional** vialidad primaria **P-63**, que colinda al sur del predio, siendo una sección total de 40.00 m (con dos arroyos de 8.00 m, carril expreso de 7.00 m, banquetas a los costados del carril expreso de 4.50 m y banquetas de 4.00).
  - **Calle Hacienda de Guadalupe** vialidad secundaria **S-17**, que colinda al poniente del predio, siendo una sección total de 22.00 m (con un arroyo de 13.00 m y banquetas de 4.50 m).
- 11) **ARTÍCULO 108.**- Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI de la Vialidad del presente Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible vigente (Párrafo tercero). 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 Conjunto Habitacional en Régimen de Condominio **"Privada Élite"**.
- En la **Avenida Internacional** vialidad secundaria **P-63**, que colinda al sur del predio, siendo una vialidad consolidada según inspección física, de sección total de 40.00 m (con dos arroyos de 8.00 m, carril expreso de 7.00 m, banquetas a los costados del carril expreso de 4.50 m y banquetas de 4.00)., **quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de realizar la protocolización del Condominio en Escritura Pública, lo anterior por ser de orden público y su acceso principal.**
  - En la **calle Hacienda de Guadalupe** vialidad secundaria **S-17**, que colinda al poniente del predio, siendo una vialidad consolidada según inspección física, de sección total de 22.00 m (con un arroyo de 13.00 m y banquetas de 4.50 m)., **quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de realizar la protocolización del Condominio en Escritura Pública, lo anterior por ser de orden público y su acceso principal.**

**Nota.** Se deberán de resolver los escurrimientos pluviales que se generen en todas las vialidades antes mencionadas, así como la instalación de alumbrado público, arborización, señalización vertical, horizontal y la construcción de banquetas de concreto hidráulico.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
"PRIVADA ÉLITE"**

- 12) Para delimitar las calles exteriores y las circulaciones interiores se deberán construir guarniciones de concreto hidráulico.
- 13) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) emite factibilidad de servicios con número de oficio **EyP053/2018** de fecha 23 de febrero de 2018, así como el oficio **JMAS-DIP-0020/2022** de fecha 04 de febrero de 2022, donde a la letra dice: "En nuestros archivos tenemos registrado que el 17 de agosto del año 2018 fue aprobado su proyecto. Posteriormente se le entregó el Presupuesto de pago de derechos, el cual ha sido cubierto en su totalidad. Por lo avanzado de su trámite no estamos en condiciones de actualizar su factibilidad, deberá dar continuidad a la recepción parcial y posteriormente solicitar el acta definitiva del fraccionamiento."

**Requerimientos Adicionales**

"Contar con cisterna o la infraestructura necesaria para almacenar agua para el riego de sus áreas verdes para los casos que no hubiera la disponibilidad de agua recuperada".

- 14) La Comisión Federal de Electricidad (CFE) con número de oficio **DP-I'JLT-137/2018**, con fecha del 23 de abril del 2018, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio, localizado en Av. Waterfill No. 1221, en esta Ciudad.
- 15) El Fraccionamiento en Régimen de Propiedad en Condominio contiene lotes habitacionales predominantes de **201.00 m<sup>2</sup> - 300.00 m<sup>2</sup>** con una urbanización inmediata de tipo **subterránea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022** para fraccionamientos y/o condominios con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **§ 2,111,205.31 (DOS MILLONES CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS 31/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **§ 1,930,556.44 (UN MILLON NOVECIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS 44/100 M.N.)**.

Se hace de su conocimiento que los montos antes descritos podrán ser modificados de acuerdo con el Ejercicio Fiscal al año que se realice el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.

- 16) Liquidar a la **TESORERÍA MUNICIPAL** por concepto de permiso de **obras de urbanización** de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022** para Fraccionamientos y/o Condominios con lotes unifamiliares predominantes de **201.00 m<sup>2</sup> - 300.00 m<sup>2</sup>** con **una urbanización inmediata de tipo subterránea**, la cantidad aplicada del **1.7%** total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de:

- **§ 32,819.46 (TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS 46/100 M.N.).**

Se hace de su conocimiento que los montos antes descritos podrán ser modificados de acuerdo con el Ejercicio Fiscal al año que se realice el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.

- 17) Deberá de plantar al menos un árbol nativo o endémico, de tres o más años de desarrollo, en cada unidad habitacional, adecuado para el ecosistema en el que se encuentre, de acuerdo al **Art.**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
"PRIVADA ÉLITE"**

**247, inciso Q, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, condicionado al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización para la firma de escrituras.**

**18) Deberá garantizarse invariablemente en todo momento el acceso para el personal y el equipo del Departamento de Bomberos, Rescate y Protección Civil y demás cuerpos de emergencia que así lo requieran, debiendo existir un claro mínimo de 4 metros por 4 metros de altura esto para que ingresen en caso de ser necesario los vehículos de los diferentes servicios de emergencias (Bomberos, Rescate) o colocar estructuras que no cuenten con marco en la parte superior garantizando así la libre altura.**

**19) La empresa Bienes Consolidados del Parque 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 indique la Dirección General de Desarrollo Urbano en un plazo de 90 días hábiles y que podrá ser prorrogable de manera inmediata hasta contar con la obra u obras mismas que deberán ser aprobadas por la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios del H. Ayuntamiento sin que pueda exceder del 30 de agosto de 2024. Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización para la firma de escrituras.**

**20) Mediante dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio SA/JUR/HTB/2150/2022 de fecha 19 de octubre del 2022 se considera determinar **positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse "**Privada Élite**".**

**21) Aprobado que sea el Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta de unidades privativas a que se refiere el Art 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.**

**RESOLUTIVOS**

**Primero:** Se aprueba el proyecto del **Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio** a denominarse "**Privada Élite**", a ubicarse en la calle Hacienda de Guadalupe No. 1580, Partido Senecú de esta Ciudad, con una superficie total de **9,144.333 m<sup>2</sup>**, con una **urbanización inmediata**.

**Segundo:** Basados en todos los puntos antes mencionados se **considera factible** la autorización del **Fraccionamiento habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse "Privada Élite"** el cual será de **urbanización inmediata**, ya que ha dado cumplimiento a lo mencionado en la LDUS en su Art. 152.

**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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
"PRIVADA ÉLITE"**

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 102, 104, 130, 131, 132, 133, 142, 152, 156 y 157 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible 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.....

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



HONORABLE CUERPO  
DE REGIDORES

REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ  
VOCAL DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS