



Gobierno Municipal 2021-2024

HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
23 ENE 2023
12:15hr
AGUSE DE RECIBO

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/025/2023

**AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INDUSTRIAL
"CONDOMINIO DE BODEGAS BST"**

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, al día
veinticinco del mes de enero del año dos mil veintitrés -----

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por el **Ing. José Alfonso Rincón Figueroa** en su carácter de Administrador Único de la sociedad denominada **Lalia Desarrolladora y Asesoría, S.A. de C.V.**, en la cual solicita la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio Industrial a denominarse "**Condominio de Bodegas BST**", el cual constará de **13 Unidades Privativas** a ubicarse en la calle Santiago Troncoso #200, del Fraccionamiento Praderas del Sur de esta Ciudad, con una superficie total de **8,951.909 m²**, a la cual le comunicamos lo siguiente:

CONSIDERACIONES:

- 1) Respetar lo indicado en la Licencia de Uso de Suelo **DGDU/LUS-0972/2022** de fecha 25 de febrero de 2022.
- 2) Que se acreditó la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de inscripción **116 y 117, libro 7060, sección primera. Folio real 2354664 y 2361449.**
- 3) 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**)
- 4) El Proyecto de Unidades Privativas del Régimen de Propiedad en Condominio Industrial, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 5) 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 V establece "*En fraccionamientos industrial y plantas industriales aislada el diez por ciento de superficie total a fraccionar;*".
- 6) La **LAHOTDU** en el **Capítulo Sexto** "De las áreas de cesión gratuita y equipamiento", **Sección II, Artículo 268** "*El equipamiento estará estrechamente vinculado a la población y la Equipamiento superficie que ocupa. El requerimiento de equipamiento generado por la construcción de vivienda en fraccionamientos, edificaciones y conjuntos urbanos, se resolverá en las áreas de cesión gratuita definidas en los instrumentos de planeación que corresponda n, y se ubicarán dentro de las mismas unidades o a una escala urbana mayor, considerando las siguientes disposiciones:*
II. La determinación de la superficie necesaria para el equipamiento se determinará a partir del equipamiento existente en la colonia, sector o centro de población..."
- 7) El área de **471.344 m²** equivale al **9.827%**, correspondiente al área verde, cumpliendo con lo que señalan los instrumentos normativos vigentes antes mencionados.
- 8) 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



**AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INSUSTRIAL
"CONDOMINIO DE BODEGAS BST"**

Desarrollo Urbano con número de oficio **DGDU/DCP/APDU/4127/2022**, con fecha de **01 de diciembre de 2022**, determina que es Factible la Transferencia de Potencial Urbano.

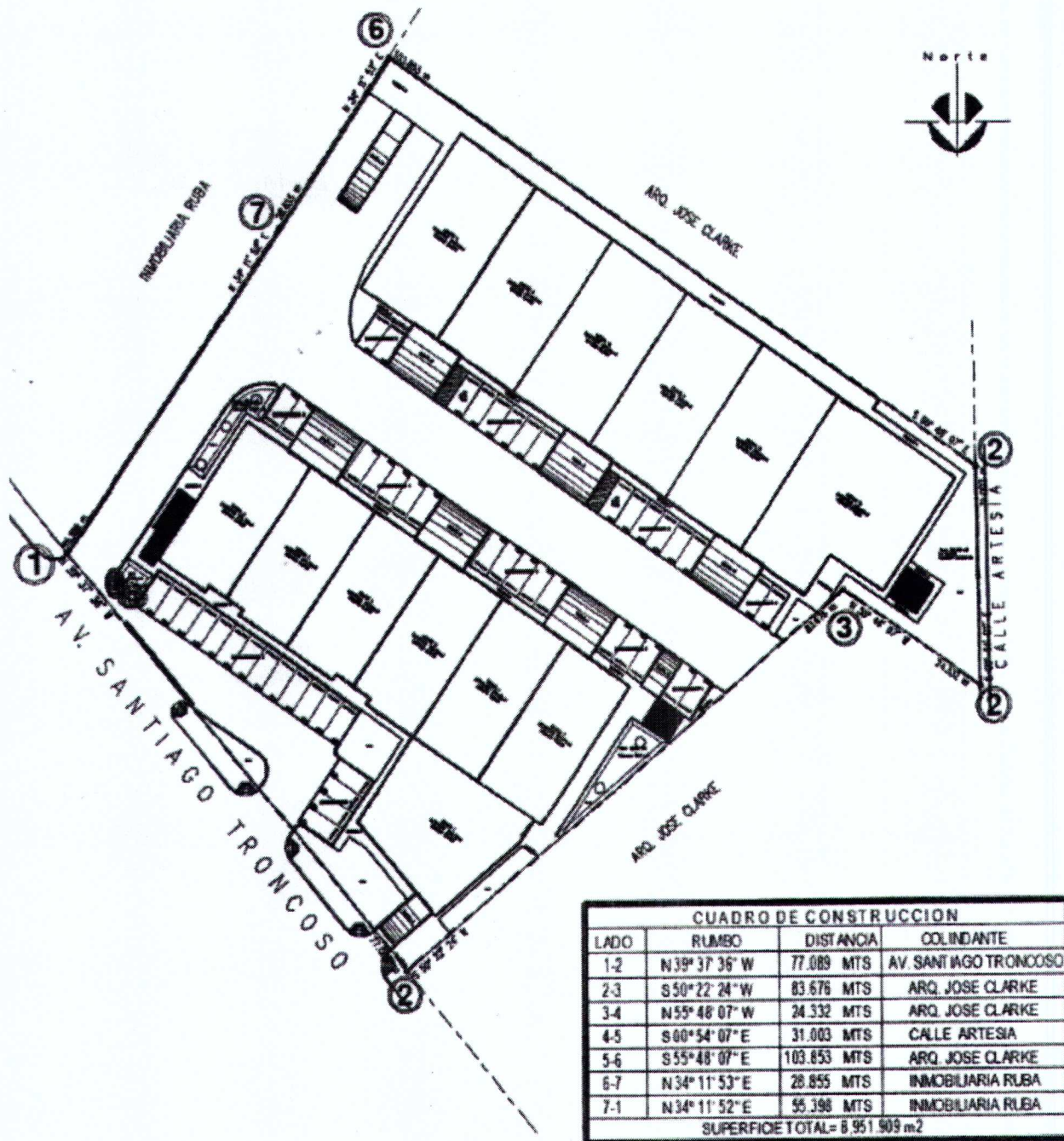
- 9) Que, en Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 18 de enero de 2023, se autorizó que la donación de equipamiento, la cual corresponde a **448.513 m²**, equivalente al **5.01%**, según lo indicado en los instrumentos de normatividad vigentes, se realice mediante Transferencia de Potencial Urbano.
- 10) El desglose de superficies con base en el dictamen **DGOP/2920/2022** de fecha **02 de septiembre 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	COLINDANTE
1-2	N 39° 37' 36" W	77.089 MTS	AV. SANTIAGO TRONCOSO
2-3	S 50° 22' 24" W	83.676 MTS	ARQ. JOSE CLARKE
3-4	N 55° 48' 07" W	24.332 MTS	ARQ. JOSE CLARKE
4-5	S 00° 54' 07" E	31.003 MTS	CALLE ARTESIA
5-6	S 55° 48' 07" E	103.853 MTS	ARQ. JOSE CLARKE
6-7	N 34° 11' 53" E	28.855 MTS	INMOBILIARIA RUBA
7-1	N 34° 11' 52" E	55.398 MTS	INMOBILIARIA RUBA
SUPERFICIE TOTAL= 8,951.909 m2			

Polígono general con una superficie de 8,951.909 m2, se anexa polígono y desglose de áreas:



AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INDUSTRIAL
"CONDOMINIO DE BODEGAS BST"





AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INSUSTRIAL
"CONDOMINIO DE BODEGAS BST"

Áreas Comunes					
Área	Superficie (m2)	%	Área	Superficie (m2)	%
Áreas Verdes			Áreas Pluviales		
AV-1	42.640	0.889%	AP-1	21.101	0.440%
AV-2	91.987	1.918%	AP-2	53.410	1.114%
AV-3	53.153	1.108%	AP-3	76.316	1.591%
AV-4	26.303	0.548%	Total Áreas Pluviales:	150.827	3.145%
AV-5	14.763	0.308%	Rampas		
AV-6	242.498	5.056%	RAMPA-1	30.023	0.626%
Total Áreas Verdes:	471.344	9.827%	RAMPA-2	61.240	1.277%
Banquetas			RAMPA-3	61.240	1.277%
BANQUETA-1	149.566	3.118%	RAMPA-4	61.240	1.277%
BANQUETA-2	16.674	0.348%	RAMPA-5	21.080	0.440%
BANQUETA-3	16.674	0.348%	RAMPA-6	61.241	1.277%
BANQUETA-4	134.340	2.801%	RAMPA-7	61.241	1.277%
BANQUETA-5	444.915	9.276%	RAMPA-8	61.240	1.277%
BANQUETA-6	21.905	0.455%	RAMPA-9	51.000	1.063%
BANQUETA-7	21.905	0.455%	Total Rampas:	469.545	9.791%
BANQUETA-8	16.700	0.348%	Subestación		
BANQUETA-9	13.223	0.276%	Subestación	19.992	0.417%
Total Banquetas:	835.902	17.425%	Total Rampas:	19.992	0.417%
Caseta			Estacionamientos		
Caseta	11.691	0.244%	Estacionamiento 1	67.200	1.401%
Total Caseta:	11.691	0.244%	Estacionamiento 2	213.000	4.441%
Circulación Interna			Estacionamiento 3	33.600	0.701%
Circulación Interna	1,947.172	40.595%	Estacionamiento 4	83.366	1.738%
Total Circulación Interna:	1,947.172	40.595%	Estacionamiento 5	83.366	1.738%
Contenedores de Basura			Estacionamiento 6	48.600	1.013%
Contenedores de Basura	20.230	0.422%	Estacionamiento 7	33.480	0.698%
Total Contenedores de Basura:	20.230	0.422%	Estacionamiento 8	32.400	0.675%
Cuarto de Bombas			Estacionamiento 9	109.527	2.283%
Cuarto de Bombas	24.010	0.500%	Estacionamiento 10	109.527	2.283%
Total Cuarto de Bombas:	24.010	0.500%	Estacionamiento 11	31.800	0.663%
Total Estacionamientos:				845.866	17.634%



AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INSUSTRIAL
"CONDOMINIO DE BODEGAS BST"

Áreas Privativas		
Área	Superficie (m2)	% Indiviso
Bodegas		
Bodega 1	342.708	8.247%
Bodega 2	263.750	6.347%
Bodega 3	261.390	6.291%
Bodega 4	261.390	6.291%
Bodega 5	261.383	6.291%
Bodega 6	263.199	6.334%
Bodega 7	265.679	6.394%
Bodega 8	353.175	8.499%
Bodega 9	350.556	8.436%
Bodega 10	350.556	8.436%
Bodega 11	350.556	8.436%
Bodega 12	350.556	8.436%
Bodega 13	480.432	11.562%
Total Áreas Privativas:	4,155.330	100.000%

Resumen		
Área	Superficie (m2)	% Indiviso
Áreas Privativas		
Bodegas	4,155.330	100.000%
Total Áreas Privativas:	4,155.330	100.000%
Áreas Comunes		
Áreas Verdes	471.344	9.827%
Banquetas	835.902	17.425%
Caseta	11.691	0.244%
Circulación Interna	1,947.172	40.595%
Contenedores de Basura	20.230	0.422%
Cuarto de Bombas	24.010	0.500%
Áreas Pluviales	150.827	3.145%
Rampas	469.545	9.791%
Subestación	19.992	0.417%
Estacionamientos	845.866	17.634%
Total Áreas Comunes:	4,796.579	100.000%
Total Polígono	8,951.909	

11) La Dirección General de Protección Civil con número de oficio 7304/2022 de fecha 30 de agosto de 2022, que 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:



**AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INSUSTRIAL
"CONDOMINIO DE BODEGAS BST"**

- 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 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 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 desniveles.
2. Análisis Hidrológico de la cuenca o subcuenca en que se encuentre el predio.
3. Se deberán 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.

12) La Dirección General de Servicios Públicos a través del **Departamento de Limpia** con número de oficio **DGSP/DL/1396/2022** de fecha **3 de octubre de 2022**, que a la letra dice: *"Que basados en la fracción I del artículo 11 del Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, donde se menciona que, 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 peligrosos y contratar el servicio de recolección, con empresas autorizadas por la Dirección de Ecología"*.

13) 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.



**AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INDUSTRIAL
"CONDOMINIO DE BODEGAS BST"**

DISPOSICIONES A OBSERVAR:

- 1) El solicitante deberá colocar por su cuenta la nomenclatura y los señalamientos viales horizontales y verticales de las vialidades exteriores y las 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, 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) Para delimitar las vialidades exteriores y las áreas de circulación internas se deberán construir guarniciones de concreto hidráulico.
- 4) Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el **Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, RDUS, 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 Condominio Industrial que se requieran para asegurar a la población civil que da uso diario al Condominio Industrial 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.
- 5) Deberá respetar la estructura vial propuesta para la zona de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población para el Municipio de Juárez, Chih., 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 **LAHOTDUS**.
 - **Av. Santiago Troncoso**, vialidad primaria **P-83**, de sección total de 40.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 3.00 m, dos arroyos de 13.00 m. y un camellón central de 8.00 m.
- 6) **ARTÍCULO 108.-** Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI de la Vialidad (Párrafo tercero) del **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



**AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INDUSTRIAL
"CONDOMINIO DE BODEGAS BST"**

lo que estas obras formarán parte integral de la Recepción de las obras de urbanización del Régimen de Propiedad en Condominio Industrial denominado "**Condominio de Bodegas BST**".

- 1) **Av. Santiago Troncoso**, vialidad primaria **P-83**, que colinda al norte del predio antes mencionado, deberá resolver los escurrimientos pluviales siendo una sección total de 40.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos banquetas de 3.00 m, dos arroyos de 13.00 m. y un camellón central de 8.00 m. **quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar la protocolización para la firma de escrituras, lo anterior por ser de orden público.**
- 7) **La Junta Municipal de Agua y Saneamiento** con número de oficio Factibilidad **CF-FTB/114/22** con fecha 16 de junio de 2022, que a la letra dice: *para que este organismo esté en condiciones de prestar los servicios públicos solicitados, el Comité de Factibilidad de Servicios de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) de Juárez determino la necesidad de que: a) ejecute por su cuenta las obras de infraestructura hidráulicas y sanitarias que a continuación se detallan, y b) cubra los derechos que cause de acuerdo con lo establecido en el Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para el Ejercicio Fiscal 2022.*

Además de realizar los siguientes Reconocimientos Adicionales:

 - Deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el Plan sectorial de manejo de Agua Pluvial respecto a la problemática Pluvial de la Zona y solucionar el escurrimiento pluvial dentro de su desarrollo, de manera que no interfiera con el sistema de alcantarillado de esta JMAS.
 - Es responsabilidad del solicitante tramitar las libranzas, ruptura de pavimento y derechos de vía para alojar toda la infraestructura y en su caso pagar las afectaciones requeridas y trámites correspondientes ante las autoridades necesarias (Municipio de Juárez, PMU).
 - Cubrir los derechos correspondientes a la conexión y/o contratación, prestación de servicios y disfrute de los servicios de conformidad con la tarifa para el cobro del servicio público para el año 2022 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez.
 - Deberá solicitar ante esta dependencia la elaboración de Dictamen Normativo.
 - Tramitar permiso de descarga de agua residual anualmente ante esta dependencia.
 - Cumplir con los límites máximos permisibles de la normatividad aplicable vigente en materia de descarga de agua residual que será caracterizada anualmente para obtener su permiso correspondiente según sea el giro.
- 8) El Condominio Industrial denominado "Condominio de Bodegas BST", cuenta con el Servicio de Energía Eléctrica por parte de la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)** presentando convenio de pago de servicios número 1436201, con fecha 03 de diciembre de 2021.
- 9) La empresa **Lalia Desarrolladora y Asesoría, S.A. de C.V.**, queda obligado 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 en un plazo de 90 días hábiles que podrán ser prorrogables y deberá ser aprobado por la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios del H. Ayuntamiento.
- 10) La **Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023** indica que para un Condominio Industrial con cualesquiera tamaños de lote y/o unidad privativa con una urbanización inmediata de tipo **aérea**, la urbanización por hectárea será de **\$ 1,199,323.21 (UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL**



**AUTORIZACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INSUSTRIAL
"CONDOMINIO DE BODEGAS BST"**

TRESCIENTOS VEINTITRES PESOS 21/100 M.N.), por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de \$1,073,623.22 (UN MILLON SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRES PESOS 22/100 M.N.).

- 11) Liquidar en la **TESORERIA MUNICIPAL** por concepto de permiso de **obras de urbanización** de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023** para Condominios Industriales con cualesquiera tamaños de lote y/o unidad privativa, con **una urbanización inmediata tipo subterránea** la cantidad aplicada del **1.7%** del total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de **\$18,251.60 (DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 60/100 M.N.).**
- 12) Mediante dictamen emitido por la Secretaria del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio SA/JUR/HTB/175/2023 de fecha 18 de enero del 2023 se considera determinar **positivamente** la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio Industrial a denominarse **"Condominio de Bodegas BST"**.
- 13) Aprobado que sea el Condominio Industrial por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta las 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 **Régimen de Propiedad en Condominio Industrial** a denominarse **"Condominio de Bodegas BST"**, a ubicarse en la calle Santiago Troncoso #200, del Fraccionamiento Praderas del Sur de esta Ciudad, con una superficie total de **8,951.909 m²**, el cual será de **urbanización inmediata**, ya que ha dado cumplimiento a lo mencionado en la LAHOTDUS en su Art. 284.

Segundo: - 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.....

Tercero: 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 INSUSTRIAL
"CONDOMINIO DE BODEGAS BST"**

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



**HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES**