



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Departamento: H. CUERPO DE  
REGIDORES  
Oficio: REG/ADA/093/2024



SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO

M. Ortiz  
20 AGO 2024

14:00 hrs

ACUSE DE RECIBIDO

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 actualización técnica para la autorización del Fraccionamiento Habitacional en régimen de propiedad en condominio denominado **"Benevento Residencial Módulos 1, 2, 3 y 4"**, ubicado en Av. Internacional #1948 de la colonia salvarcar, de esta ciudad, a solicitud de la moral **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., en su carácter de propietarios.**

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 14 DE AGOSTO DEL 2024

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



HONORABLE CUERPO  
DE REGIDORES  
DE REGIDORES





-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, al  
día veintiocho del mes de agosto del año dos mil veinticuatro -----

-----Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por la moral  
**RUBA DESARROLLOS, S.A. de C.V.**, en su carácter de propietarios, en la cual solicita la  
Modificación y Actualización Técnica del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de  
Propiedad en Condominio denominado **"Benevento Residencial Módulos 1, 2, 3 y 4"**, ubicado  
en Av. Internacional #1948 de la colonia Salvarcar, de esta Ciudad, a lo cual le comunicamos  
lo siguiente: -----

#### ANTECEDENTES:

**Primero)** El condominio habitacional **"RESIDENCIAL PUERTA REAL, MÓDULOS 1, 2, 3 Y 4"** fue  
aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/012/2022** con fecha **10 de agosto del  
2022** a la C. Yolanda Arecco Rodríguez en su carácter de Propietario, el cual constará de 109  
unidades privativas, ubicado en Av. Internacional (Av. Waterfill) #1984 de la Colonia Salvárcar,  
de esta Ciudad.

**Segundo)** El condominio habitacional tuvo la **primera modificación** mediante el oficio  
**CR/043/2023** con fecha 28 de junio del 2023 la cual consiste en el cambio de propietario del  
fraccionamiento habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio **"RESIDENCIAL PUERTA  
REAL, MÓDULOS 1, 2, 3 Y 4"** pasando a ser propiedad de **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.**, por así  
convenir a sus intereses. **Segunda modificación** mediante el oficio **CR/055/2023** con fecha **13  
de diciembre de 2023** a solicitud de Ruba Desarrollos S.A. de C.V. la cual consiste en **el cambio  
de nombre** del fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio  
**"Residencial Puerta Real Módulos 1, 2, 3 y 4"** a **"Benevento Residencial Módulos 1, 2, 3 y 4"**.  
**Tercera modificación** mediante el oficio **SA/GOB/275/2024** con fecha **27 de marzo del 2024** a  
solicitud de Ruba Desarrollos S.A. de C.V. la cual consiste en **prescindir de la prolongación de la  
vialidad "de las Rosas"**, se cuenta con el oficio **DGDU/DCP/APDU/0603/2024** con fecha **19 de  
marzo del 2024** con la modificación menor al PDUS, la constancia de Anuencia Vecinal con  
número de oficio **DGDU/DADU/JS-1619/2023** de fecha **17 de agosto de 2023** en sentido positivo,  
así mismo, el Instituto Municipal de Investigación y Planeación emite el oficio número  
**PYP/052/2024** de fecha **14 de febrero del 2024** mediante el cual determinó factible la  
propuesta.

**Tercero)** La presente solicitud consiste en la relotificación de los módulos 3 y 4, aumentando la  
cantidad de áreas privativas de 51 a 59, reduciendo las áreas comunes a 7,708.058 m2 y como





MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO

"BENEVENTO RESIDENCIAL MODULOS 1, 2, 3 Y 4"

consecuencia la actualización de los dictámenes conforme a las especificaciones técnicas aplicando la normatividad vigente.

Considerandos:

1. Dar cumplimiento a las disposiciones técnicas, jurídicas y/o administrativas señaladas en la Autorización del Condominio Habitacional **"Benevento Residencial Módulos 1, 2, 3 Y 4"** que fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/012/2022** con fecha diez de agosto del año dos mil veintidós.
2. Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-10857/2024**, con fecha de **18 de julio de 2024**, misma que se expidió con zonificación permitida de **HE-40** (Habitacional ecológica).
3. El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/8724/2024** con fecha **08 de julio de 2024**, emitido por la Dirección General de Obras Públicas a través de Departamento de Topografía, es el siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO	RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
1-2	N 54° 41' 20" E	53.945 MTS	BEATRIZ CHAVEZ DE PINEDA
2-3	N 13° 25' 09" E	232.190 MTS	BEATRIZ CHAVEZ DE PINEDA
3-4	S 78° 37' 01" E	97.769 MTS	BEATRIZ CHAVEZ DE PINEDA
4-5	N 11° 36' 19" E	137.657 MTS	FRANCISCO TORRES
5-6	S 79° 06' 02" W	180.371 MTS	FRACCION LOTE 2
6-7	S 13° 36' 37" W	333.919 MTS	FRACCION LOTE 2
7-1	S 67° 52' 01" E	36.976 MTS	CARRETERA JUAREZ WATERFILL
SUPERFICIE TOTAL= 35,964.018 m2			



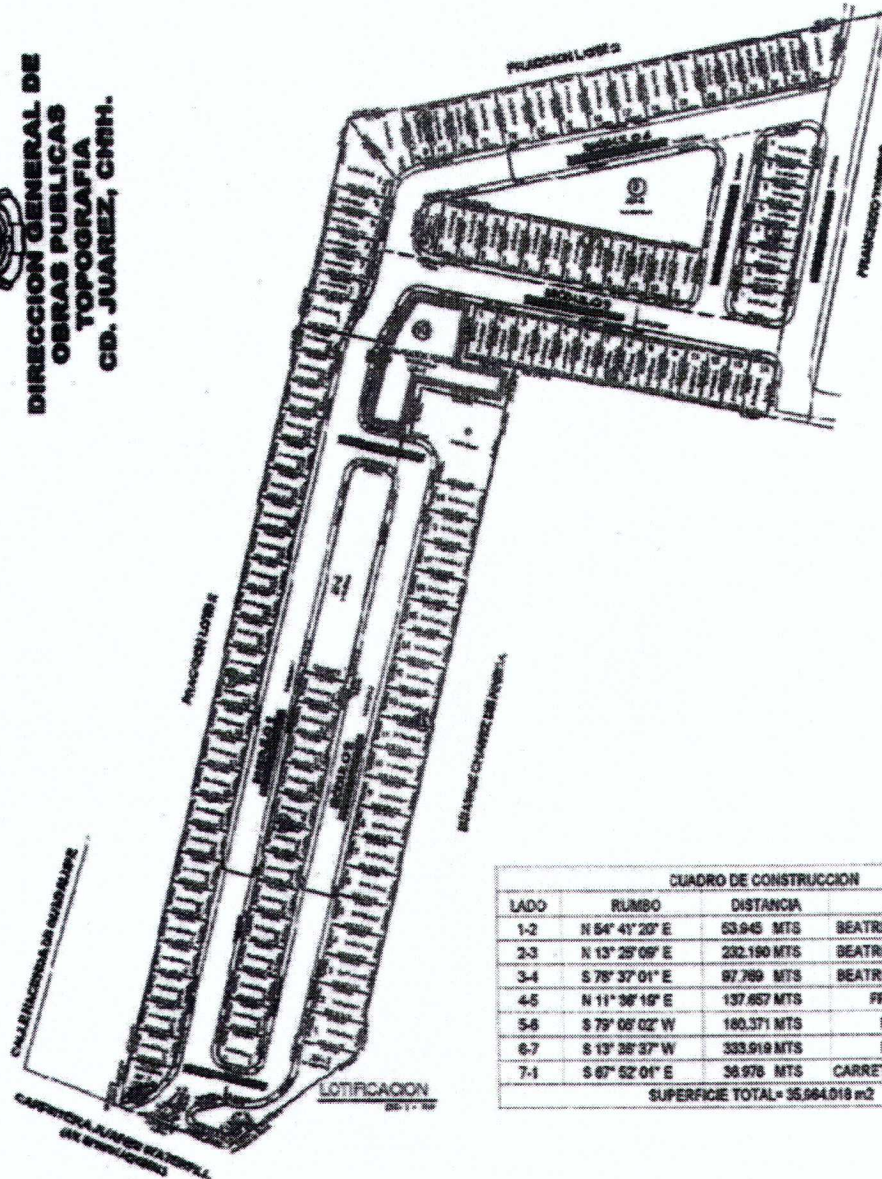


Gobierno Municipal 2021-2024

MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO  
"BENEVENTO RESIDENCIAL MODULOS 1, 2, 3 Y 4"



DIRECCION GENERAL DE  
OBRAS PUBLICAS  
TOPOGRAFIA  
CD. JUAREZ, CHIH.



CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO	RUMBO	DISTANCIA	COLINDANTE
1-2	N 54° 41' 20" E	53.945 MTS	BEATRIZ CHAVEZ DE PINEDA
2-3	N 13° 25' 09" E	232.190 MTS	BEATRIZ CHAVEZ DE PINEDA
3-4	S 75° 37' 01" E	97.789 MTS	BEATRIZ CHAVEZ DE PINEDA
4-5	N 11° 26' 15" E	137.657 MTS	FRANCISCO TORRES
5-6	S 79° 05' 02" W	180.371 MTS	FRACCION LOTE 2
6-7	S 13° 25' 37" W	333.919 MTS	FRACCION LOTE 2
7-1	S 67° 52' 01" E	58.976 MTS	CARRETERA JUAREZ WATERFILL
SUPERFICIE TOTAL = 35,984.018 m2			





SECRETARÍA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/071/2024

ESTUDIO TECNICO DE REGIMEN DE PROPIEDAD			
LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS, VENDIBLES Y/O DE USO EXCLUSIVO DEL MODULO 1			
MZA.	U.P.	AREA NETA PRIVATIVA m <sup>2</sup>	% DE INDIVISO
1	1	139.794	0.8200
1	1	140.000	0.8210
1	4	140.000	0.8210
1	5	140.000	0.8210
1	6	140.000	0.8210
1	7	140.000	0.8210
1	8	140.000	0.8210
1	8	140.000	0.8210
1	10	140.000	0.8210
1	11	140.000	0.8210
1	12	140.000	0.8210
1	13	140.000	0.8210
1	14	140.000	0.8210
1	15	140.000	0.8210
1	16	140.000	0.8210
1	17	140.000	0.8210
1	18	140.000	0.8210
1	19	140.000	0.8210
1	20	140.000	0.8210
1	21	140.000	0.8210
1	22	140.000	0.8210
1	23	140.000	0.8210
1	24	140.000	0.8210
1	25	119.380	0.7010
TOTAL MANZANA 1		3.479.174	
TOTAL:		3.479.174	
25 UNIDADES PRIVATIVAS		3.479.174	
			20.4040

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"





Gobierno Municipal 2021-2024

MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO  
"BENEVENTO RESIDENCIAL MODULOS 1, 2, 3 Y 4"

ESTUDIO TECNICO DE REGIMEN DE PROPIEDAD			
TODOS LOS ELEMENTOS DE PROPIEDAD Y/O USO COMUN DEL MODULO 1			
TOTAL AREAS COMUNES:			5,037.292 m <sup>2</sup>
BARDAS COMUNES :	B-2:	4.540 m <sup>2</sup>	4.540 m <sup>2</sup>
	TOTAL:	4.540 m <sup>2</sup>	
BANQUETAS:	1:	542.722 m <sup>2</sup>	1,100.290 m <sup>2</sup>
	2:	60.708 m <sup>2</sup>	
	3:	410.772 m <sup>2</sup>	
	4:	86.088 m <sup>2</sup>	
	TOTAL:	1100.290 m <sup>2</sup>	
AREAS VERDES :	AJ-1:	22.940 m <sup>2</sup>	1,124.686 m <sup>2</sup>
	AV-1:	119.266 m <sup>2</sup>	
	AV-2:	982.480 m <sup>2</sup>	
	TOTAL:	1,124.686 m <sup>2</sup>	
CONTENEDOR DE BASURA :	CB-1:	24.290 m <sup>2</sup>	24.290 m <sup>2</sup>
	TOTAL:	24.290 m <sup>2</sup>	
CASETA DE VIGILANCIA :	CA-1:	44.770 m <sup>2</sup>	53.520 m <sup>2</sup>
	CA-2:	8.750 m <sup>2</sup>	
	TOTAL:	53.520 m <sup>2</sup>	
CIRCULACION INTERIOR :	MODULO 1:	2,729.966 m <sup>2</sup>	2,729.966 m <sup>2</sup>
	TOTAL:	2,729.966 m <sup>2</sup>	





ESTUDIO TECNICO DE REGIMEN DE PROPIEDAD			
LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS, VENDIBLES Y/O DE USO			
EXCLUSIVO DEL MODULO 2			
MZA.	U.P.	AREA META PRIVATIVA m <sup>2</sup>	% DE INDIVISO
2	1	153.090	0.8980
2	2	140.000	0.8210
2	3	140.000	0.8210
2	4	140.000	0.8210
2	5	140.000	0.8210
2	6	140.000	0.8210
2	7	140.000	0.8210
2	8	140.000	0.8210
2	9	140.000	0.8210
2	10	140.000	0.8210
2	11	140.000	0.8210
2	12	140.000	0.8210
2	13	140.000	0.8210
TOTAL MANZANA 2		1,833.090	
3	1	179.970	1.0560
3	2	179.630	1.0540
3	3	179.300	1.0520
3	4	178.970	1.0500
3	5	178.630	1.0480
3	6	178.300	1.0460
3	7	177.965	1.0440
3	8	177.632	1.0420
3	9	177.298	1.0400
3	10	176.967	1.0380
3	11	176.630	1.0360
3	12	176.297	1.0340
3	13	175.970	1.0320
3	14	175.629	1.0300
3	15	175.296	1.0280
3	16	174.970	1.0260
3	17	174.629	1.0240
3	18	174.300	1.0220
3	19	173.961	1.0210
3	20	680.388	3.9920
TOTAL MANZANA 3		4,042.731	
TOTAL 33 UNIDADES PRIVATIVAS		5,875,821	34,4650





MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO  
"BENEVENTO RESIDENCIAL MODULOS 1, 2, 3 Y 4"

ESTUDIO TECNICO DE REGIMEN DE PROPIEDAD			
TODOS LOS ELEMENTOS DE PROPIEDAD Y/O USO COMUN DEL MODULO 2			
TOTAL AREAS COMUNES:			3,421.466 m <sup>2</sup>
BARDAS COMUNES:	B-1:	29.613 m <sup>2</sup>	29.613 m <sup>2</sup>
	TOTAL:	29.613 m <sup>2</sup>	
BANQUETAS:	5:	419.751 m <sup>2</sup>	918.065 m <sup>2</sup>
	6:	498.314 m <sup>2</sup>	
	TOTAL:	918.065 m <sup>2</sup>	
AREAS VERDES:	AV-3:	382.151 m <sup>2</sup>	382.151 m <sup>2</sup>
	TOTAL:	382.151 m <sup>2</sup>	
CIRCULACION INTERIOR:	MODULO 2:	2,091.637 m <sup>2</sup>	2,091.637 m <sup>2</sup>
	TOTAL:	2,091.637 m <sup>2</sup>	





ESTUDIO TECNICO DE REGIMEN DE PROPIEDAD			
LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS, VENDIBLES Y/O DE USO EXCLUSIVO DEL MODULO 3			
MZA.	U.P.	AREA NETA PRIVATIVA m <sup>2</sup>	%DE INDIVISO
6	1	130.002	0.6421
6	2	130.002	0.6421
6	3	130.002	0.6421
6	4	130.002	0.6421
6	5	130.002	0.6421
6	6	130.002	0.6421
6	7	130.002	0.6421
6	8	130.002	0.6421
6	9	130.002	0.6421
6	10	130.002	0.6421
6	11	130.002	0.6421
6	12	130.002	0.6421
6	13	130.002	0.6421
6	14	152.039	0.8487
TOTAL MANZANA 6		1,842.065	
TOTAL:		1,842.065	9.1960
14 UNIDADES PRIVATIVAS			





ESTUDIO TECNICO DE REGIMEN DE PROPIEDAD			
TODOS LOS ELEMENTOS DE PROPIEDAD Y/O USO COMUN DEL MODULO 3			
TOTAL AREAS COMUNES:		2,969,650 m <sup>2</sup>	
BANQUETAS :	7 :	285,908 m <sup>2</sup>	
	TOTAL :	285,908 m <sup>2</sup>	
CAPTACION PLUVIAL :	CP-1 :	1,277,955 m <sup>2</sup>	
	TOTAL :	1,277,955 m <sup>2</sup>	
CIRCULACION INTERIOR :	CI-3 :	1,405,787 m <sup>2</sup>	
	TOTAL :	1,405,787 m <sup>2</sup>	

NZA.	U.P.	AREA NETA PRIVATIVA m <sup>2</sup>	% DE INDIVISO
4	1	21.133	0.1316
4	2	155.244	0.9671
4	3	130.216	0.7270
4	4	130.000	0.7258
4	5	130.002	0.6421
4	6	130.002	0.6421
4	7	130.002	0.6421
4	8	276.891	1.4184
4	9	250.648	1.2719
4	10	130.154	0.7267
4	11	130.002	0.6421
4	12	130.002	0.6421
4	13	175.180	1.0835
4	14	175.180	1.0835
4	15	175.180	1.0835
4	16	175.180	1.0835
4	17	175.180	1.0835
4	18	175.180	1.0835
4	19	175.180	1.0835
4	20	175.180	1.0835
4	21	130.002	0.6421
4	22	130.002	0.6421
4	23	130.002	0.6421
4	24	130.002	0.6421
4	25	130.002	0.6421
4	26	205.495	1.0198
TOTAL MANZANA 4		4,001.241	

5	1	171.244	1.0737		
5	2	130.002	0.6421		
5	3	130.002	0.6421		
5	4	130.002	0.6421		
5	5	130.002	0.6421		
5	6	130.002	0.6421		
5	7	130.002	0.6421		
5	8	130.002	0.6421		
5	9	130.002	0.6421		
5	10	130.002	0.6421		
5	11	130.002	0.6421		
5	12	142.689	0.8380		
TOTAL MANZANA 7		1.572.711			
TOTAL 46 UNIDADES PRIVATIVAS		6.712.938			
		35.9350			





Gobierno Municipal 2021-2024

MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO  
"BENEVENTO RESIDENCIAL MODULOS 1, 2, 3 Y 4"

ESTUDIO TECNICO DE REGIMEN DE PROPIEDAD			
TODOS LOS ELEMENTOS DE PROPIEDAD Y/O USO COMUN DEL MODULO 4			
TOTAL AREAS COMUNES:			4,738.408 m <sup>2</sup>
BANQUETAS :		8 :	200.588 m <sup>2</sup>
		9 :	400.600 m <sup>2</sup>
		10 :	513.908 m <sup>2</sup>
		TOTAL :	1115.096 m <sup>2</sup>
AREAS VERDES :	MANZ. 8	AV-4 :	1,492.208 m <sup>2</sup>
	MANZ. 9	AV-5 :	87.115 m <sup>2</sup>
		TOTAL :	1,579.323 m <sup>2</sup>
CIRCULACION INTERIOR :		CI-4 :	1,463.876 m <sup>2</sup>
		CI-5 :	580.113 m <sup>2</sup>
		TOTAL :	2,043.989 m <sup>2</sup>

4. La Dirección General de Protección Civil con número de oficio DGPC/DNT/1229/2024 de fecha 11 de junio de 2024, 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 2 hidrantes contra incendios como mínimo, conectado a la red general de agua potable, los cuales deberán 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:

➤ Sobre la Vía Principal de Circulación Interior CI-1, frente al Área Verde (AV-2), como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/2 presentado.

➤ Sobre la Vía principal de Circulación Interior CI-4, frente al Área Verde (AV-4), como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/2 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.





**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**  
**"BENEVENTO RESIDENCIAL MODULOS 1, 2, 3 Y 4"**

- 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 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 desniveles.

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.

**5. La Dirección General de Servicios Públicos** a través del **Departamento de Parques y Jardines** con número de oficio **DGSP/DPYJ/141/2024** de fecha **16 de mayo de 2024**, que a la letra dice: *"Esta Dirección realizó el seguimiento del trámite, así como la revisión del proyecto y de los planos F-100, F-102, PLU-01, AV-01. Así como los estudios hidrológicos, determinando que **cumplen satisfactoriamente** con los requerimientos establecidos por lo antes mencionado. Esta dirección emite la Actualización del Dictamen Técnico de Parques y Jardines correspondiente a la aprobación del condominio habitacional a denominarse **"Benevento Residencial Módulo 3 y 4"**, de manera **Positiva**".*

**6. 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:**





**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO  
"BENEVENTO RESIDENCIAL MODULOS 1, 2, 3 Y 4"**

- 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, 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 2.00 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 colinden 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.**
- 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 influencia de acuerdo a lo establecido en el PDUS, así integrar el estudio para la constitución del proyecto con las vialidades existentes y planteadas de su propuesta conforme al **Artículo 276**, de conformidad en el **Capítulo Séptimo, Sistema de Vialidades**, de la movilidad urbana sostenible, de la LAHOTDUS esto es:
- **Av. Waterfill** vialidad primaria **P-63**, de sección total de 40.00 m (dos arroyos de 8.00 m, banquetas de 4.00 m en ambos lados de la vialidad, arroyo para transporte público de 7.00 m y banquetas a los costados de 4.50 m en ambos lados del carril.
  - **Calle Parral**, vialidad secundaria **S-34**, siendo una sección total de 23.00 m. distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos vehiculares de 7.00 m cada uno, un camellón central de 4.00 m y banquetas de 2.50 m en ambos lados.





**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO  
"BENEVENTO RESIDENCIAL MODULOS 1, 2, 3 Y 4"**

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 **"Benevento Residencial Módulos 1, 2, 3 y 4"**.

- **Av. Waterfill**, vialidad primaria **P-63**, que colinda al suroeste del predio, deberá realizar los trabajos faltantes de urbanización del medio cuerpo colindante al Desarrollo en lo que refiere a banquetas, arborización, resolver los escurrimientos pluviales, señalización horizontal y vertical, siendo una sección total de 40.00 m (dos arroyos de 8.00 m, banquetas de 4.00 m en ambos lados de la vialidad, arroyo para transporte público de 7.00 m y banquetas a los costados de 4.50 m en ambos lados del carril, **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.**

- **Calle Parral** vialidad secundaria **S-34**, que colinda al norte del predio, deberá realizar los trabajos faltantes de urbanización del medio cuerpo colindante al Desarrollo en lo que refiere a banquetas, arborización, resolver los escurrimientos pluviales, señalización horizontal y vertical, siendo una sección total de 23.00 m. distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos vehiculares de 7.00 m cada uno, un camellón central de 4.00 m y banquetas de 2.50 m en ambos lados, **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.

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 **CF-FTB-035/24** de fecha 18 de abril de 2024, así como el oficio, donde a la letra dice: *para que este organismo esté en condiciones de prestar los servicios públicos solicitados, el*





**MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**  
**"BENEVENTO RESIDENCIAL MODULOS 1, 2, 3 Y 4"**

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 2024, de conformidad con lo siguiente:

- 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).
- Deberá prolongar línea de agua recuperada (Línea Morada) con un diámetro de 10 pulgadas desde Carretera Waterfill por todo el frente de su predio de acuerdo con especificaciones de esta JMAS, así como contar con cisterna o la infraestructura necesaria para almacenar agua tratada para el riego de sus áreas verdes incluso en los casos que no hubiera la disponibilidad de agua recuperada.
- Deberá contar con un punto de medición de agua potable a la entrada de su desarrollo para lo cual debe elaborar un registro tipo de acuerdo con especificaciones constructivas e hidráulicas (piezas y materiales incluidas en el tren de medición y regulación) de esta JMAS.
- Cubrir los derechos correspondientes a la conexión y/o contratación, prestación y disfrute de los servicios de conformidad con la **Tarifa para el cobro del servicio público vigente de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez.**

**14) La Comisión Federal de Electricidad (CFE) con número de oficio DP-I'RLT-048/2017, con fecha del 27 de febrero del 2017, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio, localizado en la **calle Waterfill No. 1984**, en esta Ciudad.**

**15) 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. 92, inciso O**, 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.**

**16) 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**





MODIFICACION Y ACTUALIZACION TECNICA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO  
"BENEVENTO RESIDENCIAL MODULOS 1, 2, 3 Y 4"

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.

17) dictamen emitido por la Secretaria del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio **SA/JUR/HTB/1416/2024 de fecha 05 de Agosto del 2024** se considera determinar **positivamente** la modificación y actualización técnica del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio denominado **"Benevento Residencial Módulos 1, 2, 3 y 4"**.

18) 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:** Basados en todos los puntos antes mencionados, se **considera factible técnicamente** la autorización para la modificación y actualización técnica del **Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio** denominado: **"Benevento Residencial Módulos 1, 2, 3 y 4"**, la cual consiste en lo referido en el Antecedente tercero de este dictamen, A favor de la moral **Ruba Desarrollos S.A. de C.V.**, en su carácter de propietario.

**Segundo:** Queda subsistente el Acuerdo de aprobación **CR/012/2022** con fecha diez de agosto del año dos mil veintidós.

**Tercero:** Solicitamos sean inscritos como sujetos de la obligación a la moral Ruba Desarrollos S.A. de C.V. cada uno de los Considerandos antes descritos, así como de aquellos necesarios como parte integral de Acuerdo de actualización técnica del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio denominado **"Benevento Residencial Módulos 1, 2, 3 y 4"**.

**Cuarto:** Se hace de su conocimiento que la autorización de la actualización técnica al proyecto es solo en lo referido en el Antecedente tercero 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.

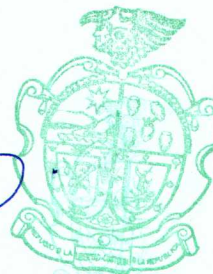




REGIDORES INTEGRANTES DE LA COMISION REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

REGIDOR ANTONIO DOMINGUEZ ALDERETE  
COORDINADOR

REGIDORA ANA CARMEN ESTRADA GARCIA  
SECRETARIA



HONORABLE CUERPO  
DE REGIDORES  
CUERPO  
DE REGIDORES

REGIDORA MIREYA PORRAS ARMENDARIZ  
VOCAL