



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Departamento: H. CUERPO DE
REGIDORES
Oficio: REG/ADA/096/2024



**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. –

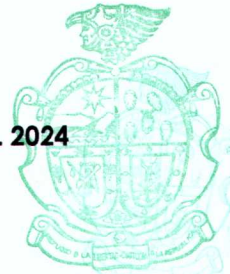
Por medio de la presente y de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 112,115, 116, 134,150 y 152 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, los regidores integrantes de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, nos permitimos presentar el siguiente Dictamen y Punto de Acuerdo, respecto de la Autorización del Fraccionamiento Habitacional en régimen de propiedad en condominio a denominarse **"Paseo de los Campos"** el cual constará de **153 unidades privativas habitacionales**, a ubicarse dentro del desarrollo Altozano El Nuevo Juárez Etapas I y II, en esta ciudad, a solicitud del **Lic. Irving Joel Pérez Villalobos**, en su carácter de representante legal de la sociedad denominada GRUPO ALTOZANO S.A.P.I 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 14 DE AGOSTO DEL 2024



**HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES**

Antonio Domínguez Alderete

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



M. Ortiz
20 AGO 2024
14:00hrs

ACUSE DE RECIBIDO

**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

-----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 el **Lic. Irving Joel Pérez Villalobos** en su carácter de representante legal de la sociedad denominada **GRUPO ALTOZANO S.A.P.I. de C.V.**, en la cual solicita la Autorización del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse **"PASEO DE LOS CAMPOS"**, el cual constara de **153 unidades privativas habitacionales** a ubicarse dentro del desarrollo Altozano El Nuevo Juárez Etapas I y II, en esta Ciudad, con una superficie total de **41,320.508 m²**, 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-8996/2022** con fecha 05 de agosto de 2022, que fue expedida por esta Dirección para el predio con una zonificación de **HE-40 (Habitacional Ecológica)**.
- 2) Se cumplió con los requisitos enunciados en la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (en lo sucesivo LAHOTDU) en su Art. 256.
- 3) Que se acreditó la propiedad mediante las escrituras debidamente inscritas bajo los números de **inscripción 6, libro 6979, sección primera. Folio real 2930749.**
- 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 **3,264.554 m²**, equivale a **7.90%**, 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) De acuerdo al **Artículo 271, "Criterios de las áreas de cesión" inciso V, de la LAHOTDU, menciona que: En caso de que el fraccionamiento en régimen de propiedad en condominio se presenta realizar dentro de un fraccionamiento previamente protocolizado bajo cualquier régimen de propiedad, no requerirá de cesión gratuita adicional**, a menos que se pretenda aumentar la densidad original, en cuyo caso deberá realizar una cesión gratuita adicional, que deberá ser equivalente a la diferencia entre lo cedido inicialmente y lo que debería cederse con la nueva densidad.

El desarrollo tiene su origen en el fraccionamiento Altozano El Nuevo Juárez, Etapas I y II y mediante oficio **TM/DC/157/2021** de fecha del 16 de abril del 2021, emitido por



AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO "PASEO DE LOS CAMPOS"

Tesorería Municipal, en el cual informa que se encuentran finiquitadas las obligaciones contraídas por parte del Grupo Altozano S.A.P.I. de C.V.

7) El desglose de superficies con base en el dictamen DGOP/8226/2024 de fecha 21 de mayo de 2024, emitido por la Dirección General de Obras Públicas a través del Departamento de Topografía es el siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCION								
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		ECLINDANTES
						X	Y	
					1	3 502 335 1616	373 683 7683	
1	2	S 30°50'34" W	12 690	LC = 18 609	2	3 503 324 1617	373 682 6287	B.V.O. ALTOZANO
		CENTRO DE CURVA DELTA = 82°25'58" RADIO = 126 433		SUBTAN = 8 321		3 503 293 3620	373 750 1488	
2	3	S 31°53'37" W	75 000		3	3 503 256 3044	373 642 5282	B.V.O. ALTOZANO
3	4	N 84°54'18" W	16 274		4	3 503 283 9669	373 629 6214	DONACION J.M.A.S
4	5	S 62°54'30" W	14 653		5	3 503 263 4746	373 616 5883	DONACION J.M.A.S
5	6	S 27°42'28" E	26 639		6	3 503 235 7756	373 606 6373	DONACION J.M.A.S
6	7	S 88°32'34" W	3 863		7	3 503 235 4891	373 627 5371	B.V.O. ALTOZANO
		CENTRO DE CURVA DELTA = 10°54" RADIO = 3 500		LC = 6 988 SUBTAN = 0 496		3 503 239 1621	373 628 1273	
7	8	S 82°19'44" W	37 228		8	3 503 225 2676	373 590 4791	B.V.O. ALTOZANO
		CENTRO DE CURVA DELTA = 81°23'24" RADIO = 33 859		LC = 34 958 SUBTAN = 16 443		3 503 203 7624	373 625 8939	
8	9	N 89°59'13" W	3 378		9	3 503 218 9738	373 585 5884	B.V.O. ALTOZANO
		CENTRO DE CURVA DELTA = 87°42'31" RADIO = 3 500		LC = 3 523 SUBTAN = 1 628		3 503 202 9721	373 595 4888	
9	10	S 88°48'32" W	68 927		10	3 503 217 1244	373 528 6447	B.V.O. ALTOZANO
10	11	S 48°48'52" W	187 403		11	3 503 213 9697	373 341 5867	B.V.O. ALTOZANO
11	12	S 88°45'38" W	24 041		12	3 503 292 5459	373 317 2560	B.V.O. ALTOZANO
12	13	S 79°12'08" W	31 727		13	3 503 296 9697	373 288 0783	B.V.O. ALTOZANO
		CENTRO DE CURVA DELTA = 19°09" RADIO = 95 850		LC = 35 864 SUBTAN = 16 882		3 503 117 0189	373 219 3484	
13	14	N 33°24'28" W	42 743		14	3 503 242 4824	373 263 1783	MACRO LOTE - 02
14	15	N 50°14'00" E	28 824		15	3 502 289 8278	373 289 4333	DERECHO DE VIA BLVD INDEPENDENCIA
		CENTRO DE CURVA DELTA = 60°47'42" RADIO = 2 328 160		LC = 26 928 SUBTAN = 94 782		3 501 502 8776	374 489 3728	
15	16	N 30°12'22" E	64 670		16	3 502 294 8076	373 348 9188	DERECHO DE VIA BLVD INDEPENDENCIA
		CENTRO DE CURVA DELTA = 80°48'37" RADIO = 4 738 650		LC = 64 975 SUBTAN = 22 307		3 498 256 7616	375 942 6288	
16	17	N 58°58'10" E	42 454		17	3 503 316 5050	373 376 4238	DERECHO DE VIA BLVD INDEPENDENCIA
		CENTRO DE CURVA DELTA = 80°28'01" RADIO = 5 148 488		LC = 42 415 SUBTAN = 21 287		3 501 813 6543	374 944 3383	
17	18	N 58°52'44" E	45 896		18	3 503 342 8661	373 414 1368	DERECHO DE VIA BLVD INDEPENDENCIA
		CENTRO DE CURVA DELTA = 80°28'14" RADIO = 5 481 720		LC = 48 098 SUBTAN = 22 543		3 498 732 8334	376 398 6288	
18	19	S 89°59'37" E	120 738		19	3 503 348 6668	373 534 9329	PROPIEDAD PRIVADA
19	20	N 89°17'27" E	332 217		20	3 503 348 7719	373 672 1280	PROPIEDAD PRIVADA
20	21	N 89°57'23" E	18 854		21	3 503 348 7848	373 808 8242	PROPIEDAD PRIVADA
21	1	S 38°28'11" E	6 384		1	3 502 335 1616	373 683 7683	BLVD JUAN PABLO I

SUPERFICIE = 41,320.508 m2

ADMINIS... URB... 29 MAYO 2024... RIGOR... VENTANILLA 11

Polígono general con una superficie de 41,320.508 m2 se anexa polígono y desglose de área

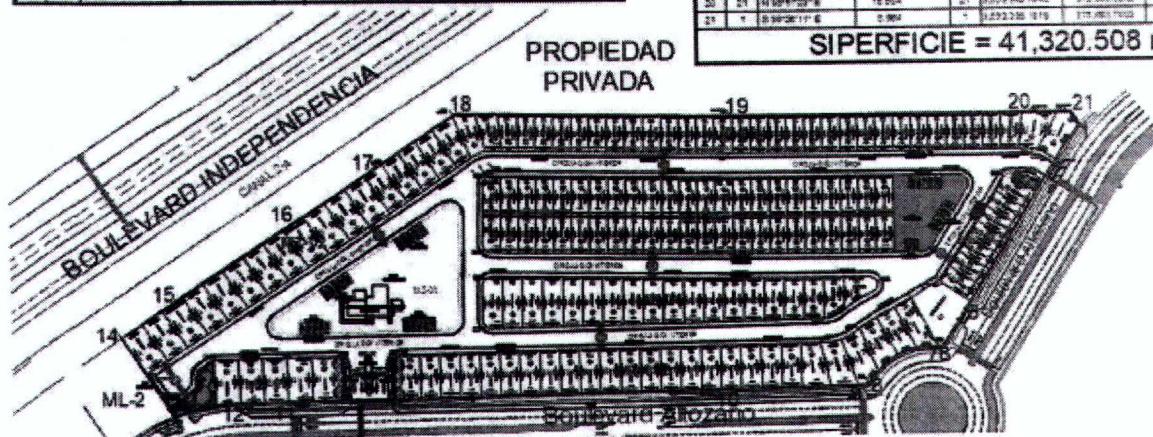


**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

CUADRO DE CONSTRUCCION								
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLIGANTES
						X	Y	
						3603.336 1919	373.699 7803	
1	2		S 54°19'24" W CENTRO DE CURVA DELTA = 09°25'50" RADIO = 128.432	16.332	2	3603.336 1917	373.282 8797	BLVD. ALTOSANO NORTE
			L.C. = 16.869 SAB. TAN = 0.321			3605.583 3623	373.790 1485	
2	3		S 71°58'27" W	76.230	3	3502.218 3644	373.642 3368	BLVD. ALTOSANO NORTE
3	4		N 84°14'42" W	16.274	4	3603.228 3662	373.223 1214	DONACION MIAJE
4	5		S 69°24'39" W	34.468	5	3603.228 4740	373.618 8880	DONACION MIAJE
5	6		S 27°42'27" E	36.628	6	3503.235 7756	373.626 8872	DONACION MIAJE
6	7		S 68°42'04" W CENTRO DE CURVA DELTA = 19°04" RADIO = 3.320	3 983	7	3603.232 5901	373.627 8971	BLVD. ALTOSANO NORTE
			L.C. = 0.486 SAB. TAN = 3.430			3603.232 1921	373.664 1219	
7	8		S 62°18'48" W CENTRO DE CURVA DELTA = 22°32'4" RADIO = 3.263	33.228	8	3603.232 3678	373.598 4787	BLVD. ALTOSANO NORTE
			L.C. = 34.998 SAB. TAN = 19.440			3603.232 7124	373.628 4989	
8	9		S 69°54'17" W CENTRO DE CURVA DELTA = 27°42'31" RADIO = 3.263	3.379	9	3603.214 8738	373.595 9364	BLVD. ALTOSANO NORTE
			L.C. = 34.926 SAB. TAN = 1.826			3603.232 8781	373.686 4965	
9	10		S 32°46'32" W	26.927	10	3603.217 1244	373.523 6447	BLVD. ALTOSANO NORTE
10	11		S 28°49'27" W	167.401	11	3603.213 2827	373.541 3397	BLVD. ALTOSANO NORTE

11	12	S 60°48'39" W	24.241	12	3603.212 3424	373.317 2822	BLVD. ALTOSANO NORTE
12	13	S 79°12'05" W CENTRO DE CURVA DELTA = 19°19" RADIO = 34.883	31.797	13	3603.208 8887	373.226 8735	BLVD. ALTOSANO NORTE
		L.C. = 31.684 SAB. TAN = 16.032			3603.117 2162	373.316 8704	
13	14	N 82°12'08" W	42.743	14	3603.242 4624	373.224 1731	MICROLOTE 02
14	15	N 82°14'07" E CENTRO DE CURVA DELTA = 20°11'48" RADIO = 8.138 163	29.624	15	3603.238 4979	373.227 4523	DONACION MIAJE
		L.C. = 29.629 SAB. TAN = 14.725			3603.162 8770	373.409 8728	BLVD. INDEPENDENCIA
15	16	N 86°52'28" E CENTRO DE CURVA DELTA = 20°48'7" RADIO = 4.775 623	84.972	16	3603.234 8978	373.242 8736	DONACION MIAJE
		L.C. = 54.273 SAB. TAN = 22.225			3603.236 7814	373.243 8678	BLVD. INDEPENDENCIA
16	17	N 86°52'28" E CENTRO DE CURVA DELTA = 20°48'7" RADIO = 4.775 623	42.474	17	3603.248 8983	373.244 8222	DONACION MIAJE
		L.C. = 42.416 SAB. TAN = 21.227			3603.218 8843	373.244 8207	BLVD. INDEPENDENCIA
17	18	N 86°52'28" E CENTRO DE CURVA DELTA = 20°48'7" RADIO = 4.775 623	48.056	18	3603.248 6801	373.244 1020	DONACION MIAJE
		L.C. = 42.386 SAB. TAN = 22.546			3603.246 9234	373.244 8729	BLVD. INDEPENDENCIA
18	19	S 89°03'17" E	129.152	19	3603.242 9638	373.244 8627	PROPIEDAD PRIVADA
19	20	N 89°03'17" E	138.217	20	3603.248 8912	373.273 1200	PROPIEDAD PRIVADA
20	21	N 89°03'17" E	18.954	21	3603.248 7842	373.268 8242	PROPIEDAD PRIVADA
21	1	S 99°28'17" E	0.964	1	3603.235 8719	373.263 7702	BLVD. ALTOSANO NORTE

SUPERFICIE = 41,320,508 m2





**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

ÁREAS PRIVATIVAS			
USO	LOTE No.	m ²	PROINDIVISO %
MANZANA 01			
habitacional	1	219.995	0.884
habitacional	2	220.000	0.884
habitacional	3	220.000	0.884
Habitacional	4	220.009	0.884
Habitacional	5	223.583	0.899
Total Manzana 1		1,103.587	4.435
MANZANA 02			
Habitacional	6	225.817	0.908
Habitacional	7	224.667	0.903
Habitacional	8	226.810	0.911
Habitacional	9	227.585	0.915
Habitacional	10	227.780	0.915
Habitacional	11	227.696	0.915
Habitacional	12	227.333	0.914
Habitacional	13	226.691	0.911
Habitacional	14	225.756	0.907
Habitacional	15	224.652	0.903
Habitacional	16	223.767	0.899
Habitacional	17	223.142	0.897
Habitacional	18	182.269	0.733
Habitacional	19	181.954	0.731
Habitacional	20	181.505	0.729
Habitacional	21	180.922	0.727
Habitacional	22	185.229	0.744
Habitacional	23	169.193	0.680
Habitacional	24	139.438	0.550
Habitacional	25	130.000	0.522
habitacional	26	130.000	0.522

habitacional	27	130.000	0.522
habitacional	28	130.000	0.522
habitacional	29	130.000	0.522
habitacional	30	130.000	0.522
habitacional	31	130.000	0.522
habitacional	32	130.000	0.522
habitacional	33	130.000	0.522
habitacional	34	130.000	0.522
habitacional	35	130.000	0.522
habitacional	36	130.000	0.522
Habitacional	37	132.282	0.532
Habitacional	38	130.000	0.522
Habitacional	39	130.000	0.522
Habitacional	40	130.000	0.522
Habitacional	41	130.000	0.522
Habitacional	42	130.000	0.522
Habitacional	43	130.000	0.522
Habitacional	44	130.000	0.522
Habitacional	45	130.000	0.522
Habitacional	46	130.000	0.522
Habitacional	47	130.000	0.522
Habitacional	48	130.000	0.522
Habitacional	49	130.000	0.522
Habitacional	50	130.000	0.522
Habitacional	51	130.000	0.522
Habitacional	52	130.000	0.522
Habitacional	53	146.250	0.588
Habitacional	54	203.754	0.819
Habitacional	55	204.284	0.821
Total Manzana 2		8,128.776	32.656



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

ÁREAS PRIVATIVAS			
USO	LOTE N°	ÁREA	PROBANDO M ²
MANZANA 03A			
Habitacional	56	129.746	0.521
Habitacional	57	130.000	0.522
Habitacional	58	130.000	0.522
Habitacional	59	130.000	0.522
Habitacional	60	130.000	0.522
Habitacional	61	130.000	0.522
Habitacional	62	137.192	0.551
Total Manzana 3A		916.938	3.682
MANZANA 03B			
Habitacional	63	210.149	0.845
Habitacional	64	184.586	0.742
Habitacional	65	202.283	0.813
Habitacional	66	229.445	0.922
Habitacional	67	227.912	0.916
Habitacional	68	219.914	0.834
Habitacional	69	180.000	0.723
Habitacional	70	180.000	0.723
Habitacional	71	180.000	0.723
Habitacional	72	180.000	0.723
Habitacional	73	180.000	0.723
Habitacional	74	180.000	0.723
Habitacional	75	180.000	0.723
habitacional	76	180.000	0.723
habitacional	77	180.000	0.723
habitacional	78	180.000	0.723
habitacional	79	180.000	0.723
habitacional	80	180.000	0.723

habitacional	81	180.000	0.723
habitacional	82	180.000	0.723
habitacional	83	180.000	0.723
habitacional	84	180.000	0.723
habitacional	85	180.000	0.723
habitacional	86	180.000	0.723
Habitacional	87	180.000	0.723
Habitacional	88	179.995	0.723
Total Manzana 3B		4,874.284	19.582
MANZANA 04			
Habitacional	89	205.753	0.827
Habitacional	90	209.850	0.843
Habitacional	91	206.764	0.831
Habitacional	92	203.677	0.818
Habitacional	93	200.590	0.806
Habitacional	94	197.504	0.794
Habitacional	95	194.417	0.781
Habitacional	96	191.331	0.769
Habitacional	97	188.244	0.756
Habitacional	98	185.157	0.744
Habitacional	99	182.071	0.732
Habitacional	100	178.984	0.719
Habitacional	101	176.425	0.709
Habitacional	102	174.719	0.702
Habitacional	103	173.024	0.695
Habitacional	104	171.330	0.688
Habitacional	105	169.633	0.682
Habitacional	106	156.086	0.627
Habitacional	107	144.243	0.580
Total Manzana 4		3,509.802	14.103



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

ÁREAS COMUNES		
USO	NÚMERO	m ²
MANZANA 3A		
Área Jardinada	4	77.495
Banqueta	3A	165.844
Total		243.339
MANZANA 3B		
Área Jardinada	5	66.572
Banqueta	3B	530.644
Total		597.216
MANZANA 4		
Banqueta	4	776.740
Total		776.740
MANZANA 5		
Banqueta	5	983.951
Área Verde	1	686.830
Estacionamiento "U"		16.385
Estacionamiento "V"		15.538
Estacionamiento "W"		15.537
Estacionamiento "X"		15.538
Estacionamiento "Y"		16.385
Estacionamiento "Z"		16.385
Estacionamiento "AA"		15.538
Estacionamiento "AB"		15.537
Estacionamiento "AC"		15.538
Estacionamiento "AD"		16.385
Estacionamiento "AE"		16.370
Estacionamiento "AF"		16.370
Total		1,862.287

MANZANA 6		
Banqueta	6	494.023
Área Verde	2	2108.745
Estacionamiento "A"		16.385
Estacionamiento "B"		15.538
Estacionamiento "C"		15.537
Estacionamiento "D"		15.538
Estacionamiento "E"		16.385
Estacionamiento "F"		16.385
Estacionamiento "G"		15.538
Estacionamiento "H"		15.537
Estacionamiento "I"		15.538
Estacionamiento "J"		16.385
Estacionamiento "K"		16.385
Estacionamiento "L"		15.538
Estacionamiento "M"		15.537
Estacionamiento "N"		15.538
Estacionamiento "O"		16.385
Estacionamiento "P"		16.385
Estacionamiento "Q"		15.538
Estacionamiento "R"		15.537
Estacionamiento "S"		15.538
Estacionamiento "T"		16.385
Casa club		326.053
Total		3,246.353



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

ÁREAS PRIVATIVAS			
USO	LOTE No	m ²	PROPIEDAD %
MANZANA 05			
Habitacional	108	138.000	0.555
Habitacional	109	138.000	0.555
Habitacional	110	138.000	0.555
Habitacional	111	138.000	0.555
Habitacional	112	138.000	0.555
Habitacional	113	138.000	0.555
Habitacional	114	138.000	0.555
Habitacional	115	138.000	0.555
Habitacional	116	138.000	0.555
Habitacional	117	145.823	0.586
Habitacional	118	138.000	0.555
Habitacional	119	138.000	0.555
Habitacional	120	138.000	0.555
Habitacional	121	138.000	0.555
Habitacional	122	138.000	0.555
Habitacional	123	138.000	0.555
Habitacional	124	138.000	0.555
Habitacional	125	138.000	0.555
Habitacional	126	138.000	0.555
Habitacional	127	138.000	0.555
habitacional	128	138.000	0.555
habitacional	129	138.000	0.555
habitacional	130	134.566	0.541
habitacional	131	134.566	0.541
habitacional	132	138.000	0.555
habitacional	133	138.000	0.555
habitacional	134	138.000	0.555
habitacional	135	138.000	0.555
habitacional	136	138.000	0.555
habitacional	137	138.000	0.555
habitacional	138	138.000	0.555

Habitacional	139	138.000	0.555
Habitacional	140	138.000	0.555
Habitacional	141	138.000	0.555
Habitacional	142	138.000	0.555
Habitacional	143	138.000	0.555
Habitacional	144	140.423	0.564
Habitacional	145	138.000	0.555
Habitacional	146	138.000	0.555
Habitacional	147	138.000	0.555
Habitacional	148	138.000	0.555
Habitacional	149	138.000	0.555
Habitacional	150	138.000	0.555
Habitacional	151	138.000	0.555
Habitacional	152	138.000	0.555
Habitacional	153	138.000	0.555
Total Manzana 5		6,351.378	25.542
Total Áreas Privativas		24,894.765	100.000
ÁREAS COMUNES			
USO	NÚMERO	m ²	
MANZANA 1			
Área Jardinada	1	66.572	
Área Jardinada	2	208.155	
Área Jardinada	3	18.001	
Banqueta	1	249.348	
Servicios		40.373	
Total		582.449	
MANZANA 2			
Banqueta	2	873.296	
Total		873.296	



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

ÁREAS COMUNES		
USO	NÚMERO	m ²
MANZANA 7		
Área Jardinada	6	18.999
Área Jardinada	7	13.185
Caseta de Vigilancia		12.285
Total		44.469
Circulación interior		8,209.594
Total		8,209.594
TOTAL		
Total de áreas comunes		16,435.743
RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES HABITACIONAL "PASEO DE LOS CAMPOS"		
SUPERFICIE (m ²) PORCENTAJE		
ÁREAS PRIVATIVAS		
Habitacional	24,884.765	60.224%
ÁREAS COMUNES		
Área verde	2,795.575	6.766%
Áreas jardinadas	468.979	1.135%
Banquetas	4,073.846	9.859%
Estacionamiento 1	79.383	0.192%
Estacionamiento 2	79.383	0.192%
Estacionamiento 3	79.383	0.192%
Estacionamiento 4	79.383	0.192%
Estacionamiento 5	79.383	0.192%
Estacionamiento 6	79.383	0.192%
Estacionamiento 7	32.740	0.079%
Servicios	40.373	0.098%
Caseta de vigilancia	12.285	0.030%
Circulación interior	8,209.594	19.868%
Casa club	326.053	0.789%
Total	41,320.508	100.00%
Viviendas para condominio		153

8) La Dirección General de Protección Civil con número de oficio **DGPC/DNT/0239/2024** de fecha 08 de febrero 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, 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

correspondiente, siendo el siguiente sitio para su instalación, de acuerdo a los planos presentados ante esta Dirección:

- **Sobre la Vía Principal de Circulación Vehicular Interior, en el área Verde (AV 2), como se muestra en el plano de Instalación Hidráulica 1/2 presentado.**
 - **Sobre la Vía Principal de Circulación Interior, frente al Lote 107, 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 condominio, 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.

9) **La Dirección General de Servicios Públicos** a través del **Departamento de Limpia** con número de oficio **DGSP/DL/0011/2024** de fecha 06 de febrero de 2024, que a la letra dice: *Esta Dirección llevo a cabo la revisión de la documentación anexa al oficio de referencia, concluyendo que **no existe inconveniente en expedir el Dictamen Técnico de Aseo Urbano 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



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

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 perjuicio 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 Fraccionamiento 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 dicho servicio, de acuerdo al Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

Para la disposición final de basura del fraccionamiento deberá contar con contenedores de 200 Lts., con tapa y asignar un sitio para la colocación de dichos contenedores, que no afecte áreas circundantes y que el mencionado sitio sea de fácil y rápido acceso para el personal recolector que presenta el servicio, de acuerdo con el Reglamento de Aseo y Regeneración Urbana de Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua.

Que se cumplan con las disposiciones de banquetas, anchos mínimos de calles y calles cerradas o sin proyección de prolongación que rematen en un entorno de acuerdo Dirección General de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables."

- 10) 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 FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

DISPOSICIONES A OBSERVAR:

- 1) Deberá presentar la Protocolización de la Subdivisión con número de oficio **DGDU/DCP/FYS/166/2024** al momento de formalizar la firma de escrituras.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 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. Consolidado según Inspección física.**
- 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.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

- 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.**
- 8) 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**).
- 9) 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:
- **Boulevard Independencia** vialidad de Acceso Controlado A-04 que colinda al norponiente del predio, siendo una sección total de 79.00 m distribuidos de la siguiente manera en el sentido oriente a poniente: banqueta de 2.00 m, arroyo de 11.00 m, banqueta de 3.50 m, dren 2-A de 13.00 m, banqueta de 1.20 m, arroyo de 15.40 m, acotamiento de 0.60 m, arroyo de 15.40 m, banqueta de 3.90 m, arroyo de 11.00 m y banqueta de 2.00 m.
 - **Boulevard Alfozano** sección total de 25.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos de 7.00m, camellón de 2.00 m, banqueta de 2.50 m, a un extremo y al otro cuenta con ciclovía de 2.50 m, área jardinada de 1.25 m, banqueta de 1.50 m y área jardinada de 1.25 m.
- 10) **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 **"Paseo de los Campos"**.
- **Boulevard Independencia** vialidad de Acceso Controlado A-04 que colinda al norponiente del predio, siendo una sección total de 79.00 m distribuidos de la siguiente manera en el sentido oriente a poniente: banqueta de 2.00 m, arroyo de 11.00 m, banqueta de 3.50 m, dren 2-A de 13.00 m, banqueta de 1.20 m, arroyo de 15.40 m, acotamiento de 0.60 m, arroyo de 15.40 m, banqueta de 3.90 m, arroyo de 11.00 m y banqueta de 2.00 m. **Vialidad consolidada según inspección física.**
 - **Boulevard Alfozano** sección total de 25.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos de 7.00m, camellón de 2.00 m, banqueta de 2.50 m, a un extremo y al otro cuenta con ciclovía de 2.50 m, área jardinada de 1.25 m, banqueta de 1.50 m y área jardinada de 1.25 m. **vialidad consolidada según inspección física.**



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

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.

11) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) emite factibilidad de servicios con número de oficio **CF-FTB-056/24** de fecha 11 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 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, PMU).*
- *Deberá contar con un punto de medición y regulación 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.*
- *Para el desarrollo del proyecto es necesario la realización de un estudio geohidrológico en la zona. El estudio debe contener un capítulo de geofísica para la determinación de la estructura del subsuelo y materiales, delimitando la o las áreas favorables para el emplazamiento de un pozo con diámetro suficiente para el bombeo y la obtención de la muestra. Para la perforación de un pozo para el bombeo, apoyarse en la norma oficial mexicana NOM-003-CNA-1996.*
- *Construir tanque de regulación y almacenamiento de 3,000.00 m³, así como dejar protocolizado y escriturado a favor de este organismo predio de 3,000.00 m³ para alojar dicho tanque.*
- *El muestreo debe realizar en base a la NORMA Oficial Mexicana NOM-230-SSA1-2002, Salud Ambiental. Agua para su uso y consumo humano, requisitos sanitarios que se deben cumplir en los sistemas de abastecimiento públicos y privados durante el manejo del agua. Procedimientos sanitarios para el muestreo; y los parámetros a analizar son los que se describen en la norma NOM-127-SSA1-1994, Salud Ambiental, agua para su uso y consumo humano-límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización.*
- *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**.*



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

- 12) La Comisión Federal de Electricidad (CFE) con número de oficio I´RLT-222/2016, con fecha del 08 de julio del 2016, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al predio, localizado en Boulevard Independencia y Boulevard 4 siglos, en esta Ciudad.
- 13) El Fraccionamiento en Régimen de Propiedad en Condominio contiene lotes habitacionales predominantes de **101.00 m² - 200.00 m²** con una urbanización inmediata de tipo **subterránea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024** para fraccionamientos y/o condominios con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 1,469,170.94 (UN MILLON CUATROSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SIENTO SETENTA 94/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 6,070,688.95 (SIES MILLONES SETENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 95/100 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 realizase el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.*
- 14) Se exhibió ante esta Dirección, Certificado de Ingresos No. **PV-17665-2019** de fecha 15 de agosto del año 2019, por la cantidad de \$2,960,795.00 (dos millones novecientos sesenta mil setecientos noventa y cinco pesos 00/100 M.N.) correspondiente al pago total de las etapas I y II, por concepto de los derechos de las obras de urbanización, equivalente al 1.7% para obras de urbanización de tipo subterránea para lotes habitacionales predominantes de 301.00 m² en delante de acuerdo al Ejercicio Fiscal 2019 para el Municipio de Juárez.
- 15) **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.**
- 16) Mediante dictamen emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de la Dirección Jurídica con número de oficio SA/JUR/HTB/1439/2024 de fecha 7 de agosto del 2024 se considera determinar **positivamente** la Autorización del Fraccionamiento Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio a denominarse **"Paseo de los Campos"**.
- 17) El presente dictamen queda condicionado a que el oficio de subdivisión DGDU/FYS/065/2024 de fecha 13 de mayo de 2024 en el que resulta el inmueble objeto del desarrollo, deberá estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad al momento de solicitar la protocolización del Condominio.
- 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.



**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"PASEO DE LOS CAMPOS"**

RESOLUTIVOS

Primero: Basados en todos los puntos antes mencionados se **considera factible** la autorización del Conjunto Habitacional en Régimen de Propiedad en Condominio denominado **"Paseo de los Campos"**.

Segundo: Se autoriza a los CC. PRESIDENTE MUNICIPAL, 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 en régimen de propiedad en condominio 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.....

**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**