



**ACTA DE LA REUNIÓN DE LA COMISIÓN REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y  
CONDOMINIOS  
25 DE MAYO DE 2021**

**TRANSFERENCIA DE POTENCIAL URBANO**

En caso de existir un remanente, este se utilizará para los trabajos de urbanización del medio cuerpo norte de la Av. Valle del Sol, desde el acceso principal del Condominio Arboreal, hasta empatar con la carpeta existente o hasta donde alcance el recurso.



Siendo las 10:00 horas del día 25 de mayo del 2021, se dio inicio con la Reunión de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, bajo la modalidad de videoconferencia, bajo el siguiente orden del día:

1. Lista de asistencia y declaración de Quórum.
2. Lectura, modificación o dispensa del acta de la sesión anterior y en su caso aprobación
3. Análisis, discusión y en su caso aprobación del Condominio Habitacional Arboreal
4. Asuntos generales
5. Clausura de la sesión

Como **primer punto** del orden del día, presentes Alfredo Seáñez Nájera, Coordinador; Salvador Meráz, Secretario y Enrique Torres Valadez, Vocal, para dar inicio a la videoconferencia.

Como invitados estuvieron presentes Lilia Ana Méndez, Francisco Vázquez y Jessica Reyes de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Armando Herrerías y Patricia Castillo del IMIP; Valeria Montes de Sindicatura; Estela Chavira, asesora de la fracción edilicia PAN y Claudia Vargas asesora de la fracción edilicia Independiente.

Dentro del registro de participación ciudadana se contó con el de Angélica Castañeda.



Como **segundo asunto** en el orden del día se dispuso por unanimidad la lectura del acta de la sesión anterior, dando pie al **tercer asunto** enlistado en el orden del día correspondiente al análisis, discusión y en su caso aprobación del condominio habitacional Arboreal, mismo que constará de 74 Unidades Privativas Habitacionales, a ubicarse en Prolongación Valle del Sol a 325 m aprox. de la calle Paseo de Tres Cantos, al nororiente de esta ciudad, con una superficie total de 40,438.05 m<sup>2</sup>. Durante la exposición del asunto la DGDU hizo mención que se trata a su vez, del primer conjunto habitacional que aplicara la Reforma del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 10 de febrero del 2021, en donde el artículo 145 Quáter a la letra dice lo siguiente:

**"ARTÍCULO 145 QUATER.-** Para la celebración del Convenio de Transferencia de Potencial Urbano, la Dirección deberá determinar el valor del predio a transferir bajo las siguientes posibilidades:

A. El valor comercial del último movimiento registral, siempre y cuando éste no sea mayor a un año. A este valor se le sumará el costo de urbanización por metro cuadrado, de acuerdo al valor indicado en la Ley de Ingresos para el ejercicio Fiscal en curso, según el tipo de urbanización y giro del fraccionamiento. Este valor deberá de ser validado por la Tesorería Municipal, a través de la Dirección de Catastro.

B. Para aquellos predios que su último movimiento registral sea mayor a un año se deberán solicitar dos avalúos comerciales, del predio a transferir en especie, emitidos por un profesional en valuación. Obtenidos éstos, se girará copia a la Tesorería Municipal para que determine la media entre ambos para asignar el valor por medio del cual se llevará a cabo la celebración del Convenio."

Artículo 145 Quáter párrafo sexto:

"El valor comercial que se determinen, en cualquiera de las posibilidades previstas, en ningún caso podrá ser menor al valor catastral establecido por la Dirección de Catastro Municipal. "

Donde el caso que nos ocupa nos ubica en el inciso A de artículo 145 Quáter, ya que la transacción inmobiliaria del predio data del 15 de junio del 2020, por lo que se acredita debidamente dicha premisa, la transferencia de potencial urbano correspondiente en equipamiento corresponde a 2,106.28 m<sup>2</sup> con un valor del predio de \$2'129,702.95 pesos a razón de \$1,011.12 pesos por metro cuadrado, donde la



# JUÁREZ

INDEPENDIENTE  
HEROICA CIUDAD JUÁREZ 2018-2021

determinación del valor se da en razón del costo de los derechos de urbanización el cual es de \$211.12 más el valor catastral es de \$800.00 en ambos por metro cuadrado. La solicitud de transferencia se destinara para urbanizar el medio cuerpo poniente de la calle Arboreal en el tramo que colinda con el predio en desarrollo, además, en caso de que exista un remanente, este se invertirá para realizar los trabajos de urbanización del medio cuerpo norte de la Ave. Valle del Sol, desde la calle Arboreal hasta que se empate con la capeta existente o bien hasta donde alcance el recurso. Asunto votado por unanimidad de los integrantes de la comisión. No habiendo más asuntos que tratar y siendo las 10:21 horas, se dio por concluida la reunión.



**Lic. Alfredo Sepúlveda Nájera**  
Coordinador



**Lic. Salvador Adrián Meróz Ferreyra**  
Secretario



**Lic. Enrique Torres Valadez**  
Vocal

La presente forma parte del acta derivada de la sesión de la "Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios" realizada el día 25 de mayo del 2021.