



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/016/2025



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ
Gobierno Municipal de Juárez 2024 - 2027

06 JUN. 2025

RECIBIDO

DESPACHO DEL SECRETARIO

**AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN TÉCNICA DEL
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "JARDINES DE ROMA,
ETAPAS V Y VI"**

Cd. Juárez, Chih., a 11 de junio de 2025.

-----En Ciudad Juárez, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, **al día once del
mes de junio del año dos mil veinticinco** -----

Visto para resolver el expediente formado con motivo de la solicitud presentada por la **Lic. Rosa Martha Acosta Chávez**, en su carácter de Representante Legal de **Grupo Roma de Juárez, S.A de C.V.**, respecto a la Modificación y Actualización Técnica para la Autorización del fraccionamiento Habitacional denominado **"JARDINES DE ROMA" ETAPAS V Y VI**", a ubicarse dentro del Plan Parcial Oriente XXI segunda etapa al sur de esta ciudad.

Por lo anterior expuesto y con fundamento en lo dispuesto en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Título Tercero, De la Obtención de Constancias, Licencias, Permisos y Autorizaciones Para Realizar Acciones Urbanas en el Municipio, Capítulo III, Del Fraccionamiento de Predios Disposiciones Generales, artículo 106 en el que se establece – *"El propietario o desarrollador deberá presentar un calendario de obra del fraccionamiento. Si por cualquier circunstancia no inicia su construcción o la suspende por un periodo de más de dos años a partir de su autorización, ésta se cancelará y deberá iniciar nuevamente el trámite de autorización."*

ANTECEDENTES:

Primero) El fraccionamiento habitacional **"JARDINES DE ROMA" ETAPAS I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII** con una urbanización por etapas, fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/154/2007** con fecha del 27 de septiembre del 2007 al Arq. Jesús Antonio Peña Martínez, en su carácter de Director General del Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua, el cual constara de 2,677 lotes habitacionales, ubicado dentro del Plan Parcial Oriente XXI segunda etapa al sur de esta ciudad.

"2025, Año de la Mujer Indígena"

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"



Segundo) Se realizo la **Primera modificación** bajo el No. de oficio **CR/205/2007** de la etapa I al VIII, con fecha de 27 de diciembre del 2007 al Ing. Jorge Vázquez Guzmán en su carácter de Representante Legal del Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua, la cual consiste en el cambio de nombre de 5 vialidades, que a la letra dice:

- *Calle Jardín de Boboli.*
- *Plaza de San Pedro.*
- *Plaza de Venecia.*
- *Plaza de San Marcos.*
- *Plaza del Campo.*

Debe decir respectivamente a las antes mencionadas:

- *Plaza Michelangelo.*
- *Plaza de la Comedie.*
- *Plaza del Campo.*
- *Plaza del Cavalier.*
- *Jardín Manuel.*

Tercero) La presente solicitud consiste en el cambio de propietario de las etapas V y VI del fraccionamiento habitacional "JARDINES DE ROMA" ETAPAS I, II, III, VI, V, VI, VII y VIII, **pasando de ser propiedad del Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua a ser propiedad de Grupo Roma de Juárez, S.A de C.V.**

CONSIDERANDOS:

1. Dar cumplimiento a las disposiciones técnicas, jurídicas y/o administrativas señaladas en la Autorización del Fraccionamiento Habitacional "**JARDINES DE ROMA**" ETAPAS I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII que fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/154/2007** con fecha 27 de septiembre del año 2007.
2. Dar cumplimiento a las disposiciones técnicas, jurídicas y/o administrativas señaladas en la Modificación a la Autorización del Fraccionamiento Habitacional etapa I al VIII que fue aprobado por el H. Ayuntamiento bajo el oficio No. **CR/205/2007** con fecha del 27 de diciembre del 2007.



- Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-5873/2021**, con fecha de 20 de septiembre de 2023, misma que se expidió con zonificación permitida de **HEp1-60** (habitacional ecológica) **AV** (área Verde) **E** (equipamiento público).
- El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/PDT/2112/2025** con fecha 21 de mayo de 2025, emitido por la Dirección General de Obras Públicas a través de Departamento de Topografía, es el siguiente:

| CUADRO DE CONSTRUCCION V ETAPA | | | | | | | |
|--------------------------------|----|---|-----------|----|----------------|--------------|--------------------------------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | | COLINDANTE |
| EST | PV | | | | Y | X | |
| 66 | 68 | N 79°38'56" E CENTRO DE CURVA DELTA = 95°10'48" L.C. = 83.060 RADIO = 50.000 SUB.TAN = 54.738 | 73.834 | 66 | 3,488,890.7360 | 369,971.3514 | AV. CENTRAL Y PARCELA - 611 |
| | | | | 68 | 3,488,904.0025 | 370,043.9835 | |
| 68 | 69 | S 52°45'40" E | 185.098 | 69 | 3,488,791.9929 | 370,191.3435 | AV. CENTRAL Y PARCELA - 611 |
| 69 | 70 | S 37°14'20" W | 19.143 | 70 | 3,488,776.7528 | 370,179.7593 | JARDINES DE ROMA ETAPA - VI |
| 70 | 71 | S 52°45'40" E | 25.251 | 71 | 3,488,761.4724 | 370,199.8622 | JARDINES DE ROMA ETAPA - VI |
| 71 | 72 | S 37°14'16" W | 185.559 | 72 | 3,488,613.7426 | 370,087.5761 | JARDINES DE ROMA ETAPA - VI |
| 72 | 73 | S 52°47'44" E | 12.332 | 73 | 3,488,606.2860 | 370,097.3981 | JARDINES DE ROMA ETAPA - VI |
| 73 | 74 | S 37°12'16" W | 28.143 | 74 | 3,488,583.8706 | 370,080.3812 | JARDINES DE ROMA ETAPA - VI |
| 74 | 75 | N 52°47'44" W | 250.153 | 75 | 3,488,735.1280 | 369,881.1385 | PARCELA - 621 |
| 75 | 77 | N 27°08'02" E CENTRO DE CURVA DELTA = 01°47'31" L.C. = 55.433 RADIO = 1,772.429 SUB.TAN = 27.719 | 55.431 | 77 | 3,488,784.4585 | 369,906.4189 | AV. CENTRAL |
| 77 | 78 | N 35°18'57" E | 25.028 | 78 | 3,488,804.8810 | 369,920.8873 | AV. CENTRAL |
| 78 | 66 | N 30°25'47" E CENTRO DE CURVA DELTA = 03°13'31" L.C. = 99.601 RADIO = 1,769.429 SUB.TAN = 49.814 | 99.588 | 66 | 3,488,890.7360 | 369,971.3514 | AV. CENTRAL |
| SUPERFICIE = 58,145.316 m2 | | | | | | | |

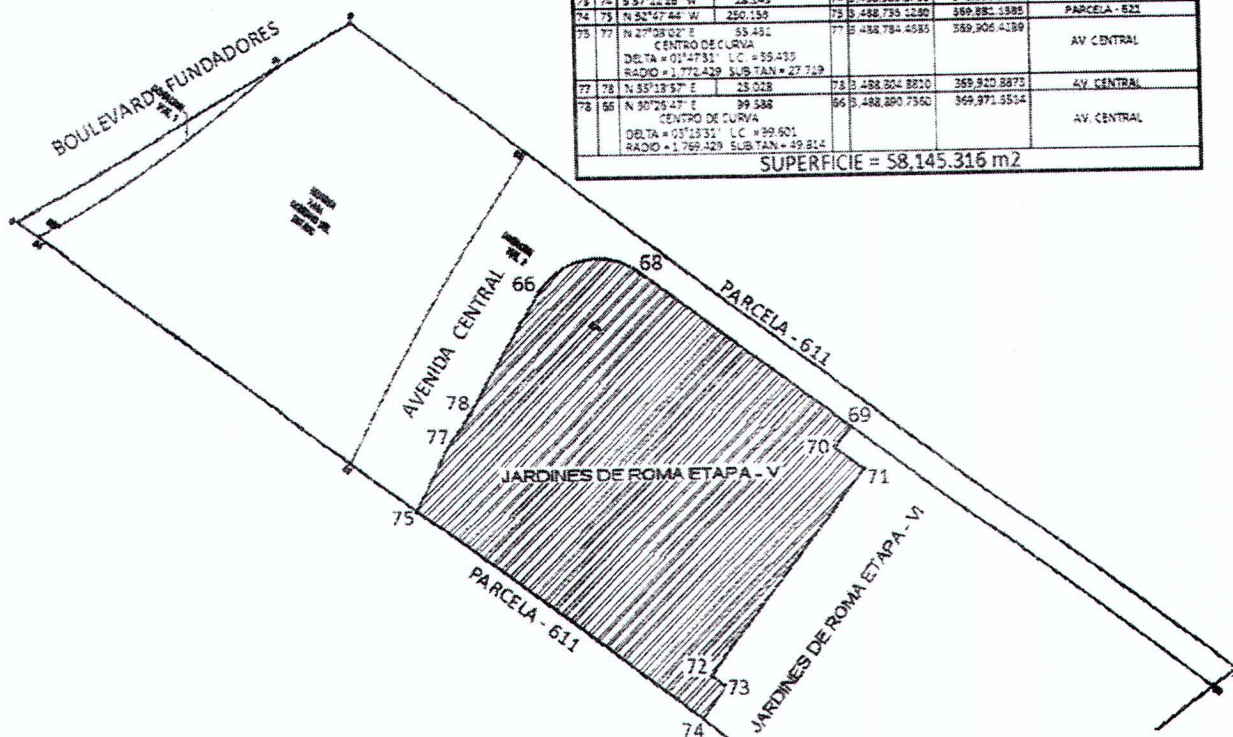
Polígono etapa - V con una superficie de 58,145.316 m2, se anexa polígono y desglose de áreas.



CUADRO DE CONSTRUCCION V ETAPA

| LADO | AV | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | | COLINDANTE |
|------|----|---|-----------|---|-------------------|--------------|--------------------------------|
| | | | | | Y | X | |
| 66 | 58 | N 79°38'55" E CENTRO DE CURVA DELTA = 93°10'45" RADIO = 50.000 | 73.804 | | 56 3 488.390.7360 | 369.971.3514 | AV. CENTRAL Y PARCELA - 611 |
| 68 | 69 | S 52°45'00" E | 185.098 | | 68 3 488.791.2929 | 370.191.3435 | AV. CENTRAL Y PARCELA - 611 |
| 69 | 70 | S 37°14'20" W | 18.143 | | 70 3 488.776.7528 | 370.178.7598 | JARDINES DE ROMA ETAPA - VI |
| 70 | 71 | S 32°45'40" E | 25.251 | | 71 3 488.761.4724 | 370.199.8402 | JARDINES DE ROMA ETAPA - VI |
| 71 | 72 | S 87°14'28" W | 185.539 | | 72 3 488.618.7428 | 370.187.5761 | JARDINES DE ROMA ETAPA - VI |
| 72 | 73 | S 52°47'44" E | 12.502 | | 73 3 488.606.3860 | 370.297.5981 | JARDINES DE ROMA ETAPA - VI |
| 73 | 74 | S 87°14'28" W | 28.145 | | 74 3 488.683.8706 | 370.280.5812 | JARDINES DE ROMA ETAPA - VI |
| 74 | 75 | N 52°47'44" W | 250.130 | | 75 3 488.739.1180 | 369.882.1385 | PARCELA - 621 |
| 75 | 77 | N 27°08'02" E CENTRO DE CURVA DELTA = 01°47'31" L.C. = 59.435 RADIO = 1.772.429 SUB.TAN = 27.719 | 55.491 | | 77 3 488.784.4585 | 369.906.4188 | AV. CENTRAL |
| 77 | 78 | N 55°18'57" E | 25.028 | | 78 3 488.804.8810 | 369.920.8875 | AV. CENTRAL |
| 78 | 80 | N 30°25'47" E CENTRO DE CURVA DELTA = 03°15'31" L.C. = 99.601 RADIO = 1.769.429 SUB.TAN = 49.814 | 99.588 | | 80 3 488.880.7360 | 369.971.9514 | AV. CENTRAL |

SUPERFICIE = 58,145.316 m2

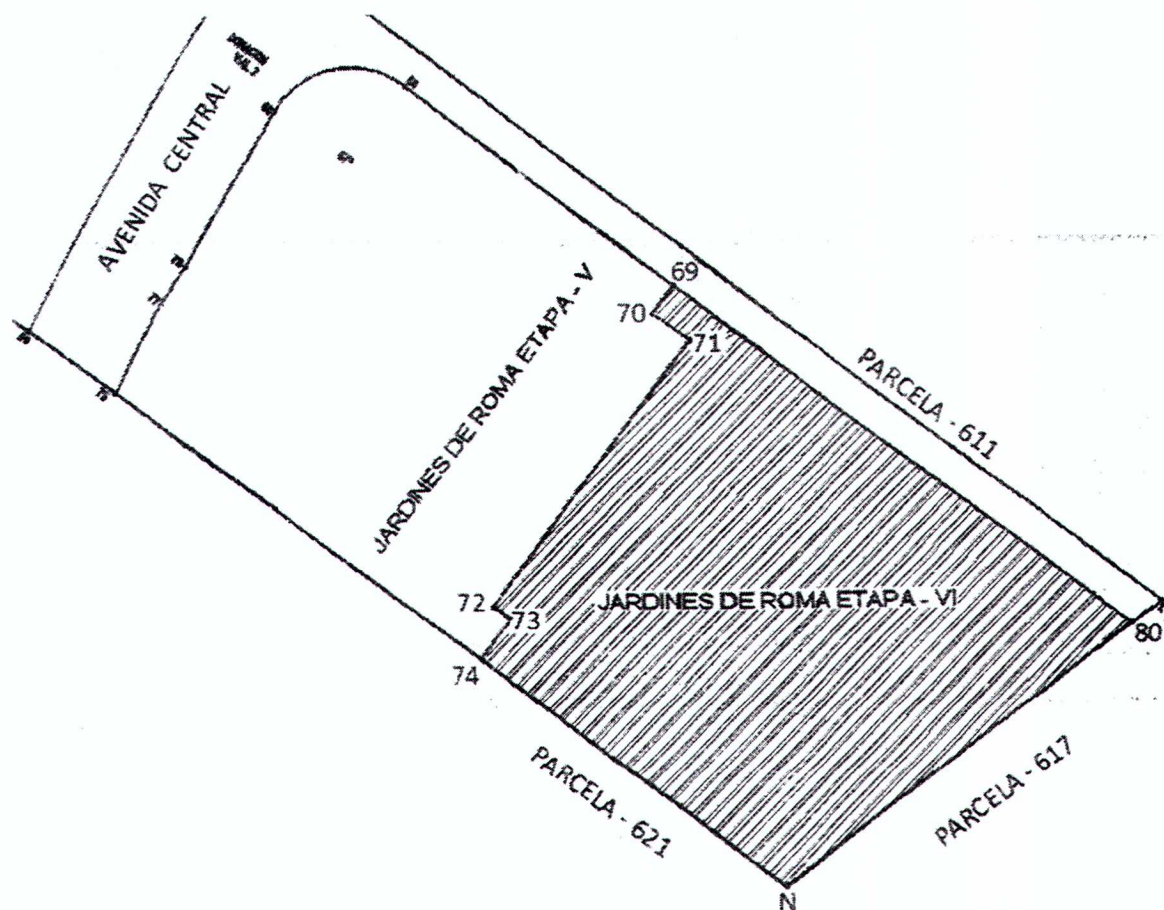


Polígono etapa - VI con una superficie de 59,904.374 m2, se anexa polígono y

Gobierno Municipal 2024-2027

HERÓICA
CIUDAD
JUÁREZ

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/016/2025

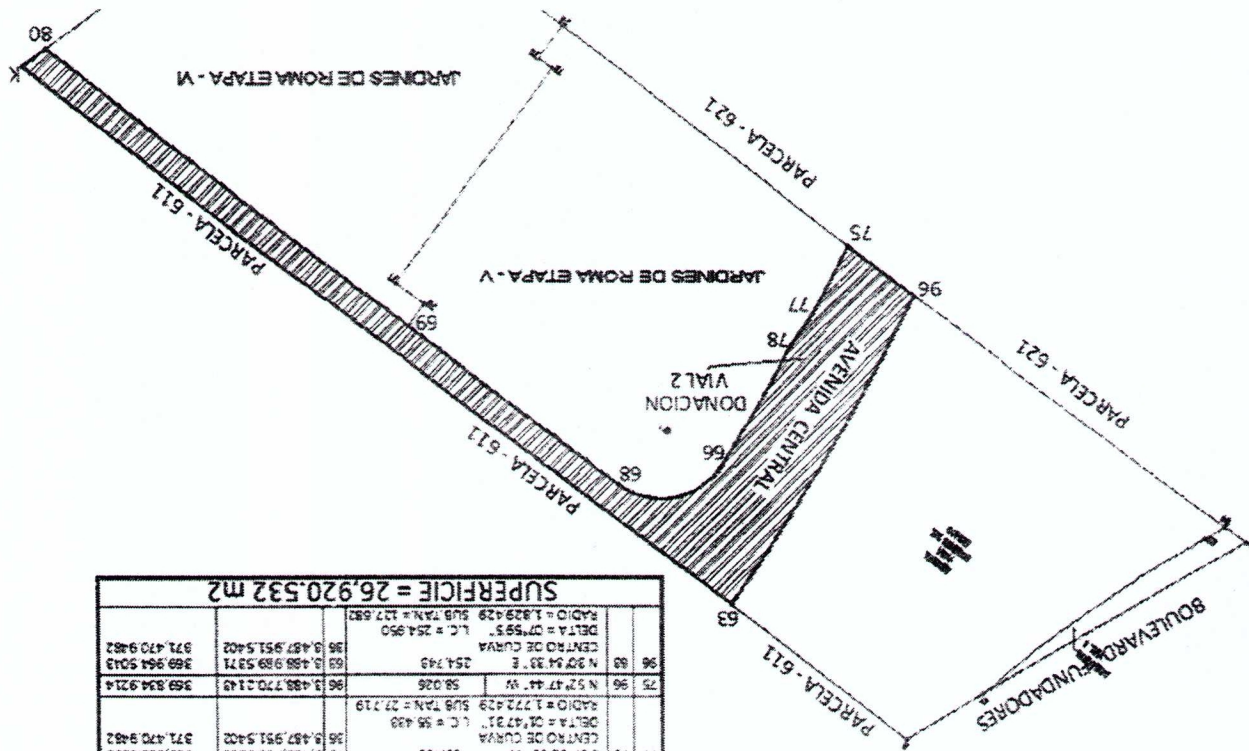


| CUADRO DE CONSTRUCCION VI ETAPA | | | | | | | | |
|---------------------------------|----|---------------|-----------|----|----------------|--------------|----------------------------|--|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | | COLINDANTES | |
| EST | PV | | | | Y | X | | |
| | | | | 69 | 3.488.791.9929 | 370.191.3435 | | |
| 59 | 80 | S 52°45'40" E | 315.499 | 80 | 3.488.800.4918 | 370.443.2826 | PARCELA - 611 | |
| 80 | N | S 58°43'30" W | 242.589 | N | 3.488.456.9016 | 370.247.6302 | PARCELA - 617 | |
| N | 74 | N 52°47'44" W | 209.984 | 74 | 3.488.583.8706 | 370.080.3812 | PARCELA - 621 | |
| 74 | 73 | N 37°12'16" E | 28.143 | 73 | 3.488.606.2860 | 370.087.3981 | JARDINES DE ROMA ETAPA - V | |
| 73 | 72 | N 52°47'44" W | 12.382 | 72 | 3.488.613.7426 | 370.087.5761 | JARDINES DE ROMA ETAPA - V | |
| 72 | 71 | N 37°14'16" E | 185.559 | 71 | 3.488.761.4724 | 370.199.8622 | JARDINES DE ROMA ETAPA - V | |
| 71 | 70 | N 52°45'40" W | 25.251 | 70 | 3.488.776.7528 | 370.179.7593 | JARDINES DE ROMA ETAPA - V | |
| 70 | 69 | N 37°14'20" E | 19.143 | 69 | 3.488.791.9929 | 370.191.3435 | JARDINES DE ROMA ETAPA - V | |
| SUPERFICIE = 59,904.374 m2 | | | | | | | | |

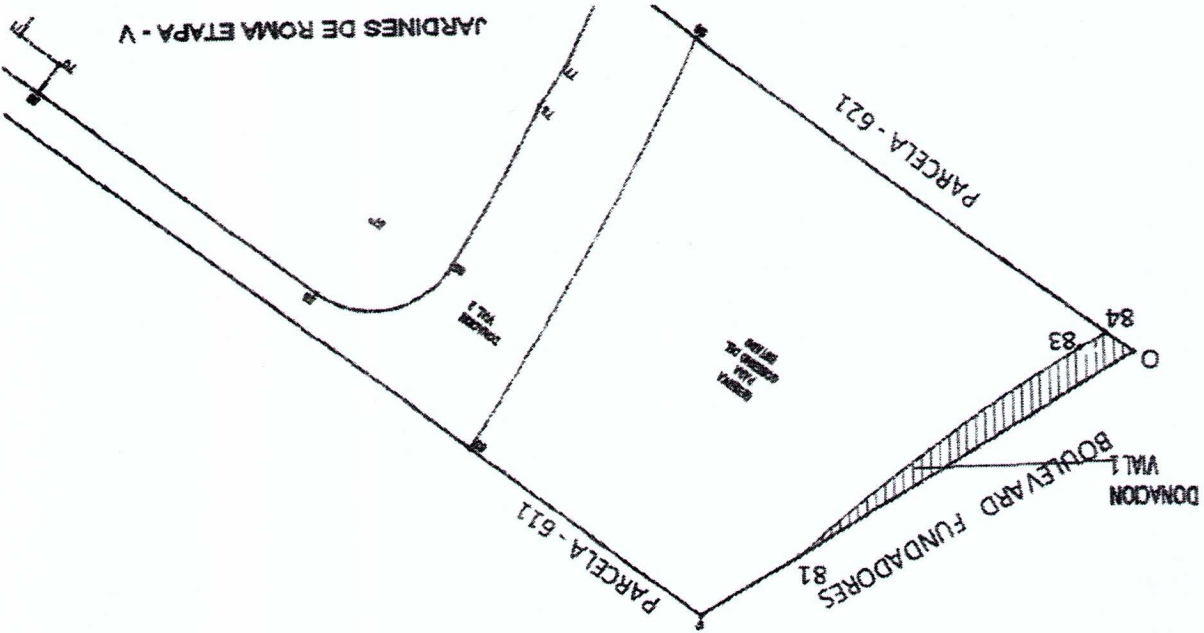
CUADRO DE CONSTRUCCION DON. VIAL 2 EN PARCELA 616

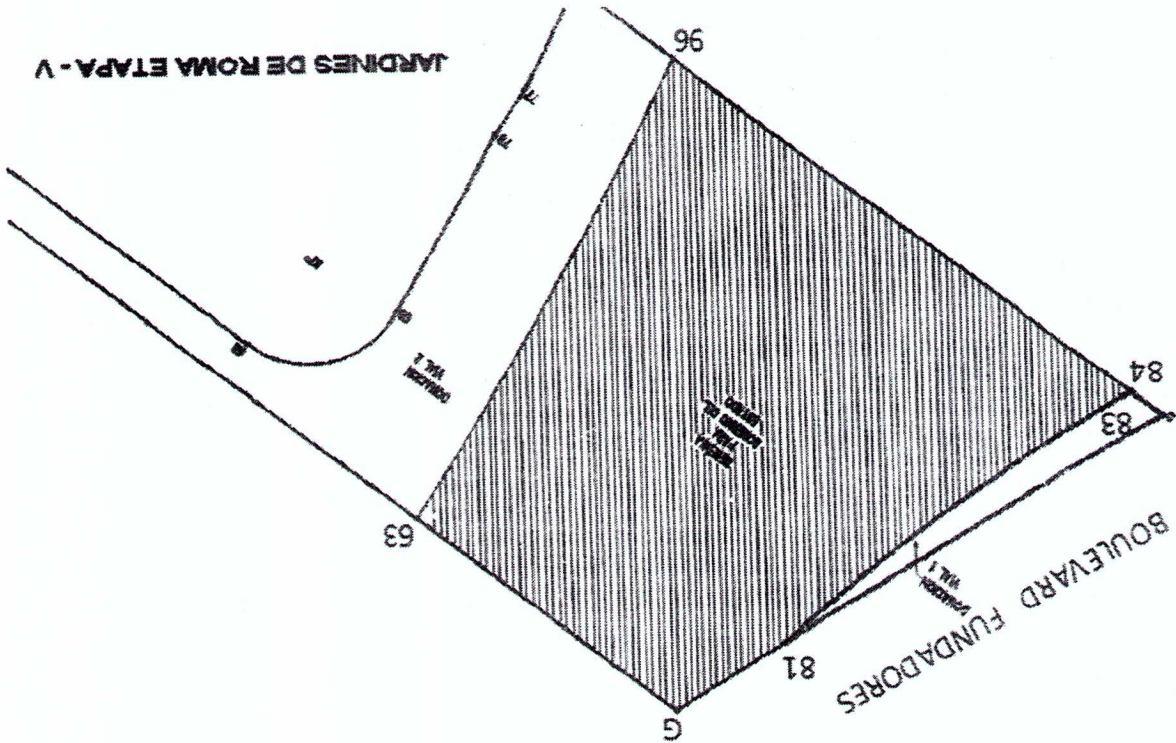
| LADO | RUMBO | DISTANCIA | COORDENADAS | X | Y |
|------|-------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| 52 | K | 5.52°45'40" E | 622.510 | 370.460.0976 | 369.964.5013 |
| 53 | K | 5.52°45'30" W | 30.857 | 370.449.2926 | 369.964.5013 |
| 54 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 55 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 56 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 57 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 58 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 59 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 60 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 61 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 62 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 63 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 64 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 65 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 66 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 67 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 68 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 69 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 70 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 71 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 72 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 73 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 74 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 75 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 76 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 77 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 78 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 79 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 80 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 81 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 82 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 83 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 84 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 85 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 86 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 87 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 88 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 89 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 90 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 91 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 92 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 93 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 94 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 95 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 96 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 97 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 98 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 99 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |
| 100 | N | 52°45'30" W | 501.556 | 370.043.9805 | 369.964.5013 |

SUPERFICIE = 26,920,532 m2



| CUADRO DE CONSTRUCCION DON. VIAL 1 EN PARCELA 616 | | | |
|---|-----|----------------------------------|--------------|
| LADO | EST | RUMBO | DISTANCIA |
| | | | |
| 81 | PV | 5 54°45'52" W | 189.582 |
| | O | DELTA = 10°35'30" L.C. = 189.853 | |
| 83 | PV | 5 60°03'37" W | 16.129 |
| | O | N 52°47'44" W | 18.157 |
| 84 | PV | 3 488.941.9551 | 369.633.2769 |
| | O | 3 488.944.8840 | 369.604.8390 |
| 81 | PV | 3 489.051.3327 | 369.788.1253 |
| | O | 3 489.051.3327 | 369.788.1253 |
| SUPERFICIE = 2,471.240 m2 | | | |





| CUADRO DE CONST. RESERVA PARA GOBIERNO DEL ESTADO EN PARCELA 616 | | | | | | | | | |
|--|-----|----|---------------------|-----------|----|----------------|--|--------------|---|
| LADO | EST | PV | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | | X | Y |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | G | 3,489,082.6357 | | 369,842.0237 | |
| 63 | G | | 5 52° 45' 40" E | 153.847 | 63 | 3,488,989.5371 | | 369,964.5043 | |
| 96 | | | 5 30° 34' 33" W | 254.743 | 96 | 3,488,770.2143 | | 369,834.9214 | |
| | | | CENTRO DE CURVA | | 36 | 3,487,951.5402 | | 371,470.9482 | |
| | | | DELTA = 07° 59' 5" | | | | | | |
| | | | RADIO = 1,829.429 | | | | | | |
| 96 | | | N 52° 47' 44" W | 270.716 | 84 | 3,488,933.9054 | | 369,619.3004 | |
| 84 | | | N 60° 03' 37" E | 16.129 | 83 | 3,488,941.9551 | | 369,633.2769 | |
| 83 | | | N 54° 45' 52" E | 189.582 | 81 | 3,489,051.3327 | | 369,788.1253 | |
| | | | CENTRO DE CURVA | | 33 | 3,489,831.9034 | | 369,120.7136 | |
| | | | DELTA = 10° 35' 30" | | | | | | |
| | | | RADIO = 1,027.000 | | | | | | |
| | | | SUB.TAN. = 95.198 | | | | | | |
| 81 | G | | N 59° 51' 11" E | 62.329 | G | 3,489,082.6357 | | 369,842.0237 | |
| SUPERFICIE = 52,799.198 m2 | | | | | | | | | |



Gobierno Municipal 2024-2027

CIUDAD
HEROICA
JUAREZ

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUAREZ
CR/016/2025



SUPERFICIES DE LOTES DE V ETAPA

| MANZANA 48 | | | |
|---|------------|-----------|---------------|
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 140.006 | 140.006 | DON. A. VERDE |
| 2 | 120.087 | 120.087 | HABITACIONAL |
| 3 | 120.327 | 120.327 | HABITACIONAL |
| 4 | 120.044 | 120.044 | HABITACIONAL |
| 5 | 120.363 | 120.363 | HABITACIONAL |
| 6 | 120.461 | 120.461 | HABITACIONAL |
| 7 | 121.214 | 121.214 | HABITACIONAL |
| 8 | 121.774 | 121.774 | HABITACIONAL |
| 9 | 122.140 | 122.140 | HABITACIONAL |
| 10 | 122.312 | 122.312 | HABITACIONAL |
| 11 | 122.290 | 122.290 | HABITACIONAL |
| 12 | 122.075 | 122.075 | HABITACIONAL |
| 13 | 121.665 | 121.665 | HABITACIONAL |
| 14 | 121.062 | 121.062 | HABITACIONAL |
| 15 | 130.393 | 130.393 | HABITACIONAL |
| 16 | 151.666 | 151.666 | HABITACIONAL |
| 17 | 151.664 | 151.664 | HABITACIONAL |
| 18 | 151.658 | 151.658 | HABITACIONAL |
| 19 | 151.649 | 151.649 | HABITACIONAL |
| 20 | 151.638 | 151.638 | HABITACIONAL |
| 21 | 151.625 | 151.625 | HABITACIONAL |
| 22 | 151.610 | 151.610 | HABITACIONAL |
| 23 | 137.411 | 137.411 | HABITACIONAL |
| 24 - 36 | 120.001 | 1,560.013 | HABITACIONAL |
| 37 | 131.800 | 131.800 | HABITACIONAL |
| TOTAL=4,736.947 M2 | | | |
| 36 LOTES HABITACIONALES 4,596.941 M2 | | | |
| 1 LOTES DE DONACION AREA VERDE 140.006 M2 | | | |
| MANZANA 49 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 133.573 | 133.573 | HABITACIONAL |
| 2 - 10 | 120.001 | 1,080.009 | HABITACIONAL |
| TOTAL=1,213.582 M2 | | | |
| 10 LOTES HABITACIONALES 1,213.582 M2 | | | |

| MANZANA 51 | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------|--------------|
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 157.833 | 157.833 | HABITACIONAL |
| 2 | 153.715 | 153.715 | HABITACIONAL |
| 3 | 126.584 | 126.584 | HABITACIONAL |
| 4 | 146.962 | 146.962 | HABITACIONAL |
| 5 | 128.469 | 128.469 | HABITACIONAL |
| 6 - 17 | 120.001 | 1,440.012 | HABITACIONAL |
| 18 | 262.180 | 262.180 | HABITACIONAL |
| 19 | 125.534 | 125.534 | HABITACIONAL |
| 20 - 33 | 120.001 | 1,680.014 | HABITACIONAL |
| 34 | 143.261 | 143.261 | HABITACIONAL |
| TOTAL=4,364.564 M2 | | | |
| 34 LOTES HABITACIONALES 4,364.564 M2 | | | |
| MANZANA 52 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 168.792 | 168.792 | HABITACIONAL |
| 2 - 18 | 120.001 | 2,040.017 | HABITACIONAL |
| 19 | 131.800 | 131.800 | HABITACIONAL |
| 20 | 133.573 | 133.573 | HABITACIONAL |
| 21 - 38 | 120.001 | 2,160.018 | HABITACIONAL |
| 39 | 148.038 | 148.038 | HABITACIONAL |
| TOTAL=4,782.238 M2 | | | |
| 39 LOTES HABITACIONALES 4,782.238 M2 | | | |
| MANZANA 53 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 232.308 | 232.308 | HABITACIONAL |
| 2 - 21 | 120.001 | 2,400.020 | HABITACIONAL |
| 22 | 147.668 | 147.668 | HABITACIONAL |
| 23 | 133.573 | 133.573 | HABITACIONAL |
| 24 - 45 | 120.001 | 2,640.022 | HABITACIONAL |
| 46 | 195.316 | 195.316 | HABITACIONAL |
| TOTAL=5,748.907 M2 | | | |



| MANZANA 54 | | | |
|---|------------|-----------|---------------|
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 3,233.523 | 3,233.523 | DON. A. VERDE |
| TOTAL=3,233.523 M2 | | | |
| 1 LOTES DE DONACION AREA VERDE 3,233.523 M2 | | | |
| MANZANA 55 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 120.698 | 120.698 | HABITACIONAL |
| 2 - 17 | 120.001 | 1,920.016 | HABITACIONAL |
| 18 | 134.629 | 134.629 | HABITACIONAL |
| 19 | 204.001 | 204.001 | HABITACIONAL |
| 20 - 25 | 120.001 | 840.007 | HABITACIONAL |
| 27 | 133.573 | 133.573 | HABITACIONAL |
| 28 | 148.016 | 148.016 | HABITACIONAL |
| 29 | 136.217 | 136.217 | HABITACIONAL |
| 30 - 36 | 120.001 | 840.007 | HABITACIONAL |
| 37 | 162.503 | 162.503 | HABITACIONAL |
| 38 - 39 | 142.801 | 285.602 | HABITACIONAL |
| 40 - 59 | 120.001 | 2,400.020 | HABITACIONAL |
| 60 | 120.531 | 120.531 | HABITACIONAL |
| TOTAL=7,445.820 M2 | | | |
| 60 LOTES HABITACIONALES 7,445.820 M2 | | | |
| MANZANA 63 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 129.044 | 129.044 | HABITACIONAL |
| 2 | 120.871 | 120.871 | HABITACIONAL |
| 3 | 160.333 | 160.333 | DON. A. VERDE |
| TOTAL= 410.248 M2 | | | |
| 2 LOTES HABITACIONALES 249.915 M2 | | | |
| 1 LOTES DE DONACION AREA VERDE 160.333 M2 | | | |

| MANZANA 64 | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------|----------------|
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 2,004.410 | 2,004.410 | VASO CAPTACION |
| TOTAL=2,004.410 M2 | | | |
| 1 LOTES P/VASO DE CAP. 2,004.410 M2 | | | |
| MANZANA 65 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 131.926 | 131.926 | HABITACIONAL |
| 2 - 21 | 120.001 | 2,400.020 | HABITACIONAL |
| 22 | 122.191 | 122.191 | HABITACIONAL |
| TOTAL=2,654.137 M2 | | | |
| 22 LOTES HABITACIONALES 2,654.137 M2 | | | |
| MANZANA 66 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 128.186 | 128.186 | HABITACIONAL |
| 2 - 12 | 120.001 | 1,320.011 | HABITACIONAL |
| TOTAL= 1,448.197 M2 | | | |
| 12 LOTES HABITACIONALES 1,448.197 M2 | | | |

| RELACION DE SUPERFICIES JARDINES DE ROMA V ETAPA | | | |
|---|------------------|-----------|--|
| USO DE SUELOS | SUPERFICIE TOTAL | | |
| | M2 | % | |
| HABITACIONAL | 32,504.301 M2 | 55.902 | |
| DONACION | 5,538.273 M2 | 9.525 | |
| DONACION AREA VERDE | 3,533.862 M2 | 6.078 | |
| DONACION EQUIP. | 0 M2 | 0 | |
| VASO DE CAPTACION | 2,004.410 M2 | 3.447 | |
| COMERCIO | 0 M2 | 0 | |
| VIALIDADES | 20,102.743 M2 | 34.573 | |
| SUP. TOTAL DEL POLIG. | 58,145.316 M2 | 100.000 % | |

| USO SUELO | No. LOTES |
|-----------------------|-----------|
| HABITACIONAL | 261 |
| COMERCIO | 0 |
| VASO DE CAPTACION | 1 |
| DONACION AREA VERDE | 3 |
| DONACION EQUIPAMIENTO | 0 |

JARDINES DE ROMA V ETAPA



CIUDAD
HEROICA
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SUPERFICIES DE LOTES DE VI ETAPA

| MANZANA 49 | | | |
|--------------------------------|------------|----------|--------------|
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 11 | - | 23 | 120.001 |
| 24 | 144.195 | 144.195 | HABITACIONAL |
| 25 | 140.755 | 140.755 | HABITACIONAL |
| TOTAL=1,844,977 M2 | | | |
| 15 LOTES HABITACIONALES | | | |
| 1,844,977 M2 | | | |
| MANZANA 50 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 120.510 | 120.510 | HABITACIONAL |
| 2 | - | 22 | 120.001 |
| 23 | 132.548 | 132.548 | HABITACIONAL |
| 24 | 140.755 | 140.755 | HABITACIONAL |
| 25 | 140.755 | 140.755 | HABITACIONAL |
| TOTAL=2,773,179 M2 | | | |
| 22 LOTES HABITACIONALES | | | |
| 2,640,531 M2 | | | |
| 1 LOTES DE DONACION AREA VERDE | | | |
| 132,648 M2 | | | |
| MANZANA 56 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 142.717 | 142.717 | HABITACIONAL |
| 2 | 141.214 | 141.214 | HABITACIONAL |
| 3 | - | 22 | 120.001 |
| 23 | 143.915 | 143.915 | HABITACIONAL |
| 24 | 140.481 | 280.962 | HABITACIONAL |
| 25 | 143.915 | 143.915 | HABITACIONAL |
| 26 | 143.915 | 143.915 | HABITACIONAL |
| 27 | - | 46 | 120.001 |
| 47 | 141.214 | 141.214 | HABITACIONAL |
| 48 | 142.550 | 142.550 | HABITACIONAL |
| TOTAL=5,936,527 M2 | | | |
| 48 LOTES HABITACIONALES | | | |
| 5,936,527 M2 | | | |

| MANZANA 57 | | | |
|--------------------------------|------------|-----------|---------------|
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 140.052 | 140.052 | HABITACIONAL |
| 2 | 143.402 | 143.402 | HABITACIONAL |
| 3 | - | 22 | 120.001 |
| 23 | 143.915 | 143.915 | HABITACIONAL |
| 24 | 140.481 | 280.962 | HABITACIONAL |
| 25 | 143.915 | 143.915 | HABITACIONAL |
| 26 | 143.915 | 143.915 | HABITACIONAL |
| 27 | - | 46 | 120.001 |
| 47 | 143.402 | 143.402 | HABITACIONAL |
| 48 | 139.886 | 139.886 | HABITACIONAL |
| TOTAL=5,935,574 M2 | | | |
| 48 LOTES HABITACIONALES | | | |
| 5,935,574 M2 | | | |
| MANZANA 58 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 3,431.960 | 3,431.960 | DON. A. VERDE |
| TOTAL=3,431.960 M2 | | | |
| 1 LOTES DE DONACION AREA VERDE | | | |
| 3,431.960 M2 | | | |

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/016/2025



| MANZANA 59 | | | |
|--------------------|----------------------|-----------|---------------|
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 126.686 | 126.686 | HABITACIONAL |
| 7 - 17 | 120.001 | 1,920.016 | HABITACIONAL |
| 18 | 126.809 | 126.809 | HABITACIONAL |
| 19 | 204.001 | 204.001 | HABITACIONAL |
| 20 - 25 | 120.001 | 720.006 | HABITACIONAL |
| 26 - 27 | 120.510 | 241.020 | HABITACIONAL |
| 28 - 34 | 120.001 | 840.007 | HABITACIONAL |
| 35 | 152.851 | 152.851 | HABITACIONAL |
| 36 - 37 | 125.315 | 250.630 | HABITACIONAL |
| 38 - 56 | 120.001 | 2,780.019 | HABITACIONAL |
| 57 | 143.392 | 143.392 | HABITACIONAL |
| 58 | 139.933 | 139.933 | HABITACIONAL |
| TOTAL=7,145.370 M2 | | | |
| 58 | LOTES HABITACIONALES | 7,145.370 | M2 |
| MANZANA 60 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 120.510 | 120.510 | HABITACIONAL |
| 2 - 6 | 120.001 | 600.005 | HABITACIONAL |
| 7 - 8 | 144.848 | 289.696 | HABITACIONAL |
| 9 | 156.935 | 156.935 | HABITACIONAL |
| 10 | 124.522 | 124.522 | HABITACIONAL |
| 11 - 17 | 120.001 | 840.007 | HABITACIONAL |
| 18 | 120.510 | 120.510 | HABITACIONAL |
| TOTAL=2,252.185 M2 | | | |
| 18 | LOTES HABITACIONALES | 2,252.185 | M2 |
| MANZANA 61 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 1,502.906 | 1,502.906 | DON. A. VERDE |
| 2 | 3,401.469 | 3,401.469 | DON. EQUIP. |
| TOTAL=4,904.375 M2 | | | |

| MANZANA 62 | | | |
|--------------------|----------------------|-----------|----------------|
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 157.023 | 157.023 | HABITACIONAL |
| 2 - 23 | 120.001 | 2,640.022 | HABITACIONAL |
| 24 | 815.282 | 815.282 | VASO CAPTACION |
| TOTAL=3,612.327 M2 | | | |
| 23 | LOTES HABITACIONALES | 2,797.045 | M2 |
| 1 | LOTES P/VASO DE CAP. | 815.282 | M2 |
| MANZANA 66 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 13 - 21 | 120.001 | 1,080.009 | HABITACIONAL |
| 22 | 120.417 | 120.417 | HABITACIONAL |
| TOTAL=1,200.426 M2 | | | |
| 10 | LOTES HABITACIONALES | 1,200.426 | M2 |
| MANZANA 67 | | | |
| LOTE | SUPERFICIE | SUBTOTAL | USOS |
| 1 | 146.733 | 146.733 | HABITACIONAL |
| 2 - 17 | 120.001 | 1,920.016 | HABITACIONAL |
| 18 | 163.584 | 163.584 | HABITACIONAL |
| TOTAL=2,230.333 M2 | | | |
| 18 | LOTES HABITACIONALES | 2,230.333 | M2 |

| RELACION DE SUPERFICIES JARDINES DE ROMA VI ETAPA | | |
|--|------------------|-----------|
| USO DE SUELOS | SUPERFICIE TOTAL | |
| | M2 | % |
| HABITACIONAL | 31,982.268 M2 | 53.380 |
| DONACION | 9,284.265 M2 | 15.498 |
| DONACION AREA VERDE | 5,067.514 M2 | 8.459 |
| DONACION EQUIP. | 3,401.469 M2 | 5.678 |
| VASO DE CAPTACION | 815.282 M2 | 1.361 |
| COMERCIO | 0 M2 | 0 |
| VIALIDADES | 18,637.141 M2 | 31.112 |
| SUP. TOTAL DEL POLIG. | 59,904.374 M2 | 100.000 % |

| USO SUELO | No. LOTES |
|-----------------------|-----------|
| HABITACIONAL | 260 |
| COMERCIO | 0 |
| VASO DE CAPTACION | 1 |
| DONACION AREA VERDE | 3 |
| DONACION EQUIPAMIENTO | 1 |

JARDINES DE ROMA VI ETAPA

| RELACION DE SUPERFICIES JARDINES DE ROMA V Y VI ETAPA | | |
|--|------------------|-----------|
| USO DE SUELOS | SUPERFICIE TOTAL | |
| | M2 | % |
| HABITACIONAL | 64,487.269 M2 | 54.627 |
| DONACION | 14,822.537 M2 | 12.556 |
| DONACION AREA VERDE | 8,601.376 M2 | 7.286 |
| DONACION EQUIP. | 3,401.469 M2 | 2.881 |
| VASO DE CAPTACION | 2,819.692 M2 | 2.389 |
| COMERCIO | 0 M2 | 0 |
| VIALIDADES | 38,739.884 M2 | 32.817 |
| SUP. TOTAL DEL POLIG. | 118,049.690 M2 | 100.000 % |

| USO SUELO | No. LOTES |
|---------------------|-----------|
| HABITACIONAL | 521 |
| COMERCIO | 0 |
| VASO DE CAPTACION | 2 |
| DONACION AREA VERDE | 6 |
| DONACION EQUIP. | 1 |

JARDINES DE ROMA V Y VI ETAPA



5. Se deberán resolver los escurrimientos pluviales que se generen en todas las vialidades, así como la colocación de alumbrado público, arborización, señalización vertical, horizontal y la construcción de banquetas de concreto hidráulico.
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 lo que estas obras formarán parte integral de la Recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento **"JARDINES DE ROMA" ETAPAS V Y VI**, mismas que se establecen en el Acuerdo de aprobación **CR/154/2007** con fecha 27 de septiembre del año 2007 así como las modificaciones referidas en el Antecedente Segundo del presente dictamen.
- **Av. Central**, deberá realizar los trabajos de urbanización de medio cuerpo correspondiente al colindante norponiente del predio, con base a lo establecido en el acuerdo de aprobación siendo una sección total de 60.00 m distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular de 7.00 m, acotamiento de 4.50 m, arroyo vehicular de 10.50 m, camellón de 10.00 m, arroyo vehicular de 10.50 m, acotamiento 4.50 m, arroyo vehicular de 7.00 m y banquetas a los costados de la sección de 3.00 m c/u. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**
 - **Av. El Barreal**, deberá realizar los trabajos de urbanización de cuerpo completo correspondiente al colindante del predio, con base a lo establecido en el acuerdo de aprobación siendo una sección siendo una sección total de 40.00 m, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 10.50 m, camellón de 13.00 m, arroyo vehicular de 10.50 m y banquetas a los costados de la sección de 3.00 m c/u. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.**



7. La aprobación del fraccionamiento habitacional unifamiliar no autoriza la operación de rejas de control vehicular sobre la calle de acceso, una vez que ésta sea de orden público, hasta haber agotado el procedimiento y requisitos establecidos en el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en su Artículo 84 Bis.
8. **Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:**
9. **La Coordinación General de Seguridad Vial de la S.S.P.M.** a través de la **Dirección de Sistemas de Control de Tráfico**, emitió Dictamen con número de oficio **DCT/070/2025**, con fecha 21 de marzo de 2025, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse **"JARDINES DE ROMA V Y VI"** La Dirección de Control de Tráfico, adscrita a la Coordinadora General de Seguridad Vial de la S.S.P.M., realizó la revisión del proyecto ingresado a esta Dirección, de la cual, emite Dictamen de aprobación de señalización vial para el Fraccionamiento antes mencionado, debiendo instalar las cantidades de señalamientos y pintura que a continuación se describen y se indican en el plano.

| D I C T A M E N | | ETAPA V | ETAPA VI | VALIDAD EXTERNA |
|-----------------|--|----------------------|---------------------|-----------------|
| | SR-6 ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH | 17 PZAS | 16 PZAS | ————— |
| | SR-9 SEÑAL RESTRICTIVA LIMITE DE VELOCIDAD "30 KM/H" | 16 PZAS | 11 PZAS | ————— |
| | SR-9 SEÑAL RESTRICTIVA LIMITE DE VELOCIDAD "40 KM/H" | ————— | ————— | 4 PZAS |
| | ST-32 CRUCE PEATONAL | 4 PZAS | 7 PZAS | ————— |
| | M-6 PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES | 1490.87 ML | 1188.69 ML | 295.87 ML |
| | M-7 PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA DIVSIÓN DE CARRIL | ————— | ————— | 691.75 ML |
| | M-10 PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA | 116.58M ² | 73.37M ² | ————— |
| | M-11 PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LINEA DE FRENADO | 23.85 M ² | 22.56M ² | ————— |
| | M-16 PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES | 1114.76 ML | 1190.92 ML | 1468.45 ML |

La superficie de todos los señalamientos, deberá ser terminada en reflejante prismático grado diamante sobre lámina galvanizada calibre No. 16 montadas en tubular galvanizado de 2" X 2" calibre No. 14, cuya medida de los discos de los señalamientos, tiene que ser de 71cm x 71cm y fijadas con tornillo galvanizado de 2 1/2" X 5/16", de rosca continua, con dos (02) rondanas y su tuerca. Así mismo, **la altura mínima** entre el piso y la parte baja del señalamiento, debe ser de 2.00 m.



Se tendrá que señalar tanto las calles que limitan al fraccionamiento como las necesarias para ligar los servicios – Art. 108 Del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez Chih.

10. La Dirección de Alumbrado Público emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/134/2024**, de fecha 27 de diciembre de 2024, a la letra dice: "aprobamos el proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento – habitacional denominado Jardines de Roma Etapas V y VI, a ubicarse dentro del Plan Parcial Oriente XXI segunda etapa al sur de esta Ciudad, así mismo indicamos que la construcción de dicho fraccionamiento deberá llevarse a cabo en base al proyecto autorizado y lo establecido en las Bases para Proyectos y Obras de Alumbrado Público en esta Ciudad."

11. La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/1571/2025** de fecha 12 de marzo de 2025, que a la letra dice: "**SE APRUEBA** el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional "**JARDINES DE ROMA V Y VI**", promovido por **GRUPO ROMA DE JUAREZ S.A. DE C.V.**," de lo cual se menciona lo siguiente:

| Proyecto | Aprobado | No Aprobado |
|---|----------|-------------|
| 1) Estudio Mecánica de Suelos (Estructura de Pavimento) | Aprobado | |
| 2) Proyecto de Rasantes | Aprobado | |
| 3) Proyecto de Agua Potable aprobado por la J.M.A.S. | Revisado | |
| 4) Proyecto de Alcantarillado aprobado por la J.M.A.S. | Revisado | |

Folio J.M.A.S.: **067 09**

Fecha: **27/07/09**

- Que después de la revisión por parte del Departamento de Proyectos Urbanos, se **Valida** dicho Proyecto.
- El asfalto deberá ser PG 76-22 modificado con polímero.
- El riego de liga deberá ser ECR-65 con una razón de 0.4 a 0.6 lt/m².
- El riego de impregnación deberá ser ECI-60 con una razón de 1.2 a 1.5 lt/ m².



12. La Dirección General de Protección Civil emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/1014/2025** de fecha 27 de marzo de 2025 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 deberán instalar un hidratante contra incendios sobre la banqueta que se encuentra en la calle denominada Jardín del Príncipe en la manzana 59, otro en la banqueta ubicada en la calle denominada Plaza de la Loggia manzana 55 y otro ubicado en la banqueta de la calle Jardines del Vaticano en la manzana 49, tal como se indica en el plano de instalación Hidráulica aprobado por la JMAS presentado.

- El o los hidrantes deberán estar conectados a una tubería no menor de 4 pulgadas de diámetro o de acuerdo al plano de agua potable autorizado por la JMAS, y presentado ante esta Dirección.
- La instalación eléctrica en todo el fraccionamiento, así como en las obras de urbanización deberá ser certificada por una unidad de verificación en la materia.
- Las instalaciones de gas en cada una de las viviendas deberán ser supervisada y certificada por una unidad de verificación en la materia.
- Se 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 época 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 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.

13. **Las áreas municipales (áreas verdes)** deberán equiparse con tomas de agua, tapón registro, banquetas y guarniciones, además de que deberá respetar el proyecto de equipamiento de áreas verdes autorizado por la Dirección General de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Parques y Jardines debidamente señaladas en el presente dictamen técnico; asimismo se señalan las áreas de Donación Municipal, además de contar con sistema de riego dentro de las siguientes áreas a donar, asimismo éstas estarán ubicadas de acuerdo al plano de lotificación presentado para su autorización.
14. Deberá de contemplar en el desarrollo del Fraccionamiento, bardas perimetrales con una altura mínima de 1.60 m, 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. Lo anterior de acuerdo al **Art. 123, del RDUS.**
15. Se deberá de contemplar bardas municipales con una altura mínima de 2.00 m en las áreas verdes y áreas ajardinadas donde se colinda directamente con lotes habitacionales, esto para evitar que los vecinos se recorran o tengan acceso directo a esta.
16. 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 del 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, de acuerdo a la etapa donde se encuentre.

17. 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 **(asimismo deberá de contar con una pendiente mínima y no realizar un escalón, esto por seguridad de los usuarios).**
18. Se deberá dejar libre de cualquier obstrucción las banquetas y andadores (incluyendo los transformadores de C.F.E. de pedestal, arbotantes y señalización vertical), así como dejar rampas en las esquinas y áreas de acceso público. Conforme al **Capítulo IV de Accesibilidad y Vivienda, Artículos 16 y 17**, de acuerdo a la **Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad**, 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.
19. Las vialidades del fraccionamiento deberán ser construidas a base de Pavimento Asfáltico **PG 76-22 modificado con polímero, riego de impregnación ECI-60 1.2 al 1.5 lt/m², riego de liga ECR-65 0.4 a 0.6 lt/m²**, sellado de poro con rodillo y neumática.
20. Para delimitar la calle se deberá construir guarniciones de concreto hidráulico, cuyas esquinas deberán ser acondicionadas de tal forma que permitan el uso y libre tránsito de las personas con discapacidad, de acuerdo al **Art. 135** de la **LAHOTDUCH**.
21. Respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el **Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos**; así como al **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chihuahua vigente RDUS**, 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.



- I. Dentro de este Plan en su capítulo VII.3.3, "refiere que, en las acciones relativas a la edificación, entendiéndose para este efecto, las acciones que impliquen el acondicionamiento del espacio para asentamiento humano mediante la construcción, demolición, ampliación, rehabilitación de inmuebles, incluyendo las vías públicas y parques, se atenderá a la problemática específica que presente la superficie objeto de la acción urbana en materia de agua pluvial".
 - II. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
 - III. Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales o de aquellos terrenos que presenten condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.
 - IV. Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.
- 22.** Los vasos de captación pluvial que se encuentran ubicados en la manzana 64, lote 1, en la etapa V deberá de cumplir con todo lo indicado en **el REDUS sección primera, de los Vasos de Captación Pluvial, Artículo 190 del párrafo I hasta el IX, quedando condicionado al momento de solicitar la Recepción Parcial. Deberá construirse una rampa de acceso a la plantilla del vaso, esta tendrá la función de permitir la entrada de personal dedicado al mantenimiento de toda la estructura pluvial.**
- I. Obra de captación de agua pluvial.
 - II. Obra de retención de disipación de energía y retención de azolves.
 - III. Protección de taludes.
 - IV. Rampas de Acceso.
 - V. Área circundante de transición.
 - VI. Plantilla del vaso.
 - VII. Estructuras de extracción de agua.
 - VIII. Estructuras de infiltración de agua.
 - IX. Administración, operación y mantenimiento de estructuras pluviales.
- 23.** Para la Entrega-Recepción de obras se deberá dar cumplimiento al **Artículo 239** de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Así como al Asunto **Número Diez. - Asuntos Generales. - Primer Asunto.** - Es un proyecto de acuerdo presentado por los



Regidores con el Núm. De Oficio. SA/GOB/877/2009 en los siguientes términos: donde se condiciona la autorización de nuevos fraccionamientos a los desarrolladores y/o promotores de vivienda a los siguientes puntos: **1.- Los pozos de infiltración pluvial** deberán estar terminados al 100%, al momento de solicitar la Recepción Parcial de las etapas que le corresponde, asimismo, estos deberán contar con una malla ciclónica perimetral y contar con las medidas de seguridad para evitar posibles accidentes.

24. El fraccionamiento contiene lotes unifamiliares predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² en lotes unifamiliares con una urbanización por etapas de tipo **aérea**, por lo que de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025** para fraccionamientos con las características antes descritas la urbanización por hectárea será de **\$ 1,953,809.70 (UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS 70/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 23,064,662.94 (VEINTITRÉS MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 94/100 M.N.)**. Desglosados de la siguiente manera:

- **ETAPA V: \$ 11,360,488.24 (ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO 24/100 M.N.)**
- **ETAPA VI: \$ 11,704,174.70 (ONCE MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO 70/100 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.

25. Otorgar **las garantías por el 30% del monto total de las obras de urbanización** calculadas de acuerdo con la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025** para fraccionamientos con lotes predominantes de 101.00 m² a 200.00 m² y con una urbanización de tipo aérea; la garantía estará vigente durante los dos años siguientes a partir de la recepción definitiva de la obra o hasta que se corrijan los defectos y se satisfagan las responsabilidades no cumplidas, ésta no podrá ser liberada técnicamente por esta Dirección General de Desarrollo Urbano, así como en consecuencia por la Secretaría del H. Ayuntamiento, mediante acuerdo de liberación, mientras no se dé cumplimiento a la Terminación Total



de las Obras de Urbanización por Etapas, así como los compromisos a los que está sujeto el fraccionador por la autorización del fraccionamiento, de acuerdo con el Artículo No. 79 fracción V, inciso b, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua es el siguiente:

- **ETAPA V: \$ 3,408,146.47 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS 47/100 M.N.)**
- **ETAPA VI: \$ 3,511,252.41 (TRES MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 41/100 M.N.)**

26. Liquidar en la **TESORERÍA MUNICIPAL** por concepto de permiso de **obras de urbanización de acuerdo con la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025** para fraccionamientos y/o condominios con lotes unifamiliares predominantes de **101.00 m² – 200.00 m²** con **una urbanización por etapas de tipo aérea**, la cantidad aplicada del **1.5%** total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de:

- **ETAPA V: \$170,407.32 (CIENTO SETENTA MIL CUATROCIENTOS SIETE PESOS 32/100 M.N.)**
- **ETAPA VI: \$175,562.62 (CIENTO SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 62/100 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.

27. Cuenta con **ACTA DE RECEPCION PARCIAL** de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario, tomas domiciliarias de agua potable y descargas de albañal del Fraccionamiento "Jardines de Roma Etapa VI" emitida por **La Junta Municipal de Agua y Saneamiento** con número de oficio **DIP/2143/2024** con fecha 19 de noviembre de 2024, que a la letra dice: se expide la presente **ACTA DE RECEPCION PARCIAL 022**, únicamente para tramites ante el Municipio y protocolización del fraccionamiento ante los Notarios Públicos que ejercen en este Distrito Judicial, para su debida inscripción ante Registro Publico de la Propiedad. No se autoriza se habiten las viviendas de dicho fraccionamiento, sin contar con su respectivo contrato de prestación de servicios de suministro de agua potable y saneamiento.



Para la recepción definitiva de la obra, será necesario cumplir con el total de los proyectos y requisitos de construcción que fueron determinados para el fraccionamiento en el certificado de factibilidad número EyP-050/08.

- 28. Cuenta con oficio de la Comisión Federal de Electricidad** con número de oficio **DP-I'JRV-272/2022** con fecha 05 de abril del 2022 en el que se manifiesta que, si existe factibilidad para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al Predio localizado en ejido Zaragoza parcela 616, con una superficie de 200,240.660 m² en Cd. Juárez Chihuahua.
- 29.** Deberá de plantar al menos un árbol nativo o endémico, de tres o más años de desarrollo que tenga como mínimo un tronco de 2 pulgadas y una altura de dos metros y medio, en cada unidad habitacional, adecuado para el ecosistema en el que se encuentre de acuerdo al **Art. 247**, inciso O, de la LAHOTDUS.
- 30.** Se cuenta con dictamen en sentido positivo emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de Dirección Jurídica con número de oficio **SA/JUR/HTB/956/2025**, de fecha 30 de mayo del año 2025, que a la letra dice: "esta dependencia emite dictamen positivo respecto de dicho proyecto, observando únicamente lo siguiente: acreditar al momento de la protocolización que el dictamen de segregación **DGDU/FYS/DCP/1812/2022** cumplió con el considerando tercero en el cual se obliga a que la fracción V y fracción VI deben pasar a formar parte de las vialidades municipales y ser inscritas a favor del municipio de Juárez, D.B."
- 31.** Que, en reunión de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 6 de junio del año 2025, se autorizó la modificación y actualización técnica del del fraccionamiento Habitacional denominado "JARDINES DE ROMA" ETAPAS V Y VI.
- 32.** Aprobado que sea la modificación y actualización técnica del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta los Lotes Habitacionales a que se refiere el Art 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.



RESOLUTIVOS:

PRIMERO. – Basados en todos los antecedentes y considerandos insertos en el presente documento, se aprueba por este H. Ayuntamiento la autorización para la modificación y actualización técnica del **Fraccionamiento Habitacional** denominado: **“JARDINES DE ROMA” ETAPAS V Y VI**, la cual consiste en lo referido en el Antecedente Tercero de este dictamen.

SEGUNDO. – Queda subsistente el Acuerdo de aprobación **CR/154/2007** con fecha 27 de septiembre del año 2007 así como las modificaciones referidas en el Antecedente Segundo del presente documento.

TERCERO. – Se aprueba, sean inscritos como sujetos de la obligación a la moral **Grupo Roma de Juárez, S.A de C.V.**, cada uno de los Considerandos anteriormente descritos, así como de aquellos necesarios como parte integral de Acuerdo de modificación y actualización técnica del Fraccionamiento Habitacional denominado **“JARDINES DE ROMA” ETAPAS V Y VI**.

CUARTO. – En cuanto a la autorización de la actualización técnica al proyecto es solo en lo referido en el Antecedente Tercero de este documento, la lotificación y las especificaciones técnicas no podrán variar y su construcción deberá respetarla de acuerdo a como se realizó la autorización del proyecto.

QUINTO. - 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 las modificaciones al proyecto del fraccionamiento que ahora se autoriza.

SEXTO. - 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.



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ
CR/016/2025

**LOS REGIDORES INTEGRANTES DE LA COMISION REVISORA DE
FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS**

**PROFRA. MIREYA PORRAS ARMENDÁRIZ
COORDINADORA**

**C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA**

**LIC. ALEJANDRO ALBERTO JIMÉNEZ VARGAS
VOCAL**