



HEROICA  
**CIUDAD  
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2024-2027



HEROICA  
**CIUDAD  
JUÁREZ**  
Gobierno Municipal de Juárez 2024-2027

12:38pm  
vake 10 JUL. 2025

**RECIBIDO**  
DESPACHO DEL SECRETARIO  
DEL AYUNTAMIENTO

SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025

**AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
A denominarse "ARIZA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3, 4, 5 y 6"**

Cd. Juárez, Chih., a 14 de julio de 2025.

**AUTORIZACIÓN DEL DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR A  
DENOMINARSE "ARIZA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3, 4, 5 Y 6"**

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

Por este conducto y a solicitud del **Arq. Juan Carlos González Zubia** en su carácter de Representante Legal de la persona Moral denominada Enalte Desarrollos Inmobiliarios S.A. de C.V., nos permitimos remitir a usted expediente para la autorización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a denominarse **"ARIZA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3, 4, 5 Y 6"** el cual constará de **650 Lotes Habitacionales Unifamiliares**, a ubicarse en el Blvd. Fundadores S/N, Col. Zaragoza de esta Ciudad, con una superficie total de **200,206.110 m<sup>2</sup>**, a lo cual le comunicamos lo siguiente:

**Antecedentes:**

- 1) Se cumplió con los requisitos enunciados en la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua** en su **Art. 284** (en lo sucesivo **LAHOTDUS**).
- 2) El Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la normatividad vigente.
- 3) El área de **3,186.380 m<sup>2</sup>** que cede al H. Ayuntamiento, correspondiente a **6%** Donación Municipal, 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, Chihuahua, (en lo sucesivo el PDUS) para fraccionamientos dentro de esta zona. **El área comercial quedará condicionada a la normativa aplicable al momento de su desarrollo constructivo o en el caso de obtener autorización para su lotificación. La obligación subsistirá en caso de transmisión de la propiedad del predio.**



- 4) Mediante dictamen técnico emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, por medio del departamento de Administración del Plan de Desarrollo Urbano con número de oficio **DGDU/DCP/APDU/342/2025** con fecha 09 de mayo de 2025, se considera factible la Cesión Gratuita en Especie. **El área comercial quedará condicionada a la normativa aplicable al momento de su desarrollo constructivo o en el caso de obtener autorización para su lotificación. La obligación subsistirá en caso de trasmisión de la propiedad del predio.**
- 5) Referente al carril de desincorporación del Blvd. Fundadores al Blvd. Zaragoza, deberá dar cumplimiento con lo establecido en la Estrategia Vial propuesta para la zona de influencia del Plan de Desarrollo Urbano. Las superficies denominadas como "reserva comercial": **COMERCIAL A, COMERCIAL B, COMERCIAL C Y COMERCIAL D**, estarán obligadas a urbanizar e integrar el carril de desincorporación al momento de su desarrollo constructivo o en el caso de obtener autorización para su lotificación. Teniendo así la obligación en las áreas donde se encuentre la afectación que serán determinadas en su momento de acuerdo al caso. La obligación subsistirá en caso de trasmisión de la propiedad del predio.
- 6) En Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios, realizada el día 10 de julio de 2025, se emitió dictamen en sentido positivo, así como se autorizó la propuesta de Cesión Gratuita en Especie, para efectos de que el monto resultante de la superficie correspondiente a equipamiento, la cual es **8,870.20 m<sup>2</sup>** correspondiente a **6.00%** según lo indica el PDUS vigente, la cual consistirá en la o las obras que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano y que sean validadas por la Comisión. **El área comercial quedara condicionada al momento de su desarrollo a realizar la donación correspondiente de Cesión Gratuita en Especie.**
- 7) Que se acreditó la propiedad mediante la escritura debidamente inscrita bajo el número de **inscripción 36, libro 7634, sección primera. Folio real 3174448.**



**Considerandos:**

- 1) Respetar y dar cumplimiento a lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo con número de oficio **DGDU/LUS-15382/2024**, con fecha de 13 de noviembre de 2024, misma que se expidió con zonificación permitida **SHp-1-3/40** (Servicios y Habitación). **HEp1-40** (Habitacional Ecológica).
- 2) Dar cumplimiento y respetar lo establecido en el Dictamen Técnico de Modificación Menor al PDUS con número de oficio **DGDU/DCP/APDU/1159/2025** de fecha 07 de julio del 2025, mismo que consiste en la Modificación de **disminución de sección vial de una vialidad colectora denominada como C. Circuito Fundadores de América, de 18.00 m a 14.00 m**, misma que se encuentra ubicada entre las calles Montes de Toledo y el Blvd. Federico de la Vega Mathews (fundadores).
- 3) El desglose de superficies con base en el Dictamen Técnico de Topografía con número de oficio **DGOP/PDT/048/2025** con fecha 08 de julio de 2025, emitido por la **Dirección General de Obras Públicas** a través de **Departamento de Topografía**, es el siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,494,231.4791	373,178.7987	
1	2	N 43°05'13.53" W	629.921m	2	3,494,689.3300	372,750.5409	PARCELA No. 506
2	3	N 37°31'47.72" E	322.560m	3	3,494,945.1320	372,947.0370	PARCELA No. 499
3	4	S 43°05'05.38" E	628.867m	4	3,494,485.8431	373,376.6038	FRACC. CANDRA DE VILLA BONITA
4	5	S 37°23'38.51" W	160.873m	5	3,494,358.0335	373,278.9071	BLVD. FUNDADORES
5	6	S 36°48'13.40" W	80.486m	6	3,494,293.5887	373,230.6897	BLVD. FUNDADORES
6	1	S 38°52'44.34" W	80.935m	1	3,494,231.4791	373,178.7987	BLVD. FUNDADORES
SUPERFICIE = 200,206.110 m2							

Con una superficie de 200,206.110 m2



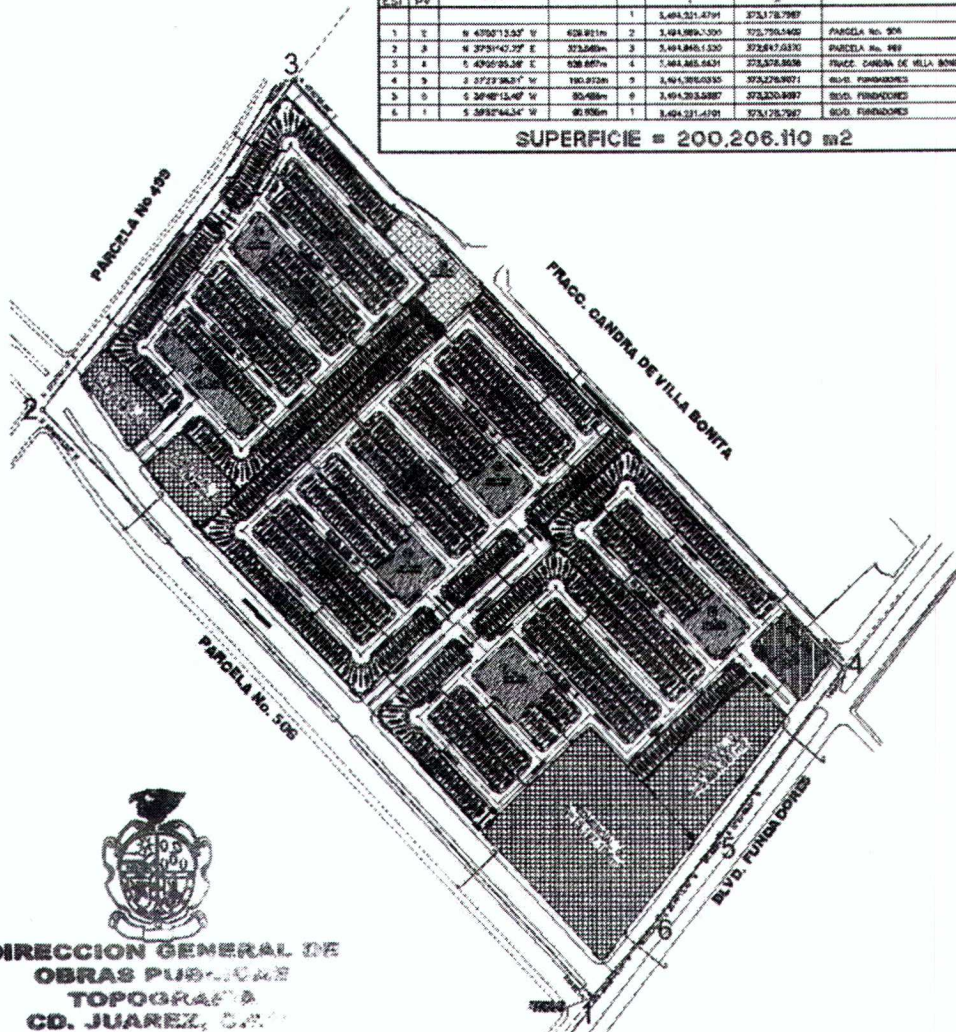
HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025

CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO	RUMBO	DISTANCIA	COORDENADAS		COLINDANCIAS		
EST	PV		X	Y			
1	E	N 43°50'12.53" V	628.821m	1	3,484,321.4791	373,178.7987	PARCELA No. 908
2	N	37°51'47.37" E	373.568m	2	3,484,389.1395	373,750.1420	PARCELA No. 909
3	E	43°50'05.28" E	628.867m	3	3,484,845.1330	373,847.0370	PARCELA No. 910
4	S	37°27'36.51" W	180.872m	4	3,484,365.5631	373,378.8638	TRACC. CARRETA DE VILLA BONITA
5	S	34°48'15.40" W	90.488m	5	3,484,305.0335	373,276.9071	BLVD. FUNDADORES
6	S	58°32'44.34" W	40.936m	6	3,484,303.5887	373,230.8887	BLVD. FUNDADORES
				1	3,484,321.4791	373,178.7987	BLVD. FUNDADORES
SUPERFICIE = 200,206.110 m2							

SUPERFICIE = 200,206.110 m<sup>2</sup>



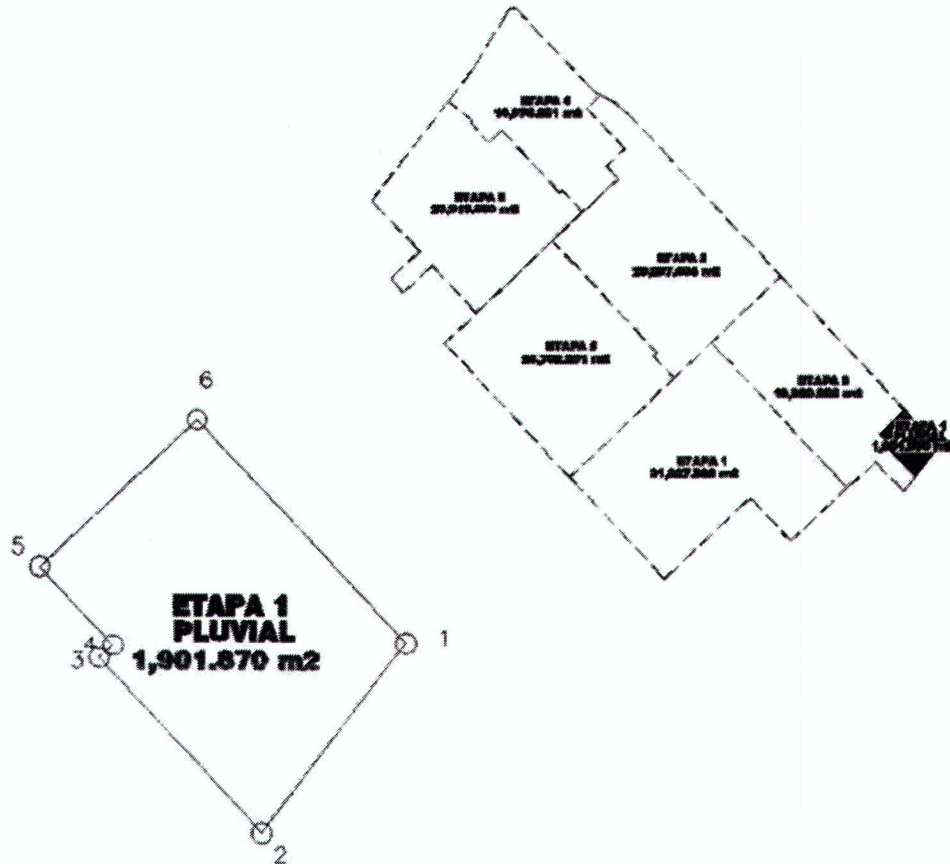
DIRECCION GENERAL DE  
OBRAS PUBLICAS  
TOPOGRAFIA  
CD. JUAREZ, COA.



HEROICA  
**CIUDAD  
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PR				Y	X
				1	3,494,402.6790	373,380.3973
1	2	S 37°51'20.00" W	35.000	2	3,494,402.5390	373,342.3525
2	3	N 43°05'13.53" W	38.000	3	3,494,400.3282	373,318.2601
3	4	N 48°54'46.47" E	3.000	4	3,494,402.3778	373,318.4511
4	5	N 43°05'13.53" W	17.150	5	3,494,304.6025	373,308.7367
5	6	N 48°54'46.47" E	34.403	6	3,494,528.4648	373,331.8263
6	1	S 43°05'05.38" E	49.200	1	3,494,492.6790	373,380.3973
SUPERFICIE = 1,901.870 m2						



**DIRECCION GENERAL  
OBRAS PUBLICA  
TOPOGRAFIA  
CD. JUAREZ, CHH**

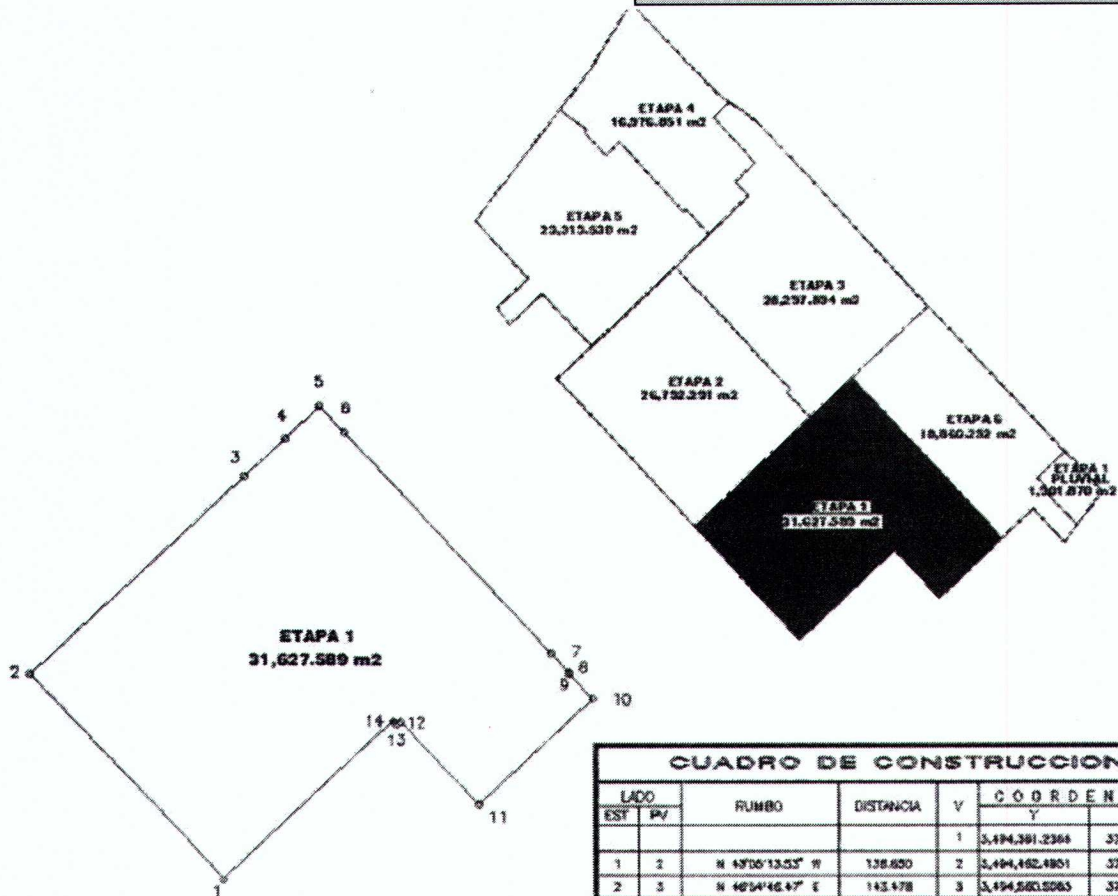
ETAPA 1 con una superficie de 1,901.870 m2, se anexa poligono y desglose de areas



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025



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

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	IV				Y	X
1	2	N 43°00'13.53" W	138.620	1	3,494,391.2366	373,281.4083
2	3	N 46°54'46.47" E	143.478	2	3,494,462.4851	373,286.8461
3	4	N 46°54'46.47" E	28.156	3	3,494,579.7261	373,122.2775
4	5	N 46°54'46.13" E	23.500	4	3,494,266.7766	373,138.4388
5	6	S 43°03'08.98" E	18.000	5	3,494,592.6330	373,191.7384
6	7	S 43°03'05.38" E	149.650	6	3,494,473.3371	373,263.9584
7	8	S 43°03'05.38" E	13.000	7	3,494,483.8428	373,282.6364
8	9	S 46°54'54.82" W	0.448	8	3,494,483.5380	373,282.5185
9	10	S 43°03'13.53" E	17.160	9	3,494,431.0110	373,276.2288
10	11	S 46°54'46.47" W	77.002	10	3,494,398.4104	373,217.8982
11	12	N 43°03'06.51" W	88.160	11	3,494,439.4168	373,179.8362
12	14	N 39°00'19.02" W CENTRO DE CURVA DELTA = 90°07'52" RADIO = 3,000	4.243	12	3,494,439.5605	373,175.3949
				13	3,494,437.3985	373,177.4442
14	1	S 46°54'46.47" W	114.635	1	3,494,391.2366	373,281.4083
SUPERFICIE = 31,627.589 m2						

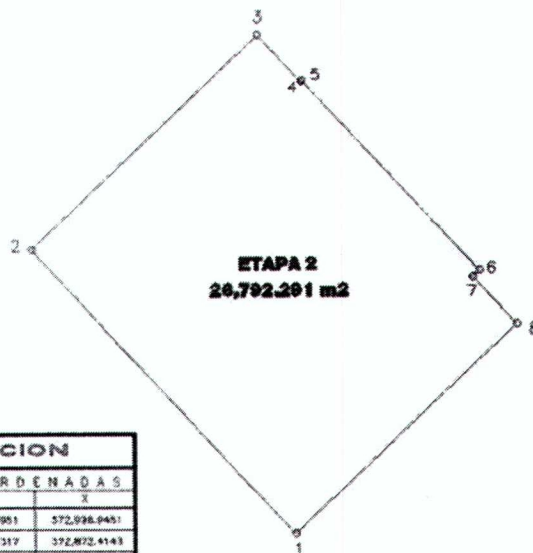
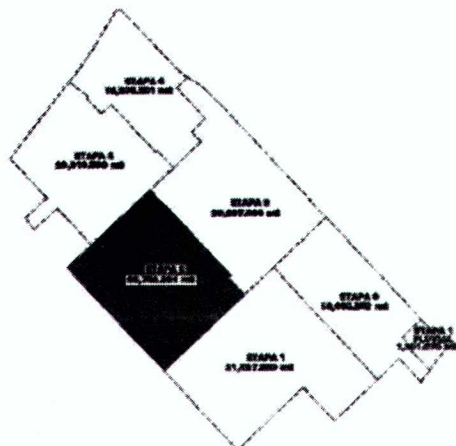
ETAPA 1 con una superficie de 31,627.589 m2, se anexa polígono y desglose de áreas



HEROICA  
**CIUDAD  
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
1	2	N 47°00'13.53" W	182.300	2	3,494,462.4951	372,938.9451
2	3	N 40°54'46.47" E	147.621	3	3,494,596.6317	372,872.4143
3	4	S 43°05'13.53" E	30.150	4	3,494,696.0833	372,679.7863
4	5	N 40°54'46.47" E	0.799	5	3,494,674.5898	373,000.9853
5	6	S 43°05'05.36" E	122.000	6	3,494,580.4879	373,084.2011
6	7	S 40°54'46.47" W	4.337	7	3,494,580.5254	373,081.1338
7	8	S 43°05'13.53" E	30.150	8	3,494,596.5983	373,101.7296
8	1	S 40°54'46.47" W	143.478	1	3,494,462.4951	372,938.9451
SUPERFICIE = 26,792.291 m2						



GENERAL DE  
PUBLICAS  
IGRAFIA  
REZ, CMH.

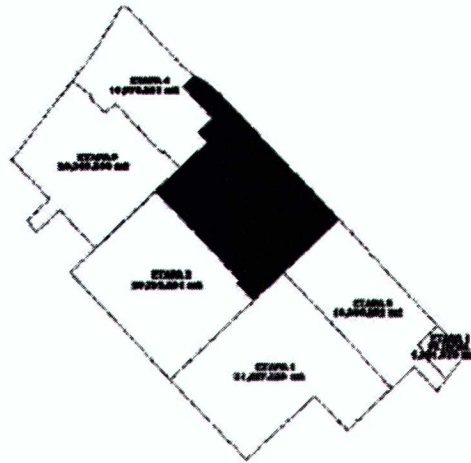
ETAPA 2 con una superficie de 26,792.291 m2, se anexa poligono y desglose de areas



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

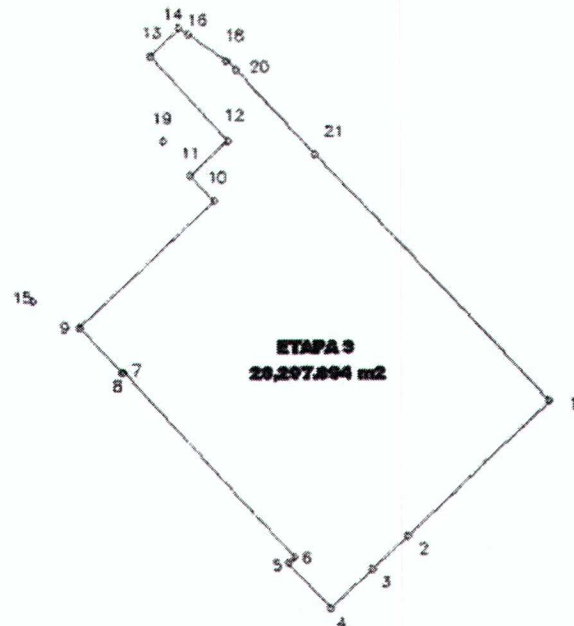
SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025



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

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				X	Y
1	2	S 48°54'45.50" W	94.800	1	3,494,869.4013	373,208.6278
2	3	S 48°54'45.53" W	22.500	2	3,494,585.7788	373,136.4385
3	4	S 48°54'45.47" W	28.138	3	3,494,579.7251	373,122.2779
4	5	N 43°05'13.53" W	30.150	4	3,494,569.6065	373,101.7298
5	6	N 48°04'48.47" E	4.337	5	3,494,587.5354	373,081.1388
6	7	N 43°05'05.38" W	122.000	6	3,494,585.4679	373,064.3011
7	8	S 48°54'45.47" W	0.768	7	3,494,674.8688	373,060.8653
8	9	N 43°05'13.53" W	30.100	8	3,494,674.0440	373,060.3821
9	10	N 48°04'48.47" E	91.800	9	3,494,698.0633	372,979.7862
10	11	N 43°05'13.53" W	17.150	10	3,494,758.2262	373,046.2451
11	12	N 48°04'48.47" E	25.223	11	3,494,779.7512	373,034.5528
12	13	N 43°05'13.53" W	60.723	12	3,494,787.8613	373,022.8206
13	14	N 48°04'48.47" E	18.720	13	3,494,828.6785	373,014.8880
14	15	S 48°54'45.47" E	4.948	14	3,494,842.1474	373,028.2878
15	16	S 48°54'45.47" E	4.948	15	3,494,839.7072	373,033.6926
16	17	S 48°54'45.47" E	23.178	16	3,494,839.7072	373,033.6926
17	18	S 48°54'45.47" E	23.178	17	3,494,839.7072	373,033.6926
18	19	S 48°54'45.47" E	23.178	18	3,494,839.7072	373,033.6926
19	20	S 48°54'45.47" E	23.178	19	3,494,839.7072	373,033.6926
20	21	S 48°54'45.47" E	23.178	20	3,494,839.7072	373,033.6926
21	1	S 48°54'45.47" E	23.178	21	3,494,839.7072	373,033.6926

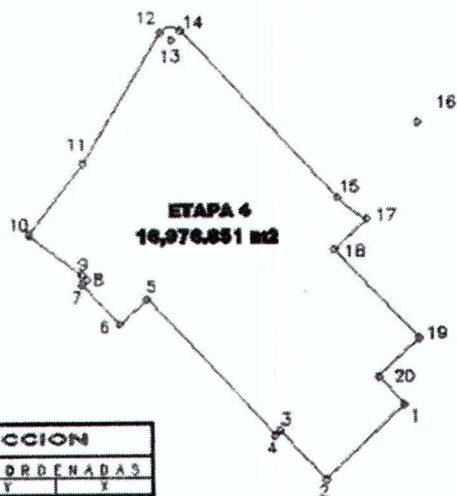
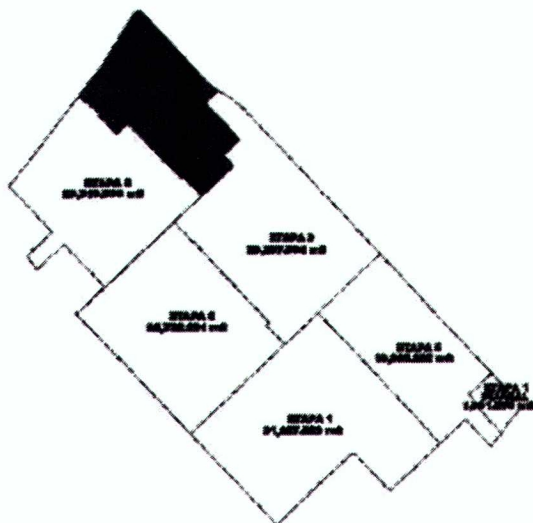
SUPERFICIE = 28,297.894 m2



ETAPA 3 con una superficie de 27,297.894 m2, se anexa poligono y desglose de áreas.



Gobierno Municipal 2024-2027



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,494,758.2262	373,048.2451
1	2	S 49°34'46.47" W	48.880	2	3,494,724.7539	373,010.4596
2	3	N 43°08'13.53" E	30.150	3	3,494,746.7729	372,968.9639
3	4	S 49°34'46.47" E	3.227	4	3,494,744.5866	372,967.5072
4	5	N 43°08'13.53" W	84.987	5	3,494,806.8307	372,928.4531
5	6	S 49°34'46.47" W	17.150	6	3,494,784.6204	372,916.8272
6	7	N 43°08'13.53" W	25.355	7	3,494,813.4009	372,899.6413
7	9	N 02°02'34.23" E CENTRO DE CURVA DELTA = 88°19'35.5" RADIO = 3,000	4.102	9 8	3,494,817.5028 3,494,810.4502	372,699.8443 372,901.5332
8	10	N 02°02'34.23" W	30.148	10	3,494,836.8783	372,875.7228
9	11	N 37°21'47.72" E	48.642	11	3,494,868.1090	373,000.6413
10	12	N 37°02'01.87" E	58.718	12	3,494,826.8159	372,936.0387
12	14	N 04°01'04.23" E CENTRO DE CURVA DELTA = 109°44'44.4" RADIO = 8,000	3.880	14 13	3,434,327.9145 3,494,323.8160	372,945.8436 372,941.1636
					LONG. CURVA = 1.828 SUB.TAN = 2.610	
				15	3,494,801.9465	373,016.8014
15	17	S 52°18'02.92" E CENTRO DE CURVA DELTA = 18°28'43.0" RADIO = 58,000	16.031	17 18	3,494,842.1474 3,494,886.1076	373,029.2878 373,053.1204
					LONG. CURVA = 14.101 SUB.TAN = 4.121	
17	18	S 49°34'46.47" W	19.720	18	3,494,828.6750	373,014.2880
18	18	E 43°08'13.53" E	59.723	18	3,494,787.5813	373,052.0506
19	20	S 49°34'46.47" W	25.223	20	3,494,770.7512	373,034.6299
20	1	S 43°08'13.53" E	17.150	1	3,494,758.2262	373,048.2451

**SUPERFICIE = 16,978.851 m2**



**DIRECCION GENERAL DE  
OBRAS PUBLICAS  
TOPOGRAFIA  
D. JUAREZ, CHIH.**

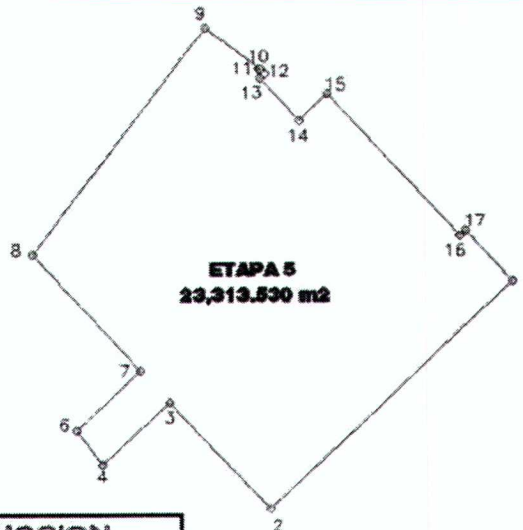
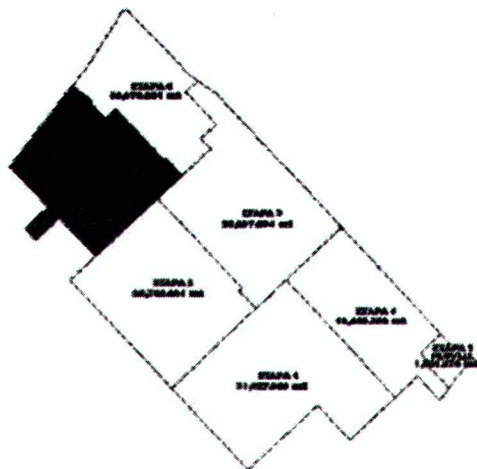
**ETAPA 4 con una superficie de 45,352.48 m<sup>2</sup>, se anexa polígono y desglose de áreas.**



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,494,724.7839	373,010.4586
1	2	S 48°54'46.47" W	148.021	2	3,494,625.0054	372,903.8179
2	3	N 43°05'13.53" W	45.000	3	3,494,572.4760	372,859.4158
3	4	S 46°54'46.47" W	40.480	4	3,494,544.8339	372,829.6433
4	8	N 38°14'51.09" W CENTRO DE CURVA DELTA = 02°08.94" RADIO = 500.000	18.633	8	3,494,689.8805	372,818.8465
			LONG. CURVA = 16.634 SUB.TAN. = 0.318	5	3,494,847.8333	373,227.3201
8	7	N 48°54'46.47" E	38.248	7	3,494,685.9868	372,848.7783
7	8	N 43°05'13.53" W	89.283	8	3,494,736.5854	372,799.4583
8	9	N 37°31'47.72" E	125.306	9	3,494,836.8763	372,675.7228
9	10	S 52°28'12.28" E	30.150	10	3,494,817.5117	372,899.6328
10	11	S 37°31'47.72" W	0.295	11	3,494,817.2777	372,899.4531
11	13	S 02°46'42.91" E CENTRO DE CURVA DELTA = 80°37'1.24" RADIO = 3.000	3.891	13	3,494,813.4009	372,899.6413
			LONG. CURVA = 4.221 SUB.TAN. = 2.545	12	3,494,815.4592	372,901.8322
13	14	S 43°05'13.53" E	25.305	14	3,494,794.9204	372,916.9272
14	15	N 48°54'46.47" E	17.150	15	3,494,805.6357	372,929.4521
15	16	S 43°05'13.53" E	84.587	16	3,494,744.5886	372,987.5872
16	17	N 46°54'46.47" E	3.227	17	3,494,746.7720	372,989.8639
17	1	S 43°05'13.53" E	30.150	1	3,494,724.7839	373,010.4586
SUPERFICIE = 23,313.530 m2						



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

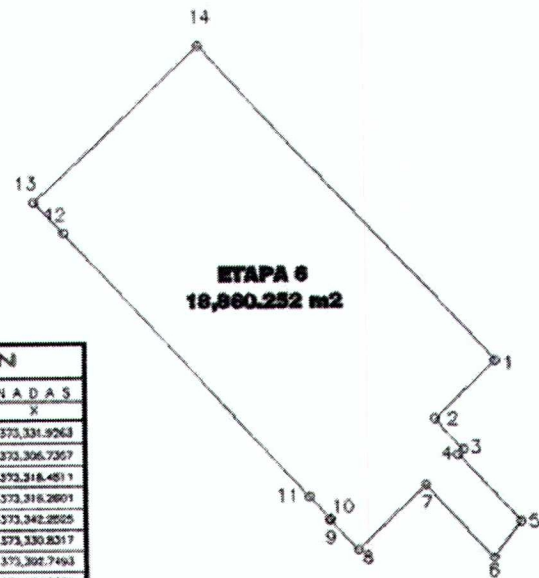
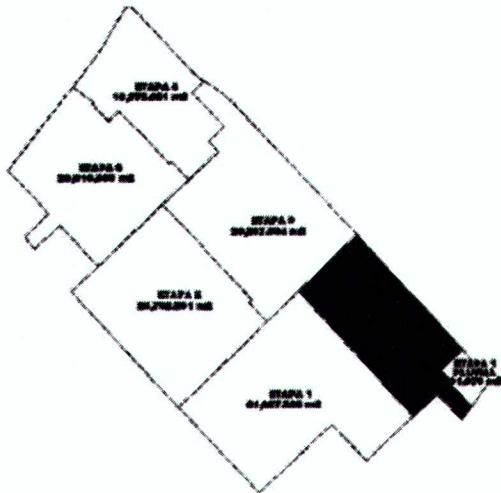
ETAPA 5 con una superficie de 23,313.530 m2, se anexa polígono y desglose de áreas.



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PR				Y	X
1	2	S 46°54'46.47" W	34.483	1	3,494,528.4648	373,331.9263
2	3	S 43°05'13.55" E	17.160	2	3,494,504.9625	373,306.7357
3	4	S 48°54'44.47" W	3.000	4	3,494,400.3282	373,318.2801
4	5	S 43°05'13.55" E	38.000	5	3,494,402.5386	373,342.2525
5	6	S 37°31'20.60" W	18.781	6	3,494,447.6676	373,330.8517
6	7	N 43°05'13.53" W	41.110	7	3,494,477.8607	373,302.7493
7	8	S 48°54'46.47" W	39.566	8	3,494,461.0180	373,274.2269
8	9	N 43°05'13.53" W	17.150	9	3,494,463.5385	373,282.5105
9	10	N 48°54'54.62" E	0.448	10	3,494,463.8426	373,262.8384
10	11	N 43°05'05.38" W	13.000	11	3,494,473.3371	373,253.9584
11	12	N 43°05'05.38" W	149.850	12	3,494,582.8330	373,151.7384
12	13	N 43°05'08.98" W	18.000	13	3,494,595.7788	373,139.4398
13	14	N 48°54'46.06" E	94.600	14	3,494,660.4013	373,208.8278
14	1	S 43°05'05.38" E	180.850	1	3,494,528.4648	373,331.9263

SUPERFICIE = 18,860.252 m2

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

ETAPA 6 con una superficie de 18,860.252 m2, se anexa poligono y desglose de áreas.



ETAPA - 1

MANZANA 1		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.050	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	139.812	HAB
9	155.929	HAB
10	185.180	HAB
11	135.458	HAB
12	137.798	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.050	HAB
24	190.343	HAB
	3,105.420	

MANZANA 2		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	122.409	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	122.406	HAB
12	122.406	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	122.410	HAB
	2,650.531	



## ETAPA - 1

MANZANA 3		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	140.734	HAB
2	140.733	HAB
3	140.732	HAB
4	143.827	HAB
5	143.827	HAB
6	140.733	HAB
7	140.734	HAB
8	140.735	HAB
	1,132.055	

MANZANA 4		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	122.407	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB

17	122.405	HAB
18	122.407	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.050	HAB
24	120.050	HAB
25	120.050	HAB
26	120.050	HAB
27	120.050	HAB
28	120.050	HAB
29	120.050	HAB
30	120.050	HAB
31	120.050	HAB
32	120.050	HAB
33	120.050	HAB
34	122.405	HAB
	4,091.124	





ETAPA - 1

MANZANA 5		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.050	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	127.654	HAB
9	133.863	HAB
10	156.125	HAB
11	201.796	HAB
12	126.514	HAB
13	135.462	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.050	HAB
24	120.050	HAB
25	120.050	HAB
26	120.050	HAB
27	120.050	HAB
28	120.050	HAB
29	160.110	HAB
	3,682.624	

MANZANA 6		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.074	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
	1,320.574	

MANZANA 7		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	1,974.605	AV
1B	6.032	BM
	1,980.637	

MANZANA 8		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	45.015	AA
1B	2.572	BM
	47.587	

MANZANA 9		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	45.015	AA
1B	2.572	BM
	47.587	

MANZANA 10		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	1,901.870	PL
	1,901.870	

RAL DE



ETAPA - 2

MANZANA 11		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.050	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	139.812	HAB
9	134.221	HAB
10	206.688	HAB
11	135.467	HAB
12	137.520	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.050	HAB
24	120.050	HAB
25	120.050	HAB

26	120.050	HAB
27	120.050	HAB
28	120.050	HAB
29	123.709	HAB
30	128.289	HAB
31	142.221	HAB
32	197.291	HAB
33	150.818	HAB
34	138.418	HAB
35	120.050	HAB
36	120.050	HAB
37	120.050	HAB
38	120.050	HAB
39	120.050	HAB
40	120.050	HAB
41	120.050	HAB
42	120.050	HAB
43	120.050	HAB
44	120.050	HAB
45	120.050	HAB
46	120.050	HAB
47	120.050	HAB
48	120.050	HAB
49	120.050	HAB
50	120.050	HAB
6,316.404		



ETAPA - 2

MANZANA 12		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	143.843	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	143.843	HAB
18	143.844	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.050	HAB
24	120.050	HAB
25	120.050	HAB
26	120.050	HAB
27	120.050	HAB
28	120.050	HAB
29	120.050	HAB
30	120.050	HAB
31	120.050	HAB
32	120.050	HAB
33	120.050	HAB
34	143.844	HAB
	4,176.874	

MANZANA 13		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	168.936	HAB
2	140.765	HAB
3	140.763	HAB
4	140.761	HAB
5	140.759	HAB
6	140.759	HAB
7	140.757	HAB
8	140.755	HAB
9	140.753	HAB
10	140.751	HAB
11	140.749	HAB
12	140.747	HAB
13	140.770	HAB
14	140.770	HAB
15	140.770	HAB
16	140.770	HAB
17	140.770	HAB
18	140.770	HAB
19	140.770	HAB
20	140.770	HAB
21	140.770	HAB
22	140.770	HAB
23	140.770	HAB
24	168.982	HAB
	3,434.707	

DIRECC  
OBI



ETAPA - 2

MANZANA 14		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	143.785	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	143.902	HAB



2,088.437

MANZANA 15		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.050	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
	600.250	

MANZANA 16		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	1,458.066	AV
1B	6.032	BM
	1,464.098	

MANZANA 17		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	45.015	AA
1B	2.573	BM
	47.588	

MANZANA 18		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	45.015	AA
1B	2.572	BM
	47.587	



ETAPA - 3

MANZANA 19		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	122.377	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
	482.527	

MANZANA 20		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.051	HAB
2	120.051	HAB
3	120.051	HAB
4	120.051	HAB
5	120.051	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
	1,560.655	

MANZANA 21		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	143.797	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	143.890	HAB
	2,088.437	





ETAPA - 3

MANZANA 22		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	121.549	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.050	HAB
24	121.539	HAB
	2,884.188	



MANZANA 23		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	143.837	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	143.850	HAB
18	143.861	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.050	HAB
24	120.050	HAB
25	120.050	HAB
26	120.050	HAB
27	120.050	HAB
28	120.050	HAB
29	120.050	HAB
30	120.050	HAB
31	120.050	HAB
32	120.050	HAB
33	120.050	HAB
34	143.826	HAB
	4,176.874	



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025

DIRECCION GENERAL  
OBRAS PUBLICAS  
Tercera Etapa  
CD. JUAREZ, CO.

ETAPA - 3

MANZANA 24		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.050	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	152.418	HAB
	2,313.318	
MANZANA 25		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.050	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
	1,560.650	
MANZANA 26		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	1,287.538	AV
1B	5.145	BM
	1,292.683	
MANZANA 27		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	45.015	AA
1B	2.572	BM
	47.587	

MANZANA 28		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	57.222	AA
1B	2.570	BM
	59.792	
MANZANA 29		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	154.350	PS JMAS
1B	2.573	BM
	156.923	
MANZANA 30		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	154.350	PS JMAS
1B	2.573	BM
	156.923	
MANZANA 31		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	2,838.142	PL
1B	2.962	BM
1C	6.382	BM
	2,847.486	



## ETAPA - 4

MANZANA 32		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.050	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
	840.350	

MANZANA 33		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.050	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	135.039	HAB
	1,455.589	



ETAPA - 4

MANZANA 34		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	141.294	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB



17	120.050	HAB
18	131.609	HAB
19	131.609	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.050	HAB
24	120.050	HAB
25	120.050	HAB
26	120.050	HAB
27	120.050	HAB
28	120.050	HAB
29	120.050	HAB
30	120.050	HAB
31	120.050	HAB
32	120.050	HAB
33	120.050	HAB
34	120.050	HAB
35	180.929	HAB
	4,306.991	



ETAPA - 4

MANZANA 35		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.050	HAB
2	120.050	HAB
3	136.457	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	144.162	HAB
9	145.999	HAB
10	257.490	HAB
11	179.881	HAB
12	130.140	HAB
13	127.761	HAB

14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.070	HAB
24	122.331	HAB
25	131.162	HAB
	3,296.203	



HEROICA  
**CIUDAD  
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025

## ETAPA - 4

MANZANA 36		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	1,043.197	AV
1B	5.145	BM
	1,048.342	
MANZANA 37		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	47.587	AA
1B	2.573	BM
	50.160	
MANZANA 38		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	47.587	AA
1B	2.572	BM
	50.159	



**DIRECCION GENERAL DE**



ETAPA 5

MANZANA 39		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	171.402	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	124.275	HAB
6	133.562	HAB
7	138.516	HAB
8	170.695	HAB
9	129.818	HAB
10	133.285	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	157.833	HAB
	2,960.136	

MANZANA 40		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	158.797	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	132.755	HAB
5	131.505	HAB
6	139.704	HAB
7	197.307	HAB
8	131.497	HAB
9	144.802	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.050	HAB
24	120.050	HAB
25	120.050	HAB
	3,197.267	



HEROICA  
**CIUDAD  
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025

**ETAPA 5**

MANZANA 41		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.050	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	135.039	HAB
	1,455.589	
MANZANA 42		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	173.577	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB

15	135.039	HAB
16	135.039	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.050	HAB
24	120.050	HAB
25	120.050	HAB
26	120.050	HAB
27	120.050	HAB
28	120.050	HAB
29	120.050	HAB
30	126.475	HAB
	3,691.430	



**DIRECCION GENERAL DE**



ETAPA 5

MANZANA 43		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	159.025	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	135.596	HAB
	1,735.221	

MANZANA 44		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	1,759.991	AV
1B	15.004	BM
	1,774.995	

MANZANA 45		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	49.519	AA
1B	2.573	BM
	52.092	

MANZANA 46		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	49.519	AA
1B	2.572	BM
	52.091	





ETAPA 6

MANZANA 47		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.050	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
	600.250	

MANZANA 48		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	160.098	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	124.333	HAB
20	135.576	HAB
21	126.678	HAB
22	182.092	HAB
23	133.002	HAB
24	141.091	HAB
25	120.050	HAB

26	120.050	HAB
27	120.050	HAB
28	120.050	HAB
29	143.228	HAB
30	133.025	HAB
31	206.092	HAB
32	136.437	HAB
33	136.374	HAB
34	120.050	HAB
35	120.050	HAB
36	120.050	HAB
37	120.050	HAB
38	120.050	HAB
39	120.050	HAB
40	120.050	HAB
41	120.050	HAB
42	120.050	HAB
43	120.050	HAB
44	120.050	HAB
45	120.050	HAB
46	120.050	HAB
47	120.050	HAB
48	120.050	HAB
49	120.050	HAB
50	120.050	HAB
51	120.050	HAB
52	160.090	HAB
	6,600.066	



ETAPA 6

MANZANA 49		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1	120.946	HAB
2	120.050	HAB
3	120.050	HAB
4	120.050	HAB
5	120.050	HAB
6	120.050	HAB
7	120.050	HAB
8	120.050	HAB
9	120.050	HAB
10	120.050	HAB
11	120.050	HAB
12	120.050	HAB
13	120.050	HAB
14	120.050	HAB
15	120.050	HAB
16	120.050	HAB
17	120.050	HAB
18	120.050	HAB
19	120.050	HAB
20	120.050	HAB
21	120.050	HAB
22	120.050	HAB
23	120.050	HAB
24	120.050	HAB
25	120.050	HAB
26	120.050	HAB
27	120.050	HAB
28	120.947	HAB
	3,363.193	

MANZANA 50		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	1,340.183	AV
1B	5.145	BM
	1,345.328	

MANZANA 51		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	65.060	AA
1B	2.572	BM
	67.632	

MANZANA 52		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	49.519	AA
	49.519	

MANZANA 53		
LOTE	SUPERFICIE	USO
1A	29.738	AA
1B	2.696	BM
	32.434	





ETAPA 1			
USOS	LOTES	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%
HABITACIONAL	128	15,982.328	47.67
AREA VERDE	1	1,974.605	5.89
AREA AJARDINADA	2	90.030	0.27
PLUVIAL	1	1,901.870	5.67
BARDA MUNICIPAL	3	11.176	0.03
VIALIDAD	0	13,569.450	40.47
TOTAL		33,529.459	100.00

ETAPA 2			
USOS	LOTES	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%
HABITACIONAL	130	16,616.672	62.02
AREA VERDE	1	1,458.066	5.44
AREA AJARDINADA	2	90.030	0.34
BARDA MUNICIPAL	3	11.177	0.04
VIALIDAD	0	8,616.346	32.16
TOTAL		26,792.291	100.00



ETAPA 3			
USOS	LOTES	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%
HABITACIONAL	124	15,066.649	53.24
AREA VERDE	1	1,287.538	4.55
AREA AJARDINADA	2	102.237	0.36
PLUVIAL	1	2,838.142	10.03
PASO DE SERVIDUMBRE JMAS	2	308.700	1.09
BARDA MUNICIPAL	7	24.777	0.09
VIALIDAD	0	8,669.851	30.64
TOTAL		28,297.894	100.00

ETAPA 4			
USOS	LOTES	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%
HABITACIONAL	79	9,899.133	58.31
AREA VERDE	1	1,043.197	6.14
AREA AJARDINADA	2	95.174	0.56
BARDA MUNICIPAL	3	10.290	0.06
VIALIDAD	0	5,929.057	34.92
TOTAL		16,976.851	100.00



ETAPA 5			
USOS	LOTES	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%
HABITACIONAL	104	13,039.643	55.93
AREA VERDE	1	1,759.991	7.55
AREA AJARDINADA	2	99.038	0.42
BARDA MUNICIPAL	3	20.149	0.09
VIALIDAD	0	8,394.709	36.01
TOTAL		23,313.530	100.00

ETAPA 6			
USOS	LOTES	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%
HABITACIONAL	85	10,563.509	56.01
AREA VERDE	1	1,340.183	7.11
AREA AJARDINADA	3	144.317	0.77
BARDA MUNICIPAL	3	10.413	0.06
VIALIDAD	0	6,801.830	36.06
TOTAL		18,860.252	100.00



FRACCIONAMIENTO ARIZA					
ESCRITURAS			SUPERFICIE M²		
POLIGONO No. 922			49,877.830		
POLIGONO No. 503			99,549.740		
POLIGONO No. 930			50,778.540		
TOTAL			200,206.110		
DERECHOS DE VIA			SUPERFICIE M²		
DERECHO DE VIA BLVD. ZARAGOZA			16,526.283		
DERECHO DE VIA BLVD. FUNDADORES			3,943.297		
DERECHO DE VIA C. MONTE DE TOLEDO			2,390.198		
DERECHO DE VIA C. CIRCUITO FUNDADORES			3,498.653		
TOTAL			26,358.431		
RESULTANTE SIN AFECTACIONES			173,847.679		
COMERCIAL			SUPERFICIE M²		
COMERCIAL A			2,242.781		
COMERCIAL B			2,752.554		
COMERCIAL C			15,197.106		
COMERCIAL D			5,884.961		
TOTAL			26,077.402		
POLIGONO RESULTANTE			147,770.277		
DOSIFICACION DE USO DE SUELO					
USOS			LOTES	SUPERFICIE M²	%
POLIGONO RESULTANTE				147,770.277	100.00
HABITACIONAL			650	81,167.934	54.93
AREA VERDE			6	8,863.580	6.00
AREA AJARDINADA			13	620.826	0.42
PLUVIAL			2	4,740.012	3.21
PASO DE SERVIDUMBRE JMAS			2	308.700	0.21
BARDA MUNICIPAL			22	87.982	0.06
VIALIDAD (DONACION MUNICIPAL)			0	51,981.243	35.18
DENSIDAD			43.99 VIV/HA		



CUADRO GENERAL POR ETAPAS														
ETAPAS	HABITACIONAL		AREA VERDE		AREA A.JARDINADA		PLUVIAL		P. SERVIDUMBRE JMAS		BANDA MUNICIPAL		VIALIDAD	TOTAL M2
	LOTES	SUPERFICIE M²	LOTES	SUPERFICIE M²	LOTES	SUPERFICIE M²	LOTES	SUPERFICIE M²	LOTES	SUPERFICIE M²	LOTES	SUPERFICIE M²	SUPERFICIE M²	
1	128	15,982.328	1	1,974.805	2	90.030	1	1,901.870	—	—	3	11.176	13,569.450	33,529.459
2	130	16,616.672	1	1,458.066	2	90.030	—	—	—	—	3	11.177	8,616.346	26,792.291
3	124	15,066.649	1	1,287.538	2	102.237	1	2,838.142	2	308.700	7	24.777	8,669.851	28,297.894
4	79	9,899.133	1	1,043.197	2	95.174	—	—	—	—	3	10.290	5,929.057	16,976.851
5	104	13,039.643	1	1,759.991	2	99.038	—	—	—	—	3	20.149	8,394.709	23,313.530
6	85	10,583.509	1	1,340.183	3	144.317	—	—	—	—	3	10.413	6,801.830	18,860.252
TOTAL	650	81,167.934	6	8,663.580	13	620.826	2	4,740.012	2	308.700	22	87.982	51,961.243	147,770.277

**Nota 1:** En referencia a los carriles de desincorporación del Blvd. Fundadores al Blvd. Zaragoza se autoriza por la dirección General de Desarrollo urbano, con un radio de giro a paramentos de 10 metros, mediante el oficio DGDU/DGP/DFC/1071/2025, donde se informa que dichos carriles de incorporación deberán de realizarse una vez que se desarrolle el polígono comercial.

**Nota 2** mediante el oficio DGDU/DCP/APDU/1137/2025, en el cual se autoriza una modificación menor al plan de desarrollo urbano sostenible denominada "sección vial Ariza" en el cual se autoriza de un ancho de sección de 18 metros a 14 metros

- 4) Dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o administrativas, establecidas.
- 5) Deberá respetar y dar cumplimiento con la condicionante establecido en el dictamen Jurídico emitido por Secretaría del H. Ayuntamiento **SA/JUR/HTB/1196/2025** que a la letra dice: **se emite dictamen positivo, condicionado a que la persona moral Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., acredite la cancelación de la reserva de dominio al momento de la protocolización de la primera etapa.**
- 6) 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:



- **Calle Montes de Toledo**, vialidad secundaria **S-20**, sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos vehiculares de 7.00 m c/u, acotamiento de 1.00 m y banquetas a los costados de 2.50 m.
- **Calle Circuito Fundadores** vialidad colectora **C-01**, respetando la modificación menor mediante el dictamen **DGDU/DCP/APDU/1159/2025** deberá de urbanizar el cuerpo completo en el tramo que colinda a su predio, siendo una sección total de 14.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con un arroyo de 9.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 m.
- **Blvd. Zaragoza**, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, sección total de 50.00 m, distribuidos de la siguiente manera: Arroyo vehicular de 10.20 m, acotamiento de 1.00 m, carril exclusivo para transporte público de 6.50 m, estación de 4.00 m, carril exclusivo de transporte público, acotamiento de 1.00 m, carril vehicular de 10.50 m y banquetas en ambos lados de la sección de 5.00 m c/u.
- **Blvd. Fundadores**, vialidad de Transporte Público **T-5**, sección total de 40.00 m, distribuidos de la siguiente manera: Arroyo vehicular de 9.00 m, separación con vialetón para Carril exclusivo de transporte público de 6.00 m, estación de 4.50 m, carril exclusivo de 3.00 m con vialetón de separación, carril vehicular de 9.00 m y banquetas en ambos lados de la sección de 4.50 m c/u.

7) **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 **"ARIZA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3, 4, 5 Y 6"**.

- **Calle Montes de Toledo**, vialidad secundaria S-20, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, sección total de 20.00 m, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos vehiculares de 7.00 m c/u, acotamiento de 1.00 m y banquetas a los costados de 2.50 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de**



**solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras de esta Privada.**

- **Calle Circuito Fundadores**, vialidad colectora **C-01**, respetando la modificación menor mediante el dictamen **DGDU/DCP/APDU/1159/2025** deberá de urbanizar el cuerpo completo en el tramo que colinda a su predio, siendo una sección total de 14.00 m, distribuidos de la siguiente manera: con un arroyo de 9.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.50 m. **Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras de esta Privada.**
- **Blvd. Zaragoza**, vialidad de Transporte Público **T-1**, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, sección total de 50.00 m, distribuidos de la siguiente manera: Arroyo vehicular de 10.20 m, acotamiento de 1.00 m, carril exclusivo para transporte público de 6.50 m, estación de 4.00 m, carril exclusivo de transporte público, acotamiento de 1.00 m, carril vehicular de 10.50 m y banquetas en ambos lados de la sección de 5.00 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 de esta Privada.**
- **Blvd. Fundadores** vialidad de Transporte Público **T-5**, deberá de urbanizar el medio cuerpo en el tramo que colinda a su predio, sección total de 40.00 m, distribuidos de la siguiente manera: Arroyo vehicular de 9.00 m, separación con vialetón para Carril exclusivo de transporte público de 6.00 m, estación de 4.50 m, carril exclusivo de 3.00 m con vialetón de separación, carril vehicular de 9.00 m y banquetas en ambos lados de la sección de 4.50 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 de esta Privada.**

**Nota.** Se deberán resolver los escurrimientos pluviales que se generen en todas las vialidades antes mencionadas, así como la colocación de alumbrado público, arborización, señalización vertical, horizontal y la construcción de banquetas de concreto hidráulico.

- 8) 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.

- 9) Los accesos del fraccionamiento deberán contar con carriles libres, es decir estos no podrán ser confinados por ningún medio.
- 10) Dar cumplimiento a las disposiciones Técnicas, Jurídicas y/o Administrativas señaladas en los oficios por las siguientes Direcciones:
- 11) 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/247/2025**, con fecha **24 de junio de 2025**, realizó el Dictamen del Proyecto de Señalamiento Vial horizontal y vertical, para el Fraccionamiento habitacional a denominarse **"ARIZA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3, 4, 5 Y 6"**. 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

		ET. 1	ET. 2	ET. 3	ET. 4	ET. 5	ET. 6
SR-8	ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH	10 PZAS	6 PZAS	10 PZAS	06 PZAS	07 PZAS	02 PZAS
SR-9	LÍMITE DE VELOCIDAD DE 30 KM/H	14 PZAS	08 PZAS	8 PZAS	06 PZAS	10 PZAS	06 PZAS
ST-37	NIÑOS JUGANDO CON TABLERO ADICIONAL DE 30 KM/H	03 PZAS	03 PZAS	03 PZAS	02 PZAS	04 PZAS	03 PZAS
M-7	LÍNEA PARA CARRILES	292.13 M	11.15 M	11.73 M	10.65 M	7.66 M	10.53 M
M-8	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES	528.95 M	498.45 M	507.96 M	335.93 M	402.79 M	288.36 M
M-10	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	182.40 M <sup>2</sup>	74.91 M <sup>2</sup>	73.79 M <sup>2</sup>	68.51 M <sup>2</sup>	48 M <sup>2</sup>	55.85 M <sup>2</sup>
M-11	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	54.06 M <sup>2</sup>	30.49 M <sup>2</sup>	46.22 M <sup>2</sup>	29.60 M <sup>2</sup>	37.81 M <sup>2</sup>	30.86 M <sup>2</sup>
M-14	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	61 PZAS	31 PZAS	29 PZAS	20 PZAS	37 PZAS	14 PZAS
M-16	PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	1,069.32 M	325.81 M	316.69 M	315.88 M	495.22 M	413.52 M
SI-25	RAMPA PARA DISCAPACITADOS	17 PZAS	14 PZAS	13 PZAS	8 PZAS	12 PZAS	8 PZAS

		BLVD. ZARAGOZA	CALLE MONTE TOLEDO	BLVD. FUNDADORES	CIRCUITO FUNDADORES
SR-8	ALTO CON NOMENCLATURA ARMADA TIPO SANDWICH	02 PZAS	02 PZAS	02 PZAS	01 PZA
SR-8	LÍMITE DE VELOCIDAD DE 40 KM/H		02 PZAS	02 PZAS	02 PZAS
SR-9	LÍMITE DE VELOCIDAD DE 60 KM/H	02 PZAS			
M-7	LÍNEA PARA CARRILES	1,555.31 M	241.60 M	581.63 M	
M-8	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA EJE DE CALLES				173.11 M
M-10	PINTURA AMARILLA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA CRUCE PEATONAL DE TABLETA	166.94 M <sup>2</sup>	58.50 M <sup>2</sup>	84 M <sup>2</sup>	26.92 M <sup>2</sup>
M-11	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA LÍNEA DE FRENADO	16.06 M <sup>2</sup>	14.16 M <sup>2</sup>	10.33 M <sup>2</sup>	4.5 M <sup>2</sup>
M-14	PINTURA BLANCA TRÁFICO CON MICROESFERA PARA FLECHAS DIRECCIONALES DE PISO	28 PZAS	10 PZAS	12 PZAS	04 PZAS
M-16	PINTURA AMARILLA TRÁFICO PARA GUARNICIÓN EN ESQUINAS DE MANZANAS, ISLETAS, GLORIETAS Y CAMELLONES	99.79 M	50 M	44.64 M	23.79 M
SI-25	RAMPA PARA DISCAPACITADOS	6 PZAS	2 PZAS	2 PZAS	2 PZAS



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.

12) **La Dirección General de Servicios Públicos** a través de la **Dirección de Parques y Jardines** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DPYJ/234/2025**, de fecha de **23 de junio del 2025**, a la letra dice: "Esta Dirección realizó el seguimiento del trámite, así como la revisión del proyecto, determinando que cumplen satisfactoriamente con los requerimientos establecido por lo antes mencionado. Esta Dirección emite el **Dictamen Técnico de Áreas verdes de Parques y Jardines**, correspondiente del Fraccionamiento habitacional a denominarse l "**ARIZA RESIDENCIAL 1,2,3,4,5 Y 6**", de manera **Positiva**.

13) **La Dirección de Alumbrado Público** emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DAP/350/2025**, de fecha **07 de julio de 2025**, a la letra dice: "aprobamos el proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento Habitacional denominado Ariza Residencial etapas 1,2,3,4,5 y 6, 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".

14) **La Comisión de Nomenclatura y Monumentos** con número de oficio **REG/JMP/023/2025** de fecha 07 de febrero de 2025, a la letra dice: "En virtud de que satisface lo dispuesto en los Artículos 17, 18, 21 y 22 del Reglamento de Nomenclatura y Patrimonio Cultural, así como de los demás aplicables. Esta H. Comision dictamina **A FAVOR** del nombre del anteproyecto a fraccionamiento y vías públicas propuestas por **Enalte Desarrollos S.A. de C.V.**, a ser:

Fraccionamiento: "**ARIZA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3, 4, 5 Y 6**"



Vías Públicas: **ÁUREA, ALBA, RADIANTE, LÚMINA, AZAHAR, LÍRICA, GALATEA, LAVINIA, BOREAL, CELESTIA Y ALBORADA**

*El solicitante deberá colocar por su cuenta, la nomenclatura de las calles y los señalamientos viales horizontales y verticales.*

**15) La Dirección General de Protección Civil** emitió Dictamen con número de oficio **DGPC/DNT/1872/2025** de fecha 24 de junio 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 deberá instalar un hidrante contra incendio en la etapa 1 sobre la cabecera de manzana 5 lote1, otro en la etapa 3 manzana 14 y 21 (lote1,42) y uno más en la Etapa 6 manzana 50 en el área verde, tal como se indica en el plano de instalaciones 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 supervisadas y certificadas 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.

16) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/PDU/26/2025** de fecha 12 de junio de 2025, que a la letra dice: **"SE APRUEBA** el Estudio Técnico de Urbanización, única y exclusivamente del Fraccionamiento Habitacional **"ARIZA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3, 4, 5 Y 6"**, promovido por Enalte Desarrollos Inmobiliarios, 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.: **034 25**

Fecha: **28/03/25**

- 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 liga deberá ser ECI-60 con una razón de 1.2 a 1.5 lt/m2



- 17) La Dirección General de Obras Públicas emitió Dictamen con número de oficio **DGOP/DU/0033/2025** de fecha de 16 de junio de 2025, en el cual se dictamina que se **autoriza el Dictamen Técnico de Arroyos y Diques** para el proyecto **"ARIZA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3, 4, 5 Y 6"**, teniendo en cuenta que los procesos constructivos de las estructuras hidráulicas propuestas por el estudio hidrológico presentado, no se manifiestan en el dictamen de entrega recepción, se mantendrá vigilante siempre y cuando no ocurra modificación alguna de lo manifestado en la solicitud de la plataforma con Folio 34. Así mismo de no iniciarse dentro de un plazo de 180 días, quedara notificarlo por escrito a la DIRECCION GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS con copia a la DIRECCION DE URBANIZACION DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ.
- 18) La Dirección General de Servicios Públicos, a través del Departamento de Limpia emitió Dictamen con número de oficio **DGSP/DL/223/2025 de fecha 16 de junio de 2025**, que a la letra dice: "Esta Dirección llevo a cabo a revisión de la documentación anexa a la Plataforma de Fraccionamientos y Condominios, concluyendo que no existe inconveniente en expedir el Dictamen Técnico de Aseo Urbano Solicitado, por lo anterior expuesto **se aprueba el Dictamen Técnico de Aseo Urbano para el proyecto a denominarse "FRACCIONAMIENTO ARIZA RESIDENCIAL ETAPAS 1,2,3,4,5 Y 6**, solicitado por ENALTE DESARROLLOS, S.A DE C.V"
- 19) se concluyó por esta Dirección de Limpia como no factible expedir el Dictamen Técnico de Aseo Urbano solicitado, toda vez que de la revisión de la información anexa a los escritos petitorios se concluyó que no se cumplen con los lineamientos para poder hacer las maniobras por el personal recolector en el interior del fraccionamiento, ya que no cumple con el ancho libre mínimo requerido para tener un ingreso en tránsito seguro.
- 20) **La moral Enalte Desarrollos Inmobiliarios S.A de C.V., se compromete por medio de una Carta Compromiso con fecha del 12 de febrero del 2025**, que a la letra dice: "Socializar el tema de la importancia de no obstruir la vía Pública para el servicio público de recolección de basura en los días de programación, con las siguientes acciones:



- Difusiones periódicas en las reuniones programadas con las AC de vecinos para informar el uso correcto de las vialidades, estacionamiento en su cochera y evitar obstruir la circulación en vialidades, para que no se vean afectados en el servicio de recolección de basura.
- Aprovechar la Reunión de constitución de comité de vecinos a través de desarrollo social del municipio; y reforzar el buen uso de la vía pública para que se les brinde el servicio de recolección de basura.
- Solicitar al Dirección de Limpia una reunión con los comités de vecinos de nuestros desarrollos de vivienda de interés social para socializar el tema y se pueda garantizar un buen servicio.
- Entrega carta de manifiesto a cada uno de nuestros clientes en la compra donde hagan responsable de no obstruir vialidades para que se le preste el servicio programado de recolección de basura.

21) **La Secretaría de Seguridad Pública Municipal** emite Dictamen de Factibilidad de Cobertura del Servicio de Seguridad Pública Municipal con número oficio **CT/223/2025** de fecha 17 de junio de 2025, en el cual determina que existe Factibilidad Positiva de la Cobertura de seguridad pública en **"ARIZA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3, 4 Y 5"**.

22) **Las áreas municipales (áreas verdes)** deberán equiparse con tomas de agua, descarga de albañal, 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.

Área Verde		
ETAPA	MANZANA	SUPERFICIE
1	7	1,974.605 m <sup>2</sup>
2	16	1,458.066 m <sup>2</sup>
3	26	1,287.538 m <sup>2</sup>



4	36	1,043.197 m <sup>2</sup>
5	44	1,759.991 m <sup>2</sup>
6	50	1,340.183 m <sup>2</sup>
	Total	8,863.580 m <sup>2</sup>

- 23) 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.**
- 24) 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.
- 25) 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.**
- 26) 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).**
- 27) 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 1.80 m de huella para el libre y continuo desplazamiento de personas de cualquier condición física y social, de acuerdo al **(PDUS), Capítulo IV, Banquetas y andadores**, las cuales deberán de estar construidas de concreto.

- 28) 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/m<sup>2</sup>, riego de liga ECR-65 0.4 a 0.6 lt/m<sup>2</sup>**, sellado de poro con rodillo y neumática.
- 29) 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**.
- 30) 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.
- 31) Los vasos de captación pluvial que se encuentran ubicados en la etapa I, manzana 10, lote 1 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.
- 32) 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.**



33) El fraccionamiento contiene lotes unifamiliares predominantes de 101.00 m<sup>2</sup> a 200.00 m<sup>2</sup> en lotes unifamiliares con una urbanización por etapas de tipo **subterránea**, 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 **\$ 1,542,629.49 (UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 49/100 M.N.)**, por lo que el presupuesto total de obras de urbanización será de **\$ 26,861,621.88 (VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO PESOS 88/100 M.N.)**. Desglosados de la siguiente manera:

- **ETAPA 1:** \$ 5,172,367.11 (CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 11/100 M.N.).
- **VIALIDADES EXTERIORES:** \$ 4,066,129.30 (CUATRO MILLONES SESENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 30/100 M.N.).
- **ETAPA 2:** \$ 4,133,057.82 (CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 82/100 M.N.).
- **ETAPA 3:** \$ 4,365,316.58 (CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DIECISÉIS PESOS 58/100 M.N.).
- **ETAPA 4:** \$ 2,618,899.10 (DOS MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 10/100 M.N.).
- **ETAPA 5:** \$ 3,596,413.89 (TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS 89/100 M.N.).
- **ETAPA 6:** \$ 2,909,438.09 (DOS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 33/100 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.

34) 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 m<sup>2</sup> a 200.00 m<sup>2</sup> y con una urbanización de tipo subterránea; 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, 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 1:** \$ 1,551,710.13 (UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS 13/100 M.N.).
- **VIALIDADES EXTERIORES:** \$ 1,219,838.79 (UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 79/100 M.N.). **QUEDANDO CONDICIONADO A SU CUMPLIMIENTO AL 100% AL MOMENTO DE SOLICITAR EL DICTAMEN TÉCNICO PARA LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA FIRMA DE ESCRITURAS DE LA PRIMER ETAPA.**
- **ETAPA 2:** \$ 1,239,917.35 (UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PESOS 35/100 M.N.).
- **ETAPA 3:** \$ 1,309,594.97 (UN MILLÓN TRESCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 97/100 M.N.).
- **ETAPA 4:** \$ 785,669.73 (SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 73/100 M.N.).
- **ETAPA 5:** \$ 1,078,924.17 (UN MILLÓN SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 17/100 M.N.).
- **ETAPA 6:** \$ 872,831.43 (OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 43/100 M.N.).

35) 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 m<sup>2</sup> – 200.00 m<sup>2</sup>** con **una urbanización inmediata de tipo subterránea**, la cantidad aplicada del **1.5%** total de obras de urbanización antes del inicio de estas obras, por la cantidad de:

- **ETAPA 1:** \$ 77,585.51 (SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 51/100 M.N.).
- **VIALIDADES EXTERIORES:** \$60,991.94 (SESENTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO PESOS 79/100 M.N.). **QUEDANDO CONDICIONADO A SU**



**CUMPLIMIENTO AL 100% AL MOMENTO DE SOLICITAR EL DICTAMEN TÉCNICO PARA LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA FIRMA DE ESCRITURAS DE LA PRIMER ETAPA.**

- **ETAPA 2:** \$ 61,995.87 (SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 35/100 M.N.).
- **ETAPA 3:** \$ 65,479.75 (SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 75/100 M.N.).
- **ETAPA 4:** \$ 39,283.49 (TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 49/100 M.N.).
- **ETAPA 5:** \$ 53,946.21 (CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 21/100 M.N.).
- **ETAPA 6:** \$ 43,641.57 (CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO PESOS 57/100 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.

**36) El área comercial quedara condicionada al momento de su desarrollo a realizar los pagos correspondientes de acuerdo con la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal al año que se realice el pago correspondiente ante cajas de la Tesorería Municipal.**

**37) La Junta Municipal de Agua y Saneamiento** con número de oficio Factibilidad **CF-FTB-015/25** con fecha 30 de enero de 2025, que a la letra dice: *para que esta Junta Municipal este en condiciones de presentar los servicios públicos solicitados, el Comité de Factibilidad de Servicios de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) de Juárez determinó 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 2025, de conformidad con lo siguiente:*



- a) 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 se conecte con el sistema de alcantarillado de esta JMÁS**.
- b) Es responsabilidad del solicitante tramitar las libranzas, ruptura de pavimento y derechos de vía para alojar toda infraestructura y en su caso pagar las afectaciones requeridas y trámites correspondientes ante las autoridades necesarias (**Municipio de Juárez**).
- c) Deberá contar con un punto de medición de agua potable a la entrada de su desarrollo para lo cual debe elaborar un registro tipo de acuerdo con especificaciones constructivas e hidráulicas (piezas y materiales incluidas en el tren de medición y regulación) de esta Junta Municipal.
- d) Deberá 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**.
- e) Deberá cubrir las aportaciones económicas necesarias proporcionales a su desarrollo para el **Colector Fundadores \$67,594.94 pesos** por hectárea las cuales serán a favor de este organismo operador (Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Juárez para el Ejercicio Fiscal 2025).

38) **La Comisión Federal de Electricidad** con número de oficio **DP-I'EHM-1761/2024** con fecha 11 de septiembre de 2024, que a la letra dice: existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica al lote ubicado en Calle Av. Fundadores s/n, Col. Ejido Zaragoza, con una superficie de 200,228.770 m<sup>2</sup>, en Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua.



- 39) Este dictamen técnico está condicionado al dictamen jurídico emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento por medio de Dirección Jurídica número: SA/JUR/HTB/1196/2025, de fecha 9 de julio del año 2025, en donde se considera factible la aprobación del fraccionamiento habitacional a denominarse **"Ariza Residencial Etapas 1, 2, 3, 4, 5 y 6"**, se emite **DICTAMEN POSITIVO**, respecto a dicho proyecto, **CONDICIONADO** a que la persona moral Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., **acredite la cancelación de la reserva de dominio** al momento de la protocolización de la primera etapa.
- 40) 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.
- 41) Aprobado que sea el Fraccionamiento, por el H. Ayuntamiento, se tendrá por aprobado el permiso para la venta de lotes a que se refiere el Art. 8. Fracción IV Reglamento Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.
- 42) El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura.



### RESOLUTIVOS

**PRIMERO:** Se aprueba la autorización del **Fraccionamiento habitacional unifamiliar a denominarse “ARIZA RESIDENCIAL ETAPAS 1, 2, 3, 4, 5 Y 6”**, ya que ha dado cumplimiento a lo mencionado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Art. 284, así como sean inscritos cada uno de los Considerandos que anteceden como parte integral del presente acuerdo, **CONDICIONADO** a que la persona moral Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., **acredite la cancelación de la reserva de dominio** al momento de la protocolización de la primera etapa.

**SEGUNDO:** Se autoriza a los CC. PRESIDENTE DEL H. AYUNTAMIENTO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ, DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO, REGIDORES MIEMBROS DE LA COMISIÓN REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS, COORDINADOR, SECRETARIO Y VOCAL respectivamente, para que en su debida oportunidad firmen y autoricen los planos que contienen el proyecto del fraccionamiento que ahora se autoriza.

**TERCERO:** Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 210, 237, 238, 256, 257, 258, 259, 268, 271 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y los artículos 28, 29, 31, 63, 71, 72 y 171 del Código Municipal vigente en la entidad, remítase el presente acuerdo al H. Ayuntamiento de Juárez para su aprobación en los términos de Ley.



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2024-2027

SECRETARIA DEL H.  
AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ  
CR/017/2025

LOS REGIDORES INTEGRANTES DE LA COMISION REVISORA DE  
FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

PROFRA. MIREYA PORRAS ARMENDÁRIZ  
COORDINADORA

C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO  
SECRETARIA



HONORABLE  
CUERPO  
DE REGIDORES

LIC. ALEJANDRO ALBERTO JIMÉNEZ VARGAS  
VOCAL