HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ
Gobierno Municipal 2024-2027

ACTA DE REUNIÓN DE LA COMISIÓN REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS DEL DÍA 12 DE FEBRERO DEL 2026





En la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores, y siendo las 11:00 horas del jueves 12 de febrero del año 2026, tiene inicio la reunión de la Comisión Fraccionamientos y Condominios, en donde se desahogaron los siguientes puntos:

Como primer asunto en la Orden del Día, se tomó lista de asistencia, estando presentes los Regidores: Mireya Porras Armendáriz, Coordinadora de la Comisión, Ma. Dolores Adame Alvarado, Secretaria de la Comisión, y el Regidor Alejandro Alberto Jiménez Vargas, Vocal de la Comisión, de la misma manera, estuvieron presentes: de la Dirección General de Desarrollo Urbano: la directora: Lic. Claudia Verónica Morales, el Lic. Rodrigo Fuentes y la Ing. Karina Griselle Teruel Cruz; de Comunicación Social: César Ruiz, de Sindicatura Municipal: Andrea Villalobos B., así como los asesores de Regidores: Marcela Ivonne García Smit, Michelle Morales Aguirre, Jorge Vázquez Moreno, y Omar Jurado, como registrado participación ciudadana, estuvieron: Claudia Arreola, del Plan Estratégico de Juárez, así como las C.C. Rosario Ivonne Franco M. y Concepción Ávila Ríos Juan Ramón Rosas, vecinos del fraccionamiento Jardines de San Pablo, quien sí tuvieron participación.

Acto seguido, la Regidora Mireya Porras Armendáriz agradece la asistencia de los presentes y una vez corroborado el quórum se da inicio a la reunión.

Como segundo asunto en la Orden del Día, es la lectura y en su caso aprobación del acta de la reunión anterior, se dispensa la lectura de la misma, en virtud de que previamente fue circulada entre los miembros de la Comisión, sometiéndose a la consideración de los Regidores, aprobándose por unanimidad de votos de los presentes.

Como tercer asunto en la Orden del Día, es el relativo a la presentación a cargo de la Dirección General de Desarrollo Urbano respecto de las siguientes autorizaciones:

1.- Aprobación del Condominio Habitacional "Punta Vela", su desarrollador: "Construcciones Aryve S.A. de C.V.", su representante Legal: Lic. Roberto Vanoni Hernández, Ubicación: Avenida Ramón Rayón #2510-6, su uso de suelo es HE-40, habitacional ecológica, cuenta con una superficie total de: 15,984.2720 m2; contará con 63 lotes habitacionales, se destinará un área verde de: 1,577.502 m2, lote tipo de: 130.1250m2.

Por otra parte, cuenta con los siguientes dictámenes en sentido positivo: Topografía: DGOP/PDT/114/2025; Protección Civil: DGPC/DNT/5086/2025; Limpia: DGSP/DL/581/2025; Secretaría del Ayuntamiento: SA/JUR/HTB/219/2026; Factibilidad JMAS: CF-FTB-076/25; Factibilidad CFE: DP-I´EHM-214/2024.

Se impusieron las siguientes obligaciones para el promovente: vialidad secundaria S-17, deberá realizar los trabajos de urbanización del medio cuerpo correspondiente al colindante al norte del predio, siendo un total de 22.00 m, distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 13.00 m, y banquetas a los costados de la sección de 4.50 m. Quedando condicionado a su cumplimiento al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico para la protocolización de la firma de escrituras.

Como cesión gratita en especie, se destina la superficie de Equipamiento: 960.7506 m2 superficie que le corresponde donar equivalente a 15.25 m2/viv por los 63 lotes habitacionales.

Valor del predio $2,646,159.78 a razón de $2,754.26 por metro cuadrado; los cuales se invertirán en los trabajos de urbanización de la calle Privada de Acuña, que se encuentra entre la calle Camino Escudero y calle San Fernando en esta Ciudad.

2.- Aprobación de la Modificación del Fraccionamiento: "Senda Real", el desarrollador: "Constructora Yva S.A. de C.V.", su representante Legal: Lic. Julieta Moreno Gutiérrez.

Se encuentra ubicado en las inmediaciones del Periférico del Camino Real, el uso de suelo es H-40, habitacional, Superficie Total 3,173,007.098 m2.

Consta de 5,012, lotes habitacionales, se destinarán 208,291.41m2, de área verde, 41,061.213, de área de equipamiento.

La Modificación consiste en lo siguiente:

a) Etapas 6 y 9: Se les suma el área de reserva con la que colinda actualmente y que forman parte de la etapa 10.

b) Etapas 10 y 32: Se segrega la vialidad Camino de Placencia y se les sumara a las áreas de las vialidades fuera de la etapa. La obligación de su urbanización será totalmente responsabilidad de la constructora YVA, S.A. de C.V.

c) Etapa 10: Se le segrega la Av. Plata, la AV. Placencia y el área de equipamiento E-1.

d) Etapa 34: Se le segrega el cuerpo correspondiente a la Av. Placencia.

e) Etapa 16, 21, 35 y 38: Se va a segregar la Av. de la Plata y pasarán a formar parte de las vialidades fuera. La obligación de la urbanización será totalmente responsabilidad de YVA, S.A. de C.V.

f) Etapas 37, 38 y 39: Se segrega la Av. Senda Real y se va a incorporar a la etapa 43.

g) Etapa 39: Se resta el área comercial identificada como C-5 y se agrega a la etapa 43.

h) Se realiza el cambio de propietario de las etapas 10 y 38 pasando a ser propiedad de Constructora Altta Homes Norte, S. de R.L de C.V.

i) Se realiza el cambio de propietario de las etapas 30, 34, 35, 36, 37 y 39 pasando a ser propiedad de Constructora Ruba Desarrollos S.A. de C.V.

j) Donación anticipada de los siguientes polígonos:

E-1 con una superficie de 9,727.184 m².

E-2 con una superficie de 2,760.809 m².

E-4 con una superficie de 8,417.518 m².

Etapa 34: Se le segrega el cuerpo correspondiente a la Av. Placencia.

Etapa 16, 21, 35 y 38: Se va a segregar la Av. de la Plata y pasarán a formar parte de las vialidades fuera. La obligación de la urbanización será totalmente responsabilidad de YVA, S.A. de C.V.

Se impusieron las siguientes obligaciones:

1.- Calle Camino de Placencia, vialidad colindante al predio denominado como E-1 deberá realizar los trabajos de urbanización del cuerpo completo siendo una sección total de 24.00 m respetando lo aprobado en el plan maestro "Senda Real", distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 7.00 m, camellón de 6.00 m, arroyo vehicular de 7.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.00 m c/u. Quedando condicionado al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico

de la protocolización y entrega del mismo para la firma de escrituras, siendo esta una obligación de YVA, S.A. de C.V.

2.- Calle Camino de Placencia, vialidad colindante a la etapa 10 deberá realizar los trabajos de urbanización del cuerpo completo siendo una sección total de 24.00 m respetando lo aprobado en el plan maestro "Senda Real", distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 7.00 m, camellón de 6.00 m, arroyo vehicular de 7.00 m y banquetas a los costados de la sección de 2.00 m c/u. Quedando condicionado al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico de la protocolización y entrega del mismo para la firma de escrituras, siendo esta una obligación de YVA, S.A. de C.V.

3.- Calle Camino de la Plata, vialidad colindante a la etapa 16, 21, 35 y 38, deberá realizar los trabajos de urbanización del cuerpo completo siendo una sección total de 30.00 m respetando lo aprobado en el plan maestro "Senda Real", distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 8.00 m, camellón de 8.00 m, arroyo vehicular de 8.00 m y banquetas a los costados de la sección de 3.00 m c/u. Quedando condicionado al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico de la protocolización y entrega de las etapas antes mencionadas en su tramo completo para la firma de escrituras, siendo esta una obligación de YVA, S.A. de C.V.

4.- Avenida Senda Real, vialidad colindante a la etapa 37, 38 y 39 cambiará a formar parte únicamente de la etapa 43, por lo tanto deberá realizar los trabajos de urbanización del cuerpo completo siendo una sección total de 25.00 m respetando lo aprobado en el plan maestro "Senda Real", distribuidos de la siguiente manera: un arroyo vehicular de 15.00 m, y banquetas a los costados de la sección de 3.00 m c/u, un canal de 4.00 y una banqueta de 1.5 m. Quedando condicionado al 100% al momento de solicitar el dictamen técnico de la protocolización y entrega de la etapa 43 su tramo completo para la firma de escrituras, siendo esta una obligación de YVA, S.A. de C.V.

3.- Otro tema a tratar, es la aprobación de la cesión gratuita en especie del fraccionamiento habitacional "Amberes Residencial".

Aprobación: CR/002/2024 de fecha 11 de diciembre del 2024; el desarrollador: Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., su representante Legal: Arq. Miguel Ángel Morán Cruz.

El valor del Predio: $4,800,431.47 a razón de $1,522.37 por metro cuadrado.

Se invertirán en la siguiente obra:

Trabajos de construcción de losa de concreto, así como los carriles de incorporación para el cruce vehicular en la intersección de calle Tres Cantos y el Blvd. Juan Pablo II.

Una vez terminada la exposición por parte de la directora de Desarrollo Urbano, con los anteriores temas, se toma el acuerdo de aprobarlos, pero a petición de la ciudadana Claudia Arreola, quien expone que un vecino le comentó que tenían problemas pluviales, se invitará al representante del proyecto "Senda Real", para que explique las cuestiones técnicas, respecto de las soluciones pluviales del proyecto, antes de que tenga verificativo la reunión previa de Cabildo, y quedan invitados los ciudadanos que tengan interés en conocer esta exposición.

Como cuarto asunto en la orden del día, corresponde a asuntos generales, se presentan dos vecinas del fraccionamiento Jardines de San Pablo quienes solicitan ser escuchadas, por lo que se le concede el uso de la palabra a la ciudadana Rosario Ivonne Franco, quien expone que es vecina del fraccionamiento San Pablo, en donde se encuentra un terreno que pensamos era área de equipamiento y ahora el municipio dio otro uso al terreno, Ruba Desarrollos les había dicho que era área de equipamiento para la construcción de un parque o escuela, lo teníamos cercado y ahora están dividiéndolo en lotes, los cuales serán 17 y ya están asignados, por lo que estamos inconformes, no tenemos parque, solamente unos pozos de captación habilitados como parque, pero están hundidos y los niños no pueden jugar ahí, participamos en la convocatoria del presupuesto participativo y no nos aprobaron el proyecto para parque porque no alcanzamos la votación mínima. En la escritura de nuestra propiedad dice que es un área de equipamiento.

La directora Claudia Morales, expone que el Municipio puede enajenarlo ya que el área de equipamiento no se utilizó, el Municipio no está obligado a solicitar anuencia vecinal y se enajenó por parte de Secretaría del Ayuntamiento; esto de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que El Municipio no podrá ejercer actos de dominio respecto de dichas áreas de cesión gratuita, salvo que hayan transcurrido cinco años.

La Regidora Mireya Porras, propone que nos acerquemos a Secretaría del Ayuntamiento a través del departamento de Enajenaciones de Inmuebles para ver procedimiento cómo fue y porqué se enajenó.

Una vez terminada con su exposición, y al no haber más asuntos que tratar, la Coordinadora de la Comisión agradece a los presentes su asistencia, y se clausura la reunión, siendo las 11:52 horas.

LISTA DE ASISTENCIA

Reunión Ordinaria de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios

Fecha:	12 de febrero del 2026	**Hora:**	11:00 horas
Lugar:	Sala de Juntas Oficina de Regidores		

Integrantes de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios:

MIREYA PORRAS ARMENDÁRIZ	Coordinadora	
MA. DOLORES ADAME ALVARADO	Secretaria	
ALEJANDRO ALBERTO JIMÉNEZ VARGAS	Vocal	

Asistentes:

Nombre	Dependencia	Firma
Kama Giselle Ruiz Cruz	DGDU	
Rodrigo Fuentes	DGDU	
Marcela Ivonne Cavide Smit	Asesor Regidora	
Cesar Ruiz	Com Soc	
Andrea Villalobos B.	Sindicatura	
Jorge Vázquez Moreno	Asesor	
Michelle Morales A.	Asesora	
Claudia V. Morales	DGDU.	
Omar A. Jurado A.	Regidores	

COMISIÓN: REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

HEROICA CIUDAD JUÁREZ
Gobierno Municipal 2024-2027

FECHA: 12 de febrero 2026
LUGAR: Sala de Juntas Oficina de Regidores
HORA: 11:00 horas

AVISO DE PRIVACIDAD SIMPLIFICADO

El Municipio de Juárez a través Honorable Cuerpo de Regidores con domicilio en Francisco Villa 950 Norte de la Col. Centro, En tercer piso de la Unidad Administrativa "Lic. Benito Juárez" da a conocer a los usuarios el siguiente aviso de privacidad integral, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de Chihuahua. Los datos personales que recabamos de usted, los utilizaremos para efectos procesales de verificación, confirmación de identidad y registro, para el otorgamiento del derecho de participación ciudadana. Los datos personales no serán objeto de transferencia a ninguna instancia, sea Local, Estatal, Federal, Particular o Comercial.
El titular de los datos podrá manifestar su negativa al tratamiento y tratamiento de sus datos, ante la Unidad de Transparencia o por medio de la Plataforma Nacional de Transparencia en http//www.plataformadetransparencia.org.mx
Para conocer mayor información sobre los términos y condiciones en que serán tratados sus datos personales, como los terceros con quienes compartimos su información personal y la forma en que podrá ejercer sus derechos ARCO, puede consultar el aviso de privacidad integral en www.juarez.gob.mx

#	NOMBRE	CORREO ELECTRONICO	ENTE QUE REPRESENTA	# DE ASUNTO A PARTICIPAR	PARTICIPO? (SI O NO)
1	Claudia Arreola	carreola@planjuarez.org	Red de Vecinos		
2	Rosario Ivonne Franco M	TESTADO	Vecinos San Pablo		
3	Concepción Avila Ríos	TESTADO	Vecinos Jard. San Pablo		
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Mireya Porras Armendariz. Coordinadora de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios. Acta de Comisión. Documento de 9 páginas. Eliminado: correo electrónico personal de ciudadanos. Fundamento legal: Artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública. En virtud de considerarse información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona identificada o identificable. Versión Pública aprobada el 06 MARZO 2025, en la Novena Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia.