



**PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
JUÁREZ, CHIHUAHUA

*Talavera Contreras*

Dependencia	Secretaría del Ayuntamiento
Departamento	Dirección de Gobierno
Numero de Oficio	SA/GOB/1712/2014
Expediente	

**ASUNTO:**

- - - EL CIUDADANO LICENCIADO JORGE MARIO QUINTANA SILVEYRA, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. -----

**CERTIFICA:**

--- Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número cuarenta y cinco de fecha cinco de diciembre del año dos mil catorce, entre otros, contiene el siguiente: -----

**ASUNTO NÚMERO DIECIOCHO.-** Relativo a la autorización para cambio de uso de suelo. Se somete a votación dicho acuerdo el cual fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se tomó el siguiente:

**ACUERDO.- PRIMERO.-** Se aprueba el proyecto de Modificación Menor al Plan o Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Juárez, otorgándose una zonificación secundaria en el total de su superficie de HEp-60 (Habitacional Ecológico con interés pluvial) con un giro específico de **Conjunto Habitacional**, en predio urbano registrado bajo la Inscripción: 80, Folio: 83, libro: 5279 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua con una superficie de **93,246.971 m<sup>2</sup>** ubicado al sur-oriente de esta ciudad.

**SEGUNDO.-** Que se deberá dar cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las disposiciones técnicas, jurídicas y/o administrativas establecidas en el dictamen expedido por la **Dirección General de Desarrollo Urbano** en su oficio número **DGDU/DCDU/942/2014**.

**TERCERO.-** Que en su momento deberá de tramitar la Licencia de Uso de Suelo, en la que se determinaran las condicionantes requeridas y el Certificado de Ocupación al término de las obras.

**CUARTO.-** Que el proyecto debe considerar en las banquetas las rampas necesarias de acuerdo con las especificaciones orientadas al uso adecuado por parte de personas con discapacidad física.

**QUINTO.-** Que para desarrollar el predio este deberá de sujetarse a las disposiciones señaladas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente para el Centro de Población, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos aplicables.

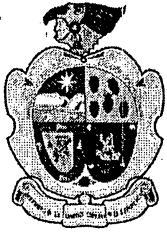
**SEXTO.-** Que deberá respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales en lo correspondiente a diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del predio que se requieran para asegurar a la población civil la ausencia de riesgo por inundación, tomando en consideración lo siguiente:

- Que 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 y parques, se atenderá a la problemática específica que presente la superficie objeto de la acción urbana en materia de agua pluvial.
- Que los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
- Que toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de escurrimientos pluviales que se generen por el desarrollo del predio, y resolverlo

AL CONTESTAR SIRVASE CITAR INVARIABLEMENTE  
EL NUMERO DE OFICIO Y EXPEDIENTE



SECRETARÍA  
DEL H. AYUNTAMIENTO  
**CONFEJUNDO**



**PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
JUÁREZ, CHIHUAHUA

Dependencia	Secretaría del Ayuntamiento
Departamento	Dirección de Gobierno
Numero de Oficio	SA/GOB/1712/2014
Expediente	

**ASUNTO:**

dentro del mismo, o de aquellos terrenos que presenten condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.

d. Que se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

**SEPTIMO.-** Que una vez enunciado lo anterior se autoriza al DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO, para que a solicitud del interesado en desarrollar el predio objeto del presente Acuerdo, otorgue Licencia de Uso de Suelo con zonificación secundaria de HEp-60 (Habitacional Ecológico con interés pluvial) con un giro específico de Conjunto Habitacional, con las debidas consideraciones y resolutiveos enunciados en el presente Acuerdo.

**OCTAVO.-** Que una vez firmado el presente Acuerdo, notifíquese al Instituto Municipal de Investigación y Planeación, para que adecue sus instrumentos de planeación, en los términos aquí enunciados.

**NOVENO.-** Remítase al Ejecutivo del Estado para su Publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado. Una vez publicada inscribase en el Registro Público de la Propiedad.

--- SE EXPIDE LA PRESENTE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

DOY FE

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADO JORGE MARIO QUINTANA SILVEYRA

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
MUNICIPIO DE JUAREZ  
ESTADO DE CHIHUAHUA



SECRETARIA  
DEL H. AYUNTAMIENTO  
**COTEJADO**

AL CONTESTAR SIRVASE CITAR INVARIABLEMENTE  
EL NUMERO DE OFICIO Y EXPEDIENTE

*[Firma manuscrita]*



Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano  
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano  
Oficio: DCDU/CDDU/9/2/2014  
Asunto: Dictamen Técnico Autorización Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

Cd. Juárez, Chih. a 02 de diciembre de 2014

Lic. Jorge Mario Quintana Silveyra  
Secretario del H. Ayuntamiento de Juárez  
Presente.

Por medio del presente ocuro nos permitimos solicitarle a petición del C. Cesar Verdes Sánchez a través de su Representante Legal el C. José Antonio Ruiz González, la **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano** denominada "**Predio Talamas Camandari**" con respecto de un predio con una superficie de **93,246.971 m<sup>2</sup>** el cual forma parte de un predio de mayor superficie que alcanza un total de **133,550.53 m<sup>2</sup>**. Dicho predio se encuentra ubicado al sur-oriente de la ciudad dentro del comprendido Plan Parcial Oriente San Isidro y colinda al nor-oriente con la Av. Manuel Talamas Camandari, al nor-occidente con la Av. Lote Bravo y al sur-oriente y sur-occidente con predio baldíos de propiedad privada.

El predio en estudio se encuentra en los límites normativos del Plan Desarrollo Urbano dentro de dos zonificaciones secundarias las cuales se describen a continuación:

1. **SGp-0.3 Servicios Generales con interés pluvial (objeto de la presente Autorización de modificación).** Se localizarán a lo largo de viaductos de acceso controlado y comprenden usos industriales de bajo riesgo y servicios comerciales de nivel urbano o regional. Podrán localizarse usos habitacionales condicionados a que exista un área de amortiguamiento frente a los viaductos y zonas industriales vecinas.
2. **HEp-60 Habitacional Ecológico con interés pluvial.** Zona de uso habitacional situada en un área de interés ambiental, con una intensidad de uso media y baja, entre 10 y 40 viv/ha, con algunas restricciones específicas de ocupación que fomenten la conservación de las condiciones ambientales de la zona.

La primera de estas zonificaciones comprende el objeto del presente Dictamen de Autorización de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano.

"2014, Año del Centenario del Natalicio de Don Octavio Paz Lozano"

DIRECCION GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO  
MUNICIPIO DE JUAREZ

SECRETARIA  
DEL H. AYUNTAMIENTO  
DE JUAREZ

Hoja 1 de 4



**ANTECEDENTES:**

Primero) El predio tiene una superficie de **93,246.971 m<sup>2</sup>** y se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo Inscripción: 80, Folio: 83, Libro: 5279 de la Sección Primera.

Segundo) De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Juárez, el predio se ubica dentro de dos zonificaciones secundarias, SGp-0.3 y HEp-60 (Servicios Generales con interés pluvial y Habitacional Ecológico con interés pluvial respectivamente) como se ilustra en la figura 1.

Tercero) El Plan de Desarrollo Urbano establece que es compatible el giro habitacional dentro de una zonificación SGp-0.3 pero únicamente en el 5% de su superficie total y con una densidad de 10 viviendas por hectárea. Mencionado lo anterior, el presente Dictamen tiene como objetivo la autorización para el desarrollo de vivienda en el predio de 93,246.971 m<sup>2</sup> mediante la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano de la zonificación secundaria correspondiente a SGp-0.3 (Servicios Generales con interés pluvial) a una zonificación secundaria HEp-60 (Habitacional Ecológico con interés pluvial).

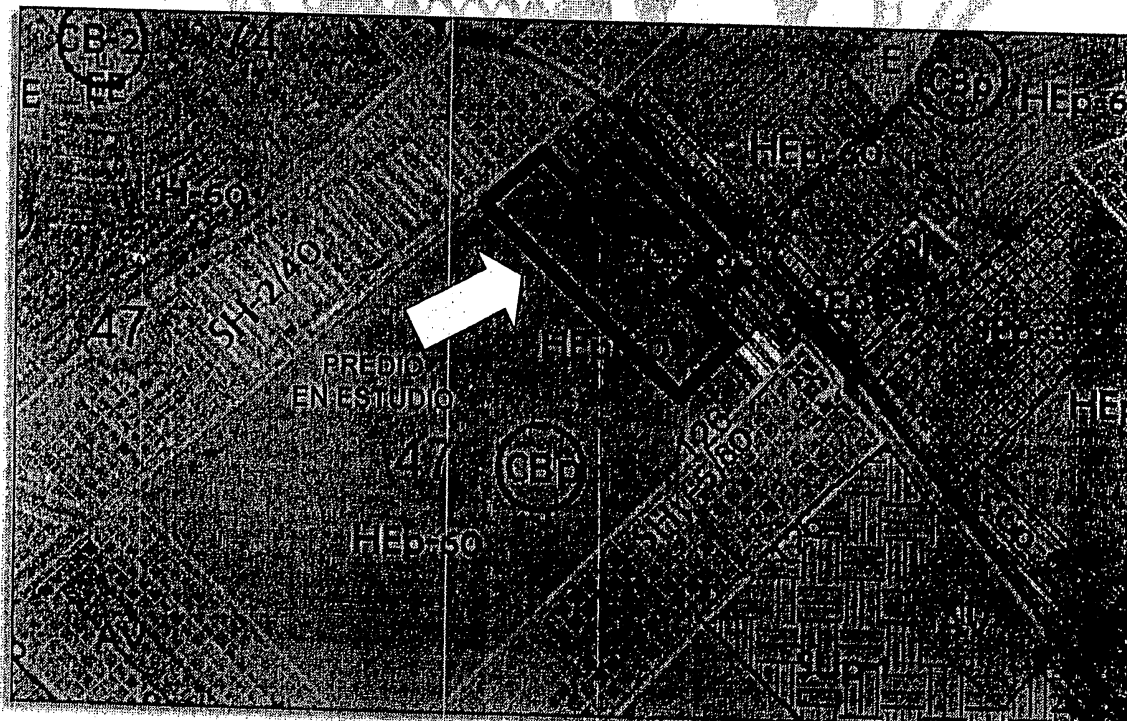


Figura 1. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano

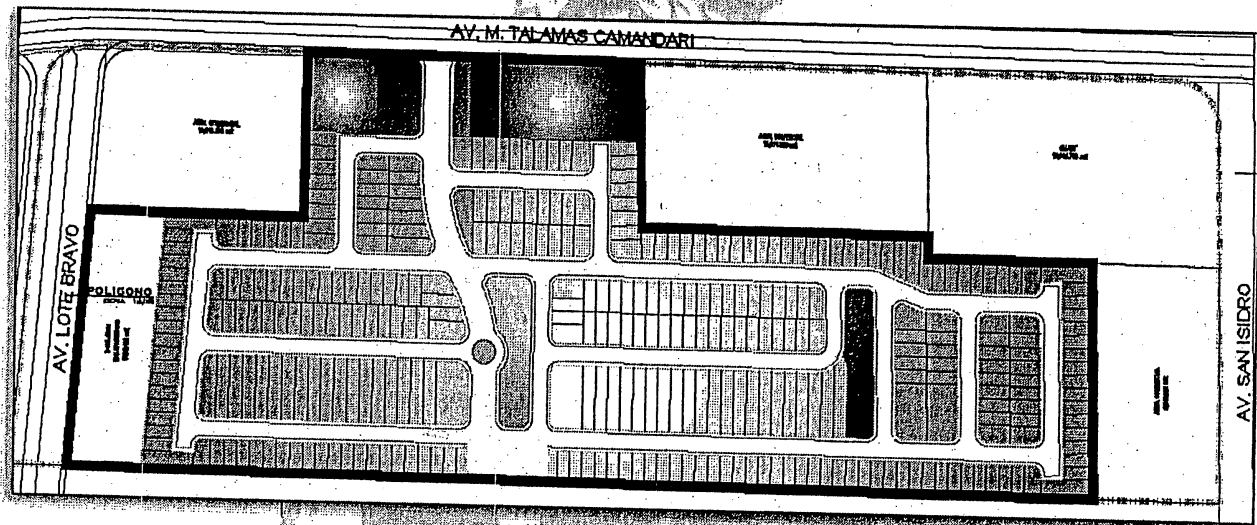


**CONSIDERANDOS:**

Después de haber llevado a cabo una revisión al proyecto presentado por el C. Cesar Verdes Sánchez tengo a bien dictar lo siguiente:

Primero) Que la integración del documento cumple con los requisitos de Modificación Menor establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población de Juárez.

Segundo) Que el anteproyeto propuesto para desarrollar el predio es el siguiente:



Por lo que en atención a lo anterior, tengo a bien emitir el siguiente:

**RESOLUTIVO:**

Con fundamento en los Artículo 72 del Código Municipal y 45 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua fracciones I, II, IV y VI; y demás relativas y aplicables, esta Dirección, tiene a bien acordar lo siguiente:

Primero) Esta Dirección considera **FACTIBLE** la autorización de la **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano** solicitado por el C. Cesar Verdes Sánchez con una zonificación de HEp-60 (Habitacional Ecológico con interés pluvial) para un giro específico de un **Conjunto Habitacional**, para el predio con superficie de **93,246.971 m<sup>2</sup>** inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo Inscripción: 80, Folio: 83, Libro: 5279 de la Sección Primera, al cumplimiento de los Resolutivos señalados en el presente Dictamen.

“2014, Año del Centenario del Natalicio de Don Octavio Paz”

*[Handwritten signature]*

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
MUNICIPIO DE JUÁREZ  
SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO  
**COTELO**





Departamento de Dirección General de Desarrollo Urbano  
Área Dirección del Control de Desarrollo Urbano  
Oficio DGGU/DCDU/001/2014  
Asunto: Dictamen Técnico Autorización/Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

Segundo) Queda condicionado a dar cumplimiento y desarrollar las obras de urbanización y acciones pertinentes para la zona, de acuerdo con la legislación urbana vigente, tales como: banquetas, guarniciones, reposición de pavimento, líneas de agua potable, descarga de drenaje sanitario, electrificación y alumbrado público así como resolver todos los escurrimientos pluviales que se generen y resolverlo dentro del predio.

Tercero) De acuerdo a las disposiciones señaladas en los anteriores Resolutivos está sujeto a la obligación de respetar y cumplir las disposiciones vigentes establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua así como de todas aquellas vigentes en materia de desarrollo urbano.

Cuarto) Una vez enunciados los Antecedentes, Considerandos y Resolutivos del presente Dictamen la Dirección General de Desarrollo Urbano solicita a la Secretaria del H. Ayuntamiento la autorización por el H. Ayuntamiento de la "Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano".

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar.

Sin otro particular y en espera de lo anterior nos es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

Atentamente

Arq. José Elío Villalva Salás  
Director Gral. De Desarrollo Urbano

Arq. Alma Griselda Rendón Quiroz  
Directora del Control del Desarrollo Urbano

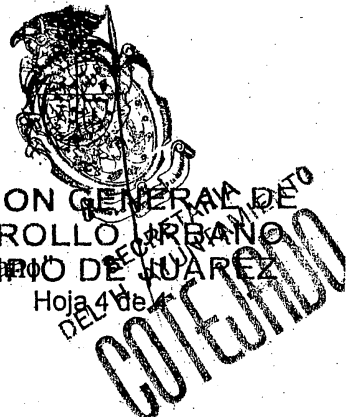
Arq. Vicente Yee Díaz  
Jefe de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano

A'JEVS/A'ARQ/A'VYD  
C.C.P. Reg. José Márquez Puentes; Coordinador de la Comisión de Desarrollo Urbano  
C.C.P. Reg. Alejandro José Seade Terrazas; Secretario de la Comisión de Desarrollo Urbano  
C.C.P. Reg. Alberto Reyes Rojas; Vocal de la Comisión de Desarrollo Urbano  
C.C.P. Archivo

DIRECCION GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO

MUNICIPIO DE JUÁREZ

Hoja 4 de 4

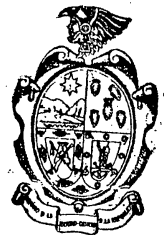


- - - El Ciudadano Licenciado JORGE MARIO QUINTANA SILVEYRA, Secretario del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua, con fundamento en el artículo 63 fracción II del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, hace constar y: - - -

**CERTIFICA:**

- - - Que la presente es copia fiel de su original del apéndice del asunto número dieciocho de la sesión número cuarenta y cinco de fecha cinco de diciembre del año dos mil catorce, que obran en los archivos de la Dirección de Gobierno, con la cual se cotejó, constando de seis fojas útiles.-----

**CD. JUÁREZ, CHIHUAHUA, A 19 DE ENERO DEL AÑO 2015  
SUFRAGIO EFECTIVO: NO REELECCION  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**



**LICENCIADO JORGE MARIO QUINTANA SILVEYRA** PRESIDENCIA MUNICIPAL  
MUNICIPIO DE JUÁREZ  
ESTADO DE CHIHUAHUA

\*rmml.