

**Dependencia:** Dirección General de Desarrollo Urbano  
**Área:** Dirección del Control de Desarrollo Urbano  
**Oficio:** DGDU/DCDU/1028/2015  
**Asunto:** Dictamen Técnico de Autorización para  
Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

Cd. Juárez, Chih., a 29 de junio del 2015

OFICINA DE REGISTROS  
RECIBIDO  
10:05  
JUN 30 2015

**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
Reg. José Márquez Puentes, Coordinador  
Reg. Alejandro José Seade Terrazas, Secretario  
Reg. Alberto Reyes Rojas, Vocal  
Presente.

Por medio del presente curso, envió para su consideración y posterior autorización por el H. Ayuntamiento, el resolutivo que contiene el Dictamen de Factibilidad a la solicitud de autorización de **Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano** para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, denominada **“Puerta de Hierro II”** la cual consiste en un **Aumento en la Densidad** a la zonificación secundaria de un predio con superficie de **13,415.80 m<sup>2</sup>**, ubicado en la zona central de esta ciudad, colindante al oriente los fraccionamientos Puerta de Hierro I y Jardines del Lago (ver figura 1).

Dicha modificación tiene como objetivo aumentar la densidad a la zonificación actual de H-40 (Habitacional con 40 viviendas / Ha.) a una H-120 (Habitacional con 120 viviendas / Ha.) para de esa manera poder desarrollar en el predio un **conjunto habitacional en condominio**.

SECRETARÍA DEL  
M. AYUNTAMIENTO  
30 JUN. 2015  
ACUSE DE RECIBO

**ANTECEDENTES:**

**Primero)** La solicitud es promovida por **“Ingeniería MAPERJ S.A. de C.V.”** a través de su representante Margarita Cruz Tovar.

**Segundo)** El predio en cuestión se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos: Inscripción: 103, Folio: 103, Libro: 4049 de la Sección Primera, a nombre de Geysler S.A. de C.V. Estos a su vez presentan un poder para que la empresa solicitante (Ingeniería Maperj S.A. de C.V.) promueva la Modificación Menor. Adicionalmente el solicitante, presenta un Oficio emitido por el Notario Publico Núm. 4, Eduardo Romero Ramos en el cual expresa que en su Notaria se esta llevando a cabo un contrato de compra-venta a plazo con reserva parcial de dominio del predio en cuestión entre las dos partes mencionadas.

**Tercero)** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Juárez, el predio se ubica dentro de zonificación secundaria **H-40 (Habitacional)**, como se ilustra en la figura 2.

H

*“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”*  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
MUNICIPIO DE JUÁREZ



**Dependencia:** Dirección General de Desarrollo Urbano  
**Área:** Dirección del Control de Desarrollo Urbano  
**Oficio:** DGDU/DCDU/1028/2015  
**Asunto:** Dictamen Técnico de Autorización para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

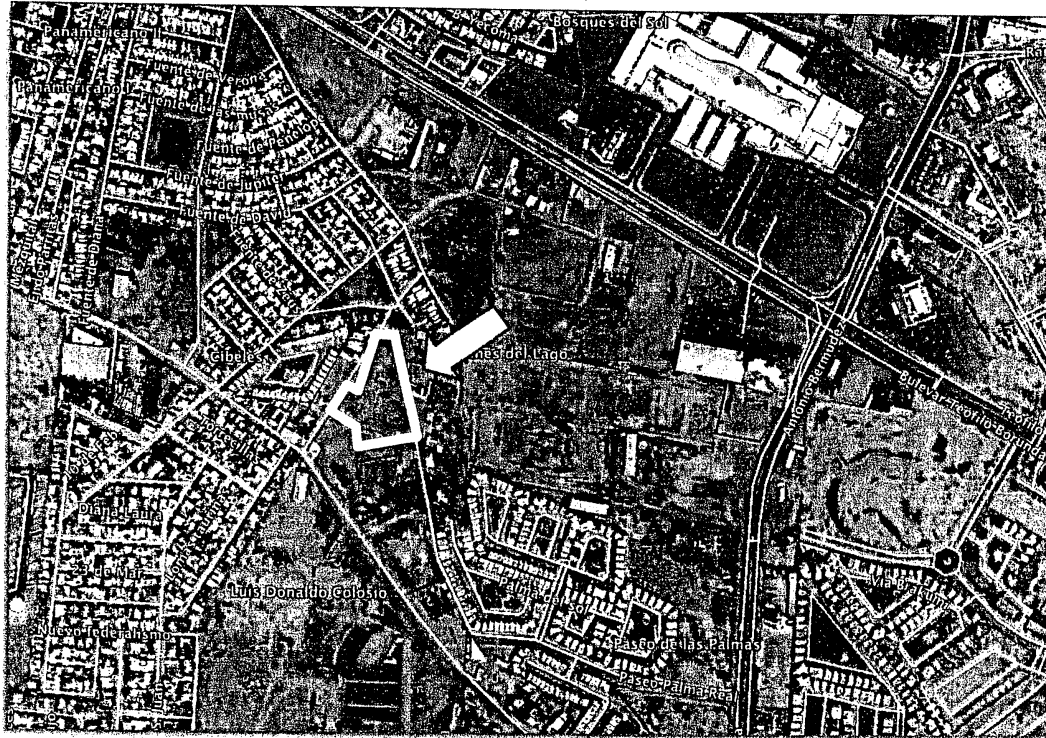


Figura 1. Fotografía satelital.

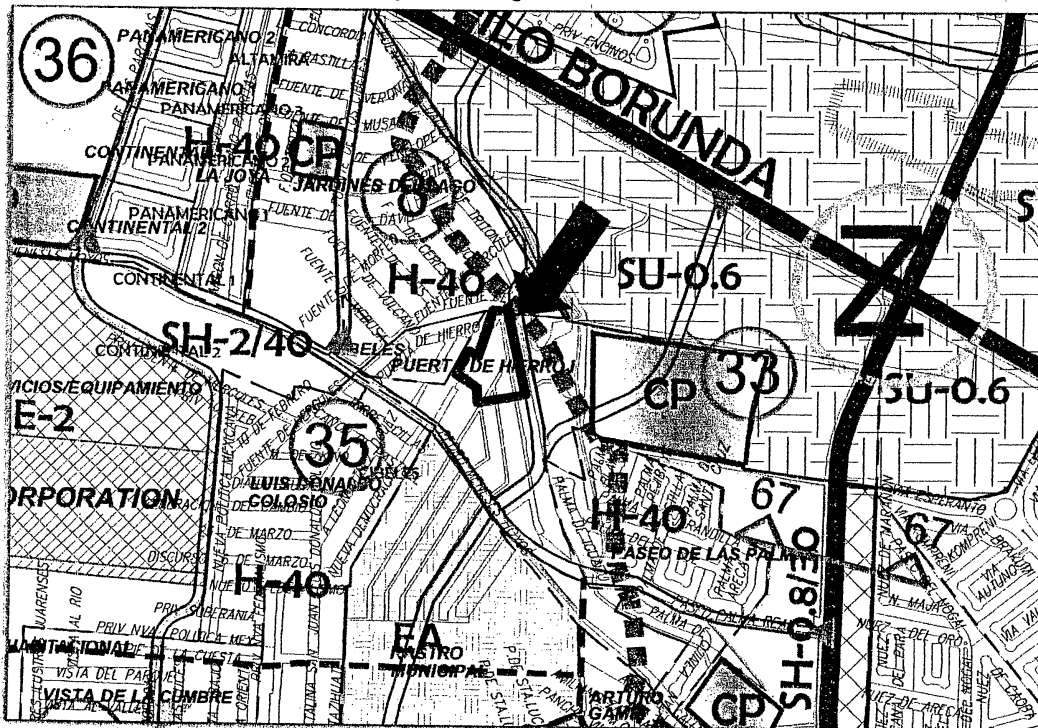


Figura 2. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.



2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón

**DIRECCIÓN GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO  
MUNICIPAL DE JUÁREZ**



**CONSIDERANDOS:**

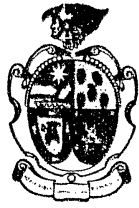
**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, establece que los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro, siempre y cuando no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en su artículo 164, **el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento** o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

**Segundo)** Una de las principales políticas y estrategias del Plan de Desarrollo Urbano es el crecimiento supeditado a la **densificación** con el objetivo de evitar los problemas que trae consigo la dispersión, como fraccionamientos habitacionales con baja ocupación, la subutilización de las redes de infraestructura y del equipamiento, además de hacer costosa e ineficiente la atención de la autoridad en la prestación de servicios públicos. Dentro del mismo Plan se menciona que la dispersión y la rápida disminución de las densidades de población de las pocas zonas consolidadas dentro de la mancha urbana, han generado insuficiencia en la dotación de infraestructura, áreas carentes de equipamientos básicos, desatención en la prestación de servicios para el desarrollo humano, excesivos traslados y tránsito de vehículos que se han traducido en altos niveles de contaminación, afectaciones a las condiciones naturales del entorno.

**Tercero)** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) mediante el Oficio PYP/064/2015 con fecha del 10 de junio del 2015, dictamina en sentido positivo la modificación con las condicionantes de que se urbanice la vialidad Pedro Meneses Hoyos con la finalidad de prevenir la saturación del flujo vehicular. De la misma manera menciona que se deberá de cumplir con el número de estacionamientos de acuerdo con el Reglamento de Construcción.

**Cuarto)** Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos marcados para la elaboración de una Modificación Menor establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para

///



el Estado de Chihuahua, el Artículo 72 del Código Municipal, el Artículo 45 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables, esta Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

**RESOLUTIVOS:**

**Primero)** La Dirección General de Desarrollo Urbano considera **FACTIBLE** la autorización de la **Modificación Menor** solicitada, consistente en el cambio de densidad otorgando una zonificación secundaria **H-120 (Habitacional con 120 viviendas por hectárea)**.

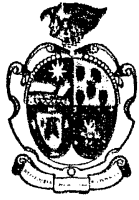
**Segundo)** Con el objetivo de minimizar los impactos viales que generara el desarrollo del predio, se **deberá tener acceso al predio mediante una vialidad completamente urbanizada y pavimentada por la ruta Pedro Meneses Hoyos**. Es decir, construir y urbanizar un cuerpo vial completo, desde el ultimo tramo urbanizado de la calle Pedro Meneses Hoyos hasta llegar al acceso al condominio. El termino construir y urbanizar se refiere al pavimento, banquetas, alumbrado e infraestructura urbana de conformidad con lo establecido en el Cap. II, Sección Primera de las Normas Básicas de Urbanización de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua (ver figura 3).



Figura 3. Detalle de vialidades a urbanizar.



"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

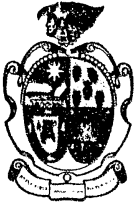


Dependencia: Dirección General de Desarrollo Urbano  
Área: Dirección del Control de Desarrollo Urbano  
Oficio: DGDU/DCDU/1028/2015  
Asunto: Dictamen Técnico de Autorización para  
Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano

- Tercero)** Lo expresado en el punto anterior es independiente a la urbanización de las vialidades que de Ley son obligatorias (vialidades colindantes al predio).
- Cuarto)** El presente Dictamen quedara sin efecto si el punto anterior no es respetado.
- Quinto)** De igual manera, las vialidades colindantes al predio deberán de ser construidas y urbanizadas por parte del propietario del predio en cuestión.
- Sexto)** Una vez aprobado la Modificación Menor por el H. Ayuntamiento, previa solicitud, se otorgarán las Licencias de Uso de Suelo en base al Acuerdo de Cabildo correspondiente.
- Séptimo)** Cumplir con las restricciones de ocupación y utilización de suelo, porcentajes de donación tanto para equipamiento y áreas verdes y demás normatividad o restricciones que establece el Plan de Desarrollo Urbano para la zonificación otorgada.
- Octavo)** El presente dictamen no autoriza construcción alguna, la construcción y autorización del condominio deberá someterse a revisión y autorización de Fraccionamiento ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, dicha autorización deberá cumplir con los requisitos establecidos en las leyes y reglamentos aplicables, como numero de estacionamientos, secciones viales, superficies de donación, etc...
- Noveno)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo, 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 que en materia le sean aplicables.
- Décimo)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).
- Undécimo)** A su debido tiempo y en caso de ser necesario, para desarrollar el proyecto, se deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales.



HA



<p><b>Dependencia:</b> Dirección General de Desarrollo Urbano  <b>Área:</b> Dirección del Control de Desarrollo Urbano  <b>Oficio:</b> DGDU/DCDU/1028/2015  <b>Asunto:</b> Dictamen Técnico de Autorización para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano</p>
--

**Duodécimo)** 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.

- a. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
- b. Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales que se generen por el desarrollo del predio, y resolverlo dentro del mismo, o de aquellos terrenos que presenten condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.
- c. Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

**Decimotercero)** Gírese el presente Dictamen al Secretario del H. Ayuntamiento para que por su conducto, someta la "Modificación Menor Puerta de Hierro II" al proceso de aprobación por el H. Ayuntamiento.

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 es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

Atentamente

Arq. José Eleno Villaiva Salas  
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  
C.C.P. Lic. Jorge Mario Quintana Silveyra; Secretario del H. Ayuntamiento de Juárez  
A'JEVS/A'ARQ/A'VYD