



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0378/2022

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



De conformidad con lo dispuesto por los artículos 112, 115, 116, 118, 122, 149, 150 y 152, del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, los suscritos Regidores, integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, se permiten presentar a su consideración el presente **DICTAMEN Y PUNTO DE ACUERDO**, para que se incluya en el Orden del Día de la próxima Sesión del H. Cabildo del año en curso:

### DICTAMEN Y PROYECTO DE ACUERDO DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

Vistos para resolver respecto solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDUS) presentada ante esta Comisión que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con las zonificaciones **SH-2/40: Servicios y Habitacional** y **H-60: Habitacional 60 viv/ha** a una zonificación **SG-0.4: Servicios Generales**, así como en la **reubicación de la trayectoria de una vialidad de jerarquía secundaria** que atraviesa el predio ubicado en la Prol. Av. De Las Torres identificado como lote C y D de la Fracción del Lote Bravo de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **224,910.04 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 1)

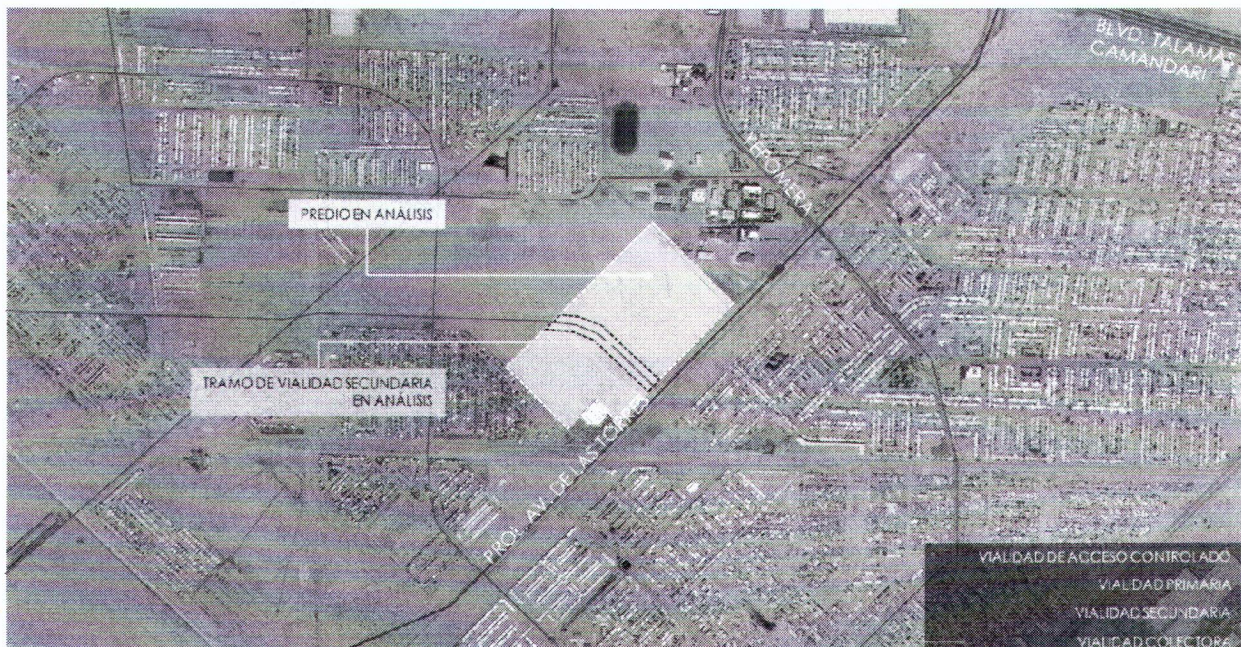


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía de Google Earth 2022.





### ANTECEDENTES:

**PRIMERO.** La solicitud es promovida por la persona moral denominada Desarrollos Inmobiliarios Doble M, S de R.L. de C.V. quien acredita la propiedad del polígono con las claves catastrales 717-013-029 y 717-013-036.

**SEGUNDO.** El predio forma parte de dos lotes los cuales se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 99,905.21 m<sup>2</sup>. Inscripción: 111 Folio: 112, Libro: 5270 de la Sección I.
- II. Predio con sup. de 192,045.11 m<sup>2</sup>. Inscripción: 120 Folio: 121, Libro: 5270 de la Sección I.

**TERCERO.** La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de las zonificaciones secundarias **SH-2/40: Servicios y Habitacional** y **H-60: Habitacional 60 viv/ha.** (Ver figura 2)

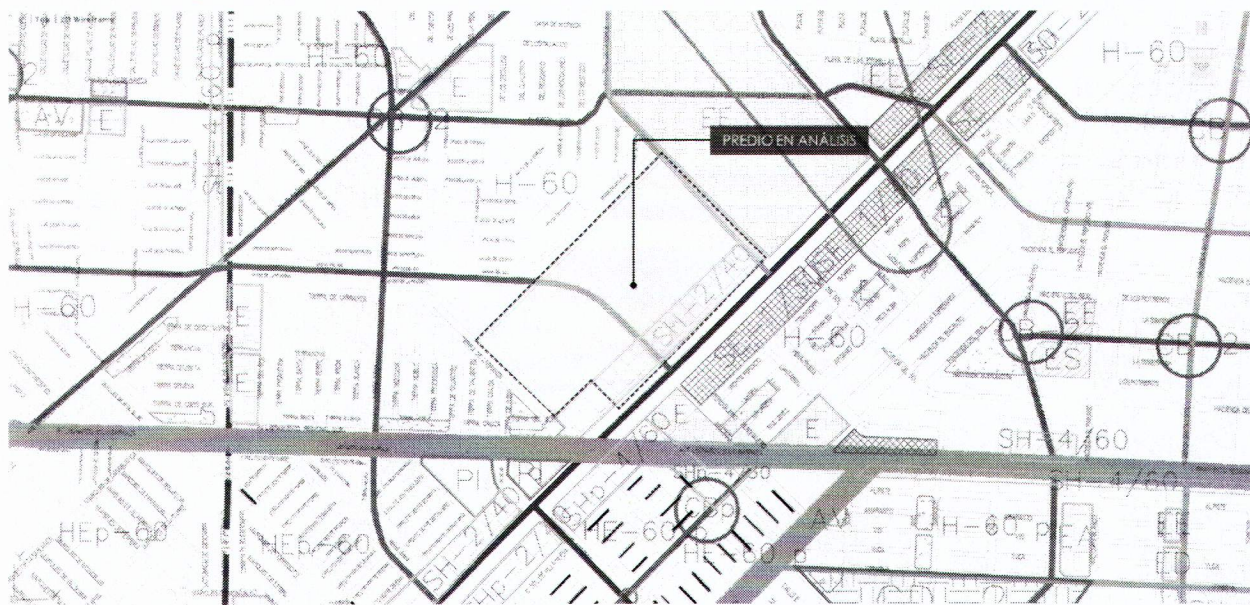


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

**CUARTO.** La zonificación secundaria de **Servicios Generales** comprende usos industriales de bajo riesgo y servicios comerciales de nivel urbano o regional que podrán localizarse junto a giros habitacionales siempre y cuando exista un área de amortiguamiento entre usos.

**QUINTO.** La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio colinda con las siguientes vialidades: (Ver figura 3)





- a) **Prol. Av. De Las Torres**, vialidad de jerarquía primaria, identificada con la etiqueta **P-82**, a la cual le corresponde una sección total de 75.00 metros distribuidos en un camellón central de 18.00 metros, dos arroyos vehiculares centrales de 10.50 metros, dos camellones laterales de 5.00 metros, dos arroyos vehiculares laterales de 7.00 metros, y dos banquetas de 6.00 metros.
- b) **Vialidad de jerarquía secundaria (tramo en análisis)**, identificada con la etiqueta **S-8**, a la cual le corresponde una sección total de 18.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 13.00 metros y banquetas de 2.50 metros en ambos lados.
- c) **Vialidad de jerarquía colectora**, a la cual le corresponde una sección total de 18.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y banquetas de 3.50 metros en ambos lados.

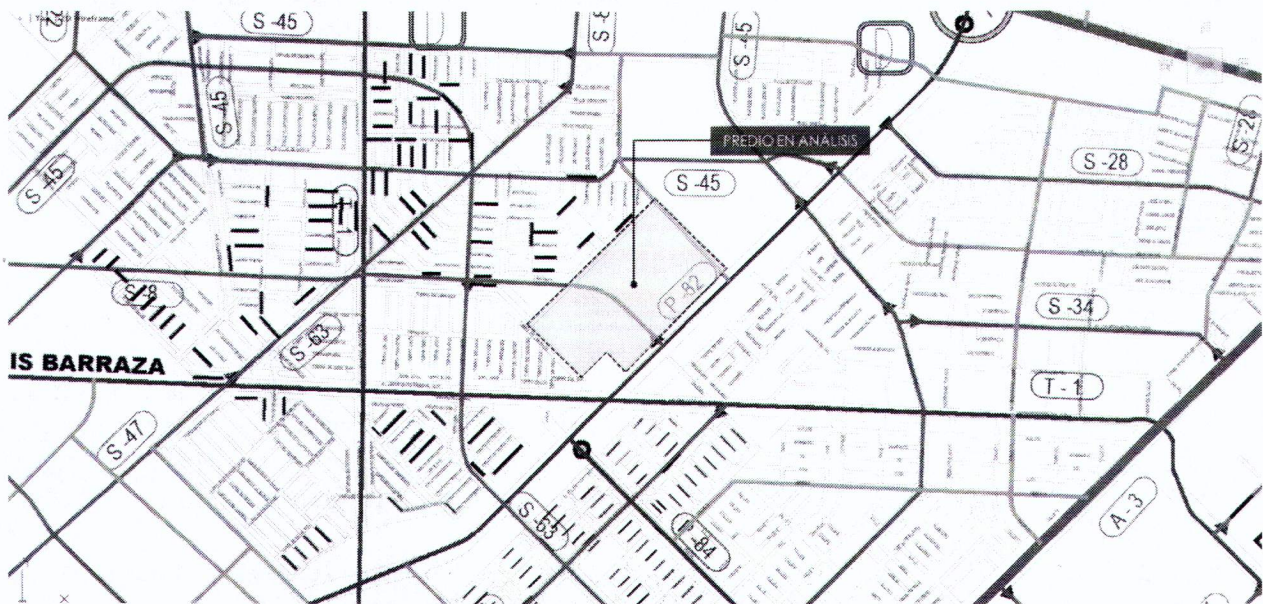


Figura 3. Estrategia Vial, PDUS 2016.

**SEXTO.** El Capítulo IV: Normatividad del PDUS menciona que el predio se ubica dentro de la **Zona Periurbana** con servicios. Y colinda con el límite sur del anillo vial periférico que contiene la Zona de Densificación Prioritaria.

**SÉPTIMO.** De acuerdo al Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial y al **Atlas de Riesgos Naturales y Riesgos Antropogénicos (ARNRA)**, identifica al predio dentro de la cuenca El Barreal la cual se caracteriza por ser una cuenca cerrada de tipo endorreica que drena la zona sur este de la Sierra de Juárez, este tipo de suelo no permite su infiltración de manera natural, sino que es necesario construir obras de infiltración eficientes.

**OCTAVO.** Con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta, el 18 de julio de 2022 se colocó en el predio un letrero con contenido informativo referente a la solicitud de Modificación Menor al PDUS.





**NOVENO.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número **PYP/138/2022** de fecha 30 de junio de 2022 mediante el cual determinó **factible** la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

**DÉCIMO.** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DCP/APDU/JS-2077/2022 de fecha 20 de septiembre de 2022 en sentido positivo, donde la mayoría de los colindantes directos e indirectos no tienen inconveniente con la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

### **CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO.** El Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUECH), 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 94; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, en tanto que 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.** El PDUS establece en el capítulo IV referente a la Normatividad, el proceso de las Modificaciones Menores al Plan, dicho proceso se deriva del impacto urbano que cierta acción urbana va a generar en el contexto esto de acuerdo a lo establecido en el Cuadro 29; *Criterios para determinar los niveles de impacto de las modificaciones menores*, por lo que la Dirección General de Desarrollo Urbano determinó que la solicitud en análisis es de **Nivel B, de Medio Impacto Urbano**.

**TERCERO.** La Normatividad del PDUS establece que las **Zonas Periurbanas** se encuentran fuera del anillo vial periférico y se caracterizan por priorizar el desarrollo de giros comerciales y de servicio con el fin de complementar los usos habitacionales existentes en esas zonas. Cabe destacar que esta Modificación Menor contempla el cambio de uso de suelo a Servicios Generales.

**CUARTO.** Respecto a la modificación de zonificación secundaria, el predio colinda hacia el nor oriente con la Universidad Tecnológica de Ciudad Juárez, hacia el norponiente con un lote baldío, hacia el sur poniente con el fraccionamiento habitacional Terranova, y hacia el sur oriente con la vialidad de jerarquía primaria conocida como Prolongación Av. De Las Torres.

A lo anterior, el PDUS establece que la zonificación **SG** comprende usos industriales de bajo riesgo y servicios comerciales de nivel urbano o regional que podrán localizarse junto a zonas habitacionales y de equipamiento bajo la condición de que exista un área de amortiguamiento entre usos.





En este sentido, el Cuadro 22: Servidumbres o zonas de protección indica que los giros industriales deberán preservar una distancia entre 10 y 25 metros respecto a lo habitacional y/o equipamiento.

En cuanto a movilidad, el predio tiene frente a la Prolongación Av. De Las Torres (vialidad de jerarquía primaria) que intersecta hacia el norte con el Blvd. Talamás Camandari (vialidad de jerarquía primaria de acceso controlado) identificado como ruta de transporte de carga definitiva según del Estudio Integral y Plan Regulatorio de Transporte de Carga de la Estrategia del PDUS, a lo largo del cual se ubican zonas industriales.

**QUINTO.** Respecto a la modificación vial, se ha propuesto reubicar la trayectoria de la vialidad de jerarquía secundaria identificada con la etiqueta S-8 que atraviesa el predio, como se ilustra en la figura 4 con el objetivo de mejorar el aprovechamiento espacial del mismo.

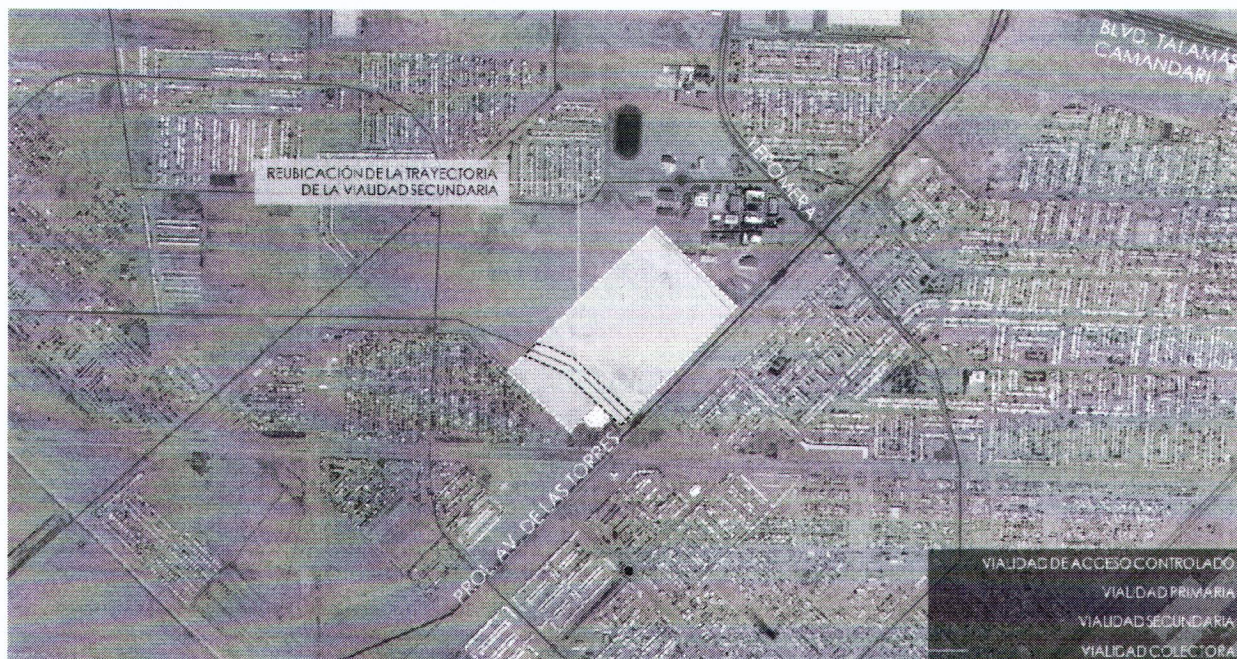


Figura 4. Cambio de trayectoria de la vialidad secundaria S-8 propuesta por el particular.

**SEXTO.** 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 LAHOTDUECH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 77 de la Ley citada, 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 Comisión tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:





**RESOLUTIVOS:**

**PRIMERO.** Que se ha cubierto la forma establecida en la LAHOTDUECH y el PDUS, consistente en la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez 2016, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y considerandos, esta Comisión determina **FACTIBLE** el cambio de zonificación secundaria a **SG-0.4: Servicios Generales** así como la **reubicación de la trayectoria de una vialidad de jerarquía secundaria** (como se describe en el considerando QUINTO) que atraviesa el predio ubicado en la Prolongación Av. De Las Torres identificado como lote C y D de la Fracción del Lote Bravo de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **224,910.04 m<sup>2</sup>**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

1. 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 PDUS para la zonificación otorgada.**
2. Respetar la Estructura Vial establecida en el PDUS con el cambio de trayectoria de la vialidad de jerarquía secundaria expresada en el considerando QUINTO.
3. Deberá de solucionar los accesos al predio, así como la incorporación a las vialidades que colindan y atraviesan el predio, implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.
4. Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, por lo que deberá de proveer la superficie requerida dentro del predio con el fin de evitar inconvenientes a la vía pública.
5. Asimismo, el desarrollo del predio deberá dar cumplimiento, adicional a las especificaciones del presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LAHOTDUECH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.
6. El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de CFE, JMÁS, gasoducto, Distrito de Riego, CNA y otros).
7. Para desarrollar el proyecto deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales así como las medidas de mitigación pluvial necesarias, tomando en cuenta las recomendaciones emitidas en el **Estudio Hidrológico e Hidráulico en la Zona Norte y Sur de la cuenca de El Barreal en Cd. Juárez, Chih.**, en virtud de las características del suelo.





8. Deberá respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, y demás normatividad vigente en la materia 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

9. **El presente dictamen no autoriza construcción alguna.**

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

**SEGUNDO.** Consecuentemente se autoriza la modificación menor propuesta consistente en un **cambio de zonificación secundaria**, así como en la **reubicación de la trayectoria de una vialidad de jerarquía secundaria** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/2715/2022 de fecha del 04 de octubre de 2022, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

**TERCERO.** Túrnese el presente dictamen a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con la finalidad de que sea tomado en cuenta al momento en que sea remitido ante Cabildo para su análisis y aprobación en su caso la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua.

**CUARTO.** Gírese atento oficio a la Dirección General de Desarrollo Urbano, con la finalidad de que tenga conocimiento de la autorización solicitada y se continúe con el trámite respectivo.

**QUINTO.** Obran agregados en autos del expediente del asunto en cuestión, en el dictamen emitido por esta Comisión en que considera **FACTIBLE** el cambio de zonificación secundaria descrito anteriormente por lo que se propone el siguiente:





HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0378/2022

**ACUERDO:**

**PRIMERO.** Se aprueba la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, a favor de la persona moral denominada Desarrollos Inmobiliarios Doble M, S de R.L. de C.V. quien acredita la propiedad del polígono con las claves catastrales 717-013-029 y 717-013-036 de los predios que se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 99,905.21 m<sup>2</sup>. Inscripción: 111 Folio: 112, Libro: 5270 de la Sección I.
- II. Predio con sup. de 192,045.11 m<sup>2</sup>. Inscripción: 120 Folio: 121, Libro: 5270 de la Sección I.

Consistente en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con las zonificaciones **SH-2/40: Servicios y Habitacional** y **H-60: Habitacional 60 viv/ha** a una zonificación **SG-0.4: Servicios Generales**, así como en la **reubicación de la trayectoria de una vialidad de jerarquía secundaria** que atraviesa el predio ubicado en la Prol. Av. De Las Torres identificado como lote C y D de la Fracción del Lote Bravo de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **224,910.04 m<sup>2</sup>**.

**SEGUNDO.** Notifíquese para los efectos legales conducentes.

**ATENTAMENTE**

**CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 06 DE OCTUBRE DE 2022**

**LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO**  
**COORDINADORA**



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

**C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO**  
**VOCAL**

C.c.p. Archivo