



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0498/2023

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

19 ENE 2023

12:45hrs

ACUSE DE RECIBO

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 trayectoria de una vialidad de jerarquía primaria** que atraviesa un predio identificado como fracción E del polígono A denominado El Cantón de esta ciudad, con una superficie de **500,000.00 m²**. (Ver figura 1)

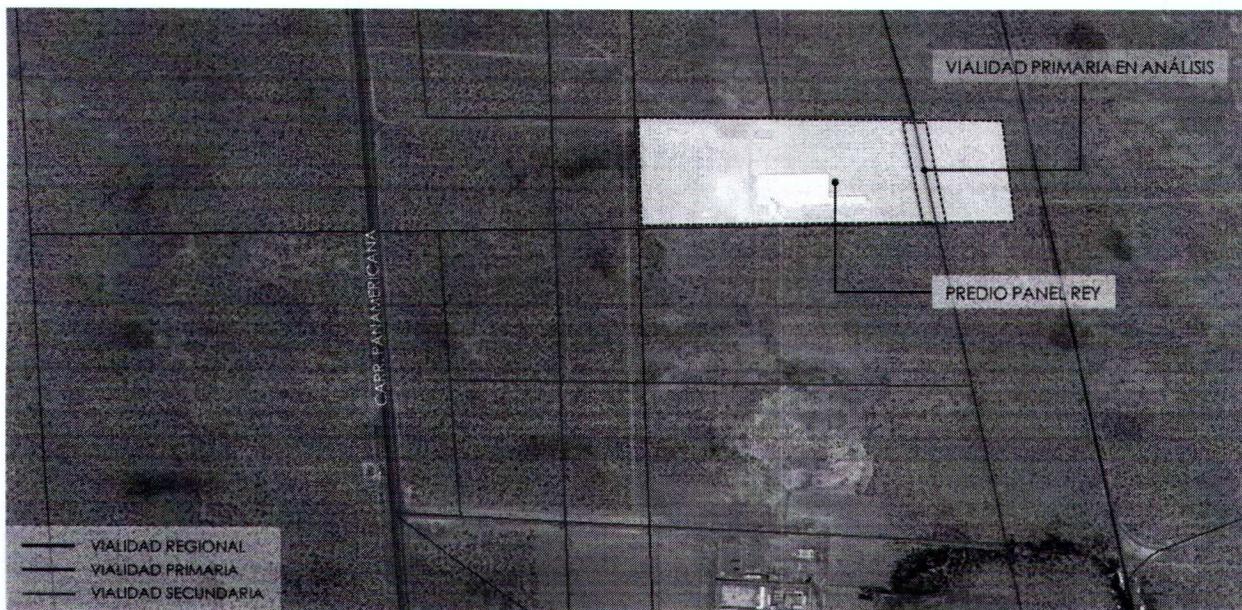


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2023.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0498/2023

ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada Panel Rey, S.A. quien acredita la propiedad del predio.

SEGUNDO. El predio se conforma de un polígono que se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 500,000.00 m², Inscripción: 103, Folio: 103 del Libro: 5033 de la Sección I.

TERCERO. La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio colinda con la siguiente vialidad:

a. **Blvd. Independencia**, vialidad con jerarquía de **acceso controlado**, identificada con la etiqueta **A-3**, a la cual le corresponde una sección total de 65.00 metros, distribuidos en un camellón central de 0.60 metros, dos arroyos vehiculares centrales de 15.40 metros, dos camellones laterales de 5.30 metros, dos arroyos vehiculares laterales de 9.50 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados. (Ver figura 2)

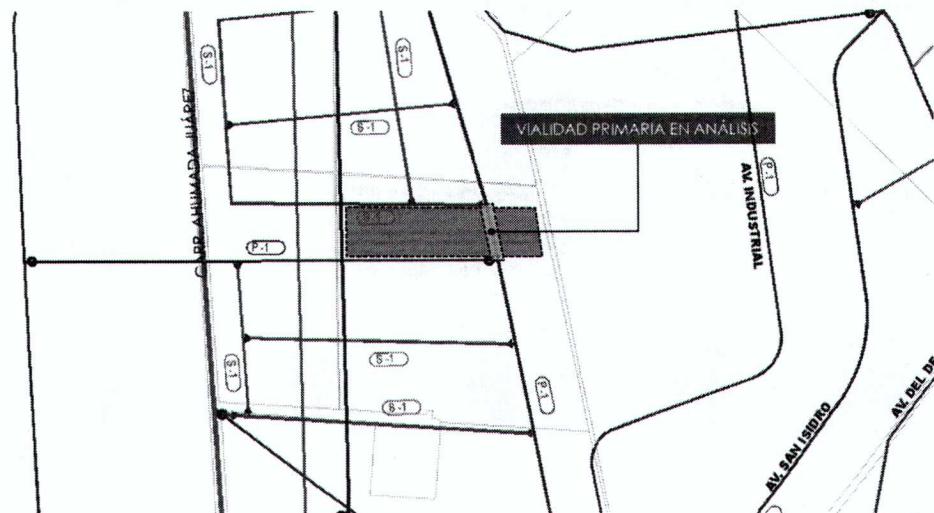


Figura 2. Estrategia Vial, PDUS 2016.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0498/2023

CUARTO. El 27 de diciembre de 2021 se colocó un letrero informativo en el predio en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

QUINTO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1498/2022 de fecha 28 de julio de 2022 en sentido **positivo**.

SEXTO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número MEI/042/2022 de fecha 26 de abril de 2022 mediante el cual determinó **factible** 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 esta 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. Respecto a la modificación vial que consiste en el cambio de trayectoria de la vialidad de jerarquía primaria que atraviesa el predio en análisis, tal como se ilustra en la figura 3. Cabe destacar que dicha adecuación incide en el predio que colinda hacia el sur del que se encuentra en análisis con el objetivo de preservar una geometría adecuada para la operatividad de esta vialidad.

A lo anterior, la Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua, promotor de dicho predio, emitió el oficio número PRODECH/CG/041/2022 de fecha 07 de marzo de 2022 dirigido a la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante el cual expresó su conformidad respecto al cambio de trayectoria de esta vialidad de jerarquía primaria.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0498/2023



Figura 3. Cambio de trayectoria propuesta.

CUARTO. De la difusión de la acción urbana que se refiere en el antecedente CUARTO se advierte que en los expedientes de la Dirección General de Desarrollo Urbano no obra opinión respecto a la Modificación Menor al PDUS.

QUINTO. 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 consideraciones, esta Comisión considera **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en un **cambio de trayectoria de una vialidad de jerarquía primaria** que atraviesa un predio identificado



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0498/2023

como fracción E del polígono A denominado El Cantón de esta ciudad, con una superficie de 500,000.00 m², siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

1. Deberá respetar la Estrategia Vial establecida en el PDUS que no es objeto de esta Modificación Menor al PDUS.
2. Para el desarrollo del predio o cualquier acción urbana se deberá de considerar el impacto generado a los usos colindantes existentes y así evitar inconvenientes a las zonas consolidadas.
3. Deberá de solucionar los accesos al 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 o 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 LAHOTDUCH, 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, JMAS, 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 soluciones necesarias tomando en cuenta las recomendaciones emitidas en la normatividad urbana aplicable 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 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:**



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0498/2023

- 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 trayectoria de una vialidad de jerarquía primaria** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/0148/2023 de fecha del 17 de enero de 2023, 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:



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0498/2023

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 Panel Rey, S.A. quien acredita la propiedad del predio que se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 500,000.00 m², Inscripción: 103, Folio: 103 del Libro: 5033 de la Sección I.

Consiste en un **cambio de trayectoria de una vialidad de jerarquía primaria** que atraviesa un predio identificado como fracción E del polígono A denominado El Cantón de esta ciudad, con una superficie de **500,000.00 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 19 DE ENERO DE 2023

LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO

COORDINADORA



C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO

SECRETARIA

C.c.p. Archivo

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO

VOCAL