



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0514/2023

**MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL**

**SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO**

**PRESENTE.-**



SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO

01 FEB 2023

14:15 hrs

**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 zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **SHp1-4/60: Servicios y Habitacional pluvial y HEp-10: Habitacional Ecológico 10 viv/ha** a una zonificación **SGp1-2: Servicios Generales pluvial** ubicado en la intersección de la Av. Leonardo Solís Barraza y Av. Del Desierto de esta ciudad, con una superficie de **529,535.544 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 1)

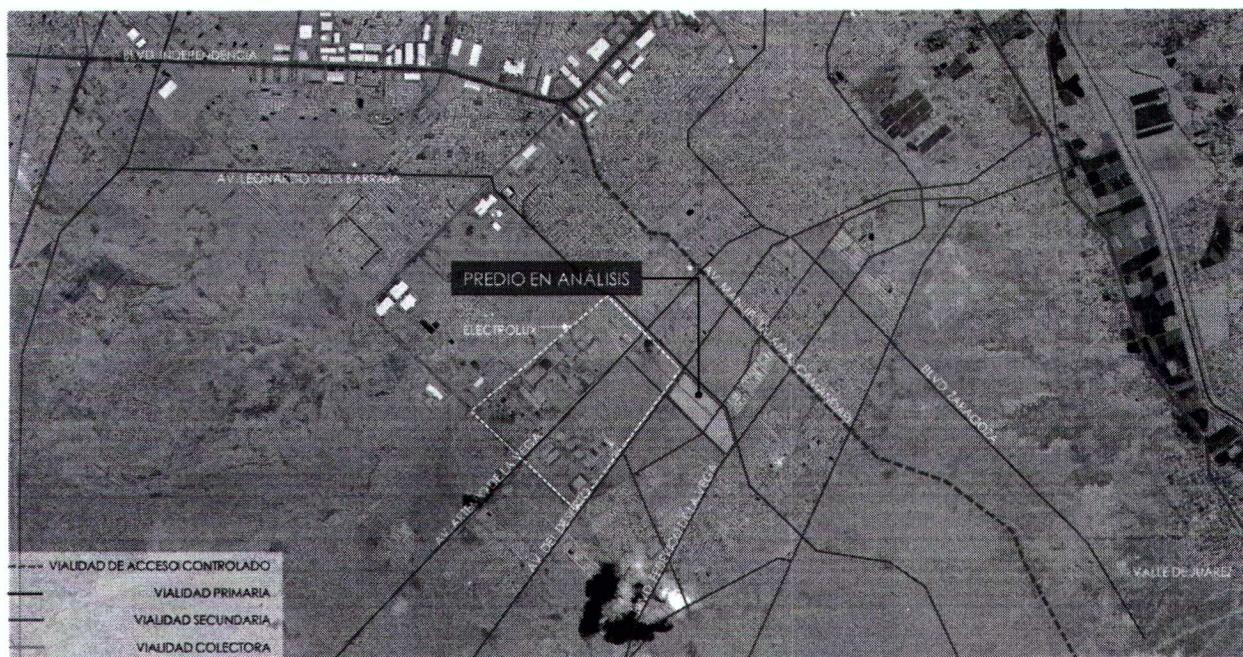


Figura 1.- Ubicación del predio. Google Earth 2023.



## Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

## Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Nº de Oficio: REG/TMG/0514/2023

## ANTECEDENTES:

**PRIMERO.** La solicitud es promovida por la persona moral denominada Inmobiliaria Pejorza, S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio.

**SEGUNDO.** El predio se conforma de nueve 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 32,301.881 m<sup>2</sup>: Inscripción: 77 Folio: 77 Libro: 6415 de la Sección I.
- II. Predio con sup. de 78,905.813 m<sup>2</sup>: Inscripción: 76 Folio: 76 Libro: 6415 de la Sección I.
- III. Predio con sup. de 18,919.677 m<sup>2</sup>: Inscripción: 14 Folio: 14 Libro: 6384 de la Sección I.
- IV. Predio con sup. de 95,092.850 m<sup>2</sup>: Inscripción: 13 Folio: 13 Libro: 6384 de la Sección I.
- V. Predio con sup. de 15,173.033 m<sup>2</sup>: Inscripción: 12 Folio: 12 Libro: 6384 de la Sección I.
- VI. Predio con sup. de 101,530.340 m<sup>2</sup>: Inscripción: 11 Folio: 11 Libro: 6384 de la Sección I.
- VII. Predio con sup. de 21,983.833 m<sup>2</sup>: Inscripción: 43 Folio: 45 Libro: 6385 de la Sección I.
- VIII. Predio con sup. de 89,517.989 m<sup>2</sup>: Inscripción: 42 Folio: 44 Libro: 6385 de la Sección I.
- IX. Predio con sup. de 76,110.128 m<sup>2</sup>: Inscripción: 34 Folio: 34 Libro: 5274 de la Sección I.

**TERCERO.** De acuerdo al Capítulo IV de la Normatividad del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el centro de población de Ciudad Juárez (PDUS) el predio se encuentra en una zona denominada **Periurbana** que se caracteriza por contar con una gran extensión de predios subutilizados y con niveles bajos de consolidación urbana.

**CUARTO.** La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se ubica dentro de la zonificación secundaria **SHp1-4/60: Servicios y Habitacional pluvial** y **HEp-10: Habitacional Ecológico 10 viv/ha.** (Ver figura 2)

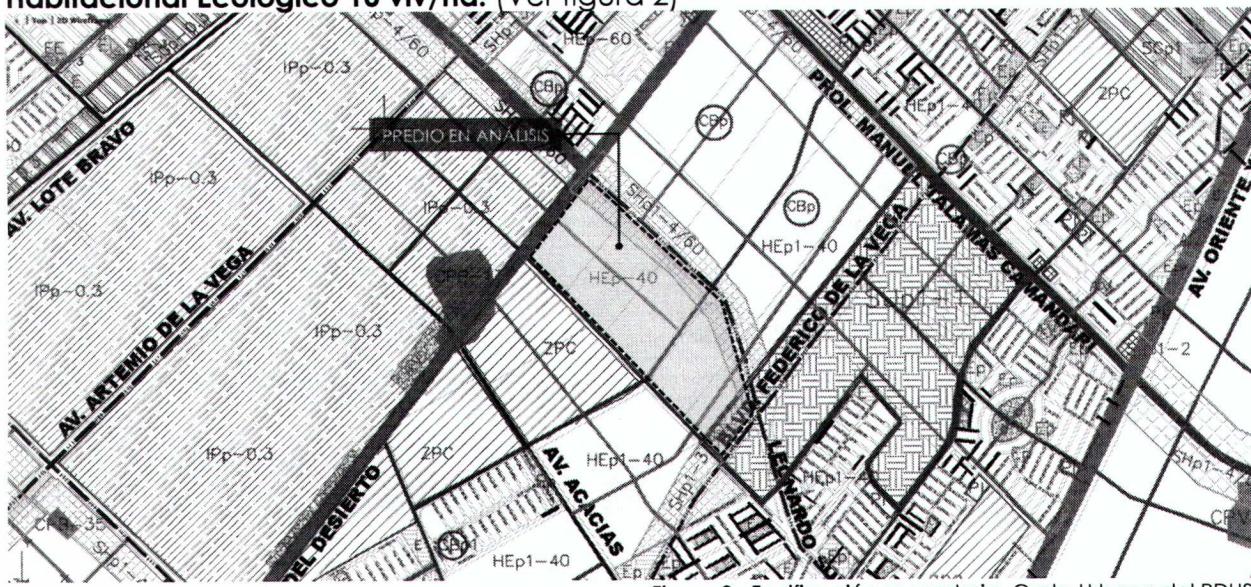


Figura 2.- Zonificación secundaria. Carta Urbana del PDUS.



**Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez**

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0514/2023

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

a. **Av. Leonardo Solís Barraza**, vialidad de jerarquía primaria de transporte, identificada con la etiqueta T-1, a la cual le corresponde una sección total de 50.00 metros, distribuidos en un camellón central para estación de transporte público de 7.00 metros, dos carriles exclusivos para transporte público de 3.50 metros, dos arroyos vehiculares de 12.00 metros y banquetas de 6.00 metros en ambos lados.

**b. Av. Del Desierto**, vialidad de jerarquía primaria, identificada con la etiqueta **P-1**, a la cual le corresponde una sección total de 42.00 metros, distribuidos en un camellón central de 10.00 metros, dos arroyos vehiculares de 11.00 metros y banquetas de 5.00 metros en ambos lados.

c. **Vialidad de jerarquía secundaria en sentido oriente poniente**, identificada con la etiqueta **S-1**, a la que le corresponde una sección total de 32.00 metros distribuidos en un camellón de 10.00 metros, dos arroyos vehiculares de 8.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos lados.

**d. Vialidad de jerarquía secundaria en sentido norte sur**, identificada con la etiqueta **S-47**, a la que le corresponde una sección total de 25.00 metros distribuidos en un camellón de 3.00 metros, dos arroyos vehiculares de 8.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos lados.

e. **Vialidad de jerarquía colectora en sentido oriente poniente**, 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.

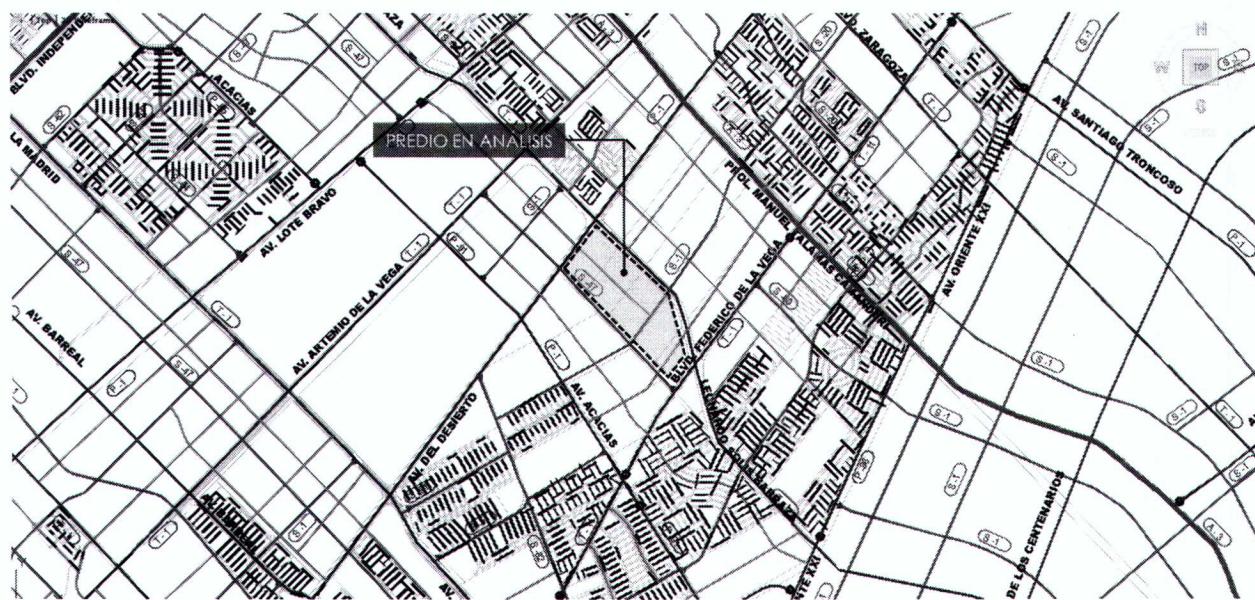


Figura 3.- Vialidades. Estrategia vial del PDUS.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0514/2023

**SEXTO.** La zonificación secundaria SG deberá localizarse a lo largo de vialidades principales y comprende usos industriales de bajo riesgo y servicios comerciales de nivel urbano o regional.

**SÉPTIMO.** El 10 de noviembre de 2022 se colocó un letrero informativo en el predio en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

**OCTAVO.** Se cuenta con las Constancias de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2660/2022 de fecha 07 de diciembre de 2022 y DGDU/DADU/JS-2778/2022, DGDU/DADU/JS-2779/2022, DGDU/DADU/JS-2780/2022, DGDU/DADU/JS-2781/2022 de fecha 26 de diciembre de 2022 en sentido **positivo**.

**NOVENO.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/258/2022 de fecha 25 de noviembre 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.** El predio cuenta con el potencial urbano óptimo para el funcionamiento de los giros que comprende la zonificación SG debido a su frente con las avenidas Leonardo Solís Barraza y Del Desierto que son vialidades de jerarquía primaria, por lo tanto, la propuesta de Modificación Menor contribuye a la diversificación de usos de suelo.

**CUARTO.** A lo anterior, el desarrollo del predio contribuirá al proceso de consolidación urbana de la **Zona Suroriental** de la ciudad, por medio de la integración de más de 50



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0514/2023

hectáreas de extensión territorial al desarrollo urbano de esta zona y de la generación de fuentes de empleo que estimularán beneficios sociales, económicos y de infraestructura.

**QUINTO.** Referente al antecedente SÉPTIMO, de la difusión de la acción urbana propuesta se colocó un letrero informativo en el predio con los datos técnicos de la solicitud de cambio de uso de suelo. A lo cual, la Dirección General de Desarrollo Urbano no recibió por escrito alguna opinión al respecto.

**SEXTO.** Despues 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 determina **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en un cambio de zonificación secundaria a **SGp1-2: Servicios Generales pluvial, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;**

1. Deberá cumplir con las restricciones de ocupación, utilización de suelo y demás **normatividad o restricciones que establece el PDUS para la zonificación secundaria otorgada.**
2. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
3. **Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, por lo que deberá de proveer la superficie requerida para llevar a cabo las maniobras necesarias dentro del predio** con el fin de evitar inconvenientes a la vía pública.
4. Deberá solucionar los accesos al predio, así como la incorporación a la vialidades colindantes, implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0514/2023

**5.** 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.

**6.** 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.

**7.** 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).

**8.** 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.

**9.** 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.

**10. 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** descritas en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/0279/2023 de fecha del 31 de enero de 2023, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0514/2023

**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:

**ACUERDO:**

**PRIMERO.** Se aprueba la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, esta solicitud es promovida por la persona moral denominada Inmobiliaria Pejorza, S.A. de C.V. El predio se conforma de nueve 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 32,301.881 m<sup>2</sup>: Inscripción: 77 Folio: 77 Libro: 6415 de la Sección I.
- II. Predio con sup. de 78,905.813 m<sup>2</sup>: Inscripción: 76 Folio: 76 Libro: 6415 de la Sección I.
- III. Predio con sup. de 18,919.677 m<sup>2</sup>: Inscripción: 14 Folio: 14 Libro: 6384 de la Sección I.
- IV. Predio con sup. de 95,092.850 m<sup>2</sup>: Inscripción: 13 Folio: 13 Libro: 6384 de la Sección I.
- V. Predio con sup. de 15,173.033 m<sup>2</sup>: Inscripción: 12 Folio: 12 Libro: 6384 de la Sección I.
- VI. Predio con sup. de 101,530.340 m<sup>2</sup>: Inscripción: 11 Folio: 11 Libro: 6384 de la Sección I.
- VII. Predio con sup. de 21,983.833 m<sup>2</sup>: Inscripción: 43 Folio: 45 Libro: 6385 de la Sección I.
- VIII. Predio con sup. de 89,517.989 m<sup>2</sup>: Inscripción: 42 Folio: 44 Libro: 6385 de la Sección I.
- IX. Predio con sup. de 76,110.128 m<sup>2</sup>: Inscripción: 34 Folio: 34 Libro: 5274 de la Sección I.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **SHp1-4/60: Servicios y Habitacional pluvial y HEp-10: Habitacional Ecológico 10 viv/ha** a una zonificación **SGp1-2: Servicios Generales pluvial** ubicado en la intersección de la Av. Leonardo Solís Barraza y Av. Del Desierto de esta ciudad, con una superficie de **529,535.544 m<sup>2</sup>**.

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



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0514/2023

**ATENTAMENTE**  
**CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 01 DE FEBRERO DE 2023**  
**LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO**

**COORDINADORA**



**HONORABLE  
CUERPO  
DE REGIDORES**

**C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO**

**SECRETARIA**

**C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO**

**VOCAL**

C.c.p. Archivo