



MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0530/2023



SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO

16 FEB 2023

10:08am

**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 **aumentar el potencial urbano de un predio con una zonificación CU-7: Centro Urbano** en específico la densidad del uso habitacional a 280 viv/ha, el cambio de altura máxima en niveles a 7 y el cambio de dosificación de uso de suelo máximo habitacional de 95% y mínimo de servicios de 5%, que se encuentra ubicado en la calle Internacional número 372 de la colonia Centro de esta ciudad, con una superficie de **725.62 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 1)

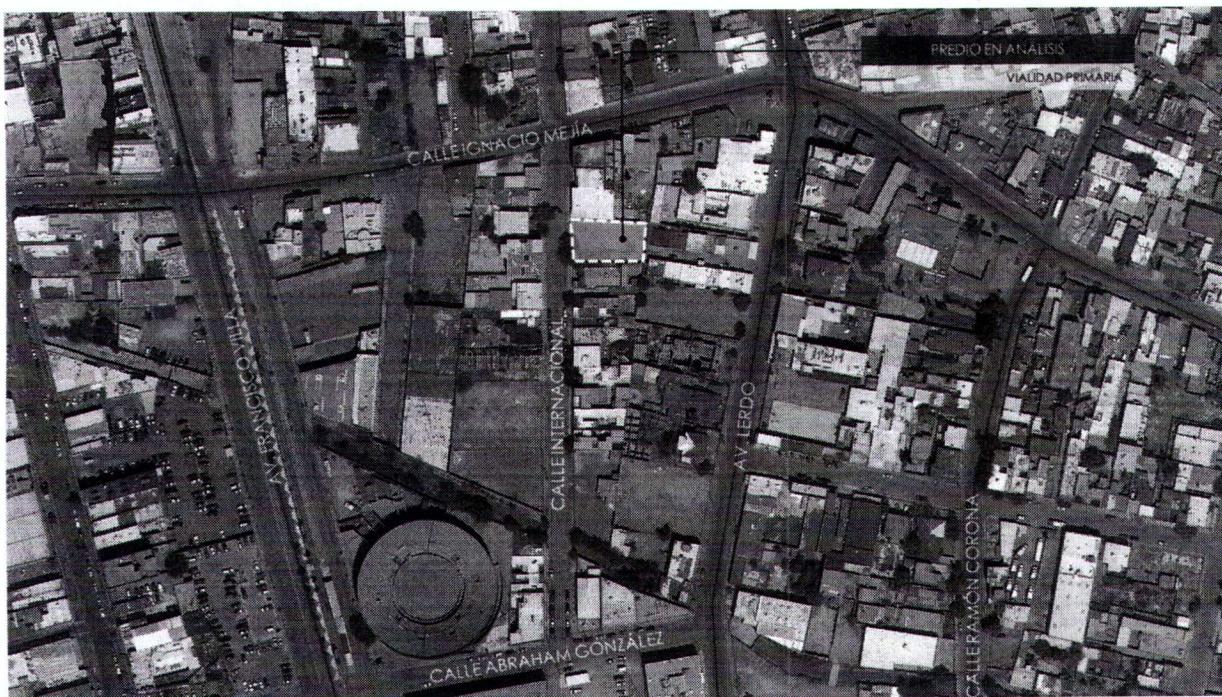


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2023.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0530/2023

**ANTECEDENTES:**

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

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

I.Predio con sup. de 725.62 m<sup>2</sup>: Inscripción: 104 Folio: 106 del Libro: 6467 de la Sección I.

**TERCERO.** El Capítulo IV de la Normatividad del PDUS indica que el predio se ubica dentro de la Zona de Densificación Prioritaria en la **Subzona con Potencial de Densificación Primaria** (ZPD-1).

**CUARTO.** El predio se ubica dentro de los límites normativos del Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Ciudad Juárez (PMDUCHJ).

**QUINTO.** La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **CU-7: Centro Urbano.** (Ver figura 2)



**SEXTO.** La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio colinda con las siguientes vialidades:

- **Calle Internacional**, vialidad de jerarquía local, con una sección total aproximada de 15.50 metros.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0530/2023

**SÉPTIMO.** El 25 de noviembre de 2022 se colocó un letrero informativo en el polígono en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

**OCTAVO.** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2804/2022 de fecha 29 de diciembre de 2022 en sentido **positivo**.

**NOVENO.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/276/2022 con fecha 20 de diciembre 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 modificación menor al PDUS 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 indica que la **ZPD-1** es una zona con niveles altos de aptitud para densificación ya que cuenta con la planeación de una red troncal como parte de un sistema de transporte colectivo, cuenta con la cobertura total de los servicios básicos en infraestructura. En lo que respecta al equipamiento esta superficie cuenta con distintos inmuebles de carácter público y privado concentrándose en mayor volumen que en el resto de las zonas.

**CUARTO.** El Cuadro 2: Usos de suelo en la ZPD-1 de la Normatividad del PDUS establece como permitidos en su numeral I, el uso habitacional tipo unifamiliar, plurifamiliar (conjunto habitacional) y edificios de departamentos, y en su numeral IV, el uso comercial (hasta regional).



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0530/2023

**QUINTO.** El predio forma parte del **Centro Histórico** de la ciudad que cuenta con el instrumento de planeación denominado "Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Ciudad Juárez" que especifica estrategia puntuales de densificación, dentro de su programa estratégico 4 y 5 del Impulso Económico identifica al polígono delimitado por la calles Francisco Villa, Insurgente Mercado, Ignacio Mejía y la Avenida Lerdo como un área prioritaria para realizar proyectos tipo conjunto habitacional y urbano.

En el predio se pretende construir un edificio habitacional cuyo primer nivel será destinado a usos comerciales y de servicios.

**SEXTO.** La zonificación secundaria de CU con una clave de intensidad de uso 7 considera una densidad habitacional actual de 120 viv/ha que de acuerdo a las características físicas y al potencial urbano actual del predio permite la construcción de hasta 6 unidades habitacionales.

Cabe mencionar que el predio se encuentra inserto en un contexto que cuenta con la cobertura total de servicios públicos y de infraestructura, así como de equipamiento público y privado, también posee las condiciones físicas necesarias para albergar una **dosificación de uso de suelo máximo habitacional de 95% y mínimo de servicios de 5%** que coadyuva en la densificación del predio.

A lo anterior, considerando el cambio de dosificación de uso de suelo máximo habitacional de 95%, el **aumento de densidad habitacional a 280 viv/ha** permitirá la construcción de hasta 20 unidades habitacionales repartidas en una **altura máxima de 7 niveles**.

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

**OCTAVO.** En congruencia con el PDUS 2016 donde establece una política de concentración y densificación, en la cual se promueve la ocupación y el desarrollo de predios baldíos y subutilizados con el objetivo de crecer hacia dentro del anillo vial periférico, estimulando el desarrollo por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación vigente.

**NOVENO.** 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:



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0530/2023

**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 que consistente en **aumentar el potencial urbano de un predio con una zonificación CU-7: Centro Urbano** en específico la densidad del uso habitacional a 280 viv/ha, el cambio de altura máxima en niveles a 7 y el cambio de dosificación de uso de suelo máximo habitacional de 95% y mínimo de servicios de 5%, que se encuentra ubicado en la calle Internacional número 372 de la colonia Centro de esta ciudad, con una superficie de 725.62 m<sup>2</sup>, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

1. Deberá cumplir con la demás normatividad o restricciones que establece el PDUS para la zonificación CU-7: Centro Urbano, a excepción de la densidad habitacional, la altura máxima en niveles y la dosificación de uso de suelo.
2. Referente al considerando SEXTO en el predio **se podrán construir hasta 20 unidades habitacionales (departamentos).**
3. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
4. Para el desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.
5. 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.
6. 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, considerando los lineamientos establecidos en la normatividad vigente para la accesibilidad universal.
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.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0530/2023

**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 **aumentar el potencial urbano de un predio con una zonificación CU-7: Centro Urbano** descritas en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/0381/2023 de fecha del 15 de febrero 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** aumentar el potencial urbano de un predio descrito anteriormente por lo que se propone el siguiente:



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0530/2023

**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 Fepo Constructora, S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio. El predio se conforma de un lote el cual se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. de 725.62 m<sup>2</sup>: Inscripción: 104 Folio: 106 del Libro: 6467 de la Sección I.

Consiste en **aumentar el potencial urbano de un predio con una zonificación CU-7: Centro Urbano** en específico la densidad del uso habitacional a 280 viv/ha, el cambio de altura máxima en niveles a 7 y el cambio de dosificación de uso de suelo máximo habitacional de 95% y mínimo de servicios de 5%, que se encuentra ubicado en la calle Internacional número 372 de la colonia Centro de esta ciudad, con una superficie de **725.62 m<sup>2</sup>**.

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

**ATENTAMENTE**

**CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 16 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.c.p. Archivo

**C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO**

**VOCAL**