



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0556/2023

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

M. Ortiz
15 MAR 2023

12:20 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 **prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía colectora** que colinda con el límite oriente de un predio ubicado en la intersección de la Carretera Juárez Porvenir y el Blvd. Independencia identificado como lote 1-A de la Sección Municipal de Zaragoza de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **65,056.609 m²**. (Ver figura 1)

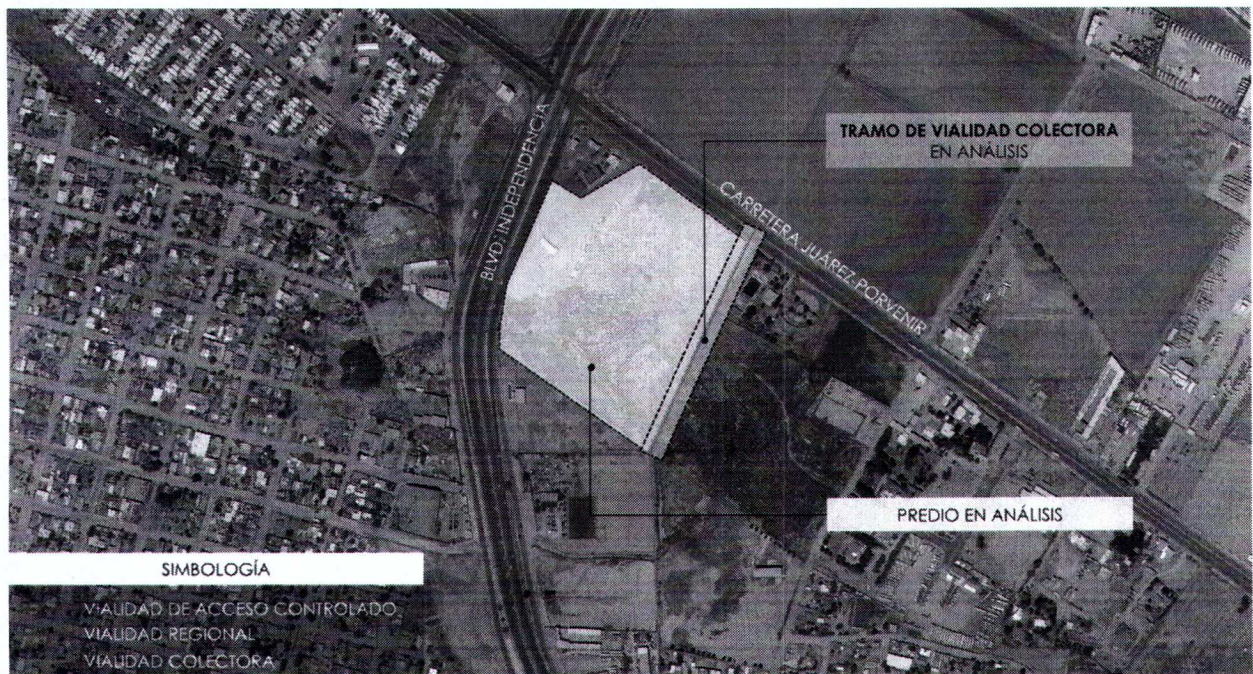


Figura 1. Ubicación del predio. Google Earth 2023.



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 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 65,056.609 m². Inscripción: 38 Libro: 7016, de la Sección Primera.

TERCERO. El Capítulo IV de la Normatividad del PDUS establece que el predio se encuentra en una zona denominada **Periurbana** que se caracteriza por contar con una gran extensión de predios subutilizados y niveles bajos de consolidación urbana.

CUARTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de las zonificaciones secundarias **SH-3/40: Servicios y Habitacional** y **SG-0.5: Servicios Generales**.

QUINTO. La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio colinda con las siguientes vialidades: (Ver figura 2)

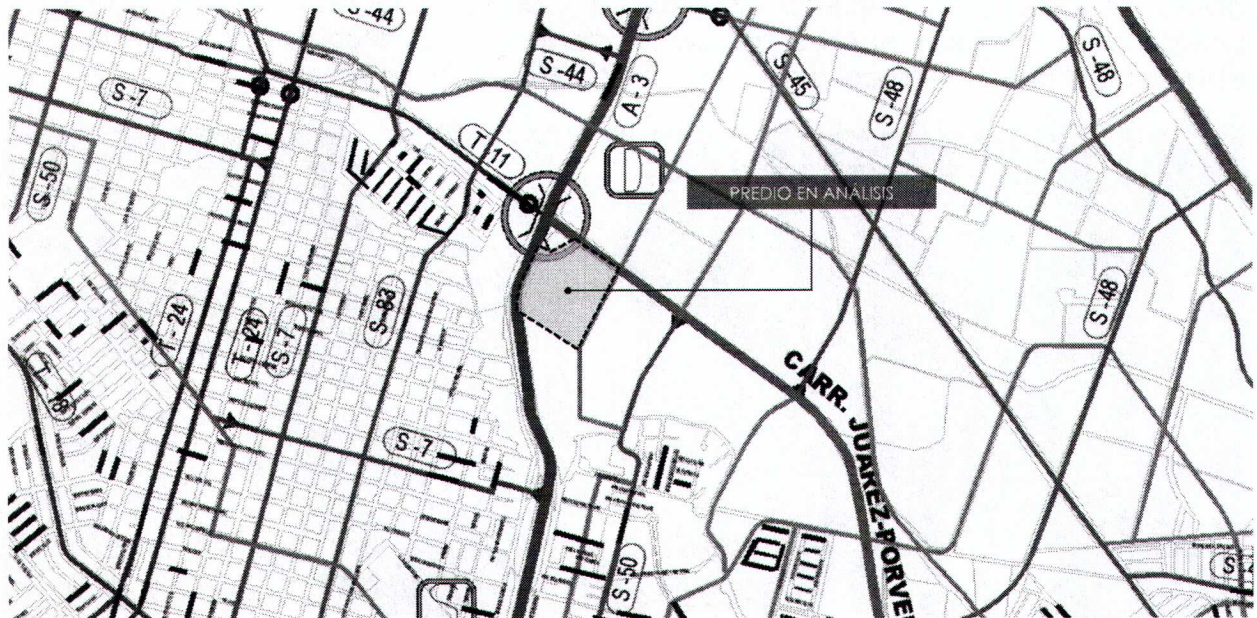


Figura 2. Estrategia Vial, PDUS 2016.

- Carretera Juárez Porvenir**, vialidad de jerarquía regional, identificada con la etiqueta R-6, a la cual le corresponde una sección total de 50.00 metros.
- Bldv. 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 centrales de 5.30 metros, dos arroyos vehiculares laterales de 9.50 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.

- c) Vialidad de jerarquía colectora** (tramo en análisis por prescindir), a la cual le corresponde una sección total de 18.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y dos banquetas de 3.50 metros en ambos lados.

SEXTO. El 02 de diciembre de 2022 se colocó un letrero informativo en el predio con el análisis de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

SÉPTIMO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS- 015/2023 de fecha 04 de enero de 2023 en sentido **positivo**.

OCTAVO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número MEI/095/2022 de fecha 15 de noviembre de 2022 mediante el cual dictamina en sentido **positivo** 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 PDUS, dicho proceso se deriva del impacto urbano que dicha modificación menor 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, Medio Impacto Urbano**.

TERCERO. *La modificación vial propuesta* consiste en prescindir del tramo de la vialidad de jerarquía colectora que colinda con el límite oriente del predio en análisis.

CUARTO. A lo anterior, el desarrollo del predio contribuirá al proceso de consolidación urbana de la **Zona Suroriente** de la ciudad, por medio de la integración de más de 6 hectáreas de extensión territorial al desarrollo urbano de esta zona,



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

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 prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía colectora** que colinda con el límite oriente de un predio ubicado en la intersección de la Carretera Juárez Porvenir y el Blvd. Independencia identificado como lote 1-A de la Sección Municipal de Zaragoza de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **65,056.609 m²**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

- 1. Deberá retribuir a la ciudad el valor urbanizado de la superficie total del tramo de vialidad prescindido** cuyo valor y términos se establecerán en un convenio administrativo que celebrarán por una parte el particular que promueve esta Modificación Menor al PDUS y el H. Ayuntamiento de Ciudad Juárez.
- 2. Deberá respetar la Estrategia Vial establecida en el PDUS** que no es objeto de esta Modificación Menor al PDUS.
- 3. Deberá de solucionar los accesos al predio** así como la incorporación a las vialidades colindantes 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. Deberá respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos** establecidos en el PSMAP, en lo correspondiente a diseño de vasos de captación y/o de aquellas



obras de captación e infiltración pluvial 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.
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. 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, lineamientos para la accesibilidad universal, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.
- 8. 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 **prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía colectora** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/0590/2023 de fecha del 13 de marzo 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.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0556/2023

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 quien acredita la propiedad del predio. 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 65,056.609 m². Inscripción: 38 Libro: 7016, de la Sección Primera.

Consiste en **prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía colectora** que colinda con el límite oriente de un predio ubicado en la intersección de la Carretera Juárez Porvenir y el Blvd. Independencia identificado como lote 1-A de la Sección Municipal de Zaragoza de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **65,056.609 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 15 DE MARZO 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