



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0582/2023

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

20 ABR 2023

14:55 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 las zonificaciones **SG-0.5: Servicios Generales**, **SH-3/40: Mixto-Servicios y Habitacional** y **HE-40: Habitacional Ecológica**, a la zonificación **SG-1: Servicios Generales** y en **prescindir de un tramo de una vialidad colectora** que atraviesa un predio ubicado en la intersección del Blvd. Independencia y la Carretera Juárez-Porvenir de esta ciudad, con una superficie de **253,721.062 m²**. (Ver figura 1)

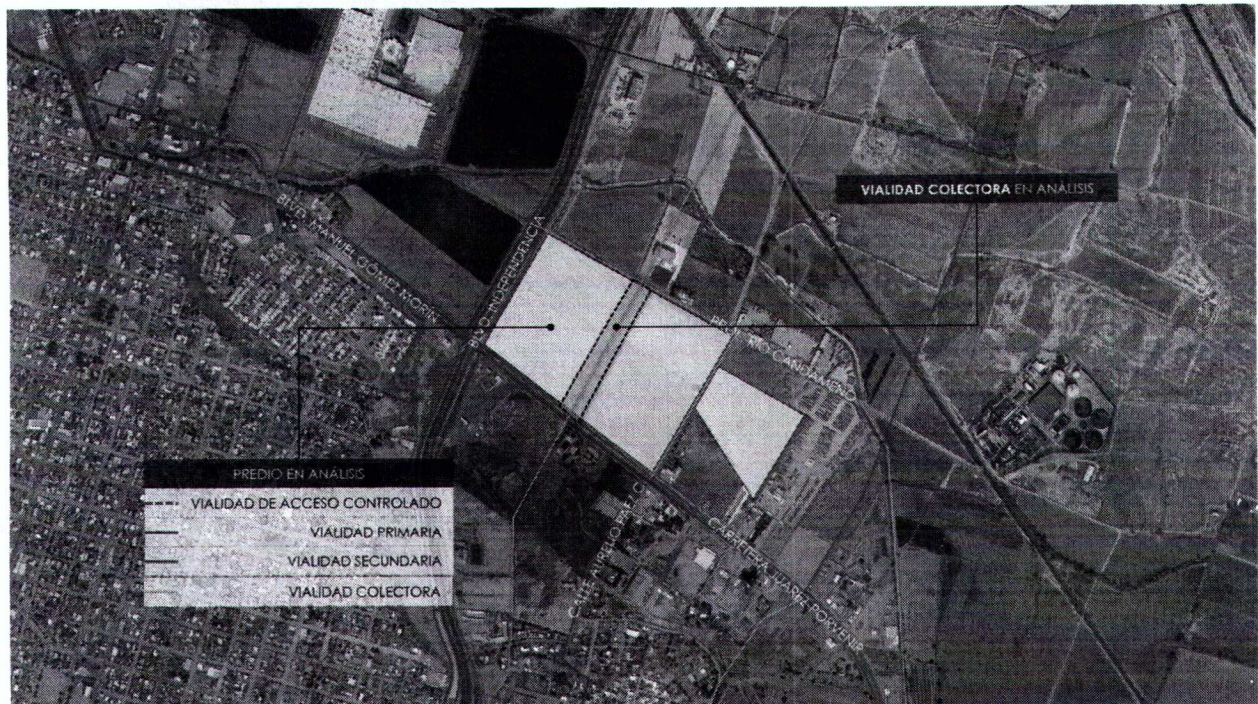


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2023.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V. quien acredita la propiedad del predio.

SEGUNDO. El predio se conforma de dos polígonos 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 203,509.797 m². Inscripción: 22, Libro: 7081, de la Sección I.

II. Predio con sup. de 50,211.265 m². Inscripción: 24, Libro: 7081, de la Sección I.

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 niveles bajos de consolidación urbana.

CUARTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de las zonificaciones secundarias **SG-0.5: Servicios Generales**, **SH-3/40: Mixto-Servicios y Habitacional** y **HE-40: Habitacional Ecológica** (Ver figura 2).

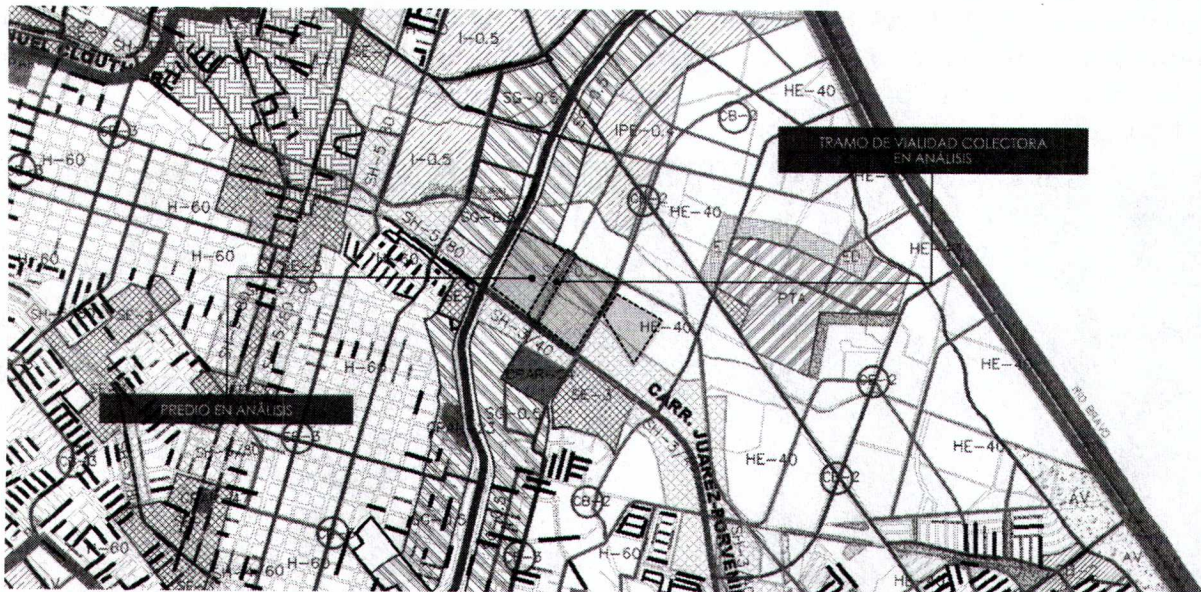


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

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

- a. **Bldv. Independencia** vialidad de jerarquía primaria de **acceso controlado**, identificada con la etiqueta **A-3** a la cual le corresponde una sección total de 65.00 m, 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.

- b. **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.
- c. **Prolongación Río Candameño**, vialidad de jerarquía colectora identificada con la etiqueta C-01, 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.
- d. **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.
- e. **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 dos banquetas de 3.50 metros en ambos lados.

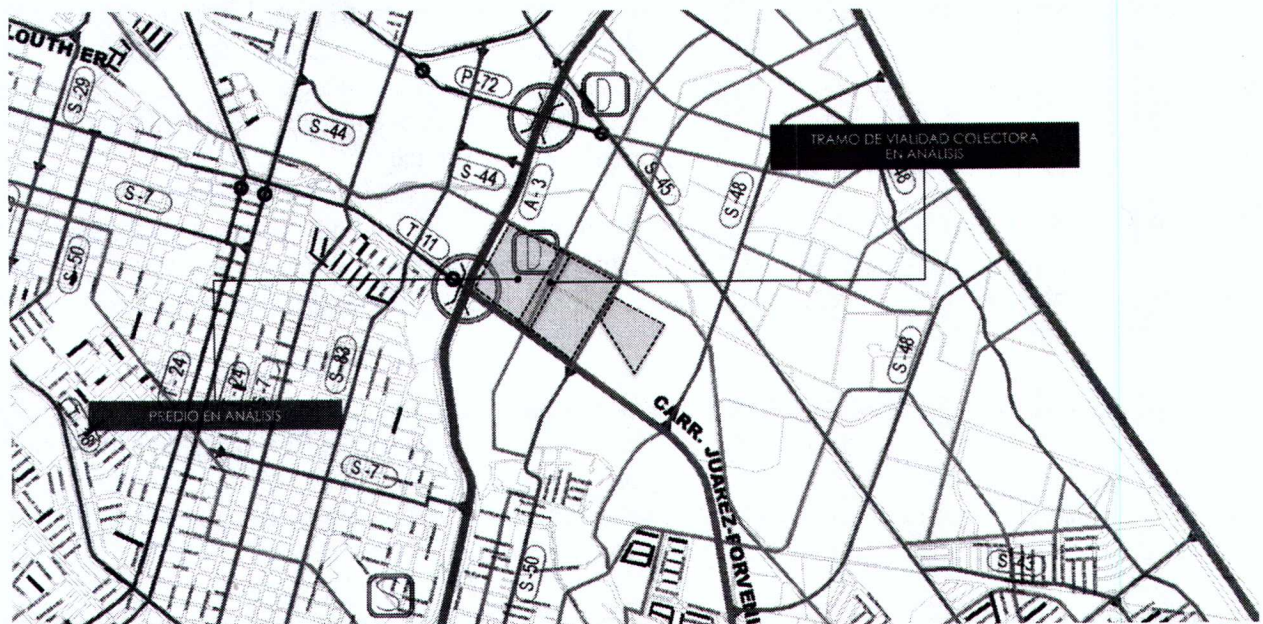


Figura 3. Estrategia Vial, PDUS 2016.

SEXTO. Con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana el día 07 de marzo de 2023 se colocó un letrero en el predio con contenido informativo referente a la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

SÉPTIMO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-0147/2023 de fecha 25 de enero de 2023 en **sentido positivo**.

OCTAVO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió en oficio número PYP/070/2023 de fecha 22 de marzo de 2023 por medio del cual dictaminó **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 PDUS establece que la zonificación secundaria de **SG** debe localizarse a lo largo de viaductos de acceso controlado y comprende giros comerciales y de servicios de nivel urbano o regional, cabe destacar que el predio tiene frente al Blvd. Independencia.

CUARTO. Es importante mencionar que la ocupación del predio contribuirá al proceso de consolidación urbana de la zona denominada Periurbana de la ciudad. Lo anterior, por medio de la integración de más de 25 hectáreas de extensión territorial al desarrollo de esta zona y de la generación de fuentes de empleo que estimularán beneficios sociales, económicos y de infraestructura.

QUINTO. A lo anterior, en cuanto a movilidad el predio en mención se encuentra en una ubicación que cuenta con la dosificación óptima de infraestructura para el paso de vehículos de carga pesada debido a que el Blvd. Independencia y Carretera Juárez Porvenir, son vialidades que forman parte de la **red de rutas de carga autorizadas de carácter permanente** del Plan Regulatorio de Transporte de Carga establecido dentro del PDUS.

SEXTO. *Referente a la modificación de la red vial de jerarquía colectora*, consiste en prescindir de un tramo de la vialidad colectora descrita en el antecedente QUINTO inciso D. Cabe destacar que el predio está delimitado por un cuadrante de vialidades principales que aportan la movilidad requerida a los giros industriales y de servicios que se encuentran en el contexto urbano caracterizados por generar un flujo vehicular menor a los usos comerciales o habitacionales.



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

OCTAVO. 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 determina **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en un **cambio de zonificación secundaria a SG-1: Servicios Generales y prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía colectora, 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. 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.**
- 3. Deberá respetar la Estructura Vial establecida en el PDUS que no es objeto de esta Modificación Menor al Plan.**
- 4. Para el desarrollo del predio deberá presentar un estudio hidrológico que tome en cuenta el funcionamiento pluvial del contexto y aplicar las medidas de mitigación que del mismo resulten.**
- 5. El desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.**



6. Deberá solucionar los accesos al predio, implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones y la del tráfico vehicular considerando los lineamientos establecidos para la accesibilidad universal establecidos en la normatividad vigente.

7. 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.

8. 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.

9. 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).

10. 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.

11. 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.

12. 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 y prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía colectora** descritas en el punto anterior, el cual el solicitante



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0582/2023

deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/0912/2023 de fecha del 19 de abril 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:

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 Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V. quien acredita la propiedad del predio. El predio se conforma de dos polígonos 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 203,509.797 m². Inscripción: 22, Libro: 7081, de la Sección I.
- II. Predio con sup. de 50,211.265 m². Inscripción: 24, Libro: 7081, de la Sección I.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con las zonificaciones **SG-0.5: Servicios Generales**, **SH-3/40: Mixto-Servicios y Habitacional** y **HE-40: Habitacional Ecológica**, a la zonificación **SG-1: Servicios Generales** y en **prescindir de un tramo de una vialidad colectora** que atraviesa un predio ubicado en la intersección del Blvd. Independencia y la Carretera Juárez-Porvenir de esta ciudad, con una superficie de **253,721.062 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0582/2023

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 20 DE ABRIL DE 2023

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