



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

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 al acuerdo del Dictamen y Punto de Acuerdo presentado por esta Comisión, que consiste en una modificación al acuerdo aprobado en la sesión ordinaria número 35 del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del 22 de febrero de 2023, enlistado en el punto V, numeral 17, de un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **AV: Área Verde** y **SE-2: Servicios y Habitacional** a una zonificación **MX-4: Mixto Habitación – Servicios – Industria**, considerando un **cambio a su Coeficiente de Utilización del Suelo a 14.0** y un **cambio a su altura máxima en niveles a 20**, de un polígono con una superficie total de **57,330.82 m<sup>2</sup>** ubicado en la intersección del Blvd. Tomás Fernández y Blvd. Juan Pablo II de esta ciudad. (Ver figura 1)

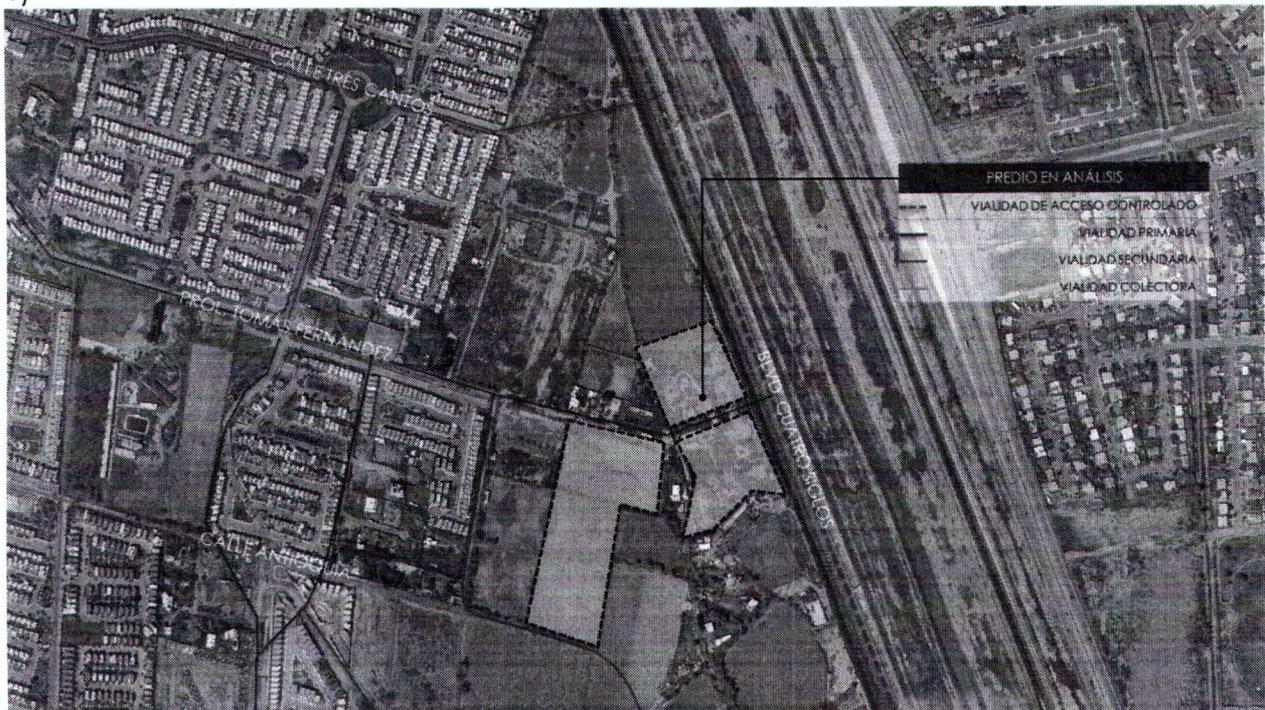


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2023.



### **ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.** El presente recurso es una modificación del acuerdo al Dictamen y Punto de Acuerdo de una Modificación Menor al PDUS aprobado en la sesión ordinaria número 35 del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del 22 de febrero de 2023, enlistado en el punto V, numeral 17, en donde por un error involuntario de redacción no se asentó debidamente parte del acuerdo que contiene el cambio del coeficiente de utilización del suelo y un cambio a su altura máxima de niveles.

**SEGUNDO.** La parte del acuerdo aprobado a modificar descrito en el antecedente PRIMERO del presente documento, consiste en un cambio de zonificación secundaria de un predio con una zonificación AV: Área Verde y SE-2: Servicios y Habitacional a una zonificación MX-4: Mixto Habitación - Servicios - Industria, de un polígono con una superficie total de 57,330.82 m<sup>2</sup> ubicado en la intersección del Blvd. Tomás Fernández y Blvd. Juan Pablo II de esta ciudad, debiendo incluirse al acuerdo de un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **AV: Área Verde** y **SE-2: Servicios y Habitacional** a una zonificación **MX-4: Mixto Habitación - Servicios - Industria**, considerando un **cambio a su Coeficiente de Utilización del Suelo a 14.0** y un **cambio a su altura máxima en niveles a 20**, de un polígono con una superficie total de **57,330.82 m<sup>2</sup>** ubicado en la intersección del Blvd. Tomás Fernández y Blvd. Juan Pablo II de esta ciudad.

**TERCERO.** La solicitud es promovida por los ciudadanos Sylvia Denisse Fuentes Ochoa y Benjamín Fuentes Ochoa quienes acreditan la propiedad del polígono.

**CUARTO.** El polígono se conforma de cinco 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 16,221.19 m<sup>2</sup>: Inscripción: 46 Folio: 46 del Libro: 4659 de la Sección I.
- II. Predio con sup. de 609.12 m<sup>2</sup>: Inscripción: 64 Folio: 65 del Libro: 6037 de la Sección I.
- III. Predio con sup. de 11,073.03 m<sup>2</sup>: Inscripción: 47 Folio: 47 del Libro: 4659 de la Sección I.
- IV. Predio con sup. de 28,507.28 m<sup>2</sup>: Inscripción: 75 Libro: 6828 de la Sección I.
- V. Predio con sup. de 920.20 m<sup>2</sup>: Certificado Parcelario 000001028836. Inscrito en el Registro Agrario Nacional con el Folio 08037004130081928R.

### **RESOLUTIVOS:**

**PRIMERO.** Basado en el cumplimiento de la forma y el análisis, esta Comisión determina **FACTIBLE** la modificación del acuerdo al Dictamen y Punto de Acuerdo de una Modificación Menor al PDUS aprobado en la sesión ordinaria número 35 del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del 22 de febrero de 2023, enlistado en el punto V, numeral 17, que consistente en un cambio de zonificación secundaria a **MX-4: Mixto Habitación - Servicios - Industria**, considerando



un cambio a su Coeficiente de Utilización del Suelo a 14.0 y un cambio a su altura máxima en niveles a 20.

**SEGUNDO.** Consecuentemente se autoriza la modificación del acuerdo del Dictamen y Punto de Acuerdo de una modificación menor propuesta, consistente en un **cambio de zonificación secundaria** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/0917/2023 de fecha del 19 de abril de 2023, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

### ACUERDO:

**PRIMERO.** Se aprueba la modificación al acuerdo del Dictamen y Punto de Acuerdo de una Modificación Menor al PDUS aprobado en la sesión ordinaria número 35 del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del 22 de febrero de 2023, enlistado en el punto V, numeral 17, para quedar redactado de la siguiente manera:

**"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 los ciudadanos Sylvia Denisse Fuentes Ochoa y Benjamín Fuentes Ochoa quienes acreditan la propiedad del polígono. El polígono se conforma de cinco 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 16,221.19 m<sup>2</sup>: Inscripción: 46 Folio: 46 del Libro: 4659 de la Sección I.

II. Predio con sup. de 609.12 m<sup>2</sup>: Inscripción: 64 Folio: 65 del Libro: 6037 de la Sección I.

III. Predio con sup. de 11,073.03 m<sup>2</sup>: Inscripción: 47 Folio: 47 del Libro: 4659 de la Sección I.

IV. Predio con sup. de 28,507.28 m<sup>2</sup>: Inscripción: 75 Libro: 6828 de la Sección I.

V. Predio con sup. de 920.20 m<sup>2</sup>: Certificado Parcelario 000001028836. Inscrito en el Registro Agrario Nacional con el Folio 08037004130081928R.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **AV: Área Verde** y **SE-2: Servicios y Habitacional** a una zonificación **MX-4: Mixto Habitación - Servicios - Industria**, considerando un **cambio a su Coeficiente de Utilización del Suelo a 14.0** y un **cambio a su altura máxima en niveles a 20**, de un polígono con una superficie total de **57,330.82 m<sup>2</sup>** ubicado en la intersección del Blvd. Tomás Fernández y Blvd. Juan Pablo II de esta ciudad".



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0583/2023

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

**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**



HONORABLE  
CUERPO  
DE REGIDORES

**C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO**  
**SECRETARIA**

C.c.p. Archivo

**C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO**  
**VOCAL**