



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0584/2023

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO

24 ABR 2023

12:10 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 **AV: Área Verde** y **ZPE: Zona de Proyectos Especiales** a una zonificación **SG-1: Servicios Generales** de un predio ubicado en la prolongación de la Av. Ramón Rayón casi intersección con el Blvd. Juan Pablo II de la colonia Manuel Doblado de esta ciudad, con una superficie total de **239,384.775 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 1)



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



### **ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.** La solicitud es promovida por los ciudadanos Roberto Seyffert, Manuel Tejada, Ana Regina Seyffert, Luis Eduardo Ibarra Molina, Cesar Flores Esparza, Aurelio Licón Baca, Leticia Escobedo García de Fuentes, Norma Leticia Escobedo García, Jorge Ezquerria Karageorgevitch, Juan Arruñada Fragoso, Jorge Darko Ezquerria Karageorgevitch.

**SEGUNDO.** El predio se conforma de diez polígonos que se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 19,400.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 2818, Folio: 168, Libro: 2058 de la Sección I.
- II. Predio con sup. de 10,000.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 442, Folio: 29, Libro: 1682, de la Sección I.
- III. Predio con sup. de 9,608.195 m<sup>2</sup>. Inscripción: 2341, Folio: 142, Libro: 1761, de la Sección I.
- IV. Predio con sup. de 28,108.27 m<sup>2</sup>. Inscripción: 100, Libro: 6850, de la Sección I.
- V. Predio con sup. de 23,015.61 m<sup>2</sup>. Inscripción: 37, Libro: 6880, de la Sección I.
- VI. Predio con sup. de 33,700.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 67, Folio: 67, Libro: 2931, de la Sección I.
- VII. Predio con sup. de 18,300.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 2345, Folio: 142, Libro: 2045, de la Sección I.
- VIII. Predio con sup. de 32,947.89 m<sup>2</sup>. Inscripción: 2347, Folio: 143, Libro: 2047 de la Sección I.
- IX. Predio con sup. de 31,500.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 250, Folio: 117 Libro: 689, de la Sección I.
- X. Predio con sup. de 32,804.81 m<sup>2</sup>. Inscripción: 56, Libro: 7133, 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 Terciaria** (ZPD-3).

**CUARTO.** La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **AV: Área Verde** y **ZPE: Zona de Proyectos Especiales** (Ver figura 2).



Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

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

- a. **Vialidad secundaria** (proyectada), identificada con la etiqueta **S-17**, a la cual le corresponde una sección total de 22.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 13.00 metros y dos banquetas de 4.50 metros en ambos lados.
- b. **Calle Ramón Rayón**, vialidad de jerarquía secundaria, identificada con la etiqueta **S-59**, a la cual le corresponde una sección total de 13.50 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 8.50 metros y dos banquetas de 2.50 m en ambos lados.
- c. **Vialidad secundaria** (proyectada), identificada con la etiqueta **S-17**, a la cual le corresponde una sección total de 22.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 13.00 metros y dos banquetas de 4.50 metros en ambos lados.
- d. **Vialidad colectoras**, 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.
- e. **Vialidad colectoras**, 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.

**SEXTO.** El 20 de febrero de 2023 se colocó un letrero con información referente a la solicitud de Modificación Menor al Plan en el predio en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

**SÉPTIMO.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/091/2023 de fecha 18 de abril de 2023 mediante el cual determinó **factible** la propuesta de Modificación Menor al Plan.



### **CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO** El Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUEC), 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 el cambio de zonificación secundaria 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-3** es una superficie caracterizada por los niveles más bajos de consolidación urbana al interior de la ZDP, sin embargo, debido a su cercanía con las áreas más consolidadas, estas zonas también cuentan con un potencial de desarrollo importante de ocupación de vacíos intraurbanos.

**CUARTO.** 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.

**QUINTO.** 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 LAHOTDUEC 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 LAHOTDUEC 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**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

1. Deberá cumplir con la **normatividad que establece el PDUS para la zonificación secundaria otorgada.**
2. El desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.
3. Deberá respetar la Estructura Vial establecida en el PDUS.
4. Deberá solucionar los accesos al predio, implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones y la del tráfico vehicular.
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 LAHOTDUEC, 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.
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/0914/2023 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 los ciudadanos Roberto Seyffert, Manuel Tejada, Ana Regina Seyffert, Luis Eduardo Ibarra Molina, Cesar Flores Esparza, Aurelio Licón Baca, Leticia Escobedo García de Fuentes, Norma Leticia Escobedo García, Jorge Ezquerra Karageorgevitch, Juan Arruñada Fragoso, Jorge Darko Ezquerra Karageorgevitch quienes acreditan la propiedad del polígono. El predio se conforma de diez polígonos que se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 19,400.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 2818, Folio: 168, Libro: 2058 de la Sección I.
- II. Predio con sup. de 10,000.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 442, Folio: 29, Libro: 1682, de la Sección I.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0584/2023

- III. Predio con sup. de 9,608.195 m<sup>2</sup>. Inscripción: 2341, Folio: 142, Libro: 1761, de la Sección I.
- IV. Predio con sup. de 28,108.27 m<sup>2</sup>. Inscripción: 100, Libro: 6850, de la Sección I.
- V. Predio con sup. de 23,015.61 m<sup>2</sup>. Inscripción: 37, Libro: 6880, de la Sección I.
- VI. Predio con sup. de 33,700.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 67, Folio: 67, Libro: 2931, de la Sección I.
- VII. Predio con sup. de 18,300.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 2345, Folio: 142, Libro: 2045, de la Sección I.
- VIII. Predio con sup. de 32,947.89 m<sup>2</sup>. Inscripción: 2347, Folio: 143, Libro: 2047 de la Sección I.
- IX. Predio con sup. de 31,500.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 250, Folio: 117 Libro: 689, de la Sección I.
- X. Predio con sup. de 32,804.81 m<sup>2</sup>. Inscripción: 56, Libro: 7133, de la Sección I.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **AV: Área Verde** y **ZPE: Zona de Proyectos Especiales** a una zonificación **SG-1: Servicios Generales** de un predio ubicado en la prolongación de la Av. Ramón Rayón casi intersección con el Blvd. Juan Pablo II de la colonia Manuel Doblado de esta ciudad, con una superficie total de **239,384.775 m<sup>2</sup>**.

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

**ATENTAMENTE**

**CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 21 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