



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0718/2023

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL
SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO
PRESENTE.-

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
17 AGO 2023
H-03
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 la clave de intensidad de uso** de un predio con una zonificación **CD: Centro de Distrito** con una clave **5** a una clave **7** y en un **cambio de dosificación de uso** con un mínimo de servicios de **35%** y un máximo de habitacional de **65%** considerando una **densidad habitacional** permitida de **150 viv/ha** ubicado en el la intersección de la Av. Tecnológico y calle del Paraíso de esta ciudad, con una superficie total de **31,198.90 m²**. (Ver figura 1)

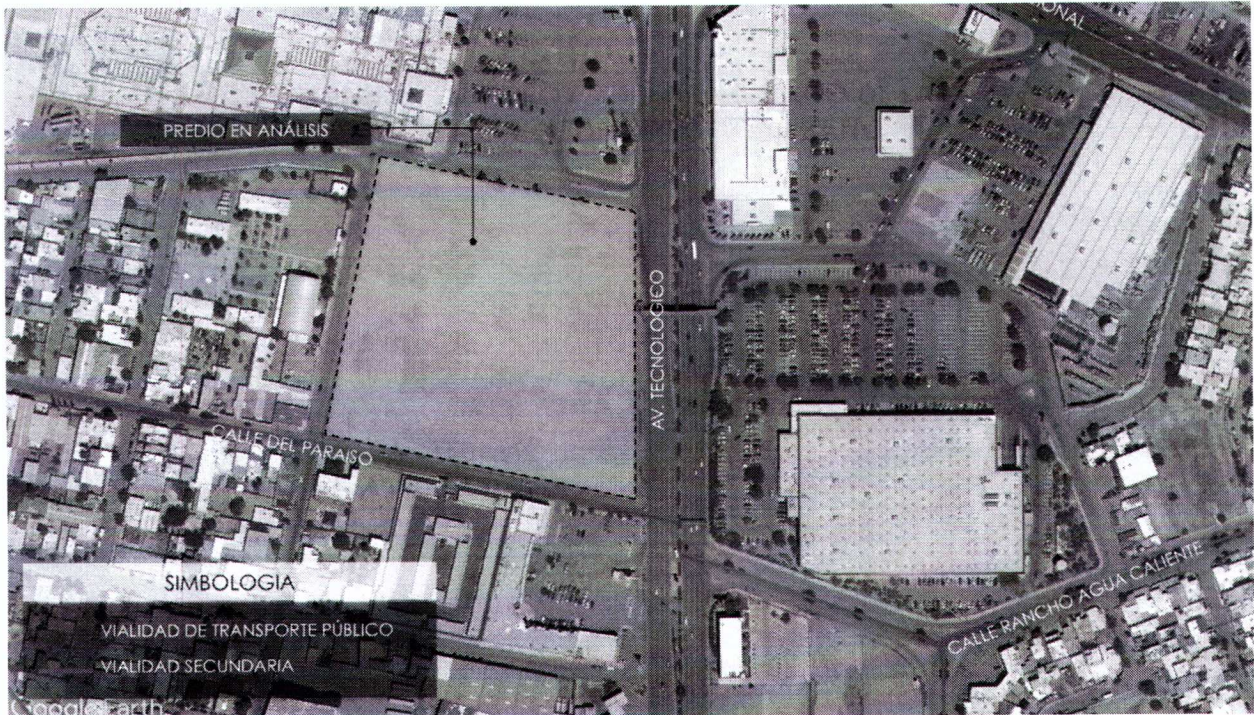


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2023.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada Arrendadora Inmobiliaria Marbor, S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio.

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

- I. Fracción del lote con sup. 29,430 m². Inscripción: 896, Libro: 1342 de la Sección Primera.
- II. Predio con sup. 25,256.00 m². Inscripción: 293, Libro: 1323 de la Sección Primera.

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. La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **CD: Centro de Distrito**. (Ver figura 2)



Figura 2. Estrategia vial, PDUS 2016.

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

- a. **Av. Tecnológico**, vialidad primaria con transporte público, identificada con la etiqueta T-7 a la que le corresponde una sección total de 45.00 metros



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0718/2023

distribuidos en un arroyo vehicular distribuidos en un espacio central que albergará una estación para transporte público de 7.00 metros, dos carriles exclusivos de transporte público de 3.50 metros, dos arroyos vehiculares de 10.50 metros y banquetas de 5.00 metros en ambos lados.

b. Calle Paraíso, vialidad secundaria, identificada con la etiqueta **S-10** a la cual le corresponde una sección total de 16.00 metros, distribuidos en un arroyo vehicular de 12.00 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.

SEXTO. El 29 de abril de 2023 se colocó un letrero informativo en el polígono en análisis con el objetivo 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-1154/2023 de fecha 19 de junio de 2023 en sentido **positivo**.

OCTAVO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/116/2023 con fecha 17 de mayo de 2023 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 establece que la **ZDP-1** es la zona con los niveles más altos de aptitud para la densificación ya que cuenta con la planeación de una red troncal como parte de un sistema de transporte colectivo, con la cobertura total de los servicios básicos en infraestructura, y con distintos inmuebles de carácter público



y privado concentrándose en mayor volumen que en el resto de las zonas.

CUARTO. Con relación al cambio de dosificación de uso de suelo consiste en el aumento del porcentaje máximo de **uso habitacional** del 15% permitido al **65%** y de la disminución del porcentaje mínimo de **uso de servicios** del 85% permitido al **35%** y un aumento de **densidad habitacional** permitida a **150 viv/ha** con el objetivo de generar un conjunto urbano.

QUINTO. Los centros de distrito son considerados como una zona destinada a la construcción de un conjunto de elementos de equipamiento público y/o privado orientados a satisfacer las necesidades de servicios secundarios de una delegación, también se ubican elementos de educación media básica, cultura, salud y comercio. Por ello, una zona administrativa podrá tener como apoyo uno o más centros de distrito. La Carta Urbana del PDUS le otorga a cada zona un potencial urbano en específico, el centro de distrito próximo al que se encuentra en análisis cuenta con una clave de intensidad de uso de 5.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

COTAVO. 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, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0718/2023

1. Deberá 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, a excepción de lo establecido en el considerando CUARTO.**
2. Deberá atender al artículo 131 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por incremento del potencial de densificación.
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 exige 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 la clave de intensidad de uso** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/1919/2023 de fecha del 15 de agosto 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 Arrendadora Inmobiliaria Marbor, S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio. El predio conforma de dos lotes los cuales que se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Fracción del lote con sup. 29,430 m². Inscripción: 896, Libro: 1342 de la Sección Primera.
- II. Predio con sup. 25,256.00 m². Inscripción: 293, Libro: 1323 de la Sección Primera.



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0718/2023

Consiste en un **cambio de la clave de intensidad de uso** de un predio con una zonificación **CD: Centro de Distrito** con una clave **5** a una clave **7** y en un **cambio de dosificación de uso** con un mínimo de servicios de **35%** y un máximo de habitacional de **65%** considerando una **densidad habitacional** permitida de **150 viv/ha** ubicado en el la intersección de la Av. Tecnológico y calle del Paraíso de esta ciudad, con una superficie total de **31,198.90 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 17 DE AGOSTO 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

C.c.p. Archivo