



602

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



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

17 AGO 2023 A:09
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 una zonificación **SHp-4/60: Servicios y Habitacional pluvial** a una zonificación **SGp1-1: Servicios Generales pluvial** ubicado en la Av. Miguel de la Madrid identificado como Fracción 1 resultante de la subdivisión del Lote B-3 (4-D) "A" del Lote Bravo de esta ciudad, con una superficie total de **19,075.785 m²**. (Ver figura 1)

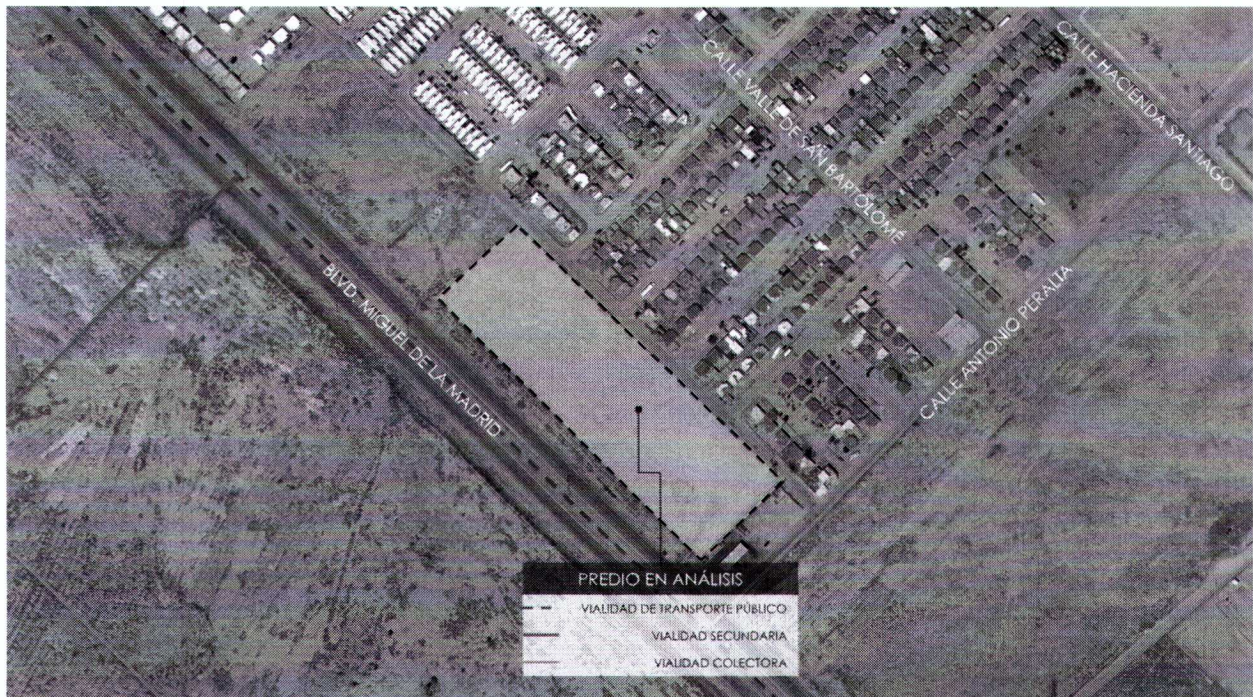


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2023.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por el ciudadano Sergio de Jesús Acosta Camacho quien acredita la propiedad del predio.

SEGUNDO. El predio se conforma de un lote con superficie de 19,075.785 m² de acuerdo a la certificación expedida el día 31 de mayo de 2023 por el Notario Público No. 9 Lic. Manuel del Villar y Garza que hace constar la Escritura Pública número 14,503 del volumen 356 de fecha 10 de marzo de 2023 otorgada ante la fe del suscrito que contiene un contrato de donación pura y simple que celebraron por una parte, el señor Gilberto Sergio Acosta Soto, como "el donante", y por otra parte el señor Sergio de Jesús Acosta Camacho, como "el donatario" respecto el inmueble descrito en el primer párrafo de este Dictamen Técnico.

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 polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **SHp-4/60: Servicios y Habitacional pluvial**. (Ver figura 2)

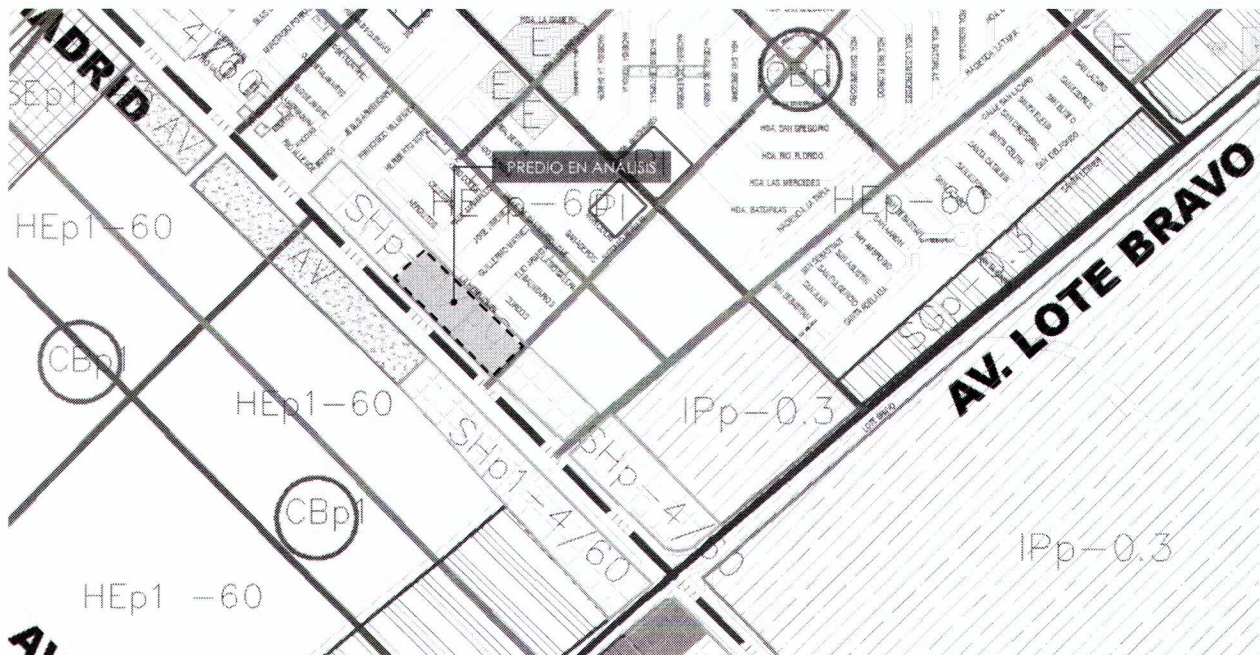


Figura 2. Carta urbana, PDUS 2016.

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

- Av. Miguel de la Madrid**, vialidad primaria, identificada con la etiqueta **T-1** a la cual le corresponde una sección total de 50.00 metros distribuidos en un



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0721/2023

camellón que albergará una estación de transporte público de 7.00 metros, dos carriles exclusivos para transporte público de 3.50 metros, dos arroyos vehiculares para transporte privado y de carga de 12.00 metros y banquetas de 6.00 metros en ambos lados.

b) Calle La Herradura, vialidad de jerarquía local, a la cual le corresponde una sección total aproximada de 14.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 10.00 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.

SEXTO. La Normatividad del PDUS menciona que la zonificación secundaria **SG: Servicios Generales** comprende usos industriales de bajo riesgo y servicios comerciales de nivel urbano o regional, además de giros complementarios de la industria maquiladora. Estos usos pueden colindar con áreas habitacionales siempre que exista una zona de amortiguamiento entre ellos.

SÉPTIMO. El Capítulo II de la Estrategia del PDUS contiene el **Plan Regulatorio de Transporte de Carga** el cual indica que la Av. Miguel de la Madrid forma parte de las rutas de carga autorizadas de carácter permanente.

OCTAVO. El 04 de julio 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.

NOVENO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1287/2023 de fecha 05 de julio de 2023 en sentido **positivo**.

DÉCIMO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/146/2023 con fecha 30 de junio 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



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0721/2023

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. El PDUS establece que las **Zonas Periurbanas** se encuentran fuera del anillo vial periférico y se caracterizan por priorizar el desarrollo de giro comerciales y de servicio con el fin de complementar los usos habitacionales existentes en esas zonas.

CUARTO. El PDUS menciona que la zonificación secundaria **SG: Servicios Generales** comprende usos industriales de bajo riesgo y servicios que podrán colindar con zonas habitacionales. A lo anterior el predio colinda hacia el noreste con el fraccionamiento habitacional Valle de Allende, sin embargo, estos giros se encuentran articulados por la calle La Herradura que es una vialidad de jerarquía local que funge como zona de amortiguamiento entre ambos usos.

QUINTO. El predio se encuentra inserto en un contexto donde prevalecen los usos industriales y de servicios que la zonificación SG tiene como objetivo complementar.

SEXTO. 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 la Av. Miguel de la Madrid es una vialidad de jerarquía primaria que forma parte de la **red de rutas de carga autorizadas de carácter permanente** del Plan Regulatorio de Transporte de Carga establecido dentro del PDUS.

SÉPTIMO. De la difusión de la acción urbana que se refiere en el antecedente OCTAVO se advierte que en los expedientes de la Dirección General de Desarrollo Urbano no obra opinión respecto a la 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 que consistente en un **cambio de zonificación secundaria a SGp1-1.0: Servicios Generales** del predio en análisis, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

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.**
2. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
3. 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.
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. 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.
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. 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.
8. 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.

9. 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** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/1925/2023 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 el ciudadano Sergio de Jesús Acosta Camacho quien acredita la propiedad del predio. El predio se conforma de un lote con superficie de **19,075.785 m²** de acuerdo a la certificación expedida el día 31 de mayo de 2023 por el Notario Público No. 9 Lic. Manuel del Villar y Garza que hace constar la Escritura Pública número 14,503 del volumen 356 de fecha 10 de marzo de 2023 otorgada ante la fe del suscrito que contiene un contrato de donación pura y simple que celebraron por una parte, el señor Gilberto Sergio Acosta Soto, como "el donante", y por otra parte el



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0721/2023

señor Sergio de Jesús Acosta Camacho, como "el donatario" respecto el inmueble descrito en el primer párrafo de este Dictamen Técnico, que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **SHp-4/60: Servicios y Habitacional pluvial** a una zonificación **SGp1-1: Servicios Generales pluvial** ubicado en la Av. Miguel de la Madrid identificado como Fracción 1 resultante de la subdivisión del Lote B-3 (4-D) "A" del Lote Bravo de esta ciudad, con una superficie total de **19,075.785 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