



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1037/2024

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

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, las suscritas Regidoras, 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 Ordinaria 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) denominada **"PREDIO LAS ANITAS"** con número de expediente **10.24** presentado ante esta Comisión, que consiste en un cambio de zonificación secundaria de **SG-1: Servicios Generales** a **HE-40: Habitacional Ecológica 40 viviendas por Hectárea y reincorporación de una vialidad secundaria y una colectora**, de un predio ubicado en Fracción Sur, sección-A, Lote 78 (polígono-6) de Ciudad Juárez, con una superficie total de **15,984.2720 m<sup>2</sup>**, (Ver figura 1).

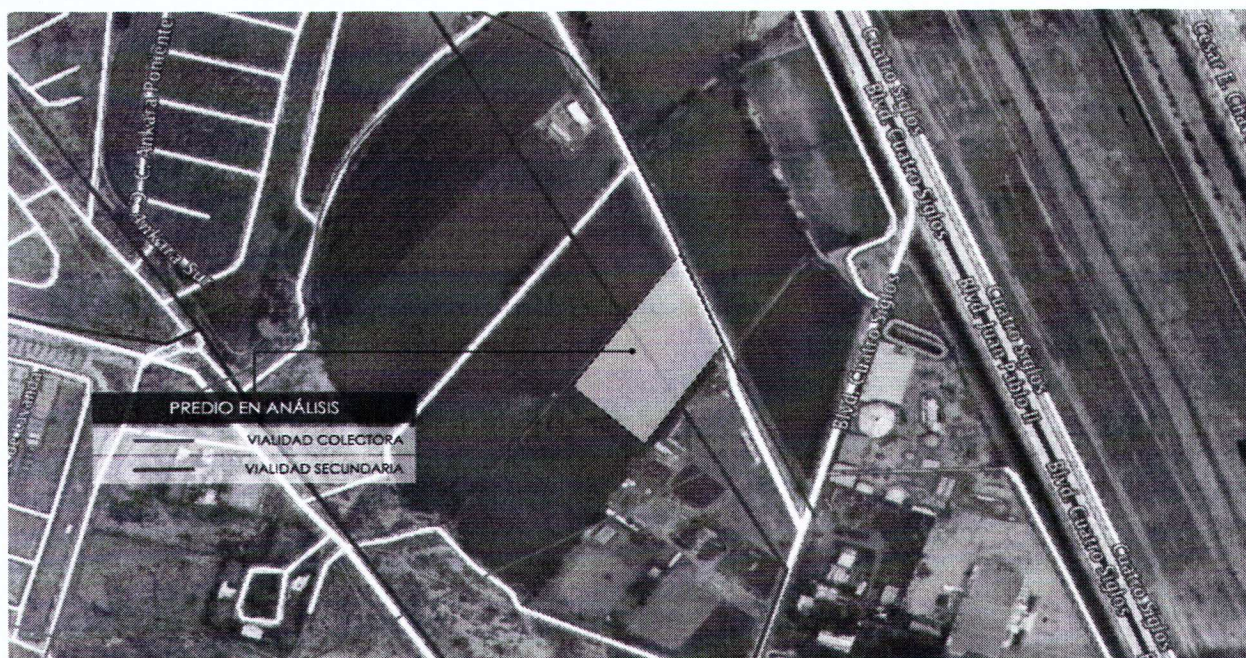


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2023.



### ANTECEDENTES:

**PRIMERO.** La solicitud es promovida por la persona moral denominada **Construcciones Aryve S.A de C.V.**

**SEGUNDO.** El predio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 15,984.2720 m<sup>2</sup>, Tipo: Terreno Urbano, Inscripción 102, Libro 7369, Sección I.

**TERCERO.** La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **SG-1: Servicios Generales.** (Ver figura 2)

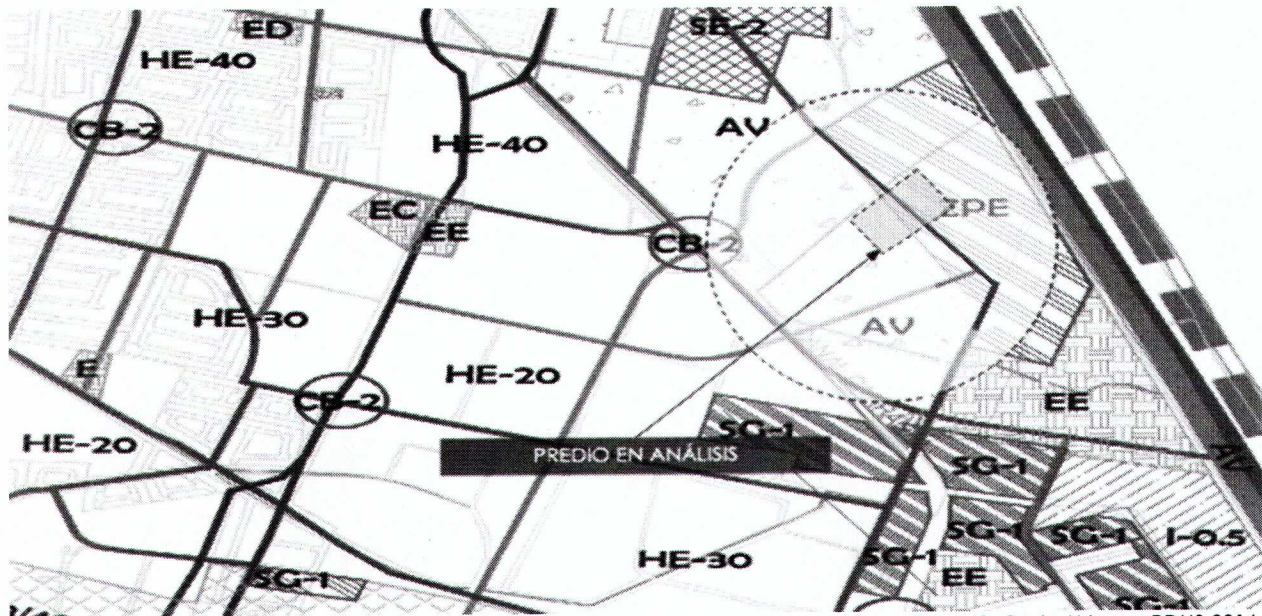


Figura 2. Carta Urbana PDUS 2016.

**CUARTO.** El predio se encuentra dentro de la Zona de Integración Ecológica (ZIE), zona en la cual debido a la dinámica urbana se han autorizado modificaciones de usos de suelo, algunos de uso de área verde a uso habitacional.

**QUINTO.** El predio tiene antecedente de dos Modificaciones Menores denominadas **"PREDIO IV SIGLOS 8"** (ver figura 3), con un cambio de zonificación aprobado a SG-1: Servicios Generales bajo el acuerdo **SA/GOB/368/2023**, y **"VIALIDADES IV SIGLOS 8"** (ver figura 4) con aprobación para Prescindir de dos tramos de vialidades colectoras, el cambio de trayectoria de un tramo de vialidad secundaria y del aumento de sección de una vialidad secundaria identificada como Av. Ramón Rayón, bajo el acuerdo **SA/GOB/583/2023**.



Figura 3.

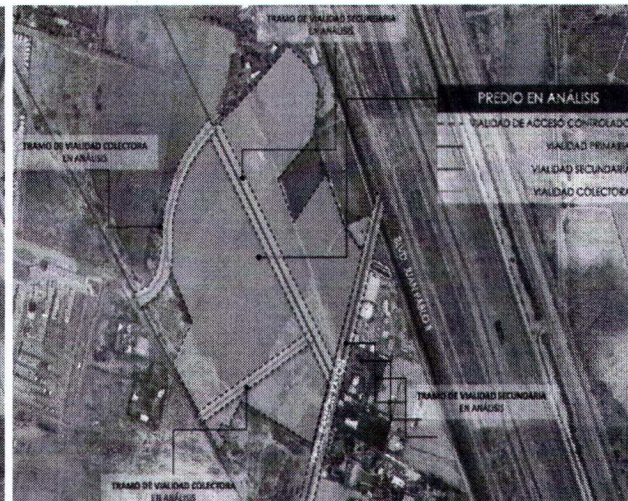


Figura 4.

**SEXTO.** Debido a estos cambios de uso de suelo, se reestructuró la estrategia vial en el área, para dar soporte a estas modificaciones de uso de suelo. Por lo que la sección de la vialidad de la C. Ramón Rayón se modificó, así como la trayectoria secundaria en sentido norponiente-sur oriente. (Ver figura 5).

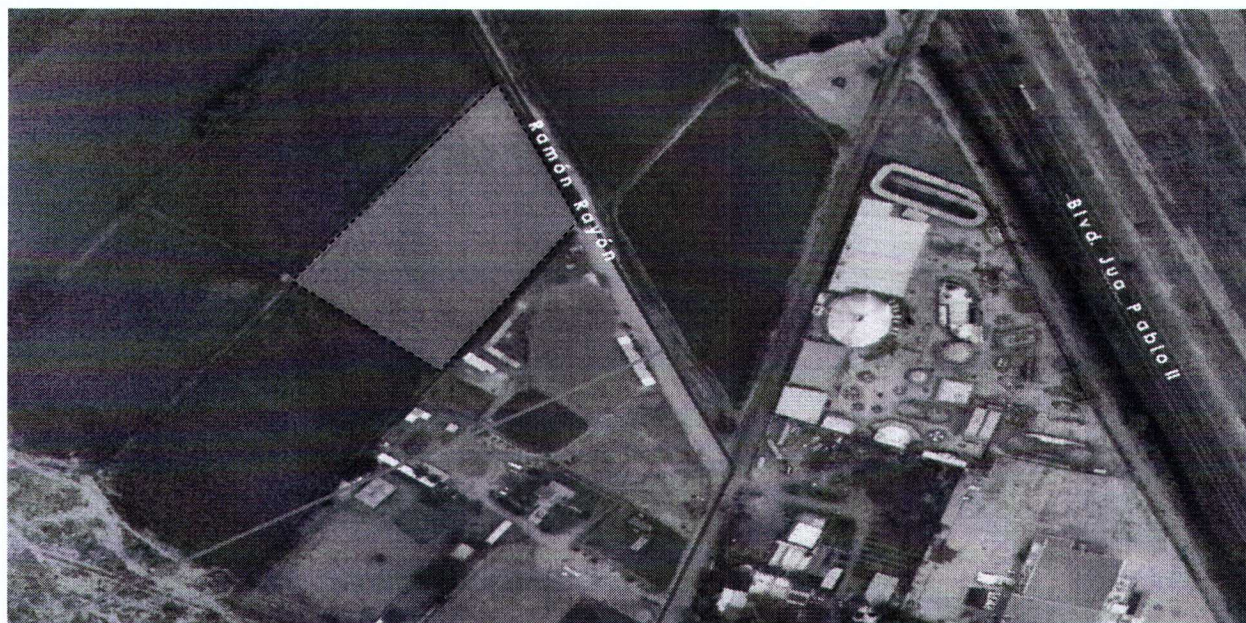


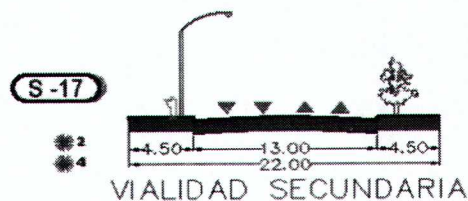
Figura 5. Reestructuración de la estrategia vial.

**SÉPTIMO.** La Estrategia Vial del PDUS quedará de la siguiente manera y establece que el predio colinda con las siguientes vialidades:



Figura 4. Elaboración de la Dirección General de Desarrollo Urbano, reubicación de vialidad.

- a) **C. Ramón Rayón, vialidad secundaria**, que colinda con el límite noreste del predio, identificada con la etiqueta **S-17**, corresponde una sección total de 22.00 m distribuidos en un arroyo vehicular de 13.00 m y dos banquetas de 4.50 m en ambos lados.



- b) **Vialidad colectora**, identificada con la etiqueta **C-01**, corresponde una sección total de 18.00 m, distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 m y banquetas de 3.50 m en ambos lados.



**OCTAVO.** Dentro del mes de abril 2024 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; no hubo opiniones negativas respecto a la difusión de la modificación menor.



**NOVENO.** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-0824/2024 de fecha 14 de mayo de 2024 en sentido **POSITIVO**, donde la mayoría de los colindantes directos e indirectos no manifiestan inconvenientes en que operen un complejo industrial en la zona.

**DÉCIMO.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/088/2024 de fecha 28 de febrero de 2024 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.** El PDUS establece que la zonificación secundaria se refiere a la localización de industrias aisladas o en mezcla con usos de servicios, bajo la condicionante que deberán dar acceso a una vialidad apta para el tráfico pesado, además de garantizar la eliminación de posibles impactos negativos en propiedades y/o habitantes vecinos.

**CUARTO.** 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 Dirección General determina **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en un cambio de zonificación secundaria de **SG-1: Servicios Generales** a **HE-40: Habitacional Ecológica** **40 viviendas por Hectárea y reincorporación de una vialidad secundaria y una colectora**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

1. Deberá respetar vialidad colectora en el límite poniente con una sección total de 18.00 m (3.50 m de banqueta a ambos lados, y un arroyo vehicular de 11.00 m) y la vialidad secundaria en el límite norte con una sección total de 22.00 m (4.50 m de banqueta a ambos lados y 13.00 m de arroyo vehicular).
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 o para realizar maniobras, por lo que deberá 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 preexistencia 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 y reincorporación de una vialidad secundaria y una colectora** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/1219/2024 de fecha del 06 de junio de 2024, 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 **Construcciones Aryve S.A de C.V.** El



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/1037/2024

predio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de **15,984.2720 m<sup>2</sup>**, Tipo: Terreno Urbano, Inscripción 102, Libro 7369, Sección I.

Que consiste en un cambio de zonificación secundaria de **SG-1: Servicios Generales a HE-40: Habitacional Ecológica 40 viviendas por Hectárea y reincorporación de una vialidad secundaria y una colectora**, de un predio ubicado en Fracción Sur, sección-A, Lote 78 (polígono-6) de Ciudad Juárez, con una superficie total de **15,984.2720 m<sup>2</sup>**.

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

ATENTAMENTE  
CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 05 DE JULIO DE 2024  
LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO  
COORDINADORA

HONORABLE  
DE REGIDORES

C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO  
SECRETARIA

C.c.p. Archivo

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO  
VOCAL