



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/1038/2024



08 JUL 2024

12:30hrs

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 CANDAMEÑO"** con número de expediente **65.23**, presentado ante esta Comisión, que consiste en un cambio de zonificación secundaria de **HE-40: Habitacional Ecológico 40 viv/ha, CB-2: Centro de Barrio y AV: Área Verde a I-1: Industria Vecinal**, así como prescindir de dos vialidades colectoras, el cambio de trayectoria de una vialidad colectora y cambio de trayectoria de una vialidad secundaria de un predio ubicado en Prolongación Río Candameño y C. Siglo XXI, Zona Oriente Zaragoza con una superficie de **705,734.00 m²**. (Ver figura 1)

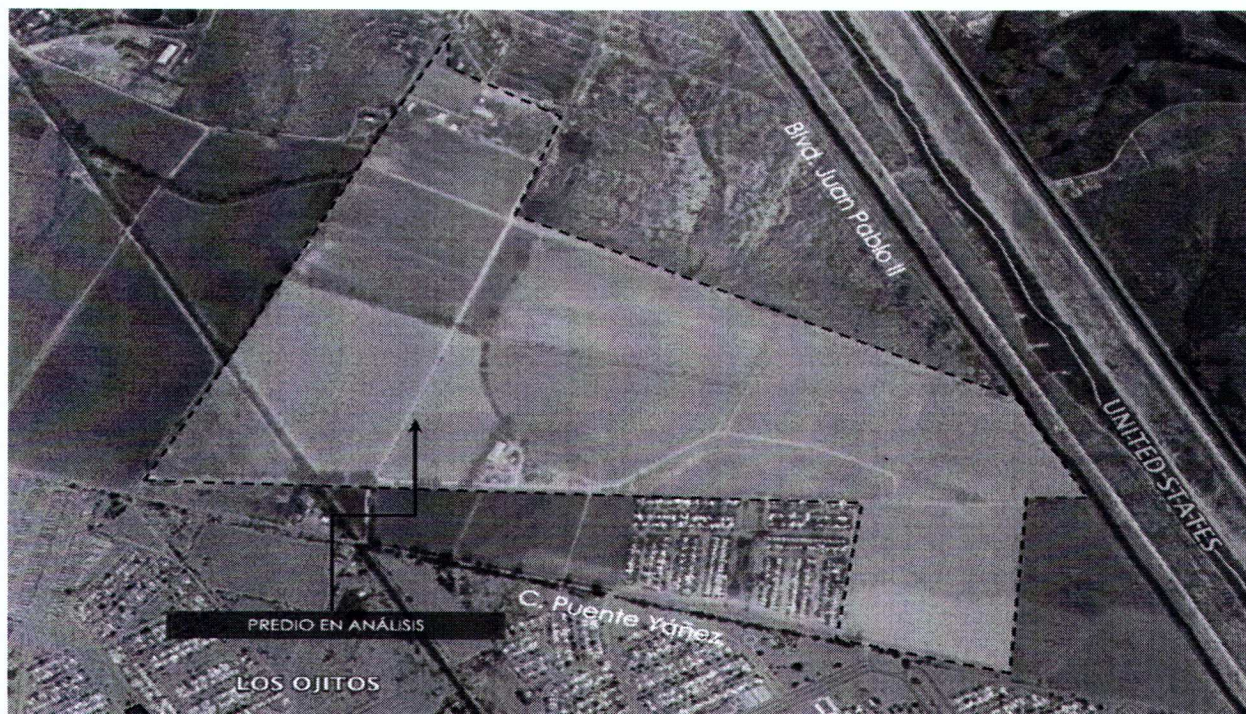


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2024.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona física **C. Cesar Gerardo Dávila Muñoz** en su carácter de representante legal de las personas morales **Arrendadora e Inmobiliaria de Juárez S.A de C.V. y Agropecuaria de Samalayuca S.A de C.V.**

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

- I. Predio con sup. de **40,790.94 m²**, Inscripción: 101, Libro: 2464, Sección Primera.
- II. Predio con sup. de **28,919.96 m²**, Inscripción: 3, Libro: 7346, Sección Primera.
- III. Predio con sup. de **60,890.96 m²**, Inscripción: 4, Libro: 7346, Sección Primera.
- IV. Predio con sup. de **8,009.50 m²**, Inscripción: 5, Libro: 7346, Sección Primera.
- V. Predio con sup. de **36,948.33 m²**, Inscripción: 6, Libro: 7346, Sección Primera.
- VI. Predio con sup. de **249,200.00 m²**, Inscripción: 7, Libro: 7346, Sección Primera.
- VII. Predio con sup. de **26,691.80 m²**, Inscripción: 8, Libro: 7346, Sección Primera.
- VIII. Predio con sup. de **32,000.00 m²**, Inscripción: 9, Libro: 7346, Sección Primera.
- IX. Predio con sup. de **45,283.25 m²**, Inscripción: 10, Libro: 7346, Sección Primera.
- X. Predio con sup. de **7,822.0961 m²**, Inscripción: 58, Libro: 6711, Sección Primera.
- XI. Predio con sup. de **40,882.12 m²**, Inscripción: 20, Libro: 3319, Sección Primera.
- XII. Predio con sup. de **15,505.46 m²**, Inscripción: 98, Libro: 7345, Sección Primera.
- XIII. Predio con sup. de **90,291.54 m²**, Inscripción: 65, Libro: 2462, Sección Primera.
- XIV. Predio con sup. de **32,760.00 m²**, Inscripción: 18, Libro: 3815, Sección Primera.

TERCERO. La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro de tres zonificaciones secundarias **HE-40: Habitacional Ecológico 40 viv/ha, CB-2: Centro de Barrio y AV: Área Verde.** (Ver figura 2)

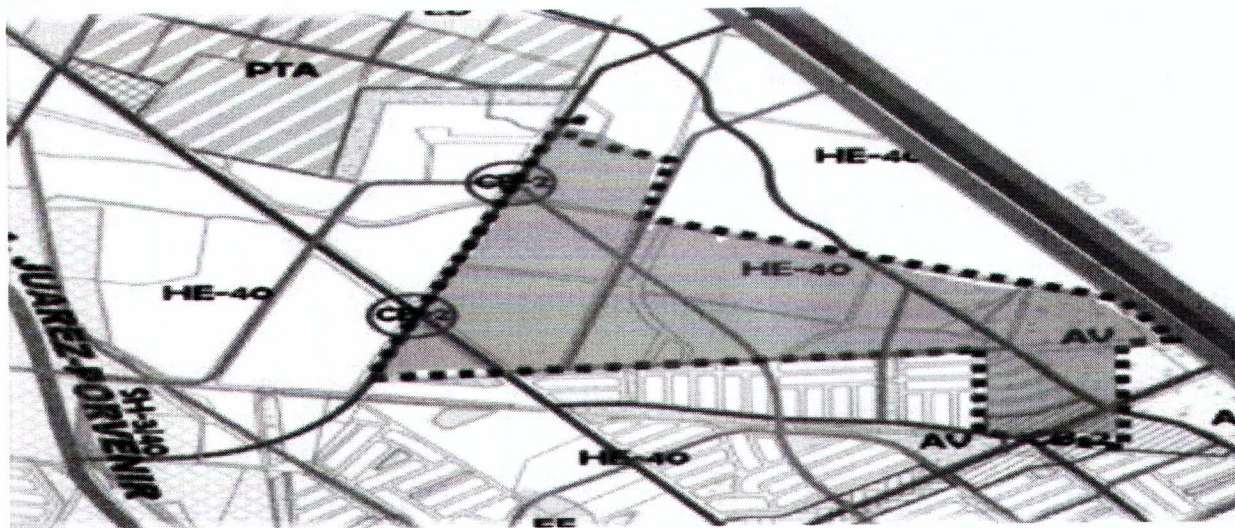


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/1038/2024

CUARTO. Estructura vial actual. (Ver figura 3)

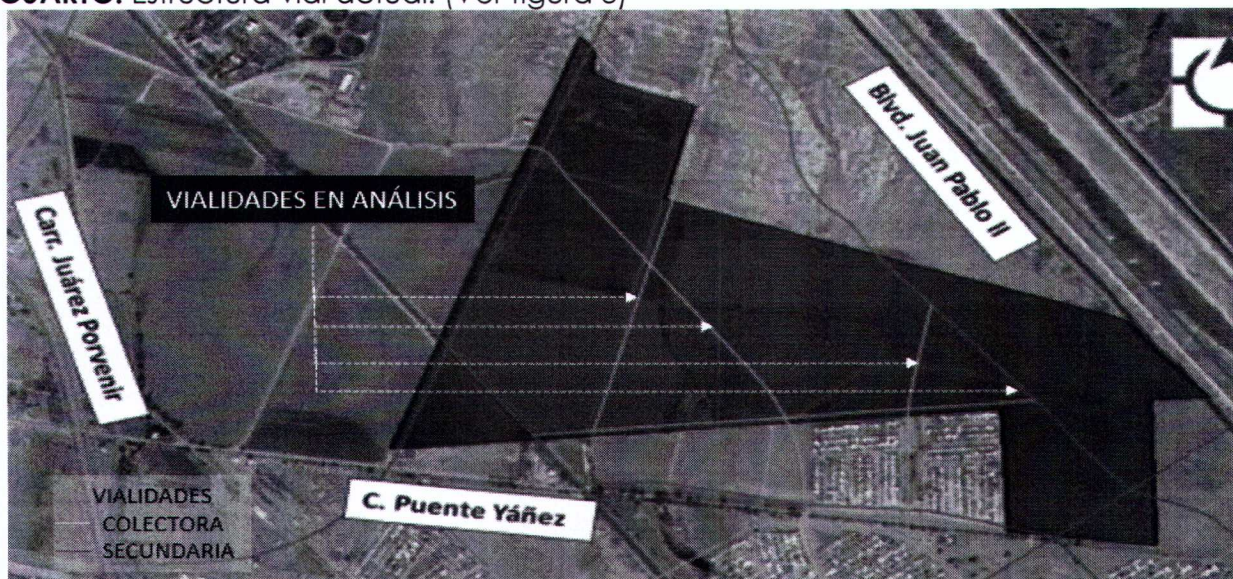


Figura 3. Estructura vial actual, PDUS 2016.

QUINTO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/098/2024 de fecha 13 de mayo del 2024, mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano.

SEXTO. En respuesta a la sugerencia/ observaciones del IMIP para lograr la consolidación del predio en estudio, se realizará un ajuste a la estrategia vial que plantea el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible. (Ver figura 4)



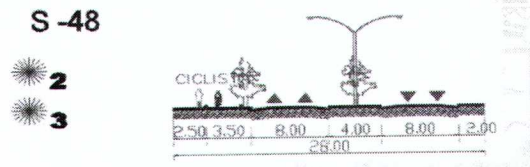
Figura 4. Imagen con modificación vial al predio en estudio.



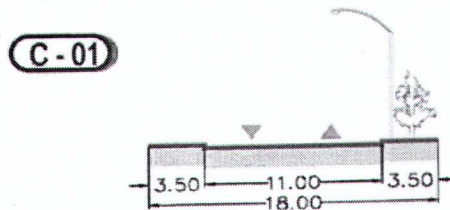
SÉPTIMO. Para dar acceso al predio Candameño se deberá construir la sección completa de la calle Río Candameño en el tramo de la planta tratadora a la calle Vialidad Secundaria bajo la etiqueta **S-48**, en sentido norte a sur.

OCTAVO. A su vez se deberá construir y liberar el derecho de vía de la Calle Puente Yañez en el tramo de la Carretera Juárez Porvenir a la Calle Secundaria **S-48** en sentido norte a sur.

NOVENO. Para la modificación en la sección transversal de la calle secundaria **S-48**, situada en el lindero poniente del predio Candameño se deberá respetar el derecho de vía de la siguiente manera:



DÉCIMO. Para la Calle Colectora situada en el lindero norte del fraccionamiento Riberas del Bravo deberá considerar la sección vial distribuida de la siguiente manera:



UNDÉCIMO. Eliminación de las dos calles colectoras dentro del predio Candameño en dirección norte-sur y viceversa.

DUODÉCIMO. Reestructuración de la calle secundaria **S-7** dentro del predio en estudio, que proviene del complejo Monte Verde del promotor RUBA. Esta calle se ubicará paralela al Blvd. Juan Pablo II en el lindero oriente del predio Candameño y se conectará posteriormente a la calle Puente Yañez, continuando su trayectoria hacia la calle Rivera de Agua Blanca.

DÉCIMOTERCERO. Eliminación de la prolongación de la calle Riveras del Bravo dentro del predio, la cual cambiará su dirección cerca de la calle Rivera de Conchos para seguir hacia la calle Rivera de Agua Blanca hasta llegar al Blvd. Juan Pablo II. Esta modificación respetará la sección **S-16**.

DÉCIMOCUARTO. Se colocó letrero con información referente a la solicitud de Modificación Menor al Plan el mes de noviembre del 2023 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.



DÉCIMOQUINTO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-009/2024 de fecha 04 de enero 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.

DÉCIMOSEXTO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/098/2024 de fecha 13 de mayo del 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 (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. 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 Dirección General determina **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS, propuesta que consiste en un cambio de



zonificación secundaria de **HE-40: Habitacional Ecológico 40 viv/ha, CB-2: Centro de Barrio y AV: Área Verde a I-1: Industria Vecinal**, así como prescindir de dos vialidades colectoras, el cambio de trayectoria de una vialidad colectora y cambio de trayectoria de una vialidad secundaria, 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. 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 atender al artículo 131 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por incremento del potencial de densificación.
4. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
5. Para dar acceso a Predio Candameño se deberá construir la sección completa de la Calle Río Candameño en el tramo de la planta tratadora a la Calle Vialidad Secundaria S-48 en sentido Norte-Sur.
6. Se deberá construir y liberar el derecho de vía la Calle Puente Yáñez en el tramo de la Calle Carretera Juárez Porvenir a la Calle Secundaria S-48 en sentido Norte-Sur.
7. Se deberá considerar una sección de 28.00 m en el tramo de la Calle Río Candameño a Calle Puente Yáñez.
8. Para la Calle Colectora situada en el lindero norte del fraccionamiento Riberas del Bravo, deberá considerar una sección transversal de 18.00 m.
9. 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.
10. 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.
11. 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.

12. 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).
13. 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.
14. 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.
15. 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, así como prescindir de dos vialidades colectoras, el cambio de trayectoria de una vialidad colectora y cambio de trayectoria de una vialidad secundaria** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/1323/2024 de fecha del 25 de junio de 2024, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

TERCERO. Tórnese 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, a favor de la persona física **C. Cesar Gerardo Dávila Muñoz** en su carácter de representante legal de las personas morales **Arrendadora e Inmobiliaria de Juárez S.A de C.V. y Agropecuaria de Samalayuca S.A de C.V.** El predio se conforma por catorce lotes, los cuales se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de **40,790.94 m²**, Inscripción: 101, Libro: 2464, Sección Primera.
- II. Predio con sup. de **28,919.96 m²**, Inscripción: 3, Libro: 7346, Sección Primera.
- III. Predio con sup. de **60,890.96 m²**, Inscripción: 4, Libro: 7346, Sección Primera.
- IV. Predio con sup. de **8,009.50 m²**, Inscripción: 5, Libro: 7346, Sección Primera.
- V. Predio con sup. de **36,948.33 m²**, Inscripción: 6, Libro: 7346, Sección Primera.
- VI. Predio con sup. de **249,200.00 m²**, Inscripción: 7, Libro: 7346, Sección Primera.
- VII. Predio con sup. de **26,691.80 m²**, Inscripción: 8, Libro: 7346, Sección Primera.
- VIII. Predio con sup. de **32,000.00 m²**, Inscripción: 9, Libro: 7346, Sección Primera.
- IX. Predio con sup. de **45,283.25 m²**, Inscripción: 10, Libro: 7346, Sección Primera.
- X. Predio con sup. de **7,822.0961 m²**, Inscripción: 58, Libro: 6711, Sección Primera.
- XI. Predio con sup. de **40,882.12 m²**, Inscripción: 20, Libro: 3319, Sección Primera.
- XII. Predio con sup. de **15,505.46 m²**, Inscripción: 98, Libro: 7345, Sección Primera.
- XIII. Predio con sup. de **90,291.54 m²**, Inscripción: 65, Libro: 2462, Sección Primera.
- XIV. Predio con sup. de **32,760.00 m²**, Inscripción: 18, Libro: 3815, Sección Primera.

Que consiste en un cambio de zonificación secundaria de **HE-40: Habitacional Ecológico 40 viv/ha, CB-2: Centro de Barrio y AV: Área Verde** a **I-1: Industria Vecinal**, así como prescindir de dos vialidades colectoras, el cambio de trayectoria de una vialidad colectora y cambio de trayectoria de una vialidad secundaria de un predio ubicado en Prolongación Río Candameño y C. Siglo XXI, Zona Oriente Zaragoza con una superficie de **705,734.00 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/1038/2024

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
CORPORATIVO
DE REGIDORES

C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C.c.p. Archivo

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL