

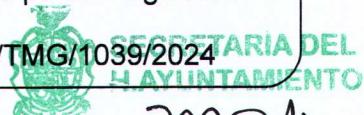


**MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL**  
**SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO**  
**PRESENTE.-**

**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1039/2024



m.s.mz  
08 JUL 2024  
12:30 hrs

**ACUSE DE RECIBIDO**

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 LUZ DEL MUNDO**" con número de expediente **08.24** presentado ante esta Comisión, que consiste en un cambio de zonificación secundaria de **AV: Área Verde a SE-1.0: Servicios y Equipamiento**, de un predio ubicado en Calle Soja esquina con Calle Vid, Colonia Mezquital al sur oriente del centro de Ciudad Juárez, con una superficie total de **4,089.460 m<sup>2</sup>** (Ver figura 1).

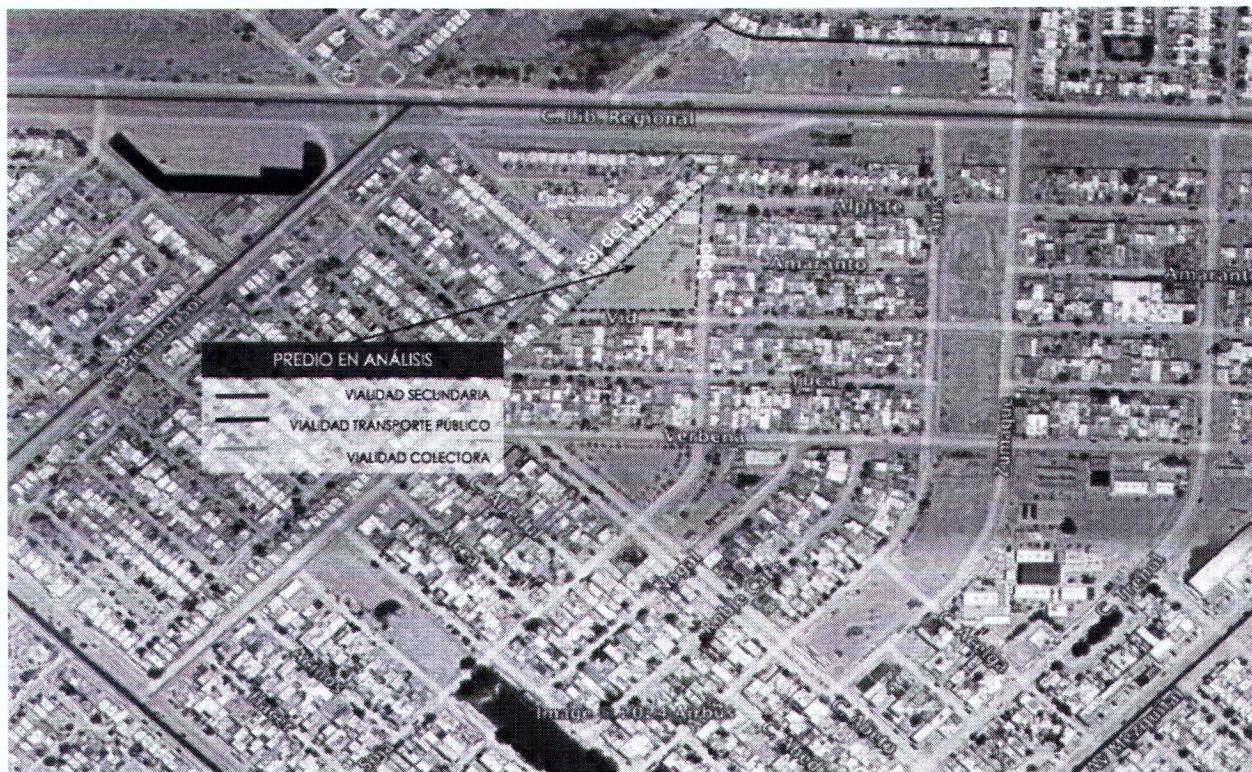


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2024.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1039/2024

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.** Solicitud promovida ante esta dependencia por la persona moral **Iglesia del Dios Vivo, Columna y Apoyo de la Verdad de la Luz del Mundo A.R.** quien acredita la propiedad del predio.

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

- I. Predio con sup. de **4,089.4600 m<sup>2</sup>**, Tipo: Terreno Urbano y Finca, Inscripción: 43, Libro: 6261, Folio:43, Sección Primera.

**TERCERO.** La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **AV: Área Verde.** (Ver figura 2)

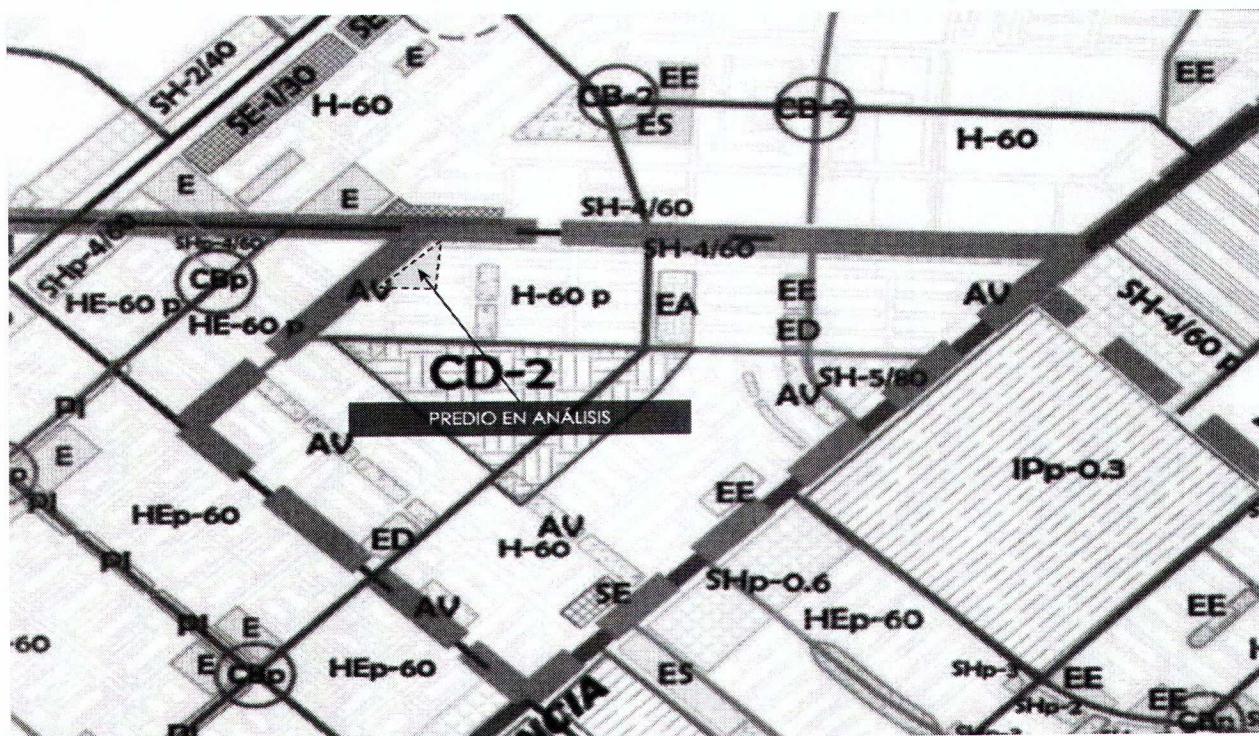


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

**CUARTO.** La Estrategia Vial del PDUS establece que el polígono colinda con las siguientes vialidades: (Ver figura 3)

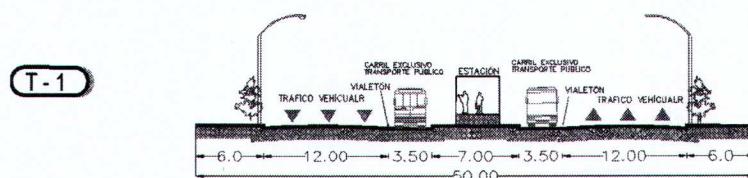
- a. **Av. Leonardo Solís Barraza**, identificada con la etiqueta **T-1**, vialidad primaria con una sección de 50.00 m distribuida en dos cuerpos de circulación vehicular de 15.50 m de ancho, con camellón central de 7.00 m, banquetas con dimensiones de 6.00 m.



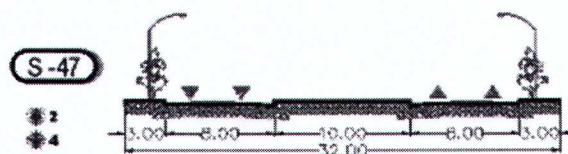
Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

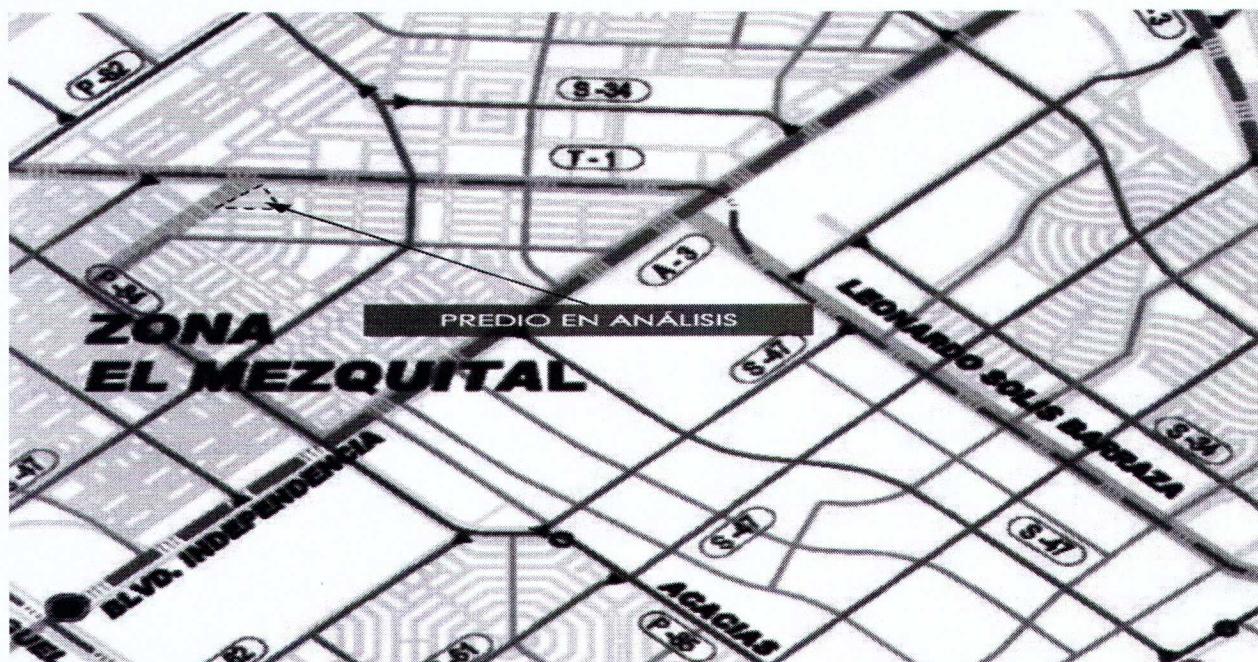
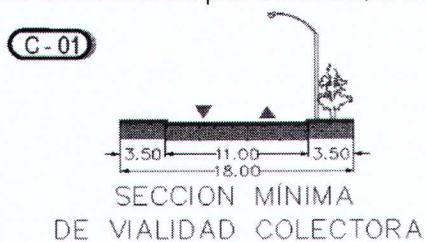
Núm. de Oficio: REG/TMG/1039/2024



- b. **Sección transversal de Av. El Mezquital**, identificada con la etiqueta **S-47**, indicada como sección transversal de 32.00 m con arroyo de 8.00 m por sentido, con un camellón de 10.00 m y banquetas de 3.00 m ambos lados.



- c. **C. Alpiste, C. Soja y C. Vid**, vialidades colectoras, identificadas con la etiqueta **C-1**, con una sección total de 18.00 m, compuesta por un cuerpo de circulación de 11.00 m, un carril de circulación por sentido, banquetas de 3.50 m de ancho.





**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1039/2024

**QUINTO.** Se colocó letrero con información referente a la solicitud de Modificación Menor al Plan el día 8 de mayo del 2024 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.

**SEXTO.** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-0292/2024 de fecha 28 de febrero del 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.

**SÉPTIMO.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/069/2024 de fecha 15 de marzo 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 (LA DUECH), 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:



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1039/2024

**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 consiste en un cambio de zonificación secundaria de **AV: Área Verde** a **SE-1.0: Servicios y Equipamiento** 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. Debe respetar las secciones viales existentes y urbanizar las correspondientes: Calle Vid y Soja, vialidades locales con una sección total de 12.00m con un arroyo vehicular de 8.00m y banqueta de 2.50m (LAHOTDUEC, Art.20).
4. Conservar y/o rescatar los espacios verdes que ya se encuentran planteados en la zonificación secundaria.
5. Respetar el ancho de la vía que demanda la C. Soja al oriente del predio y la C. Vid al sur del predio.
6. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
7. 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.
8. **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.
9. 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.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1039/2024

- 10.** 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).
- 11.** 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.
- 12.** 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.

- 13.** 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/1443/2024 de fecha del 01 de julio 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.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1039/2024

**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 moral **Iglesia del Dios Vivo, Columna y Apoyo de la Verdad de la Luz del Mundo A.R.** quien acredita la propiedad del predio.

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

- I. Predio con sup. de **4,089.4600 m<sup>2</sup>**, Tipo: Terreno Urbano y Finca, Inscripción: 43, Libro: 6261, Folio:43, Sección Primera.

Que consiste en un cambio de zonificación secundaria de **AV: Área Verde a SE-1.0: Servicios y Equipamiento**, de un predio ubicado en Calle Soja esquina con Calle Vid, Colonia Mezquital al sur oriente del centro de Ciudad Juárez, con una superficie total de **4,089.460 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 GARDÚNO FONCIABLE CUERPO DE REGIDORES  
COORDINADORA

C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO  
SECRETARIA

C.c.p. Archivo

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO  
VOCAL