

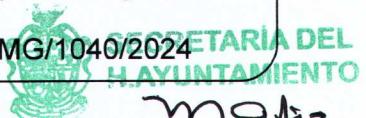


**MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL**  
**SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO**  
**PRESENTE.-**

**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1040/2024



m.9.43  
08 JUL 2024  
12:30hrs

**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 **"DISTRITO DE SERVICIOS VALLE DEL SOL"** con número de expediente **29.23** presentado ante esta Comisión, que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **AV: Área Verde** a una zonificación **SH-2: Servicios - Habitacional** de los predios ubicados en el Prolongación Avenida Valle del Sol, Parcela 18 Z-1 P1/1, Lote A, de Ejido Salvarcar, de esta ciudad con una superficie de **6,226.303 m<sup>2</sup>** y predio identificado como Parcela 18 Z-1 P1/1, Lote B con una superficie de **4,385.682 m<sup>2</sup>**, dando una superficie total de **10,611.985 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 1).

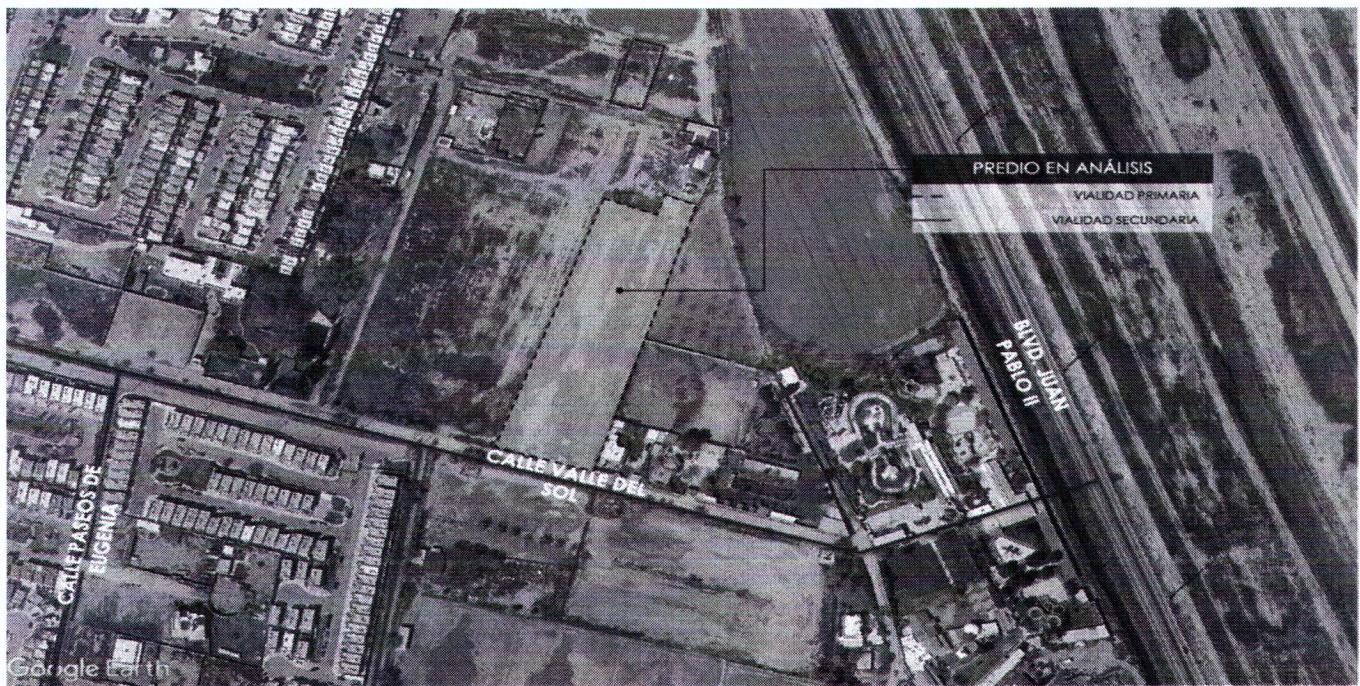


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2023.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1040/2024

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.** La solicitud es promovida por las personas físicas **C. Luis Enrique Aragón Montemayor, C. Eric Carrasco Hernández, C. Alfredo Villagrana Muñoz y/o C. Juan Alberto del Real Aguilar**, quienes acreditan la propiedad de los predios.

**SEGUNDO.** Los predios identificados se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de **6,560.3240 m<sup>2</sup>**, Tipo: Terreno Urbano, Inscripción: 36, Libro: 6456, Sección Primera.
- II. Predio con sup. de **4,596.5520 m<sup>2</sup>**, Tipo: Terreno Rústico, Inscripción: 69, Libro: 7093, Sección Primera.

**TERCERO.** Los predios tienen los siguientes dictámenes de Subdivisiones y Fusiones en sentido **FACTIBLE**:

- I. Predio con sup. total de **6,560.324 m<sup>2</sup>**, Asunto: Dictamen de Segregación, Oficio: DGDU/FYS/DCP/186/2023, Sup. Resultante: 6,226.303 m<sup>2</sup>, Sup. a favor de Municipio: 334.021 m<sup>2</sup>.
- II. Predio con sup. total de **4,596.552 m<sup>2</sup>**, Asunto: Dictamen de Segregación, Oficio: DGDU/FYS/DCP/187/2023, Sup. Resultante: 4,385.682 m<sup>2</sup>, Sup. a favor de Municipio: 210.870 m<sup>2</sup>.
- III. Predio con sup. total de **10,611.985 m<sup>2</sup>**, Asunto: Dictamen de Fusión, Oficio: DGDU/FYS/DCP/188/2023, Sup. Resultante: Lote A 6,226.303 m<sup>2</sup>, Lote B 4,385.682 m<sup>2</sup>.

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

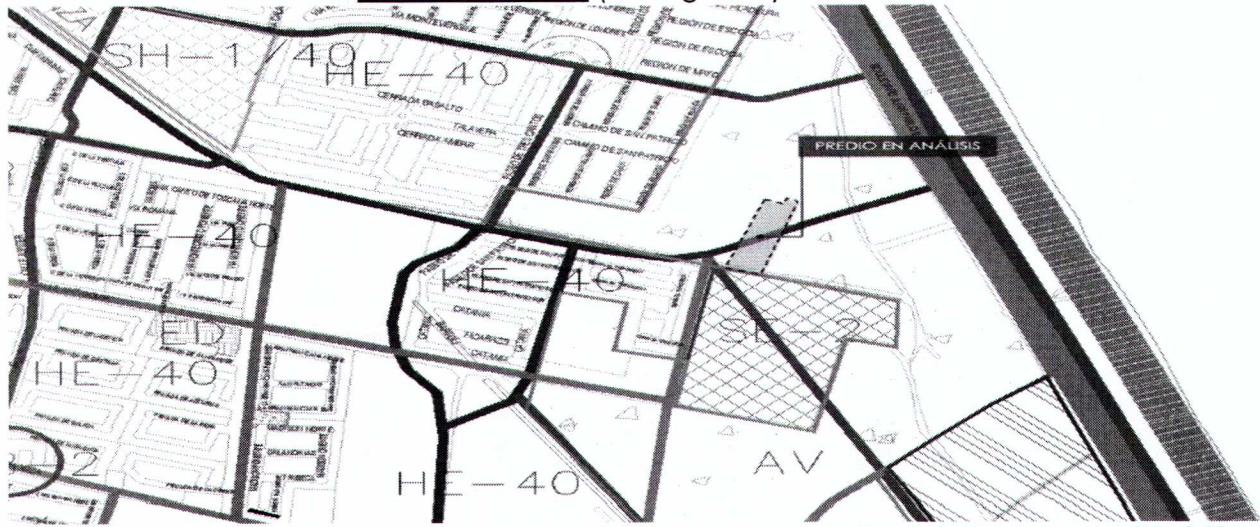


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

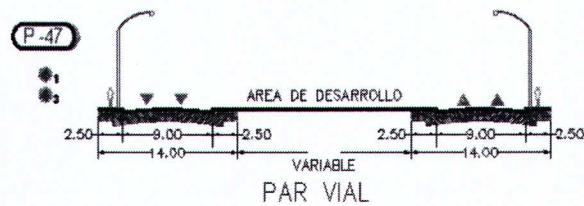
**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1040/2024

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



Figura 3. Estructura vial, PDUS 2016.

a. **Avenida Valle del Sol**, vialidad primaria identificada con la etiqueta **P-47**.



b. **Vialidad Colectora s/n**, identificada con la etiqueta C-01 compuesta por una sección transversal total de 18.00 m con un arroyo de 8.00 m por sentido y banquetas de 3.50 m a los extremos.



**SEXTO.** El 1 de junio de 2023 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.

**SÉPTIMO.** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1497/2023 de fecha 31 de julio de 2023 en sentido **POSITIVO**, donde la



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1040/2024

mayoría de los colindantes directos e indirectos no manifiestan inconvenientes en que operen un complejo habitacional y comercial en la zona.

**OCTAVO.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/032/2024 de fecha 30 de enero 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 (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:



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1040/2024

**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 Comisión determina **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en un cambio de zonificación secundaria de **AV: Área Verde** a **SH-2: Servicios - Habitacional**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

1. Deberá cumplir con la **normatividad que establece el PDUS para la zonificación secundaria otorgada.**
2. **Quedará condicionado a ser catalogado como zona de Industria de bajo riesgo.**
3. Intervención en un parque, a un radio no mayor a 2 kilómetros del predio.
4. Deberá respetar las secciones viales contempladas para la zona de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente. una sección mínima de vialidad de acceso controlado de 39.60 m (Prolongación Av. Valle del Sol).
5. El desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.
6. Deberá respetar la Estructura Vial establecida en el PDUS.
7. Deberá solucionar los accesos al predio, implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones y la del tráfico vehicular.
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 LAHOTDUEC, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.
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.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1040/2024

**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/1441/2024 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.

**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:



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1040/2024

**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 **C. Luis Enrique Aragón Montemayor, C. Eric Carrasco Hernández, C. Alfredo Villagrana Muñoz y/o C. Juan Alberto del Real Aguilar**, quienes acreditan la propiedad de los predios.

**SEGUNDO.** El predio se conforma de dos 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 **6,560.3240 m<sup>2</sup>**, Tipo: Terreno Urbano, Inscripción: 36, Libro: 6456, Sección Primera.
- II. Predio con sup. de **4,596.5520 m<sup>2</sup>**, Tipo: Terreno Rústico, Inscripción: 69, Libro: 7093, Sección Primera.

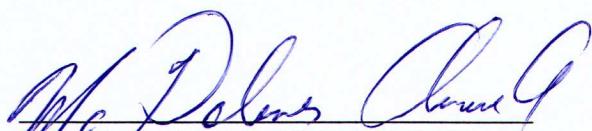
Que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **AV: Área Verde** a una zonificación **SH-2: Servicios - Habitacional** de los predios ubicados en el Prolongación Avenida Valle del Sol, Parcela 18 Z-1 P1/1, Lote A, de Ejido Salvarcar, de esta ciudad con una superficie de **6,226.303 m<sup>2</sup>** y predio identificado como Parcela 18 Z-1 P1/1, Lote B con una superficie de **4,385.682 m<sup>2</sup>**, dando una superficie total de **10,611.985 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**

  
  
**HONORABLE**  
**M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO**  
**DE REGIDORES**  
**COORDINADORA**

  
**C.M.A. DOLORES ADAME ALVARADO**  
**SECRETARIA**  
C.c.p. Archivo

**C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO**  
**VOCAL**