



**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:



M. Ortiz  
08 AGO 2024  
11:30am

**DICTAMEN Y PROYECTO DE ACUERDO DE LA  
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**ACUSE DE RECIBIDO**

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 SIETE CUMBRES"** con número de expediente **09.24** presentada ante esta Comisión, que consiste en un cambio de zonificación secundaria de **HE-16: Habitacional Ecológico 16 viv/ha** a **H-80: Habitacional con 80 viv/ha**, de un predio ubicado en Calle Camino Escudero #3042, Partido Senecú, Distrito Bravo, Ciudad Juárez, con una superficie total de **7,728.00 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 1).

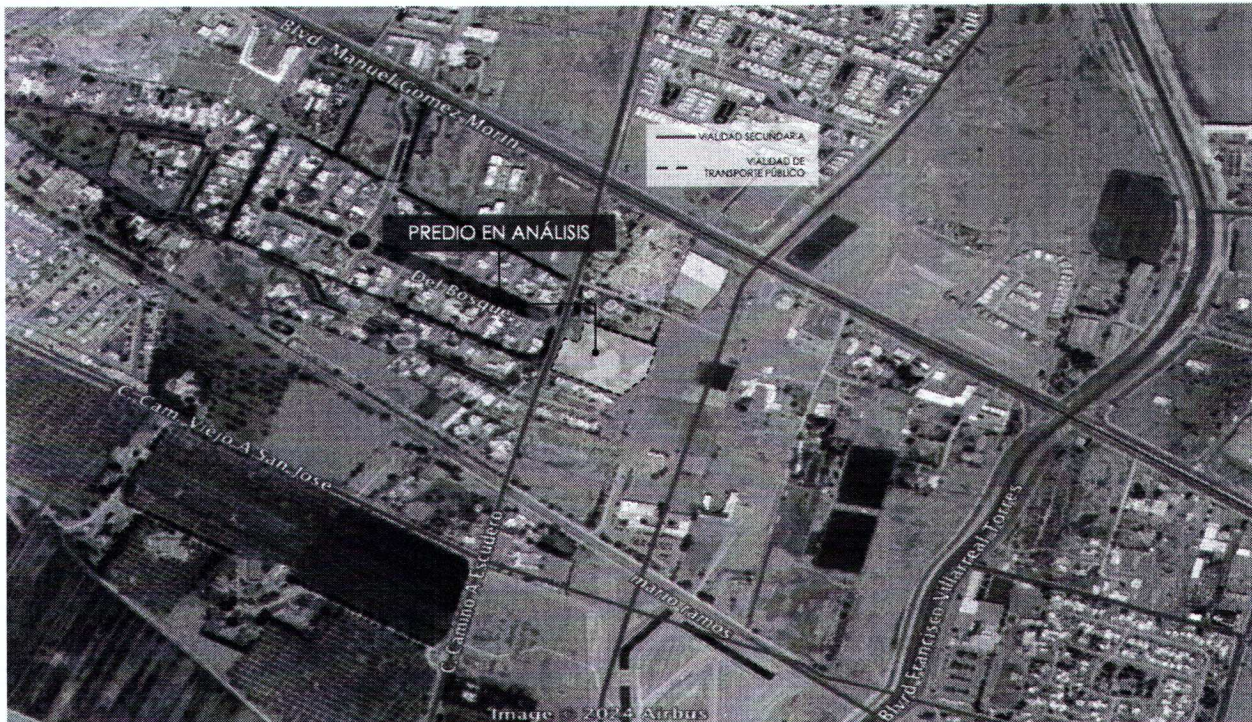


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2024.





### ANTECEDENTES:

**PRIMERO.** Solicitud promovida por la persona moral **Banco Ve por Más S.A. de C.V.** en su carácter de fideicomitente del predio, quien acredita la propiedad del predio bajo la escritura pública No. 56,400, volumen 1,384 emitida el 12 de octubre del 2022.

**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 **7,728.00 m<sup>2</sup>**, Tipo: Terreno de labor, Folio Real: 2254307, Inscripción: 34, Libro: 7343, Sección Primera.

**TERCERO.** La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **HE-16: Habitacional Ecológico 16 viv/ha** (Ver figura 2).

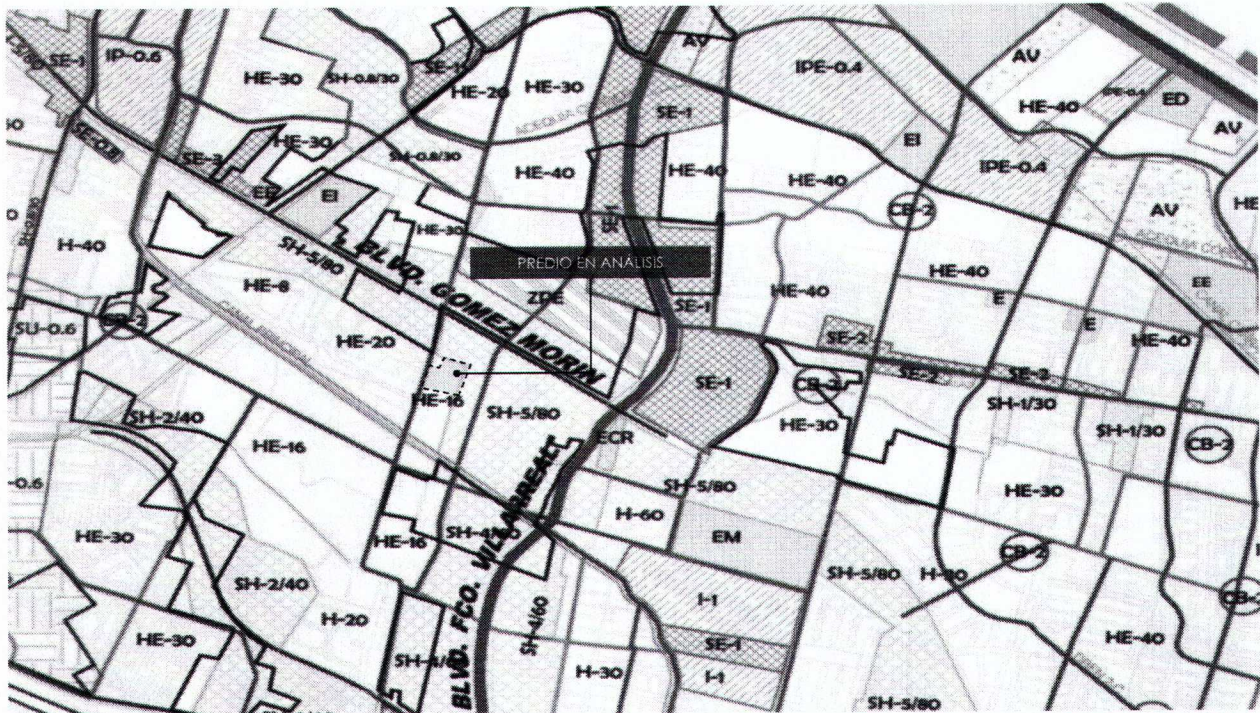
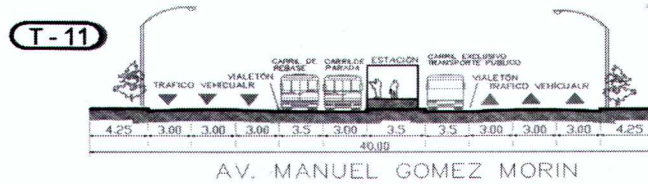


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

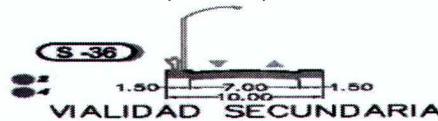
**CUARTO.** La Estrategia Vial del PDUS establece que el polígono colinda con las siguientes vialidades:

- a. **Bldv. Manuel Gómez Morín**, al norte, identificada con la etiqueta **T-11**, indicada como sección transversal de 40.00m, compuesta por dos cuerpos de circulación de 12.50m en ambos sentidos, separados por un camellón central que va de los 3.50m a los 7.50m y banquetas de 4.25m.





- b. **C. Camino Viejo a San José**, al sur, vialidad secundaria identificada con la etiqueta **S-36**, con una sección transversal total de 10.00m repartida en un cuerpo de circulación de 7.00m y banquetas a ambos lados de 1.50m.



- c. **Calle Secundaria**, al oriente, identificada con la etiqueta **S-43**, con una sección transversal total de 45.00 m distribuida en dos cuerpos de circulación de 10.50m, separados por un camellón central de 16.00m y banquetas a ambos lados de 4.00m.



- d. **C. Camino Escudero**, al poniente, identificada con la etiqueta **S-8**, compuesta por una sección transversal total de 18.00 m y banquetas de 2.50 m en ambos lados.

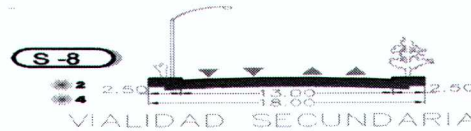


Figura 3. Carta Urbana, PDUS 2016.





**QUINTO.** Se colocó letrero con información referente a la solicitud de Modificación Menor al Plan el 19 de marzo del 2024 en el predio en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta; al respecto se llevaron a cabo reuniones de socialización con distintos grupos de vecinos del sector, algunos in-situ otros en las instalaciones de la dirección, y en ellas se vertieron algunas propuestas y/o solicitudes, mismas que fueron tomadas en consideración para la emisión de este dictamen y que se refieren en los resolutivos.

**SEXTO.** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1552/2024 de fecha 31 de julio 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, sin embargo, realizaron peticiones u observaciones respecto a su anuencia de tipo condicionada.

**SÉPTIMO.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/112/2024 de fecha 24 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.** Derivado de la visita in-situ para el cruce de información que fue presentada como parte del expediente que obra en la dirección, y en donde presentan una propuesta de mitigación la problemática existente de tipo vial en el cruce de la calle Camino Escudero con el Blvd. Manuel Gómez Morín, se identificaron los puntos necesarios de intervención a nivel sector. Y mediante un análisis de movilidad, con base





en la estrategia vial del PDUS, así como las prospecciones de crecimiento de la zona, derivado de los desarrollos habitacionales existentes y en proceso, para concluir en una estrategia de zona que deberá ser atendida proporcionalmente por aquellas acciones urbanísticas enclavadas en los predios beneficiados.

**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 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 consiste en un cambio de zonificación secundaria de **HE-16: Habitacional Ecológico 16 viv/ha a H-80: Habitacional con 80 viv/ha**, 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, específicamente aquellas que atiendan al mejoramiento de la infraestructura vial y de transporte, como la sincronización del dispositivo de control de tráfico (semáforo) que existe en el cruce de la Calle Camino Escudero con el Blvd. Manuel Gómez Morin, de acuerdo con los resultados obtenidos en el estudio de impacto vial que obra en el expediente.
3. Deberá coadyuvar con el ayuntamiento y llevar a cabo las obras de infraestructura correspondientes y proporcionales, al ensanche de la intersección descrita en el resolutive No. 2, en el tramo comprendido del cruce hasta el paramento norte del fraccionamiento Hacienda de la Paloma, para garantizar flujo continuo en las incorporaciones oriente-poniente al Blvd Manuel Gómez Morin.
4. Para el desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados antes y durante la construcción del desarrollo, e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.





5. 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 y deberá presentar planos de dimensionamiento de las estructuras propuestas en el Estudio Hidrológico, con ubicación dentro del predio y detalles en planta y perfil.
6. Respetar dimensiones de banquetas colindantes al predio e incorporar todos los criterios de accesibilidad universal en el diseño.
7. 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.
8. 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.
9. 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).
10. 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.
11. El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar.





11. 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/1683/2024 de fecha del 05 de agosto 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, a favor de la persona moral **Banco Ve por Más S.A. de C.V.** en su carácter de fideicomitente del predio, 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 **7,728.00 m<sup>2</sup>**, Tipo: Terreno de labor, Folio Real: 2254307, Inscripción: 34, Libro: 7343, Sección Primera.

Que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **HE-16: Habitacional Ecológico 16 viv/ha** a **H-80: Habitacional con 80 viv/ha**, de un predio ubicado en Calle Camino Escudero #3042, Partido Senecú, Distrito Bravo, Ciudad Juárez, con una superficie total de **7,728.00 m<sup>2</sup>**.

**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/1059/2024

**ATENTAMENTE**  
**CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 08 DE AGOSTO DE 2024**  
**LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**



**M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO**  
**COORDINADORA**

CONSEJO  
CUERPO  
DE REGIDORES

**C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO**  
**SECRETARIA**

C.c.p. Archivo

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