



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/1060/2024

**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:



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) presentada ante esta Comisión, que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **HE-20: Habitacional Ecológica** y **SH-1/30: Servicios y Habitacional** a una zonificación **SE-1: Servicios y Equipamiento** de un predio identificado como "**DISTRITO TOMÁS FERNÁNDEZ**", ubicado en el Blvd. Tomás Fernández #8650, Fraccionamiento Senecú en esta ciudad, con una superficie de **32,261.60 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 1)

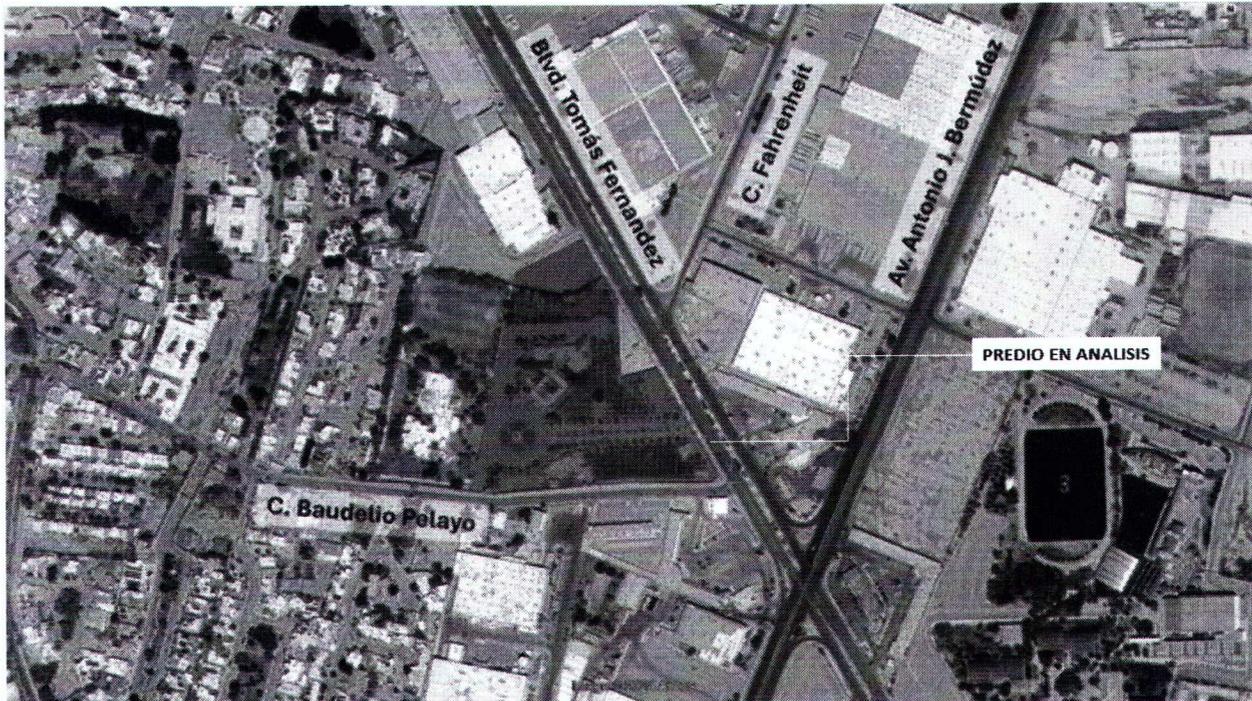


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2024.



**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.** Solicitud promovida por la persona moral Inmobiliaria Pejorza S.A de C.V., quien acredita la propiedad del predio.

**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 **44,524.45 m<sup>2</sup>**, Tipo: Terreno, Folio Real: 2635712, Inscripción: 83, Folio: 83, Libro: 5272, Sección Primera.

**TERCERO.** La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **HE-20: Habitacional Ecológica**. (Ver figura 2).

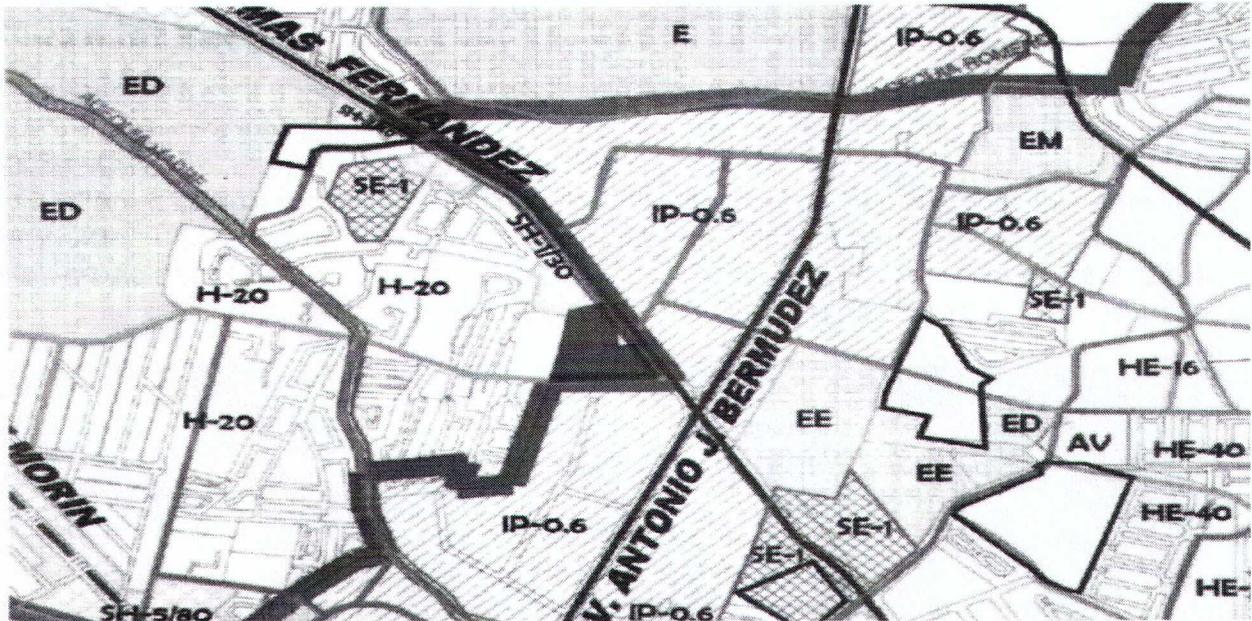
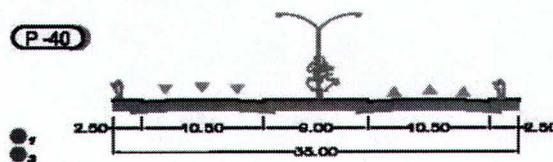


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

**CUARTO.** La Estrategia Vial del PDUS vigente 2016 en el capítulo de estrategia describe la clasificación de la estructura vial. El predio en análisis se colinda con las siguientes vialidades:

- a. Al norte con **Blvd. Tomás Fernández**, vialidad de jerarquía primaria, identificada bajo la etiqueta (P-40) que consta de una sección total de 35.00 metros distribuidos de la siguiente manera:

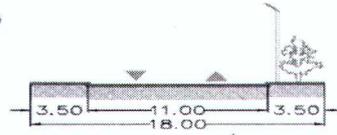


**BLVD. TOMAS FERNANDEZ**  
ENTRE AV. V. GUERRERO Y AV. A. J. BERMUDEZ



- b. Al oriente con **Calle Baudelio Pelayo**, vialidad de jerarquía colectoras (c-1) con una sección vial total de 18.00 metros, distribuidos de la siguiente manera:

**C - 01**



SECCION MÍNIMA  
DE VIALIDAD COLECTORA

**QUINTO.** El 17 de mayo de 2024 se ingresa la solicitud de Modificación menor en la Dirección General de Desarrollo Urbano

**SEXTO.** El 14 de mayo de 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.

**SÉPTIMO.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/135/2024 de fecha 05 de julio de 2024 mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

**OCTAVO.** Se cuenta con la anuencia vecinal en sentido **POSITIVO**, realizada por el departamento de supervisión de esta dirección, documentado en el oficio DGDU/DADU/JS-1270/2024, con fecha de 25 de junio de 2024 donde los colindantes directos e indirectos no manifiestan inconvenientes.

### **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.** 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 Comisión determina **FACTIBLE** el **cambio de zonificación secundaria** de **HE-20: Habitacional Ecológica y SH-1/30: Servicios y Habitacional** a una zonificación **SE-1: Servicios y Equipamiento** de un predio identificado como **"DISTRITO TOMÁS FERNÁNDEZ"**, ubicado en el Blvd. Tomás Fernández # 8650, Fraccionamiento Senecú, en esta ciudad, 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 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. 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.
7. 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.

8. 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).
9. 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.
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 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.
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/1679/2024 de fecha del 06 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.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/1060/2024

**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 **Inmobiliaria Pejorza S.A de C.V.**, quien acredita la propiedad del predio.

**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 **44,524.45 m<sup>2</sup>**, Tipo: Terreno, Folio Real: 2635712, Inscripción: 83, Folio: 83, Libro: 5272, Sección Primera.

Que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **HE-20: Habitacional Ecológica y SH-1/30: Servicios y Habitacional** a una zonificación **SE-1: Servicios y Equipamiento** de un predio identificado como "**DISTRITO TOMÁS FERNÁNDEZ**", ubicado en el Blvd. Tomás Fernández #8650, Fraccionamiento Senecú en esta ciudad, con una superficie de **32,261.60 m<sup>2</sup>**.

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

**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**

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

C.c.p. Archivo

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