



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/1076/2024



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

M. Ortiz
23 AGO 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:

10:30am
AL SEDE RECIBIDO

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) presentada ante esta Comisión con el número de expediente 13.24, que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **SU-06: Mixto Subcentro Urbano** a un **aumento de intensidad habitacional, incremento de niveles permitidos de 10 a 14, aumento de intensidades de COS y CUS y modificación a la dosificación entre habitación/servicios**, de un predio identificado como **"TORRE VICTORIA"**, ubicado en Av. Paseo de la Victoria #3511, Partido Senecú, en esta ciudad, con una superficie de **5,000.01 m²**. (Ver figura 1)

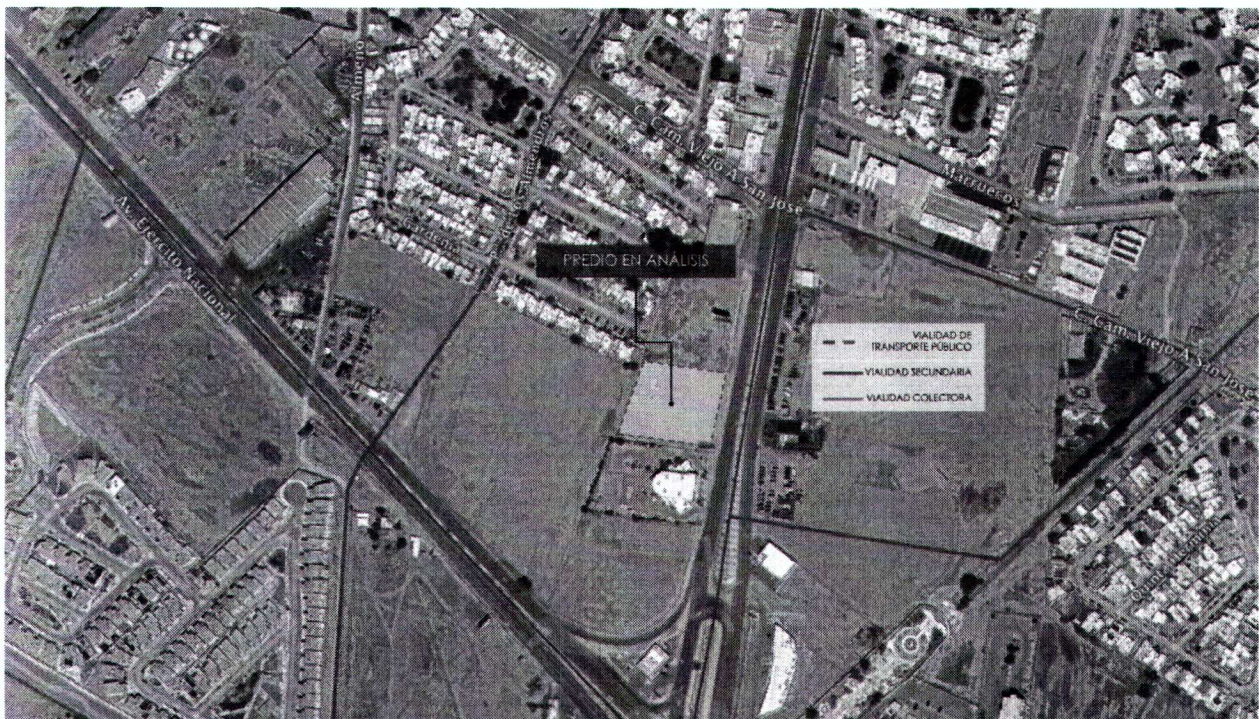


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2024.



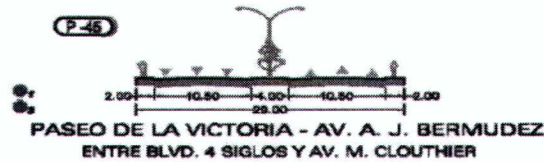
HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/1076/2024



Fuente: Estrategia vial - PDUS 2024

QUINTO. El 31 de julio de 2024 se ingresa la solicitud de Modificación menor en la Dirección General de Desarrollo Urbano

SEXTO. En agosto 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/118/2024 de fecha 05 de junio de 2024 mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

OCTAVO. Se cuenta con la factibilidad de los servicios documentados en el oficio DGDU/DCP/APDU/1560/2024.

NOVENO. 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-1327/2024, con fecha de 28 de febrero 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. El proyecto se encuentra en la subzona con **potencial de densificación primario (ZDP-1)** que de acuerdo con el PDUS 2024 "cuenta con niveles altos de aptitud para densificación ya que cuenta con la planeación de una red troncal como parte de un sistema de transporte colectivo (BRT) para los próximos años. Además, esta zona cuenta con la cobertura total de los servicios básicos e infraestructura. En lo que respecta al equipamiento, esta superficie cuenta con distintos inmuebles de carácter público y privado concentrado en mayor volumen que en el resto de las zonas.

CUARTO. Se presentan dos propuestas geométricas en el estudio de impacto vial, las cuales consisten en modificar el camellón sur de la Av. Paseo de la Victoria, las cuales indican:

- a. **Propuesta 1:** generar un retorno sobre el camellón con el fin de tener acceso directo al predio de la Torre Victoria.
- b. **Propuesta 2:** Alargar 40 metros el carril de vuelta izquierda del acceso sur e implementar una transición de 25.00 m, esto con el fin de ampliar la capacidad de reserva de vehículos para realizar la vuelta izquierda de sur a poniente y la vuelta U de sur a sur.

QUINTO. 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 SU-06: Mixto Subcentro Urbano a un aumento de intensidad habitacional, incremento de niveles permitidos de 10 a 14, aumento de intensidades de COS de 0.9 y CUS de 3.00 y modificación a la dosificación entre habitación/servicios**, de un predio identificado como "**TORRE VICTORIA**", ubicado en Av. Paseo de la Victoria #3511, Partido Senecú, en esta ciudad siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/1076/2024

- 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 promover e implementar las medidas de mitigación propuestas en el presente estudio, para la propuesta de alargar el carril de vuelta izquierda y vuelta en U del acceso sur.
- 4) Se deberá de consultar con las autoridades para la aprobación de modificación de dicho camellón, a razón de que la Av. Paseo de la Victoria se encuentra dentro del proyecto de Plan de Movilidad Urbana (PMU)
- 5) Deberá atender al artículo 131 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por incremento del potencial de densificación.
- 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.
- 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 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.

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/1875/2024 de fecha del 22 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:



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/1076/2024

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 la persona moral **Inmobiliaria Ursa S.A. de C.V.**, quien acredita la propiedad del predio. 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 **5,000.01 m²**, Tipo: Terreno urbano, Folio Real: 2534112, Inscripción: 61, Folio: 62, Libro: 4232, Sección Primera.

Que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **SU-06: Mixto Subcentro Urbano** a un **aumento de intensidad habitacional, incremento de niveles permitidos de 10 a 14, aumento de intensidades de COS y CUS y modificación a la dosificación entre habitación/servicios**, de un predio identificado como "**TORRE VICTORIA**", ubicado en Av. Paseo de la Victoria #3511, Partido Senecú, en esta ciudad, con una superficie de **5,000.01 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE
CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 22 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