



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/ADAA/00044/2024

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:

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

**SECRETARÍA DEL
AYUNTAMIENTO**
21 NOV 2024
14:55 hrs
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 (PDUS) presentada ante esta Comisión con el número de expediente 27.24, que consiste en un cambio de **zonificación secundaria H-60: Habitacional 60viv/ha a una zonificación SG-4: Mixto, Servicios Generales con una intensidad de 4 y ajuste de la dosificación de uso de suelo al 100%** mínimo de uso de servicios de un predio ubicado en C. Ramacoi Norte # 8190, intersección con C. Portal de la Tierra, Col. Lote Bravo de Cd. Juárez, Chih., con una superficie de 7,763.002 m²:



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

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"
"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por Jonatan Galante Lobaton, Albert Cohen Levy y Reuben Norman Artenstein Nagmias.

SEGUNDO. El predio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

TIPO	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN	M2
Terreno Urbano	124	7451	PRIMERA	7,763.002

TERCERO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **H-60: Habitacional 60viv/ha.** (Ver figura 2).

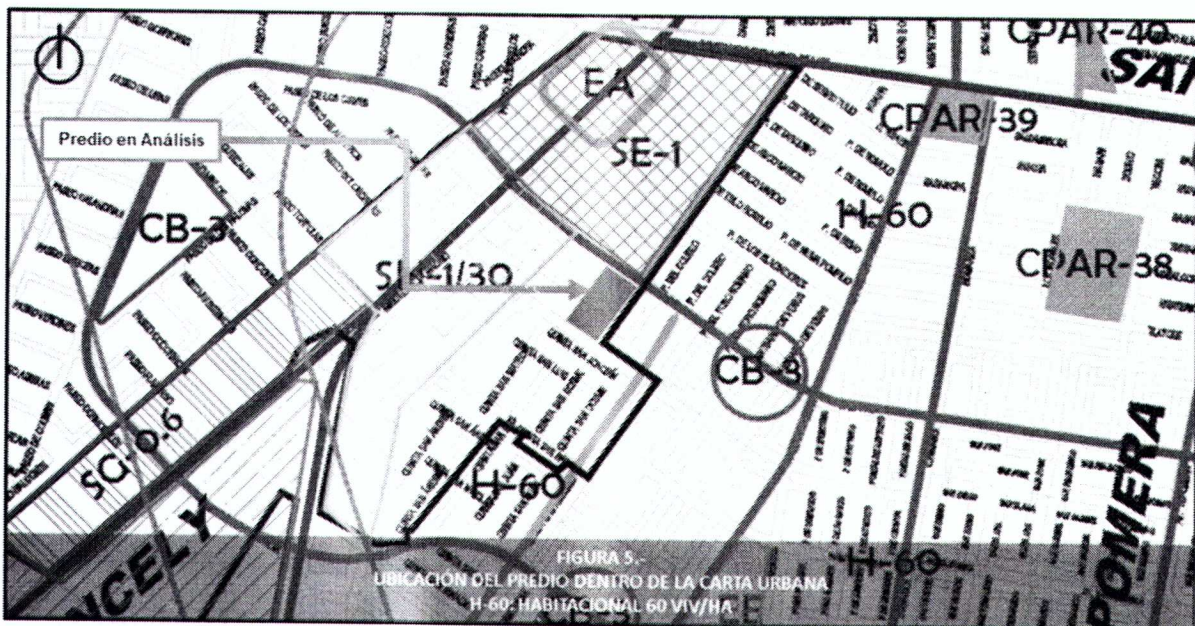


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

CUARTO. La Estrategia Vial del PDUS vigente 2024 en el capítulo de estrategia describe la clasificación de la estructura vial. El predio en análisis se colinda con la siguiente vialidad:

- a. La calle Ramacoi Norte, es una vialidad de jerarquía secundaria identificada con la etiqueta S-17, con una sección total de 22.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 13.00 metros y banquetas de 4.50 metros en ambos lados. El predio cuenta con frente oficial a esta vialidad.



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/ADAA/00044/2024

S-17



Fuente: Estrategia vial - PDUS 2024

- b. La calle Portal de la Tierra, es una vialidad de jerarquía local, sin sección total especificada en el PDUS.

QUINTO. Los ciudadanos solicitantes presentan Estudio de Impacto Urbano sobre modificación menor ante la Dirección General de Desarrollo Urbano.

SEXTO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/196/2024 de fecha 16 de octubre de 2024 mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

SÉPTIMO. Se cuenta con la anuencia vecinal en sentido **POSITIVO**, realizada por el departamento de supervisión de la Dirección General de Desarrollo Urbano, documentado en el oficio DGDU/DADU/JS-1764/2024, con fecha de 04 de septiembre 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 27; *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

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/ADAA/00044/2024

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** Modificación Menor al PDUS, propuesta que consiste en un cambio de zonificación secundaria de **H-60: Habitacional 60viv/ha** a una zonificación **SG-4: Mixto Servicios Generales** predio localizado en calle Ramacoi Norte 8190, intersección con calle Portal de la Tierra de la colonia Lote Bravo 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) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"



- 7) El presente Dictamen no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de CFE, JMÁS, gasoducto, Distrito de Riego, CNA y otros).
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Deberá observar las consideraciones que el IMIP emitió en el documento de factibilidad PYP/196/2024, mismas que consisten en:
 - a. El proyecto deberá considerar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con el Reglamento de Construcción del Municipio de Juárez.
 - b. De acuerdo al estudio de impacto vial, el acceso al desarrollo Industrias Weber's de los vehículos de carga deberán única y exclusivamente utilizar la calle Ramacoi en el tramo de la avenida Miguel de la Madrid a la calle Portal de la Tierra.
 - c. Para asegurar lo anterior, el promotor deberá presentar un proyecto de control de tráfico en las inmediaciones al desarrollo en estudio poniendo énfasis en lo descrito en la recomendación anterior.
- 11) El presente dictamen no autoriza construcción alguna

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



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/ADAA/00044/2024

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/2443/2024, 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 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, correspondiente a un cambio de zonificación secundaria de H-60: Habitacional con densidad de 60 viviendas por hectárea, a una zonificación SG-4: Mixto Servicios Generales con una intensidad de 4 y ajuste de la dosificación de uso de suelo al 100% mínimo de usos de servicio, a favor de los ciudadanos Jonatan Galante Lobaton, Albert Cohen Levy y Reuben Norman Artenstein Nagmias, respecto del predio localizado en calle Ramacoi Norte 8190, intersección con calle Portal de la Tierra de la colonia Lote Bravo en esta ciudad, con superficie de 7,763.002 metros cuadrados. Y cuyos datos obran inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, bajo el folio real 3136096, inscripción 124 y libro 7451 de la sección primera.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales y administrativos conducentes.



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/ADAA/00044/2024

ATENTAMENTE
CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 14 DE NOVIEMBRE DE 2024
COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO
DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA.

REGIDOR

MTRO. ALEJANDRO DANIEL ACOSTA AVIÑA
COORDINADOR



HONORABLE
CUERPO
DE REGIDORES

REGIDORA
MTRA. KARLA MICHAEL
ESCALANTE RAMÍREZ
SECRETARIA

REGIDORA
MTRA. MIREYA PORRAS ARMENDÁRIZ
VOCAL