



Mtro. Héctor Rafael Ortiz Orpinel
**Secretario de la Presidencia Municipal y
del Honorable Ayuntamiento de Juárez**
Presente.

Atendiendo lo dispuesto por los artículos 64, fracción XII, 66 y 146 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, se remite el dictamen que contiene el proyecto de acuerdo que a continuación se detalla, a fin de que sea incluido en los asuntos a tratar durante la próxima sesión previa y de Cabildo correspondiente, quedando en los términos que a continuación se desarrollan:

ANTECEDENTES

Primero. Que el diecinueve de diciembre del dos mil veinticuatro, se recibió en la coordinación de la Comisión edilicia de Desarrollo Urbano de este ayuntamiento, una solicitud por parte de la titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano para efectos de autorizar una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Juárez, misma que adelante se detalla.

Segundo. Previa convocatoria, el veinte de diciembre, se llevó a cabo la primera sesión extraordinaria, en donde, mediante votación unánime, los integrantes de la Comisión resolvieron en sentido positivo la acción urbana identificada en el expediente 66.23 del índice de la Dirección General de Desarrollo Urbano, promovida por la sociedad mercantil denominada "Panel Rey" S.A. de C.V., y que consiste en modificar la no Conectividad o Continuidad de Vialidad con Jerarquía primaria, de un predio ubicado en Fracción E polígono A denominado El Cantón de esta ciudad, con una superficie de 500,000.00 m², propiedad de la moral denominada "Panel Rey" S.A. de C.V.

Tercero. El predio de cuenta 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	103	5033	PRIMERA	500,000.00

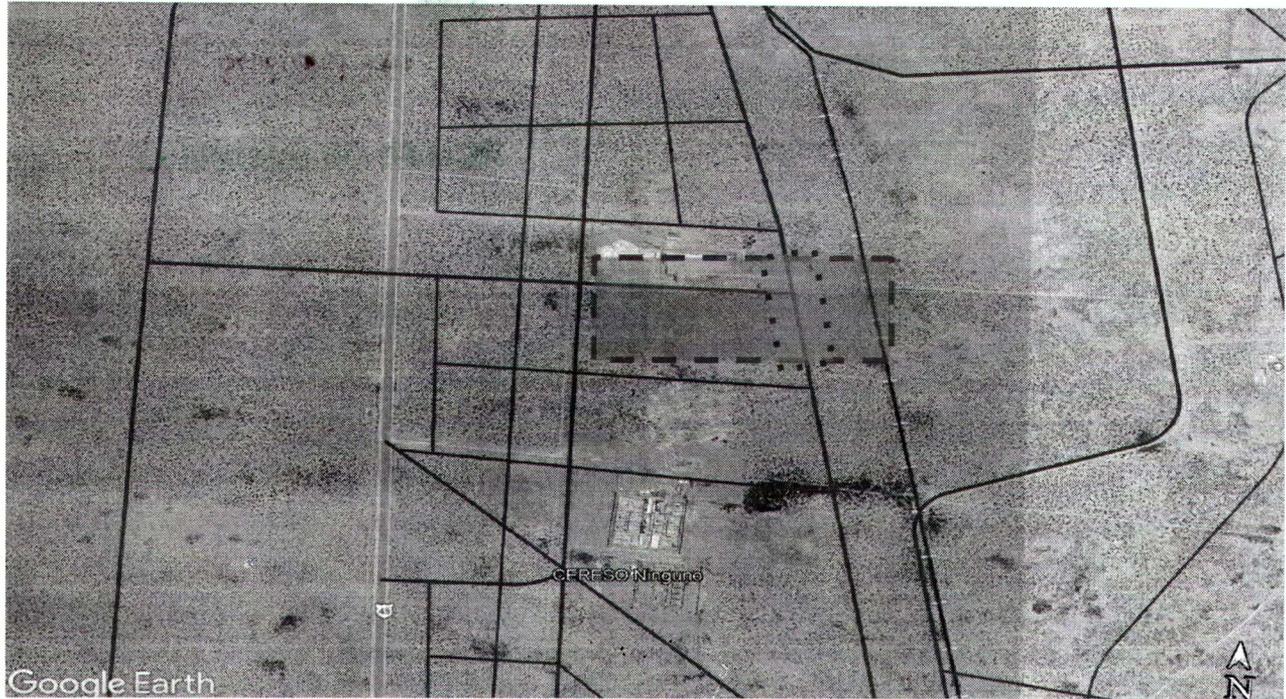


Figura 1. Ubicación de la vialidad y predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2024.



Figura 2. Carta Urbana, PDUS.

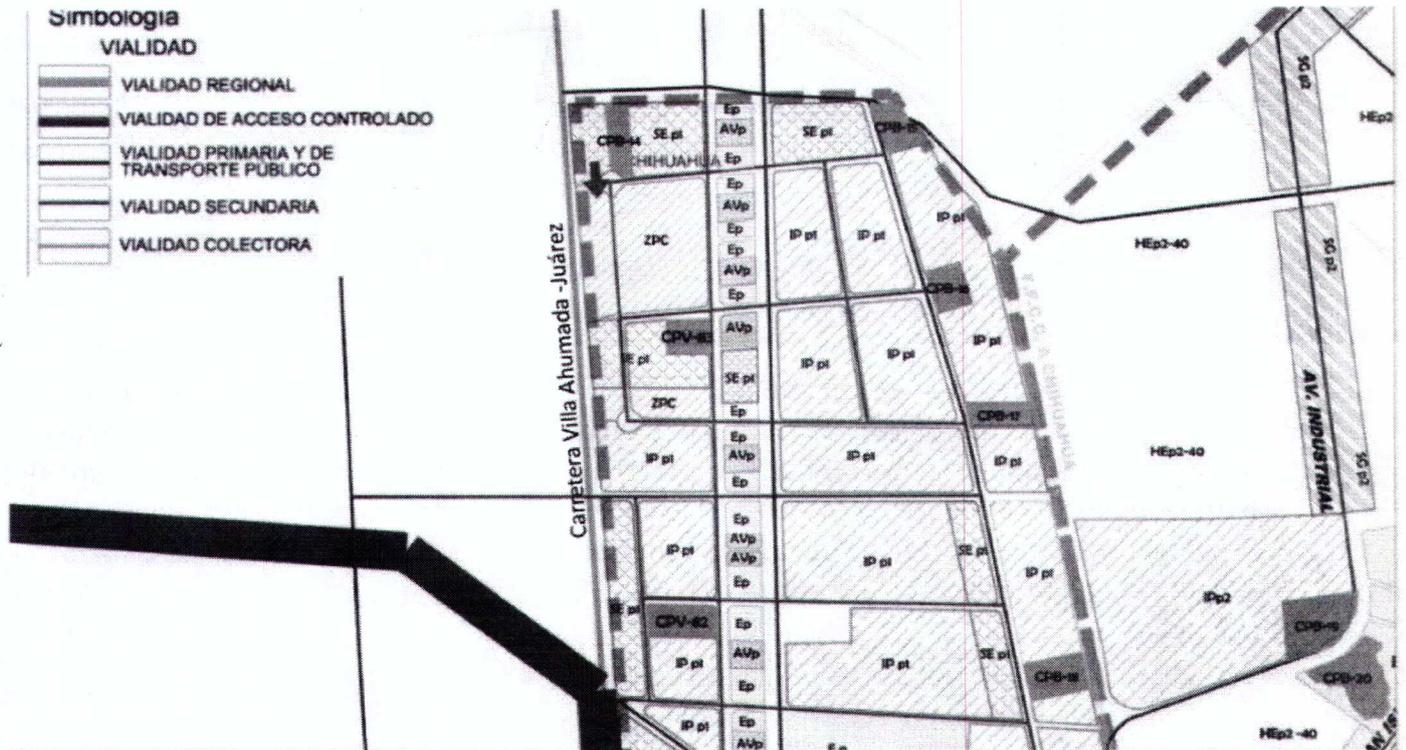


Figura 3. Estructura vial actual, PDUS.

Cuarto. Se cuenta con oficio emitido por PRODECH de la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico de Gobierno del Estado, como justificación de No Anuencia Vecinal con número de oficio PRODECH/CG/036/2024 del 30 de enero de 2024, **FACTIBLE** donde no manifiestan inconvenientes con la modificación de la vialidad.

Quinto. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/176/2024 del 13 de septiembre de 2024 mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

CONSIDERANDOS:

I. 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

*"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"*

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.

II. 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**.

III. 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, 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 la modificación de la no Conectividad o Continuidad de Vialidad con Jerarquía primaria, 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) 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.
- 5) 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.
- 6) El presente Dictamen 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).
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Deberá observar todas las consideraciones emitidas por el IMIP en el documento de factibilidad PYP/176/2024, entre otras, resaltan:

Única. Todo lo anterior no le exime de dar cumplimiento a las disposiciones técnicas, jurídicas y/o administrativas a que diera lugar en materia normativa de desarrollo urbano.

10) El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

Segundo. Consecuentemente se autoriza la modificación menor descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen **DGDU/DCP/APDU/2535/2024**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Tercero. Turnese 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** la acción urbana consistente en una modificación menor al PDUS descrita 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 en la estrategia vial proyectada respecto a la Conectividad o Continuidad de Vialidad con Jerarquía primaria**, de un predio ubicado en Fracción E polígono A denominado El Cantón de esta ciudad, cuya superficie total es de **500,000.00 m²**, a favor de la sociedad mercantil denominada "Panel Rey" sociedad anónima de capital variable; con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua:

TIPO	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN	M2
Terreno Urbano	103	5033	PRIMERA	500,000.00

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales y administrativos conducentes.

A T E N T A M E N T E

**INTEGRANTES DE LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO
URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA.**



Regidora Secretaria
Karla Michael
Escalante Ramirez



Regidor Coordinador
Alejandro Daniel
Acosta Aviña



Regidora Vocal
Mireya
Porrás Armendáriz

SLR/RBG