

En Ciudad Juárez, Chihuahua, a 06 de marzo de 2025

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, 76 y 152 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, al tenor de los siguientes:

### ANTECEDENTES

**Primero.** Que el veintiuno de febrero del dos mil veinticinco, 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 (DGDU) para efectos de autorizar una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024 (PDUS), materia del presente documento.

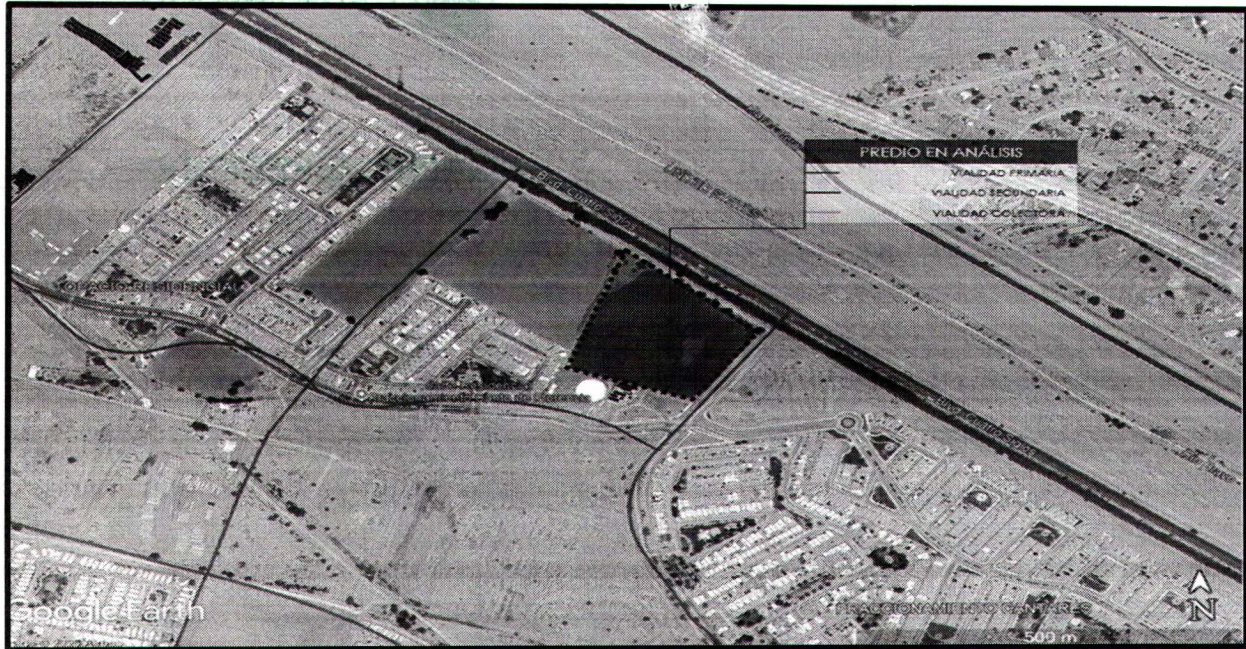
**Segundo.** Previa convocatoria, el veinticinco de febrero se llevó a cabo la segunda sesión extraordinaria, en donde, mediante votación unánime, los integrantes de la Comisión resolvieron en sentido positivo la acción urbana identificada en el expediente 39.24 del índice de la DGDU, y que consiste en un cambio de zonificación secundaria de Habitacional Ecológico con densidad de 40 viviendas por hectárea: HE-40 a Servicios Generales: SG-1 condicionado prescindir de usos de suelo industriales y/o a no desarrollar de giros industriales; de un predio ubicado en boulevard Juan Pablo II 2812 de la colonia Manuel Doblado de esta ciudad; y cuya superficie total es de 35,530.00 m<sup>2</sup>, a favor de la promovente moral denominada "Arrendadora e Inmobiliaria de Juárez" Sociedad Anónima de Capital Variable

**Tercero.** El predio de cuenta se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, a favor de la promovente con los siguientes datos:

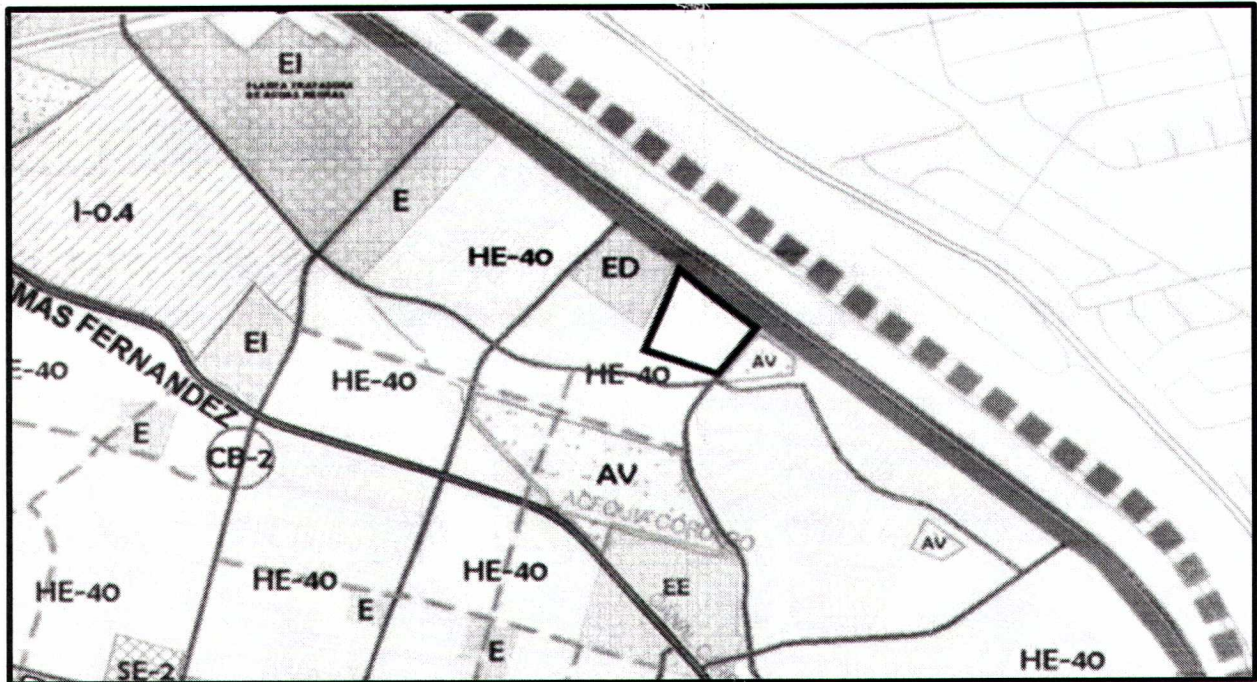
TIPO	INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	M2
Terreno Urbano	54	54	4912	PRIMERA	20,529.87
Terreno Urbano	55	55	4912	PRIMERA	15,000.13
TOTAL					35,530.00



Ubicación del predio a través de imagen satelital cortesía del sistema de información geográfica Google Earth:



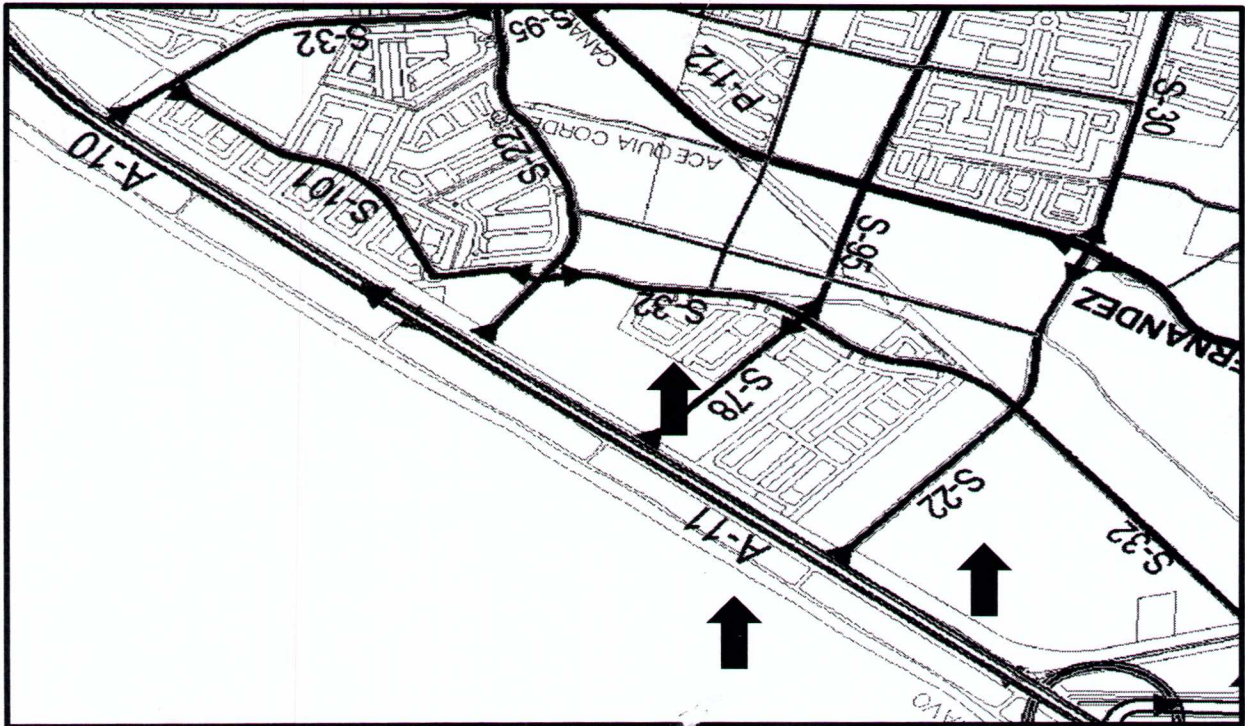
Ubicación del predio en la Cartografía del PDUS, que refiere los usos de suelo, coeficientes, densidades y captación pluvial:



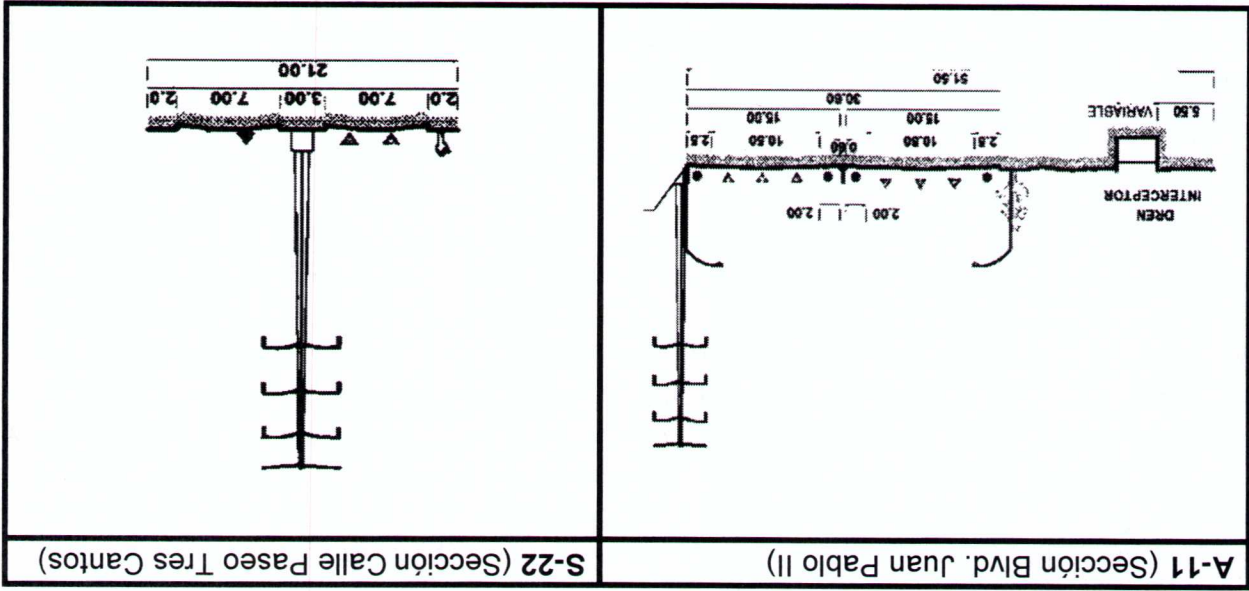


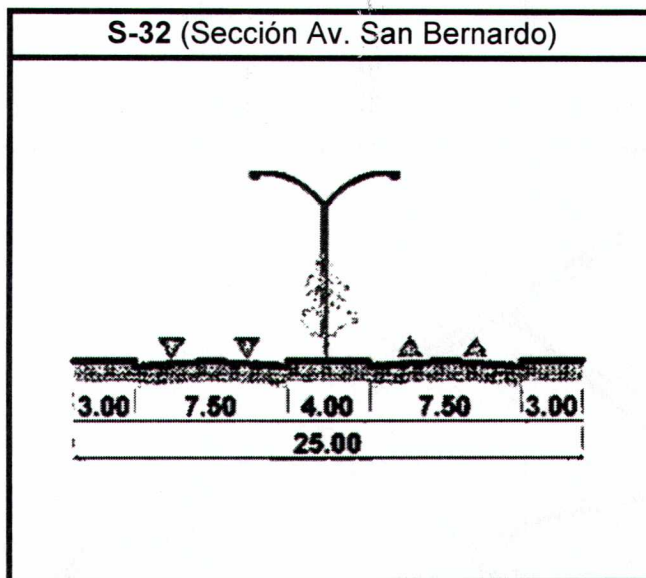


Ubicación del predio en la Cartografía del PDUS que dispone la Estrategia Vial:



Secciones viales (indicadas con las flechas en la imagen previa) colindantes al polígono materia de la modificación de acuerdo al PDUS:





**Cuarto.** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2375/2024 del 03 de diciembre de 2024, **FACTIBLE** donde la mayoría de los colindantes directos e indirectos no manifiestan inconvenientes con la modificación de uso de suelo.

**Quinto.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió el oficio número PYP/232/2024 del 18 de diciembre 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 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, los instrumentos de apoyo para el desarrollo urbano sostenible, orientados a la actualización del mismo en donde busca definir las potencialidades del territorio, el crecimiento ordenado y la regulación de los usos de suelo existentes. Las modificaciones están relacionadas con los impactos que pueden generar al territorio, al medio ambiente y en consecuencia a la población; se subdividen en acciones: con bajo, medio o alto impacto urbano. Luego, el cuadro 27 contiene los criterios para determinar los



niveles de impacto de las modificaciones al plan. En cuanto al caso en concreto, la normativa determina que nos encontramos en **Nivel B** correspondiente a **Medio Impacto Urbano**.

III. Que los artículos 4 fracción X, 61, 62, 63, 65 y 66 y demás aplicables del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez (REDUS), prevé el procedimiento que la Dirección General de Desarrollo Urbano, con la participación del IMIP, habrá realizar para conformar una propuesta de Modificación Menor al PDUS; y que una vez integrada, se presente al escrutinio y autorización del Ayuntamiento, previo dictamen que la Comisión edilicia de Desarrollo realice en los términos que artículos 112, 113 y 122 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez refiere.

IV. Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos marcados por la normativa urbana vigente para la elaboración de una Modificación Menor, por lo tanto, esta Comisión pronuncia los siguientes:

#### RESOLUTIVOS:

**Primero.** Tomando como base lo antes expuesto, es que se considera que la promovente moral denominada "Arrendadora e Inmobiliaria de Juárez" Sociedad Anónima de Capital Variable, según lo expuesto por la Dirección General de Desarrollo Urbano, ha colmado las formalidades contenidas en la normativa urbana vigente (LAHOTDUEC, REDUS y PDUS), y no se contraviene el interés social e interés público o afecte derechos de terceros, razón por la que se determina procedente la acción urbana consistente en la modificación expuesta en el numeral segundo de los antecedentes, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

1. Queda condicionado a no desarrollar giros industriales, por estar inmerso en un entorno enteramente habitacional.
2. 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.
3. El desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.
4. Deberá atender al artículo 144 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por incremento del potencial de densificación.
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 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.
11. Deberá observar las consideraciones emitidas por el IMIP plasmadas en el documento de factibilidad PYP/232/2024, entre otros, refiere que, para el desarrollo del proyecto y con el objeto de mejorar la movilidad en la zona, se recomienda en lo siguiente:
  - a. Ajustar los programas de los sistemas de semáforos en la zona de estudio, lo anterior en el escenario actual en el escenario con proyecto.
  - b. Considerar la dotación de la parte proporcional de la vía de acceso controlado A-11 "Blvd. Juan Pablo II", y la vía secundaria S-22 "Paseo Tres Cantos" localizada al oriente del predio con una sección total de 21.00 m.
  - c. Generar un carril de vuelta derecha sobre el Blvd. Juan Pablo II, para acceder a la Av. Tres Cantos, esto con el fin de minimizar los incidentes viales por alcance, a reserva de la revisión del proyecto ejecutivo.
  - d. Implementar crucero del Blvd. Juan Pablo II con Av. Tres Cantos, a su vez infraestructura de semaforización.
12. En lo proporcional al uso habitacional, desarrollar en régimen de propiedad en condominio.

13. El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

**Segundo.** Consecuentemente se autoriza la modificación menor descrita en el punto anterior, el cual, además de lo previamente expuesto, el promovente deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen **DGDU/DCP/APDU/0340/2025**, emitido por la DGDU.

**Tercero.** Túrnese el presente dictamen a la Secretaría del H. Ayuntamiento para que por su conducto sea remitido ante Cabildo para su análisis y en su caso aprobación de la Modificación Menor al PDUS dictaminada.

**Cuarto.** Obran agregados en el expediente del asunto en cuestión, en el dictamen emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano **DGDU/DCP/APDU/0339/2025** en el que considera **FACTIBLE** la acción urbana consistente en una modificación menor al PDUS descrita anteriormente, consecuentemente se propone el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024 (PDUS), correspondiente a un cambio de zonificación secundaria de Habitacional Ecológico con densidad de 40 viviendas por hectárea: HE-40 a Servicios Generales: SG-1 condicionado prescindir de usos de suelo industriales y/o a no desarrollar de giros industriales; de un predio ubicado en boulevard Juan Pablo II número 2812 de la colonia Manuel Doblado de esta ciudad; con una superficie total de 35,530.00 m<sup>2</sup>, a favor de la promovente moral denominada "Arrendadora e Inmobiliaria de Juárez" Sociedad Anónima de Capital Variable, cuyos datos obran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Bravos Estado de Chihuahua de la siguiente manera:

TIPO	INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	M2
Terreno Urbano	54	54	4912	PRIMERA	20,529.87
Terreno Urbano	55	55	4912	PRIMERA	15,000.13

**SEGUNDO.** Notifíquese para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.



**ATENTAMENTE**

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



**HONORABLE  
CUERPO  
DE REGIDORES**



**Regidora Secretaria**  
Karla Michael  
Escalante Ramírez



**Regidor Coordinador**  
Alejandro Daniel  
Acosta Aviña

**Regidora Vocal**  
Mireya  
Porras Armendáriz