

305

En Ciudad Juárez, Chihuahua, a 27 de marzo de 2025

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



SECRETARIA DEL
H. AYUNTAMIENTO
M. Ortiz
03 ABR 2025
10:16am
ACUSE DE RECIBIDO

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 veinticuatro de marzo 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.

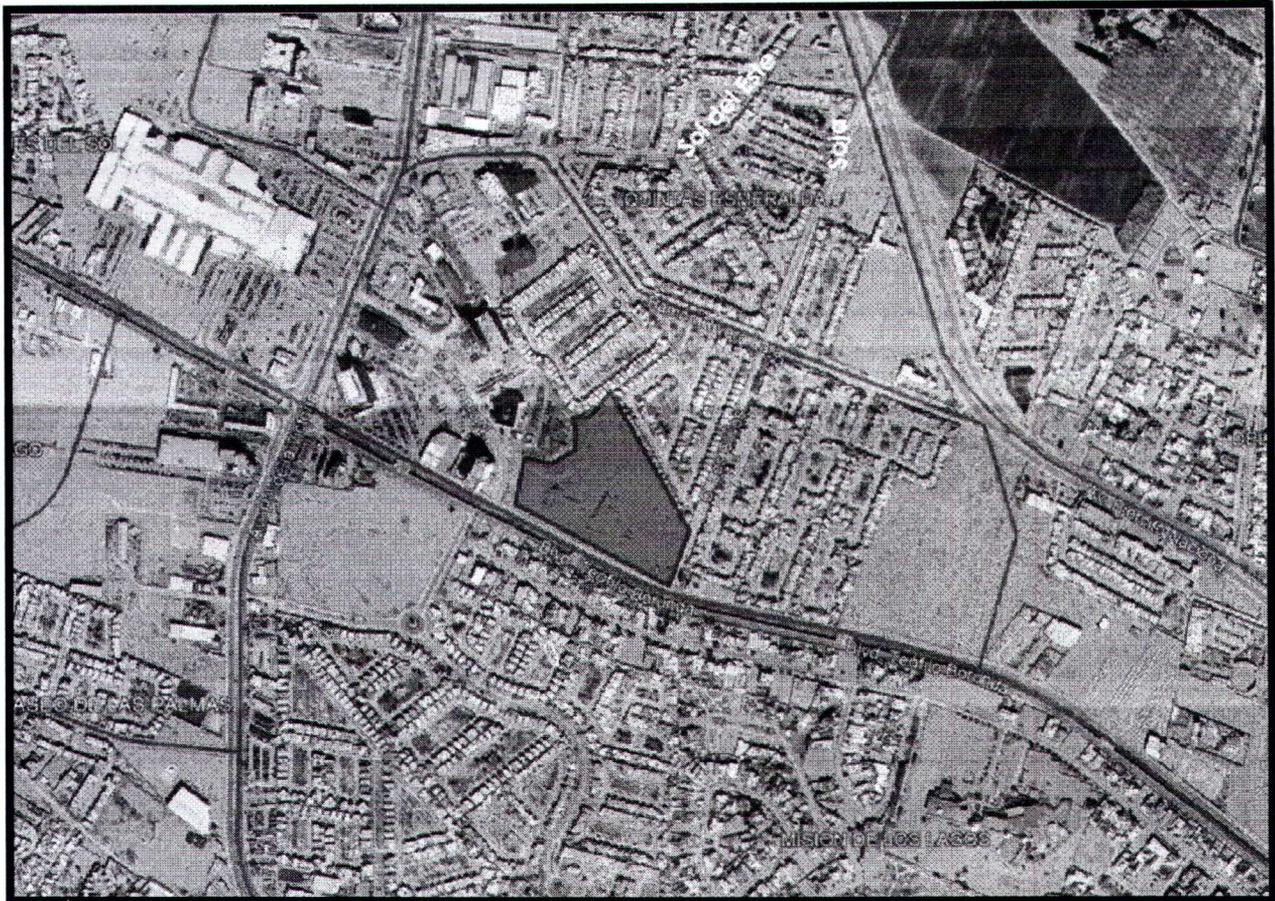
Segundo. Previa convocatoria, el veintisiete de marzo se llevó a cabo la décima primera sesión ordinaria, en donde, mediante votación unánime, los integrantes de la Comisión resolvieron en sentido positivo la acción urbana identificada en el expediente 28.24 del índice de la DGDU, y que consiste en una modificación sobre la densidad e intensidad de la zonificación secundaria Subcentro Urbano (SU-0.6) para pasar a Subcentro Urbano con intensidad de construcción de hasta 15 niveles y densidad de 120 viviendas por hectárea para construcción y desarrollo de usos mixtos (SU-4).

De un predio ubicado en colindancia con las calles Misión de los Lagos, Teófilo Borunda y Los Olivos de la colonia Partido Senecú en esta ciudad, y cuenta con una superficie total de 43,477.589 m², a favor de los promoventes denominados "Corporativo Patrimonial" sociedad anónima de capital variable y "Lintel Innovación", también, sociedad anónima de capital variable.

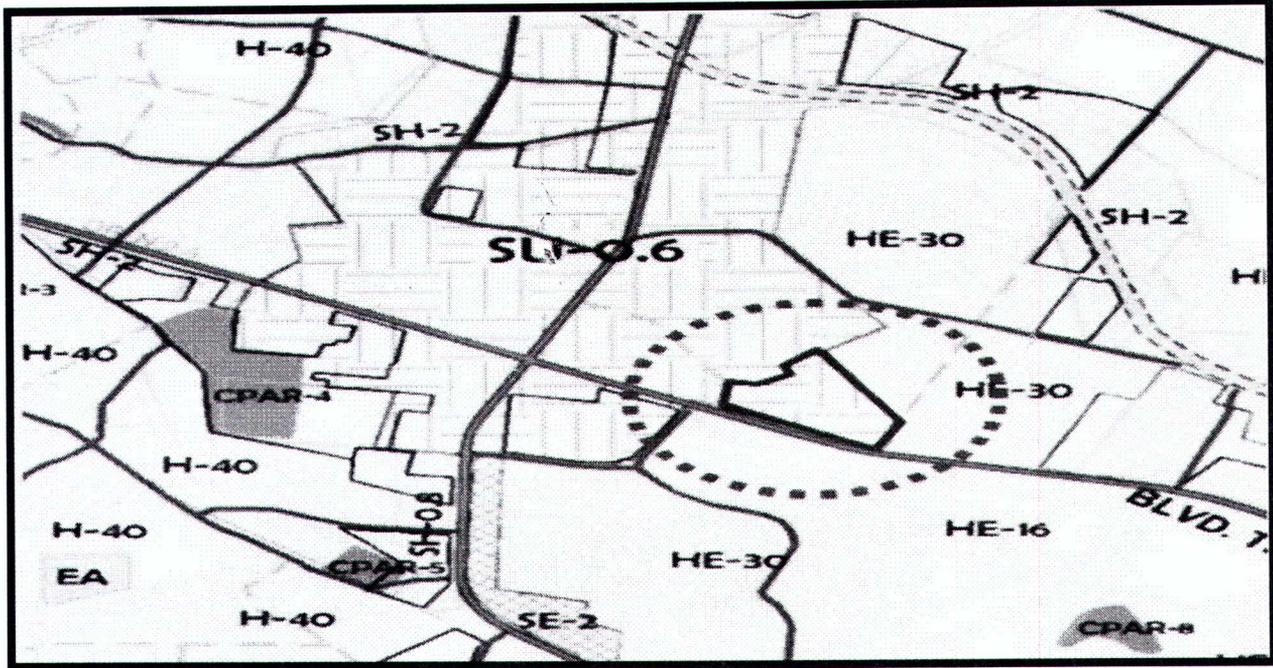
Tercero. El inmueble de cuenta se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, a favor de la promovente con los siguientes datos:

TIPO	INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	M2
Terreno Urbano	67	67	5286	PRIMERA	22,168.08
Terreno Urbano	66	67	5695	PRIMERA	21,309.509
TOTAL					43,477.589

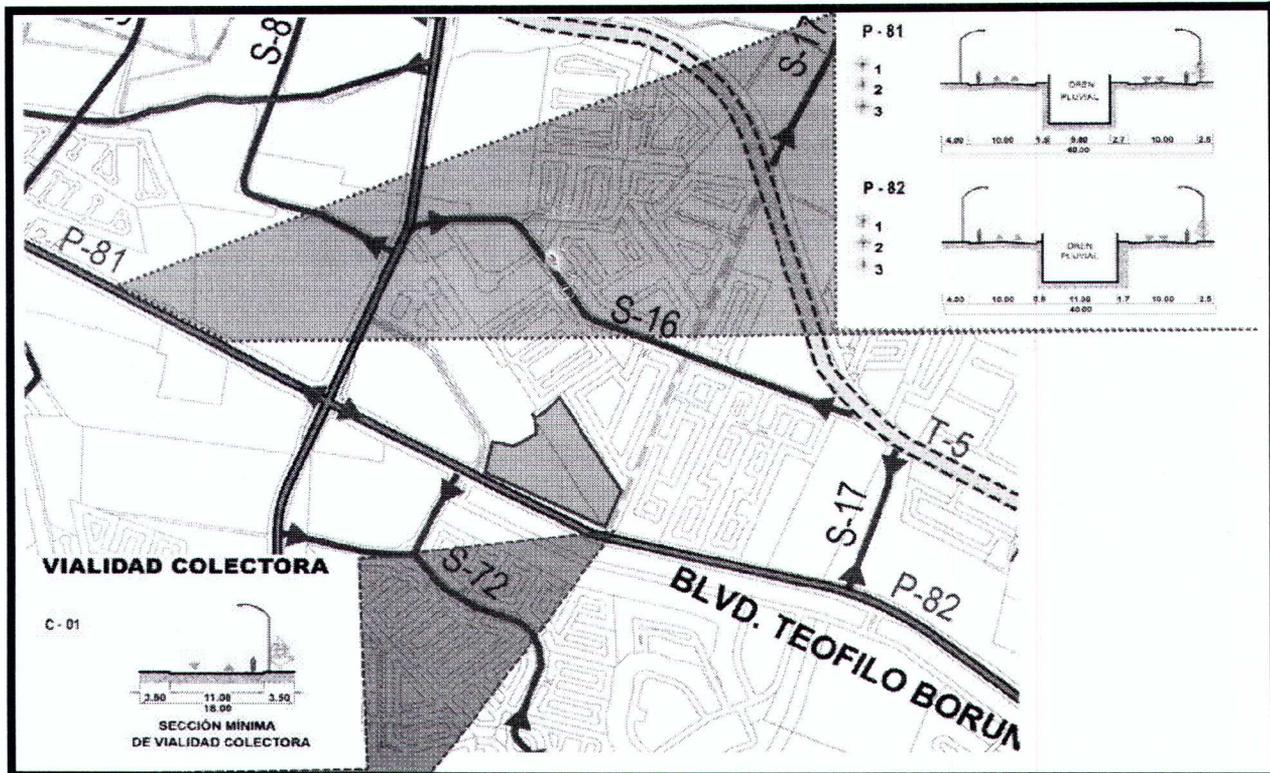
Ubicación del predio a través de imagen satelital cortesía del sistema de información geográfica Google Earth:



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.



Cuarto. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2465/2024 del 18 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/032/2025 del 18 de febrero de 2025 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, 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. 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 las personas morales promoventes denominadas “Corporativo Patrimonial” y “Lintel Innovación”, sociedades anónimas de capital variable, según lo expuesto por la Dirección General de Desarrollo Urbano, han colmado las formalidades contenidas en la normativa urbana vigente (LAHOTDUEC, REDUS y PDUS), y no se contraviene el interés social e interés público o afecta derechos de terceros, razón por la que se determina procedente la acción urbana consistente en una Modificación Menor al PDUS, para la actualización en la zonificación secundaria en los términos expuestos en numeral segundo de los antecedentes sobre el inmueble también descrito en el numeral tercero del citado apartado, 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 144 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.

- 7) 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).
- 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 el PDUS 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 emitidas por el IMIP, plasmadas en el documento de factibilidad PYP/032/2025, en el que, entre otros, refiere:

El trámite en análisis tiene como finalidad el desarrollo de un complejo de usos mixtos dividido en dos etapas. Ante esta situación aún no se tiene definido el desarrollo a nivel arquitectónico por lo que el planteamiento de las estructuras pluviales no se tiene a detalle aún. Sin embargo, al momento de tramitar las licencias y los permisos correspondientes en la etapa de proyecto, el desarrollador deberá presentar la información pluvial necesaria para garantizar el correcto funcionamiento del complejo.

11) 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 solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen **DGDU/DCP/APDU/0540/2025**, emitido por la DGDU.

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 PDUS.

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 el expediente del asunto en cuestión, en el dictamen emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano **DGDU/DCP/APDU/0539/2025** en 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 una modificación sobre la densidad e intensidad de la zonificación secundaria denominada Subcentro Urbano (SU-0.6) para pasar a Subcentro Urbano con intensidad de construcción de hasta 15 niveles y densidad de 120 viviendas por hectárea para construcción y desarrollo de usos mixtos (SU-4), de un predio tipo urbano ubicado en colindancia con las calles Misión de los Lagos, Teófilo Borunda y Los Olivos de la colonia Partido Senecú en esta ciudad, con una superficie total de 43,477.589 m², a favor de las personas morales promoventes denominadas "Corporativo Patrimonial" sociedad anónima de capital variable y "Lintel Innovación" 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	67	67	5286	PRIMERA	22,168.08
Terreno Urbano	66	67	5695	PRIMERA	21,309.509
TOTAL					43,477.589

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales y administrativos conducentes.

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