

En Ciudad Juárez, Chihuahua, a 10 de julio de 2025



10 JUL. 2025 02:58pm  
vde

RECIBIDO  
DESPACHO DEL SECRETARIO  
DEL AYUNTAMIENTO

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

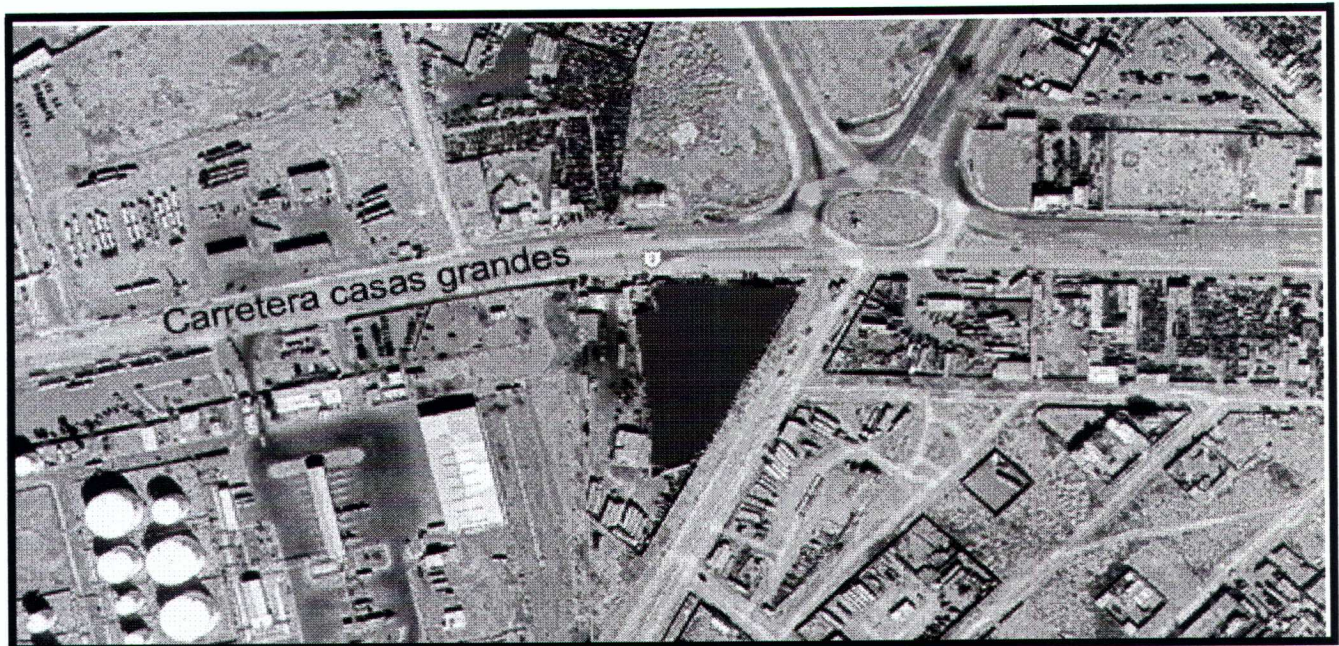
**Primero.** Que el ocho de julio del dos mil veinticinco, la Dirección de Gobierno remitió es esta comisión edilicia, a través del oficio SA/GOB/542/2024 la solicitud de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024 (PDUS) propuesta por la Dirección General de Desarrollo Urbano (DGDU). Y el diecinueve de junio de dos mil veinticinco se llevó a cabo la décima quinta sesión ordinaria, en donde, los integrantes de la Comisión resolvieron en sentido positivo la acción urbana identificada en el expediente 37.24 del índice de la DGDU, que consiste en un cambio de zonificación secundaria para pasar de un uso de suelo denominado Industria e Instalaciones de Riesgo clave 0.3 (IR-0.3) a Servicios Generales clave 4 (SG-4) de un predio ubicado en carretera Casas Grandes 2419 esquina con Eje Vial Juan Gabriel de la colonia Avícola Emiliano Zapata de esta ciudad, a favor de Manuel Jesús Estrada Houston.

**Segundo.** 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:

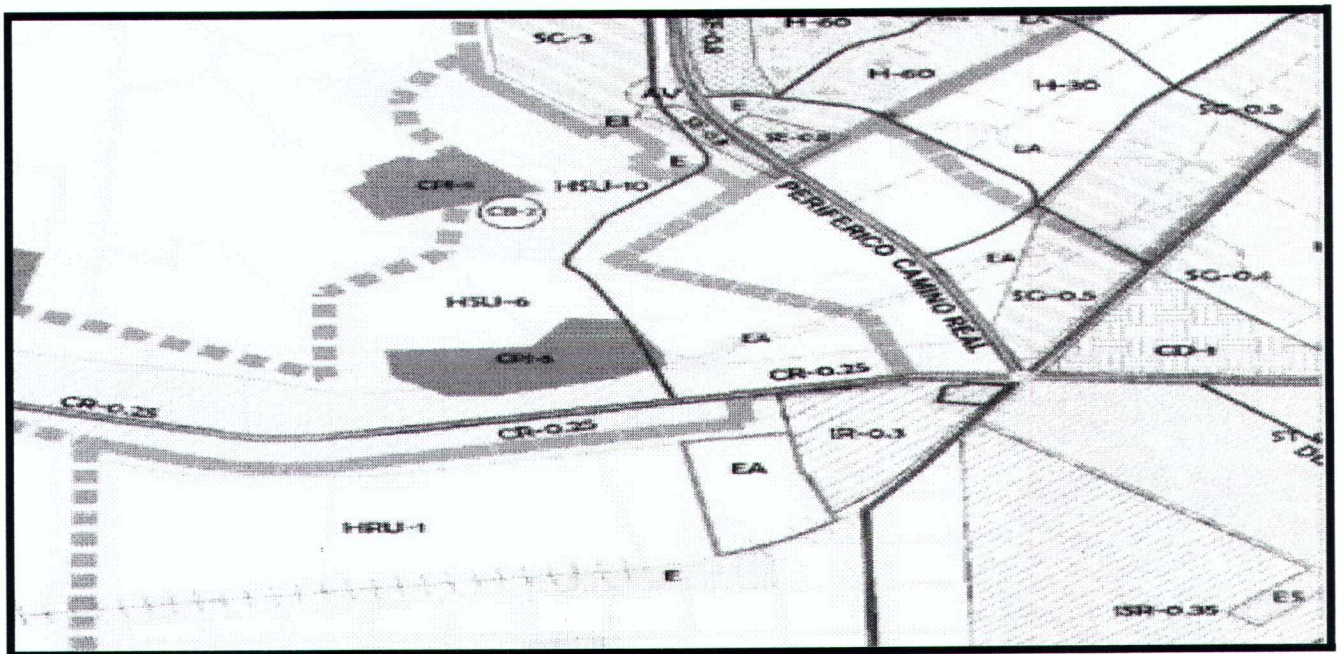
TIPO	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN	M2
Terreno y Finca	71	6563	PRIMERA	8,537.02 m <sup>2</sup>

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



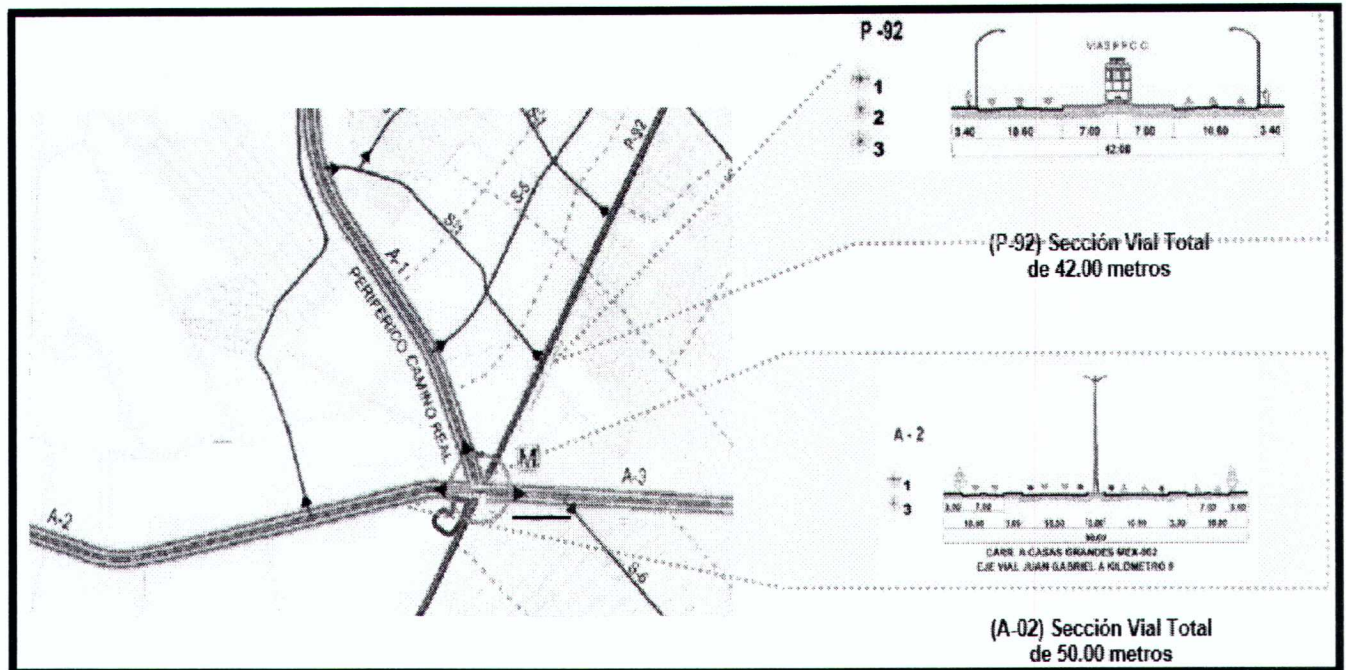


Ubicación del predio en la Cartografía del PDUS, que refiere los usos de suelo, coeficientes, densidades y captación pluvial:



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





**Tercero.** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2473/2024 del 20 de diciembre de 2024, **FACTIBLE** donde la mayoría de los colindantes directos e indirectos no manifiestan inconvenientes con la modificación de uso de suelo.

**Cuarto.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió el oficio número PYP/207/2024 del 3 de diciembre 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 el promovente, 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 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 determinadas por la DGDU:

- 1) Queda para la etapa de revisión de proyecto la revisión de los requisitos y maniobras de estacionamiento, así como la señalización horizontal y vertical para las vialidades e intersecciones aledañas.
- 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.
  - 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.



11) Deberá observar lo indicado por el IMIP en el documento de factibilidad PYP/207/2024.

12) 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 técnico 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 DGDU, 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 DGDU/DCP/APDU/1149/2025 emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano en que considera factible la acción urbana consistente en una modificación menor al PDUS descrita anteriormente, consecuentemente se propone el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Este Honorable Ayuntamiento 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 para pasar de un uso de suelo denominado Industria e Instalaciones de Riesgo clave 0.3 (IR-0.3) a Servicios Generales clave 4 (SG-4) de un predio ubicado en carretera Casas Grandes número 2419 esquina con Eje Vial Juan Gabriel de la colonia Avícola Emiliano Zapata de esta ciudad, a favor del ciudadano Manuel Jesús Estrada Houston; y cuyos datos obran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para este Distrito Bravos en el Estado de Chihuahua, de la siguiente forma:

TIPO	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN	M2
Terreno y Finca	71	6563	PRIMERA	8,537.02 m <sup>2</sup>

**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