

En Ciudad Juárez, Chihuahua, a 11 de agosto de 2025



11 AGO. 2025

12:00hr  
vale.

**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 y 67 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, se remite documento que contiene el proyecto de acuerdo que a continuación se detalla, a fin de que sea incorporado como asunto a tratar durante la inmediata sesión previa y de Cabildo correspondiente, en los términos que a continuación se detallan:

### ANTECEDENTES

Que en la décima quinta sesión ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano, realizada el diez de julio del dos mil veinticinco; en cuanto a los asuntos presentados por la Dirección General de Desarrollo Urbano, se autorizó una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano (PDUS) vigente, identificada en el expediente 45.24 de la Dirección; consistió en un cambio de zonificación secundaria para prescindir de la proyección de una vialidad tipo secundaria identificada como "Prolongación Camino Escudero" e incremento de niveles a un total de 12 y/o una altura aproximada de 55.00 metros de un predio identificado como fracción del lote 56 de la colonia Partido Doblado de esta ciudad, a favor del ciudadano Pedro Alvarado Gurrola. Acción urbana debidamente dictaminada y remitida a la Secretaría del Ayuntamiento para consideración del Cabildo a través del dictamen REG/ADAA/161/2025.

Posteriormente, el dictamen fue retirado de los asuntos a tratar durante la sesión de Cabildo ordinaria número veintiuno del catorce de julio del presente año, con el objetivo de atender a las y los ciudadanos que manifestaron dudas respecto a la acción urbana que se propuso; por lo que, el asunto fue turnado a la Comisión para su seguimiento. Y en ese sentido, derivaron los trabajos conjuntos de la Comisión y Dirección, que el siete de agosto se reunieron vecinos y residentes del sector a través de mesas de trabajo donde fue expuesto el proyecto respectivo, y disiparon dudas.

Además, se acordó realizar obras adicionales condicionadas a la acción urbana expuesta, en base a las necesidades futuras de la zona y atendiendo las peticiones de los vecinos, se buscará la consolidación de una estrategia vial en donde se realizarán las obras de urbanización del medio cuerpo correspondiente del tramo de la calle Barcelona, colindante inmediata al sur de su predio, así como las obras de urbanización pendientes en el tramo de la vialidad denominada calle Camino A Escudero, en el tramo de Paseo de los Nogales hasta la carpeta existente del Bulevar Tomas Fernández.

Luego, la Dirección remitió el oficio DGDU/DCP/APDU/1397/2025 del ocho de agosto, en cual solicita se especifique que la cancelación consiste en el tramo de vialidad secundaria identificada como Prolongación Camino Escudero que comprende de 77.00 metros lineales aproximadamente y que desemboca en la parte norte de un predio identificado como fracción del lote 56, colonia Partido Doblado de esta ciudad. Y en virtud de

*"2025, Año de la Mujer Indígena"*

*"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"*

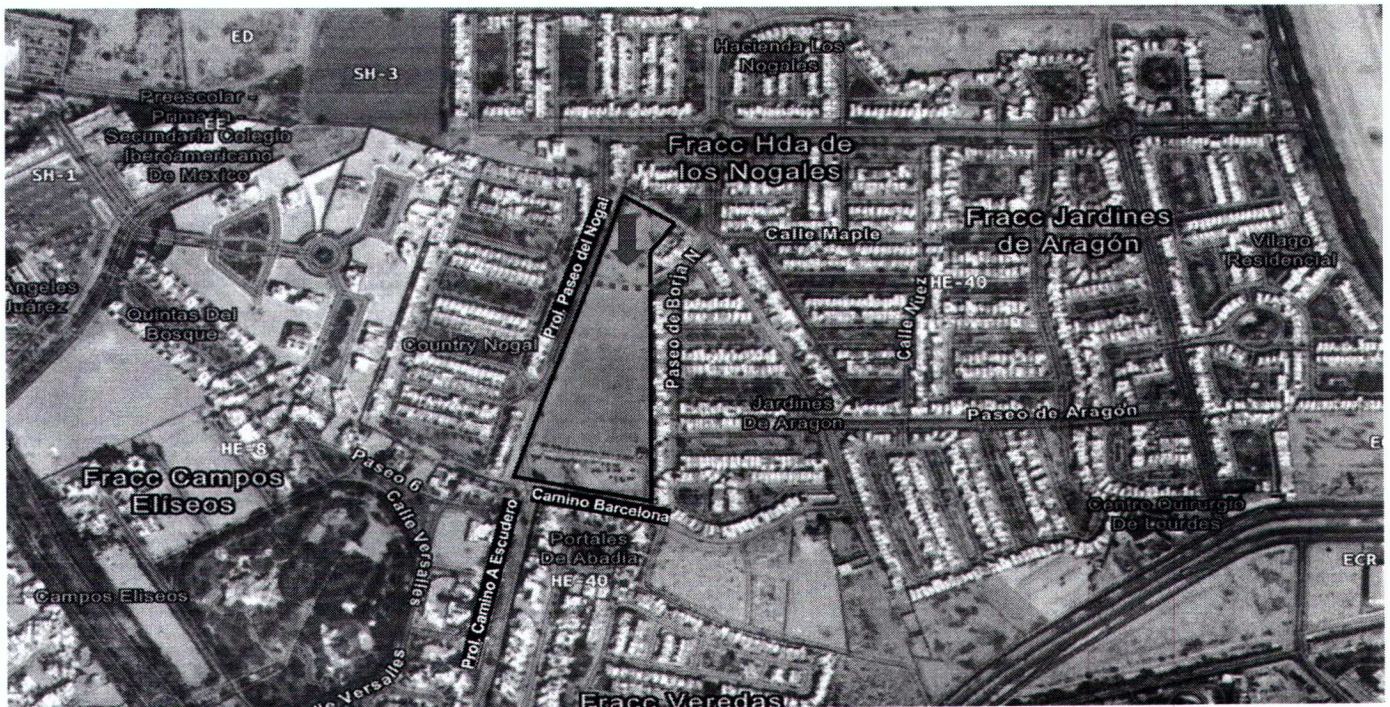
lo expuesto, en sesión extraordinaria del once de agosto de los presentes, la Comisión autorizó la modificación del dictamen identificado como REG/ADAA/161/2025 para continuar en los siguientes términos.

### DICTAMEN

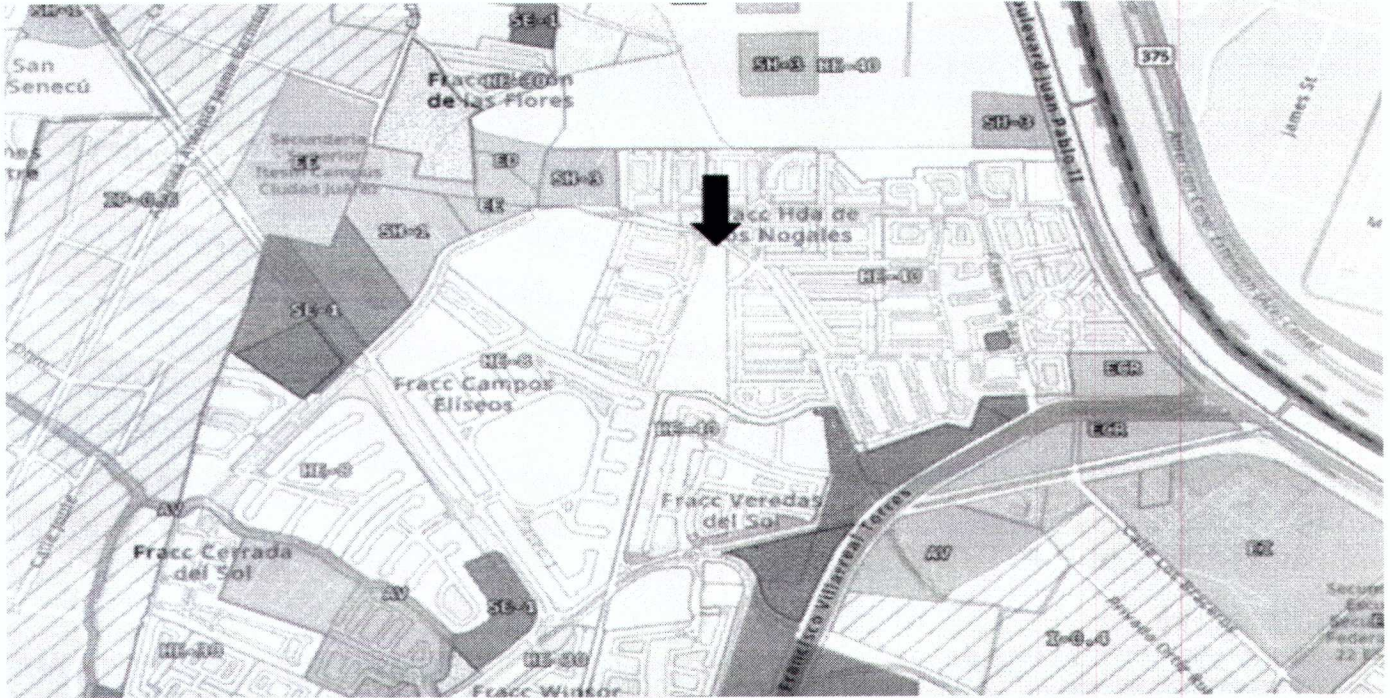
El promovente Pedro Alvarado Gurrola acredita la titularidad del inmueble que se identifica como Lote 56 de la colonia Manuel Doblado de esta ciudad, según escritura pública manifestada por la Dirección General de Desarrollo Urbano, cuyos datos continuación se describen y que coinciden con los datos que expone el sistema de consulta remota del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Bravos, de la siguiente forma:

TIPO	INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	M2
Terreno Urbano	121	130	6160	PRIMERA	40,497.340 m <sup>2</sup>

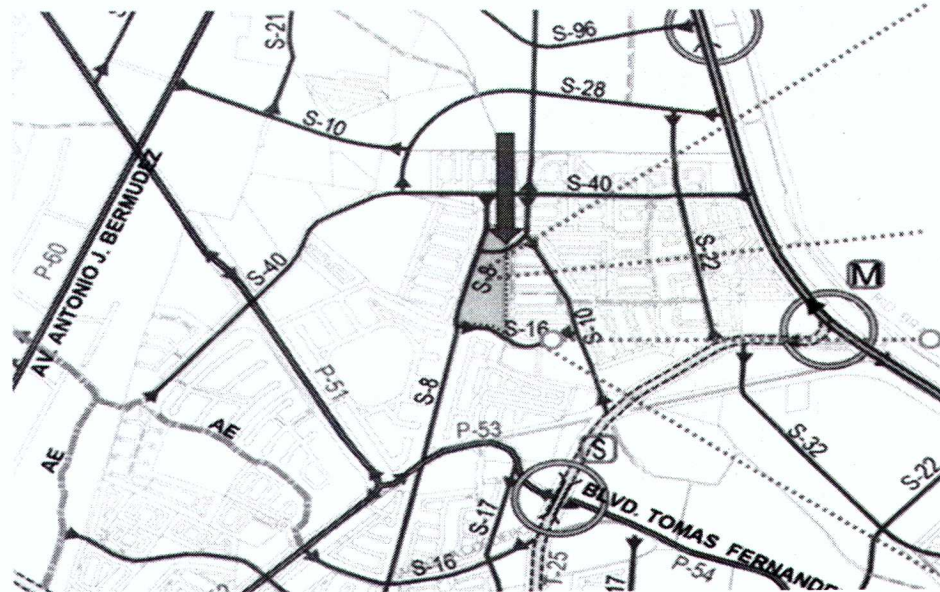
Manifiesta la Dirección General de Desarrollo Urbano que el referido inmueble cuenta con una superficie total de 44,400.072 m<sup>2</sup>, y que tal circunstancia acreditó promovente acreditó con documento notariado que contiene la Protocolización de Constancias de Diligencias de Apeo y Deslinde, en el cual comparece el promovente Pedro Alvarado Gurrola. Y que se localiza como a continuación se expone, en términos de la Carta Urbana del Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP); en el mismo se identificada la vialidad a prescindir previamente expuesta:



La cartografía de zonificación secundaria del IMIP expone las claves de usos de suelo del inmueble y colindantes:



Ubicación del predio en la Cartografía del PDUS que dispone la Estrategia Vial, misma que contiene la vialidad secundaria a prescindir, identificada como Prolongación Camino Escudero que comprende de 77.00 metros lineales aproximadamente y que desemboca en la parte norte del inmueble objeto de estudio.



(S-8) Sección Vial Total de 18.00 metros

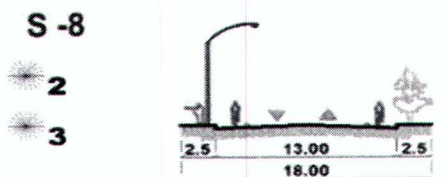


Imagen: PDUS 2040, Sección - Vialidad Secundaria.

(S-18) Sección Vial Total de 13.00 metros

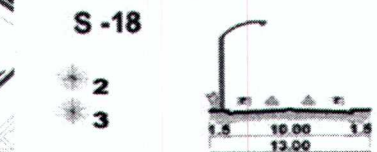


Imagen: PDUS 2040, Sección - Vialidad Secundaria.

Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-0688/2025 del 8 de

abril de 2025, **FACTIBLE** donde la mayoría de los colindantes directos e indirectos no manifiestan inconvenientes con la modificación de uso de suelo.

El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió el oficio número PYP/116/2025 del 9 de mayo de 2025 mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

### CONSIDERANDOS

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.

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.

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

Tomando 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:

*"2025, Año de la Mujer Indígena"*

*"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"*



- 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/116/2025.
- 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/1138/2025 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 prescindir de la proyección de una vialidad tipo secundaria identificada como "Prolongación Camino Escudero" que comprende un tramo aproximado de 77.00 metros lineales que cruza la parte norte del inmueble materia del acuerdo, misma que se identifica en la imagen tercera del dictamen de cuenta; así como el incremento de niveles a un total de 12 y/o una altura aproximada de 55.00 metros de un predio identificado como fracción del lote 56 de la colonia Partido Doblado de esta ciudad que cuenta con una superficie total de 44,400.072 m<sup>2</sup>, a favor del ciudadano Pedro Alvarado Gurrola; 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	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN
Terreno Urbano	121	130	6160	PRIMERA

**SEGUNDO.** En base a las necesidades futuras de la zona y para el bienestar de los vecinos, instrúyase a la Dirección General de Desarrollo Urbano a efecto de que genere las acciones necesarias para la consolidación de una estrategia vial en donde se realicen las obras de urbanización del medio cuerpo correspondiente del tramo de la calle Barcelona, colindante inmediata al sur del inmueble objeto del acuerdo, así como las obras de urbanización pendientes en el tramo de la vialidad denominada calle Camino A Escudero, en el tramo de Paseo de los Nogales hasta la carpeta asfáltica existente del Bulevar Tomas Fernández.

**TERCERO.** 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.**



**HONORABLE  
CUERPO  
DE REGIDORES**



**Regidora Secretaria**  
Karla Michael  
Escalante Ramírez



**Regidor Coordinador**  
Alejandro Daniel  
Acosta Aviña



**Regidora Vocal**  
Mireya  
Porrás Armendáriz