

En Ciudad Juárez, Chihuahua, a 14 de octubre de 2025



17 OCT. 2025 11:41am
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, 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

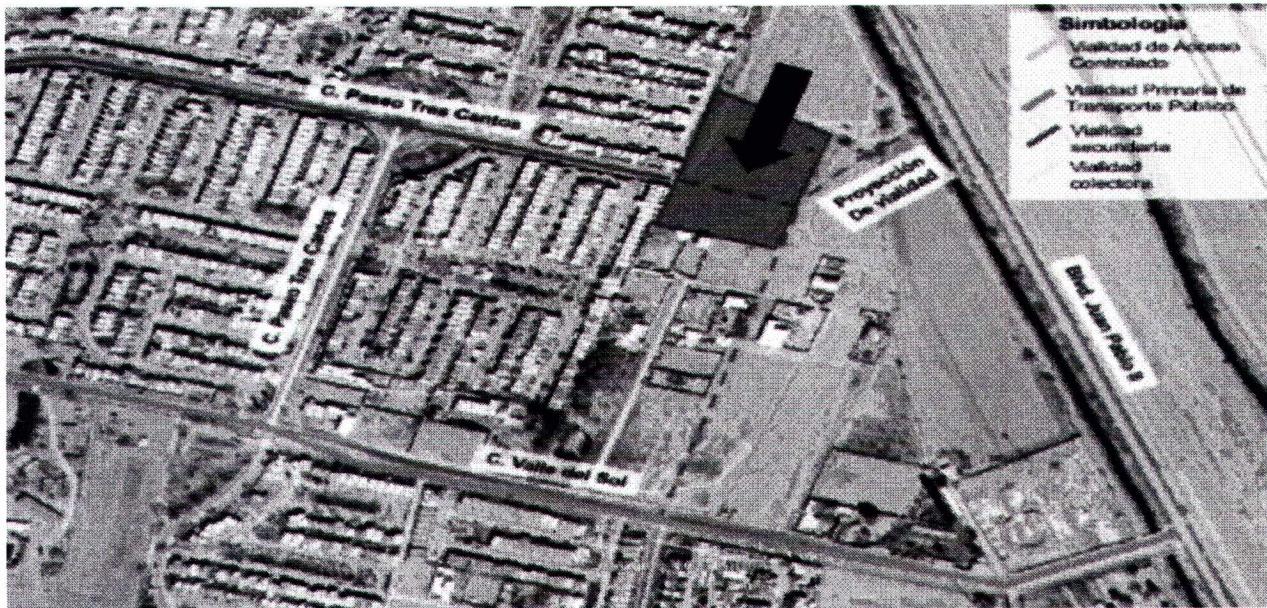
A través del oficio SA/GOB/784/2025 recibido el seis de octubre de dos mil veinticinco, la Dirección de Gobierno remitió las solicitudes de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024 (PDUS) identificadas en los expedientes 22.24 y 23.24 de la Dirección General de Desarrollo Urbano (DGDU).

Que fueron resueltas en la sesión décima octava ordinaria del nueve de octubre de los corrientes; autorizando la acción urbana (22.24) correspondiente a un cambio de zonificación secundaria para pasar de un uso de suelo tipo Área Verde (AV) al Habitacional Ecológico con densidad de 60 viviendas por hectárea (H-60) y prescindir de la proyección de 98 metros aproximados de un tramo de vialidad secundaria que cruza sobre el predio a partir de la intersección con la calle Paseo Tres Cantos.

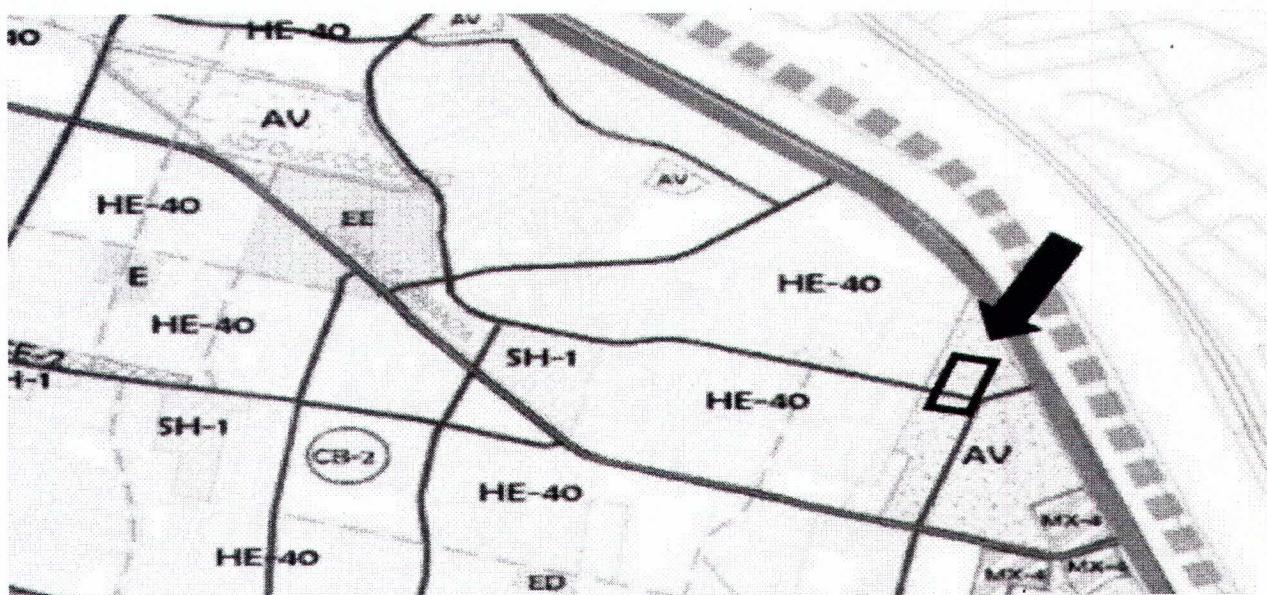
Respecto al inmueble localizado en calle Paseo Tres Cantos sin número del Ejido Zaragoza de esta ciudad; a favor del promovente Víctor Manuel Ortega Calderón en sociedad conyugal con Laura Guadalupe Contreras Díaz, cuyos datos obran debidamente inscritos a favor del promovente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua de la siguiente forma:

TIPO	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN	M2
Parcela	33	7388	PRIMERA	14,257.690 m ²

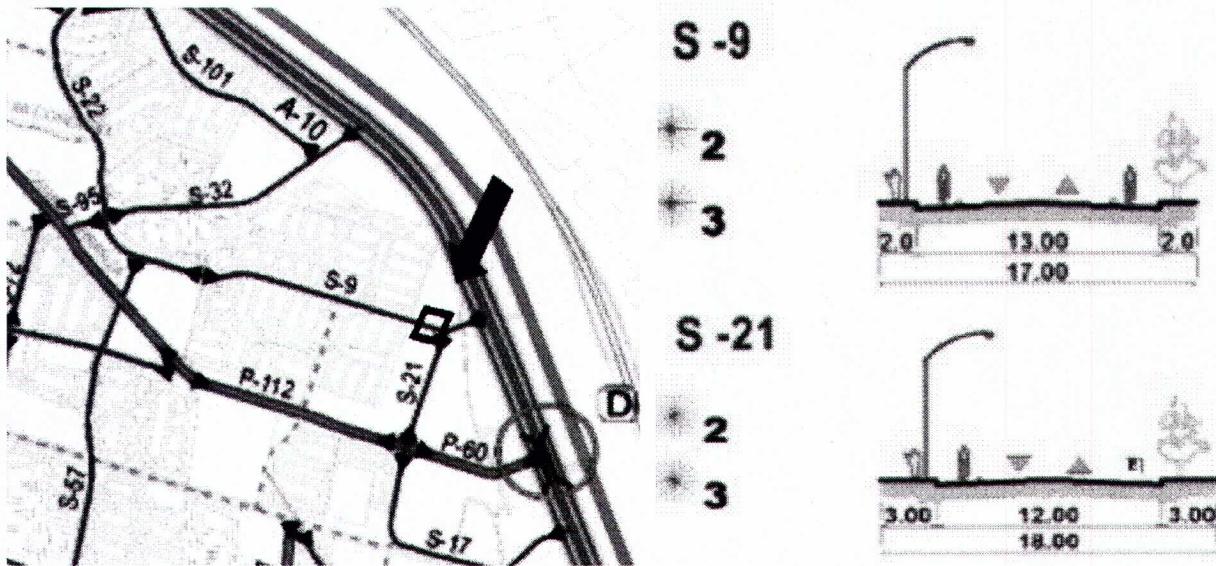
Ubicación del predio a través de imagen satelital contenida en el Estudio de Impacto Urbano, cortesía del sistema de información geográfica Google Earth, en donde también se identifica la proyección de vialidad a prescindir (98 metros):



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:



Al interior, la calle Paseo Tres Cantos es una vialidad de nivel secundaria, identificada bajo la etiqueta (S-9) que consta de una sección total de 17.00 metros distribuidos; y al suroriente, vialidad secundaria sin nombre, identificada bajo la etiqueta (S-21) con una sección vial total de 18.00 metros, distribuidos de acuerdo con las figuras expuestas.

Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1803/2025 del 1 de octubre 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/267/2025 del 19 de septiembre de 2025 mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

Así mismo, el dictamen técnico DGDU/DCP/APDU/1759/2025 del 2 de octubre de 2025 emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano resuelve como **FACTIBLE** la modificación.

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, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento,

adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables.

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.

Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos marcados por la normativa urbanística vigente para la elaboración de una Modificación Menor.

RESOLUTIVOS

Se advierte que 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 urbanística descrita en numeral segundo de los antecedentes, siempre y cuando cumpla con las restricciones y/o condicionantes determinadas por la DGDU en el respectivo dictamen técnico, que a continuación se enlistan:

1. De acuerdo con el Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio, el promovente deberá presentar ante la DGDU, la manifestación de impacto ambiental en la modalidad que corresponda.
2. Deberán respetarse las características de la clave de intensidad actual, incluido el porcentaje permeable de superficie libre.
3. 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.

4. 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.
5. Deberá atender al artículo 144 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por incremento del potencial de densificación.
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 lo indicado por el IMIP en el documento de factibilidad PYP/267/2025, específicamente:

“...Para la conectividad de la calle Tres Cantos con el Blvd. Juan Pablo II, al momento de prescindir del tramo de la vialidad S-9, se sigue respetando, debido a que la calle Tres Cantos se conecta a la Av. Valle del Sol, la cual esta última converge el Blvd. Juan Pablo II...”

"Al prescindir de la conectividad de la calle S-9 con el Blvd. Juan Pablo II, los fraccionamientos de la zona de Integración ecológica, no se quedan sin conectividad al Blvd. Juan Pablo II, debido que actualmente se está construyendo la intersección norte de la Calle Paseo Tres Cantos con Blvd. Juan Pablo II. y existe la conectividad de la Av. Fidel Ávila con Blvd. Juan Pablo II."

"La Dirección General de Desarrollo Urbano deberá determinar, la existencia de afectaciones a los predios colindantes por la eliminación de dicha vialidad, de tal forma que todos los particulares afectados cuenten con frente a vía pública, en caso de existir afectaciones, la vialidad deberá ser reubicada hacia uno de los linderos del predio en análisis."

10. El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

Consecuentemente se autoriza la modificación al tenor del siguiente apartado.

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), consistente en un cambio de zonificación secundaria de un uso de suelo tipo Área Verde (AV) para pasar al de Habitacional Ecológico con densidad de 60 viviendas por hectárea (H-60); y una adecuación a la estrategia vial para prescindir de la proyección de un tramo de vialidad tipo secundaria (S-9), que de forma horizontal, en sentido sur-norte, cruza el polígono del predio con una longitud de 98 metros, partiendo de la intersección con calle Paseo Tres Cantos hasta colindar con parcela en baldío; inmueble que cuenta con una superficie total de 14,257.690 m² y se ubica en calle Paseo Tres Cantos s/n, Ejido Zaragoza de esta ciudad; a favor de Víctor Manuel Ortega Calderón régimen de sociedad conyugal con Laura Guadalupe Contreras Díaz, 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
Parcela	33	7388	PRIMERA	14,257.690 m ²

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales y administrativos conducentes.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez
Departamento: H. Cuerpo de Regidores
Número de oficio: REG/ADAA/218/2025

ATENTAMENTE

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

~~Regidora Secretaria~~
Karla Michael Escalante Ramírez

~~Regidor Coordinador~~
Alejandro Daniel Acosta Aviña

~~Regidora Vocal~~
Mireya Porras Armendáriz



"2025, Año de la Mujer Indígena"

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