



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez
Departamento: H. Cuerpo de Regidores
Número de oficio: REG/ADAA/219/2025

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



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

17 OCT. 2025 11:41am
vate

RECIBIDO
DESPACHO DEL SECRETARIO
DEL AYUNTAMIENTO

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/786/2025 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).

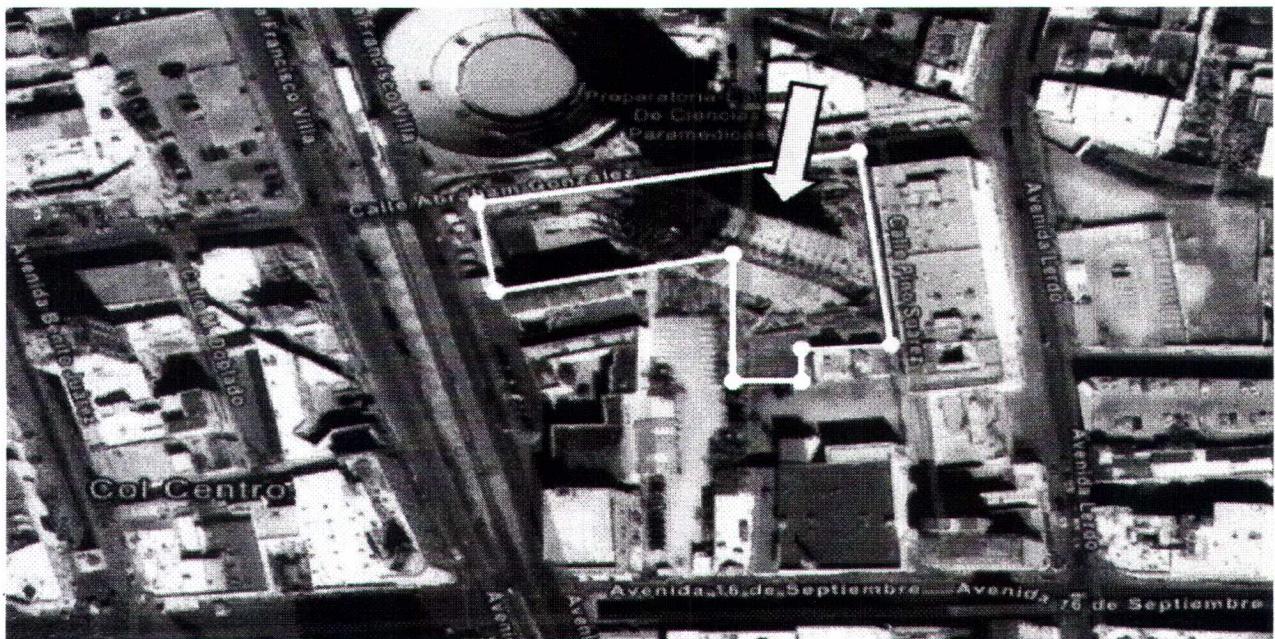
Que fueron resueltas en la sesión décima octava ordinaria del nueve de octubre de los corrientes; autorizando la acción urbana (23.24) correspondiente a un cambio de zonificación secundaria para que, en el uso de suelo tipo Mixto Centro Urbano clave 4 (CU-4) se incorpore sobre densidades el aumento a veinte niveles de construcción, sótano y helipuerto sobre último nivel; también, un estacionamiento de seis niveles de construcción y sótano, de un uso de suelo tipo Mixto Centro Urbano clave 4 (CU-4), del inmueble que cuenta con una superficie total de 4,378.710 metros cuadrados, polígono denominado "Torre Centinela" que se ubica en calle Abraham González 214 entre la vialidad Pino Suárez y avenida Francisco Villa de la colonia centro de esta ciudad; y cuyo propietario es Gobierno del Estado de Chihuahua, consta en datos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua de la siguiente forma:

TIPO	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN	(SUPERFICIE) M ²
Terreno Urbano	10	7415	PRIMERA	4,378.710 m ²

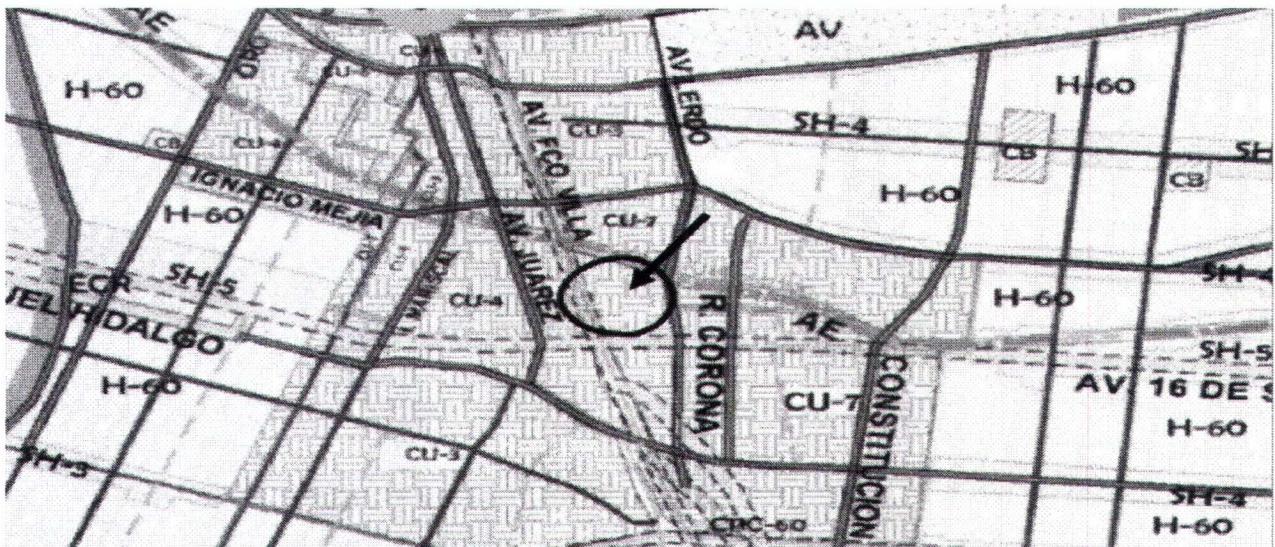
"2025, Año de la Mujer Indígena"

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

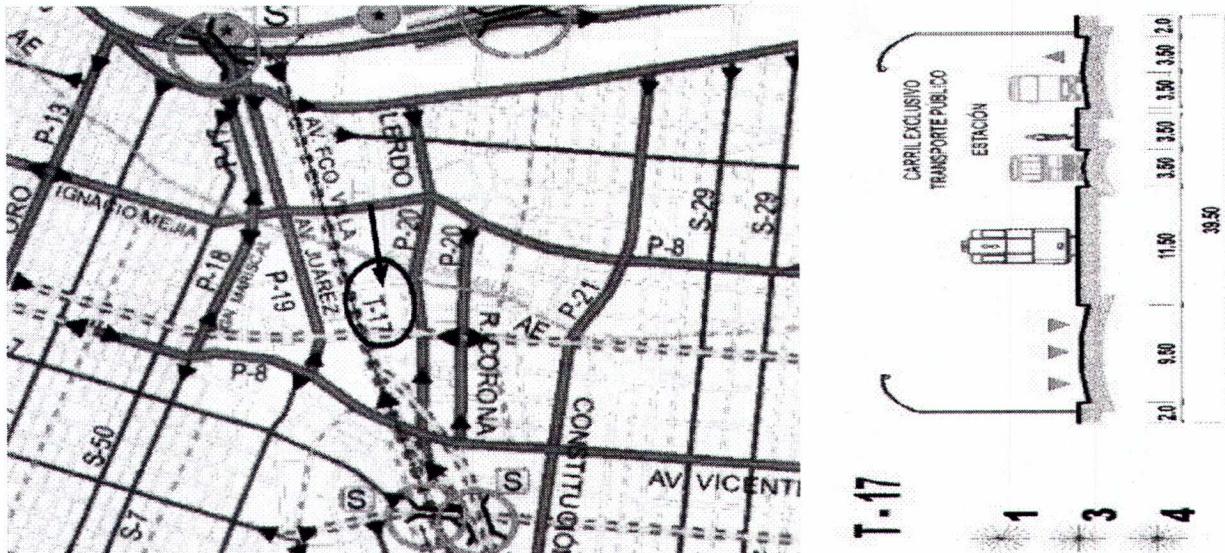
Ubicación del predio a través de imagen satelital contenida en el Estudio de Impacto Urbano, cortesía del sistema de información geográfica Google Earth, en donde también se identifica la proyección de vialidad a prescindir (98 metros):



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 Poniente con Av. Francisco Villa, Sección Transporte Público, identificada bajo la etiqueta (T-17) que consta de una sección total de 39.50 metros.

Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2511/2024 del 30 de diciembre 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/246/2025 del 22 de agosto de 2025 mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

Así mismo, el dictamen técnico DGDU/DCP/APDU/1541/2025 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

"2025, Año de la Mujer Indígena"

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

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. El desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.
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

"2025, Año de la Mujer Indígena"

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

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. 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.
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/246/2025, específicamente en la consideración segunda:

...Con base a lo anterior y de acuerdo con lo presentado en el Estudio de Impacto Vial del proyecto de la Torre Centinela se considera factible, no obstante, se deberá presentar lo siguiente al momento de ejecutar el proyecto:

 - a) *El plano de señalización horizontal y vertical presentado no es claro, ni preciso, no muestra la propuesta para señalización horizontal para la*

delimitación de los carriles de circulación de cada vialidad contigua al proyecto y el diseño de intersecciones aledañas al complejo de la Torre Centinela.

b) Así como planos y esquemas para las propuestas de medidas de mitigación en las vialidades e intersecciones adyacentes al proyecto..."

10. El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

Consecuentemente se autoriza la modificación al tenor del siguiente apartado.

ACUERDO

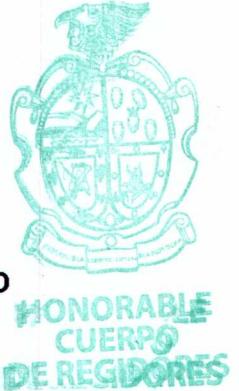
PRIMERO. Este Honorable Ayuntamiento autoriza la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024 (PDUS), correspondiente a un cambio de zonificación secundaria para que se incorpore el aumento a veinte niveles de construcción, sótano y helipuerto sobre último nivel de construcción; estacionamiento con seis niveles de construcción y sótano, al uso de suelo tipo Mixto Centro Urbano clave 4 (CU-4) correspondiente a un inmueble que cuenta con superficie total de 4,378.710 metros cuadrados, ubicado en calle Abraham González 214 entre la vialidad Pino Suárez y avenida Francisco Villa de la colonia centro de esta ciudad; denominado "Torre Centinela" y cuyo propietario es Gobierno del Estado de Chihuahua, con datos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua de la siguiente forma:

TIPO	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN	(SUPERFICIE) M ²
Terreno Urbano	10	7415	PRIMERA	4,378.710 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/219/2025



ATENTAMENTE

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

Regidora Secretaria
Karla Michaeel
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"