



11:40am
vake 07 NOV. 2025

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez
Departamento: H. Cuerpo de Regidores
Número de oficio: REG/ADAA/245/2025

RECIBIDO
DESPACHO DEL SECRETARIO
DEL AYUNTAMIENTO

En Ciudad Juárez, Chihuahua, a 6 de noviembre de 2025

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:

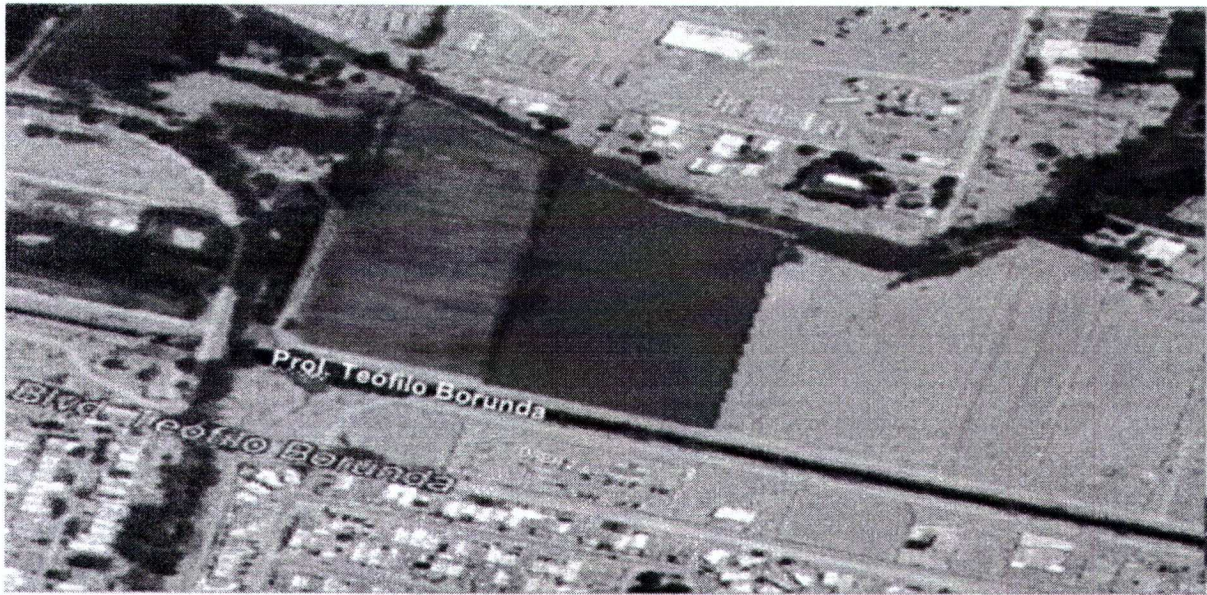
ANTECEDENTES

A través del oficio SA/GOB/857/2025 recibido el treinta y uno de octubre de dos mil veinticinco, la Dirección de Gobierno remitió la solicitud de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024 (PDUS) identificadas en el expediente 19.23 de la Dirección General de Desarrollo Urbano (DGDU).

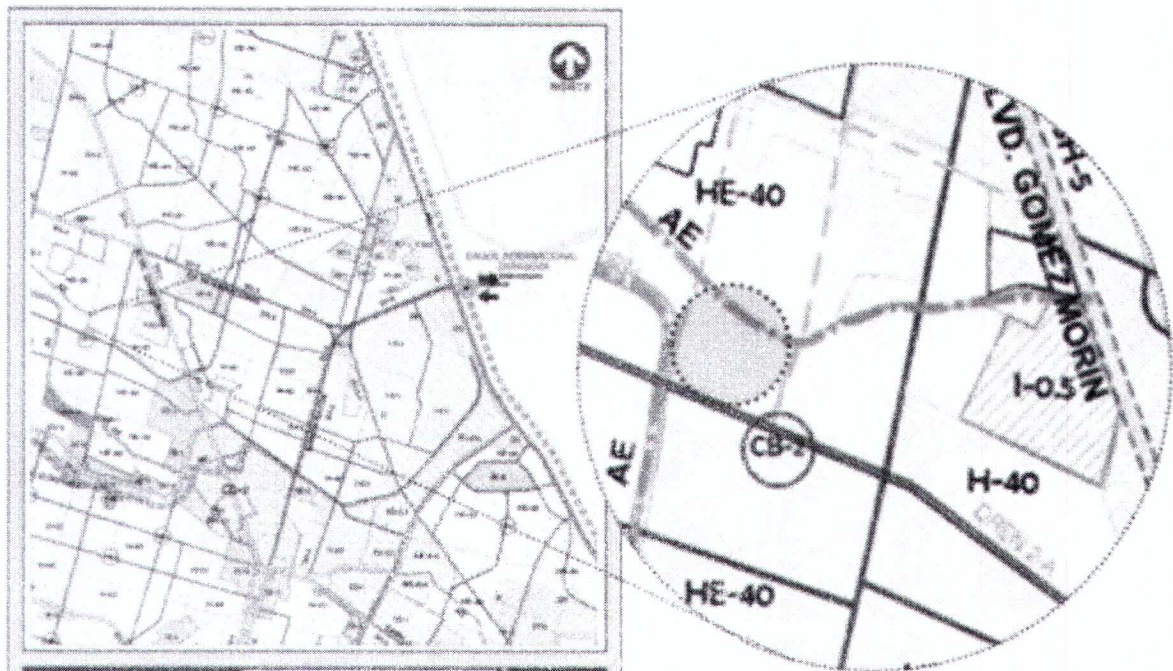
Que fue resuelta en la sesión novena extraordinaria del seis de noviembre de los corrientes; autorizando la acción urbana correspondiente a un cambio de zonificación secundaria para pasar de un uso de suelo tipo Habitacional Ecológico con densidad 40 viviendas por hectárea (H-40) a Servicios y Habitación con intensidad de uso de suelo de 0.8 (SH-0.8), respecto al inmueble localizado en calle boulevard Teófilo Borunda 4001 de la colonia Zaragoza de esta ciudad; a favor del promovente José Rafael Bejarano Colorado, 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
Terreno urbano	66	6674	PRIMERA	17,832.690 m ²

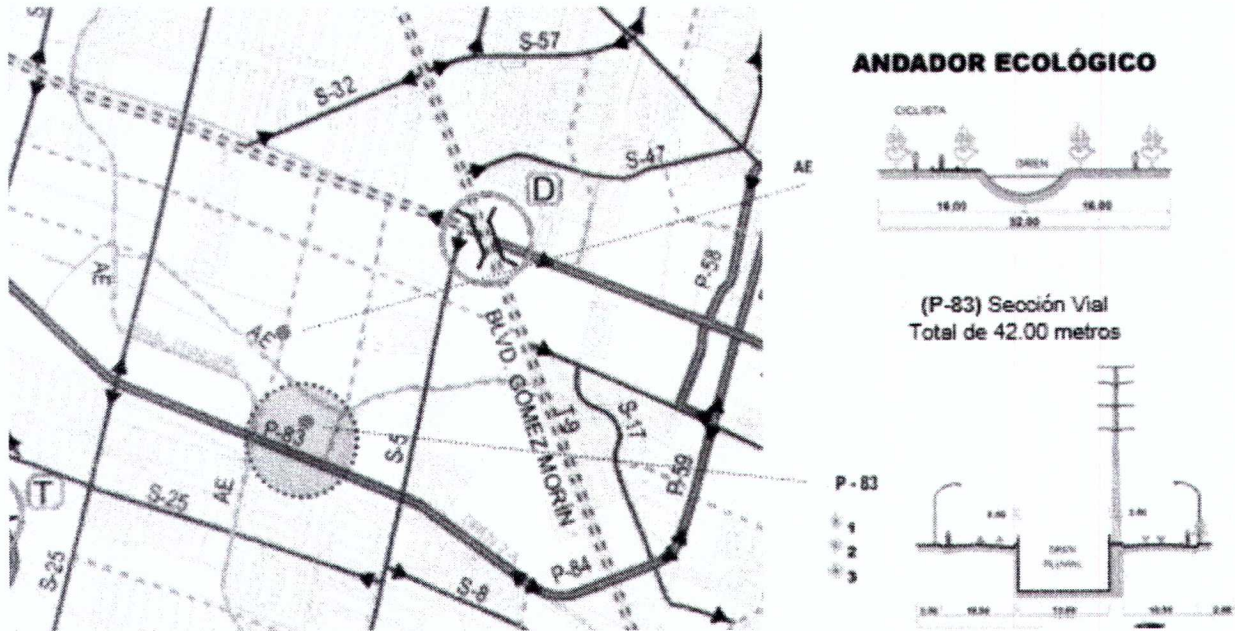
Ubicación del predio a través de imagen satelital contenida en el Estudio de Impacto Urbano, cortesía del sistema de información geográfica Google Earth:



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:



Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2541/2023 del 26 de diciembre de 2023, **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/284/2025 del 13 de octubre de 2025 mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

Así mismo, el dictamen técnico DGDU/DCP/APDU/1945/2025 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

"2025, Año de la Mujer Indígena"

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

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

"2025, Año de la Mujer Indígena"

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

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/284/2025, específicamente: (igualmente referido en el dictamen DGDU/DCP/APDU/1945/2025)

Al tener frente el predio a la calle Teófilo Borunda deberá de respetar la sección vial (42.00 m) indicada en el PDUS al momento de desarrollarse el predio, y tomando en cuenta lo mencionado por el promovente anteriormente descrito, deberá de urbanizar la calle en la parte proporcional que le corresponde (21.00 m) ya que será esta vía por la que tendrá acceso a su predio.

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 Habitacional Ecológico con densidad 40 viviendas por hectárea (H-40) a Servicios y Habitación con intensidad de uso de suelo de 0.8 (SH-0.8), del inmueble localizado boulevard Teófilo Borunda 4001 de la colonia Zaragoza de esta ciudad; a favor del promovente José Rafael Bejarano Colorado, 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 urbano	66	6674	PRIMERA	17,832.690 m ²


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.




Regidora Secretaria
Karla Michael
Escalante Ramírez


Regidor Coordinador
Alejandro Daniel
Acosta Aviña


Regidora Vocal
Mireya
Porrás Armendáriz