



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez
Departamento: H. Cuerpo de Regidores
Número de oficio: REG/ADAA/299/2026

En Ciudad Juárez, Chihuahua; a 5 de febrero de 2026

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/006/2026 recibido el quince de enero de dos mil veintiséis, 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 43.24 de la Dirección General de Desarrollo Urbano (DGDU).

Que fue resuelta en la vigésima primera sesión ordinaria del veintinueve de enero de los corrientes, autorizando la acción urbana consistente en una modificación menor a la zonificación secundaria para pasar de un uso de suelo tipo H-60 (Habitacional con densidad de 60 viviendas por hectárea) a MX-3 (Mixto-Servicios-Habitación-Industria con intensidad de uso de suelo clave 3) de un predio integrado por cuatro inmuebles localizado en avenida Lote Bravo esquina con avenida Santiago Troncoso del área denominada Lote Bravo de esta ciudad, a favor de la persona física-promovente Manuel Enrique Raya Díaz y con datos de escritura pública que obran inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua de la siguiente forma:

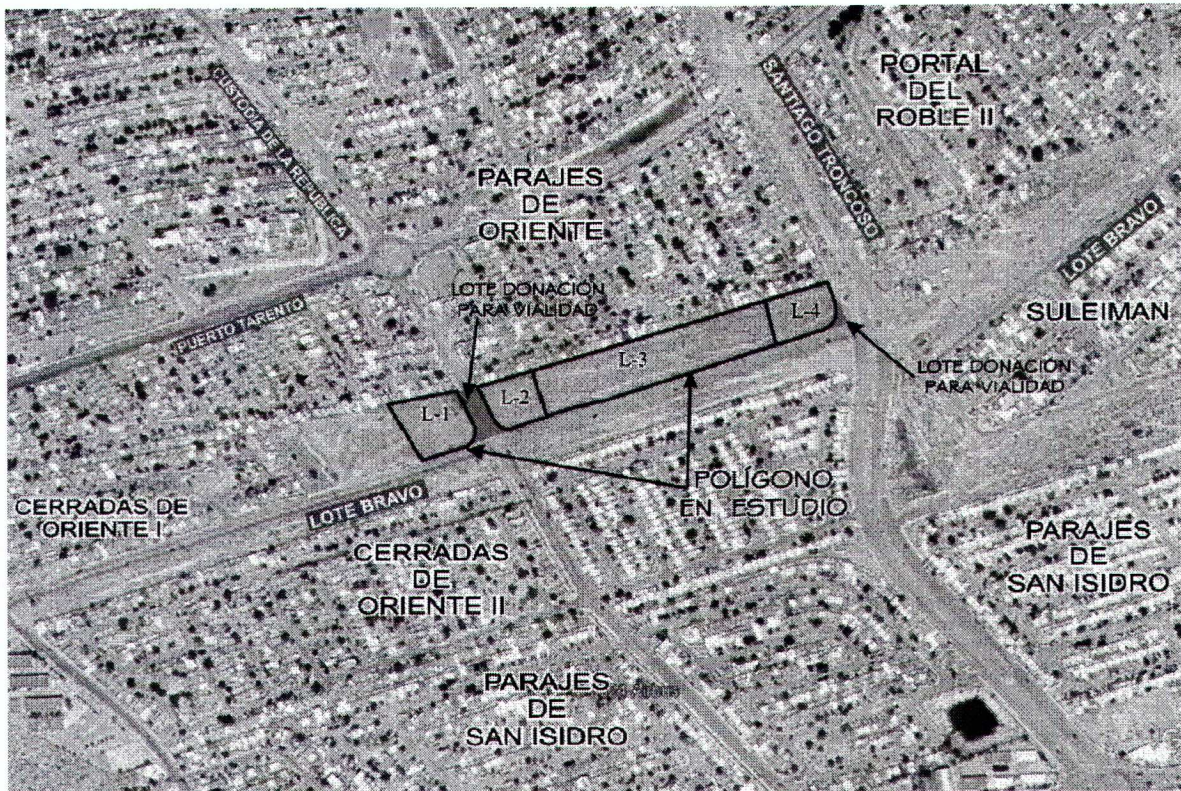
ID	TIPO	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN	METROS CUADRADOS
L-1	Terreno urbano	97	7654	PRIMERA	3,535.79
L-2	Terreno urbano	61	7690	PRIMERA	2,500.00
L-3	Terreno urbano	125	7410	PRIMERA	10,545.73

"2026, Año de Margarita Maza Parada"

"2026, Año del Bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"

L-4	Terreno urbano	126	7410	PRIMERA	2,500.00
Superficie Total					19,081.52

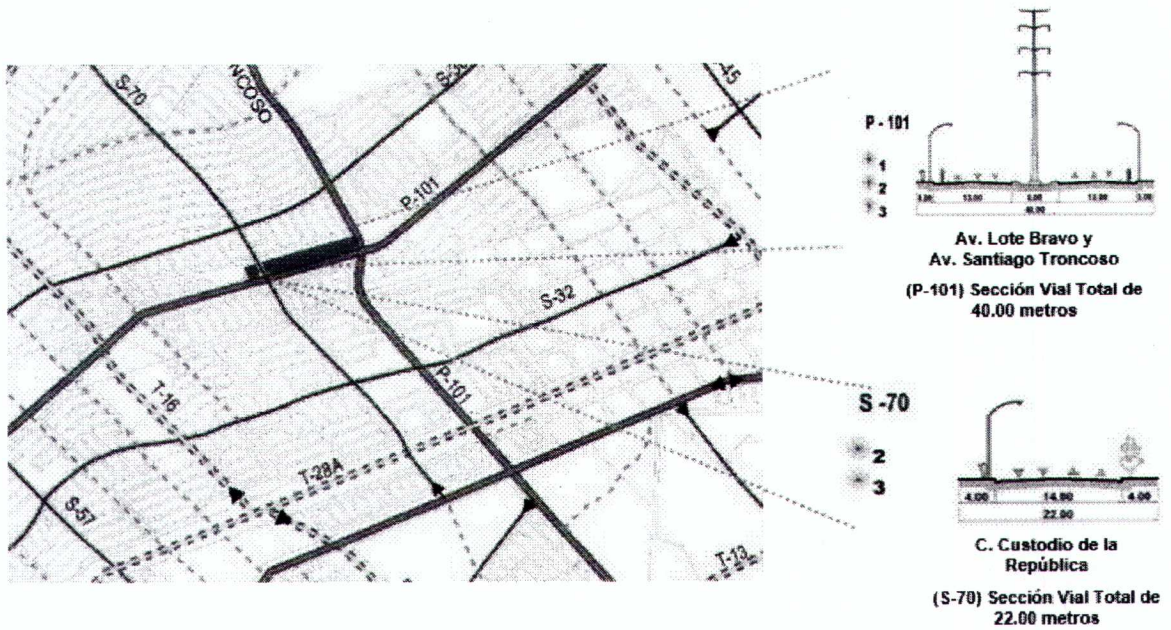
Ubicación del predio a través de imagen satelital contenida en el Estudio de Impacto Urbano, cortesía del sistema de información geográfica Google Earth:



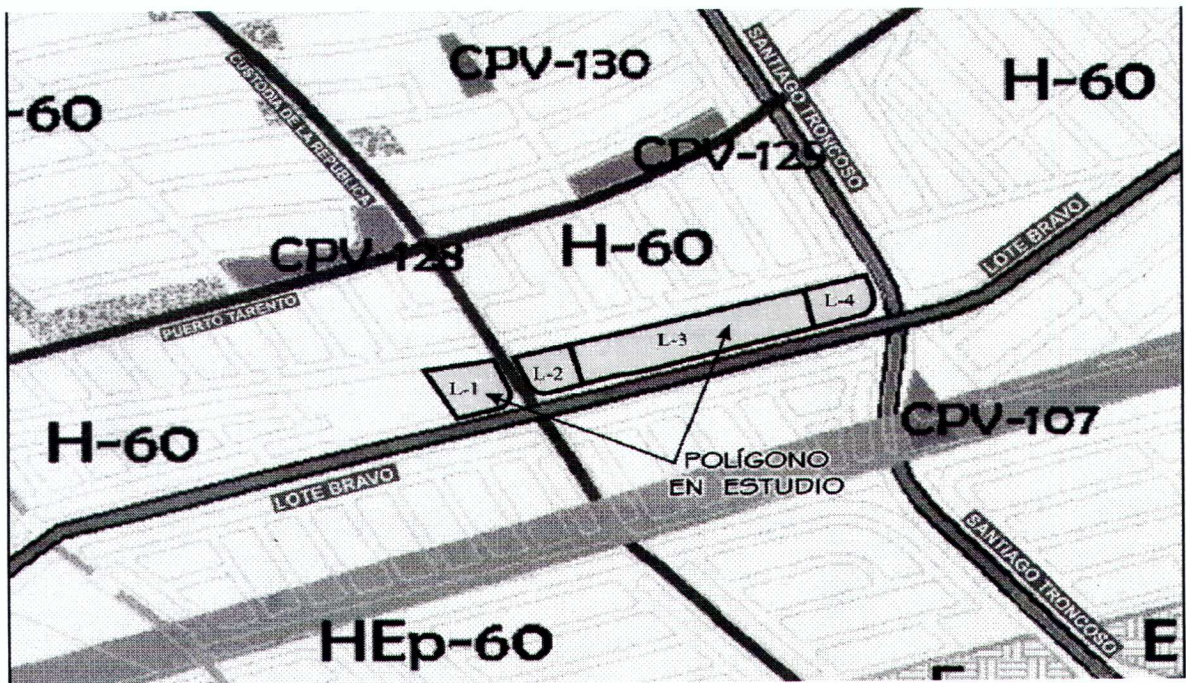
Ubicación del predio en la Cartografía del PDUS que dispone la Estrategia Vial, el cual colinda con dos vialidades; al sur la avenida Lote Bravo y al este la avenida Santiago Troncoso, vialidades primarias y clasificadas tipo P-101, con una sección vial de 40 metros con carriles de 13 metros por ambos lados, para las banquetas superficie de 3 metros por ambos lados y al centro de la vialidad un camellón central de 8 metros para contener la infraestructura de la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Y al oeste colinda con la vialidad Custodia de la República, clasificada tipo S-70, con una sección vial de 22 metros, 14 metros correspondientes a carriles y 4 metros de banqueta por ambos lados como a continuación se ilustra:

"2026, Año de Margarita Maza Parada"

"2026, Año del Bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"



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



Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1909/2025 del 15 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/080/2025 del 8 de abril de 2025, mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

Así mismo, el dictamen técnico DGDU/DCP/APDU/2239/2025 del 6 de enero de 2026, 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 mediano 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.

"2026, Año de Margarita Maza Parada"

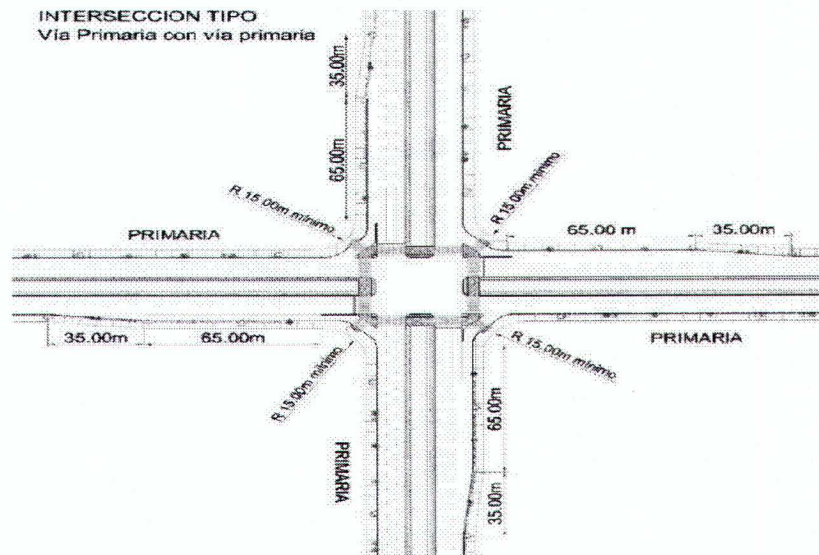
"2026, Año del Bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"

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 los antecedentes, siempre y cuando cumpla con las restricciones y/o condicionantes determinadas por la Comisión edilicia de Desarrollo Urbano y los documentos técnicos emitidos por DGDU e IMIP en el respectivo dictamen técnico, que de forma enunciativa continuación se enlistan:

1. De acuerdo con el PDUS, los centros comerciales, tiendas departamentales, plantas y parques industriales que colinden directamente con vialidades principales deberán contar con un carril de desaceleración que deberá tener una longitud de 100 metros (incluye la transición de 35 metros) y un ancho de 3.5 metros.
2. En las intersecciones con otras vías primarias se deberá contar con carril de desaceleración, el cual deberá tener 3.00 metros de ancho y 100 metros de longitud (esto incluye la transición de 35.00 metros), este tipo de intersección contará con islotes canalizadores que prevean la protección necesaria al peatón. El diseño del radio de las esquinas no podrá ser menor a 15.00 metros, sin embargo, el dimensionamiento deberá ser ajustado con el objeto de permitir la maniobra del vehículo de proyecto, tal como lo dispone el PDUS:



"2026, Año de Margarita Maza Parada"

"2026, Año del Bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"

3. En entronques y cruceros de vialidades primarias con cualquier tipo de vialidad, los ángulos de intersección no deberán ser menores de ochenta grados.
4. Se deberá respetar las características de diseño en las vialidades primarias: Av. Lote Bravo y Av. Santiago Troncoso, identificadas con la etiqueta P-101, a la que le corresponde una sección total de 40 metros distribuidos en dos arroyos vehiculares de 13 metros respectivamente, banquetas de 3 metros en ambos lados y un camellón central de 8 metros para infraestructura, de acuerdo con la respectiva Estrategia Vial del PDUS.
5. Se deberá respetar las características de diseño de la vialidad secundaria: Custodia de la República, a la que le corresponde una sección total de 22 metros, un arroyo vehicular de 14 metros y una sección de banqueta de 4 metros, de acuerdo con la respectiva Estrategia Vial del PDUS.
6. De acuerdo con los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Juárez, corresponde al Municipio (bajo convenio o acuerdo con el Gobierno del Estado) la evaluación del impacto ambiental. Se respetará lo que se establezca en el programa de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico del territorio y en caso de parques industriales, centros o plazas comerciales en donde se pretenda desarrollar una obra o actividad distinta a la autorizada en los permisos o licencias vigentes, el promovente deberá presentar ante la Dirección, la manifestación de impacto ambiental en la modalidad que corresponda.
7. Deberán respetarse las características de la clave de intensidad asignada, incluido el porcentaje permeable de superficie libre.
8. El desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.
9. 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.
10. 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.
11. Deberá cumplir con las restricciones de ocupación y utilización de suelo, porcentajes de donación tanto para equipamiento y áreas verdes y demás normatividad o

"2026, Año de Margarita Maza Parada"

"2026, Año del Bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"

restricciones que establece el PDUS para la zonificación otorgada.

12. 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).
13. 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.
14. 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.
15. Deberá observar lo indicado por el IMIP en el documento de factibilidad PYP/080/2025.
16. El presente dictamen no autoriza construcción alguna; y 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 para pasar de un uso de suelo tipo Habitacional con densidad de 60 viviendas por hectárea (H-60) al Mixto Habitación, Servicios e Industria con intensidad de uso de suelo clave 3 (MX-3) de un predio integrado por cuatro lotes, ubicado en avenida Lote Bravo esquina con avenida Santiago Troncoso del área denominada Lote Bravo de esta ciudad, con superficie de 19,081.52 metros cuadrados, a favor del promovente Manuel Enrique Raya Díaz; cuyos datos de escritura

"2026, Año de Margarita Maza Parada"

"2026, Año del Bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"

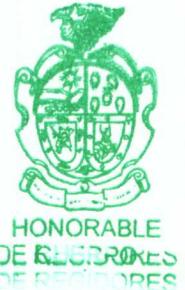
obran inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua de la siguiente forma:

TIPO	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN	METROS CUADRADOS
Terreno urbano	97	7654	PRIMERA	3,535.79
Terreno urbano	61	7690	PRIMERA	2,500.00
Terreno urbano	125	7410	PRIMERA	10,545.73
Terreno urbano	126	7410	PRIMERA	2,500.00
Superficie Total				19,081.52

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
Porras Armendáriz

"2026, Año de Margarita Maza Parada"
"2026, Año del Bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"