



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0512/2023

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE.-



De conformidad con lo dispuesto por los artículos 112,115, 116, 118, 122, 149,150 y 152, del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, los suscritos Regidores, integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, se permiten presentar a su consideración el presente **DICTAMEN Y PUNTO DE ACUERDO**, para que se incluya en el Orden del Día de la próxima Sesión del H. Cabildo del año en curso:

DICTAMEN Y PROYECTO DE ACUERDO DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

Vistos para resolver respecto solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDUS) presentada ante esta Comisión que consiste en un cambio de zonificación secundaria de un predio con la zonificación SH-5/80: Servicios y Habitacional a una zonificación SE-1: Servicios y Equipamiento de un predio ubicado en la Av. De La Raza número 6199 de la colonia Partido La Fuente con una superficie de 3,360.18 m². (Ver figura 1)



Figura 1. Ubicación del predio. Google Earth 2022.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada Taquería Ajjic, S de R.L. de C.V. quien acredita la propiedad del predio.

SEGUNDO. El predio se conforma de dos polígonos que se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 1,646.45 m2. Inscripción: 102 Libro: 6712, de la Sección X.
- II. Predio con sup. de 1,713.73 m2. Inscripción: 102 Libro: 6712, de la Sección X.

TERCERO. El Capítulo IV de la Normatividad del PDUS indica que el predio se ubica dentro de la Zona de Densificación Prioritaria en las Subzona con Potencial de Densificación Primaria (ZPD-1).

CUARTO. La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria SH-5/80: Servicios y Habitacional. (Ver figura 2)



Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

QUINTO. La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio colinda con las siguientes vialidades:

- a) **Av. De La Raza**, vialidad de jerarquía **primaria**, identificada con la etiqueta **T-10**, a la cual le corresponde una sección total de 24.50 metros distribuidos en un espacio para estación de transporte público de 3.00 metros, dos carriles exclusivos para transporte público de 3.50 metros, un arroyo vehicular de 6.00 metros y banquetas de 4.25 metros en ambos lados.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0512/2023

b) **Av. De Los Álamos**, vialidad de jerarquía **primaria**, identificada con la etiqueta **P-33**, a la cual le corresponde una sección total de 15.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.

SEXTO. Con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana el día 31 de marzo de 2022 se colocó un letrero en el predio con contenido informativo referente a la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

SÉPTIMO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2513/2022 de fecha 23 de noviembre de 2022 con resolutivo **factible**.

OCTAVO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/069/2022 de fecha 06 de abril de 2022 mediante el cual dictamina en **sentido positivo** la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. El Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUECH), 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.

SEGUNDO. El PDUS establece en el capítulo IV referente a la Normatividad, el proceso de las Modificaciones Menores al PDUS, dicho proceso se deriva del impacto urbano que dicha acción urbana va a generar en el contexto esto de acuerdo a lo establecido en el *Cuadro 29; 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, Medio Impacto Urbano**.

TERCERO. La Normatividad del PDUS indica que la **ZPD-1** es una zona con niveles altos de aptitud para densificación ya que cuenta con la planeación de una red troncal como parte de un sistema de transporte colectivo, cuenta con la cobertura total de los servicios básicos en infraestructura, esta superficie cuenta con distintos inmuebles de carácter público y privado concentrándose en mayor volumen que en el resto de las zonas.



CUARTO. La Normatividad del PDUS establece que la zonificación secundaria **Servicios y Equipamiento** contempla usos de servicios y equipamiento compatibles con lo habitacional.

QUINTO. De la difusión de la acción urbana que se refiere en el antecedente SEXTO se advierte que en los expedientes de la Dirección General de Desarrollo Urbano no obra opinión respecto a la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

SEXTO. Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos marcados para la elaboración de una Modificación Menor establecidos en la LAHOTDUECH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 77 de la Ley citada, el Artículo 72 del Código Municipal, el Artículo 45 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables, esta Comisión tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO. Que se ha cubierto la forma establecida en la LAHOTDUECH y el PDUS, consistente en la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez 2016, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Comisión determina **FACTIBLE** el **cambio de zonificación secundaria** de un predio con la zonificación **SH-5/80: Servicios y Habitacional** a una zonificación **SE-1: Servicios y Equipamiento** de un predio ubicado en la Av. De La Raza número 6199 de la colonia Partido La Fuente con una superficie de **3,603.47 m²**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

1. 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.**
2. Deberá respetar la Estrategia Vial establecida en el PDUS.
3. Deberá de solucionar los accesos al predio así como la incorporación a las vialidades colindantes implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.
4. Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, **por lo que deberá de proveer la superficie requerida dentro del predio** con el fin de evitar inconvenientes a la vía pública.
5. Deberá respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el PSMAP, en lo correspondiente a diseño de vasos de captación y/o de aquellas



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0512/2023

obras de captación e infiltración pluvial 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 pre-existencia 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.
6. El presente Dictamen Técnico **no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura** (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).
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 autoriza construcción alguna.**

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar.

SEGUNDO. Consecuentemente se autoriza la modificación menor propuesta consistente en un **cambio de zonificación secundaria** descritas en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/0275/2023 de fecha del 31 de enero de 2023, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

TERCERO. Túrnese 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 Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua.

CUARTO. Gírese atento oficio a la Dirección General de Desarrollo Urbano, con la finalidad de que tenga conocimiento de la autorización solicitada y se continúe con el trámite respectivo.



QUINTO. Obran agregados en autos del expediente del asunto en cuestión, en el dictamen emitido por esta Comisión en que considera **FACTIBLE** el cambio de zonificación secundaria descrito anteriormente por lo que se propone el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. Se aprueba la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, esta solicitud es promovida por la persona moral denominada Taquería Ajijic, S de R.L. de C.V. El predio se conforma de dos polígonos que se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 1,646.45 m². Inscripción: 102 Libro: 6712, de la Sección X.
- II. Predio con sup. de 1,713.73 m². Inscripción: 102 Libro: 6712, de la Sección X.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con la zonificación **SH-5/80: Servicios y Habitacional** a una zonificación **SE-1: Servicios y Equipamiento** de un predio ubicado en la Av. De La Raza número 6199 de la colonia Partido La Fuente con una superficie de **3,360.18 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

A T E N T A M E N T E

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 01 DE FEBRERO DE 2023

LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO
COORDINADORA



HONORABLE
CUERPO
DE REGIDORES

C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL

C.c.p. Archivo