



HEROICA  
**CIUDAD  
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

**MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL**  
**SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO**  
**PRESENTE.-**

**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0756/2023

SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
  
**27 SEP 2023**  
11:30am  
**ACUSE DE RÉCIBO**

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 en zonificación secundaria** de **CPAR-24: Captación Pluvial**, a una zonificación **SG-1.0: Servicios Generales** de un predio ubicado en la calle Camino Aurelio Páez Chávez número 120 de la colonia Zaragoza Distrito Bravo de esta ciudad con una superficie total de **4.71 has** (hectáreas). (Ver figura 1)



Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2023.



### ANTECEDENTES:

**PRIMERO.** La solicitud es promovida por la persona moral denominada Seficred S.A. de C.V., quien acredita la propiedad del predio.

**SEGUNDO.** El área de estudio forma parte de un predio mayor, de 90-74.04 has (hectáreas), y se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con superficie 90-74.04 has. Inscripción: 28, Libro: 6876 de la Sección Primera.

**Tercero.** La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **CPAR-24: Captación Pluvial** (Ver figura 2)

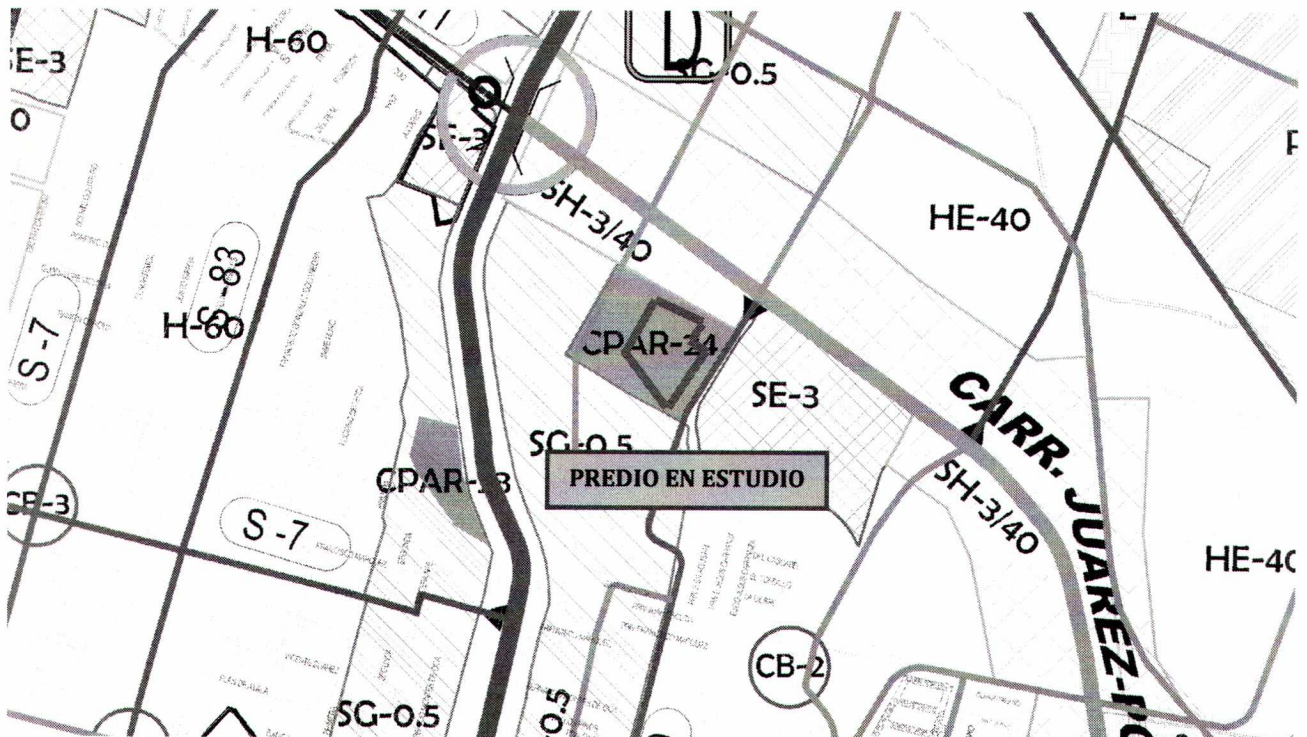


Figura 2. Carta urbana, PDUS 2016.

**CUARTO.** Debido a la condición de inundabilidad que presenta el predio, el IMIP determinó mediante oficio PYP/118/2022, el día 14 de junio del 2022, que el promovente deberá desarrollar una obra de mitigación pluvial que sustituya la planteada en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible, ósea, considerar la totalidad del predio en estudio como un área de captación pluvial.

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

a. **AL NORTE, la Carretera Juárez-Porvenir**, catalogada como vialidad regional.



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0756/2023

- b. **AL ORIENTE**, la calle **Ejido San Agustín**, catalogada como vialidad secundaria, identificada con la etiqueta **S-50**, a la cual le corresponde una sección total de 14.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 10.00 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.
- c. **AL PONIENTE Y AL SUR**, una vía colectora.
- d. Tanto la Carretera Juárez Porvenir como la vía colectora que delimita al predio en su extremo poniente y su extremo sur, no cuentan con una sección establecida en el Plan de Desarrollo Urbano vigente.

**SEXTO.** La zonificación secundaria **SG: Servicios Generales** deberá localizarse a lo largo de viaductos de acceso controlado y comprende usos industriales de bajo riesgo y servicios comerciales de nivel urbano o regional.

**SÉPTIMO.** El 27 de mayo de 2022 se colocó un letrero informativo en el polígono en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbanística propuesta.

**OCTAVO.** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio **DGDU/DADU/JS-1867/2023** de fecha 18 de septiembre de 2023 en sentido **positivo**.

**NOVENO.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió el oficio número PYP/002/2023 con fecha 05 de enero de 2023 mediante el cual determinó **factible** la propuesta de Modificación Menor al PDUS, siempre y cuando se cuente con la aprobación del proyecto ejecutivo presentado el 19 de mayo del 2023 por parte del interesado. En tal documento se describe, entre otros pormenores, la participación conjunta de los propietarios de predios aledaños para el desarrollo de infraestructura pluvial que fuera capaz de sustituir el vaso propuesto originalmente en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016, descargando al Dren 2A los escurrimientos pluviales que se presentaran en la zona. El IMIP resolvió que dicho proyecto deberá contar con la aprobación correspondiente por parte de la Comisión Nacional del Agua, y que deberá resolverse la gestión y ejecución del proyecto ante los particulares propietarios de los predios involucrados y las autoridades correspondientes.

### **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 Plan, dicho proceso se deriva del impacto urbano que esta modificación menor al PDUS 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, de Medio Impacto Urbano**.

**TERCERO.** Esta propuesta de modificación menor al Plan consiste en el cambio de zonificación secundaria CPAR-24: Captación Pluvial, a una zonificación SG-1.0: Servicios Generales. No se recibieron opiniones respecto a la difusión de la acción urbana mencionada en el Antecedente Séptimo, referente a la colocación de un letrero informativo en el polígono en análisis describiendo el objetivo de llevar a cabo la acción urbanística propuesta.

**CUARTO.** 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** la Modificación Menor al PDUS propuesta que consistente en un cambio de zonificación secundaria de CPAR-24: Captación Pluvial, a una zonificación SG-1.0: Servicios Generales.

1. 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.**
2. Deberá atender al artículo 131 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por incremento del potencial de densificación.
3. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
4. Para el desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las



zonas habitacionales consolidadas.

5. 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.
6. 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.
7. El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de CFE, JMÁS, gasoducto, Distrito de Riego, CNA y otros).
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 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.
9. Además, se compromete a:
  - a. Darle seguimiento al proyecto ejecutivo pluvial ingresado el día 19 de mayo del 2023, descrito en el ANEXO 4, mediante los planos H0.1, H1.1, H1.2, H1.3, H1.4;
  - b. Participar conjuntamente en el proyecto integral de solución pluvial de la zona, mismo fue revisado y validado por el IMIP, en donde se considera la canalización de 2.00 km de una sección de canal para verter las escorrentías captadas hacia el Dren 2-A.
  - c. Contar con la aprobación correspondiente por parte de la Comisión Nacional del Agua, y



d. Resolver la gestión y ejecución del proyecto ante los particulares propietarios de los predios involucrados y las autoridades correspondientes:

10. 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** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/2411/2023 de fecha del 14 de septiembre 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 Seficred S.A. de C.V., quien acredita la propiedad del predio. El área de estudio forma parte de un predio mayor, de 90-74.04 has (hectáreas), y se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con superficie 90-74.04 has. Inscripción: 28, Libro: 6876 de la Sección Primera.

Consiste en un **cambio en zonificación secundaria** de un predio con la zonificación **CPAR-24: Captación Pluvial**, a una zonificación **SG-1.0: Servicios Generales** de un predio ubicado en la calle Camino Aurelio Páez Chávez número 120 de la colonia Zaragoza Distrito Bravo de esta ciudad, con una superficie total de **4.71 ha**.



HEROICA  
CIUDAD  
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0756/2023

**SEGUNDO.** La presente modificación menor, queda condicionada a dar cumplimiento a las obligaciones referentes a la solución pluvial integral de la zona, en el entendido que el promovente, deberá garantizar las anuencias, dictámenes y/o aprobaciones correspondientes, así como la liberación de derechos de vía o afectaciones que pudieran suscitarse, producto de esta intervención. La liberación de los permisos de construcción en este predio se llevara a cabo, una vez que se hayan iniciado las obras correspondientes que se hayan convenido mediante participación conjunta con los involucrados del sector y/o propietarios de predios aledaños, en el proyecto que sea dictaminado y aprobado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, mismo que deberá garantizar la solución a los escurrimientos pluviales y riesgo de inundación ante avenidas fluviales importantes. De no llevarse a cabo el procedimiento de aprobación e inicio de los trabajos que han sido referidos, la Licencia de uso de Suelo correspondiente, quedara sin efectos.

**TERCERO.** Notifíquese para los efectos legales conducentes.

**ATENTAMENTE**

**CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 21 DE SEPTIEMBRE 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