



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0850/2024

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

SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
18 ENE 2024  
14:20hrs  
ACUSE DE RECIBO

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, las suscritas Regidoras, 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 Ordinaria 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 factibilidad de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDUS) denominado "**Parcela 544**" presentada ante esta Comisión que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **ZPC: Zonas con Potencial de Crecimiento** a **HEp1-40 Habitacional Ecológico Pluvial 1, con una densidad de hasta 40 viviendas por hectárea**, de un predio ubicado en Parcela 544 Z-5 P9/9, del Ejido, intersección nororiente de la C. Monte de Toledo y Av. Acacias, al suroriente de la ciudad, con una superficie de **199,721.46 m²**. (Ver figura 1)



Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2023.



### ANTECEDENTES:

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

**SEGUNDO.** El predio conforma de un lote, mismo que se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. 199,721.46 m<sup>2</sup>. Inscripción: 38, Folio: 38, del Libro: 6170 de la Sección I

**TERCERO.** La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro La Carta de la delimitación de **ZPC Zona con Potencial de Crecimiento**. (Ver figura 2)

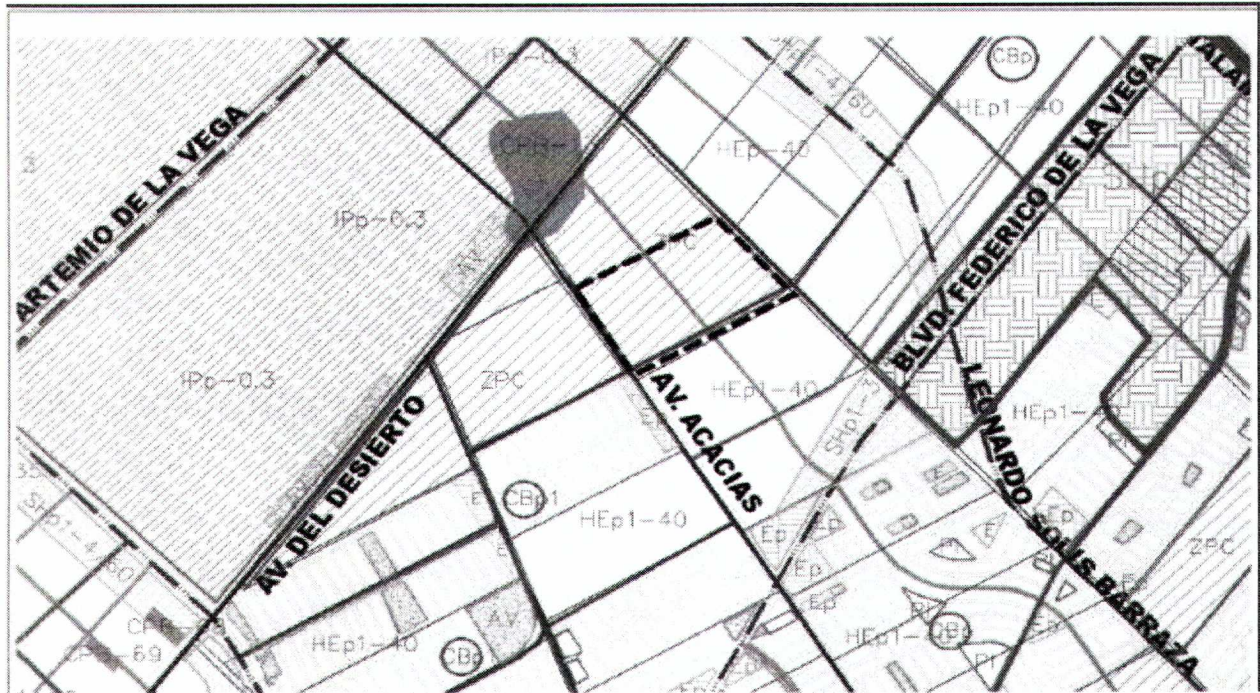


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

**CUARTO.** La Estrategia Vial del PDUS establece que el polígono colinda con las siguientes vialidades: (Ver figura 3)

- a. **Av. Acacias: P-1**, es una vialidad de jerarquía secundaria con una sección total de 42.00 metros, distribuidos de la siguiente manera: camellón central de 10.00 metros, dos arroyos vehiculares de 11.00 metros y banquetas de 5.00 metros en ambos lados. Esta vialidad es la que de manera inmediata permitirá el acceso al fraccionamiento, colinda en la parte sur del predio en estudio.
- b. **Bldv. Fundadores (Federico de la Vega), T-1**, es una vialidad de jerarquía primaria de transporte público, es decir que en el largo plazo se contempla una ruta troncal



con el sistema BRT. Cuenta con una sección total de 50.00 metros, distribuidos de la siguiente manera: camellón central de 7.00 metros, dos arroyos vehiculares de 12.00 metros cada uno con un carril confinado de 3.50 metros en ambos lados y banquetas de 6.00 metros en ambos lados.

- c. **Monte de Toledo, S-1**, es una vialidad de jerarquía primaria con una sección total de 25.00 metros, distribuidos de la siguiente manera: camellón central de 3.00 metros, dos arroyos vehiculares de 8.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos lados. El predio en estudio colinda al oriente con esta vialidad, y el desarrollo propuesto plantea el acceso principal por esta vialidad.
- d. **Vialidad colectora, C-01**, son tres proyecciones de vialidades de jerarquía colectora, con una sección total de 18.00 metros, distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular 11.00 y banquetas de 3.50 metros en ambos lados. Esta proyección atraviesa el predio de poniente – oriente, y es la vialidad planteada para otorgar el acceso a cada una de las cerradas propuestas dentro del conjunto habitacional.

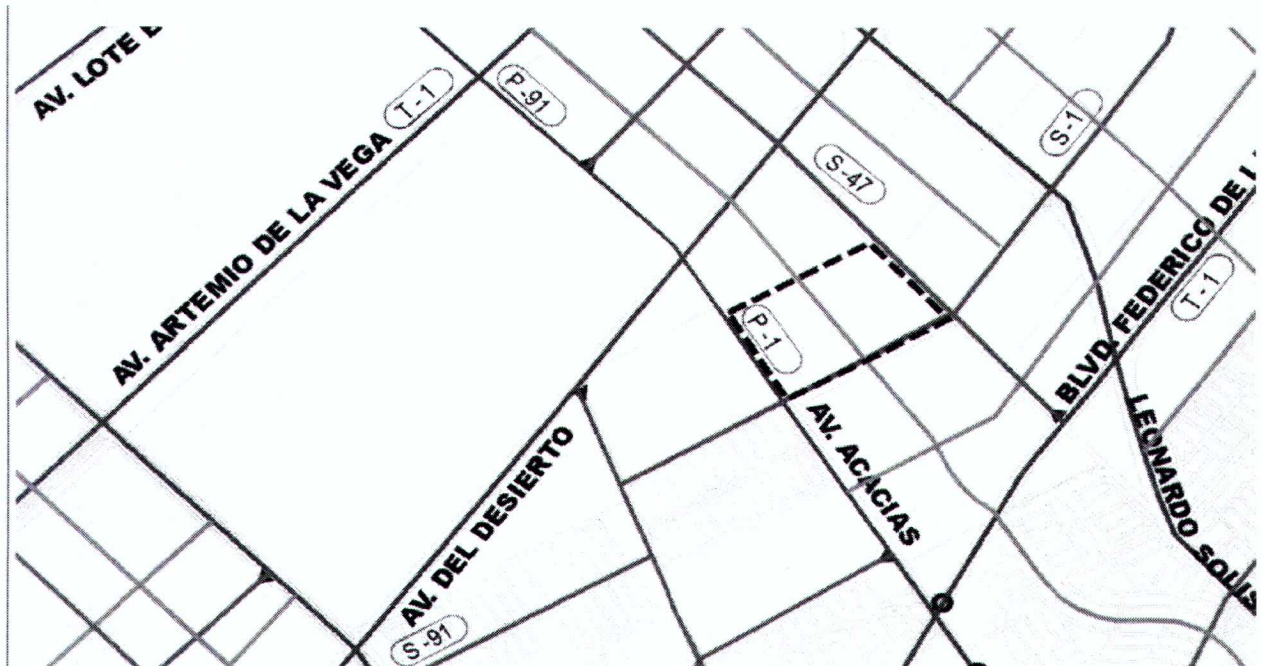


Figura 3. Carta Urbana, PDUS 2016.

### 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, 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, en el entendido de que no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en su artículo 94, o 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 la zonificación secundaria de **ZPC: Zonas con Potencial de Crecimiento a HEp1-40 Habitacional Ecológico Pluvial 1, con una densidad de hasta 40 viviendas por hectárea.**

**CUARTO.** Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la propuesta es viable para una Modificación Menor según los requisitos 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 con base en las disposiciones establecidas en la LAHOTDUECH y el PDUS, consistente en la factibilidad para Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez 2016, basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Comisión determina que es **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta consistente en un cambio de zonificación secundaria de **ZPC: Zonas con Potencial de Crecimiento a HEp1-40 Habitacional Ecológico Pluvial 1, con una densidad de hasta 40 viviendas por hectárea**, en virtud de que es congruente con las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación vigentes, respecto a la concentración y densificación dentro del anillo vial periférico, mediante la ocupación de predios subutilizados, así como la mezcla e intensificación de usos de suelo, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

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.**



**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0850/2024

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. Que se presente propuesta enmarcada dentro de un proyecto integral, tal como un Plan Maestro y adicionalmente considerar la herramienta del reagrupamiento de predios en caso de requerirse, como planea la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Chihuahua.
6. 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.
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 Técnico 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).
9. 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.
10. 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.

11. 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/0136/2024 de fecha del 17 de enero de 2024, 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 CASEEMS S.A DE C.V. quien acredita la propiedad del predio. El predio conforma de un lote, mismo que se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. 199,721.46 m<sup>2</sup>. Inscripción: 38, Folio: 38, del Libro: 6170 de la Sección I

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **ZPC: Zonas con Potencial de Crecimiento a HEp1-40 Habitacional Ecológico Pluvial 1, con una densidad de hasta 40 viviendas por hectárea**, de un predio ubicado en Parcela 544 Z-5 P9/9, del Ejido, intersección nororiente de la C. Monte de Toledo y Av. Acacias, al suroriente de la ciudad, con una superficie de **199,721.46 m<sup>2</sup>**.



HEROICA  
**CIUDAD  
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0850/2024

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

**ATENTAMENTE**  
**CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 18 DE ENERO DE 2024**  
**LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**



**M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO**  
**COORDINADORA**

REGIDORA  
CUERPO  
DE REGIDORES

**C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO**  
**SECRETARIA**

C.c.p. Archivo

**C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO**  
**VOCAL**