



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0923/2024



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

Morales
21 MAR 2024
14:50 hrs

ACUSE DE RECIBIDO

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, 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 Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDUS) denominada **"PREDIO BENEVENTO"** con número de expediente 41.23 presentado ante esta Comisión, que consiste en **Prescindir de la prolongación de la vialidad "De las Rosas"**, de un predio ubicado en la Av. Waterfill (Av. Internacional) #1984 de la colonia Salvarcar de esta ciudad, con una superficie de **35,964.018 m²**. (Ver figura 1)

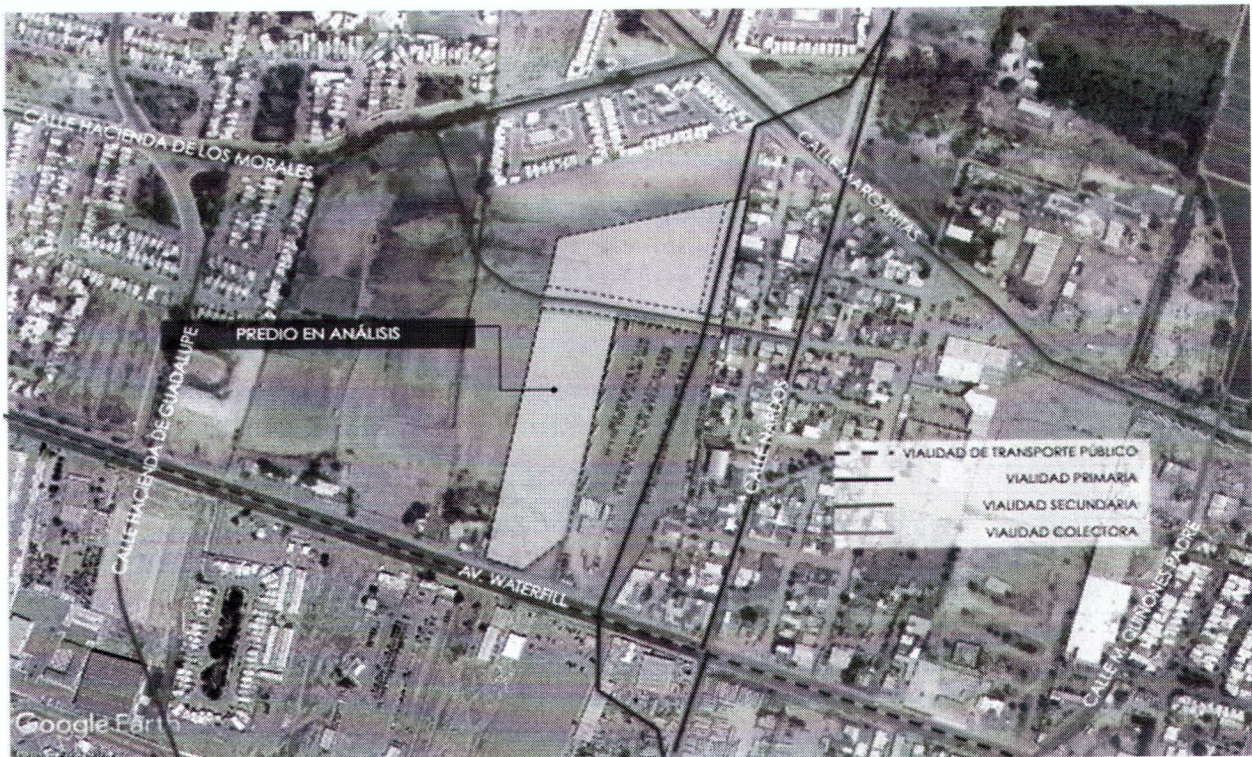


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2024.



ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral **RUBA Desarrollos S.A. de C.V.**

SEGUNDO. El predio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. de **35,964.018 m²**, Lote: 8, Inscripción 18, Libro 7241, Sección I.

TERCERO. La Carta Urbana del PDUS 2016, establece que el predio contaba con la zonificación secundaria SH-3/40 y HE-20, sin embargo, se realizó una modificación menor aprobada el 07 de diciembre de 2017 en la Sesión ordinaria del H. Ayuntamiento para asignarle una zonificación secundaria **HE-40: Habitacional Ecológico con una densidad de hasta 40 viv/ha.** (Ver figura 2).



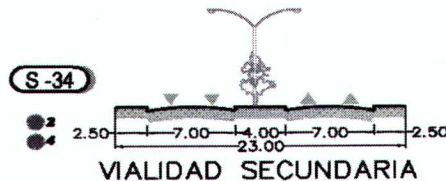
Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

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

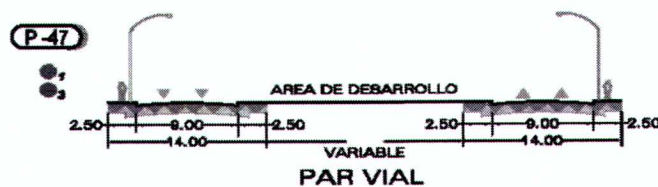
- a. **Av. Waterfill (antes Av. Internacional)** vialidad de jerarquía primaria identificada con la etiqueta (**P-63**); cuenta con una sección total de 40.00 metros, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos vehiculares de 8.00 metros cada uno, separados por un carril confinado de 7.00 metros y banquetas de 4.50 en ambos lados del carril, y banquetas de 4.00 en ambos lados de la vialidad.



- b. **Calle Parral** identificada bajo la etiqueta **(S-34)** es una vialidad de jerarquía secundaria con una sección total de 23.00 metros, distribuidos de la siguiente manera: dos arroyos vehiculares de 7.00 metros cada uno, un camellón central de 4.00 metros, y banquetas de 2.50 metros en ambos lados.



- c. **Av. Nardos (Proyección de un par vial)**, es una vialidad de jerarquía primaria, identificada con la etiqueta **(P-47)** conformada por dos vialidades que en conjunto operarán como par vial, cada una de ella está planteada con una sección de 14.00 metros cada una, distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular de 9.00 m y banquetas de 2.50 m en ambos lados. Sin embargo, actualmente no opera como par vial ya que del tramo de las calles Parral a Waterfill no están urbanizadas dichas vías ni los canalizadores, solo la calle Bugambilia se encuentra urbanizada.



- d. **Proyección de vialidad secundaria identificada bajo la etiqueta (S-17)**, es una vialidad de jerarquía secundaria, con una sección total de 22.00 metros, distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular de 13.00 m y banquetas de 4.50 m en ambos lados. Sin embargo, actualmente no está construida, la estrategia plantea que la calle De las Rosas, la cual tiene una sección de 14.00 metros, conecte de la calle Nardos (la construida) a la calle Hacienda de los Morales, sin embargo, esta última es parte del acceso controlado de Colonial del Valle.

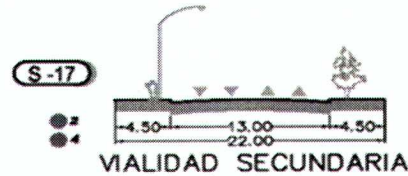


Figura 3. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016.

QUINTO. El 4 de julio de 2023, se colocó un letrero con información referente a la solicitud de Modificación Menor al Plan en el predio en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta; no hubo opiniones negativas respecto a la difusión de la modificación menor.

SEXTO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1619/2023 de fecha 17 de agosto de 2023 en sentido **POSITIVO**.

SÉPTIMO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/052/2024 de fecha 14 de febrero del 2024 mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. 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 a otro, siempre y cuando no sea de



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0923/2024

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 el cambio de zonificación secundaria 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 **prescindir de la prolongación de la vialidad "De las Rosas"**, de un predio ubicado en la Av. Waterfill (Av. Internacional) #1984 de la colonia Salvarcar de esta ciudad

CUARTO. El solicitante presentó un aforo de flujo desarrollado en la Av. Waterfill en el tramo de la calle Nardos a la Calle Bugambilias en la hora de máxima demanda en la mañana y en la tarde, así como una estimación de generación de viajes para el proyecto, basado en el muestreo de un fraccionamiento contiguo (Cerrada del Valle II). El documento muestra que los niveles de servicio de las intersecciones analizadas mantienen su nivel de servicio en el escenario del año actual con proyecto en comparación con las condiciones actuales para las horas de máxima demanda por la mañana y la tarde.

QUINTO. El estudio muestra el nivel de servicio que tendrá la intersección de la calle Waterfill con la calle de acceso al fraccionamiento en la cual se observa un nivel de servicio "A"

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 LAHOTDUEC 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 LAHOTDUEC 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 consistente en **prescindir de la prolongación de la vitalidad "De las Rosas"**, de un predio ubicado en la Av. Waterfill (Av. Internacional) #1984 de la colonia Salvarcar de esta ciudad, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

1. El desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.
2. Deberá respetar la Estructura Vial establecida en el PDUS.
3. Deberá cumplir y respetar los procedimientos legales en materia urbana.
4. Establecer las medidas de protección tanto para los usuarios como para los habitantes de la zona.
5. Aplicar medidas de conservación y mantenimiento para garantizar una correcta operación y funcionamiento del sistema de succión pluvial sugerido.
6. Deberá respetar las normas establecidas en los reglamentos vigentes de construcción, Desarrollo Urbano, Protección Civil y Ecología.
7. Asimismo, el desarrollo del predio deberá dar cumplimiento, adicional a las especificaciones del presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LAHOTDUEC, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.
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/0603/2024 de fecha del 19 de marzo 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 **RUBA Desarrollos S.A. de C.V.** El predio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de **35,964.018 m²**, Lote: 8, Inscripción 18, Libro 7241, Sección I.



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0923/2024

Que consiste en **Prescindir de la prolongación de la vialidad "De las Rosas"**, de un predio ubicado en la Av. Waterfill (Av. Internacional) #1984 de la colonia Salvarcar de esta ciudad, con una superficie de **35,964.018 m²**.

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE
CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 21 DE MARZO DE 2024
LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO



M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO
COORDINADORA
CUERPO
DE REGIDORES

C/MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C.c.p. Archivo

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL