

En Ciudad Juárez, Chihuahua, a 06 de febrero de 2025



mgm3  
06 FEB 2025

10:10am

**ACUSE DE RECIBIDO**

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**

**Primero.** Que el veintiuno de enero del dos mil veinticinco, se recibió en la coordinación de la Comisión edilicia de Desarrollo Urbano de este ayuntamiento, una solicitud por parte de la titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano para efectos de autorizar una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Juárez, materia del presente documento.

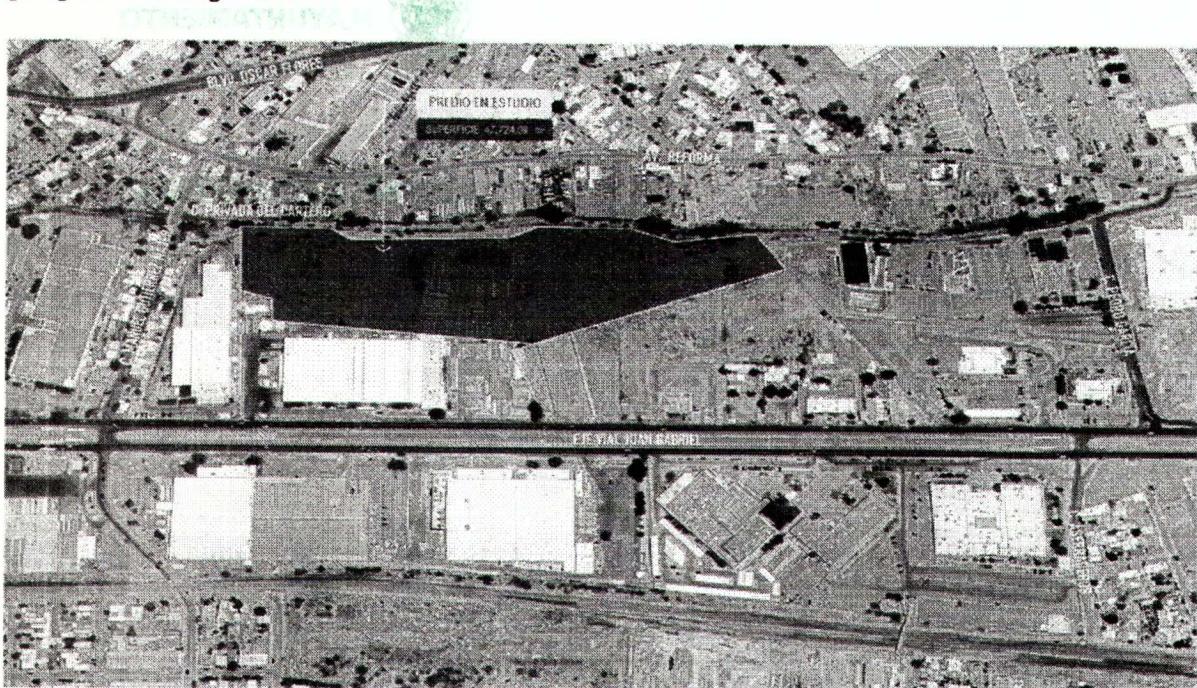
**Segundo.** Previa convocatoria, el veintitrés de enero se llevó a cabo la Octava Sesión Ordinaria, en donde, mediante votación unánime, los integrantes de la Comisión resolvieron en sentido positivo la acción urbana identificada en el expediente 54.23 del índice de la Dirección General de Desarrollo Urbano, y que consiste en un cambio de zonificación secundaria de Servicios Generales: SG-0.6 y Captación Pluvial: CPC-31 C a Habitacional con densidad de cuarenta viviendas por hectárea: H-40 y la reducción de la zonificación secundaria CPC-31 a una superficie total de 2,000.00 m<sup>2</sup>; de un predio ubicado en calle Privada del Cartero casi esquina con calle Manuel Gutiérrez Nájera de la colonia Partido Iglesias de esta ciudad; que cuenta con una superficie total de 47,724.09 m<sup>2</sup>, a favor de la promovente María del Carmen Araceli Mercado Morales.

**Tercero.** El predio de cuenta se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, a favor de la promovente con los siguientes datos:

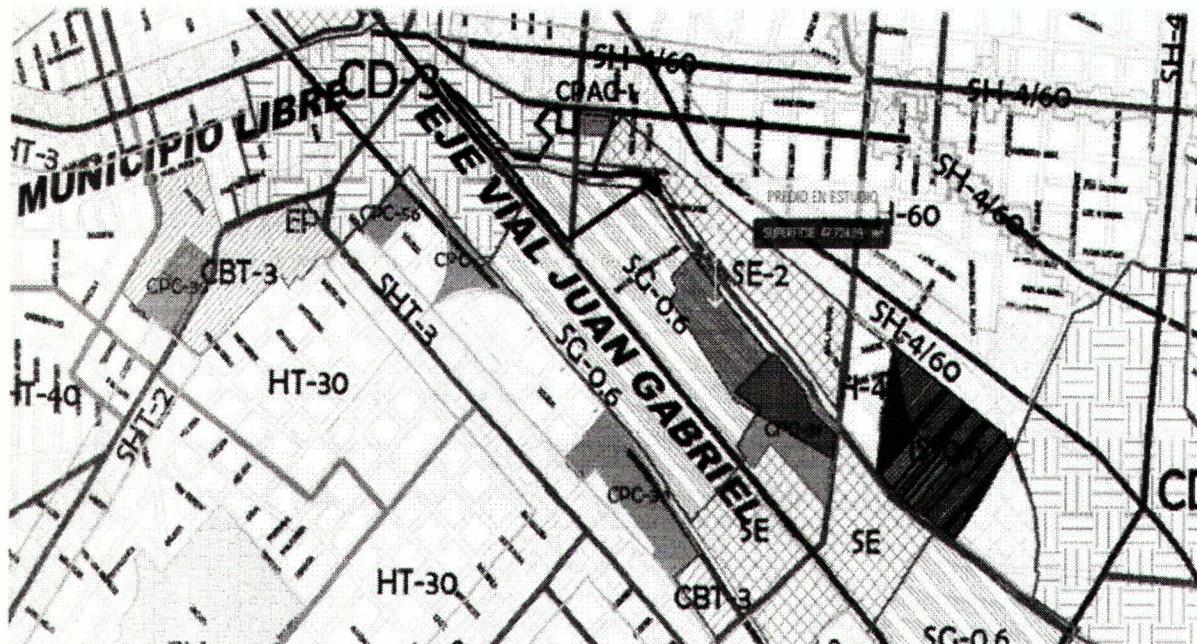
TIPO	INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN	M2
Terreno de Labor	68	60	255	PRIMERA	47,724.090



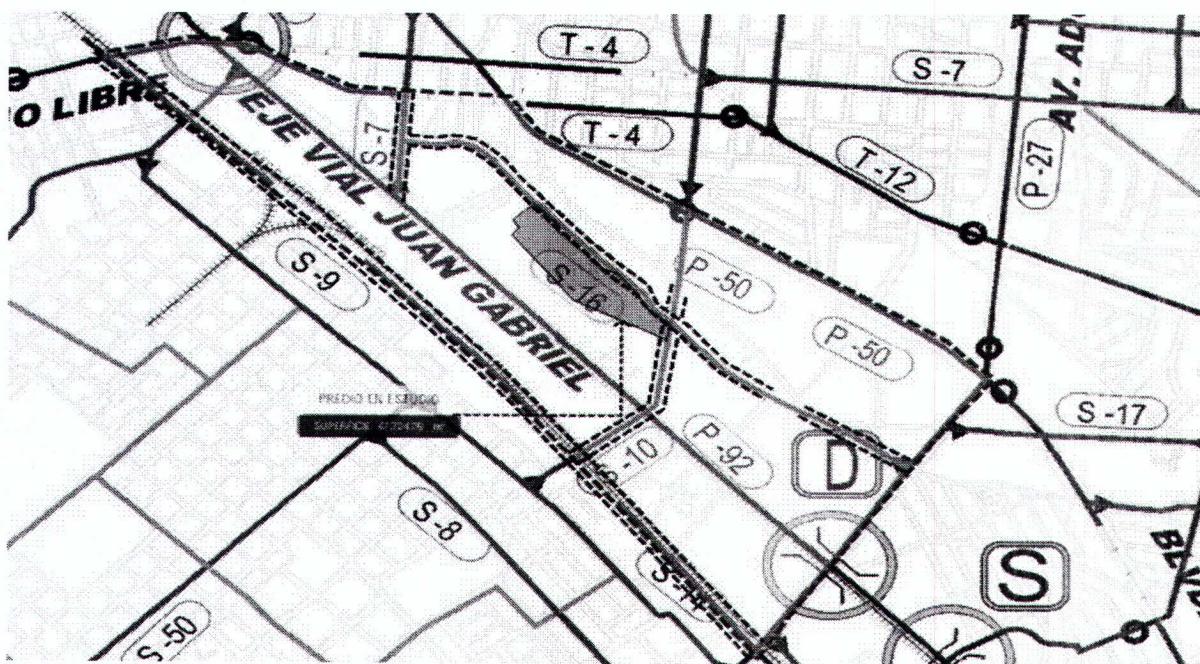
Ubicación del predio a través de imagen satelital cortesía del sistema de información geográfica Google Earth:



Ubicación del predio en la Cartografía del Plan Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, que refiere los usos de suelo, coeficientes, densidades y captación pluvial:



Ubicación del predio en la Cartografía del Plan Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible que dispone la Estrategia Vial.



**Cuarto.** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-2149/2023 del 27 de octubre de 2023, **FACTIBLE** donde la mayoría de los colindantes directos e indirectos no manifiestan inconvenientes con la modificación de uso de suelo.

**Quinto.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/171/2024 del 11 de septiembre de 2024 mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

#### CONSIDERANDOS:

I. 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 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 de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024.

**II.** 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 Medio Impacto Urbano**.

**III.** 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 para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024, 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 consiste en un cambio de zonificación secundaria de Servicios Generales: SG-0.6 y Captación Pluvial: CPC-31 C a Habitacional con densidad de cuarenta viviendas por hectárea: H-40 y la reducción de la zonificación secundaria CPC-31 a una superficie total de 2,000.00 m<sup>2</sup> del inmueble expuesto, 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.
- 2) El desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.
- 3) Deberá atender al artículo 144 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por incremento del potencial de densificación.

- 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 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.
- 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 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).
- 8) 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.
- 9) 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.

10) Deberá observar las consideraciones emitidas por el Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP), plasmadas en el documento de factibilidad PYP/171/2024, en el que, entre otros, refiere:

- a. Por la ubicación geográfica del predio; colindante a vías de transporte público y dentro del área de influencia de la Zona con Potencial de Densificación Primario (ZPD1) el predio es viable para desarrollarse con uso habitacional.
- b. Así mismo el predio colinda al sur y poniente con usos industriales, al sur oriente con usos comerciales y de servicio. En el caso de la colindancia con el uso industrial se tendrá que dejar una zona de amortiguamiento entre éste y la vivienda (Capítulo IV. Normatividad. Cuadro 22), mismo caso es la restricción que se tiene por colindar con la Acequia del Pueblo considerada como una acequia secundaria.
- c. 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.
- d. Cabe destacar que el acceso al predio se encuentra algo restringido por lo que para acceder a él y con base en el Estudio de Impacto Vial, es necesario se dote de la vía secundaria identificada en la Estrategia Vial del PDUS como S-16, localizada paralela a la Acequia del Pueblo, igualmente la propuesta de anteproyecto del fraccionamiento debe incluir al menos dos accesos debido al número de viviendas proyectadas.
- e. De igual forma es necesario desde un inicio contar con la servidumbre de paso que conecta con el Eje Vial Juan Gabriel, de la cual hace mención el Estudio de Impacto Vial. Así mismo se debe incluir el análisis de capacidad y nivel de servicio de la intersección formada por la dotación del segundo acceso al fraccionamiento, y de la intersección del acceso con la calle Manuel Gutiérrez Nájera.
- f. Dentro del estudio denominado "Actualización Hidrológica e Hidráulica de la Descarga del Sistema San Antonio-Mercado Ornelas en Ciudad Juárez", se plantean tres escenarios de protección en base a lluvias de diseño de diferente periodo de retorno (TR 25, TR 100 y TR 500) para diferentes estructuras de control y regulación propuestas dentro del sistema de los Arroyos San Antonio-mercado Ornelas, conforme a la siguiente tabla:

Elemento Propuesto	TR25	TR100	TR500
--------------------	------	-------	-------

Canal vertedor Suecia (m <sup>3</sup> /s)	10.00	10.00	10.00
Vaso Suecia Grecia (m <sup>3</sup> /s)	3,000.00	16,500.00	40,100.00
Canal vertedor Rumania (m <sup>3</sup> /s)	10.00	10.00	10.00
Vaso Rumania	5,400.00	20,500.00	43,100.00
Canal conducción SA (m <sup>3</sup> )	11.30	12.00	13.00
Canal conducción MO (m <sup>3</sup> )	11.20	12.00	13.00
Autorregulación (m <sup>3</sup> )	2,700.00	3,700.00	5,100.00
Descarga ADP (m <sup>3</sup> /s)	22.50	23.40	25.50
Nivel de protección	Alcantarillado local	Atlas de riesgos CENAPRED	PCP-Estructural

En cualquiera de los tres escenarios es necesario la adecuada operación de las estructuras de regulación localizadas aguas arriba de las subcuenca del sistema San Antonio-Mercado Ornelas.

- g. Con estas alternativas de solución el predio Privada del Cartero, el cual esta etiquetado como un Control Pluvial complementario (CPC-31), podría desarrollarse realizando un blindaje hidrológico y gestionar su volumen por cuenca propia.
- h. En base a la información presentada en el estudio hidrológico e hidráulico se concluye que el predio Privada del Cartero es viable para su re-etiquetado y viable al desarrollo siempre y cuando se gestione el gasto y volumen generado al interior del predio mediante estructuras de captación e infiltración, sin realizar descarga hacia la Acequia del Pueblo. Para el sistema de los Arroyos San Antonio-Mercado Ornelas, es necesario la rehabilitación de las estructuras de regulación ubicadas aguas arriba de las subcuenca, así mismo, es necesario la construcción de las obras mencionadas en el estudio hidrológico e hidráulico del sistema.

**11)** El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

**Segundo.** Consecuentemente se autoriza la modificación menor descrita en el punto anterior, el cual, además de lo previamente expuesto, el solicitante deberá cumplir con las

condicionantes señaladas en el dictamen **DGDU/DCP/APDU/0150/2025**, 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 Sostenible para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024.

**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 el expediente del asunto en cuestión, en el dictamen emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano **DGDU/DCP/APDU/0149/2025** en que considera **FACTIBLE** la acción urbana consistente en una modificación menor al PDUS descrita anteriormente, consecuentemente se propone el siguiente:

**ACUERDO:**

**PRIMERO.** Se autoriza la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024, correspondiente a un cambio de zonificación secundaria de Servicios Generales: SG-0.6 y Captación Pluvial: CPC-31 a Habitacional con densidad de cuarenta viviendas por hectárea: H-40 y la reducción de la zonificación secundaria Captación Pluvial (CPC-31) a una superficie total de 2,000.00 m<sup>2</sup>, de un predio ubicado en calle Privada del Cartero casi esquina con calle Manuel Gutiérrez Nájera de la colonia Partido Iglesias de esta ciudad; con superficie total de 47,724.09 m<sup>2</sup> a favor de María del Carmen Araceli Mercado Morales; cuyos datos obran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Distrito Bravos Estado de Chihuahua de la siguiente manera:

TIPO	INSCRIPCIÓN	FOLIO	LIBRO	SECCIÓN
Terreno de Labor	68	60	255	PRIMERA

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



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez  
Departamento: H. Cuerpo de Regidores  
Número de oficio: REG/ADAA/0066/2025

ATENTAMENTE

INTEGRANTES DE LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO  
URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO  
DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA.

Regidora Secretaria  
Karla Michaeel  
Escalante Ramírez

Regidor Coordinador  
Alejandro Daniel  
Acosta Aviña

Regidora Vocal  
Mireya  
Porras Armendáriz



HONORABLE  
CUERPO  
DE REGIDORES

SLR/RBG