HEROICA CIUDAD JUÁREZ
Gobierno Municipal 2024-2027

Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez
Departamento: H. Cuerpo de Regidores
Número de oficio: REG/ADAA/332/2026

En Ciudad Juárez, Chihuahua; a 26 de marzo de 2026

RECIBIDO DESPACHO DEL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO 17 ABR. 2026 8:43 hrs

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

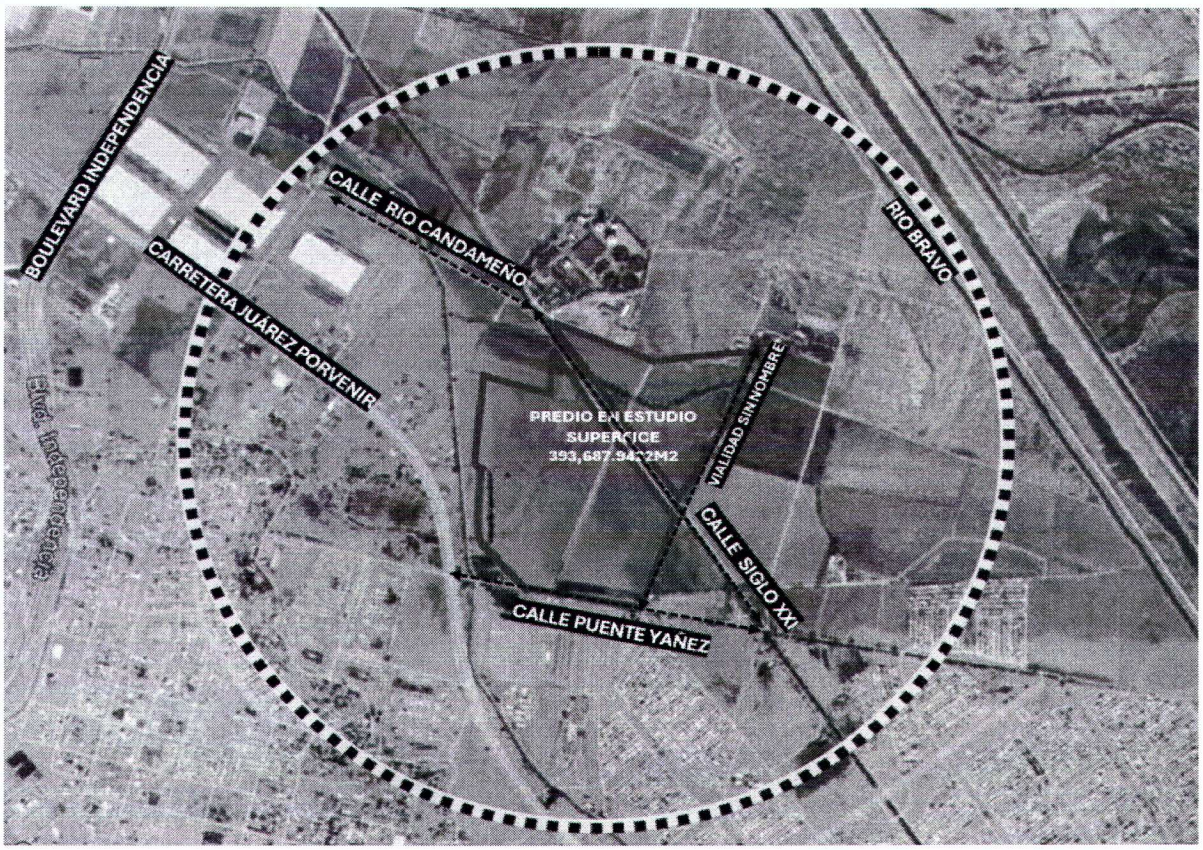
A través del oficio SA/GOB/189/2026 recibido el veinte de marzo de dos mil veintiséis, la Dirección de Gobierno remitió la solicitud de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024 (PDUS) identificadas en el expediente 22.25 de la Dirección General de Desarrollo Urbano (DGDU).

Acción urbana que fue resuelta en la vigésima quinta sesión ordinaria del veintiséis de marzo de los corrientes, que consistente en una modificación menor a la zonificación secundaria respecto tres usos de suelo (1) tipo Habitacional Ecológico con densidad de 40 viviendas por hectárea (HE-40), (2) Centro de Barrio (CB-2) y (3) Andador Ecológico (AE) para pasar a Servicios Generales clave 1 (SG-1), prescindir de una vialidad colectora sin nombre, reubicar el andador ecológico y prolongación de la vialidad colectora denominada prolongación Río Candameño de de un predio con superficie de 393,687.9422 metros cuadrados localizado en carretera Juárez-Porvenir y calle Puente Yañez de esta ciudad; a favor de la persona moral denominada "Vesta Baja California", S. de R.L. de C.V., con datos de escritura pública que obran inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua de la siguiente forma:

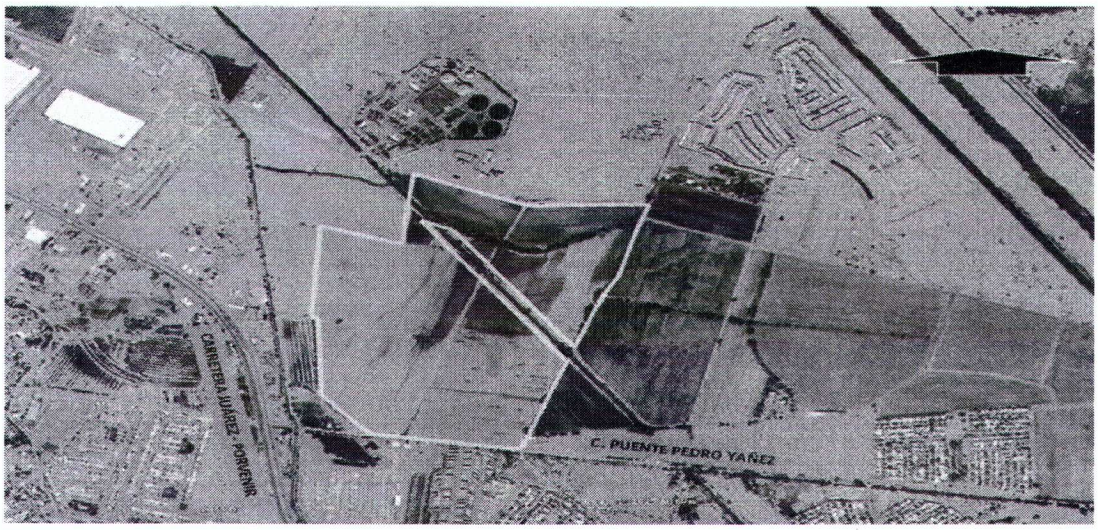
TIPO	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN	SUPERFICIE (M2)
Terreno rustico	115	7595	Primera	45,112.06
Terreno rustico	111	7595	Primera	23,359.58
Terreno rustico	112	7595	Primera	58,918.92

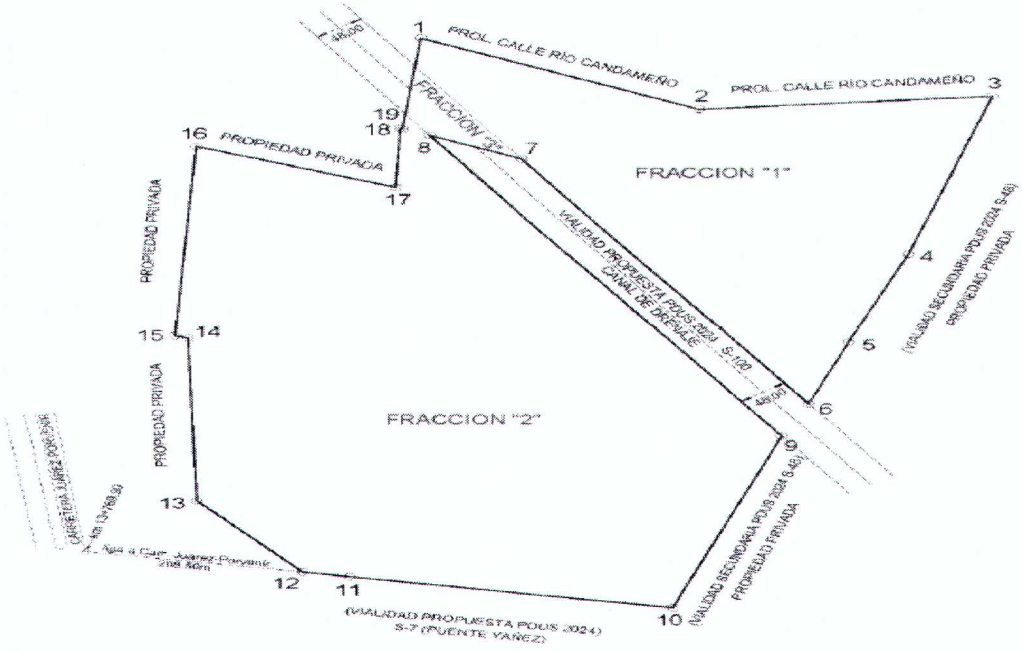
Terreno rustico	113	7595	Primera	117,981.00
Terreno rustico	110	7595	Primera	29,702.49
Terreno rustico	114	7595	Primera	80,744.8922
Terreno rustico	51	7574	Primera	31,869.00
			SUPERFICIE TOTAL	393,687.9422

Ubicación del predio a través de imagen satelital contenida en el Estudio de Impacto Urbano, cortesía del sistema de información geográfica Google Earth:

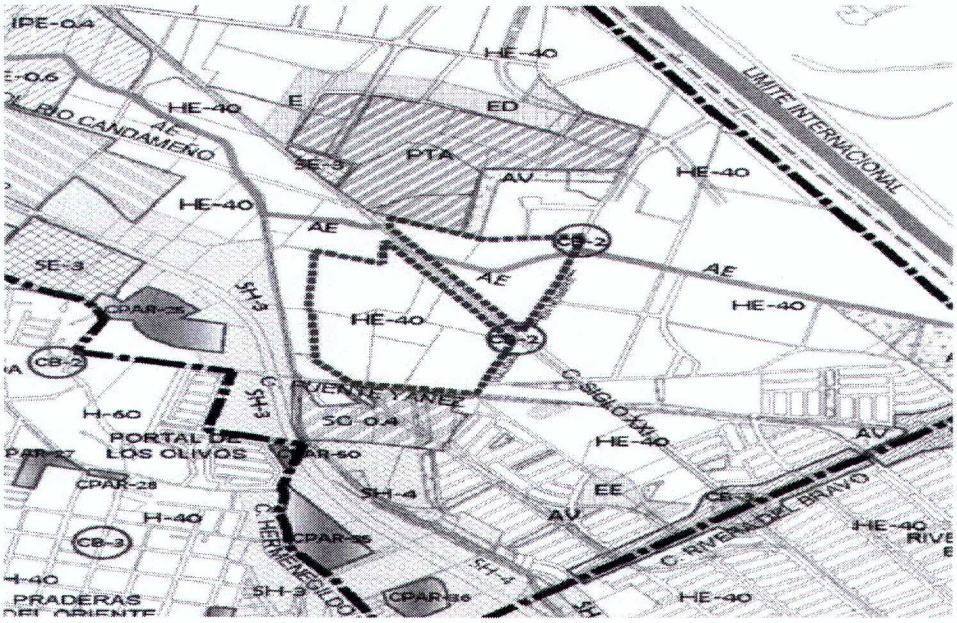


De acuerdo con el Estudio de Impacto Urbano, existe el dictamen de subdivisión DGDU/DCP/FYS/341/2025 del 10 de julio de 2025, emitido por Dirección General de Desarrollo Urbano; el cual indica que es factible la subdivisión del polígono resultante de la fusión; de la cual se desprenden 3 fracciones, siendo de interés para este estudio las superficies que conforman la Fracción "1" y la Fracción "2". Cabe mencionar, que la Fracción "3", es resultado de la afectación al polígono original por la vialidad propuesta en el PDUS 2040 (S-100)-SIGLO XXI; la cual será entregada a la autoridad correspondiente en su momento; y los cuales en conjunto conforman una superficie de 393,687.9422m², para mayor precisión se anexa plano:

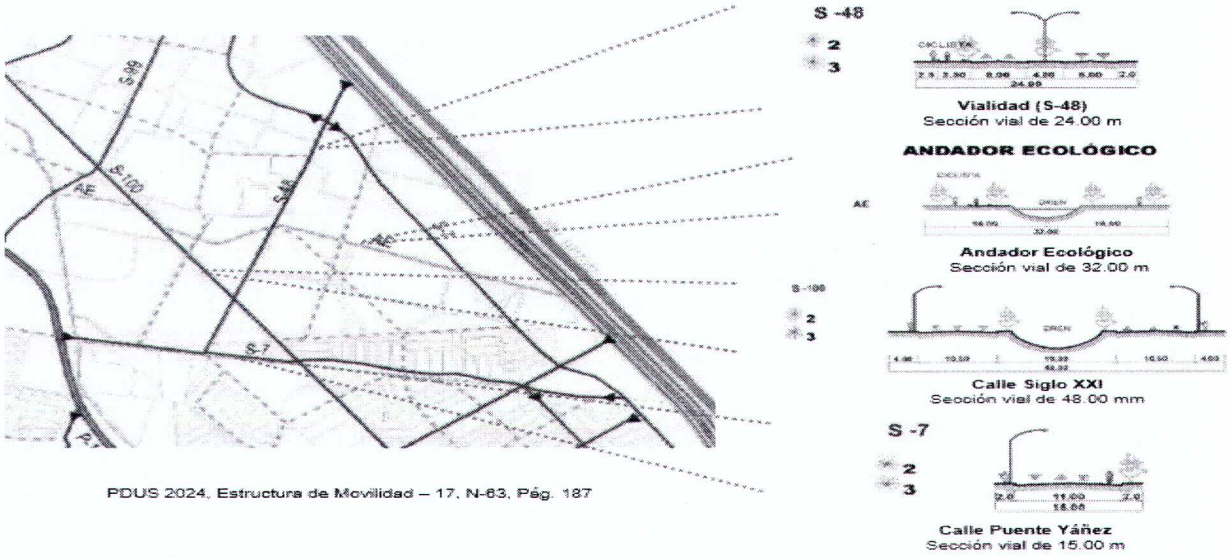




Ubicación del predio en la Cartografía del PDUS, que refiere los usos de suelo, coeficientes, densidades y captación pluvial:



Ubicación del predio en la Cartografía del PDUS que dispone la Estrategia Vial, al oriente colinda con la vialidad tipo secundaria identificada como S-48 con una sección vial de 24 metros; al interior del predio, el andador ecológico identificado como AE con una sección vial de 32 metros; también, al interior del predio de norponiente a suroriente la calle Siglo XXI identificada como S-100 con una sección vial de 48 metros; y al sur la vialidad Puente Yañez identificada como S-7 con una sección vial de 15 metros, e identificadas de la siguiente forma:



PDUS 2024, Estructura de Movilidad – 17, N-63, Pág. 187

Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1445/2025 del 13 de agosto de 2025, **FACTIBLE**, de forma unánime los poseedores y/o propietarios colindantes localizados manifestaron su conformidad.

El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió el oficio número PYP/349/2025 del 19 de diciembre de 2025, mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

Así mismo, el dictamen técnico DGDU/DCP/APDU/0108/2025 del 12 de marzo 2026, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano resuelve como **FACTIBLE** la modificación.

CONSIDERANDOS

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, 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, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables.

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.

Que los artículos 4 fracción X, 61, 62, 63, 65 y 66 y demás aplicables del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez (REDUS), prevé el procedimiento que la Dirección General de Desarrollo Urbano, con la participación del IMIP, habrá realizar para conformar una propuesta de Modificación Menor al PDUS; y que una vez integrada, se presente al escrutinio y autorización del Ayuntamiento, previo dictamen que la Comisión edilicia de Desarrollo realice en los términos que artículos 112, 113 y 122 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez refiere.

Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos marcados por la normativa urbanística vigente para la elaboración de una Modificación Menor.

RESOLUTIVOS

Se advierte que la Dirección General de Desarrollo Urbano, ha colmado las formalidades contenidas en la normativa urbana vigente (LAHOTDUEC, REDUS y PDUS), y no se contraviene

el interés social e interés público o afecta derechos de terceros, razón por la que se determina procedente la acción urbanística descrita en los antecedentes, siempre y cuando cumpla con las restricciones y/o condicionantes determinadas por la Comisión edilicia de Desarrollo Urbano y los documentos técnicos emitidos por DGDU e IMIP en el respectivo dictamen técnico, que de forma enunciativa continuación se enlistan:

1. De acuerdo con los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Juárez, corresponde al Municipio (bajo convenio o acuerdo con el Gobierno del Estado) la evaluación del impacto ambiental. Se respetará lo que se establezca en el programa de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico del territorio y en caso de parques industriales, centros o plazas comerciales en donde se pretenda desarrollar una obra o actividad distinta a la autorizada en los permisos o licencias vigentes, el promovente deberá presentar ante la Dirección, la manifestación de impacto ambiental en la modalidad que corresponda.

2. Deberán respetarse las características de la clave de intensidad asignada, incluido el porcentaje permeable de superficie libre.

3. El desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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 lo indicado por el IMIP en el documento de factibilidad **PYP/349/2025**, que a la letra dice:

"Con base en la normatividad vigente, así como en la información complementaria recibida, se determina que el trámite de modificación de uso de suelo es factible, no obstante deberá resolver lo siguiente, previo a la aprobación del proyecto ejecutivo:

- El promotor deberá consolidar la vialidad Puente Yáñez, desde la calle secundaria Siglo XXI a la Carretera Juárez Porvenir, contemplando dos carriles por sentido.
- El promotor deberá consolidar la intersección de la Carretera Juárez Porvenir con calle Puente Yáñez e implementar las propuestas de mitigación planteadas en el Estudio de Impacto Vial.
- Desarrollar la intersección de calle Puente Yáñez con la calle secundaria Siglo XXI.
- Respetar el derecho de vía de la calle secundaria Siglo XXI, como a su vez deberá de construir la parte correspondiente de dicha vialidad.
- Construir la vialidad Río Candameño, desde la Planta Tratadora de Aguas Residuales (PTAR SUR), hasta la vialidad Siglo XXI
- Desarrollar la intersección de la calle Río Candameño con la Av. Siglo XXI.
- Para la fase de aprobación de proyecto, el promotor deberá de presentar los proyectos geométricos de las vialidades e intersecciones adyacentes y relevantes al desarrollo, esto respetando los criterios de diseño que marca el Capítulo IV. Normatividad del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible…"

11. El presente dictamen no autoriza construcción alguna; y consecuentemente se autoriza la modificación al tenor del siguiente apartado.

ACUERDO

PRIMERO. Este Honorable Ayuntamiento autoriza la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de la Cabecera Municipal de Juárez 2024 (PDUS), consistente en un cambio de zonificación secundaria respecto tres usos de suelo: (1) tipo Habitacional Ecológico con densidad de 40 viviendas por hectárea (HE-40), (2) Centro de Barrio (CB-2) y (3) Andador Ecológico (AE) para pasar a Servicios Generales clave 1 (SG-1), prescindir de la proyección de una vialidad colectora sin nombre, reubicar el andador ecológico y prolongación de la vialidad colectora denominada prolongación Río Candameño hasta la vialidad tipo secundaria sin denominación o nombre, de de un predio con superficie de 393,687.9422 metros cuadrados localizado en carretera Juárez-Porvenir y calle Puente Yañez de esta ciudad; a favor de la persona moral denominada "Vesta Baja California", S. de R.L. de C.V., cuyos datos de escritura obran inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua de la siguiente forma:

TIPO	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN	SUPERFICIE (M2)
Terreno rustico	115	7595	Primera	45,112.06
Terreno rustico	111	7595	Primera	23,359.58
Terreno rustico	112	7595	Primera	58,918.92
Terreno rustico	113	7595	Primera	117,981.00
Terreno rustico	110	7595	Primera	29,702.49
Terreno rustico	114	7595	Primera	80,744.8922

Terreno rustico	51	7574	Primera	31,869.00
			SUPERFICIE TOTAL	393,687.9422

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales y administrativos conducentes.

HONORABLE CUERPO DE REGIDORES

A T E N T A M E N T E

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

Regidora Secretaria	**Regidor Coordinador**	**Regidora Vocal**
Karla Michaeel Escalante Ramírez	Alejandro Daniel Acosta Aviña	Mireya Porras Armendáriz

"2026, Año de Margarita Maza Parada"
"2026, Año del Bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"