

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como  
Artículo  
de segunda Clase de  
fecha 2 de Noviembre  
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse  
en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., miércoles 22 de agosto de 2018.

**No. 67**

**Folleto Anexo**

**ACUERDO N° 066**

**ACUERDO N° 072**

**ACUERDO N° 067**

**ACUERDO N° 073**

**ACUERDO N° 068**

**ACUERDO N° 074**

**ACUERDO N° 069**

**ACUERDO N° 075**

**ACUERDO N° 070**

**ACUERDO N° 076**

**ACUERDO N° 071**

**ACUERDO N° 077**

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 066/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha siete de diciembre del año dos mil diecisiete, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, la cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria **HE-40**; Habitacional 40 viv/ha a **SE-2**; Mixto; Servicios y Equipamiento, de un predio ubicado en calle Laguna de Tamiahua s/n de la colonia Prados de San Lorenzo, con superficie de **3,038.749** metros cuadrados.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los catorce días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.

- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. -----

**C E R T I F I C O:**

- - - Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número cincuenta y siete de fecha siete de diciembre del año dos mil diecisiete, entre otros, se contiene el siguiente: -----

**ASUNTO NÚMERO NUEVE.-** Relativo a la autorización de un cambio de uso de suelo de un predio con superficie de 3,038.749 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Laguna de Tamiahua, de la colonia Prados de San Lorenzo, a favor de la persona moral denominada Constructora Anglo, S.A. de C.V. Una vez analizado y discutido el presente asunto, fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se acordó lo siguiente:

**ACUERDO: PRIMERO.-** Se autoriza la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio ubicado en calle Laguna de Tamiahua s/n de la colonia Preados de San Lorenzo, superficie de 3,038.749 m<sup>2</sup>, la cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria **HE-40**; Habitacional 40 viv/ha a **SE-2**; Mixto; Servicios y Equipamiento, a favor de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA ANGLO, S.A. DE C.V.**, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen DGDU/DCP/APDU/2807/2017, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

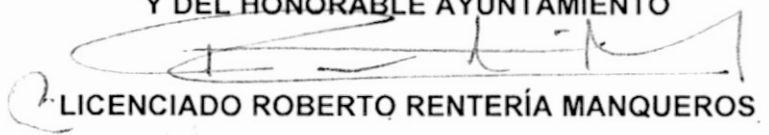
**SEGUNDO.-** Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. Una vez publicado, inscribase en el Registro Público de la Propiedad.

**TERCERO.-** Notifiquese para todos los efectos legales conducentes.

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. -----

----- DOY FE. -----

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS

Cd. Juárez, Chih. a 07 de diciembre de 2017

**Lic. Roberto Rentería Manqueros**  
**Secretario de la Presidencia Municipal y H. Ayuntamiento**  
**PRESENTE.-**

Por este medio aprovecho para saludarle y a su vez dar respuesta a la solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua presentada ante esta Dirección. Dicha Modificación Menor consiste en un **cambio de uso de suelo** de una zonificación secundaria clasificada como **H-40;** Habitacional 40 viv/ha a **SE-2;** Mixto; Servicios y Equipamiento, el predio está ubicado en calle Laguna de Tamiahua s/n de la colonia Prados de San Lorenzo, con una superficie de **3,038.749 m<sup>2</sup>.** (Ver figura 01)

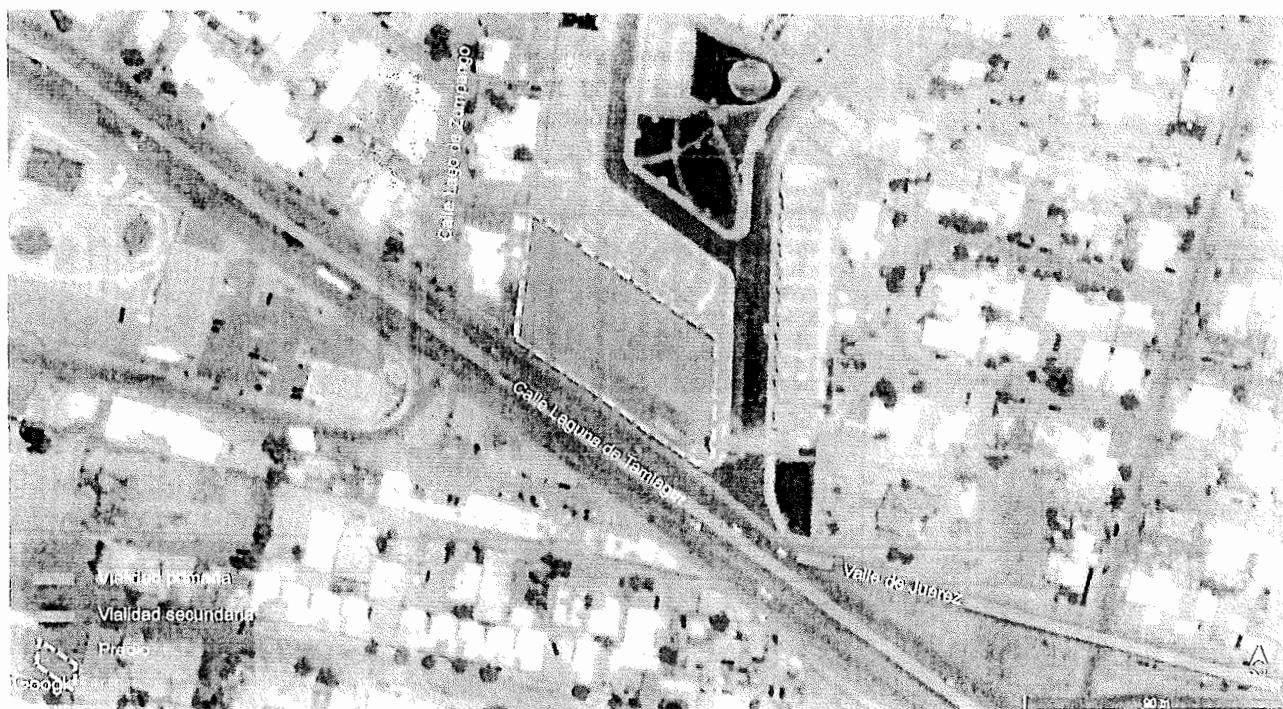


Figura 01. Ubicación del predio. Imagen Google Earth, mayo/2017.

#### **ANTECEDENTES:**

**Primero)** La solicitud es promovida por la constructora Anglo S.A. de C.V. a través de su representante legal el ciudadano Ing. José Luis Anguiano Ochoa.



**Segundo)** El predio se conforma de un lote el cual se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. de 3,038.749 m<sup>2</sup>; Inscripción: 20 Folio: 21 Libro: 6352 de la Sección I.

**Tercero)** De acuerdo al PDUS, el predio se ubica dentro de zonificación **H-40**; Habitacional 40 viv/ha como se ilustra en la figura 02.

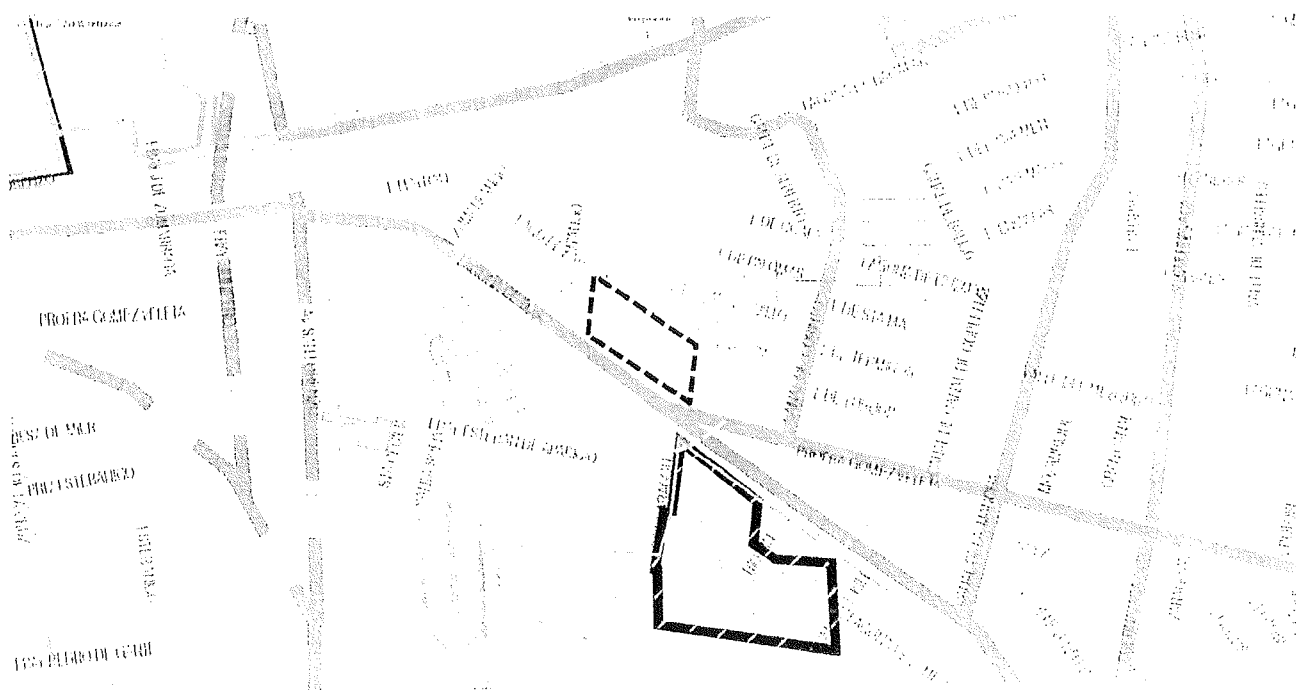


Figura 02.- Zonificación secundaria.

Fuente: Carla Urbana, capítulo IV-Normalidad, PDUS.

**Cuarto)** El PDUS menciona que la zonificación **SE** tiene como objetivo generar corredores comerciales sobre las vialidades primarias y secundarias. En este sentido la ubicación del predio permite el desarrollo de actividades comerciales compatibles con lo Habitacional ya que el predio colinda con dos calles identificadas en el PDUS con una jerarquía de primaria y secundaria; las cuales son **calle Laguna de Tamiahua y calle Valle de Juarez**.

**Quinto)** Con fecha de 09 de noviembre de 2017 se llevó a cabo la Mesa Técnica con el Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP), donde se determinó **factible** el cambio de zonificación secundaria solicitada.

**Sexto)** Asimismo la zona donde se ubica el predio en estudio se identifica de acuerdo al PDUS como **Zona de Urbanización Prioritaria** dentro de la subzona con potencial de densificación primaria (ZPD-1) la cual tiene como objetivo la ocupación de vacíos intra-urbanos por lo que cuenta con un potencial de desarrollo importante por la cobertura total de servicios básicos y la cercanía con las áreas más consolidadas. Asimismo el promover la coexistencia de dos o más usos de suelo pueden generar beneficios sociales y económicos.

#### **CONSIDERANDOS:**

**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua (LDUSCH), 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 164; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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)** En congruencia con el PDUS 2016 que establece una política de concentración y densificación, en la cual se promueve la ocupación y el desarrollo de predios baldíos y subutilizados con el objetivo de crecer hacia dentro del anillo vial periférico, estimulando el desarrollo por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación.

**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 LDUSCH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 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 Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

**RESOLUTIVOS:**

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la LDUSCH y el PDUS, consistente en la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Juárez, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta consistente en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria a **SE-2; Mixto; Servicios y Equipamiento**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

**Primero)** Para el desarrollo del predio ó cualquier acción urbana se deberá de considerar el impacto generado o los usos colindantes existentes y así evitar inconvenientes a las zonas habitacionales consolidadas.

**Segundo)** Deberá delimitar los accesos y salidas al desarrollo e implementar **banquetas montables** en los mismos.

**Tercero)** Deberá de solucionar los accesos al predio, así como la incorporación a las vialidades primarias implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.

**Cuarto)** Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, por lo que **deberá de proveer los cajones de estacionamiento requeridos para el desarrollo** con el fin de evitar inconvenientes a las zonas habitacionales y vías públicas.

**Quinto)** **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.**

**Sexto)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

**Séptimo)** Respetar la estructura vial establecida en el PDUS.

**Octavo)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

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

**Décimo)** A su debido tiempo y en caso de ser necesario, para desarrollar el proyecto, se deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales.

**Undécimo)** 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.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar. Nos es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

Atentamente

**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**

Directora General de Desarrollo Urbano

**Arq. Valeria Zorrilla Núñez**

Jefe de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano  
c.c.p. archivo a'lamr/a'ahv/a'vzn

**Arq. Armando Herrerías Velasco**

Director del Control de la Planeación



**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 067/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha siete de diciembre del año dos mil diecisiete, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, la cual consiste en un aumento de densidad y cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria **SH-3/40**; Mixto; Servicios y Habitacional 40 viv/ha y **HE-20**; Habitacional Ecológica 20 viv/ha a **HE-40**; Habitacional Ecológica 40 viv/ha, de un predio ubicado en Av. Internacional s/n, fracción lote 2 de la colonia Salvárcar Juárez, con superficie de **35,913.31** metros cuadrados.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los quince días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.

- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. -----

**C E R T I F I C O:**

- - - Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número cincuenta y siete de fecha siete de diciembre del año dos mil diecisiete, entre otros, se contiene el siguiente: -----

**ASUNTO NÚMERO SIETE.-** Relativo a la autorización de un aumento de densidad y cambio de uso de suelo de un predio con superficie de 35,913.31 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Internacional, identificado como lote 2 de la colonia Salvárcar. Una vez analizado y discutido el presente asunto, fue aprobado por mayoría de dieciocho votos a favor y dos votos en contra de las Regidoras Laura Tapia Martínez y Seidy Medina Galván, por lo que se acordó lo siguiente:

**ACUERDO: PRIMERO.-** Se autoriza la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio ubicado en Av. Internacional s/n Fracción Lote 2 de la colonia Salvárcar Juárez, superficie de 35,913.31 m<sup>2</sup>, la cual consiste en un aumento de densidad y cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria **SH-3/40**; Mixto; Servicios y Habitacional 40 viv/ha y **HE-20**; Habitacional Ecológica 20 viv/ha a **HE-40**; Habitacional Ecológica 40 viv/ha, a favor del ciudadano **CÉSAR CARRILLO VALDÉZ**, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen DGDU/DCP/APDU/2806/2017, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

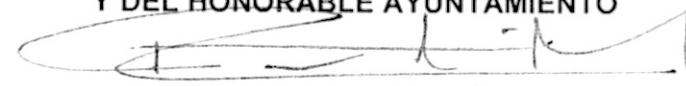
**SEGUNDO.-** Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. Una vez publicado, inscribese en el Registro Público de la Propiedad.

**TERCERO.-** Notifiquese para todos los efectos legales conducentes.

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. -----

----- DOY FE. -----

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS

Cd. Juárez, Chih. a 07 de diciembre de 2017

**Lic. Roberto Rentería Manqueros**

**Secretario de la Presidencia Municipal y H. Ayuntamiento**

**PRESENTE.-**

Por este medio aprovecho para saludarle y a su vez dar respuesta a la solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua presentada ante esta Dirección. Dicha Modificación Menor consiste en un **aumento de densidad y cambio de uso de suelo** de una zonificación secundaria clasificada como **SH-3/40**; Mixto; Servicios y Habitacional 40 viv/ha y **HE-20**; Habitacional Ecológica 20 viv/ha a **HE-40**; Habitacional Ecológica 40 viv/ha; el predio está ubicado en Av. Internacional s/n Fracción Lote 2 de la colonia Salvacar Juárez con una superficie de **35,913.31 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 01)



Figura 01. Ubicación del predio,  
imagen Google Earth, noviembre/2017.

#### **ANTECEDENTES:**

**Primero)** La solicitud es promovida por el apoderado legal César Carrillo Valdez.



**Segundo)** El predio se conforma de un lote el cual se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Fracción de predio con superficie de 35,913.31 m<sup>2</sup>: Inscripción: 1032 Folio: 118, Libro: 1582 de la Sección I.

**Tercero)** De acuerdo al PDUS, el predio se ubica dentro de zonificación **SH-3/40**; Mixto; Servicios y Habitacional 40 viv/ha y **HE-20**; Habitacional Ecológica 20 viv/ha. (Ver figura 02)

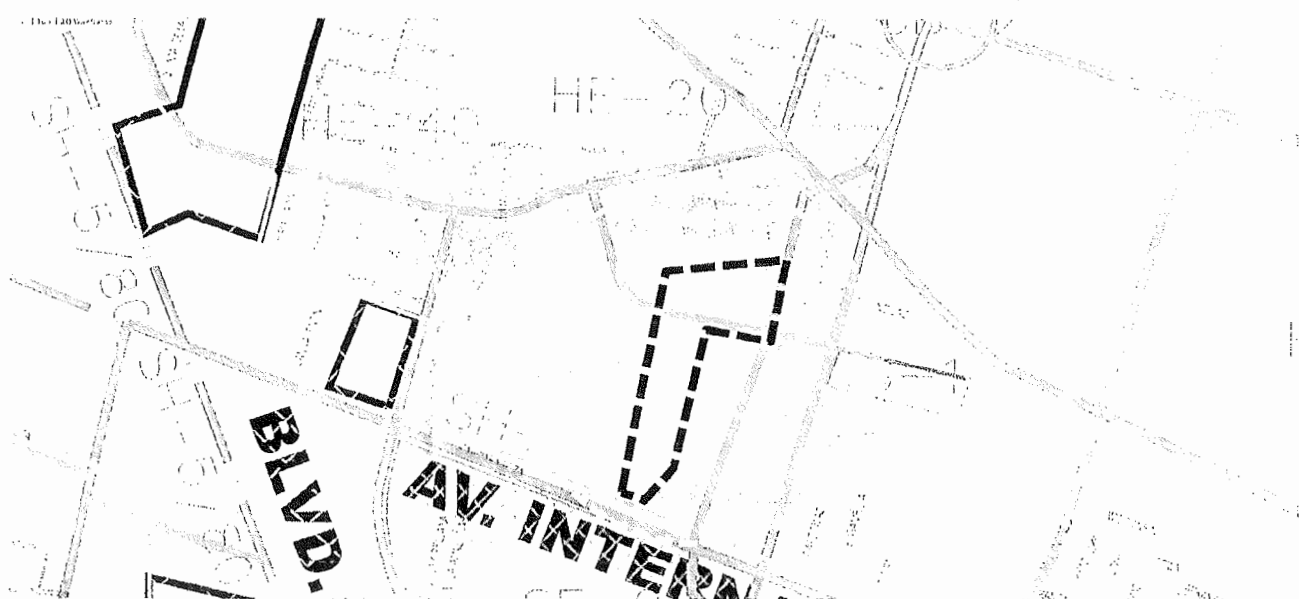


Figura 02.- Zonificación secundaria.

Fuente: Carta Urbana, capítulo IV, Normatividad, PDUS.

**Cuarto)** Asimismo la zona donde se ubica el predio en estudio se identifica de acuerdo al PDUS como **Zona de Urbanización Prioritaria** en la subzona con potencial de densificación 3 (**ZPD3**) la cual tiene como objetivo la ocupación de vacíos intra-urbanos por lo que cuenta con un potencial de desarrollo importante por la cobertura total de servicios básicos y la cercanía con las áreas más consolidadas.

**Quinto)** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió el dictamen No. PYP/082/2017 donde se determinó **factible** el cambio de zonificación secundaria solicitada.



**CONSIDERANDOS:**

**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua (LDUSCH), 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 164; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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)** En congruencia con el PDUS 2016 donde se establecen las políticas prioritarias de crecimiento en el centro de población, siendo la principal la Concentración y Densificación estimulando el desarrollo de los mismos por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación.

**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 LDUSCH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 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 Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

**RESOLUTIVOS:**

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la LDUSCH y el PDUS, consistente en la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Juárez, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y

consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor consistente en un cambio de una **zonificación secundaria** a **HE-40; Habitacional Ecológica 40 viv/ha**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

**Primero)** Deberá presentar su propuesta de anteproyecto de fraccionamiento habitacional al Departamento correspondiente para su revisión.

**Segundo)** Solucionar los accesos al predio, así como la incorporación a las vialidades primarias (**Av. Internacional y Nardos**) implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.

**Tercero)** Deberá delimitar los accesos y salidas al desarrollo e implementar **banquetas pompeyanas** en los mismos.

**Cuarto)** De acuerdo al PDUS no se permiten frentes de viviendas sobre vialidades primarias y secundarias asimismo no se permite cancelar vías públicas proyectadas debido a su alta jerarquía establecida en la estructura vial.

**Quinto)** Respetar la estructura vial establecida en el PDUS.

**Sexto)** Previo a cualquier acción urbana llevar a cabo las medidas necesarias para la mitigación de impactos ambientales respecto a la flora y fauna existente dentro del predio en estudio.

**Séptimo)** **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.**

**Octavo)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

**Noveno)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

**Décimo)** El presente dictamen no autoriza construcción alguna ni proyecto

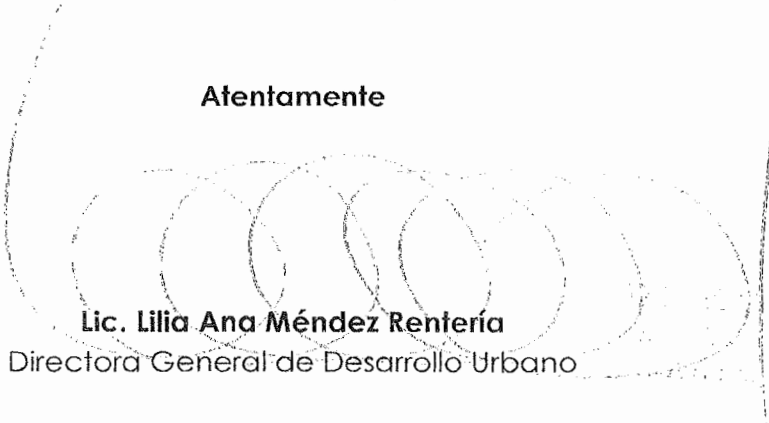
**Undécimo)** A su debido tiempo y en caso de ser necesario, para desarrollar el proyecto, se deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales.

**Duodécimo)** 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.

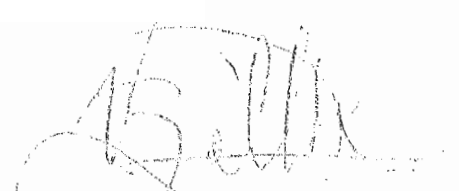
Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar. Nos es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

**Atentamente**



**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**  
Directora General de Desarrollo Urbano

**Arq. Armando Herrerías Velasco**  
Director del Control de la Planeación



**Arq. Valeria Zorrilla Núñez**

Jefe de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano  
c.c.p. archivo a'lamr/a'ahv/a'vzn

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 068/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha siete de diciembre del año dos mil diecisiete, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con una superficie de 3,793.37 metros cuadrados, ubicado en la avenida Valle del Sol número 1071 del Ejido Salvárcar, la cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria **HE-40**; Habitacional Ecológica 40 viv/ha a **SE-4**; Mixto; Servicios y Equipamiento.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciséis días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.



- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. -----

**C E R T I F I C O:**

- - - Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número cincuenta y siete de fecha siete de diciembre del año dos mil diecisiete, entre otros, se contiene el siguiente: -----

**ASUNTO NÚMERO OCHO.-** Relativo a la autorización de un cambio de uso de suelo de un predio con superficie de 3,793.37 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Valle del Sol 1071, a favor del ciudadano Carlos Alberto Franco Baeza. Una vez analizado y discutido el presente asunto, fue aprobado por mayoría de diecisiete votos a favor y tres votos en contra de las Regidoras Janet Francis Mendoza Berber, Laura Tapia Martínez y Seidy Medina Galván, por lo que se acordó lo siguiente:

**ACUERDO: PRIMERO.-** Se autoriza la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio ubicado en Av. Valle del Sol No. 1071 del Ejido Salvárcar, superficie de 3,793.37 m<sup>2</sup>, la cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria **HE-40**; Habitacional Ecológica 40 viv/ha a **SE-4**; Mixto; Servicios y Equipamiento, a favor del ciudadano **CARLOS ALBERTO FRANCO BAEZA**, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen DGDU/DCP/APDU/2805/2017, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

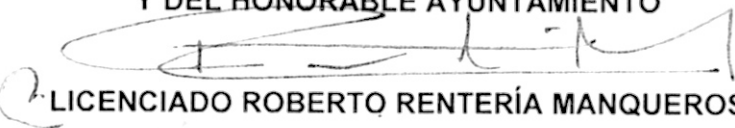
**SEGUNDO.-** Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. Una vez publicado, inscribese en el Registro Público de la Propiedad.

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

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. -----

----- DOY FE. -----

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS

Cd. Juárez, Chih. a 07 de diciembre de 2017

**Lic. Roberto Rentería Manqueros**  
**Secretario de la Presidencia Municipal y H. Ayuntamiento**  
**PRESENTE.-**

Por este medio aprovecho para saludarle y a su vez dar respuesta a la solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua presentada ante esta Dirección. Dicha Modificación Menor consiste en un **cambio de uso de suelo** de una zonificación secundaria clasificada como **HE-40; Habitacional Ecológica 40 viv/ha** a **SE-4; Mixto; Servicios y Equipamiento**, el predio está ubicado en Av. Valle del Sol No.1071, ubicado en el Ejido Salvarcar CP 32540, con una superficie de **3,793.37 m<sup>2</sup>**. (Figura 1)

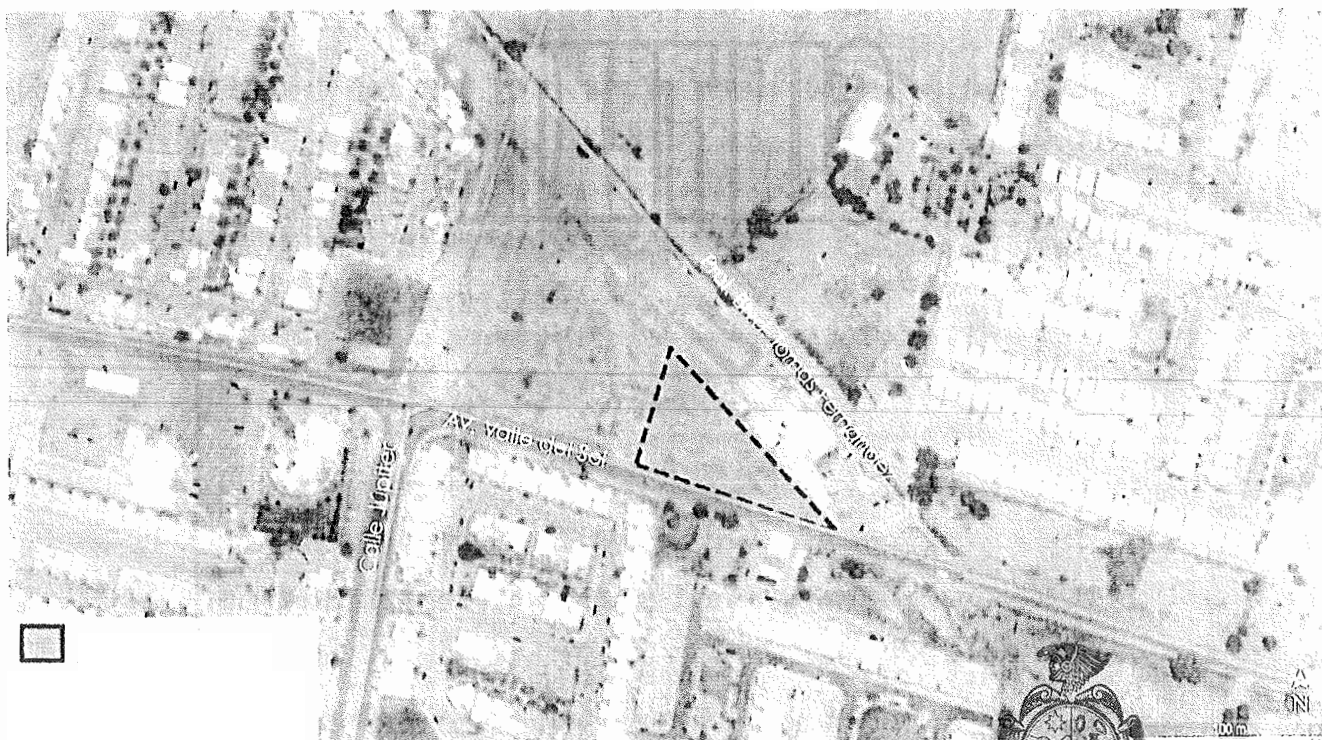


Figura 1. Ubicación del predio, imagen Google Earth, noviembre 2017.

**ANTECEDENTES:**

**Primero)** La solicitud es promovida por el ciudadano Carlos Alberto Franco Baeza.

**Segundo)** El predio se conforma de un lote el cual se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 3,793.37 m<sup>2</sup>; Inscripción: 124 Folio: 127, Libro: 5836 de la Sección I.

**Tercero)** De acuerdo al PDUS, el predio se ubica dentro de zonificación **HE-40;** Habitacional Ecológica, como se ilustra en la figura 2.

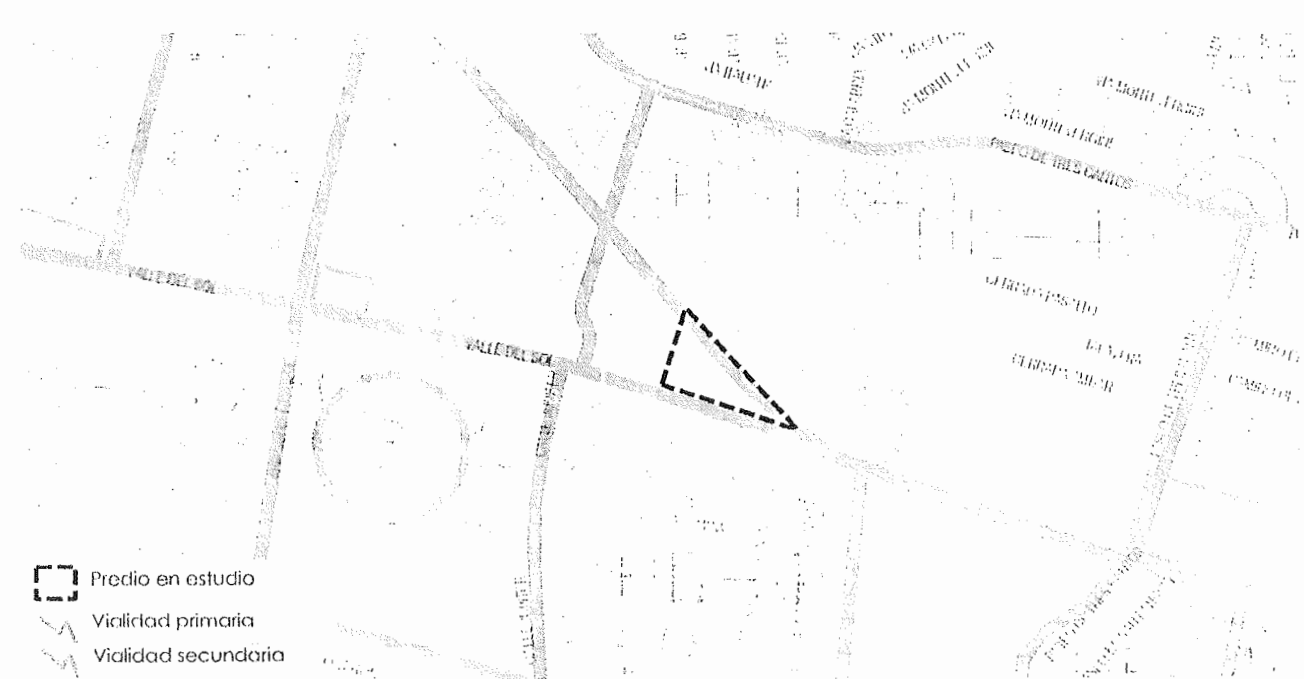


Figura 2.- Zonificación secundaria, HE-40. Fuente: Carta Urbana Capítulo IV-Normatividad, PDUS.

**Cuarto)** El PDUS menciona que la zonificación **SE** tiene como objetivo generar corredores comerciales sobre las vialidades primarias y secundarias. En este sentido la ubicación del predio permite el desarrollo de actividades comerciales compatibles con lo Habitacional ya que el predio colinda con dos calles identificadas en el PDUS; una con



jerarquía de secundaria **Av. Valle del Sol** y la proyección de la **prolongación del Blvd. Tomás Fernández** a la cual le corresponde una jerarquía de primaria.

**Quinto)** El polígono en estudio presenta una forma irregular de igual manera colinda a vialidades de jerarquía secundaria (Av. Valle del Sol) y primaria (Prolongación Blvd. Tomás Fdz) por lo que la vocación natural del predio en mención es para giros comerciales y de servicios.

**Sexto)** Con fecha de 09 de noviembre de 2017 se llevó a cabo la Mesa Técnica con el Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP), donde se determinó **factible** el cambio de zonificación secundaria solicitada.

**Séptimo)** Asimismo la zona donde se ubica el predio en estudio se identifica de acuerdo al PDUS como **Zona de Urbanización Prioritaria** en la subzona con potencial de densificación 3 (ZPD3) la cual tiene como objetivo la ocupación de vacíos intra-urbanos por lo que cuenta con un potencial de desarrollo importante por la cobertura total de servicios básicos y la cercanía con las áreas más consolidadas. Asimismo el promover la coexistencia de dos o más usos de suelo pueden generar beneficios sociales y económicos.

#### **CONSIDERANDOS:**

**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua (LDUSCH), 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 164; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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)** En congruencia con el PDUS 2016 donde se establecen las políticas prioritarias de crecimiento en el centro de población, siendo la principal la Concentración y Densificación estimulando el desarrollo de los mismos por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación.

**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 LDUSCH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 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 Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

#### **RESOLUTIVOS:**

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la LDUSCH y el PDUS, consistente en la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Juárez, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta consistente en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria a

**SE-4; Mixto; Servicios y Equipamiento,** siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

**Primero)** Deberá delimitar los accesos y salidas al desarrollo e implementar **pasos pompeyanos** en los mismos.

**Segundo)** Deberá de solucionar los accesos al predio, así como la incorporación a la vialidad Av. Valle del Sol implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.

**Tercero)** Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, **por lo que deberá de proveer los cajones de estacionamiento requeridos para el desarrollo** con el fin de evitar inconvenientes a las zonas habitacionales y vías públicas.

**Cuarto)** **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.**

**Quinto)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

**Sexto)** Respetar la estructura vial establecida en el PDUS.

**Séptimo)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

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

**Noveno)** A su debido tiempo y en caso de ser necesario, para desarrollar el ~~proyecto~~, se deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes ~~en materia de manejo~~ de aguas pluviales.

**Décimo)** 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.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar. Nos es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

Atentamente

**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**

Directora General de Desarrollo Urbano



**Arq. Valeria Zorrilla Núñez**

Jefe de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano

c.c.p. archivo a'lamr/a'ahv/a'vzn

**Arq. Armando Herrerías Velasco**  
Director del Control de la Planeación

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 069/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha once de enero del año dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con superficie de 1,748.425 metros cuadrados, ubicado en la calle Paseo de Aragón 1281, del fraccionamiento Jardines de Aragón, la cual consiste en el cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria **HE-40**, Habitacional Ecológica 40 viv/ha a una **SE-1** Mixto; Servicios y Equipamiento.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los catorce días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.



- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. -----

**CERTIFICO:**

- - - Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número sesenta de fecha once de enero del año dos mil dieciocho, entre otros, se contiene el siguiente: -----

**ASUNTO NÚMERO SEIS.-** Relativo a la autorización de cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria de un predio con superficie de 1,748.425 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Paseo de Aragón 1281, del fraccionamiento Jardines de Aragón, a favor de los ciudadanos Luis Bayona Morales y Claudia Idalith Mendoza Castillo, mismo que fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se emitió el siguiente:

**ACUERDO: PRIMERO.-** Se autoriza la modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con superficie de 1,748.425 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Paseo de Aragón 1281, del fraccionamiento Jardines de Aragón, la cual consiste en el **cambio de uso de suelo** de una zonificación secundaria **HE-40**, Habitacional Ecológica 40 viviendas por hectárea a una **SE-1** Mixto; Servicios y Equipamiento, a favor de los ciudadanos **LUIS BAYONA MORALES** y **CLAUDIA IDALITH MENDOZA CASTILLO**, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen **DGDU/DCP/APDU/2713/2017**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

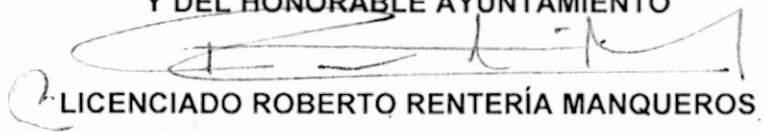
**SEGUNDO.-** Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. Una vez publicado, inscribáse en el Registro Público de la Propiedad.

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

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.-----

----- DOY FE. -----

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

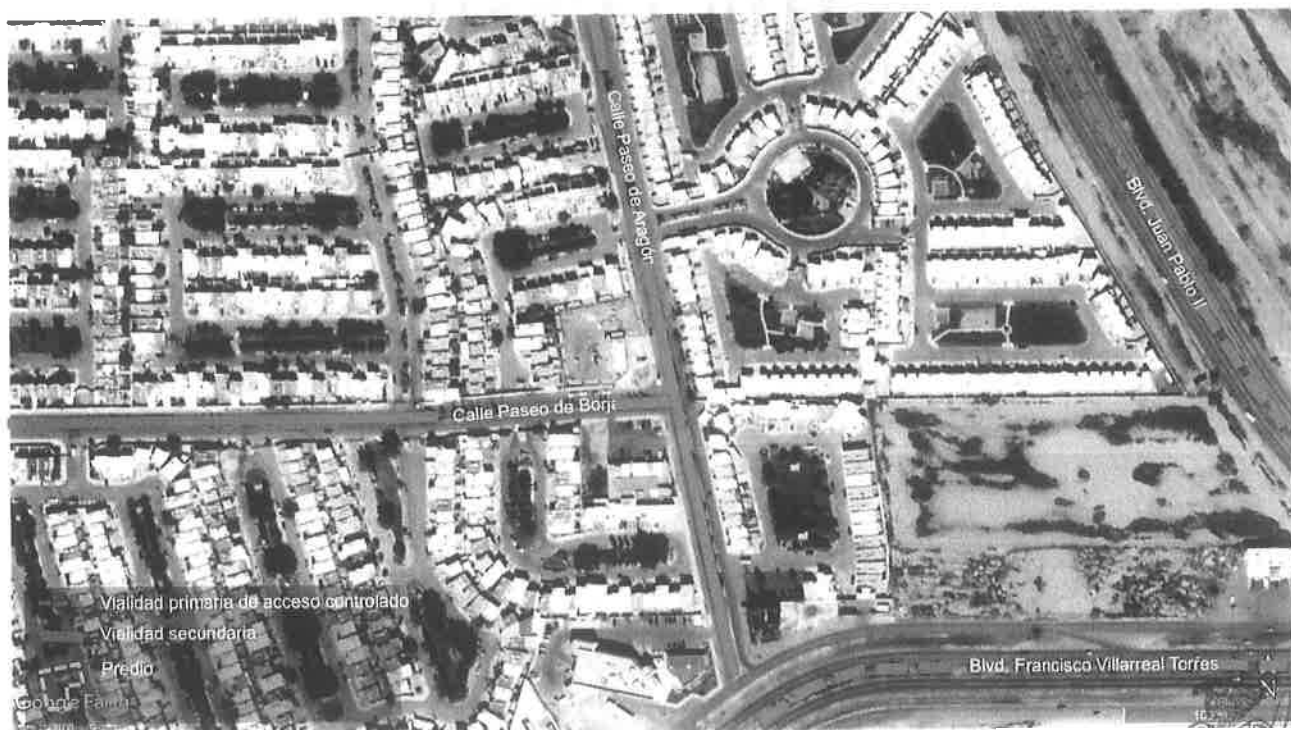
  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS

Cd. Juárez, Chih. a 05 de enero de 2018

**Lic. Roberto Rentería Manqueros**  
**Secretario de la Presidencia Municipal y H. Ayuntamiento**  
**P R E S E N T E .-**

Por este medio, envío para su consideración y posterior autorización por el H. Ayuntamiento, el Dictamen de Factibilidad ante la solicitud de autorización de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua presentada ante esta Dirección.

Dicha Modificación Menor consiste en un **cambio de uso de suelo** de una zonificación secundaria clasificada como **HE-40;** Habitacional Ecológica 40 viv/ha a **SE-1;** Mixto; Servicios y Equipamiento, el predio está ubicado en calle Paseo de Aragón No. 1281 del fraccionamiento Jardines de Aragón, con una superficie de **1,748.425 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 01)



*Figura 01. Ubicación del predio,  
Imagen Google Earth, noviembre/2017.*

**Cuarto)** El PDUS menciona que la zonificación **SE** tiene como objetivo generar corredores comerciales sobre las vialidades primarias y secundarias. En este sentido la ubicación del predio permite el desarrollo de actividades comerciales compatibles con



lo Habitacional ya que el predio colinda con dos calles identificadas en el PDUS con una jerarquía de vialidades secundarias (**Paseo de Aragón y Paseo de Borja**) asimismo la calle Paseo de Aragón conecta con una vialidad de acceso controlado Blvd. Fco Villarreal Torres.

**Quinto)** Con fecha de 09 de noviembre de 2017 se llevó a cabo la Mesa Técnica con el Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP), donde se determinó **factible** el cambio de zonificación secundaria solicitada.

**Sexto)** La zona en estudio presenta un desequilibrio en cuanto a la dosificación de uso de suelo en el contexto inmediato, ya que el mayor porcentaje de uso es el de vivienda, existiendo déficit de usos comerciales y de servicios.

**Séptimo)** Asimismo la zona donde se ubica el predio en estudio se identifica de acuerdo al PDUS como **Zona de Urbanización Prioritaria** dentro de la subzona con potencial de densificación primaria (ZPD-1) la cual tiene como objetivo la ocupación de vacíos intra-urbanos por lo que cuenta con un potencial de desarrollo importante por la cobertura total de servicios básicos y la cercanía con las áreas más consolidadas. Asimismo el promover la coexistencia de dos o más usos de suelo pueden generar beneficios sociales y económicos.

#### **CONSIDERANDOS:**

**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua (LDUSCH), 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 164; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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)** En congruencia con el PDUS 2016 que establece una política de concentración y densificación, en la cual se promueve la ocupación y el desarrollo de predios baldíos y subutilizados con el objetivo de crecer hacia dentro del anillo vial periférico, estimulando el desarrollo por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación.

**Cuarto)** En referencia al desequilibrio en la dosificación de usos de suelo que caracteriza a la zona en estudio, la modificación menor propuesta contribuirá a la consolidación de la misma al destinar y desarrollar usos comerciales estimulando beneficios sociales y económicos.

**Quinto)** 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 LDUSCH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 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 Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

#### **RESOLUTIVOS:**

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la LDUSCH y el PDUS, consistente en la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Juárez, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta consistente en un **cambio de una zonificación secundaria a SE-1; Mixto; Servicios y Equipamiento**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

**Primero)** Para el desarrollo del predio ó cualquier acción urbana se deberá de considerar el impacto generado o los usos colindantes existentes y así evitar inconvenientes a las zonas habitacionales consolidadas.

**Segundo)** Deberá delimitar los accesos y salidas al desarrollo e implementar **pasos pompeyanos** en los mismos.

**Tercero)** Deberá de solucionar los accesos al predio, así como la incorporación a las vialidades secundarias implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.

**Cuarto)** Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, por lo que deberá de proveer los cajones de estacionamiento requeridos para el desarrollo con el fin de evitar inconvenientes a las zonas habitacionales y vías públicas.

**Quinto)** 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.**

**Sexto)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

**Séptimo)** Respetar la estructura vial establecida en el PDUS.

**Octavo)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

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

**Décimo)** A su debido tiempo y en caso de ser necesario, para desarrollar el proyecto, se deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales.

**Undécimo)** 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.**

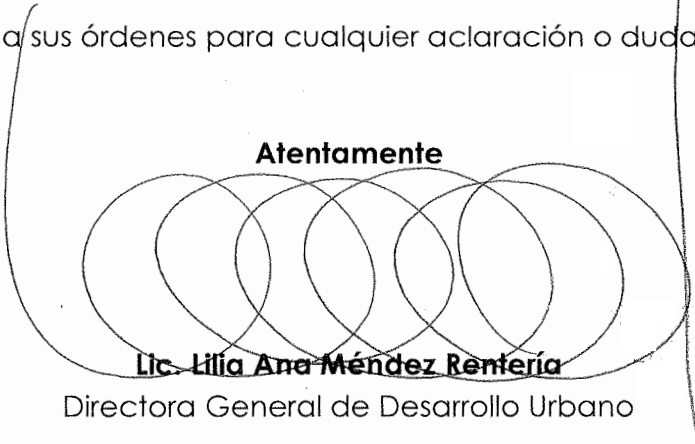
- a. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.

- 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.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar.

Nos es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

**Atentamente**



**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**

Directora General de Desarrollo Urbano



**Arq. Armando Herrerías Velasco**

Director del Control de la Planeación



**Arq. Valeria Zorrilla Núñez**

Jefe de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano

c.c.p. archivo a'lamr/a'ahv/a'vzn

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 070/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha once de enero del año dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con una superficie de 7,418.277 metros cuadrados, ubicado en la avenida Valle del Sol 1075, la cual consiste en el cambio de sección vial de la calle Júpiter, en el tramo comprendido entre la avenida Valle del Sol y la futura prolongación del boulevard Tomás Fernández, y un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria **HE-40**, Habitacional Ecológica 40 viviendas por hectárea a una **SE-0.8** Servicios y Equipamientos.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciséis días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.



- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS,  
SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE  
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. - - - - -

**C E R T I F I C O:**

- - - Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número sesenta de fecha once de enero del año dos mil dieciocho, entre otros, se contiene el siguiente: - - - - -

**ASUNTO NÚMERO OCHO.-** Relativo a la de cambio de sección vial y un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria de un predio con una superficie de 7,418.277 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Valle del Sol 1075, a favor de la empresa Inmobiliaria 2003 S.A. de C.V., mismo que fue aprobado por mayoría de diecinueve votos a favor y dos votos en contra de las Regidoras Laura Tapia Martínez y Seidy Medina Galván, por lo que se emitió el siguiente:

**ACUERDO: PRIMERO.-** Se autoriza la modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con superficie de 7,418.277 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Valle del Sol 1075, la cual consiste en el **cambio de sección vial** de la calle Júpiter en el tramo comprendido entre la avenida Valle del Sol y la futura prolongación del boulevard Tomás Fernández y **un cambio uso de suelo** de una zonificación secundaria **HE-40**, Habitacional Ecológica 40 viviendas por hectárea a una **SE-0.8** Servicios y Equipamientos, a favor de la empresa **INMOBILIARIA 2003, S.A. DE C.V.**, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen **DGDU/DCP/APDU/0030/2018**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

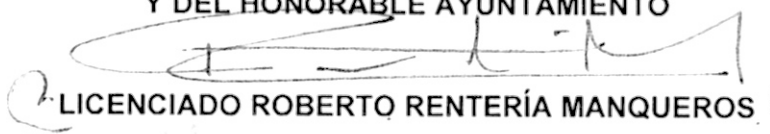
**SEGUNDO.-** Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. Una vez publicado, inscribase en el Registro Público de la Propiedad.

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

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS  
LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS DOCE  
DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO. - - - - -

- - - - - DOY FE. - - - - -

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS

Cd. Juárez, Chih. a 05 de enero de 2018

**Lic. Roberto Rentería Manqueros**  
**Secretario de la Presidencia Municipal y H. Ayuntamiento**  
**PRESENTE.-**

Por este medio, envío para su consideración y posterior autorización por el H. Ayuntamiento, el Dictamen de Factibilidad ante la solicitud de autorización de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua presentada ante esta Dirección.

Dicha Modificación Menor consiste en un **cambio de sección vial** de la calle Júpiter en el tramo comprendido entre la Av. Valle del Sol y la futura prolongación del Blvd. Tomás Fernández y un **cambio de uso de suelo** de una zonificación secundaria identificada como **HE-40: Habitacional Ecológico 40 viv/ha** a **SE-0.8: Servicios y Equipamiento**, la superficie en estudio se ubica en Av. Valle del Sol No. 1075 de la colonia Ejido Salvarcar, con una superficie de **7,418.277 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 01)

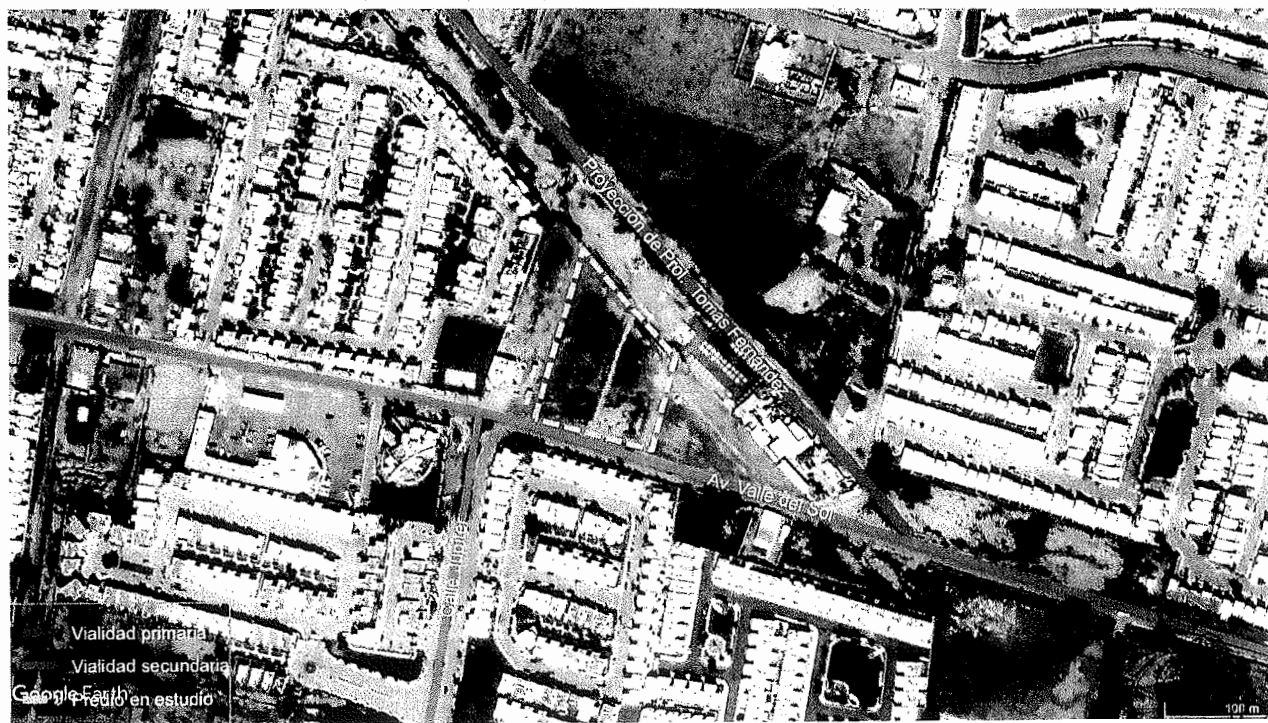


Figura 01. Ubicación del predio en estudio. Imagen Google Earth, mayo/2017.

**Primero)** La solicitud es promovida por la Inmobiliaria 2003, S.A. de C.V. a través de su representante legal el ciudadano Leonardo Gutiérrez Villa.

**Segundo)** La superficie se conforma de cuatro predios los cuales se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. 3,000.00 m<sup>2</sup> Inscripción: 79 Folio: 85 Libro: 6246 de la Sección I.
- II. Predio con sup. 2,692.47 m<sup>2</sup> Inscripción: 80 Folio: 86 Libro: 6246 de la Sección I.
- III. Predio con sup. 272.49 m<sup>2</sup> Inscripción: 81 Folio: 87 Libro: 6246 de la Sección I.
- IV. Predio con sup. 1,453.28 m<sup>2</sup> en proceso de registro, escritura pública número 3697 volumen LXXVII

**Tercero)** De acuerdo al PDUS, el predio se ubica dentro de zonificación **HE-40; Habitacional Ecológico 40 viv/ha** como se ilustra en la figura 02.

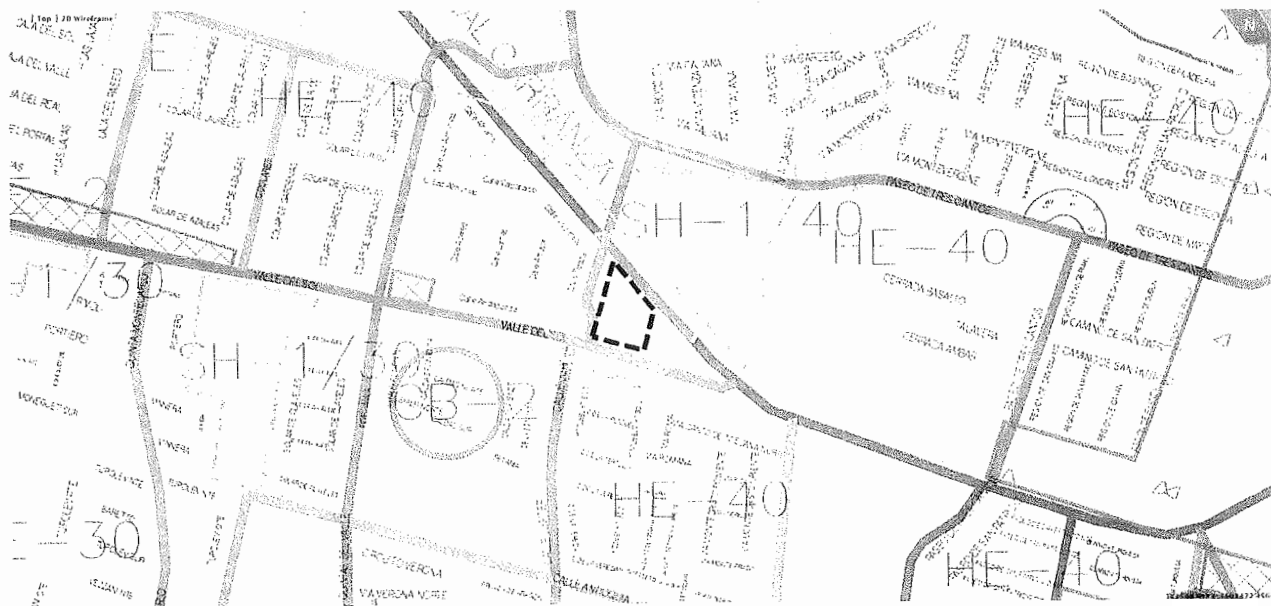


Figura 02.- Zonificación secundaria. Fuente: Carta Urbana, capítulo IV-Normatividad, PDUS.

**Cuarto)** El PDUS menciona que la zonificación **SE** tiene como objetivo generar corredores comerciales sobre las vialidades primarias y secundarias. En este sentido la ubicación del predio permite el desarrollo de actividades comerciales compatibles con lo habilitacional



ya que tres de sus colindancias es con vía pública (contemplando las proyecciones establecidas en el PDUS).

**Quinto)** De acuerdo a la Estrategia Vial del PDUS las vialidades colindantes son; al norte con la proyección de la prolongación del **Blvd. Tomás Fernández** con jerarquía de vialidad primaria; al sur con la **Av. Valle del Sol** con jerarquía de vialidad secundaria; y al poniente con la calle **Júpiter** con jerarquía de vialidad secundaria, ésta última objeto de modificación de sección a la el PDUS identifica como **S-32** que consta de una **sección total de 25.00 m** distribuidos en dos cuerpos de circulación vial de 7.50 m, un camellón central de 4.00 m y banquetas a ambos lados de 3.00 m.

**Sexto)** La zona donde se ubica el predio en estudio se identifica de acuerdo al PDUS como **Zona de Urbanización Prioritaria** dentro de la sub zona con potencial de densificación terciaria (ZPD-3) la cual tiene como objetivo la ocupación de vacíos intra-urbanos por lo que cuenta con un potencial de desarrollo por la cobertura de servicios básicos y la cercanía con las áreas más consolidadas. Asimismo el promover la coexistencia de dos o más usos de suelo pueden generar beneficios sociales y económicos.

#### **CONSIDERANDOS:**

**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua (LDUSCH), 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 164; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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 determina que la solicitud en análisis es de **Nivel B, de Medio Impacto Urbano**.



**Tercero)** En congruencia con el PDUS 2016 que establece una política de concentración y densificación, en la cual se promueve la ocupación y el desarrollo de predios baldíos y subutilizados con el objetivo de crecer hacia dentro del anillo vial periférico, estimulando el desarrollo por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación.

**Cuarto)** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió el oficio No. PYP/184/2017 con fecha 13 de diciembre de 2017 donde determinó factible el cambio de zonificación secundaria a **Mixto; Servicios y Equipamiento (SE-0.8)**.

**Quinto)** Asimismo el IMIP emitió el oficio No. MEI099/2017 con fecha 01 de diciembre de 2017 donde determinó factible el cambio de sección vial de la **calle Júpiter** en el tramo comprendido entre la Av. Valle del Sol y la futura prolongación del Blvd. Tomás Fernández con una **sección total de 18.00 m** distribuidos de la siguiente manera; arroyo vehicular de 13.00 m y banquetas de 2.50 m a ambos lados.

**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 LDUSCH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 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 Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

#### **RESOLUTIVOS:**

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la LDUSCH y el PDUS, consistente en la modificación menor al PDUS, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta consistente en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria a **SE-0.8; MIXTO: Servicios y Equipamiento** así como el **cambio de sección de la calle Júpiter** en el tramo en comento, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

**Primero)** Para el desarrollo del predio ó cualquier acción urbana se deberá de considerar el impacto generado a los usos colindantes existentes y así evitar inconvenientes a las zonas habitacionales consolidadas y en la movilidad vehicular.

**Segundo)** La sección total de la calle Júpiter en el tramo comprendido entre la Av. Valle del Sol y la proyección del Blvd. Tomás Fernández es de 18.00 m distribuidos con 13.00 m

de arroyo y banquetas de 2.50 m en ambos lados. Asimismo deberá de respetar las demás vialidades establecidas en la estructura vial establecida del PDUS, por lo tanto deberá tomar en cuenta las secciones de vialidades existentes así como de las proyectadas.

**Tercero)** Deberá **delimitar y solucionar los accesos al predio**, así como la incorporación a las vialidades secundarias implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular. Ubicando los accesos y salidas en puntos donde no causen conflictos vehiculares a las vialidades existentes y futuras.

**Cuarto)** Deberá implementar **pasos pompeyanos** en los accesos vehiculares y promover la peatonalización en el desarrollo así como en los accesos a la tienda para priorizar su flujo.

**Quinto)** **Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras**, por lo que deberá de proveer la superficie requerida para llevar a cabo las maniobras necesarias dentro del predio con el fin de evitar inconvenientes a la vía pública.

**Sexto)** Para el funcionamiento del desarrollo deberá de presentar la estrategia de operación de vehículos que proveerán al establecimiento propuesto, la cual deberá de ser revisada y autorizada por esta Dirección y la Dirección General de Tránsito Municipal.

**Séptimo)** Asimismo se **deberán de implementar las medidas de mitigación presentadas en su Estudio de Impacto Vial** así como prever los diversos medios de transporte que pudieran confluir en el desarrollo propuesto.

**Octavo)** Cumplir con las restricciones de ocupación y utilización de suelo y demás **normatividad o restricciones que establece el PDUS para la zonificación otorgada.**

**Noveno)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

**Décimo)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

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

**Duodécimo)** Para desarrollar el proyecto, deberá de presentar los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales así como la solución eficiente,

**Decimotercero)** 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.

**Decimocuarto)** Asimismo se recomienda que implemente en el proyecto del desarrollo los criterios establecidos en el **Manual de Lineamientos de Diseño de Infraestructura Verde** para Municipios Mexicanos.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar. Nos es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

Atentamente

**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**  
Directora General de Desarrollo Urbano

**Arq. Valeria Zorrilla Núñez**

Jefa de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano

**Arq. Armando Herreras Velasco**  
Director del Control de la Planeación

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 071/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha diecinueve de febrero del año dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con superficie de 26,403.35 metros cuadrados, ubicado en la avenida Vicente Guerrero 7515 de la colonia Infonavit Frontera, la cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria clasificada como **I-0.6**; Industrial a una **SE-4**; Mixto; Servicios y Equipamiento 4.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciséis días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.



- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. - - - - -

**CERTIFICO:**

- - - Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número sesenta y cuatro de fecha diecinueve de febrero del año dos mil dieciocho, entre otros, se contiene el siguiente: - - - - -

**ASUNTO NÚMERO ONCE.-** Relativo a la autorización de cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria de un predio con una superficie de 26,403.35 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Vicente Guerrero 7515, a favor de la empresa Parques American Industries, S.A. de C.V., mismo que fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se acordó lo siguiente:

**ACUERDO: PRIMERO.-** Se autoriza la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, la cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria clasificada como **I-0.6**; Industrial a una **SE-4**; Mixto; Servicios y Equipamiento 4; a un predio ubicado en la avenida Vicente Guerrero 7515 de la colonia Infonavit Frontera, con superficie de 26,403.35 m<sup>2</sup>, a favor de la empresa Parques American Industries, S.A. de C.V., debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen número **DGDU/DCP/APDU/0417/2018**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

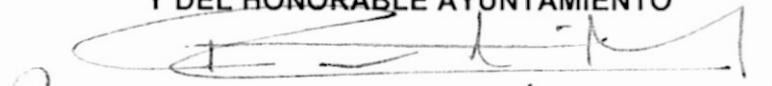
**SEGUNDO.-** Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. Una vez publicado, inscribáse en el Registro Público de la Propiedad.

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

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO. - - - - -

- - - - - DOY FE. - - - - -

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS

Cd. Juárez, Chih. a 19 de febrero de 2018

**Lic. Roberto Rentería Manqueros**

**Secretario de la Presidencia Municipal y H. Ayuntamiento**

**P R E S E N T E .-**

Por este medio aprovecho para saludarle y a su vez dar respuesta a la solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, presentada ante esta Dirección. Dicha Modificación Menor consiste en un **cambio de uso de suelo** de una zonificación secundaria clasificada como **I-0.6**; Industrial 0.6 a **SE-4**; Mixto; Servicios y Equipamiento 4; el predio está ubicado en la Av. Vicente Guerrero No. 7515 de la colonia Infonavit Frontera, con una superficie de **26,403.35m<sup>2</sup>**. (figura 1)



Figura 1. Ubicación del predio, imagen Google Earth, mayo/2017.

**ANTECEDENTES:**

**Primero)** La solicitud es promovida por la empresa Parques American Industries, S.A. de C.V. a través de su representante legal el Arq. Reyes Javier Baeza Cano.

**Segundo)** El predio se conforma de un lote el cual se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. de 26,403.35 m<sup>2</sup>: Inscripción: 22 Folio: 22, Libro: 5161 de la Sección I.

**Tercero)** De acuerdo al PDUS, el predio se ubica dentro de una zonificación secundaria **I-0.6**; Industrial 0.6, asimismo se ubica como un Polígono de Actuación tal y como se ilustra en la figura 2.

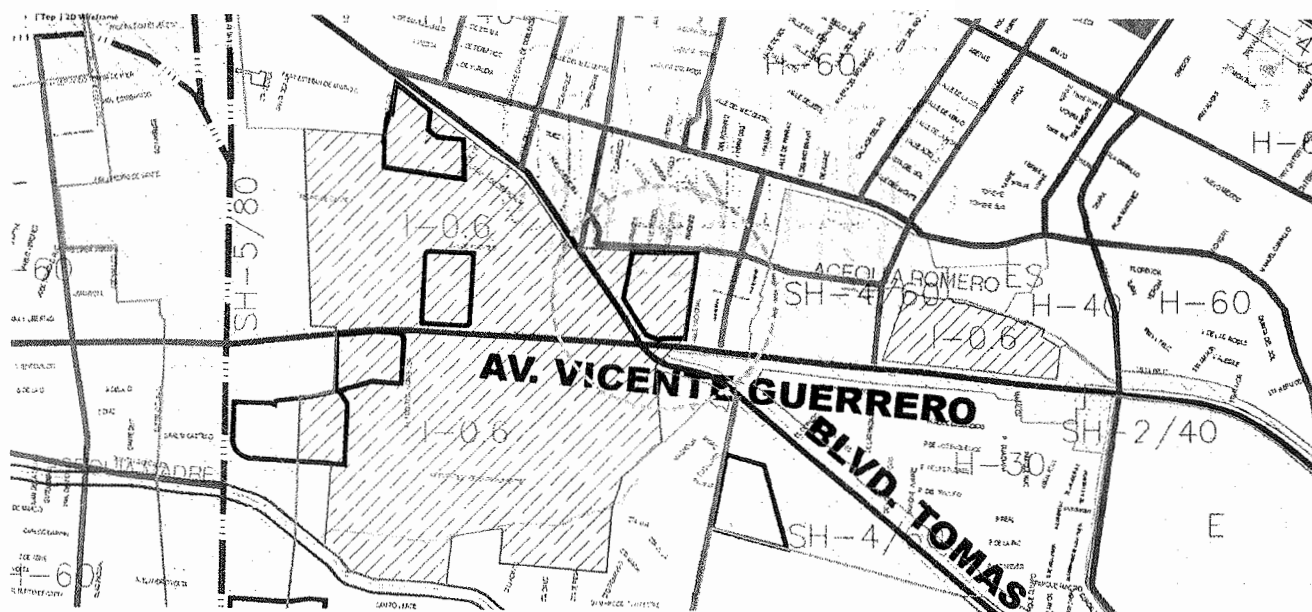


Figura 2.- Zonificación secundaria. Fuente: Carta Urbana, PDUS.

**Cuarto)** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió el dictamen No. PYP/013/2018 con fecha 26 de enero de 2018 donde determinó **factible** la modificación de zonificación secundaria.

**Quinto)** El PDUS menciona que la zonificación **SE** tiene como objetivo generar corredores comerciales sobre las vialidades primarias y secundarias. En este sentido la ubicación del predio permite el desarrollo de actividades comerciales compatibles con lo habitacional ya



que el predio colinda con dos calles identificadas en el PDUS con una jerarquía de primarias las cuales son **Calle Laguna de Tamiahua y Av. Vicente Guerrero**.

**Sexto)** Asimismo la zona donde se ubica el predio en estudio se identifica de acuerdo al PDUS como **Zona de Urbanización Prioritaria** dentro de la subzona con potencial de densificación primaria (ZPD-1) la cual tiene como objetivo la ocupación de vacíos intra-urbanos por lo que cuenta con un potencial de desarrollo importante por la cobertura total de servicios básicos y la cercanía con las áreas más consolidadas.

**Séptimo)** Dentro del PDUS se considera al predio como **Polígono de Actuación** figura que funciona como un instrumento de desarrollo urbano que busca promover y permitir esquemas flexibles de densificación y peatonalización a partir de criterios mínimos para la autorización de proyectos de usos mixtos en zonas consideradas de regeneración urbana.

#### **CONSIDERANDOS:**

**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua (LDUSCH), 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 164; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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)** En congruencia con el PDUS 2016 donde se establecen las políticas prioritarias de crecimiento en el centro de población, siendo una de ellas el mejoramiento urbano y la concentración dentro del anillo vial periférico ocupando predios baldíos y consolidando el desarrollo por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación.

**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 LDUSCH y el PDUS. De la

  
DIRECCION GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO



fundamento en el Artículo 144 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 Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

#### **RESOLUTIVOS:**

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la LDUSCH y el PDUS, consistente en la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Juárez, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta consistente en un cambio de intensidad de uso de suelo de una zonificación secundaria a **SE-4; Mixto; Servicios y Equipamiento**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

**Primero)** Para el desarrollo del predio ó cualquier acción urbana se deberá de considerar el impacto generado o los usos colindantes existentes y así evitar inconvenientes a las zonas habitacionales consolidadas.

**Segundo)** **Para desarrollar como conjunto urbano deberá respetar los criterios normativos de diseño urbano** establecidos en el capítulo IV Normatividad del PDUS, **para la aplicación de incentivos generales en las Sub zonas con Potencial de Densificación Primaria (ZPD1).**

**Tercero)** Debido a la intersección de vialidades primarias (Av. Vicente Guerrero y Av. Laguna de Tamiahua) deberá de contar con carriles de incorporación para el acceso al desarrollo mismos que deberán de ser autorizados por esta Dirección y por el IMIP.

**Cuarto)** Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, **por lo que deberá de proveer los cajones de estacionamiento requeridos para el desarrollo** con el fin de evitar inconvenientes a las zonas habitacionales y vías públicas.

**Quinto)** Asimismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

**Sexto)** Respetar la estructura vial establecida en el PDUS.

**Séptimo)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

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



**DIRECCION GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO Y  
MUNICIPIO DE JUÁREZ**

**Noveno)** A su debido tiempo y en caso de ser necesario, para desarrollar el proyecto, se deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales.

**Décimo)** 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.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar. Nos es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

**Atentamente**

**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**

Directora General de Desarrollo Urbano

**Arq. Armando Herrerías Velasco**

Director del Control de la Planeación

**Arq. Valeria Zorrilla Núñez**

Jefa de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano  
c.c.p. archivo l'lamr/a'ahv/a'ahv

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 072/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha cinco de abril del año dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con una superficie de 10,000.00 metros cuadrados, ubicado en la avenida Enrique Pinoncely 9450 de la colonia Puente Alto, la cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria clasificada como **H-40**; Habitacional 40 viviendas por hectárea a una **I-1**; Industrial 1.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciséis días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.

- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. - - - - -

**CERTIFICO:**

- - - Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número sesenta y nueve de fecha cinco de abril del año dos mil dieciocho, entre otros, se contiene el siguiente: - - - - -

**ASUNTO NÚMERO CUATRO.-** Relativo a la autorización de un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria de un predio con superficie de 10,000 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Enrique Pinoncely 9450. Una vez analizado y discutido el presente asunto, fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se acordó lo siguiente:

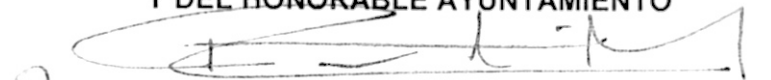
**ACUERDO: PRIMERO.-** Se autoriza la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, la cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria clasificada como **H-40**; Habitacional 40 viviendas por hectárea a una **I-1**; Industrial 1; a un predio ubicado en la avenida Enrique Pinoncely 9450 de la colonia Puente Alto, con superficie de 10,000 m<sup>2</sup>, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen correspondiente, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

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

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO. - - - - -

- - - - - DOY FE. - - - - -

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS



Cd. Juárez, Chih. a 05 de marzo de 2018

**Regidor Lic. José Ubaldo Solís**

**Coordinador de la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento**

**P R E S E N T E .-**

Por este medio aprovecho para saludarle y a su vez dar respuesta a la solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua presentada ante esta Dirección. Dicha Modificación Menor consiste en un **cambio de uso de suelo** de una zonificación secundaria clasificada como **H-40**; Habitacional 40 viv/ha a **I-1**; Industrial 1; el predio está ubicado en la Av. Enrique Pinocelly No. 9450 casi esquina con calle Plan de Agua Prieta de la colonia Puente Alto, con una superficie de **10,000 m<sup>2</sup>** (Ver Figura 1)

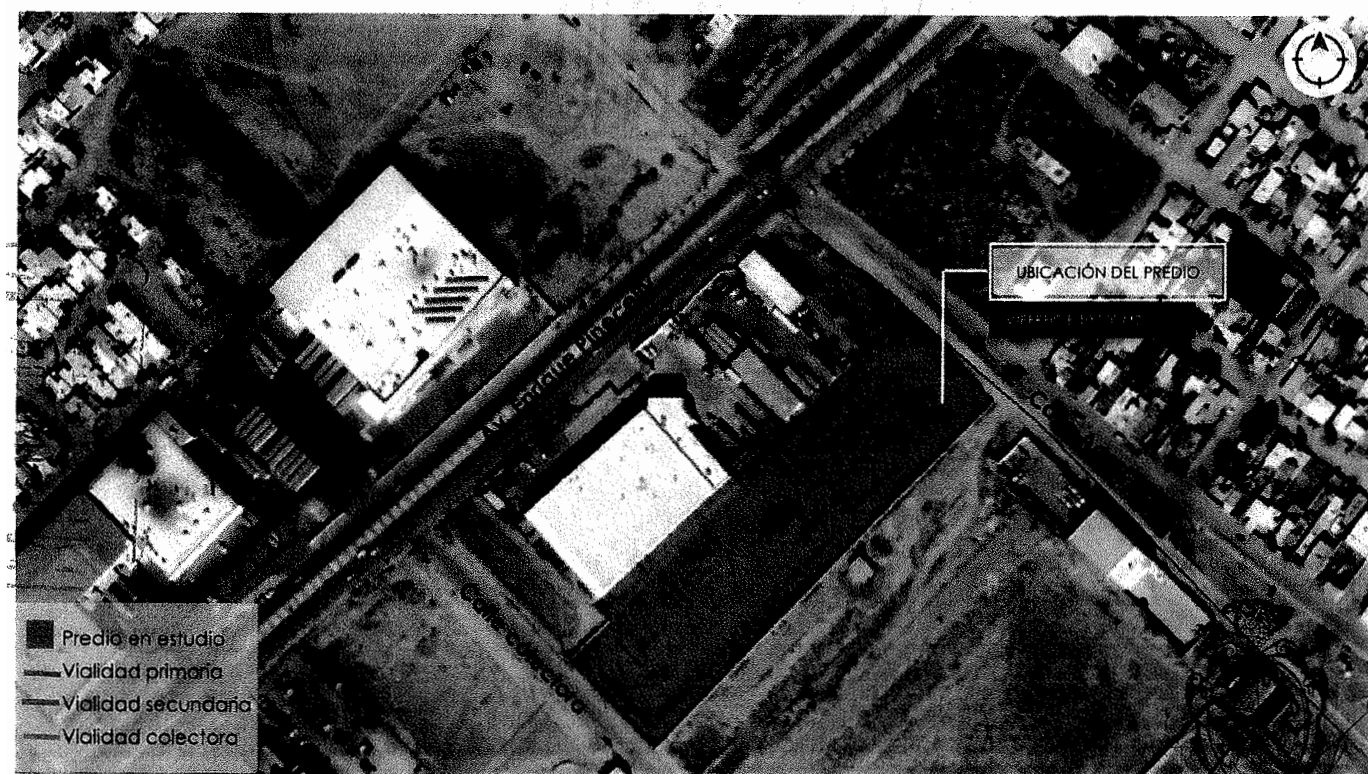


Figura 1. Ubicación del predio, imagen Google Earth, febrero/2018.

### ANTECEDENTES:

**Primero)** La solicitud es promovida por el Ing. Guillermo Antonio Matamoros Aguirre.

**Segundo)** El predio se conforma de un lote el cual se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 10,000.00 m<sup>2</sup>: Inscripción: 76 Folio: 78, Libro: 6044 de la Sección I.

**Tercero)** De acuerdo al PDUS, el predio se ubica en una zonificación secundaria **H-40**; Habitacional 40 viv/ha tal y como se ilustra en la figura 2.

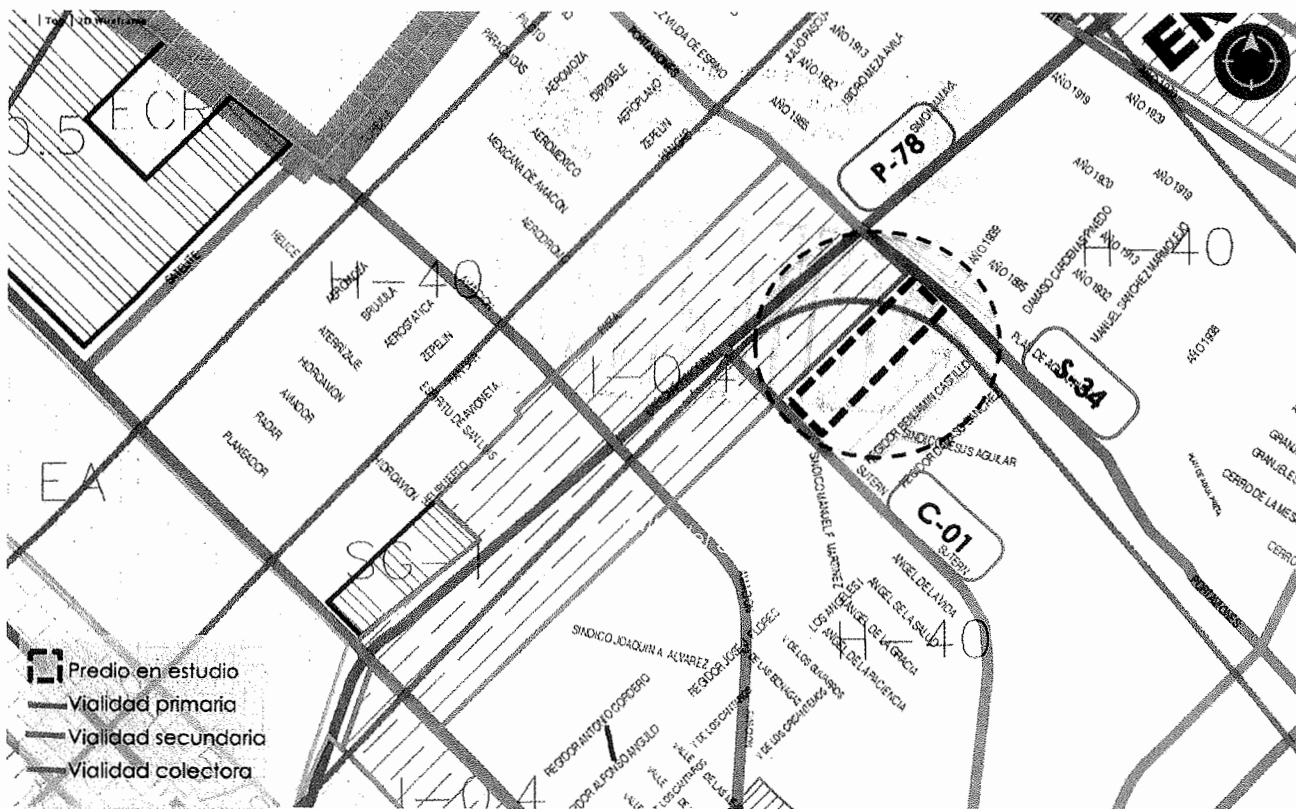


Figura 2.- Zonificación secundaria. Fuente: Carta Urbana, PDUS.

**Cuarto)** De acuerdo a la Estructura Vial establecida en el capítulo III, referente a la Estrategia del PDUS, el predio en estudio colinda con tres vialidades;

- I. **Av. Enrique Pinocelly, P-78 vialidad primaria** con una sección vial de: 32.00 m distribuidos en dos cuerpos con un arroyo vehicular de 7.50 m cada uno, camellón central de 6.00 m y banquetas de 3.50 m en ambos lados.

- II. **Calle Plan de Agua Prieta, S-34 vialidad secundaria** con una sección vial de: 23.00 m distribuidos en dos cuerpos con un arroyo vehicular de 7.00 m cada uno, camellón central de 4.00 m y banquetas de 2.50 m en ambos lados.
- III. **Calle colectora, C-01 vialidad colectora** con una sección vial de 18.00 m distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 m y banquetas de 3.50 m en ambos lados.

**Quinto)** Asimismo el PDUS establece las **Rutas de Transporte de Carga** intraurbana y regional siendo la Av. Enrique Pinocelly una ruta definitiva.

**Sexto)** De acuerdo al **Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial** (PSMAP) el predio en estudio se ubica dentro de la Cuenca El Barreal en la sub cuenca norte identificada como una zona vulnerable a las inundaciones ya que es una cuenca cerrada de tipo endorreica en la mayor parte de la superficie de la zona este tipo de suelo no permite su infiltración de manera natural sino que es necesario construir obras de infiltración y a su vez se ubica dentro de una zona de inundación. (Ver figura 3)

**Séptimo)** En el **Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos** identifica la subcuenca en donde se localiza el predio en estudio como Sector Barreal Norte.

**Octavo)** Asimismo la zona donde se ubica el predio en estudio se identifica de acuerdo al PDUS como **Zona de Urbanización Prioritaria** dentro de la subzona con potencial de densificación terciaria (ZPD-3) la cual tiene como objetivo la ocupación de vacíos intra-urbanos dentro del anillo vial periférico.

**Noveno)** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió el dictamen No. PYP/004/2018 con fecha 15 de enero de 2018 donde determinó **factible** el cambio de zonificación secundaria.

#### **CONSIDERANDOS:**

**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua (LDUSCH), 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 164; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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 PDUS, 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, Medio Impacto Urbano**.

**Tercero)** En congruencia con el PDUS 2016 donde se establecen las políticas prioritarias de crecimiento en el centro de población, siendo una de ellas el mejoramiento urbano y la concentración dentro del anillo vial periférico ocupando predios baldíos y estimulando el desarrollo por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación.

**Cuarto)** Debido a la ubicación del predio dentro de la **Cuenca VIII El Barreal** y a su vez dentro de una zona susceptible a inundaciones es necesario tomar en cuenta el comportamiento de los escurrimientos del contexto así como los puntos donde actualmente hay inundaciones, realizar los estudios hidrológicos que se requieran y ejecutar las medidas de mitigación necesarias para evitar posibles inundaciones.

**Quinto)** Los accesos al desarrollo, por medio de vehículos de carga, deberán de realizarse por la Av. Enrique Pinocelly vialidad establecida como una ruta de transporte de carga, en virtud que el estudio menciona que es una ampliación de la industria existente la cual cuenta con frente a la vialidad referida.

**Sexto)** Después de la revisión 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 LDUSCH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 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 Dirección tiene a bien dictar al tenor de los siguientes:

#### **RESOLUTIVOS:**

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la LDUSCH y el PDUS, consistente en la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población.



Juárez, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta consistente en un cambio de zonificación secundaria a **I-1; Industrial**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

**Primero)** Para el desarrollo del predio ó cualquier acción urbana deberá presentar la **solución pluvial** así como las medidas de mitigación requeridas.

**Segundo)** El tráfico del transporte para manejo de carga, deberán circular únicamente por la red de rutas de carga autorizadas en el Plan Regulatorio para el Transporte de Carga del PDUS la cual corresponde **a la Av. Enrique Pinocelly**.

**Tercero)** Para que el desarrollo propuesto entre en funcionamiento deberá de estar consolidada la infraestructura vial del entorno inmediato, asimismo se deberán de garantizar las intersecciones con la Av. Enrique Pinocelly.

**Cuarto)** Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, por lo que deberá de proveer los cajones de estacionamiento requeridos para el desarrollo **así como la superficie requerida para las maniobras necesarias dentro del predio** con el fin de evitar inconvenientes a las zonas colindantes y vías públicas.

**Quinto)** Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS las vialidades colindantes al predio en estudio son; la Av. Enrique Pinocelly (P-78), calle Plan de Agua Prieta (S-34) y vialidad colectora (C-01) referidas en el antecedente cuarto.

**Sexto)** Resolver los escurrimientos pluviales, dentro del predio, asimismo deberá de tomar en cuenta el comportamiento del contexto ya que de acuerdo al PSMAP el lote en mención se ubica dentro de una zona susceptible a inundaciones.

**Séptimo)** De acuerdo con el PSMAP en su capítulo VII.3.2. las acciones relativas a la urbanización y a la propiedad deberán de considerar las implicaciones de la acción urbana en la problemática pluvial y emitir una propuesta de solución, en función de los parámetros y estrategias de dicho instrumento y de aquellas otras disposiciones que permitan asegurar la ausencia de riesgos a la población civil y el aprovechamiento y cuidado del recurso del agua.

**Octavo)** Deberá respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el PSMAP, en lo correspondiente a diseño de vasos de captación y/o de ~~aquellas obras~~ **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.

**Noveno)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

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

**Undécimo)** Asimismo el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar.

Sin otro particular por el momento es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

**Atentamente**

**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**

Directora General de Desarrollo Urbano

**Arq. Valeria Zorrilla Núñez**

Jefa de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano  
C.c.p. archivo l'lamr/a'ahv/a'ahv

**Arq. Armando Herreras Velasco**

Director del Control de la Planeación

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 073/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha cinco de abril del año dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con una superficie de 22,115.024 metros cuadrados, ubicado en la avenida Aeronáutica s/n de la colonia Puente Alto, la cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria clasificada como **H-40**; Habitacional 40 viviendas por hectárea a una **SG-1**; Servicios Generales 1.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciséis días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.

- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. -----

**CERTIFICO:**

- - - Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número sesenta y nueve de fecha cinco de abril del año dos mil dieciocho, entre otros, se contiene el siguiente: -----

**ASUNTO NÚMERO CINCO.-** Relativo a la autorización de un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria de un predio con superficie de 22,115.024 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Aeronáutica s/n. Una vez analizado y discutido el presente asunto, fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se acordó lo siguiente:

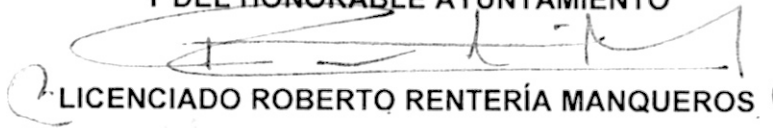
**ACUERDO: PRIMERO.-** Se autoriza la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, la cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria clasificada como **H-40**; Habitacional 40 viviendas por hectárea a una **SG-1**; Servicios Generales 1; a un predio ubicado en la avenida Aeronáutica s/n, de la colonia Puente Alto, con superficie de 22,115.024 m<sup>2</sup>, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen correspondiente, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

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

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.-----

----- DOY FE. -----

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS



Cd. Juárez, Chih. a 26 de marzo de 2018.

**REGIDOR LIC. JOSÉ UBALDO SOLÍS**

**Coordinador de la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento**

**P R E S E N T E .-**

Por este medio aprovecho para saludarle y a su vez dar respuesta a la solicitud de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) presentada ante esta Dirección.

Dicha Modificación Menor consiste en un **cambio de uso de suelo** de una zonificación secundaria clasificada como **H-40**; Habitacional 40 viv/ha a **SG-1**; Servicios Generales 1, el predio está ubicado en Av. Aeronáutica s/n casi esquina con Av. Enrique Pinocelly, Colonia Puente Alto, con una superficie de **22,115.024 m<sup>2</sup>**. (Figura 1)

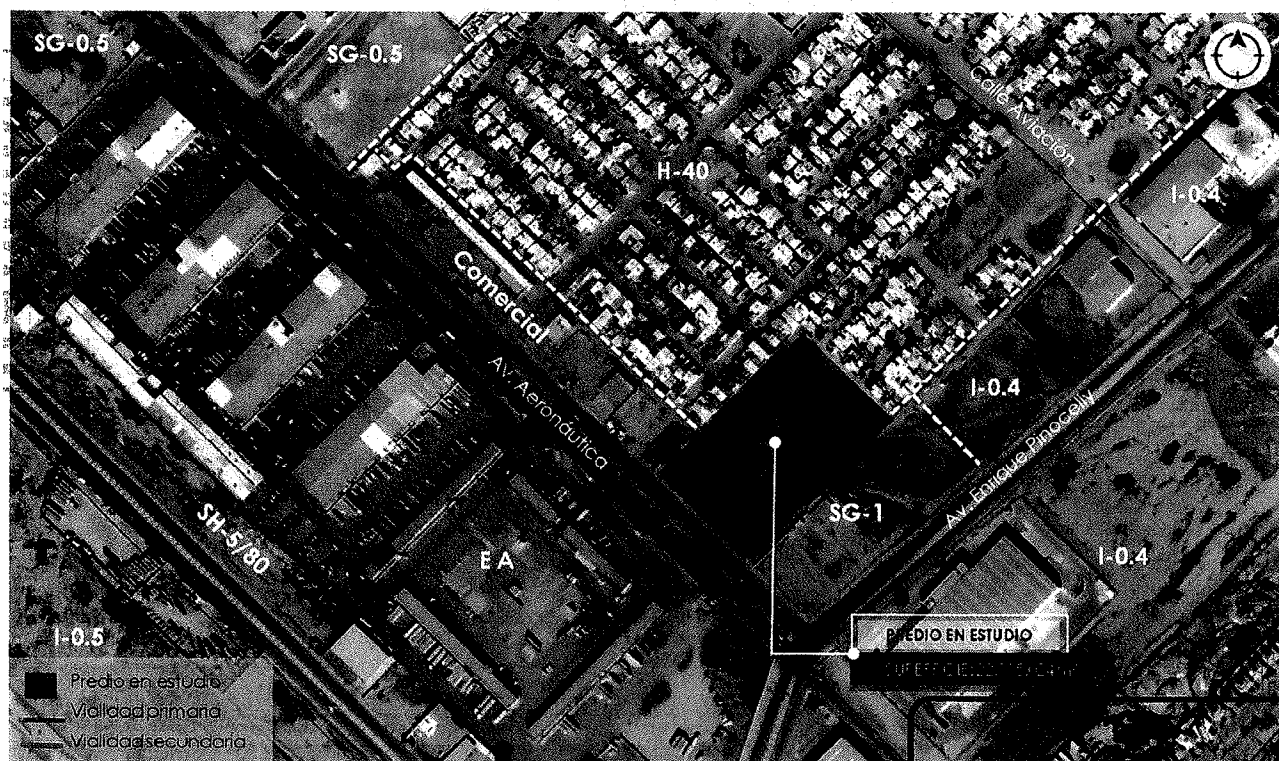


Figura 1. Ubicación del predio, imagen Google Earth



**ANTECEDENTES:**

**Primero)** La solicitud es promovida por la empresa Guma Frutería, S.A. de C.V., a través de su representante legal el C. Manuel Gutiérrez Martínez.

**Segundo)** El predio se conforma de un lote el cual se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 22,115.024 m<sup>2</sup>: Inscripción: 576 Folio: 94, Libro: 1052 de la Sección I.

**Tercero)** De acuerdo al PDUS, el predio se ubica dentro de la zonificación **H-40:** Habitacional 40 viv/ha, como se ilustra en la figura 2.

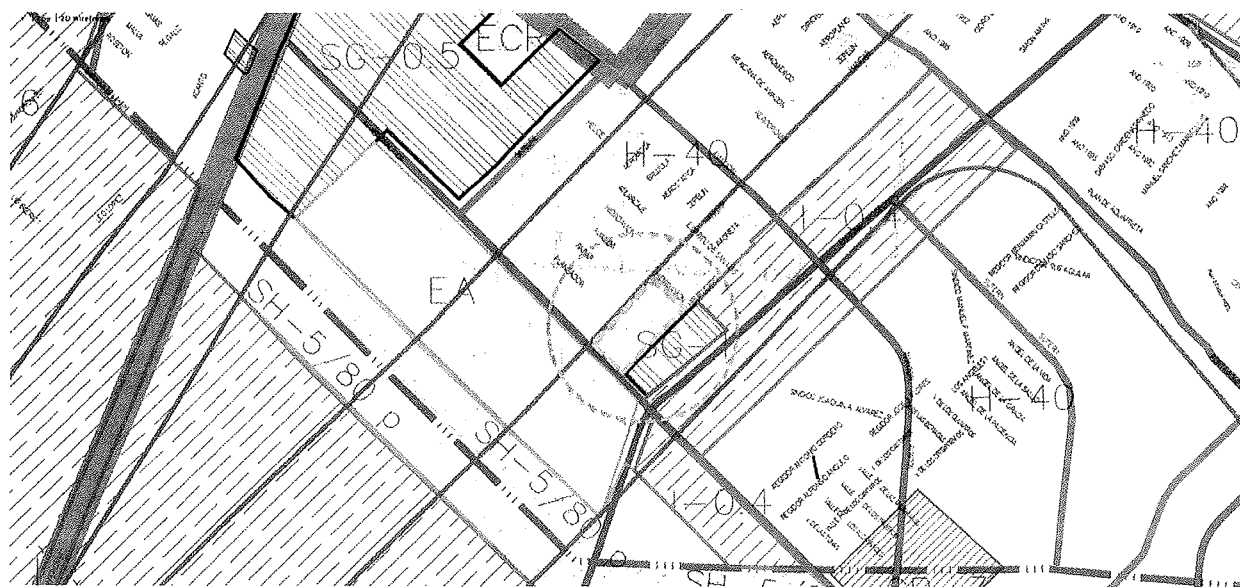


Figura 2.- Zonificación secundaria. Fuente: Carta Urbana Capítulo IV Normatividad, PDUS.

**Cuarto)** El PDUS menciona que la zonificación **SG** tiene como objetivo generar corredores de servicios comerciales de nivel urbano o regional sobre las vialidades primarias. En este sentido la ubicación del predio permite el desarrollo de actividades comerciales ya que el polígono colinda con la Av. Aeronáutica identificada en el PDUS con jerarquía secundaria.

**Quinto)** En cuanto a movilidad, el predio en mención se encuentra en una ubicación que cuenta con la dosificación óptima de infraestructura para el paso de vehículos de carga pesada debido a que la Av. Aeronáutica y la Av. Enríque

Pinocelly mismas que forman parte de la red de rutas de carga autorizada de carácter permanente en el Plan Regulatorio de Transporte de Carga establecido dentro del PDUS.

**Sexto)** Asimismo la zona donde se ubica el predio en estudio se identifica de acuerdo al PDUS como **Zona de Urbanización Prioritaria** en la subzona con potencial de densificación 3 (ZPD3), superficie caracterizada por la presencia de terrenos baldíos, cobertura total de servicios y cercanía con las áreas más consolidadas, por lo tanto, esta zona tiene un potencial de desarrollo importante principalmente de ocupación de los vacíos intra-urbanos.

**Séptimo)** De acuerdo al **Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial** (PSMAP) el predio en estudio se ubica dentro de la Cuenca El Barreal en la sub cuenca norte identificada como una zona vulnerable a las inundaciones ya que es una cuenca cerrada de tipo endorreica en la mayor parte de la superficie de la zona este tipo de suelo no permite su infiltración de manera natural sino que es necesario construir obras de infiltración y a su vez se ubica dentro de una zona de inundación. (Ver figura 3)

**Octavo)** En el **Atlas de Riesgos Naturales y Antropogénicos** identifica la subcuenca en donde se localiza el predio en estudio como Sector Barreal Norte.

**Noveno)** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP), emitió dictamen con número de oficio DIR/058/2018 de fecha 02 de marzo de 2018 determinó **factible** la solicitud de modificación menor.

#### **CONSIDERANDOS:**

**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua (LDUSCH), 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 164; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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)** Debido a que la solicitud de modificación menor ingresó ante esta Dirección previo a que la normatividad actual entrara en vigor, el promotor solicitó que su trámite corriera el proceso establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2010 (PDU). El cual establece la necesidad de anunciar en el diario de mayor circulación el inicio de un proceso de Consulta Pública por un periodo de treinta días naturales y una Audiencia. Por lo anterior se publicó el inicio del proceso referido anteriormente el 29 de diciembre de 2017 y de igual forma se llevó a cabo la Audiencia el 12 de enero de 2018 donde estuvieron representantes de los fraccionamientos colindantes, organizaciones civiles y miembros del H. Cabildo.

**Tercero)** En congruencia con el PDUS donde se establecen las políticas prioritarias de crecimiento en el centro de población, siendo la principal la Concentración y Densificación estimulando el desarrollo de los mismos por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación.

**Cuarto)** Después de revisar y analizar el proyecto presentado, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos marcados para la elaboración de una Modificación Menor establecidos en la LDUSCH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 de la Ley citada, el Artículo 72 del **Código Municipal para el Estado de Chihuahua**, los Artículos 58 y 61 del **Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua** y demás relativas y aplicables, esta Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

#### **RESOLUTIVOS:**

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la LDUSCH y el PDUS, consistente en la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Juárez, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta consistente en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria a **SG-1; Mixto: Servicios Generales 1**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

**Primero)** Para el desarrollo del predio **deberá elaborar proyecto ejecutivo de las obras de control pluvial** de acuerdo a las propuestas establecidas en el Estudio Hidrológico presentado.



**Segundo)** Resolver los escurrimientos pluviales, dentro del predio, asimismo deberá de tomar en cuenta el comportamiento del contexto ya que de acuerdo al PSMAP el lote en mención se ubica dentro de una zona susceptible a inundaciones.

**Tercero)** De acuerdo con el PSMAP en su capítulo VII.3.2. las acciones relativas a la urbanización y a la propiedad deberán de considerar las implicaciones de la acción urbana en la problemática pluvial y emitir una propuesta de solución, en función de los parámetros y estrategias de dicho instrumento y de aquellas otras disposiciones que permitan asegurar la ausencia de riesgos a la población civil y el aprovechamiento y cuidado del recurso del agua.

**Cuarto)** Deberá respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el PSMAP, 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.

**Quinto)** Para el desarrollo del predio ó cualquier acción urbana se deberá de considerar el impacto generado a los usos colindantes existentes y así evitar inconvenientes a las zonas habitacionales consolidadas.

**Sexto)** Deberá de generar una zona ó franja de **amortiguamiento con la colindancia directa a las zonas habitacionales** al poniente y norte del predio, evitando instalación de maquinaria que pudiera generar ruidos y/o olores, así como maniobras que ocasionaran inconvenientes con la zona habitacional consolidada.

**Séptimo)** Queda **prohibido construir en la colindancia con la infraestructura de control pluvial** por seguridad al desarrollo así como a sus usuarios y habitantes de la zona. De igual manera queda prohibido que los escurrimientos pluviales del desarrollo ingresen en la infraestructura de control pluvial colindante al poniente del predio.



**Octavo)** Deberá solucionar los accesos y salidas al predio, así como la incorporación a la Av. Aeronáutica implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.

**Noveno)** Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, por lo que deberá de proveer los cajones de estacionamiento y la superficie de patio de maniobras requeridas para el desarrollo con el fin de evitar inconvenientes a las zonas habitacionales y a la vía pública.

**Décimo)** 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.

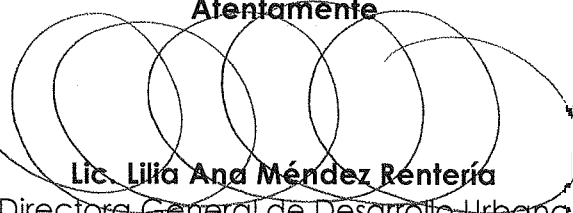
**Undécimo)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

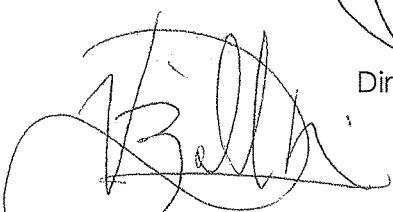
**Duodécimo)** El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

**Decimotercero)** Asimismo el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

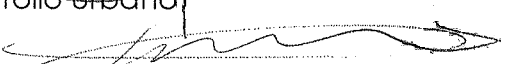
Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar. Sin otro particular es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

Atentamente

  
**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**  
Directora General de Desarrollo Urbano

  
**Arq. Valeria Zorrilla Núñez**

Jefe de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano  
C.c.p. archivo. At'n. l'lamr/a'ahv/a'vzn

  
**Arq. Armando Herreras Velasco**  
Director del Control de la Planeación

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 074/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha diecinueve de octubre del año dos mil diecisiete, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con una superficie de 83,044.75 metros cuadrados, ubicado entre las calles Pedro Meneses Hoyos y De Las Lomas, consistente en un cambio de zonificación secundaria; **I-0.6**, Industria Vecinal, a **H-40** Habitacional 40 viv/ha.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciséis días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.

- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. -----

**CERTIFICO:**

- - - Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número cincuenta de fecha diecinueve de octubre del año dos mil diecisiete, entre otros, se contiene el siguiente: -----

**ASUNTO NÚMERO CINCO.-** Relativo a la autorización de un cambio de una zonificación secundaria de un predio con superficie de 83,044.75 m<sup>2</sup>, ubicado entre las calles Pedro Meneses Hoyos y De las Lomas en esta ciudad, a favor de la empresa **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.** Una vez analizado y discutido el presente asunto, fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se acordó lo siguiente:

**ACUERDO: PRIMERO.-** Se autoriza la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio ubicado entre las calles Pedro Meneses Hoyos y De las Lomas en esta ciudad, con superficie de 83,044.75 m<sup>2</sup>, la cual consiste en un **cambio de zonificación secundaria; I-0.6, Industria Vecinal, a H-40 Habitacional 40 viv/ha**, a favor de la empresa **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen con número de oficio **DGDU/DCP/APDU/2283/2017**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

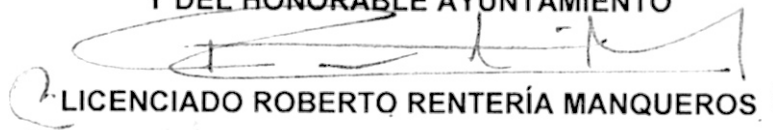
**SEGUNDO.-** Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. Una vez publicada inscribase en el Registro Público de la Propiedad.

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

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. -----

----- DOY FE. -----

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS



Cd. Juárez, Chih. a 11 de octubre de 2017

**Lic. Roberto Rentería Manqueros**

**Secretario de la Presidencia Municipal y H. Ayuntamiento**

**PRESENTE.-**

Por este medio, envío para su consideración y posterior autorización por el H. Ayuntamiento, el Dictamen de Factibilidad ante la solicitud de autorización de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua (PDUS). Dicha Modificación Menor consiste en el **cambio de una zonificación secundaria; I-0.6, Industria Vecinal, a H-40 Habitacional 40 viv/ha** predio ubicado en la calle Pedro Meneses Hoyos y la calle de las Lomas en esta ciudad; con superficie de **83,044.75 m<sup>2</sup>**. (ver figura 1).



Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía Google Earth, octubre 2017.





**CONSIDERANDOS:**

**Prímero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, 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 164, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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 Normatividad el proceso de las Modificaciones Menores al plan, dicho proceso se deriva del impacto urbano que el cambio 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, Medio Impacto Urbano**.

**Tercero)** En congruencia con el PDUS que establece una política de concentración y densificación, en la cual se promueve la ocupación y desarrollo de predios baldíos y subutilizados con el objetivo de crecer hacia dentro del anillo vial periférico estimulando el desarrollo por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación.

**Cuarto)** Con fecha 21 de septiembre de 2017, en las instalaciones del Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP), se realizó la sesión de la Mesa Técnica de Desarrollo Urbano e IMIP, en el cual se determinó factible el cambio de zonificación secundaria.

**Quinto)** 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 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del Ciudad Juárez, Chihuahua. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, 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 Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

**RESOLUTIVOS:**

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el PDUS, consistente en la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta, consistente en un **cambio de zonificación secundaria a H-40;** Habitacional 40 viv/ha, siempre y cuando cumpla con las siguientes condicionantes:

**Primero)** Deberá de establecer las medidas de mitigación necesarias para la protección del desarrollo, debido a la colindancia inmediata del predio con el uso Industrial.

**Segundo)** El acceso propuesto en el anteproyecto para el desarrollo del predio, presentado ante esta Dirección, no será factible, por lo cual deberá de replantear el acceso del proyecto por la calle Pedro Meneses Hoyos.

**Tercero)** Deberá de realizar los estudios necesarios y solucionar los escurrimientos pluviales del predio, tomando en cuenta el comportamiento del contexto.

**Cuarto)** Una vez aprobado la Modificación Menor por el H. Ayuntamiento, previa solicitud, se otorgarán las Licencias de Uso de Suelo en base al Acuerdo de Cabildo correspondiente y al presente Dictamen.

**Quinto)** Solucionar el tráfico vehicular y peatonal que generen y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, así mismo **deberá de dar solución a los accesos y salidas al desarrollo** para evitar conflictos viales o maniobras que afecten el tráfico vehicular.

**Sexto)** No afectar la traza vial existente y/o propuesta dentro del PDUS vigente o sus planes maestros o parciales aplicables. Y de la misma manera deberá ejecutar la construcción de las banquetas exteriores de protección peatonal, excepto en entradas y salidas, asimismo se deberá dar mantenimiento periódico a éstas.



**Séptimo)** Para desarrollar, el predio estará sujeto a respetar y dar cumplimiento a los Instrumentos normativos vigentes en la materia.

**Octavo)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente para el Centro de Población, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

**Noveno)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

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

**Undécimo)** A su debido tiempo y en caso de ser necesario, para desarrollar el proyecto, se deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales.

**Duodécimo)** 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.

**Decimotercero)** Así mismo se recomienda que implemente en el proyecto del desarrollo los criterios establecidos en el **Manual de Lineamientos de Diseño de Infraestructura Verde** para Municipios Mexicanos.

Por este conducto se solicita al Secretario del H. Ayuntamiento que someta la Modificación Menor al proceso de aprobación por el H. Ayuntamiento.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar.

Sin otro particular por el momento es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

Atentamente

**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**

Directora General de Desarrollo Urbano

**Arq. Armando Herrerías Velasco**  
Director del Control de la Planeación

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 075/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha dieciséis de febrero del año dos mil diecisiete, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con una superficie de 20,000.00 metros cuadrados, ubicado e identificado como terreno de riego No. 14, Zaragoza Distrito Bravos, a 268.50 metros del boulevard Independencia, el cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria **HE-40**, Habitacional Ecológica con una densidad de 40 viv/ha a una zonificación **IE 0.6** Industrial Ecológica.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciséis días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.

- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. -----

**C E R T I F I C O:**

- - - Que en la sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número veintitrés de fecha dieciséis de febrero del año dos mil diecisiete, entre otros acuerdos, se contiene el siguiente:-----

**ASUNTO NÚMERO SIETE.-** Relativo a la autorización de cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria de un predio ubicado a 268.50 m. del boulevard Independencia, a favor de los ciudadanos Ana Georgina, Francisco Clemente y Edgar Horacio, todos de apellidos Gómez Reimers. Se somete a votación dicho acuerdo el cual fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se tomó el siguiente:

**ACUERDO: PRIMERO.-** Se aprueba la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, a favor de los ciudadanos promoventes **ANA GEORGINA GÓMEZ REIMERS, FRANCISCO CLEMENTE GÓMEZ REIMERS Y EDGAR HORACIO GÓMEZ REIMERS**, consistente en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria **HE-40, Habitacional Ecológica** con una densidad de 40 viv/ha a una zonificación **IE 0.6 Industrial Ecológica**, a un predio ubicado e identificado como Terreno de Riego No. 14, Zaragoza Distrito Bravo a 268.50 m del Blvd. Independencia con una superficie de 20,000 m<sup>2</sup>.

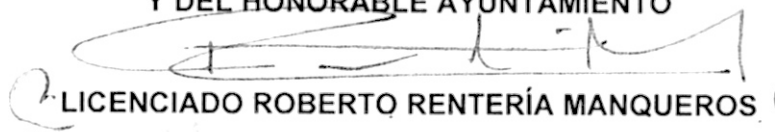
**SEGUNDO.-** Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado. Una vez publicada, inscribase en el Registro Público de la Propiedad.

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

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.-----

----- DOY FE. -----

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS.



Cd. Juárez, Chih. a 27 de enero de 2017

**Lic. Roberto Rentería Manqueros**

**Secretario de la Presidencia Municipal y H. Ayuntamiento**

**PRESENTE.-**

Por medio del presente ocuro, envié para su consideración y posterior autorización por el H. Ayuntamiento, el Dictamen de Factibilidad ante la solicitud de autorización de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua. Dicha Modificación Menor consiste en un **cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria HE-40, Habitacional Ecológica 40 viv/ha a I-0.6, Industrial** a un predio ubicado e identificado como Terreno de Riego No. 14, Zaragoza Distrito Bravo a 268.50 m del Blvd. Independencia con superficie de **20,000 m<sup>2</sup>** (ver figura 1).

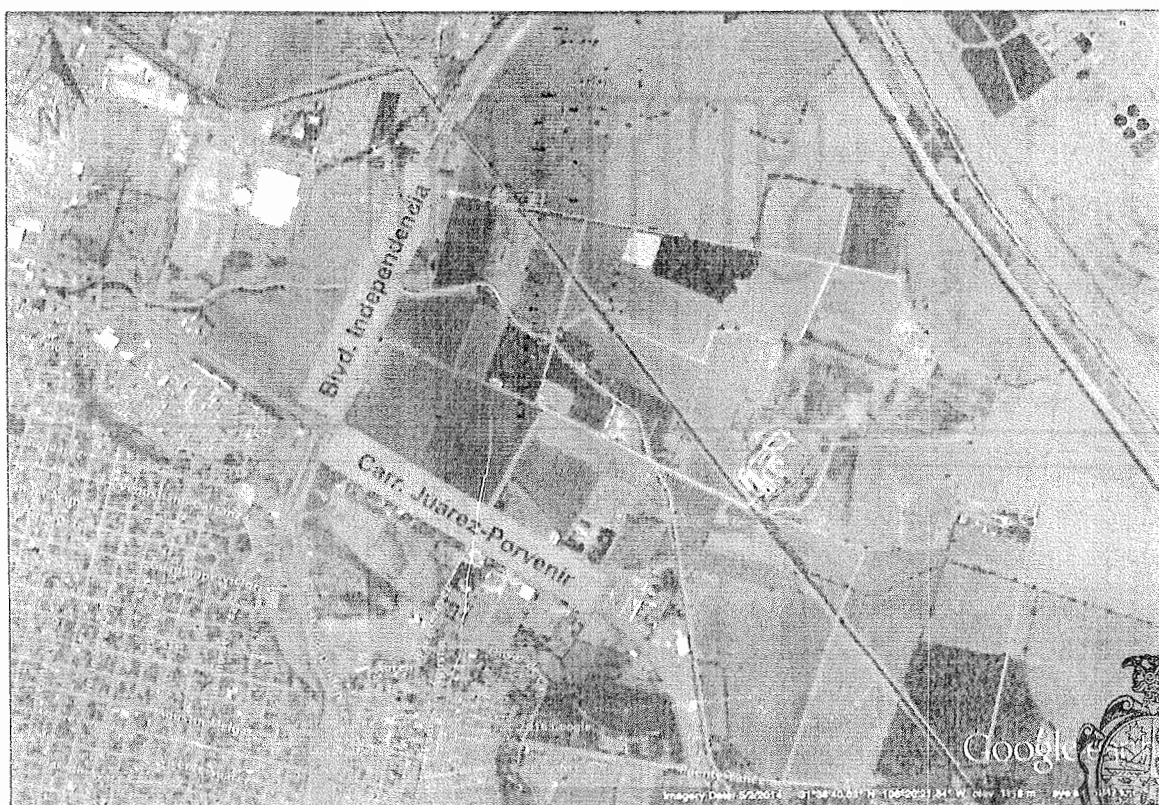


Figura 1. Fotografía satelital.

**ANTECEDENTES:**

**Primero)** La solicitud es promovida por los ciudadanos Ana Georgina Gómez Reimers, Francisco Clemente Gómez Reimers y Edgar Horacio Gómez Reimers.

**Segundo)** El predio se conforma de un lote el cual se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 20, 000 m<sup>2</sup>: Inscripción: 1019, Folio: 151, Libro: 935 de la Sección I

**Tercero)** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Juárez, el predio se ubica dentro de zonificación **HE-40, Habitacional Ecológica 40 viv/ha**, como se ilustra en la figura 2.

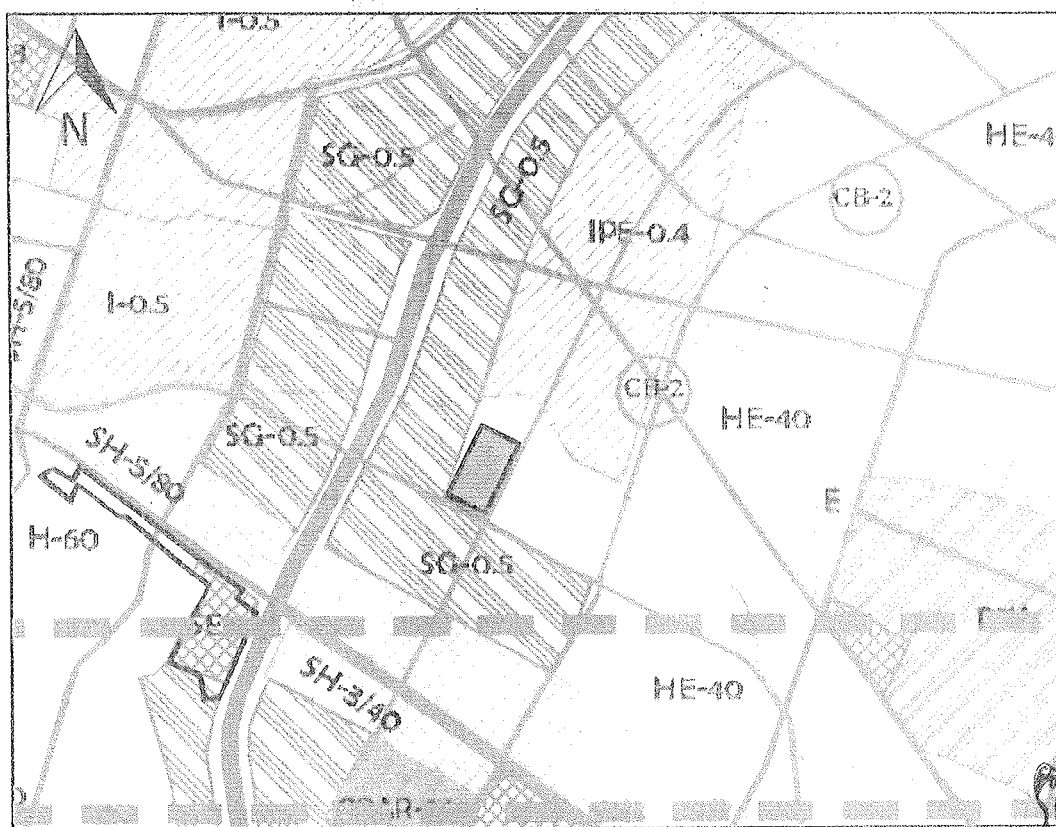


Figura 2. Detalle del Plan de Desarrollo Urbano.



**CONSIDERANDOS:**

**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, 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 164, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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)** La Dirección General de Desarrollo Urbano y el Instituto Municipal de Investigación y Planeación han dictaminado en sentido positivo el cambio de uso de suelo.

**Tercero)** 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 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, 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 Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

**RESOLUTIVOS:**

La Dirección General de Desarrollo Urbano considera **FACTIBLE** la autorización de la Modificación Menor consistente en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria a I-0.6, Industrial.

**CONDICIONADO:** a que urbanice la vialidad colindante al sur del predio hasta la intersección al oriente con la vialidad colectora urbanizada, misma que conecta con la Carretera Juárez Porvenir y será la que de acceso al desarrollo. (Ver Figura 02). Este tramo

de la vialidad corresponde aproximadamente a una longitud de 180 metros y una sección vial de 18.00 metros.

**Primero)** Una vez aprobado la Modificación Menor por el H. Ayuntamiento, previa solicitud, se otorgarán las Licencias de Uso de Suelo en base al Acuerdo de Cabildo correspondiente y al presente Dictamen.

**Segundo)** 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 Plan de Desarrollo Urbano para la zonificación otorgada.

**Tercero)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente para el Centro de Población, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

**Cuarto)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

**Quinto)** Respetar la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano.

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

**Séptimo)** A su debido tiempo y en caso de ser necesario, para desarrollar el proyecto, se deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales.

**Octavo)** 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.

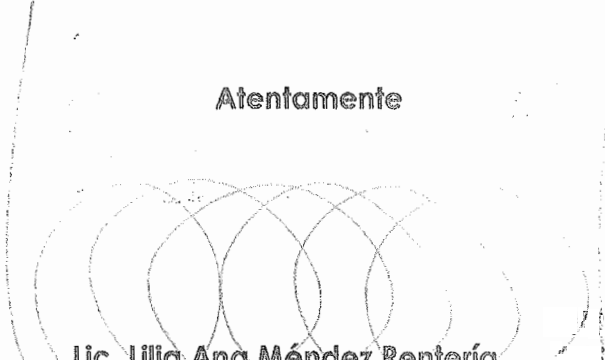


- b. Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales que se generen por el desarrollo del predio, y resolverlo dentro del mismo, o de aquellos terrenos que presenten condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.
- c. Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

**Noveno)** Por este conducto se solicita al Secretario del H. Ayuntamiento que someta la Modificación Menor al proceso de aprobación por el H. Ayuntamiento.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar. Sin otro particular por el momento es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

**Atentamente**

  
**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**  
Directora General de Desarrollo Urbano

  
**Arq. Reynaldo Espinoza Romero**  
Director del Control de la Planeación

  
**Arq. Valeria Zorrilla Núñez**

Jefe de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano  
c.c.p. archivo a'lamr/arer/a'vzn

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 076/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha once de enero del año dos mil dieciocho, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con una superficie de 40,000.00 metros cuadrados, ubicado en el boulevard Río Candelaria 1143, la cual consiste en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria **H-40**, Habitacional 40 viviendas por hectárea, a una **SG-0.5** Servicios Generales.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciséis días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.

- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. - - - - -

**C E R T I F I C O:**

- - - Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número sesenta de fecha once de enero del año dos mil dieciocho, entre otros, se contiene el siguiente: - - - - -

**ASUNTO NÚMERO SIETE.-** Relativo a la autorización de cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria de un predio con una superficie de 40,000.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el boulevard Río Candelaria 1143, a favor de la empresa Express Tres Fronteras, S.A. de C.V., mismo que fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se emitió el siguiente:

**ACUERDO: PRIMERO.-** Se autoriza la modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con superficie de 40,000.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el boulevard Río Candelaria 1143, la cual consiste en el **cambio de uso de suelo** de una zonificación secundaria **H-40**, Habitacional 40 viviendas por hectárea a una **SG-0.5** Servicios Generales, a favor de la empresa Express Tres Fronteras, S.A. de C.V., debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen **DGDU/DCP/APDU/0029/2018**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

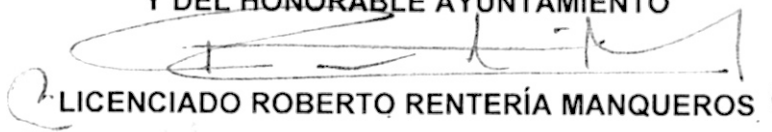
**SEGUNDO.-** Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. Una vez publicado, inscribáse en el Registro Público de la Propiedad.

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

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO. - - - - -

- - - - - DOY FE. - - - - -

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS



Cd. Juárez, Chih. a 05 de enero de 2018

**Lic. Roberto Rentería Manqueros**  
**Secretario de la Presidencia Municipal y H. Ayuntamiento**  
**PRESENTE.-**

Por este medio, envío para su consideración y posterior autorización por el H. Ayuntamiento, el Dictamen de Factibilidad ante la solicitud de autorización de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua presentada ante esta Dirección.

Dicha Modificación Menor consiste en un **cambio de uso de suelo** de una zonificación secundaria clasificada como **H-40; Habitacional 40 viv/ha** a **SG-0.5; Servicios Generales** el predio está ubicado en Blvd. Río Candelaria No. 1143 de la Sección Municipal de Zaragoza, con una superficie de **40,000.00 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 01)



Figura 01. Ubicación del predio. Imagen Google Earth, mayo/2017.



**ANTECEDENTES:**

**Primero)** La solicitud es promovida por la empresa Express Tres Fronteras, S.A. de C.V. a través de su representante legal la ciudadana Sara Emilia Andazola Nieto.

**Segundo)** El predio se conforma de un lote el cual se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. de 40,000.00 m<sup>2</sup>: Inscripción: 91 Folio: 95 Libro: 5853 de la Sección I.

**Tercero)** De acuerdo al PDUS, el predio se ubica dentro de zonificación **H-40; Habitacional 40 viv/ha** como se ilustra en la figura 02.



Figura 02.- Zonificación secundaria. Fuente: Carta Urbana, capítulo IV-Normatividad, PDUS.

**Cuarto)** Según el PDUS, la zonificación **SG** permite los usos compatibles necesarios para servir a la industria maquiladora por lo tanto la ubicación del predio es congruente con la zonificación secundaria solicitada.

**Quinto)** En cuanto a movilidad, el predio en mención se encuentra en una ubicación que cuenta con la dosificación óptima de infraestructura para el paso de vehículos de carga pesada debido a que el Blvd. Río Candelaria conecta con la Av. Manuel J. Clouthier y el Blvd. Independencia, vialidades con jerarquía primaria que forman parte de la red de rutas de carga autorizadas de carácter permanente en el Plan Regulatorio de Transporte de Carga establecido dentro del PDUS.

**Sexto)** Asimismo la zona donde se ubica el predio en estudio se identifica de acuerdo al PDUS como **Zona de Urbanización Prioritaria** dentro de la subzona con potencial de densificación terciaria (ZPD-3) la cual tiene como objetivo la ocupación de vacíos intra-urbanos por lo que cuenta con un potencial de desarrollo importante por la cobertura de servicios básicos y la cercanía con las áreas más consolidadas.

#### **CONSIDERANDOS:**

**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua (LDUSCH), 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 164; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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)** En congruencia con el PDUS 2016 que establece una política de concentración y densificación, en la cual se promueve la ocupación y el desarrollo de

predios baldíos y subutilizados con el objetivo de crecer hacia dentro del anillo vial periférico, estimulando el desarrollo por medio de las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación.

**Cuarto)** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) emitió el oficio No. PYP123/2017 con fecha 04 de septiembre de 2017 donde determinó **factible** el cambio de zonificación secundaria solicitada.

**Quinto)** 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 LDUSCH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 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 Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

#### **RESOLUTIVOS:**

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la LDUSCH y el PDUS, consistente en la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Juárez, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta consistente en un cambio de uso de suelo de una zonificación secundaria a **SG-0.5; Servicios Generales**, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

**Primero)** Para el desarrollo del predio ó cualquier acción urbana se deberá de considerar el impacto generado a los usos colindantes existentes y así evitar inconvenientes a las zonas consolidadas.

**Segundo)** Deberá delimitar los accesos y salidas al desarrollo e implementar **pasos pompeyanos** en los mismos.

**Tercero)** Deberá de solucionar los accesos al predio, así como la incorporación a las vialidades secundarias implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.

**Cuarto)** Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento ó para realizar maniobras, **por lo que deberá de proveer la superficie requerida para llevar a cabo**



**las maniobras necesarias dentro del predio** con el fin de evitar inconvenientes a la vía pública.

**Quinto)** Los movimientos de vehículos de carga deberán de llevarse a cabo por la vialidad secundaria Río Candelaria.

**Sexto)** 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.**

**Séptimo)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LDUSCH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

**Octavo)** Respetar la estructura vial establecida en el PDUS, por lo tanto deberá tomar en cuenta las secciones de vialidades existentes así como de las proyectadas.

**Noveno)** 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).

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

**Undécimo)** 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.

**Duodécimo)** 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.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar. Nos es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

Atentamente

**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**

Directora General de Desarrollo Urbano

**Arq. Armando Herrerías Velasco**

Director del Control de la Planeación

**Arq. Valeria Zorrilla Núñez**

Jefa de la Administración del Plan de Desarrollo Urbano

C.c.p. archivo l'lamr/a'ahv/a'vzn

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 077/2018**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha diecinueve de octubre del año dos mil diecisiete, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio con una superficie de 1,359,757.509 metros cuadrados, ubicado en la calle San Isidro número 4251 de la colonia EL Barreal, la cual consiste en un cambio de una zonificación secundaria **IPp-0.3** Industria en Parque Pluvial a **ISp**; Industria de Riesgo y Aislada.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciséis días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica.  
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. SERGIO CÉSAR ALEJANDRO JÁUREGUI ROBLES. Rúbrica.

- - - EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS,  
SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE  
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. - - - - -

**CERTIFICO:**

- - - Que en la Sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, número cincuenta de fecha diecinueve de octubre del año dos mil diecisiete, entre otros, se contiene el siguiente: - - - - -

**ASUNTO NÚMERO SIETE.-** Relativo a la autorización de un cambio de una zonificación secundaria de un predio con superficie de 1,359,757.509 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle San Isidro número 4251 de la colonia El Barreal en esta ciudad, a favor de la persona moral denominada **ELECTROLUX HOME PRODUCTS DE MÉXICO, S. A. DE C. V.** Una vez analizado y discutido el presente asunto fue aprobado por unanimidad de votos, por lo que se acordó lo siguiente:

**ACUERDO: PRIMERO.-** Se autoriza la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, de un predio ubicado en la calle San Isidro número 4251 de la colonia El Barreal en esta ciudad, con superficie de 1,359,757.509 m<sup>2</sup>, la cual consiste en un cambio de una zonificación secundaria IPp-0.3 Industria en Parque pluvial a ISp Industria de Riesgo y Aislada, a favor de la empresa **ELECTROLUX HOME PRODUCTS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.**, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el dictamen con número de oficio **DGDU/DCP/APDU/2289/2017**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

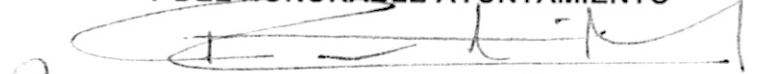
**SEGUNDO.-** Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. Una vez publicada inscribase en el Registro Público de la Propiedad.

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

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS  
LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS  
VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. - - - - -

- - - - - DOY FE. - - - - -

EL SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

  
LICENCIADO ROBERTO RENTERÍA MANQUEROS



Cd. Juárez, Chih. a 12 de octubre de 2017

**Lic. Roberto Rentería Manqueros**

**Secretario de la Presidencia Municipal y H. Ayuntamiento**

**P R E S E N T E . -**

Por este medio, envío para su consideración y posterior autorización por el H. Ayuntamiento, el Dictamen de Factibilidad ante la solicitud de autorización de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua (PDUS). Dicha Modificación Menor consiste en un **cambio de una zonificación secundaria Ipp-0.3 Industria en Parque pluvial a Isp; Industria de Riesgo y Aislada** a un predio ubicado en calle San Isidro No. 4251, colonia El Barreal de esta ciudad, con superficie de **1,359,757.509 m<sup>2</sup>** (Ver figura 1).

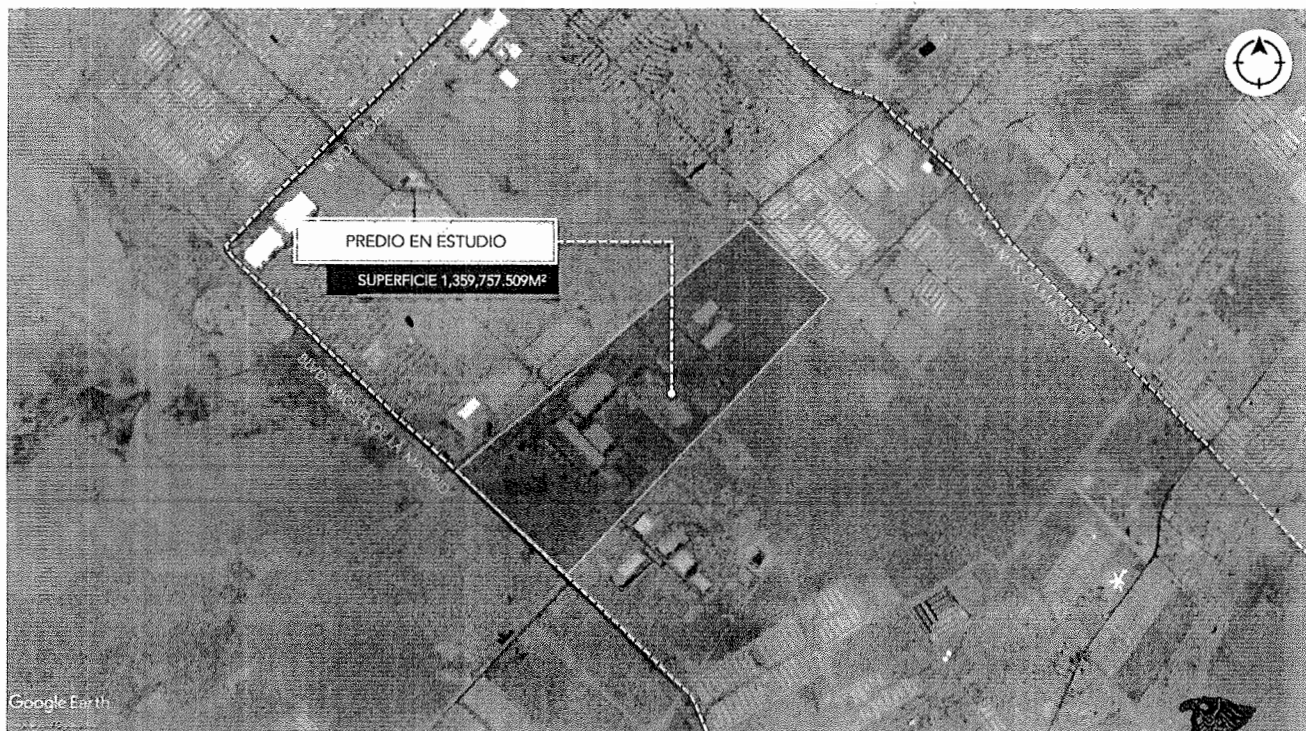


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía Google Earth, octubre 2017.



**ANTECEDENTES:**

**Primero)** La solicitud es promovida por la empresa Electrolux Home Products de México, S.A. de C.V.

**Segundo)** El predio se conforma de un lote el cual se encuentra inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

1. Predio con Sup. de 2,027,564.4290 m<sup>2</sup>: Inscripción: 56, Folio: 56, Libro: 3721 de la Sección I.

**Tercero)** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS), el predio se ubica dentro de **zonificación secundaria IPP-0.3 Industria en Parque pluvial**, como se ilustra en la figura 2.

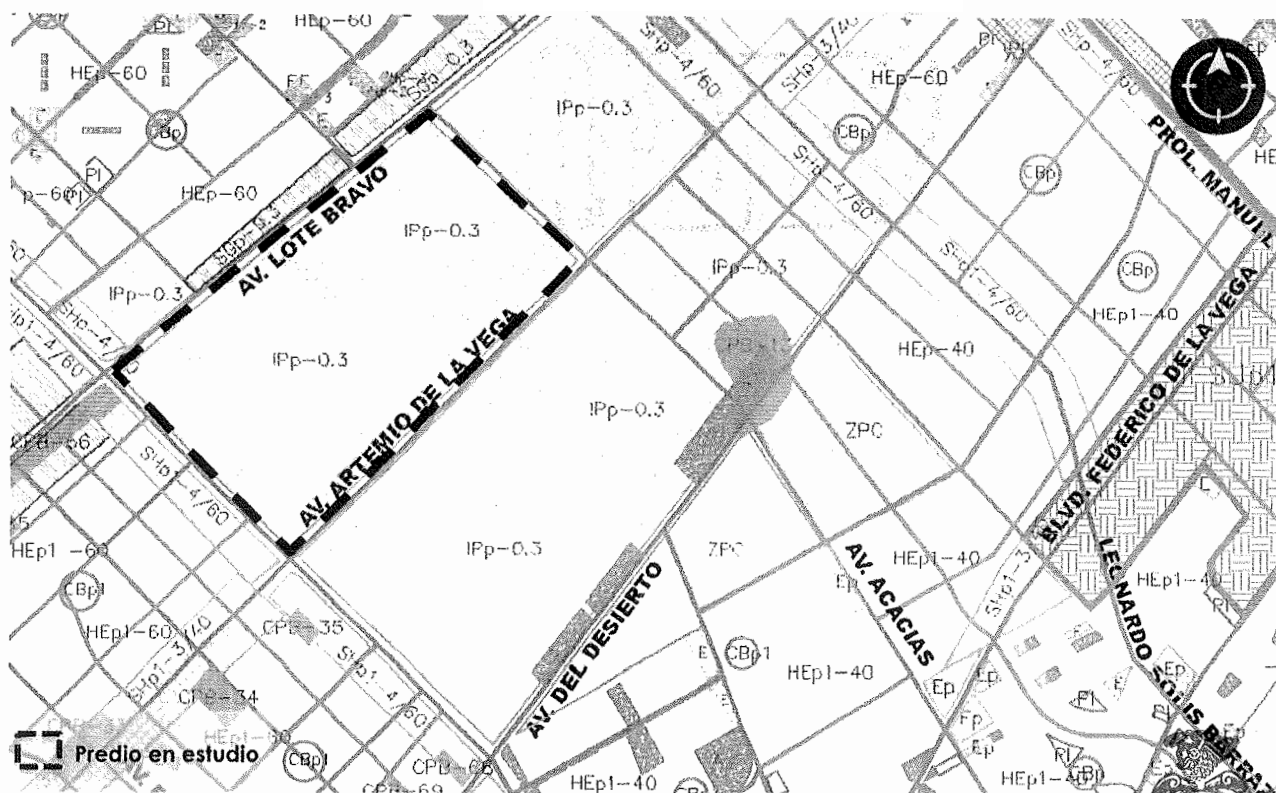


Figura 2. Zonificación secundaria, Carta Urbana, Capítulo IV - Normatividad, PDUS 2016.

**CONSIDERANDOS:**

**Primero)** El Artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua (LDUSCH), 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 164, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando 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 Normatividad el proceso de las Modificaciones Menores al plan, dicho proceso se deriva del impacto urbano que el cambio 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 C, Alto Impacto Urbano**.

**Tercero)** Para dar cumplimiento a lo establecido por el PDUS para las modificaciones Nivel C donde menciona; *"El Municipio dará a conocer públicamente la propuesta de modificación al plan y tendrá un plazo de treinta días naturales"*. Por lo cual realizó la publicación en el Diario local **"El Diario de Juárez"** el **día 13 de septiembre de 2017**, del anuncio de inicio de periodo de consulta pública, adicionalmente se llevo a cabo una Audiencia Pública el **día 28 de septiembre de 2017, en las instalaciones del Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP)**.

**Cuarto)** En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 que establece una política de concentración y densificación, así como la consolidación de las zonas periurbanas, el desarrollo en mención contribuye a consolidar la zona periurbana.

**Quinto)** 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 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 144 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, 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 Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

**RESOLUTIVOS:**

Que el particular ha cubierto la forma establecida en la LDUSCH y el PDUS, consistente en la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General considera **FACTIBLE** la modificación menor propuesta, consistente en un **cambio de una zonificación secundaria Ipp-0.3 Industria en Parque pluvial a ISp; Industria de Riesgo y Aislada**, siempre y cuando cumpla con las siguientes condicionantes:

**Primero)** Solo podrá utilizar el químico Ciclopentano líquido, en caso de modificar dicho químico deberá de someterse a revisión por las autoridades correspondientes.

**Segundo)** Deberá cumplir con las medidas de mitigación de riesgo establecidas en el "Estudio de Riesgo Ambiental, Modalidad Análisis de Riesgo" así como lo establecido por el dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil y el emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

**Tercero)** Una vez aprobado la Modificación Menor por el H. Ayuntamiento, previa solicitud, se otorgarán las Licencias de Uso de Suelo en base al Acuerdo de Cabildo correspondiente y al presente Dictamen.

**Cuarto)** Solucionar el tráfico vehicular y peatonal y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.

**Quinto)** **No afectar la traza vial existente y/o propuesta dentro del PDUS vigente** o sus planes maestros o parciales aplicables. Y de la misma manera deberá ejecutar la construcción de las banquetas exteriores de protección peatonal, excepto en entradas y salidas, asimismo se deberá dar mantenimiento periódico a éstas.

**Sexto)** Para desarrollar, el predio estará sujeto a respetar y dar cumplimiento a los instrumentos normativos vigentes en la materia.

**Séptimo)** Así mismo, el desarrollo del predio deberá contener, adicional a las especificaciones del Acuerdo de Cabildo y el presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente para el Centro de Población, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

**Octavo)** El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de C.F.E., J.M.A.S., gasoducto y otros).

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

**Décimo)** A su debido tiempo y en caso de ser necesario, para desarrollar el proyecto, se deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales.

**Undécimo)** 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.**

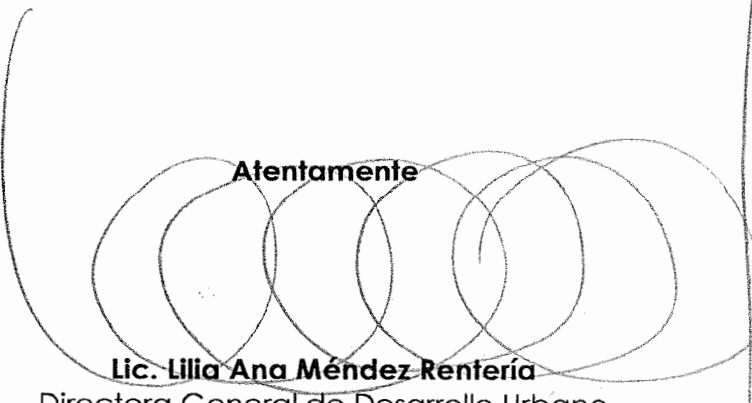
- a. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
- b. Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales que se generen por el desarrollo del predio, y resolverlo dentro del mismo, o 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.

Por este conducto se solicita al Secretario de la Presidencia Municipal y del H. Ayuntamiento que someta la Modificación Menor al proceso de aprobación por el H. Ayuntamiento.

Sirva todo lo anterior para los fines técnicos, administrativos y/o jurídicos a que diera lugar.

Sin otro particular por el momento es grato quedar a sus órdenes para cualquier aclaración o duda.

**Atentamente**



**Lic. Lilia Ana Méndez Rentería**  
Directora General de Desarrollo Urbano



**Arq. Armando Herrerías Velasco**  
Director del Control de la Planeación