

*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., sábado 08 de julio de 2023.

No. 54

Folleto Anexo

ACUERDO N° 121/2023

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora 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 de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 121/2023

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria número treinta y nueve, de fecha veintiséis de abril del año dos mil veintitrés, mediante el cual se aprobó la modificación de su anterior Acuerdo de fecha veintidós de febrero de la misma anualidad, para quedar como una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, promovida por los ciudadanos Sylvia Denisse y Benjamín Fuentes Ochoa, consistente en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **AV: Área Verde** y **SE-2: Servicios y Habitacional** a una zonificación **MX-4: Mixto Habitación-Servicios-Industria**, considerando un **cambio a su Coeficiente de Utilización del Suelo a 14.0** y un **cambio a su altura máxima en niveles a 20**, de un polígono con una superficie total de **57,330.82** metros cuadrados, ubicado en la intersección del blvd. Tomás Fernández y blvd. Juan Pablo II de esa ciudad.

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 veintiséis días del mes de junio del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

- - - EL QUE SUSCRIBE, MAESTRO HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL, SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA. -----

CERTIFICO:

- - - Que en la sesión ordinaria número treinta y nueve, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del veintiséis de abril del año dos mil veintitrés, entre otros, fue debidamente aprobado el siguiente: -----

ASUNTO CUATRO, NUMERAL NUEVE.- Autorizar la modificación al acuerdo aprobado en la sesión ordinaria No. 35 del Honorable Ayuntamiento del 22 de febrero de 2023, respecto de la autorización de un cambio de zonificación secundaria, de un predio ubicado en la intersección del Blvd. Tomás Fernández y Blvd. Juan Pablo II, con superficie de 57,330.82 m², a solicitud de los ciudadanos Sylvia Denisse Fuentes Ochoa y Benjamín Fuentes Ochoa, derivado de lo anterior y por unanimidad de votos, se emitió el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- Se aprueba la modificación al acuerdo del Dictamen y Punto de Acuerdo de una Modificación Menor al PDUS 2016 aprobado en la sesión ordinaria número 35 del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del 22 de febrero de 2023, enlistado en el punto V, numeral 17, para quedar redactado de la siguiente manera:

***PRIMERO.-** Se aprueba la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, esta solicitud es promovida por los ciudadanos Sylvia Denisse Fuentes Ochoa y Benjamín Fuentes Ochoa quienes acreditan la propiedad del polígono. El polígono se conforma de cinco lotes 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. de 16,221.19 m²: Inscripción: 46 Folio: 46 del Libro: 4659 de la Sección I.*
- II. Predio con sup. de 609.12 m²: Inscripción: 64 Folio: 65 del Libro: 6037 de la Sección I.*
- III. Predio con sup. de 11,073.03 m²: Inscripción: 47 Folio: 47 del Libro: 4659 de la Sección I.*
- IV. Predio con sup. de 28,507.28 m²: Inscripción: 75 Libro: 6828 de la Sección I.*

V. Predio con sup. de 920.20 m²: Certificado Parcelario 000001028836. Inscrito en el Registro Agrario Nacional con el Folio 08037004130081928R.

Consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **AV: Área Verde** y **SE-2: Servicios y Habitacional** a una zonificación **MX-4: Mixto Habitación - Servicios - Industria**, considerando un **cambio a su Coeficiente de Utilización del Suelo a 14.0** y un **cambio a su altura máxima en niveles a 20**, de un polígono con una superficie total de **57,330.82 m²** ubicado en la intersección del Blvd. Tomás Fernández y Blvd. Juan Pablo II de esta ciudad”.

SEGUNDO.- Notifíquese para los efectos legales conducentes.

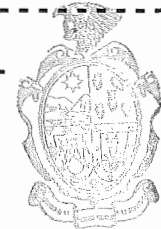
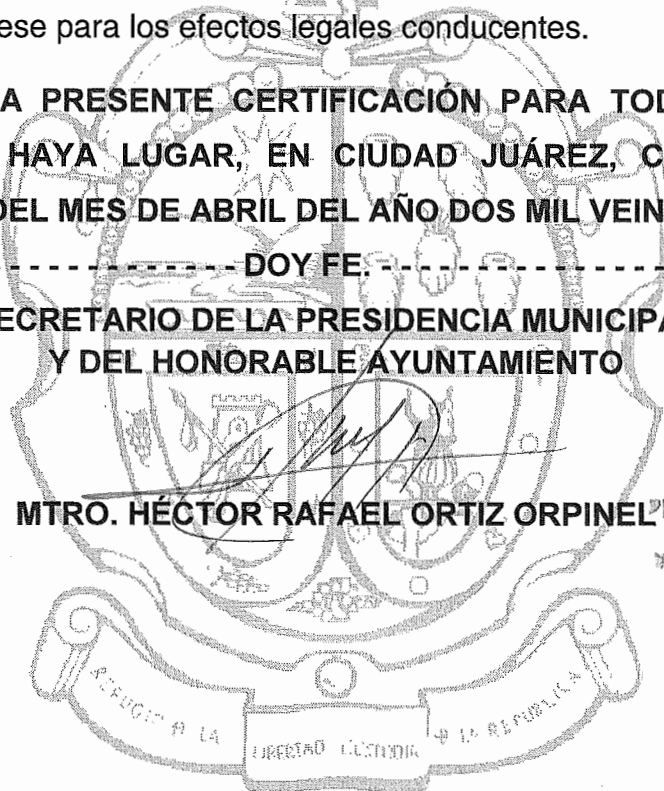
- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS. -----

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

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL

PRESIDENCIA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE JUÁREZ
ESTADO DE CHIHUAHUA



DEPENDENCIA: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

ÁREA: DIRECCIÓN DEL CONTROL DE LA PLANEACIÓN

DEPARTAMENTO: ADMON DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

OFICIO: DGDU/DCP/APDU/0917/2023

EXPEDIENTE: 56/22

REFERENCIA: DICTAMEN TÉCNICO DE MODIFICACIÓN MENOR AL PDUS

Cd. Juárez, Chih. a 19 de abril de 2023

Mtro. Héctor Rafael Ortiz Orpinel
Secretario de la Presidencia Municipal
y H. Ayuntamiento
Presente.-

Vistos para resolver respecto solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDUS) presentada ante esta Dirección General que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de un predio con una zonificación **AV: Área Verde** y **SE-2: Servicios y Habitacional** a una zonificación **MX-4: Mixto Habitación – Servicios - Industria** considerando un cambio a su Coeficiente de Utilización del Suelo a 14.0 y un cambio a su altura máxima en niveles a 20, de un polígono con una superficie total de 57,330.82 m² ubicado en la intersección del Blvd. Tomás Fernández y Blvd. Juan Pablo II de esta ciudad. (Ver figura 1)

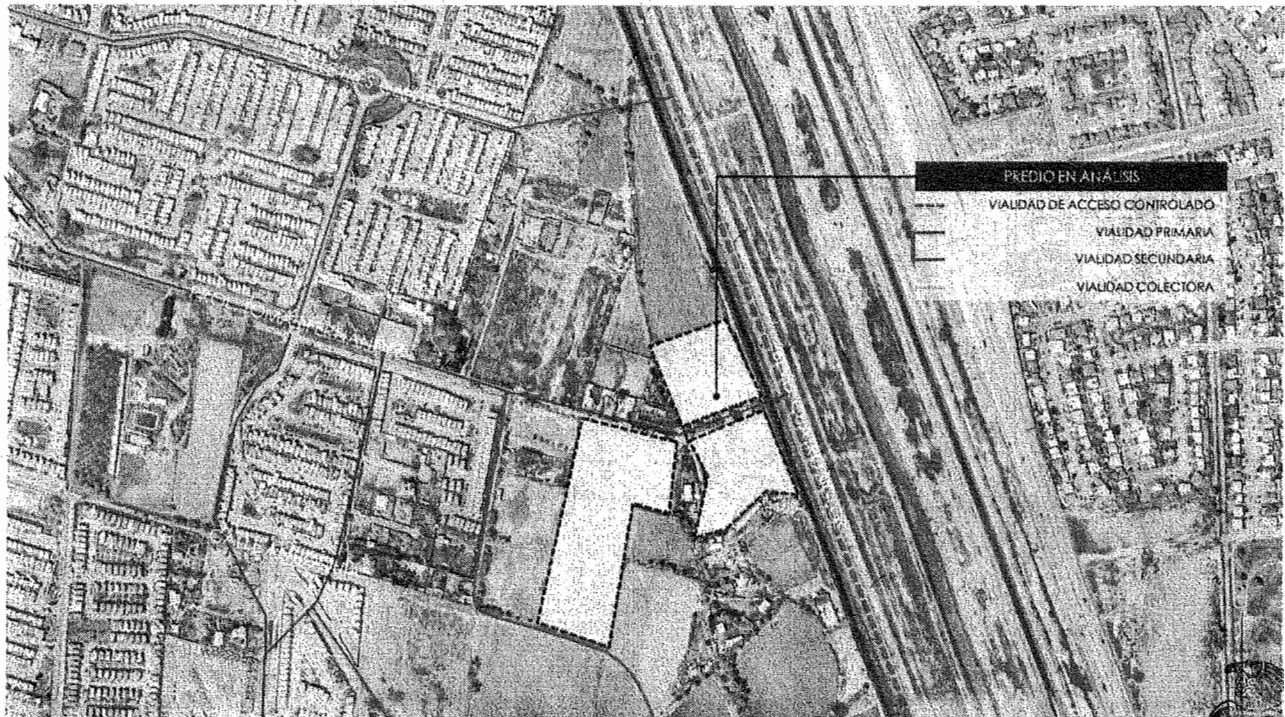


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2023.

ANTECEDENTES:

Primero) La solicitud es promovida por los ciudadanos Sylvia Denisse Fuentes Ochoa y Benjamín Fuentes Ochoa quienes acreditan la propiedad del polígono.

Segundo) El polígono se conforma de cinco lotes 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. de 16,221.19 m²: Inscripción: 46 Folio: 46 del Libro: 4659 de la Sección I.
- II. Predio con sup. de 609.12 m²: Inscripción: 64 Folio: 65 del Libro: 6037 de la Sección I.
- III. Predio con sup. de 11,073.03 m²: Inscripción: 47 Folio: 47 del Libro: 4659 de la Sección I.
- IV. Predio con sup. de 28,507.28 m²: Inscripción: 75 del Libro: 6828 de la Sección I.
- V. Predio con sup. de 920.20 m²: Certificado Parcelario 000001028836 Inscrito en el Registro Agrario Nacional con el Folio 08037004130081928R.

Tercero) El Capítulo IV de la Normatividad del PDUS indica que el polígono se ubica dentro de la Zona de Densificación Prioritaria en la **Subzona con Potencial de Densificación Terciaria (ZPD-3)**.

Cuarto) La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **AV: Área Verde** y **SE-2: Servicios y Habitacional**. (Ver figura 2)

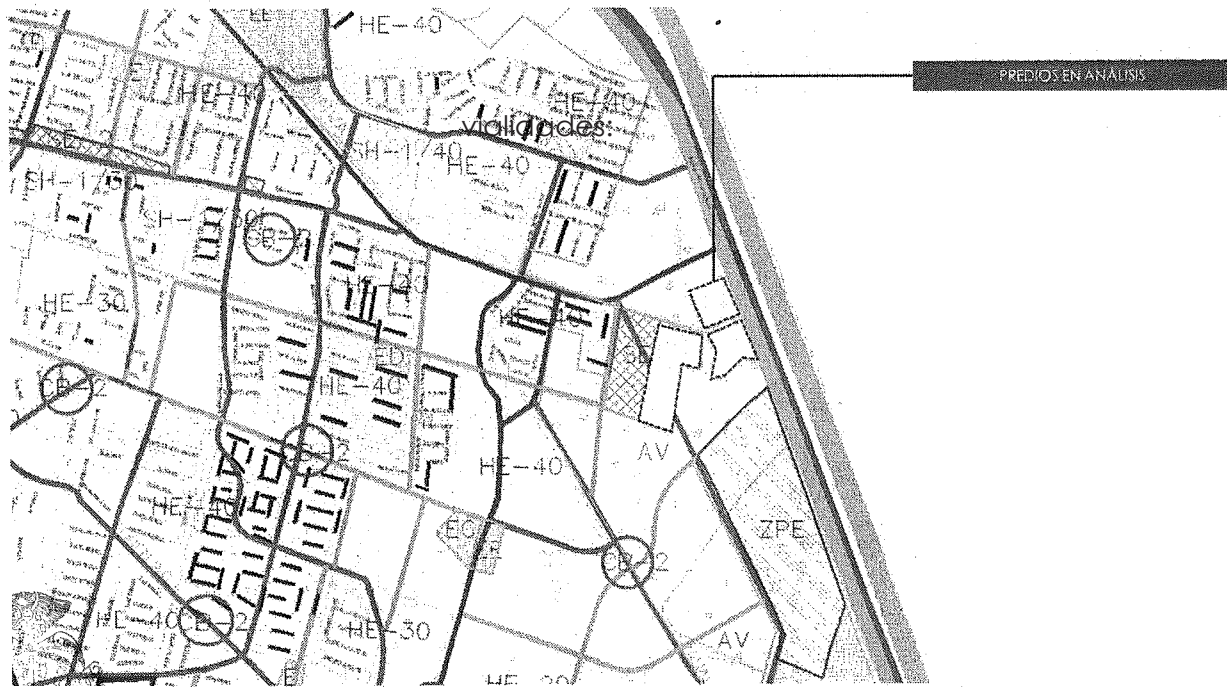


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

Quinto) La Estrategia Vial del PDUS establece que el polígono colinda con las siguientes vialidades:

- **Bldv. Juan Pablo II**, vialidad con jerarquía de acceso controlado, identificado con la etiqueta **A-5** a la que le corresponde una sección total de 67.50 metros.

- **Blvd. Tomás Fernández**, vialidad de jerarquía primaria a la cual, de acuerdo al oficio número SA/GOB/508/2021 de fecha 29 de noviembre de 2021 que certifica la Modificación Menor al PDUS aprobada en la sesión extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua número 03 de fecha 29 de noviembre de 2021 le corresponde una sección total de 29.60 metros y otra sección total de 28.00 metros respectivamente.
- **Prolongación Antioquia**, vialidad de jerarquía secundaria a la cual, de acuerdo al oficio número SA/GOB/758/2020 de fecha 02 de octubre de 2020 que certifica la Modificación Menor al PDUS aprobada en la sesión del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua número 86 de fecha 01 de octubre de 2020 le corresponde una sección total de 17.00 metros.

Sexto) La zonificación secundaria de **MX** es compatible con los usos de servicio, comerciales y habitacional.

Séptimo) El 06 de febrero de 2023 se colocó un letrero informativo en el polígono en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

Octavo) Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-0199/2023 de fecha 01 de febrero de 2023 en sentido **positivo**.

Noveno) El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/030/2023 con fecha 27 de enero de 2023 mediante el cual determinó **factible** la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

CONSIDERANDOS:

Primero) El Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUECH), establece que los Municipios del Estado podrán aprobar **Modificaciones Menores** a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro, siempre y cuando no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en su artículo 94; el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, en tanto que no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

Segundo) El PDUS establece en el capítulo IV referente a la Normatividad, el proceso de las modificaciones menores al Plan, dicho proceso se deriva del impacto urbano que esta modificación menor al PDUS va a generar en el contexto esto de acuerdo a lo establecido en el Cuadro 29; *Criterios para determinar los niveles de impacto de las modificaciones*

menores, por lo que la Dirección General de Desarrollo Urbano determinó que la solicitud en análisis es **de Nivel B, de Medio Impacto Urbano**.

Tercero) La Normatividad del PDUS indica que la **ZPD-3** es una zona que cuenta con los niveles mas bajos de consolidación urbana al interior de la Zona de Densificación Prioritaria por su déficit de equipamiento así como por la presencia de terrenos baldíos. Debido a la cobertura total de servicios básicos y a su cercanía con las áreas mas consolidadas estas zonas tienen un potencial de desarrollo importante, principalmente de ocupación de los vacíos intraurbanos.

Cuarto) Se advierte que el polígono cuenta con un potencial urbano óptimo para el funcionamiento de los giros habitacionales, comerciales y de servicios que comprende la zonificación **MX**, debido a que tiene frente con el Blvd. Tomás Fernández así como con el Blvd. Juan Pablo II, vialidades identificadas con jerarquía de acceso controlado. Esto, en función de que las estrategias de planeación del PDUS buscan consolidar corredores comerciales que colinden con vialidades principales.

Quinto) Asimismo, esta propuesta de modificación menor contribuye a la consolidación urbana de la zona conocida como Valle del Sol (cuyo uso predominante es el habitacional) por la diversificación de usos de suelo que promueve.

Sexto) De la difusión de la acción urbana que se refiere en el antecedente SEPTIMO se advierte que en los expedientes de esta Dirección General no obra opinión respecto a la Modificación Menor al PDUS.

Séptimo) En congruencia con el PDUS 2016 donde 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 vigente.

Octavo) 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 LAHOTDUECH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 77 de la Ley citada, el Artículo 72 del Código Municipal, el Artículo 45 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables, esta Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

RESOLUTIVOS:

Que se ha cubierto la forma establecida en la LAHOTDUECH y el PDUS, consistente en la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez 2016, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General determina **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS propuesta que consistente en un cambio de zonificación secundaria a **MX-4: Mixto Habitación – Servicios – Industria** considerando un cambio a su Coeficiente de Utilización del Suelo a 14.0 y un cambio a su altura máxima en niveles a 20, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

Primero) Deberá cumplir con las restricciones de ocupación de suelo, porcentajes de donación tanto para equipamiento y áreas verdes y demás normatividad o restricciones que establece el PDUS para la zonificación otorgada, a excepción del Coeficiente de utilización del Suelo y de la altura máxima en niveles.

Segundo) Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.

Tercero) Para el desarrollo del predio deberá considerar los impactos generados e implementar las medidas de mitigación suficientes para evitar conflictos en las zonas habitacionales consolidadas.

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

Quinto) Asimismo, el desarrollo del predio deberá dar cumplimiento, adicional a las especificaciones del presente Dictamen, las disposiciones señaladas en la LAHOTDUECH, PDUS, Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables, considerando los lineamientos establecidos en la normatividad vigente para la accesibilidad universal.

Sexto) 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).

Séptimo) 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.

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

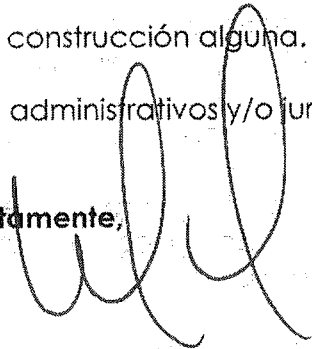
predio que se requieran para **asegurar a la población civil la ausencia de riesgo por inundación.**

- 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.

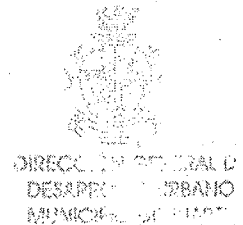
Noveno) El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

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

Atentamente,



Lic. Claudia Verónica Morales Medina
Directora General de Desarrollo Urbano



SIN TEXTO

SIN TEXTO