

*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 06 de agosto de 2022.

No. 63

Folleto Anexo

ACUERDO N° 153/2022

SIN TEXTO

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 153/2022

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 diecisiete, de fecha veinticinco de mayo del año dos mil veintidós, mediante el cual se aprobó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, a favor de la persona moral denominada Servicios Integrales de Prevención de Juárez, S.A. de C.V., consistente en un **cambio de zonificación secundaria**, de un predio con una zonificación **SU-2: Subcentro Urbano**, a una zonificación **MX-1: Mixto Habitación-Servicios-Industria**, ubicado en la calle Palacio de Tikal número 1924 de la colonia Lote Bravo de esa ciudad, con una superficie de **12,637.47** 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 seis días del mes de julio del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN.
Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO.
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 diecisiete, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del veinticinco de mayo del año dos mil veintidós, entre otros, fue debidamente aprobado el siguiente: -----

ASUNTO CINCO, NUMERAL TRES.- Autorización de un cambio de zonificación secundaria, de un predio ubicado en la calle Palacio de Tikal número 1924 de la colonia Lote Bravo, con superficie de 12,637.47 m², a solicitud de Servicios Integrales de Prevención de Juárez S. A. de C.V., derivado de lo anterior, y por unanimidad de votos, se emitió el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- Se aprueba la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016, para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, a favor de la persona moral denominada Servicios Integrales de Prevención de Juárez, S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio con clave catastral 234-006-114 y se encuentra inscrito debidamente, en el Registro Público de la Propiedad, del Estado de Chihuahua, con Inscripción: 124, Libro: 6822 de la Sección 1, consistente en un **cambio de zonificación secundaria**, de un predio con una zonificación **SU-2: Subcentro Urbano** a una zonificación **MX-1: Mixto Habitación-Servicios-Industria** ubicado en la calle Palacio de Tikal número 1924 de la colonia Lote Bravo de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **12,637.47 m²**.

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 VEINTISEIS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

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

**SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO**


MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL

Cd. Juárez, Chih. a 18 de mayo de 2022

Mtro. Héctor Rafael Ortiz Orpini
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 **SU-2: Subcentro Urbano** a una zonificación **MX-1: Mixto Habitación - Servicios - Industria** ubicado en la calle Palacio de Tikal número 1924 de la colonia Lote Bravo de esta ciudad, que cuenta con una superficie de 12,637.47 m². (Ver figura 1)

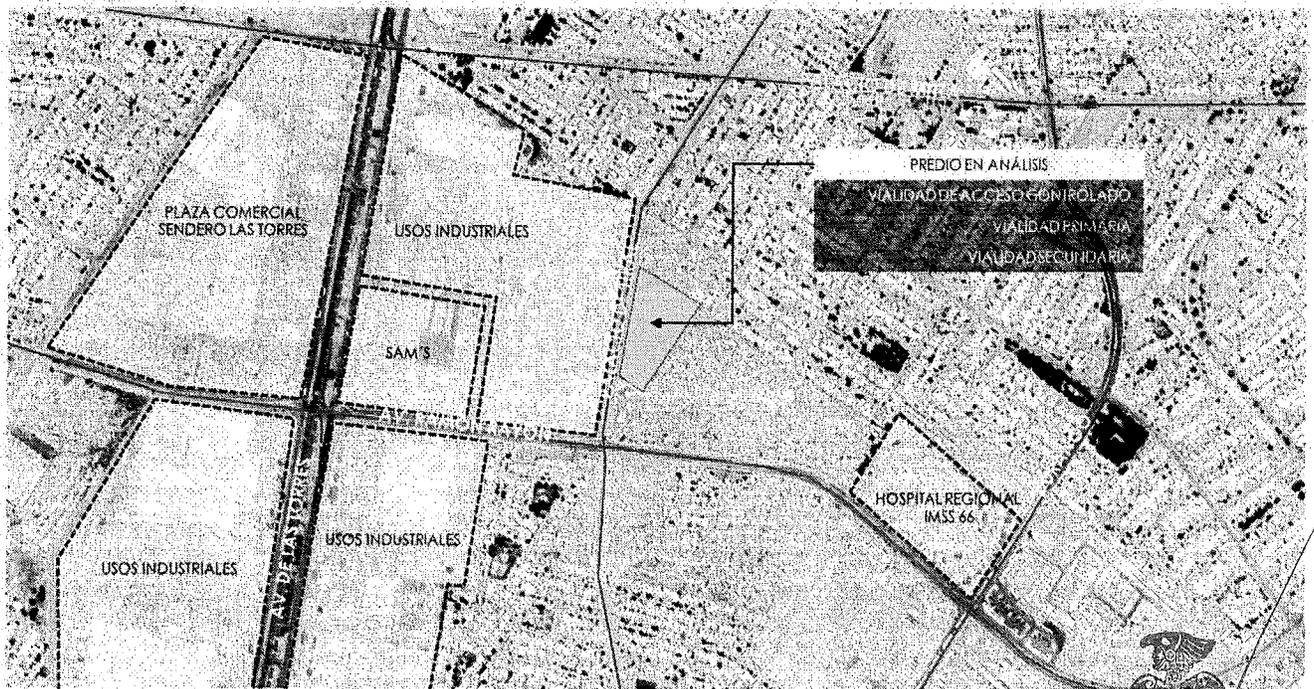


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía Google Earth 2022.

ANTECEDENTES:

Primero) La solicitud es promovida por la persona moral denominada Servicios Integrales de Prevención de Juárez, S.A. de C.V. quien acredita la propiedad del predio con clave catastral 234-006-114.

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

I. Predio con sup. de 12.637.475 m². Inscripción: 124, Libro: 6822 de la Sección I.

Tercero) El Capítulo IV de la Normatividad del PDUS indica que el predio se ubica dentro de la Zona de Densificación Prioritaria en la **Subzona con Potencial de Densificación Secundaria y Terciaria** (ZPD-2 y ZPD-3).

Cuarto) La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **SU-2: Subcentro Urbano**. (Ver figura 2)

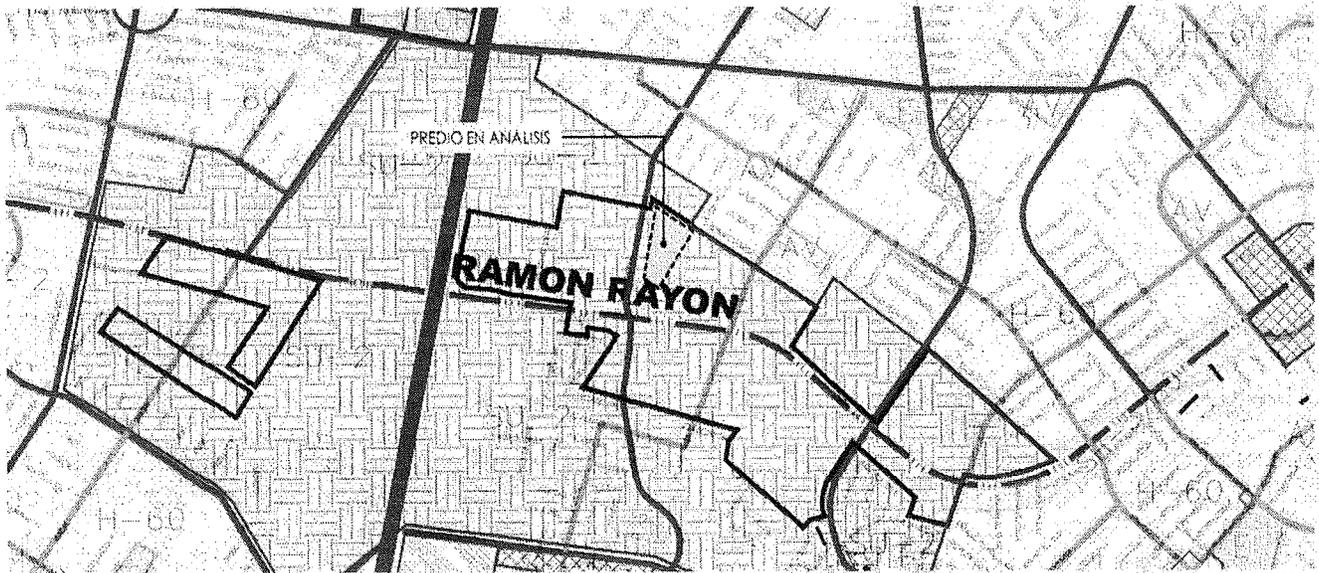


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

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

- a) **Calle Palacio de Tikal**, vialidad de jerarquía **secundaria**, identificada con la etiqueta **S-45** a la que le corresponde una sección total de 20.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 13.00 metros y banquetas de 3.50 metros en ambos lados.

Sexto) Con el objetivo de llevar a cabo la difusión de esta acción urbana el 18 de noviembre de 2022 se colocó un letrero en el predio con contenido informativo referente a la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

Séptimo) Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1000/2022 de fecha 28 de abril de 2022 en sentido **positivo**.

Octavo) El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/079/2022 de fecha 18 de abril de 2022 mediante el cual determinó **factible** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

CONSIDERANDOS:

Primero) El Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (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 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) La Normatividad del PDUS indica que la **ZPD-2** es una zona que se encuentra muy cercana a la red de rutas troncales y su cobertura de influencia, que cuenta con servicios públicos, óptimas condiciones de accesibilidad, áreas servidas por equipamiento público y privado así como densidades medias de vivienda, por lo tanto ofrece niveles medios y altos para la densificación. La **ZPD-3** es una superficie caracterizada por los niveles más bajos de consolidación urbana al interior de la ZDP, sin embargo, debido a su cercanía con las áreas más consolidadas, estas zonas también cuentan con un potencial de desarrollo importante de ocupación de vacíos intraurbanos.

Cuarto) El Capítulo III de la Estrategia del PDUS establece que a mayor concentración comercial y de servicios, así como de equipamiento público y privado (educativo, cultural, recreativo, salud, asistencia social, abasto, etc) una zona determinada tendrá un mayor grado de consolidación urbana.

Quinto) En este sentido, se advierte que el predio se encuentra inserto en una zona que cuenta con diversos usos de suelo del cual destaca el habitacional conformado por los fraccionamientos Torres del Sur, Paseo de las Torres, Rincón del Sol, Villas de Salvarcar entre otros, que es servido por algunos giros industriales generadores de fuentes de empleo, comerciales y de equipamiento de nivel urbano como el Hospital General Regional número 66.

Sexto) La zonificación secundaria **MX** comprende los usos generales de equipamiento (de nivel vecinal, distrital, urbano), comercial (de nivel vecinal, distrital y urbano) así como el industrial a excepción del identificado como de riesgo, compatibles con lo habitacional. Por

lo tanto, la zonificación secundaria Mixto Habitación, Comercio e Industrial contribuirá a que la plurifuncionalidad del suelo que caracteriza a esta zona de la ciudad prevalezca.

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

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 consistente en un cambio de zonificación secundaria a **MX-1: Mixto Habitación - Servicios - Industria** de un ubicado en la calle Palacio de Tikal número 1924 de la colonia Lote Bravo de esta ciudad, que cuenta con una superficie de 12,637.47 m², siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

Primero) Deberá cumplir con la **normatividad que establece el PDUS para la zonificación secundaria otorgada.**

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

Tercero) Deberá respetar la Estructura Vial establecida en el PDUS.

Cuarto) Deberá solucionar los accesos al predio, implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones y la del tráfico vehicular implementando los lineamientos de la accesibilidad universal establecidos en la normatividad vigente.

Quinto) 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.

SEXTO) 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.

SEPTIMO) El presente Dictamen Técnico no exime de respetar los derechos de vía y/o pasos de servidumbre por infraestructura (líneas de CFE, JMÁS, gasoducto, Distrito de Riego, CNA y otros).

Octavo) 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.

Noveno) 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.

Décimo) El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

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

Atentamente,



Lic. Claudia Verónica Morales Medina
Directora General de Desarrollo Urbano



Ing. Javier Librado Duarte Carrillo
Director del Control de la Planeación



SIN TEXTO