



Mesa técnica para la revisión del
PDUS 2040



ÍNDICE

Antecedentes.....	1
Objetivo.....	1
Observaciones y recomendaciones.....	2
Estrategias Regionales y Normatividad.....	2
Estrategias y normatividad pluvial.....	8
Estrategias de consolidación urbana.....	12
Instrumentación.....	19
Anexos.....	30
Anexo 1. Zonificación primaria del PMDUS.....	30
Anexo 2. Comparativo zonificación primaria.....	31
Anexo 3. Zonas con peligro de vulnerabilidad a inundaciones.....	33

Antecedentes

La ciudad ha sido históricamente un punto focal para el dinamismo económico, social, político, cultural y tecnológico. Estos procesos han contribuido a la complejidad estructural actual, pero también han generado desigualdades, rezagos y obstáculos para un desarrollo urbano integral y equitativo. El Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) de 2016 planteó una política urbana que buscaba controlar el crecimiento lejano, disperso y fragmentado que la ciudad había experimentado desde la década de 1960, cuando la industria maquiladora se estableció en esta región.

No obstante, las directrices planteadas en 2016 se cumplieron parcialmente y surgieron otros efectos que propiciaron una intensa presión demográfica y urbana en las zonas periurbanas. Las consecuencias de estas diferencias en la distribución territorial de la población aparentemente se relacionan con una pérdida de la vocación habitacional y la subutilización de la inversión pública en equipamiento e infraestructura en la zona de densificación prioritaria. Finalmente, una de las causas del crecimiento desordenado de la ciudad ha sido la incorporación masiva de suelo para uso habitacional e industrial, sin que se cuente con una planeación del desarrollo de acuerdo a la vocación del territorio.

Durante décadas, los intereses económicos de grupos y particulares han primado sin una regulación clara en las políticas públicas referentes al uso del suelo urbano. Esta falta de regulación ha llevado a una gestión gubernamental poco efectiva en el ordenamiento territorial, incapaz de abordar adecuadamente los desafíos generados por la urbanización. Aunado a esto, la escasez de suelo para vivienda asequible particularmente para la población de bajos ingresos es un problema que retoma relevancia, particularmente después de la crisis sanitaria por COVID-19 en 2020.

Objetivo

El propósito de realizar estas mesas técnicas con expertos en materia de urbanismo y planificación, estudios hídricos, arquitectura, demografía y etc, es generar recomendaciones que sean tomadas en cuenta en el proceso de actualización del instrumento *“Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2040”* cuya relevancia radica en administrar y controlar el desarrollo urbano para mejorar la calidad de vida y el bienestar de los habitantes presentes y futuros.

Observaciones y recomendaciones

Estrategias Regionales y Normatividad

1. Se incumple con la normatividad en cuanto a la apertura de nuevas zonas urbanizables y se carece de la información de fondo que sirva de justificación a esas modificaciones.

Entre los señalamientos realizados a la propuesta de modificación en la zonificación primaria mostrada en este proceso de la actualización del PDUS-2040, el apartado de **Normatividad** establece una modificación de zonificación primaria pasando "E"; Ecológico y "CE"; Conservación Ecológica a "U"; Urbano (Mapa N-02, página 582 ,<https://www.imip.org.mx/consultapdus/documento/PDUS.pdf>). La intención de cambiar el uso de suelo de E y CE a U contradice la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUCH)** en sus artículos 7, 62, 78, 105, 106, 107, 108 y 109

- El artículo 7 establece que la zonificación primaria comprende la **delimitación de las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población** para las cuales las áreas no urbanizables, es decir, las de conservación y protección ecológica, son aquellas que **no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros**, las cuales además **deberán estar definidas en los planes de desarrollo urbano correspondientes**; mientras que las áreas de reserva son aquellas de **un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento o mejoramiento, de acuerdo con los instrumentos de planeación correspondientes**.
- Esto último es enfatizado de nuevo en el artículo 105, el cual indica **que las acciones de crecimiento de los centros de población deberán considerar las áreas de reservas para la expansión de dichos centros, que se preverán en los planes de desarrollo urbano**, lo cual viene expresado en los mismos términos desde el artículo 54 de la Ley General de Asentamientos

Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (**LGAHOTDU**), es decir, desde una normativa de orden federal. Esto quiere decir que los instrumentos normativos federales y estatales indican que los centros de población sólo deben utilizar para su crecimiento las áreas designadas como Reserva y nunca las de Conservación y protección ecológica, las cuales son consideradas como no urbanizables.

- Incluso el **artículo 106** de esta misma ley indica que ***los desarrollos y las acciones urbanas inherentes sean dirigidas a establecerse contiguas a otras áreas que cuenten con infraestructura y equipamiento consolidado***, condición que tampoco se cumple para el caso del desarrollo propuesto en la intersección de las carreteras a Casas Grandes y Jerónimo-Santa Teresa. Es necesario recordar además, que las reservas urbanas existentes tal y como se consignan en los instrumentos de planeación normativos actuales se encuentran contiguas a las áreas urbanizadas por lo que carece de sentido proponer otro uso de suelo urbano lejos de esas zonas y sobre suelo designado como Ecológico y de Conservación Ecológica.
- De acuerdo con la propuesta del PDUS 2040 la superficie de zonas de Reserva ascendía ya en el 2020 a 19,765.26 hectáreas mientras que la zona urbanizada cuenta con 34,642.37 hectáreas, lo cual implica que se cuenta ya con una superficie de reservas de crecimiento equivalente al 57% de la superficie urbanizada. A este respecto, el propio PDUS 2040 menciona que “...el Centro de Población de Juárez, el cual tiene una superficie de 121,974.3464 Ha, cuenta con una cantidad importante de reservas”; resulta mejor expresar la cantidad de reservas “suficientes” a partir del porcentaje que representa.
- Con respecto a estas áreas no urbanizables el **artículo 109** menciona que ***estará prohibido dotar de obras y servicios de infraestructura o equipamiento, así como realizar cualquier acción urbanística y que dichas áreas quedarán sujetas a las políticas y normas en materia de ordenamiento territorial y ecológico que dicten las autoridades competentes*** mientras que el **artículo 55** de la **LGAHOTDU** indica que estas áreas no urbanizables ***sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan esta Ley y otras leyes aplicables***; los cuales para este caso corresponden tanto al **Plan Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez** como al **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Juárez**, para lo cual

ambos instrumentos normativos, de orden superior al PDUS, asignan a esa zona como Ecológica y de Conservación Ecológica. Cabe señalar que el **PDUS 2016** mantiene congruencia con estos instrumentos. En la imagen **Anexo 1**, se ilustra la zonificación primaria establecida en el PMDUS 2020.

- Sobre este tema el **artículo 78** indica que ***los instrumentos de planeación urbana previstos en esta Ley contendrán los elementos necesarios para ser congruentes, vinculados y homogéneos en sí mismos y respecto de la planeación nacional, estatal y municipal para el desarrollo, así como para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa.***
- Del mismo modo, la actualización del PDUS en el apartado de **Normatividad** en la página 13 menciona: *Respecto a las áreas identificadas como Ecológicas (E), de Preservación (PE) y Conservación Ecológica (CE), **estas no tendrán posibilidad de ser consideradas para proyectos de desarrollo urbano de ninguna índole.** Por lo anterior, estas áreas no tendrán viabilidad de apertura al desarrollo a través de alguna modificación menor al presente plan, por lo que solo se permitirán aquellos usos que no impacten en el funcionamiento de la ciudad. En estos predios no se promoverá la inversión gubernamental que estimule su ocupación con asentamientos*
- Esta falta de congruencia con instrumentos normativos existentes en la que incurre la propuesta de PDUS a consulta es motivo de los **artículos 62 y 107** de la LAHOTDUCH; el primero de los cuales dice que ***los planes de desarrollo urbano de centros de población guardarán congruencia con los instrumentos de planeación estatales y de zonas metropolitanas y con los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que correspondan;*** mientras que el segundo es más específico en cuanto a las condicionantes al mencionar que ***las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía y alumbrado público; el manejo de desechos sólidos de manera segura y sostenible, así como la viabilidad de la movilidad y conectividad correspondiente... que no se ocupen áreas de riesgo o no urbanizables y que se garantice la suficiencia financiera para construir o instalar la infraestructura necesaria para que las autoridades competentes estén en posibilidad de brindar los servicios públicos que se demanden...la autoridad,***

en todo momento, deberá garantizar que las acciones de expansión no generen déficit urbano.

En el **Anexo 2**, se puede apreciar un comparativo de las zonificaciones primarias; del PDUS vigente y de la propuesta del PDUS 2023.

2. No autorizar áreas de desarrollo urbano en zonas de riesgo.

Se plantea incorporar suelo a la zonificación primaria “U; Urbano”, en el suroriente de la ciudad, identificado dentro del proyecto del PDUS 2040 como la estrategia del “Corredor Industrial Suroriente” la cual plantea incorporar superficie de la zonificación primaria “Reserva” a “Urbano”, sin embargo preocupa que dicha zona está localizada en la zona de restitución lagunar de la cuenca hidrológica El Barreal, la cual es susceptible a inundaciones dado el tipo de suelo. Dentro de la cuenca del Barreal, se genera una laguna intermitente denominada: “Laguna de Patos”, dicha laguna fue urbanizada con fraccionamientos habitacionales de interés social desde el inicio de la década de los 2000, mismos que durante los periodos de lluvias severas del 2006 y 2008 sufrieron inundaciones provocando pérdidas materiales significativas.

Para mitigar dicha problemática se construyó un bordo denominado como Bordo Miguel de la Madrid Hurtado (BMMH) su trayectoria inicia en la intersección del Blvd. Independencia y Av. Miguel de la Madrid hacia el norponiente, hasta la Av. Talamñas Camandari, dicho bordo contiene los escurrimientos de la Sierra de Juárez y que alguna vez formaron la Laguna de Patos. Es de vital importancia garantizar la estructura del BMMH, sin embargo el proyecto del PDUS propone urbanizar al sur del BMMH, sin mencionar una estrategia de solución pluvial integral, y no sólo la contribución del el sector privado al momento de desarrollar.

Otra cuestión a considerar es que dicha superficie está catalogada en el Atlas de Riesgos Nacional y el Atlas de Riesgos del Estado de Chihuahua como una zona con una vulnerabilidad media a muy alta a inundaciones, ya que dicha área forma parte de la restitución lagunar de la Laguna de Patos. Estas áreas fueron determinadas a través de las estrategias planteadas por el “Estudio Hidrológico e Hidráulico en la zona norte y sur de la cuenca de El Barreal en Ciudad Juárez, Chihuahua”, estudio elaborado a través del INFONAVIT y revisado por el Centro Nacional de Prevención de Desastres

(CENAPRED), de ahí la razón de que se incorporara en el Atlas de Riesgos Nacional.

En la imagen **Anexo 3** se puede apreciar las zonas identificadas como zonas vulnerables a inundaciones, ya que el BMMH sirve de barrera y los flujos pluviales de la Sierra de Juárez se concentran en las superficies marcadas en color rojo, dicho Atlas se puede consultar en el siguiente enlace: http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/AtlasEstatales/?&NOM_ENT=Chihuahua&CVE_ENT=08.

Por lo que se propone se plantee una estrategia integral en materia pluvial para la estrategia identificada en el proyecto del PDUS como “Corredor Industrial Suroriente”, además de incluir las medidas de mitigación planteadas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico de la Cuenca de El Barreal, donde destacan; garantizar la estructura del BMMH, así como respetar o establecer una zona para la restitución lagunar e implementar programas de trabajo para desazolver los vasos de captación existentes en los fraccionamientos ubicados dentro de la cuenca del Barreal.

Lo anterior en congruencia con el artículo 4 de la LGAHOTDU, referente a los principios de política pública, la fracción VII refiere la Resiliencia, seguridad urbana y riesgos, el cual demanda a las autoridades a propiciar y fortalecer las medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia para proteger a las personas y su patrimonio frente a los riesgos naturales y antropogénicos, así como evitar la ocupación en zonas de alto riesgo.

Adicionalmente, solicitamos dar cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 67 de la LGAHOTDU, donde refiere que: “...en ningún caso podrán asignarse usos o aprovechamientos urbanos o Asentamientos Humanos en zonas de alto riesgo que no hubieran tomado medidas de mitigación previas. En tales zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.”

3. Se requiere un análisis de costo beneficio a la carga pública por el incremento de zonas urbanizables.

Respecto a la propuesta de ampliar la zonificación primaria “U” Urbano, aunado a lo referido en los dos puntos anteriores, la autoridad local debe acatar lo establecido en el **artículo 57, párrafo tercero de la LGAHOTDU**, el

cual refiere que para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, las autoridades locales deberán de asegurarse de la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos sin afectar a los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.

Sin embargo, dentro del instrumento no se advierte el sustento técnico respecto a la viabilidad de las cargas financieras que la ampliación de las zonas urbanas va a generar a la autoridad local, y el instrumento plantea dos estrategias regionales que implican el incremento de las zonas urbanas, en este sentido, es necesario que se garantice esta viabilidad sin generar detrimento a las necesidades actuales de la ciudad, ni al servicio de los asentamientos colindantes existentes.

Estrategias y normatividad pluvial

1. Es necesario establecer una estrategia de adquisición de la tierra para atender las necesidades de infraestructura y equipamiento para captación pluvial. Dicha estrategia deberá contemplar figuras de permuta, indemnización y/o compensación de las afectaciones a la propiedad privada para su adquisición con finalidad de proporcionar soluciones de equipamiento.
2. Se requiere un órgano descentralizado intersectorial de vigilancia y de procuración de inversión para infraestructura pluvial a largo plazo.

En el apartado de **Normatividad**, se hace hincapié en la necesidad de establecer una instancia especializada para la gestión integral del agua pluvial. De manera similar, en el apartado de **Instrumentación** se vuelve a plantear la creación de entidades especializadas para abordar estrategias específicas, especialmente relacionadas con servicios como el drenaje pluvial.

Por ende, se recomienda profundizar en el diseño jurídico e institucional de un ente público con la capacidad de establecer y ofrecer el servicio de gestión de aguas pluviales en el Municipio de Juárez, Chihuahua. El propósito es garantizar su viabilidad y una implementación eficaz.

A pesar de que las Juntas Municipales de Agua y Saneamiento tienen la facultad legal de planificar, financiar y ejecutar obras de infraestructura hidráulica, así como de crear las divisiones técnicas necesarias, existe una limitación presupuestaria y de autonomía técnica, administrativa y financiera. La falta de un marco legal específico en el Estado de Chihuahua para la gestión integral de aguas pluviales acentúa esta limitación.

Según el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, la responsabilidad del diseño, ejecución, supervisión y mantenimiento del drenaje pluvial recae en las autoridades municipales.

Con relación a lo anterior el **DECRETO No. LXV/RFLYC/0644/2017 I P.O.**, mediante el cual se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones

de la Ley del Agua, así como del Código Municipal y del Código Fiscal, todos ordenamientos del Estado de Chihuahua, establece lo siguiente:

Artículo octavo.- *A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el diseño, ejecución, supervisión y mantenimiento del drenaje pluvial, será responsabilidad de las autoridades municipales.*

Por consiguiente, estas autoridades tienen la capacidad de establecer entidades descentralizadas con autonomía para esta finalidad. La principal fortaleza de este organismo sería su independencia, con personalidad jurídica y recursos propios, así como autonomía técnica y administrativa, sin depender de la Junta Municipal o Central. Además, podría financiarse mediante cuotas, fondos privados, aportaciones y donaciones, tal como se establece en la Ley del Agua del Estado Chihuahua:

Artículo 3, Fracc XXXI. ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL: *Organismo Operador de Agua y Saneamiento que no está bajo la coordinación sectorial de la Junta Central de Agua y Saneamiento.*

Artículo 28. [...] *Los organismos operadores municipales son organismos públicos descentralizados del municipio en el que operan, con personalidad jurídica y patrimonios propios, así como autonomía técnica, financiera y administrativa, facultados para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, saneamiento, tratamiento de aguas residuales y disposición final de lodos, requeridos dentro del territorio municipal*

La creación de un organismo operador también permitiría la implementación de infraestructura pluvial más amplia, incluyendo sistemas de captación de aguas pluviales y la integración gradual de infraestructura ecológica para maximizar su aprovechamiento y resolver los problemas de escasez de agua. Esto requeriría una colaboración multidisciplinaria entre diversas áreas del Gobierno Municipal y posiblemente el Gobierno Estatal, aunque esto dependerá de las reformas estatales a la Ley del Agua para incluir a los operadores como responsables de las aguas pluviales ya que en la Ley solo se mencionan las atribuciones relacionadas con el drenaje pluvial.

Artículo 29. *En el ámbito de su competencia, los organismos operadores municipales, tienen las atribuciones siguientes: [...]*

IV. Realizar, por sí o en coordinación con la Federación, el Estado o el municipio, estudios y proyectos que permitan definir las políticas a aplicar en acciones para el desarrollo de programas eficientes y prácticos para la construcción, mantenimiento, habilitación y equipamiento de infraestructura hidráulica en general, incluido el drenaje pluvial, así como evaluar las condiciones físicas de dicha infraestructura.

VIII. Planear, programar y gestionar, por sí o en coordinación con la Federación, el Estado o el municipio, el financiamiento para llevar a cabo la construcción de las obras y adquisición de equipos que requieran, para los sistemas materia de esta Ley y, en su caso, el drenaje pluvial.

3. Vincular y condicionar la apertura de reservas planteadas en el PDUS a lo planteado en el Plan Estatal Hídrico 2040.

Con el fin de presentar algunos antecedentes, de acuerdo con lo establecido en el Plan Estatal Hídrico de Chihuahua 2040 (PEH); la región intermunicipal conformada por los municipios de Juárez y Guadalupe forman parte a su vez de la región hidrológica 24- Bravo-Conchos. De igual manera el diagnóstico del PEH menciona que las cuencas que conforman esta región hidrológica presentan en 2016 **disponibilidad de agua negativa** (Figura 1.13, pag. 37 https://www.nadb.org/uploads/files/1_plan_estatal_hdrico_de_chihuahua_2040_2018.pdf). Por otra parte los acuíferos de esta región intermunicipal Juárez - Guadalupe, presentan una disponibilidad de **agua negativa** ubicándose en un rango de (-94.39- 0.00 hm³) en 2018.

En la versión del documento de divulgación emitido por la Junta Central de Agua y Saneamiento del Estado de Chihuahua (JCAS) dentro del capítulo 2, punto **2.1: sobreconcesiones de aguas de aguas superficiales**, anticipan un **déficit en la disponibilidad de agua**. La figura 35 muestra el crecimiento del déficit de dichas cuencas entre el 2015-2020 (Figura 35 pág. 74 [peh2040.pdf](#)). Para atender la recuperación de los acuíferos el PHE propone el fortalecimiento de los **COTAS** (Comités Técnicos de Aguas Subterráneas) sin embargo; el municipio de Juárez **no cuenta con dichos organismos**

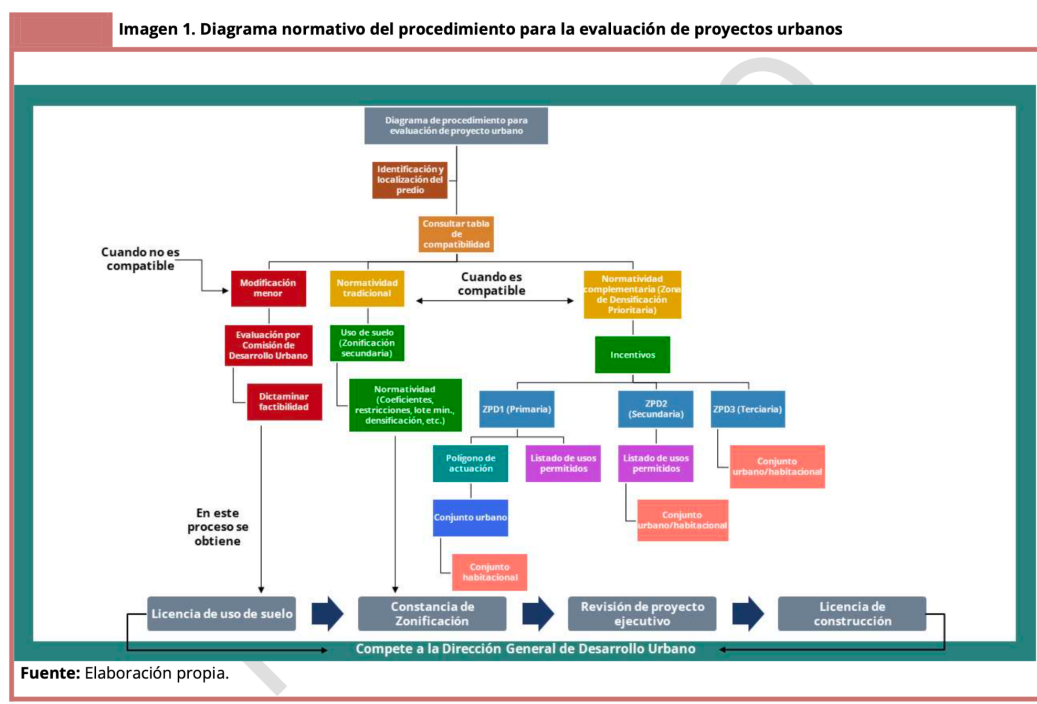
constituidos ni por en proyecto de constituirse lo cual es importante dado que el municipio requiere de manera urgente la búsqueda de mejoras en la gestión del agua pública urbana presente y futura .

Finalmente del objetivo **3.3 del PEC:** Fortalecimiento de los organismos operadores tales como La Junta Central de Agua y Saneamiento (JCAS), en coordinación con las Juntas Municipales y Rurales de Agua y Saneamiento (JMAS y JRAS), Gobiernos Municipales y Comités de Agua, quienes tienen la misión de proveer a la población los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento, disposición de sus aguas residuales, y cumplir con el artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sugiere la importancia de que sean estos organismos quienes tengan una representación preponderante en la dirección del crecimiento de la ciudad, sin embargo, en la propuesta de actualización del PDUS-2040 ni siquiera figura este Plan y tampoco los planteamientos en torno el grave problema de la disponibilidad de agua pública urbana. Considerando que es la JMAS el organismo operador que otorga las factibilidades para los nuevos desarrollos habitacionales e industriales de acuerdo a lo establecido en la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, es necesario que ambos instrumentos y sus atribuciones queden plasmadas en la propuesta de actualización del PDUS 2040.

Estrategias de consolidación urbana

1. Generar el proceso de revisión y aprobación para la aplicación de la normatividad complementaria.

El proyecto del PDUS 2040 plantea continuar con la estrategia de consolidación urbana a través de las zonas con políticas diferenciadas, el PDUS vigente contempla esta estrategia. Una de las propuestas que plantea la actualización del instrumento es incrementar los incentivos para las zonas con potencial de densificación primario (ZPD-1) y secundario (ZPD-2) y los disminuye para las zonas con potencial de densificación terciario (ZPD-3). Sin embargo, una de las cuestiones de las que carece el PDUS vigente es la falta de claridad para hacer uso y aplicar la normatividad complementaria. En el proyecto se incorpora el siguiente diagrama de flujo:



Dicho diagrama, titulado como “Diagrama normativo del procedimiento para la evaluación de proyectos urbanos”, no deja claro el proceso que deberán de seguir para los proyectos que invoquen la normatividad complementaria:

- No se especifican los estudios y/o dictámenes emitidos por otras autoridades que los particulares deberán de presentar.

- No especifica el documento oficial que obtendrán los particulares que invoquen la normatividad complementaria.
- El diagrama no incluye qué dependencias municipales deberán de contribuir en la revisión del proyecto urbano.

Por lo que se solicita la revisión del diagrama normativo haciendo las precisiones de cómo se llevará a cabo la revisión y aprobación de los proyectos que invoquen la normatividad complementaria y con ello se garantiza la transparencia en los procesos que inciden en el territorio, además de otorgar certidumbre a los nuevos desarrollos que promuevan las políticas urbanas planteadas en el instrumento.

2. Existe una contradicción en la restricción frontal entre los criterios de los conjuntos habitacionales (ZPD 1 y ZPD 2), y la normatividad tradicional. Restringir los accesos a estacionamientos en vialidades principales priorizando accesos laterales.

La propuesta de normatividad complementaria o las zonas con políticas diferenciadas tiene el fin de contribuir en la consolidación de la ciudad, lo cual es favorable al hacer uso de predios baldíos y subutilizados. Sin embargo, se identifica una contradicción normativa en cuanto a las restricciones establecidas en la normatividad tradicional y los criterios para los conjuntos urbanos y habitacionales que invoquen el uso de la normatividad complementaria, en específico los criterios relativos a edificios, donde la normatividad complementaria solicita que los edificios deben de construirse al límite del paramento que dé hacia los corredores o vialidad principal.

En la normatividad tradicional las intensidades de uso restringen a los desarrollos con restricciones frontales que van desde los 6 metros hasta los 8 metros, la cual deberá de aplicarse sobre la vialidad principal. Esta restricción, viene a ser contradictoria con las políticas urbanas encaminadas a promover desarrollos a escala peatonal, por lo que se solicita se realice una adecuación para que los desarrollos que no invoquen la normatividad complementaria también contribuyan a construir una ciudad, priorizando la escala humana.

3. Considerar la premisa de máximos para estacionamientos para ambas zonas (ZPD 1 y ZPD 2)

La propuesta del PDUS 2040 establece como parte de su objetivo el **fortalecer un modelo de ciudad consolidada y sostenible** (Cap. II. Objetivos y políticas, pg. 3); sin embargo, los estándares de estacionamiento vigentes en el municipio de Juárez, tanto en el Reglamento de Construcción como en el PDUS 2016 son incompatibles con dicho modelo de ciudad debido, en gran medida, a la cantidad de suelo requerido para el almacenamiento de vehículos.

Esto puede atribuirse en cierto sentido a que el abordaje de la problemática sobre la gestión del suelo para estacionamiento se encuentra ausente, por lo menos de manera directa, en las normativas existentes en todos sus niveles, con excepción del artículo 71 numeral III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), el cual establece como condición para las políticas y programas de movilidad lo siguiente:

*III. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las **edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento.***

En este sentido, tanto la LGAHOTDU como la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial (LGMSV) establecen desde sus principios, criterios que inciden sobre este tema; en lo que concierne a la **LGAHOTDU** son por lo menos dos de los diez principios enunciados en su **artículo 4** los que deben permitir plantear los cambios normativos necesarios para mejorar la gestión del suelo con relación al estacionamiento de vehículos de motor:

Principio IV: Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos

Principio X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que

privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

Mientras que para la **LGMSV** los principios pertinentes corresponden a por lo menos 4 de los 20 que se establecen también en su **artículo 4**:

Principio VIII. Inclusión e Igualdad. El Estado atenderá de forma incluyente, igualitaria y sin discriminación las necesidades de todas las personas en sus desplazamientos en el espacio público, infraestructura, servicios, vehículos, transporte público y los sistemas de movilidad;

Principio X. Multimodalidad. Ofrecer múltiples modos y servicios de transporte para todas las personas usuarias, los cuales deben articularse e integrarse entre sí y con la estructura urbana, para reducir la dependencia del vehículo particular motorizado;

Principio XVII. Sostenibilidad. Satisfacer las necesidades de movilidad procurando los menores impactos negativos en el medio ambiente y la calidad de vida de las personas, garantizando un beneficio continuo para las generaciones actuales y futuras;

Principio XIX. Transversalidad. Instrumentar e integrar las políticas, programas y acciones en materia de movilidad y seguridad vial, desarrollados por las distintas dependencias y entidades de la administración pública, que proveen bienes y servicios a la población, poniendo especial atención a los grupos en situación de vulnerabilidad.

Por lo tanto, mientras que tanto en el PDUS vigente como en la propuesta para 2040 el tema se aborda de manera particular solo desde las ZPD1 y ZPD2 como incentivos para el desarrollo, se proponen lo siguiente:

- Para el **Capítulo IV. Normatividad** la reducción en cajones de estacionamiento para las zonas ZPD1 y ZPD2 **sea la misma**, es decir, **de 40%**, sin hacer diferenciaciones.
Esta misma política debería aplicarse también para zonas de interés para el desarrollo como es la Zona Centro, en la cual pudiera estar en riesgo el carácter y escala de la misma en caso de que los proyectos

que se autoricen para su desarrollo mantengan los mismos criterios que el resto de la ciudad.

- Dada la complejidad del tema, su incidencia sobre otros instrumentos normativos y el cambio cultural que implica una acción de este tipo; que se incluya dentro del **Capítulo VI. Programas y Proyectos** como acción prioritaria el estudio y revisión de los criterios actuales de estacionamiento para establecer máximos en lugar de mínimos o a manera de coeficientes como el COS, CUS y % de superficie permeable incluidos ya en el PDUS; en el corto y mediano plazo.

4. Se requieren criterios integrales para sustentar la estrategia de densificación, además del transporte.

En la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUCH) en el artículo 7, se define la densificación de la siguiente manera: “Política pública urbana cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras conforme a los instrumentos de planeación aplicables.”

Por ello se considera importante que en esta actualización se identifique la capacidad de carga de las distintas zonas de densificación prioritaria, en términos de infraestructura básica, equipamientos y espacio público. Con la finalidad de que ello permita claridad en la capacidad de densificación de las zonas, así como proyectar las necesidades a futuro en coordinación con las dependencias correspondientes.

5. Plantear mecanismos/estrategias para promover el desarrollo del sistema intraurbano (centro-subcentros-centros de distrito).

Con el fin de propiciar mejoras en la consolidación urbana mediante la estructura urbana propuesta que consiste en el sistema de centros-subcentros y centros de distrito, se propone lo siguiente:

Impulsar trabajos de identificación de predios ubicados dentro y/o en colindancia con los centros de distrito con el objetivo de que sean incorporados como parte de

las reservas territoriales y/o predios municipales con el **fin único** de completar/mejorar/adquirir espacios para incrementar el equipamiento urbano. De antemano se reconoce que; de llevarse a cabo esta propuesta, será necesario integrarlos a la estructura programática para asegurar la adquisición de estos predios como parte del presupuesto y los esquemas de financiamiento disponibles para el gobierno municipal. Esto tratando de cumplir con las recomendaciones señaladas en las cédulas normativas para el equipamiento urbano especificidad en el capítulo V, espacio público y equipamiento.

6. Incluir estrategias para detener la ocupación irregular del suelo en la zona norponiente.

De acuerdo con la **Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial (LGAHOTDU)**, en su Capítulo Cuarto sobre las Atribuciones de los Municipios, establece que corresponde a los municipios

***Artículo 11, Fracción XVI,** intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos.*

Por ello, se demanda una estrategia para detener la ocupación irregular del suelo en la zona norponiente de la ciudad, considerando los siguientes puntos:

- Elaboración de un Plan de Desarrollo Urbano que regule el uso del suelo.
- Implementación de programas de regularización de asentamientos informales.
- Fortalecer la fiscalización y aplicación de sanciones para aquellos que ocupen ilegalmente el suelo.
- Fortalecer las leyes y reglamentos relacionados con la tenencia de la tierra, para garantizar una mayor eficacia en la prevención y detección de ocupaciones irregulares.
- Involucrar a la comunidad en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano.

- Reforzar la protección de áreas naturales y de conservación, limitando la ocupación humana en estas zonas y garantizando la preservación del medio ambiente. Dado que una de las zonas que presenta de manera latente esta problemática es la Sierra de Juárez.

7. Sistema de parques integrados para una mejora ambiental e imagen urbana

En la Norma Oficial Mexicana “Espacios Públicos en los asentamientos humanos” (NOM-001-SEDATU-2021) se establece que más allá de contemplar los parques y áreas abiertas públicas de manera aislada como sucede actualmente, para aumentar sus impactos positivos éstos deben considerarse como un sistema articulado e integrado, privilegiando la jerarquía de la movilidad bajo condiciones de habitabilidad.

Para ello, se propone la creación de dos subsistemas dentro de los programas municipales: el de parques y áreas verdes; y el de vías peatonales que permitan:

- La planeación del sistema de espacios públicos dentro de una estrategia de ciudad con pensamiento a mediano y largo plazo, reflejada en la asignación de presupuesto y en los distintos planes de manejo que gestionen su operación y mantenimiento.
- Dicha planeación debe plantear la visión y soluciones jerarquizadas a corto, mediano y largo plazo, basadas en el aumento u optimización de los niveles de escala de servicio que señala esta norma.
- Todos los sistemas y sus subsistemas de espacios públicos, deberán ser sujetos a una evaluación periódica en tanto su accesibilidad, seguridad, y funcionalidad, con la finalidad de monitorear mejoras e identificar áreas de oportunidad.
- Finalmente, es necesario señalar que un sistema de parques integrados se ve lejanamente logable si se siguen promoviendo modelos habitacionales de acceso controlado puesto que limitan el libre tránsito e inhiben la interconexión de espacios públicos ofreciendo como consecuencia una ciudad segregada y amurallada.

Instrumentación

1. Crear un Registro Municipal de Espacios Públicos.

Con esta propuesta se pretende proteger el suelo público municipal para atender las necesidades de equipamiento.

De acuerdo con la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chihuahua, en su artículo 77, fracción XXXIV, establece que es obligación de todo los Sujetos obligados transparentar la información relativa al **"inventario de bienes muebles e inmuebles en posesión y propiedad"**. Sin embargo, dicha información no contempla todos los datos necesarios para constituir una estrategia de protección y atención a las necesidades de espacios públicos.

Adicionalmente, en la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, artículo 10, fracción VI, se establece lo siguiente:

Artículo 10. *Los Poderes Legislativo y Judicial, los Organismos Descentralizados estatales y municipales, así como los Órganos Constitucionales Autónomos, a nombre del Estado o de los municipios, según corresponda, podrán:*

...

VI. Emitir las normas para el acopio y actualización de la información y documentación necesaria para sus inventarios y registros de bienes muebles e inmuebles.

Al mismo tiempo, en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en su artículo 155, establece lo siguiente:

Artículo 155. *Para hacer efectiva la política de suelo y reservas territoriales a que se refiere este Título, el Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría, suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades y dependencias del Gobierno Federal y de los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:*

...

II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano, el espacio público y la vivienda.

Por lo anterior, es que se considera que la propuesta debe estar acompañada de las especificaciones de dicho Registro a fin de que este sea eficaz para contribuir a su propósito. Se requiere que sea un Registro administrado por el órgano gestor del suelo, o en su defecto, del Instituto Municipal de Investigación y Planeación. Además, tal instrumento deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chihuahua, artículo 2, relativo a los atributos de la información pública, a saber:

- Pública
- Digital
- Gratuita
- Formatos abiertos
- Formatos descargables
- Actualizada
- Verificable
- Completa

2. Crear un micrositio administrado por el órgano gestor del suelo, o en su defecto, el Instituto Municipal de Investigación y Planeación, que contenga:

- Información relativa a la disponibilidad de espacios públicos
- Información relativa a la necesidad de equipamiento urbano
- Información en materia de disponibilidad de servicios públicos
- Información de seguimiento y evaluación del PDUS
- Guía ciudadana en temas urbanos

Tal instrumento deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chihuahua, artículo 2, relativo a los atributos de la información pública, a saber:

- Pública
- Digital
- Gratuita
- Formatos abiertos
- Formatos descargables

- Actualizada
- Verificable
- Completa

Tal información es necesaria para permitir la participación ciudadana en las políticas urbanas, pues tal como lo establece el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis P./J. 54/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, junio de 2008, página 743, de rubro: "ACCESO A LA INFORMACIÓN. SU NATURALEZA COMO GARANTÍAS INDIVIDUAL Y SOCIAL."

"acceder a la información [...] contiene una doble dimensión: individual y social. En su primer aspecto, cumple con la función de maximizar el campo de la autonomía personal, posibilitando el ejercicio de la libertad de expresión en un contexto de mayor diversidad de datos, voces y opiniones, mientras que en el segundo, brinda un derecho colectivo o social que tiende a revelar el empleo instrumental de la información no sólo como factor de autorrealización personal, sino como un mecanismo de control institucional, pues se trata de un derecho fundado en una de las características principales del gobierno republicano, que es la publicidad de los actos de gobierno y la transparencia en el actuar de la administración, conducente y necesaria para la rendición de cuentas."

3. Considerando la información proporcionada y el cumplimiento con el Artículo 74 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUCH) es necesario mejorar la participación ciudadana, la transparencia y la implementación efectiva del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible, con el objetivo de adaptarlas a las necesidades y contextos específicos de Ciudad Juárez para fortalecer aún más el impacto positivo del Plan en la comunidad.

- Inclusión de medios electrónicos para consulta ciudadana: Dado el avance tecnológico, es necesario incorporar medios electrónicos de manera más amplia para facilitar la participación ciudadana durante el proceso de consulta. Esto puede incluir encuestas en línea, foros de discusión y transmisiones en vivo de audiencias públicas para llegar a un público más amplio y diverso.

- **Transparencia en las respuestas a planteamientos:** Las respuestas a los planteamientos de la comunidad sean transparentes y fácilmente accesibles. Podría considerarse la creación de un informe público que resuma las principales sugerencias y planteamientos, junto con las respuestas y modificaciones realizadas en base a estas.
- **Promoción activa de la participación ciudadana:** es necesario considerar estrategias de promoción activa para fomentar la participación ciudadana. Generar y utilizar redes sociales, boletines informativos y otros medios de comunicación para informar a la comunidad sobre el proceso de desarrollo urbano, las fechas clave y cómo pueden participar.

4. Incentivos por el cumplimiento de equipamiento urbano

Las disposiciones relacionadas con las zonas identificadas como reservas de crecimiento. Parece ambiguo en el sentido que no se explora la posibilidad de establecer incentivos para los propietarios, fraccionadores o promotores que cumplan de manera efectiva con la obligación de ejecutar trabajos de equipamiento urbano; y en caso de incumplimiento las acciones a tomar.

El fragmento resume las normas relacionadas con el reagrupamiento de predios de manera concisa, reflejando aspectos de los artículos 184 al 186. El apartado proporciona una buena síntesis, pero podría considerarse expandir la explicación de algunos puntos para mayor claridad, especialmente en cuanto a la distribución equitativa de beneficios y cargas, y la responsabilidad de la persona promotora en la habilitación de infraestructura., ¿Cómo se determinaría la distribución equitativa en un escenario específico? ¿Cuáles son los criterios que se considerarían?

En cuanto a la responsabilidad de la persona promotora en la habilitación de infraestructura, podrían ofrecer ejemplos de qué tipo de infraestructura se espera y cómo está contribuyendo al desarrollo urbano. Esto ayudaría a visualizar mejor el proceso.

5. De los predios y edificaciones subutilizados en función de su potencial urbano. *Artículos 187-191 de la Ley de Asentamientos*

Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUCH).

Se presentan brevemente algunas de las ventajas fiscales que buscan estimular el desarrollo urbano sostenible, desincentivar la subutilización del suelo y fomentar la redistribución eficiente del potencial urbano en el área urbana. Sin embargo, no se contemplan escenarios alternos, por ejemplo:

- Posibles impactos económicos en propietarios: Las tasas adicionales y las sobretasas podrían representar una carga financiera para algunos propietarios, especialmente aquellos que poseen propiedades con bajo rendimiento económico.
- Complejidad en la implementación: La implementación y gestión de un sistema fiscal diferenciado basado en el potencial urbano puede ser compleja y requerir una administración eficiente evitar disputas y sobre todo que se manifieste en acciones guiadas por la generación de valor público.
- Posible desincentivo para inversiones: Propietarios que perciben que las tasas adicionales son demasiado gravosas podrían verse desincentivados para realizar inversiones en sus propiedades, limitando el desarrollo económico y urbano.

Finalmente se perciben desafíos en la definición de Potencial Urbano: Definir y evaluar el potencial urbano; puede ser subjetivo. La ambigüedad en esta definición podría llevar a interpretaciones diferentes y disputas legales.

6. Falta claridad en cuanto al cobro de las transferencias de potencial.

No se dan detalles sobre algunas dimensiones en este tema, por ejemplo:

- Complejidad administrativa. La implementación de la transferencia de potencial urbano podría resultar administrativamente compleja. Se debería prestar atención a simplificar los procedimientos y requisitos para garantizar una ejecución eficiente.
- Monitoreo y cumplimiento: La supervisión y el cumplimiento de las disposiciones podrían ser muy desafiantes. Se necesita un sistema robusto de monitoreo para asegurar que los predios emisores y

receptores sigan las políticas y condiciones establecidas. No se menciona al respecto.

- Consideración de impactos socioeconómicos: Es crucial evaluar los posibles impactos socioeconómicos de la transferencia de potencial urbano. Esto incluye considerar cómo afectará a la accesibilidad a la vivienda, servicios y calidad de vida. Revisión periódica de zonificación: La zonificación y la identificación de predios emisores y receptores deberían revisarse periódicamente para adaptarse a cambios en las condiciones urbanas y las necesidades de la comunidad.

7. Incluir los criterios de identificación y la zonificación de predios emisores y receptores de acuerdo a su potencial urbano y la zonificación de dichos predios, según la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUCH)*:

Artículo 194. Las posibilidades de transferencia de potencial urbano serán para predios ubicados dentro del Límite de Centro de Población y serán determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población, que **especificará en la zonificación los predios emisores y receptores con su potencial urbano presente o futuro.**

Artículo 196. Será atribución de los municipios o, en caso de existir, de los **Institutos Municipales de Planeación**, la **determinación de las zonas y predios emisores y receptores de potencial urbano**, registrarlos de acuerdo a las disposiciones de la materia, emitir las certificaciones de transferencia de potencial urbano y supervisar que se cumplan sus disposiciones.

8. Se identifican incongruencias respecto a las “aportaciones para el incremento de potencial de densificación”

Dentro del proyecto, en el capítulo VII, se plantean los mecanismos de instrumentación para dar cumplimiento a los objetivos planteados, en este sentido, refiere los esquemas de financiamiento a los que la autoridad local puede acceder. Uno de los mecanismos referidos son las “aportaciones para el incremento del Potencial de Densificación”, el cual se encuentra

vigente en la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023 artículo 135** y consistente en “la recaudación que el municipio obtiene por parte de los desarrolladores que requieren aumentar el potencial de densificación a partir de la modificación de coeficientes de ocupación (COS) y de uso (CUS)”

En este sentido, se identifica que la redacción plasmada **es errónea**, toda vez que menciona que el incremento es en el potencial de densificación, pero en la descripción de estas aportaciones se menciona que el cobro se hará por la modificación en el COS y CUS, los cuales son coeficientes, el primero corresponde al coeficiente de ocupación del suelo, y el segundo corresponde a la utilización del suelo.

Estos dos conceptos regulan distintas acciones, ya que la densificación responde al incremento de la población en una determinada delimitación geográfica, en la normatividad local la densidad es utilizada para determinar el número viviendas por hectárea que puede realizar un desarrollador dentro de un predio, es decir, mide el número de viviendas en una delimitación territorial. En cambio, los coeficientes de ocupación y utilización miden los metros cuadrados de construcción permitidos dentro de un predio, el COS mide el aprovechamiento que puede tener un predio en cuanto a los metros cuadrados a ocupar, es decir, la huella del edificio. Y el CUS mide la totalidad de los metros cuadrados que pueden construirse dentro del predio.

De acuerdo con la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)** define la densificación como:

Artículo 3, fracción XII. Acción Urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras”

Y la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUCH)** en el **artículo 7, fracciones XIX y XX**. define los coeficientes de la siguiente manera:

“Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural que debe ocupar una construcción.

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles."

Así pues, la densificación mide el número de unidades habitacionales y los coeficientes miden metros cuadrados de construcción, estos últimos se regulan por la intensidad de uso. Es decir, en la zonificación secundaria se plasman dos criterios; para usos habitacionales se plasma la densidad máxima permitida y para los usos comerciales, industriales o de servicios se plasma la intensidad de uso.

Aunado a los errores de conceptualización mencionados anteriormente, se observa que estas aportaciones pudieran ser contradictorias a las políticas urbanas en zonas diferenciadas. Dichas políticas buscan consolidar la ciudad mediante la ocupación y utilización de los predios baldíos y subutilizados dentro del Anillo Vial Periférico o Zona de Densificación Prioritaria (ZDP), ya que la estrategia planteada busca concentrar y densificar estas zonas mediante la construcción de conjuntos urbanos y/o habitacionales, para lo cual, es importante mencionar que la LGAHOTDU define a los conjuntos urbanos como:

Artículo 7, fracción XV. "Modalidad de acción urbanística que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar el potencial urbano de un predio, como una unidad espacial integral, cuyo aprovechamiento promueva la intensidad del uso del suelo y el desarrollo orientado a una escala humana."

Como se puede observar, los conjuntos urbanos van encaminados a incrementar el potencial urbano de los predios, en específico, promueven la intensidad del uso del suelo. Por lo que condicionar el desarrollo urbano de las zonas con potencial de densificación con un pago de derechos por invocar las modalidades de desarrollo contemplados en la normatividad complementaria, viene a ser incongruente y obstaculiza estos esquemas de concentración y densificación.

Por lo anterior expuesto, se solicita a la autoridad, revisar la conceptualización utilizada en este apartado para evitar confusiones en los términos de la normatividad urbana nacional vigente, así como evitar la discrecionalidad en los cobros de estas aportaciones. Asimismo, plantear esquemas de aportación por incremento de potencial urbano que sean congruentes con las estrategias de consolidación urbana y que estos esquemas no sólo respondan a cuestiones recaudatorias por parte de la autoridad local.

9. Identificar los programas existentes con financiamiento y empatarlos con los proyectos y estrategias propuestas.

Es fundamental establecer una estrategia de gestión que articule este plan con los organismos, instrumentos y procesos necesarios para su viabilidad más allá de las estrategias de recaudación de ingresos propios y la gestión de impuestos y tarifas planteadas.

En referencia a los sistemas de planeación actuales, es importante destacar que la administración municipal está facultada y tiene la obligación de elaborar un Plan Municipal de Desarrollo (PMD) **artículo 25 de la Ley de Planeación del Estado de Chihuahua**; a partir del PMD, se derivan Programas Operativos Anuales (POA) donde se destina el presupuesto para ejecutar obras y proveer servicios dentro de su competencia durante el periodo gubernamental correspondiente, **artículo 22 de la Ley de Presupuesto de Egresos, Contabilidad Gubernamental y Gasto Público del Estado de Chihuahua**.

En este sentido, resulta crucial establecer un mecanismo institucional que conecte el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible (PDUS) con el PMD. Esto garantizará que las estrategias y acciones propuestas en el presente plan se integren en la estructura programática, asegurando así que los proyectos y acciones urbanas se concreten como parte del presupuesto y los esquemas de financiamiento disponibles para el Gobierno Municipal.

Por ende, es imprescindible plantear la necesidad de vincular estos mecanismos dentro del marco normativo, comenzando por la Ley de Desarrollo Urbano. Este plan (PDUS 2040) debe considerarse como el fundamento principal de todos los programas, reglamentos, proyectos y

acciones que emanan de la labor del Gobierno Municipal, a los cuales se deberá hacer referencia.

10. Establecimiento del órgano gestor intersectorial del suelo para imponer sanciones a la violaciones en temas urbanos, que supervise y dé seguimiento al cumplimiento de la carta urbana.

En el apartado de **normatividad** se plantea la necesidad de crear un organismo para la atención de demandas ciudadanas de suelo y vivienda, así mismo se menciona que la Dirección General de Asentamientos Humanos, resulta insuficiente para responder a la problemática de vivienda. Por tanto, es fundamental establecer de manera clara la necesidad de una instancia de coordinación y participación para orientar el crecimiento, bajo los principios de equidad y sustentabilidad tal como se establece en la **LAHOTDUCH**. Esta instancia debe desarrollar medidas para mitigar los efectos negativos derivados de la expansión de la ciudad y aprovechar herramientas de planificación que permitan una utilización eficiente del espacio urbano.

Artículo 13. *Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:*

[...]

XXVII Crear entidades y organismos para la gestión del suelo y las reservas territoriales en su municipio, acatando las leyes administrativas aplicables en la materia.

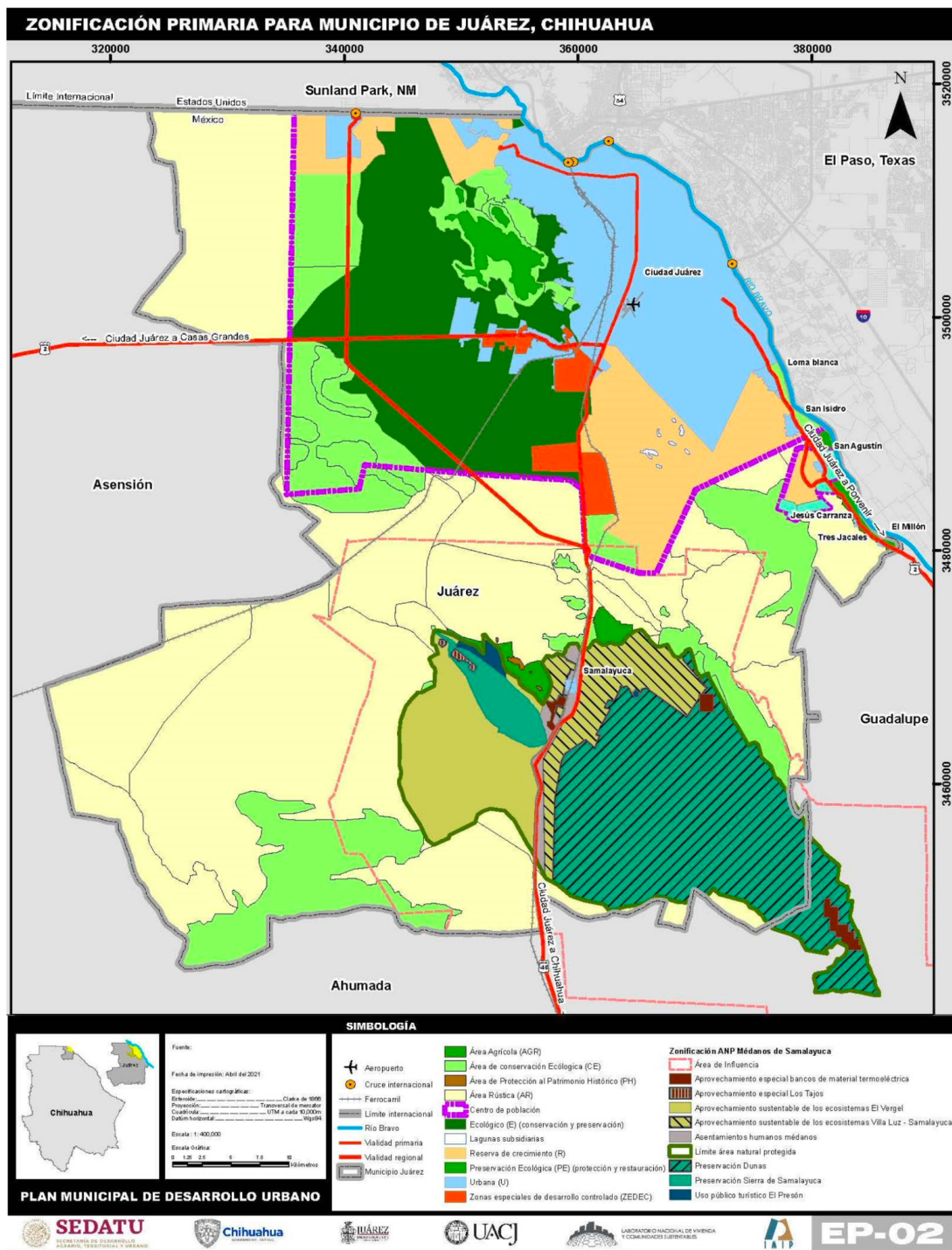
Toda vez que el suelo es un bien de interés público, la gestión del mismo es una función pública por lo que se debe garantizar los derechos colectivos sobre los individuales entre ellos el acceso universal a la tierra y a la vivienda todo con fundamento en la función social del suelo. El municipio como responsable primario del proceso de desarrollo urbano, deberá generar políticas de acceso al suelo urbano. Por tal motivo deben de especificarse las problemáticas, funciones y la normatividad que debe atender este órgano gestor tales como: las problemáticas de áreas de equipamiento dispersas y pulverizadas, el desarrollo urbano que se da en los terrenos de los fraccionadores y desarrolladores, originando presiones

sobre los usos del suelo previstos en el PDUS, la infraestructura y los equipamientos urbanos que han quedado rezagados, la falta de oferta de suelo para población de bajos ingresos y vulnerable y la regularización la tenencia de la tierra.

Del mismo modo señalar que los mecanismos de apoyo a los instrumentos de desarrollo urbano mencionados en el capítulo de Instrumentación tal es el caso del reagrupamiento parcelario, a su vez se recomienda plantear otros mecanismos, a saber: Permutas del suelo, recuperación de plusvalías y bolsas de suelo.

Anexos

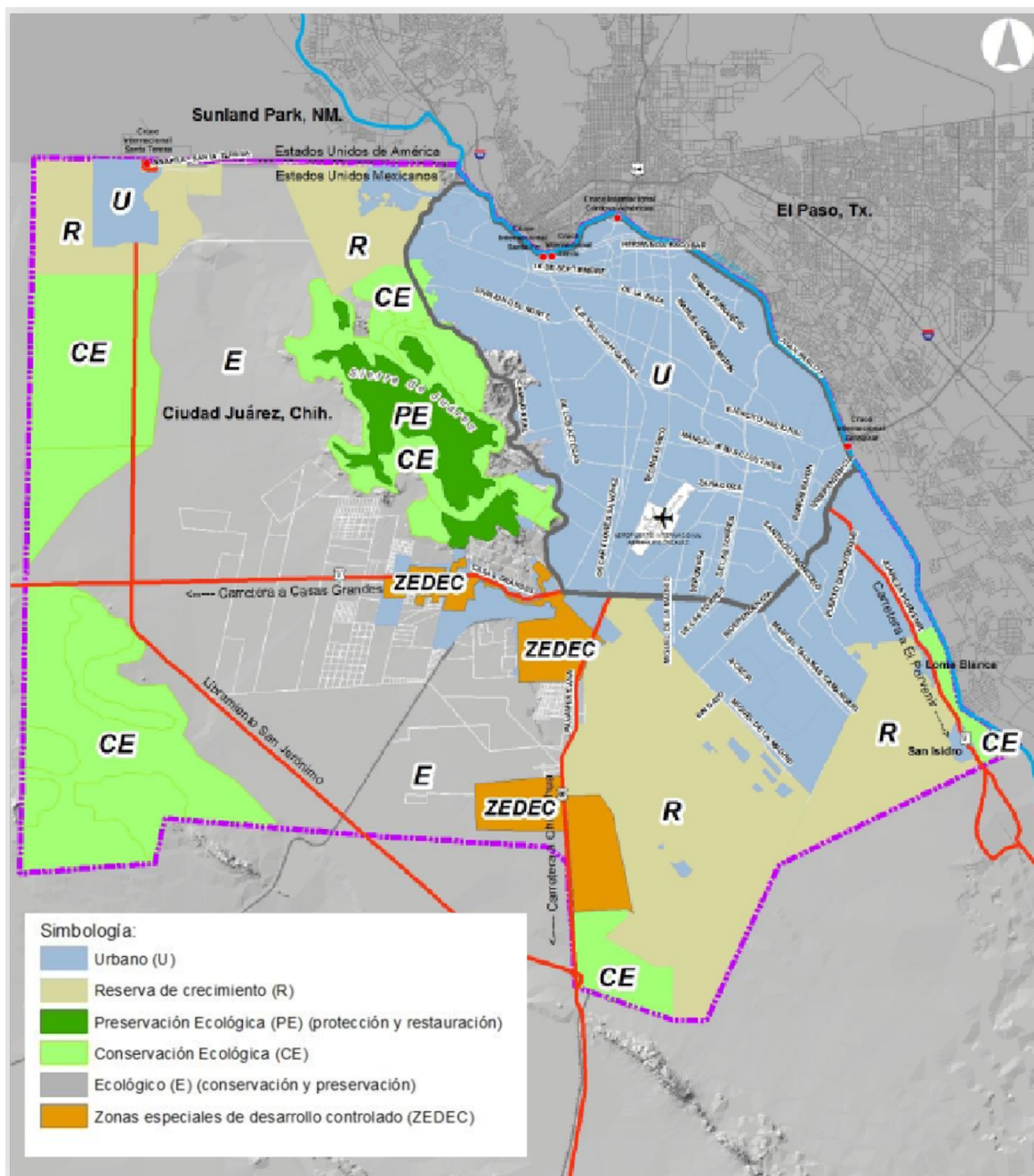
Anexo 1. Zonificación primaria del PMDUS.



Fuente: Capítulo V, Normatividad, Plan Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible de Juárez, Chihuahua, 2020.

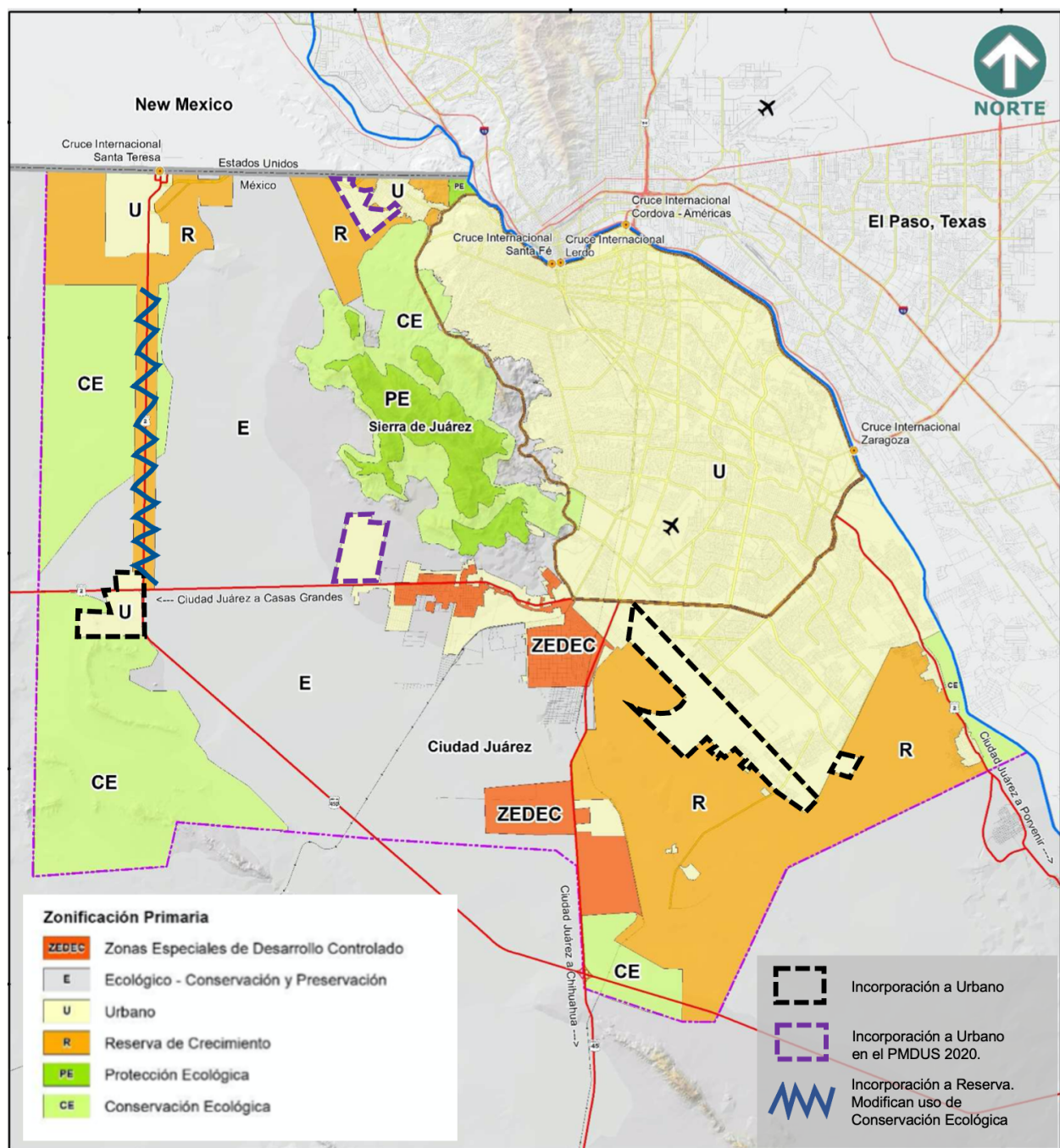
Anexo 2. Comparativo zonificación primaria.

Zonificación primaria PDUS 2016. (Vigente)



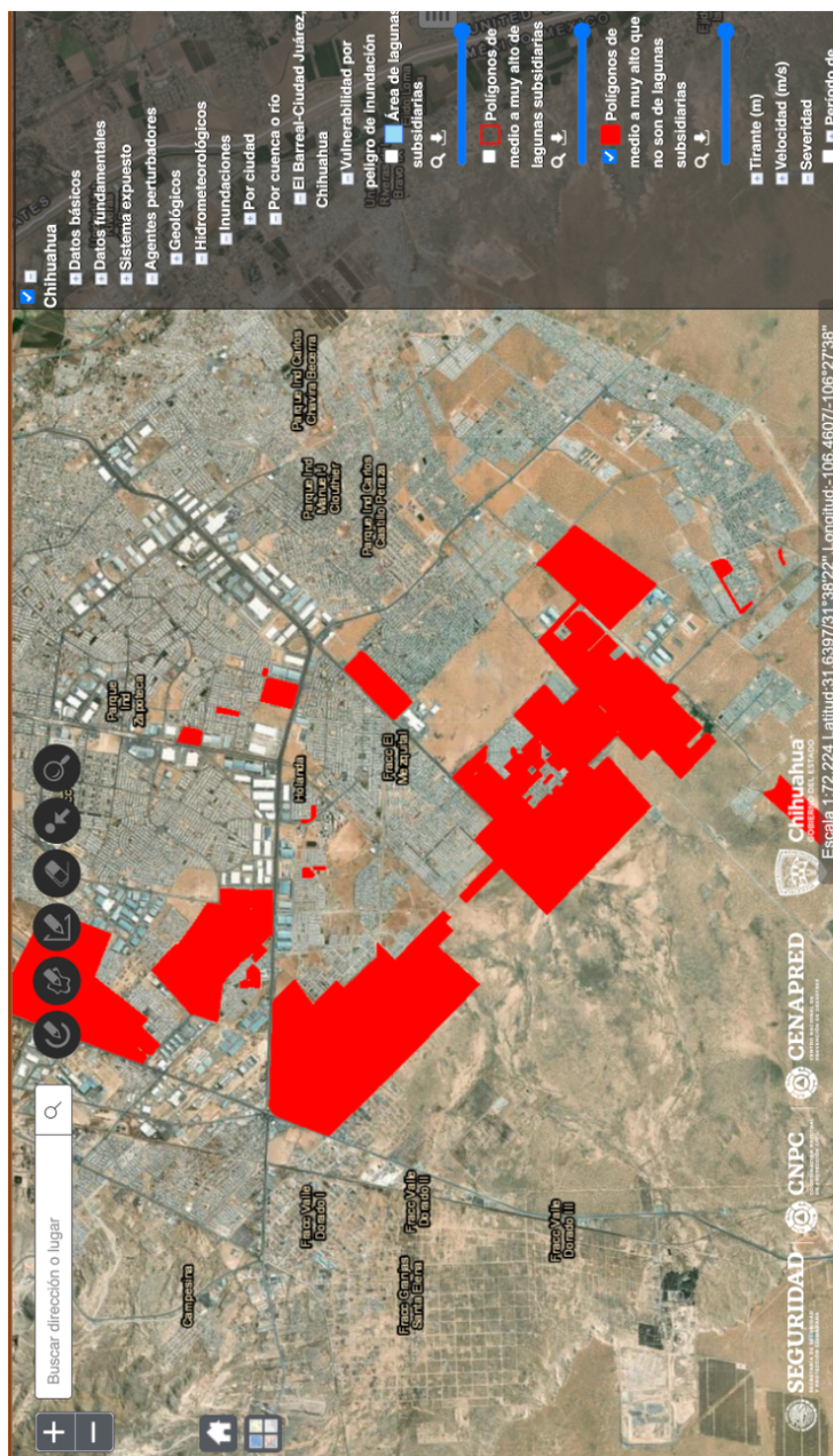
Fuente: Capítulo IV, Normatividad, Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el centro de población de Ciudad Juárez, Chihuahua, 2016.

Zonificación primaria PDUS 2023. (Propuesta del proyecto sometido a consulta pública)



Fuente: Capítulo IV, Normatividad, Proyecto PDUS 2023, sometido a Consulta Pública.
Se marcaron en línea punteada las modificaciones a la zonificación primaria.

Anexo 3. Zonas con peligro de vulnerabilidad a inundaciones.



Fuente: Atlas Nacional de Riesgos.

Consulta a través de página web:

http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/AtlasEstatales/?&NOM_ENT=Chihuahua&CVE_EN T=08