



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0873/2024



M.J.O.

08 FEB 2024
14.35hrs

ACUSE DE RECIBIDO

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL
SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO
PRESENTE.-

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 112, 115, 116, 118, 122, 149, 150 y 152, del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, las suscritas Regidoras, integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, se permiten presentar a su consideración el presente **DICTAMEN Y PUNTO DE ACUERDO**, para que se incluya en el Orden del Día de la próxima Sesión Ordinaria del H. Cabildo del año en curso:

DICTAMEN Y PROYECTO DE ACUERDO DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

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) denominado "**CONJUNTO INDUSTRIAL INTERMEX**" con número de expediente **34.23** presentada ante esta Comisión que consiste en un **aumento de clave de intensidad de uso de una zonificación secundaria IPP: Industria en Parque pluvial con una clave 0.3 a una clave 0.5** de un predio ubicado en la **Av. Parque Industrial Juárez No. 3551** de la Reserva del Parque Industrial Intermex Sur de esta ciudad, con una superficie total de **295,388.844 m²**. (Ver figura 1)

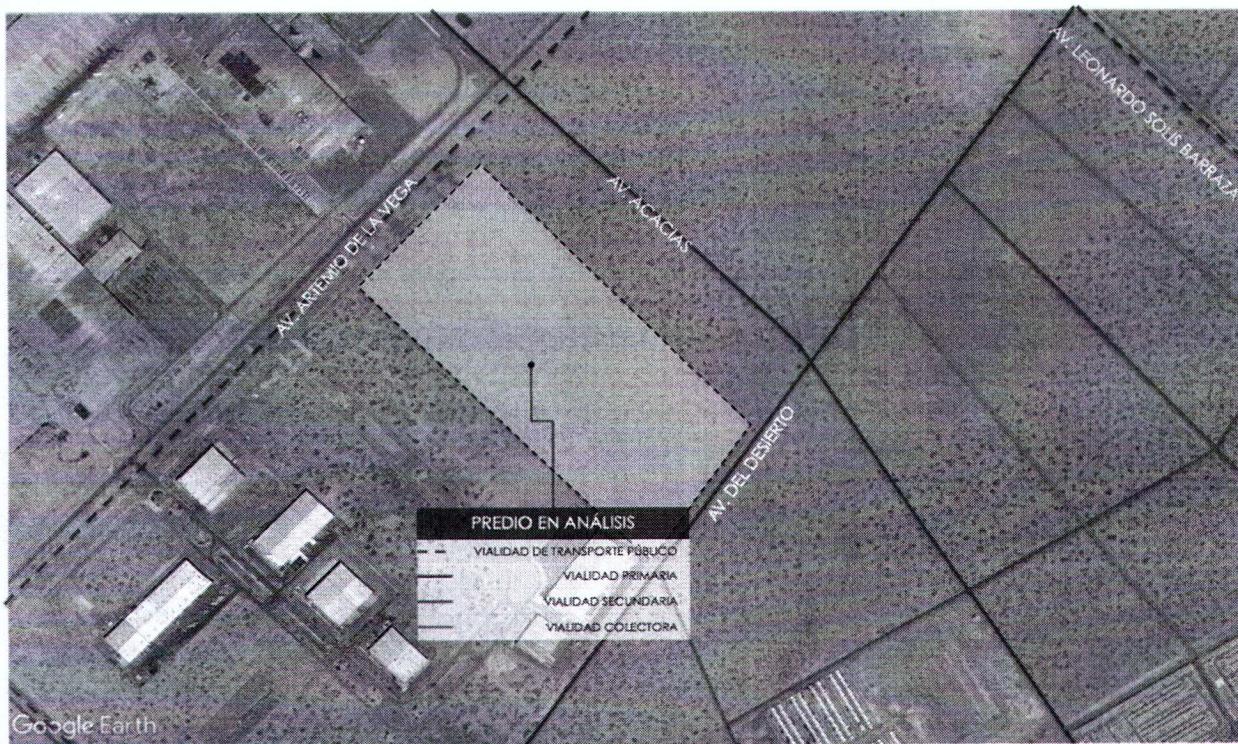


Figura 1. Ubicación del predio. Imagen cortesía de Google Earth 2023.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0873/2024

ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitud es promovida por la persona moral denominada Parques Industriales Internacionales Mexicanos, S.A. de C.V., quien acredita la propiedad del predio.

SEGUNDO. El predio conforma de cuatro lotes, los cuales se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. **Lote F.** Predio con sup. de 75,090.5450 m², Folio Real: 2580630, Clave Catastral: 1-820-11-08.
- II. **Lote G.** Predio con sup. de 74,697.3350 m², Folio Real: 2580631, Clave Catastral: 1-820-11-09.
- III. **Lote H.** Predio con sup. de 72,960.7930 m², Folio Real: 2580632, Clave Catastral: 1-820-11-10.
- IV. **Lote I.** Predio con sup. de 72,590.1710 m², Folio Real: 2580633, Clave Catastral: 1-820-11-11.

TERCERO. La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **IPp-0.3: Industria en Parque (pluvial)**. (Ver figura 2)

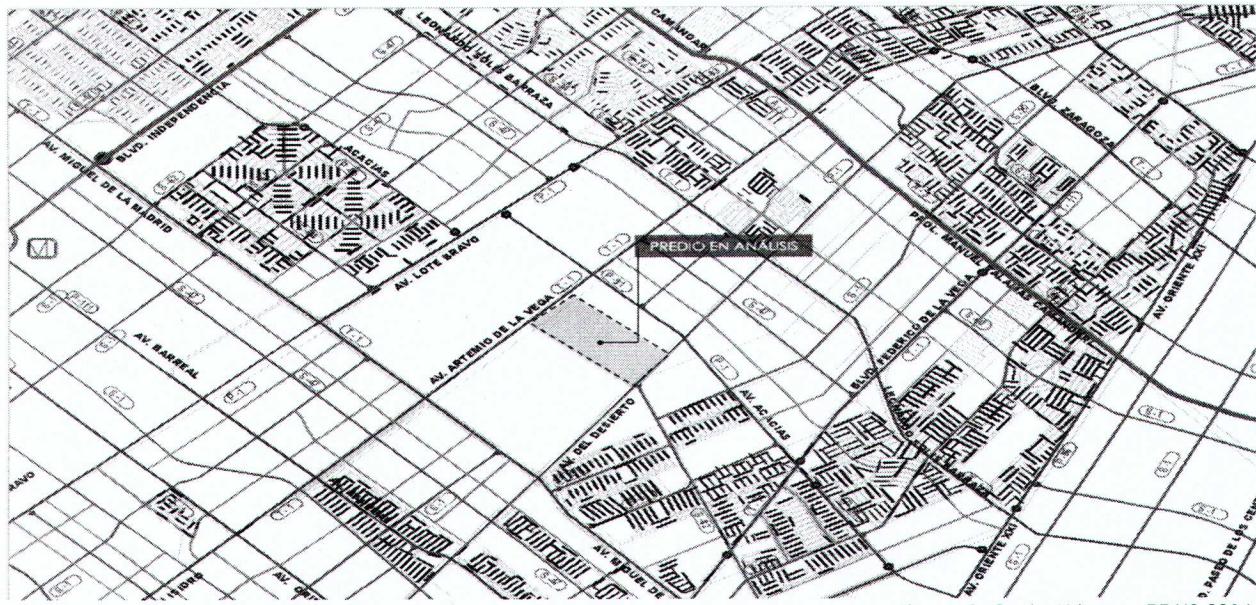


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

CUARTO. La Estrategia Vial del PDUS establece que el polígono colinda con las siguientes vialidades:

- a. **Prolongación Av. Miguel de la Madrid**, vía de transporte público, con una sección de 50.00 m. (Ver figura 3)



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0873/2024

- b. **Av. Lote Bravo**, vía primaria, con sección de 42.00 m colindante con el polígono de Electrolux. (Ver figura 4)
- c. **Av. San Isidro (Artemio de la Vega)**, vía de transporte público, con una sección de 50.00 m, con derecho de vía de 100.00 m.
- d. **Av. Miguel de la Madrid**, ruta de carga Intra Urbana y sin restricciones de horario.
- e. **Hacia el Sur de la Av. Miguel de la Madrid**, está pavimentada una sección de 14.00 m (cuerpo oriente).

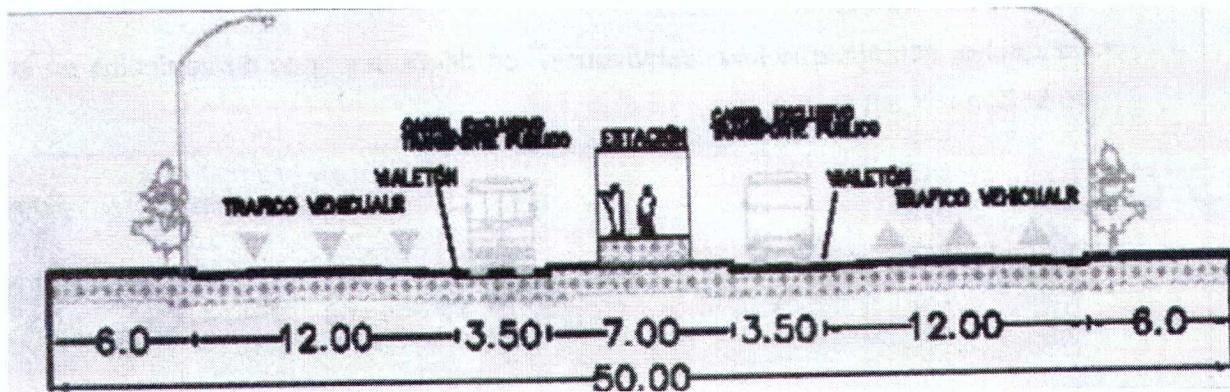


Figura 3. Sección Vial.

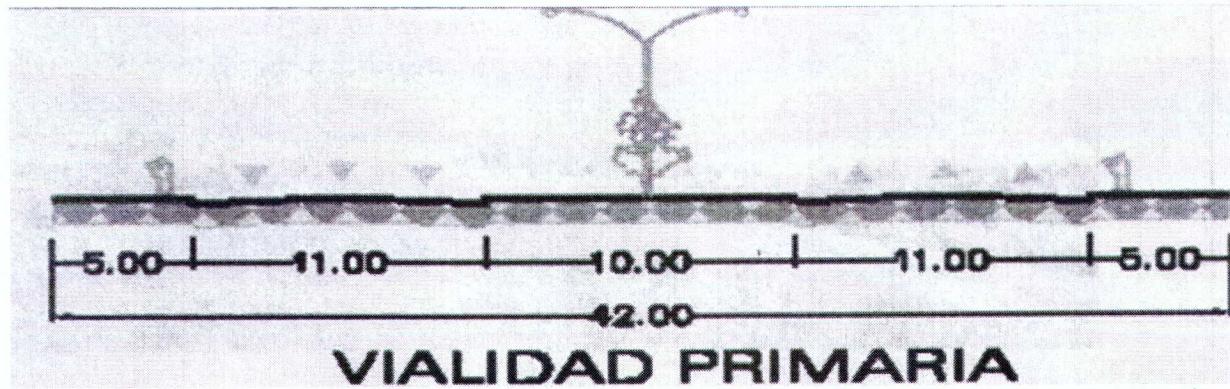


Figura 4. Sección Vial.

QUINTO. Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1033/2023 de fecha 6 de junio de 2023 en sentido **positivo**.

SEXTO. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP212/2023 de fecha 13 de octubre de 2023, mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0873/2024

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. El Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUEC), establece que los Municipios del Estado podrán aprobar **Modificaciones Menores** a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo 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. Esta propuesta de modificación menor al Plan consiste en el cambio de intensidad de uso de suelo **IPp: Industria en Parque pluvial con una clave 0.3 a una clave 0.5**.

CUARTO. Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos marcados para la elaboración de una Modificación Menor establecidos en la LAHOTDUEC 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 Comisión tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO. Que con base en las disposiciones establecidas 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, basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Comisión determina que es **FACTIBLE** la modificación menor, que consiste en un **aumento de clave de intensidad de uso de una zonificación secundaria IPp: Industria en Parque pluvial con una clave 0.3 a una clave 0.5**, en virtud de que es congruente con las políticas urbanas establecidas en los instrumentos de planeación vigentes, respecto a la concentración y densificación



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0873/2024

dentro del anillo vial periférico, mediante la ocupación de predios subutilizados, así como la mezcla e intensificación de usos de suelo.

1. Deberá cumplir con las restricciones de ocupación y utilización de suelo, porcentajes de donación tanto para equipamiento y áreas verdes y demás **normatividad o restricciones que establece el PDUS para la zonificación otorgada.**
2. Deberá atender al artículo 136 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por Incremento del Potencial de Densificación.
3. Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.
4. 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.
5. **Queda prohibido hacer uso de la vía pública como estacionamiento o para realizar maniobras, por lo que deberá proveer la superficie requerida dentro del predio** con el fin de evitar inconvenientes a la vía pública.
6. 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.
7. 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).
8. Para desarrollar el proyecto deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales, así como las soluciones necesarias.
9. Deberá respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, en lo correspondiente a diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del predio que se requieran para **asegurar a la población civil la ausencia de riesgo por inundación.**
 - a. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0873/2024

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

10. El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

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

SEGUNDO. Consecuentemente se autoriza la modificación menor propuesta consistente en un **aumento de clave de intensidad de uso** descrita en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/0270/2024 de fecha del 08 de febrero de 2024, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

TERCERO. Túrnese el presente dictamen a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con la finalidad de que sea tomado en cuenta al momento en que sea remitido ante Cabildo para su análisis y aprobación en su caso la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua.

CUARTO. Gírese atento oficio a la Dirección General de Desarrollo Urbano, con la finalidad de que tenga conocimiento de la autorización solicitada y se continúe con el trámite respectivo.

QUINTO. Obran agregados en autos del expediente del asunto en cuestión, en el dictamen emitido por esta Comisión en que considera **FACTIBLE** el cambio de zonificación secundaria descrito anteriormente por lo que se propone 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, esta solicitud es promovida por la persona moral denominada **Parques Industriales Internacionales Mexicanos, S.A. de C.V.**, quien acredita la propiedad del predio. El predio conforma de cuatro lotes, los cuales se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Lote F.** Predio con sup. de 75,090.5450 m², Folio Real: 2580630, Clave Catastral: 1-820-11-08.



Dependencia: H. Ayuntamiento de Juárez

Departamento: H. Cuerpo de Regidores

Núm. de Oficio: REG/TMG/0873/2024

II. Lote G. Predio con sup. de 74,697.3350 m², Folio Real: 2580631, Clave Catastral: 1-820-11-09.

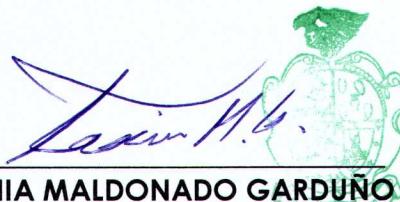
III. Lote H. Predio con sup. de 72,960.7930 m², Folio Real: 2580632, Clave Catastral: 1-820-11-10.

IV. Lote I. Predio con sup. de 72,590.1710 m², Folio Real: 2580633, Clave Catastral: 1-820-11-11.

Que consiste en un **aumento de clave de intensidad de uso de una zonificación secundaria IPP: Industria en Parque pluvial con una clave 0.3 a una clave 0.5** de un predio ubicado en la **Av. Parque Industrial Juárez No. 3551** de la Reserva del Parque Industrial Intermex Sur de esta ciudad, con una superficie total de **295,388.844 m²**

SEGUNDO. Notifíquese para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE
CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 08 DE FEBRERO DE 2024
LAS REGIDORAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO



M.A. TANIA MALDONADO GARDUÑO
COORDINADORA
HONORABLE
CUERPO
DE REGIDORES

C. MA. DOLORES ADAME ALVARADO
SECRETARIA

C.c.p. Archivo

C. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO
VOCAL