



HEROICA  
**CIUDAD  
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0348/2022

**MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTÍZ ORPINEL**

**SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y DEL H. AYUNTAMIENTO**

**PRESENTE.-**



SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO

08 SEP 2022

9:05am

**ACUSE DE RECIBO**

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, los suscritos Regidores, 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 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) presentada ante esta Comisión que consiste en un **cambio de clave de intensidad de uso** de un predio con la zonificación **I: Industria** con una clave **0.4** a una clave **1.0** ubicado en el Blvd. Miguel de la Madrid número 9650 del Centro Industrial Juárez de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **110,637.22 m<sup>2</sup>**. (Ver figura 1)

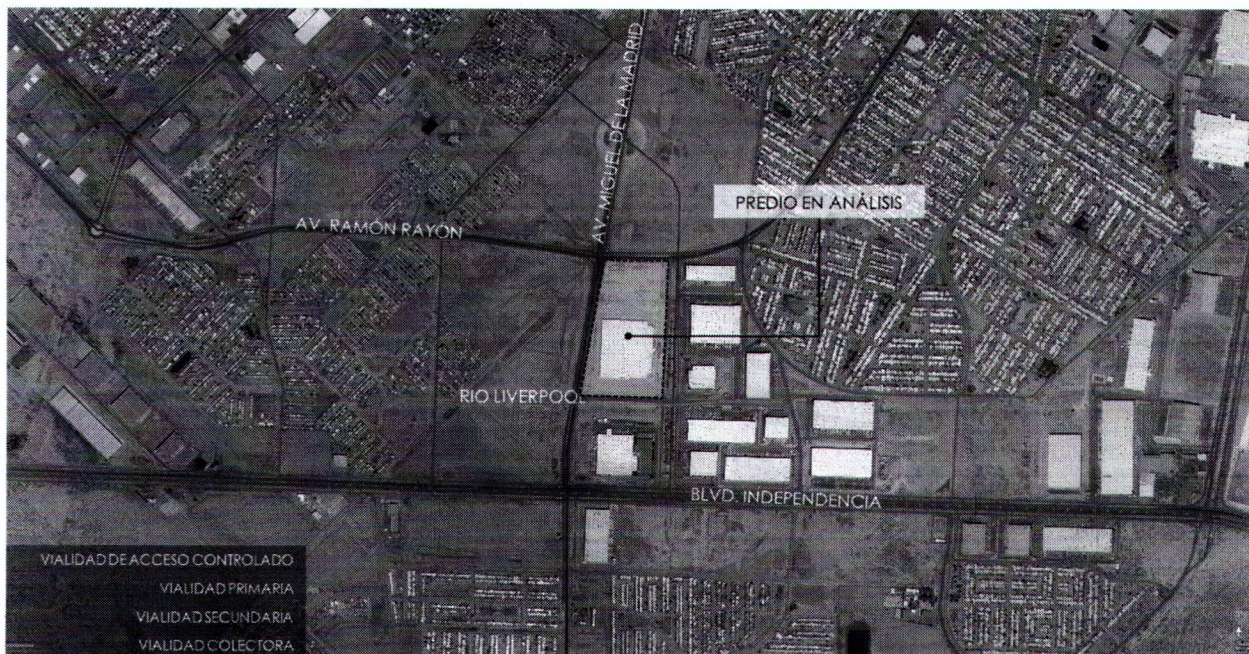


Figura 1. Ubicación del predio. Google Earth 2022.





**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.** La solicitud es promovida por la persona moral denominada Pegatron México, S.A. de C.V. a través de su representante legal Kun Lin Yang.

**SEGUNDO.** El predio se conforma de dos polígonos que se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

I. Predio con sup. de 30,637.22 m<sup>2</sup>. Inscripción: 103, Folio: 108, Libro: 4658, de la Sección Primera.

II. Predio con sup. de 80,000.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 10, Folio: 10, Libro: 3491, de la Sección Primera.

**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 Terciaria (ZPD-3)**.

**CUARTO.** La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de la zonificación secundaria **I-0.4: Industrial**. (Ver figura 2)

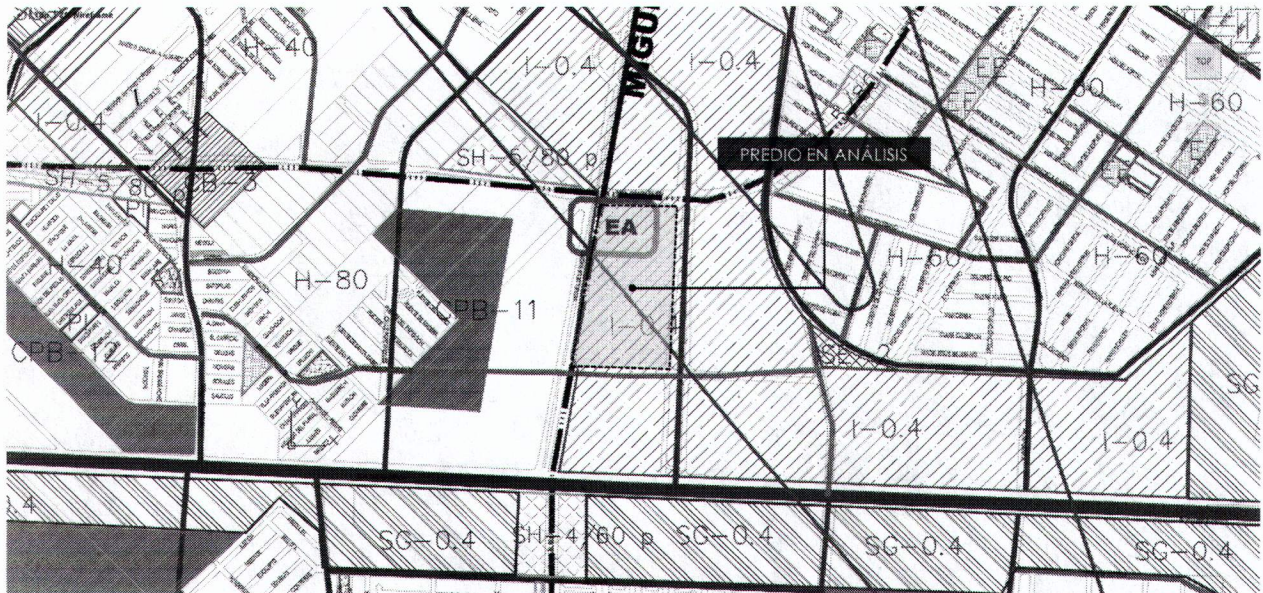


Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

**QUINTO.** La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio colinda con las siguientes vialidades: (Ver figura 3)

a. **Av. Miguel de la Madrid**, vialidad de jerarquía primaria, identificada con la





etiqueta **T-1** a la cual le corresponde una sección total de 50.00 metros distribuidos en un espacio central que albergará una estación de transporte público de 7.00 metros, dos carriles exclusivos para transporte público de 3.50 metros, dos arroyos vehiculares para transporte privado y de carga de 12.00 metros y banquetas de 6.00 metros en ambos lados.

- b. Prol. Ramón Rayón**, vialidad de jerarquía primaria, identificada con la etiqueta **T-16** a la cual le corresponde una sección total de 32.00 metros distribuidos en un espacio central que albergará una estación de transporte público de 7.00 metros, dos carriles exclusivos para transporte público de 3.50 metros, dos arroyos vehiculares para transporte privado y de carga de 6.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos lados.
- c. Vialidad de jerarquía secundaria**, identificada con la etiqueta **S-87** a la cual le corresponde una sección total de 41.00 metros distribuidos en un camellón de 38.00 metros, dos arroyos vehiculares de 10.50 metros y banquetas de 2.50 metros en ambos lados.
- d. Vialidad de jerarquía colectora**, a la cual le corresponde una sección total de 18.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y banquetas de 3.50 metros en ambos lados.



Figura 3. Estrategia Vial, PDUS 2016.

**SEXTO.** El PDUS establece que la zonificación secundaria **Industrial** se refiere a la localización de industrias aisladas o con mezcla con usos de servicios que deberán contar con acceso a una vialidad apta para tráfico pesado, garantizando la eliminación de posibles impactos negativos en propiedades y/o habitantes vecinos.





**SÉPTIMO.** El Estudio Integral y Plan Regulatorio de Transporte de Carga del Capítulo III de la Estrategia del PDUS indica que la Av. Miguel de la Madrid y el Blvd. Manuel Talamás Camandari son vialidades que forman parte de las rutas de carga autorizadas de carácter permanente.

**OCTAVO.** El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial establece que el predio se ubica en la Cuenca El Barreal la cual se caracteriza por ser una cuenca cerrada de tipo endorreica que drena la zona sur este de la Sierra de Juárez con un tipo de suelo que no permite la infiltración de manera natural, por lo que es necesario construir obras de infiltración eficientes.

**NOVENO.** El predio se ubica dentro del Estudio Hidrológico e Hidráulico en la Zona Norte y Sur de la Cuenca de El Barreal en Ciudad Juárez Chihuahua realizado por la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez y por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores que tiene por objetivo dar a conocer las condiciones hidrológicas de la Cuenca El Barreal así como establecer las obras de control hidráulico requeridas para esa zona.

**DÉCIMO.** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-1934/2022 de fecha 30 de agosto de 2022 en sentido **positivo** donde la mayoría de los colindantes directos e indirectos no manifiestan inconvenientes con la propuesta de Modificación Menor al PDUS.

**UNDÉCIMO.** Asimismo, con el fin de complementar la difusión de esta acción urbana el día 06 de mayo de 2022 se colocó un letrero en el predio con contenido informativo referente a la solicitud de Modificación Menor al PDUS.

**DUODÉCIMO.** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/108/2022 de fecha 01 de agosto de 2022 mediante el cual dictamina en **sentido positivo** 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.





**Dependencia:** H. Ayuntamiento de Juárez

**Departamento:** H. Cuerpo de Regidores

**Núm. de Oficio:** REG/TMG/0348/2022

**SEGUNDO.** El PDUS establece en el capítulo IV referente a la Normatividad, el proceso de las Modificaciones Menores al PDUS, dicho proceso se deriva del impacto urbano que dicha modificación menor va a generar en el contexto esto de acuerdo a lo establecido en el Cuadro 29; *Criterios para determinar los niveles de impacto de las modificaciones menores*, por lo que la Dirección General de Desarrollo Urbano determinó que la solicitud en análisis es **de Nivel B, Medio Impacto Urbano**.

**TERCERO.** De acuerdo a la Tabla 20: Normatividad para los usos industriales (Zonas I, IP, IS) del Capítulo IV: Normatividad del PDUS, la zonificación secundaria actual del predio I: *Industrial* con una clave de intensidad de uso 0.4 debe asegurar un *Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)* de 0.4, es decir, la huella de construcción puede abarcar una superficie de 44,254.88 m<sup>2</sup>. La intención de cambio de clave de intensidad de uso de este predio es para adquirir un COS de 0.5 que se traduce en la posibilidad de construir una huella de hasta 55,318.61 m<sup>2</sup>. El cambio de la clave de intensidad de uso permite incrementar el potencial urbano del predio a razón del cumplimiento de las superficies de estacionamiento y de absorción pluvial requeridas para la operatividad del predio.

**CUARTO.** En cuanto a movilidad, el predio en mención se encuentra en una ubicación que cuenta con la dosificación óptima de infraestructura para el paso de vehículos de carga pesada debido a que la Av. Miguel de la Madrid y el Blvd. Manuel Talamás Camandari son vialidades que forman parte de la red de rutas de carga autorizadas de carácter permanente del Estudio Integral y Plan regulatorio de Transporte de Carga establecido dentro de la Estrategia del PDUS.

**QUINTO.** De la difusión de la acción urbana que se refiere en el antecedente UNDÉCIMO se advierte que en los expedientes de la Dirección General de Desarrollo Urbano no obra opinión respecto a la Modificación Menor al PDUS.

**SEXTO.** Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos marcados para la elaboración de una Modificación Menor establecidos en la 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:**

**PRIMERO.** 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 considerandos, esta Comisión determina **FACTIBLE** el cambio de zonificación secundaria a **I-1.0: Industria** de un predio ubicado





en el Blvd. Miguel de la Madrid número 9650 del Centro Industrial Juárez de esta ciudad, que cuenta con una superficie de 110,637.22 m<sup>2</sup>, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

1. 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 respetar la Estrategia Vial establecida en el PDUS.
3. Los vehículos de carga deberán circular por las vialidades que formen parte de las rutas de carga autorizadas de carácter permanente establecido en el Plan Regulatorio de Transporte de Carga.
4. Deberá de solucionar los accesos al predio así como la incorporación a las vialidades colindantes implementando las medidas necesarias que garanticen la seguridad de los peatones así como la del tráfico vehicular.
5. 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.
6. Para desarrollar el proyecto deberá de contar con los estudios y/o análisis correspondientes en materia de manejo de aguas pluviales así como las medidas de mitigación pluvial necesarias, tomando en cuenta las recomendaciones emitidas en el **Estudio Hidrológico e Hidráulico en la Zona Norte y Sur de la cuenca de El Barreal en Cd. Juárez, Chih.**, en virtud de las características del suelo y de la localización del predio dentro de la cuenca hidrológica.
7. Deberá respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el PSMAP, en lo correspondiente a diseño de vasos de captación y/o de aquellas **obras de captación e infiltración pluvial 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.

8. 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).

9. 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, lineamientos para la accesibilidad universal, así como todos aquellos que en materia le sean aplicables.

#### 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 el cambio de zonificación secundaria consistente en el **cambio de clave de intensidad de uso** descrito en el punto anterior, el cual el solicitante deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen DGDU/DCP/APDU/2451/2022 de fecha del 06 de septiembre de 2022, 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, a favor de la persona moral denominada Pegatron México, S.A. de C.V. a través de su representante legal Kun Lin Yang quien acredita la propiedad del predio. El predio se conforma de dos lotes que se encuentran inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de 30,637.22 m<sup>2</sup>. Inscripción: 103, Folio: 108, Libro: 4658, de la Sección Primera.
- II. Predio con sup. de 80,000.00 m<sup>2</sup>. Inscripción: 10, Folio: 10, Libro: 3491, de la Sección Primera.

Consistente en un **cambio de clave de intensidad de uso** de un predio con la zonificación **I: Industria** con una clave **0.4** a una clave **1.0** ubicado en el Blvd. Miguel de la Madrid número 9650 del Centro Industrial Juárez de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **110,637.22 m<sup>2</sup>**.

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

**ATENTAMENTE**

**CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA A 08 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

**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. YOLANDA CECILIA REYES CASTRO**  
**VOCAL**

C.c.p. Archivo