

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como  
Artículo  
de segunda Clase de  
fecha 2 de Noviembre  
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 08 de julio de 2023.

**No. 54**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 118/2023**

**MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN**, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 118/2023**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria número treinta y siete, de fecha veintidós de marzo del año dos mil veintitrés, 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 solicitud de la persona moral denominada Inmobiliaria Pejorza, S.A. de C.V., consistente en **prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía colectora** que colinda con el límite oriente de un predio ubicado en la intersección de la carretera Juárez Porvenir y el blvd. Independencia, identificado como lote 1-A de la sección municipal de Zaragoza de esa ciudad, con una superficie de **65,056.609** 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 veintiséis días del mes de junio del año dos mil veintitrés.

#### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

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

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

**CERTIFICO:**

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

**ASUNTO CUATRO, NUMERAL DOS.-** Aprobar prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía colectora, respecto de un predio ubicado en la intersección de la carretera Juárez Porvenir y el Blvd. Independencia, con superficie de 65,056.609 m<sup>2</sup>, a solicitud de Inmobiliaria Pejorza 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, esta solicitud es promovida por la persona moral denominada Inmobiliaria Pejorza S.A. de C.V., quien acredita la propiedad del predio. 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:

- 1. Predio con sup. de 65,056.609m<sup>2</sup> Inscripción: 38 Libro: 7016, de la Sección Primera.

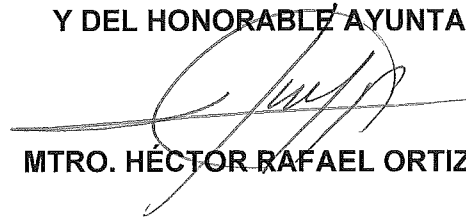
Consiste en **prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía colectora** que colinda con el limite oriente de un predio ubicado en la intersección de la carretera Juárez Porvenir y el Blvd. Independencia, identificado como lote 1-A de la Sección Municipal de Zaragoza de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **65,056.609 m<sup>2</sup>**.

**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 VEINTIDOS DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS. -----

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

SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO



MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
MUNICIPIO DE JUAREZ  
ESTADO DE CHIHUAHUA

**DEPENDENCIA:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
**ÁREA:** DIRECCIÓN DEL CONTROL DE LA PLANEACIÓN  
**DEPARTAMENTO:** ADMON DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO:** DGDU/DCP/APDU/0590/2023  
**EXPEDIENTE:** 51/22  
**REFERENCIA:** DICTAMEN TÉCNICO DE MODIFICACIÓN MENOR AL PDUS

Cd. Juárez, Chih. a 13 de marzo de 2023

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

**Presente.-**

Vistos para resolver respecto solicitud de una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población de Ciudad Juárez Chihuahua 2016 (PDUS) presentada ante esta Dirección General que consiste en **prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía colectora** que colinda con el límite oriente de un predio ubicado en la intersección de la Carretera Juárez Porvenir y el Blvd. Independencia identificado como lote 1-A de la Sección Municipal de Zaragoza de esta ciudad, que cuenta con una superficie de 65,056.609 m<sup>2</sup>. (Ver figura 1)

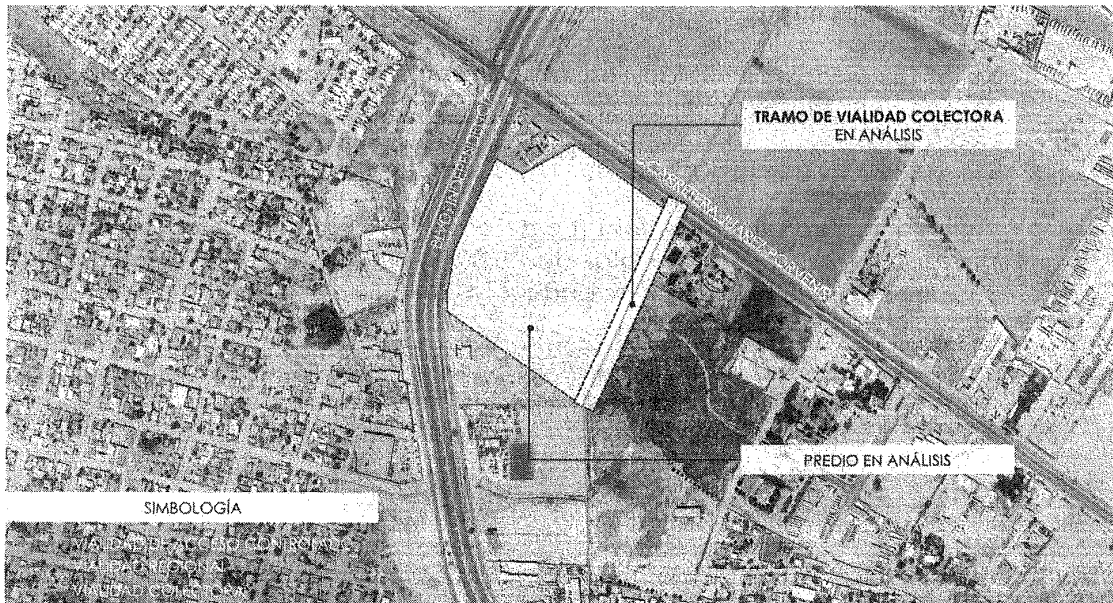


Figura 1. Ubicación del predio. Google Earth 2023.

#### **ANTECEDENTES:**

**Primero)** La solicitud es promovida por la persona moral denominada Inmobiliaria Pejorza quien acredita la propiedad del predio.

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



I. Predio con sup. de 65,056.609 m<sup>2</sup>. Inscripción: 38 Libro: 7016, de la Sección Primera.

**Tercero)** El Capítulo IV de la Normatividad del PDUS establece que el predio se encuentra en una zona denominada **Periurbana** que se caracteriza por contar con una gran extensión de predios subutilizados y niveles bajos de consolidación urbana.

**Cuarto)** La Carta Urbana del PDUS establece que el predio se encuentra dentro de las zonificaciones secundarias **SH-3/40: Servicios y Habitacional** y **SG-0.5: Servicios Generales**.

**Quinto)** La Estrategia Vial del PDUS establece que el predio colinda con las siguientes vialidades: (Ver figura 2)

- a) **Carretera Juárez Porvenir**, vialidad de jerarquía regional, identificada con la etiqueta R-6, a la cual le corresponde una sección total de 50.00 metros.
- b) **Bldv. Independencia**, vialidad con jerarquía de acceso controlado, identificada con la etiqueta **A-3**, a la cual le corresponde una sección total de 65.00 metros distribuidos en un camellón central de 0.60 metros, dos arroyos vehiculares centrales de 15.40 metros, dos camellones centrales de 5.30 metros, dos arroyos vehiculares laterales de 9.50 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.
- c) **Vialidad de jerarquía colectora** (tramo en análisis por prescindir), a la cual le corresponde una sección total de 18.00 metros distribuidos en un arroyo vehicular de 11.00 metros y dos banquetas de 3.50 metros en ambos lados.

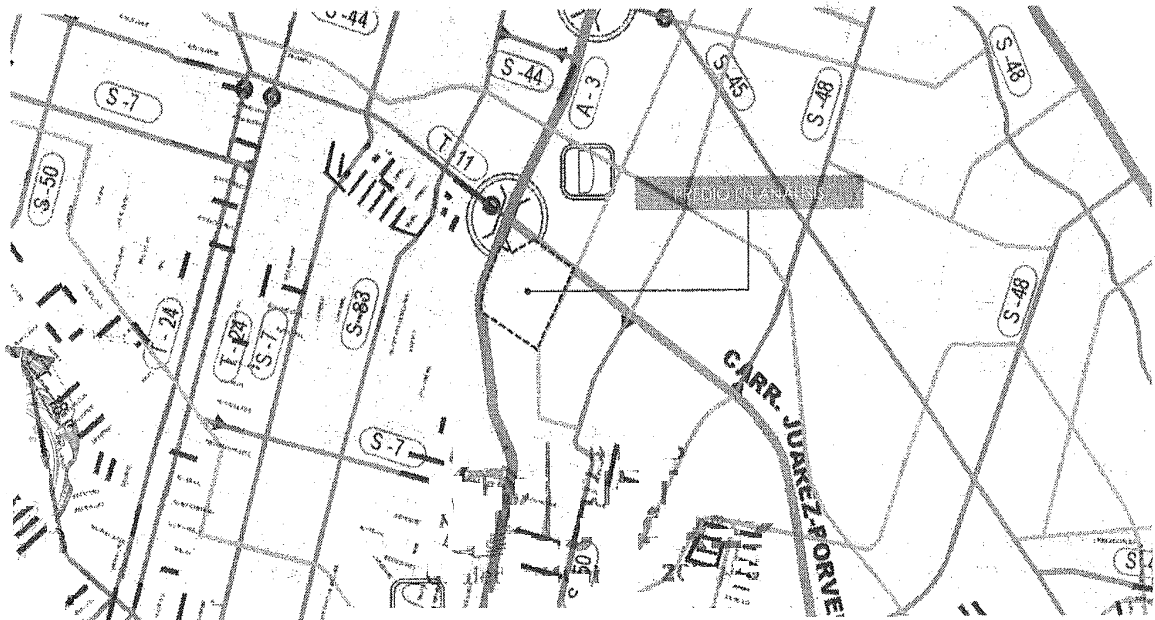


Figura 2. Estrategia Vial, PDUS 2016.

**Sexto)** El 02 de diciembre de 2022 se colocó un letrero informativo en el predio con el análisis de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta.

**Séptimo)** Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS- 015/2023 de fecha 04 de enero de 2023 en sentido **positivo**.

**Octavo)** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número MEI/095/2022 de fecha 15 de noviembre 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.

**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)** *La modificación vial propuesta* consiste en prescindir del tramo de la vialidad de jerarquía colectora que colinda con el límite oriente del predio en análisis.

**Cuarto)** A lo anterior, el desarrollo del predio contribuirá al proceso de consolidación urbana de la **Zona Suroriente** de la ciudad, por medio de la integración de más de 6 hectáreas de extensión territorial al desarrollo urbano de esta zona,

**Quinto)** 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.

**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:**

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 Dirección General determina **FACTIBLE prescindir de un tramo de vialidad de jerarquía colectora** que colinda con el límite oriente de un predio ubicado en la intersección de la Carretera Juárez Porvenir y el Blvd. Independencia identificado como lote 1-A de la Sección Municipal de Zaragoza de esta ciudad, que cuenta con una superficie de 65,056.609 m<sup>2</sup>, siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes;

**Primero)** Deberá retribuir a la ciudad el valor urbanizado de la superficie total del tramo de vialidad prescindido cuyo valor y términos se establecerán en un convenio administrativo que celebrarán por una parte el particular que promueve esta Modificación Menor al PDUS y el H. Ayuntamiento de Ciudad Juárez.

**Segundo)** Deberá respetar la Estrategia Vial establecida en el PDUS que no es objeto de esta Modificación Menor al PDUS.

**Tercero)** 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.

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

**Quinto)** 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.

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

**Séptimo)** 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.

**Octavo)** El presente dictamen no autoriza construcción alguna.

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

Atentamente,

**Lic. Claudia Verónica Morales Medina**  
Directora General de Desarrollo Urbano

