

*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., miércoles 15 de abril de 2026.

No. 30

Folleto Anexo

ACUERDO N° 022/2026

**MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE 2016
PARA EL CENTRO DE POBLACIÓN DE
CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA**

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:

A C U E R D O 022/2026

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 sesenta y ocho de fecha cinco de julio del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, a favor de la persona física denominada **C. Octavio Bejarano Domínguez**, en su carácter de apoderado legal del **C. Raudel Fernández Martínez**, que consiste en un cambio de zonificación secundaria de **ZPC: Zona con Potencial de Crecimiento y SHp 1-3/40: Servicios y Habitación con Control Pluvial, una intensidad de uso 3 y una densidad de hasta 40 viv/ha** a una zonificación **HEp1-40: Habitacional Ecológico pluvial 40 viv/ha** de dos predios identificados como parcelas número **503 Z-5 P9/9 y 922 Z-5 P9/9** ubicados en la intersección de la calle Blvd. Fundadores y circuito Monte Blanco de esa ciudad, con una superficie total de **149,638.580** 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 cinco días del mes de enero del año dos mil veintiséis.

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.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
JUÁREZ, CHIHUAHUA

DEPENDENCIA	Secretaría del Ayuntamiento
DEPARTAMENTO	Dirección de Gobierno
NÚMERO DE OFICIO	SA/GOB/527/2024

- - - 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 sesenta y ocho, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, del cinco de julio del año dos mil veinticuatro, entre otros, fue debidamente aprobado el siguiente: -----

ASUNTO CUATRO, NUMERAL UNO.- Aprobar un cambio de zonificación secundaria, respecto de dos predios identificados como parcelas número 503 Z-5 P9/9 y 922 Z-5 P9/9, con una superficie total de 149,638.580 m², a solicitud del ciudadano Octavio Bejarano Domínguez, derivado de lo anterior y por unanimidad de votos, se emitió el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- Se aprueba la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2016 para el Centro de Población de Ciudad Juárez, Chihuahua, a favor de la persona física denominada **C. Octavio Bejarano Domínguez**, en su carácter de apoderado legal del **C. Raudel Fernández Martínez**. El predio se conforma de dos lotes, los cuales se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de **99,549.74 m²**, Tipo: Parcela 503 Z-5 P9/9, Inscripción: 116, Folio: 130, Libro: 2824, Sección Primera.
- II. Predio con sup. de **49,877.83 m²**, Tipo: Parcela 922 Z-5 P9/9, Inscripción: 2, Folio: 2, Libro: 2825 de la Sección I.

Que consiste en un cambio de zonificación secundaria de **ZPC: Zona con Potencial de Crecimiento y SHp 1-3/40: Servicios y Habitación con Control Pluvial**, una intensidad de uso 3 y una densidad de hasta 40 viv/ha a una zonificación **HEp1-40: Habitacional Ecológico pluvial 40 viv/ha** de dos predios identificados como parcelas número **503 Z-5 P9/9 y 922 Z-5 P9/9** ubicados en la intersección de la calle Blvd. Fundadores y circuito Monte Blanco de esta ciudad, con una superficie total de **149,638.580 m²**.

SEGUNDO.- Notifíquese para los efectos legales conducentes.

- - - SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO. -----

----- 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/1319/2024
EXPEDIENTE: 16.23
REFERENCIA: DICTAMEN TÉCNICO DE MODIFICACIÓN MENOR AL PDUS

Cd. Juárez, Chih. a 25 de junio de 2024.

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) denominada "**PREDIO CERRADA FUNDADORES**" con número de expediente **16.23**, que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de ZPD: **Zona con Potencial de Crecimiento y SHp1-3/40: Servicios y Habitación con control Pluvial** a una zonificación **HEp1-40: Habitacional Ecológico pluvial 40 viv / ha** de dos predios identificados como parcelas número **503 Z-5 P9/9** y **922 Z-5 P9/9** ubicados en la intersección de la calle Blvd. Fundadores y circuito Monte Blanco de esta ciudad, con una superficie total de **149, 638.580 m²**. (Ver figura 1).



DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL URBANO

Calle Pino Suarez No. 100, Col. Centro - Juárez, Chihuahua, México - C.P. 32000 - Tel + 52 (656) 727 0000
 2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab
 "2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua".

[Handwritten Signature]
 SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO
COTEJADO

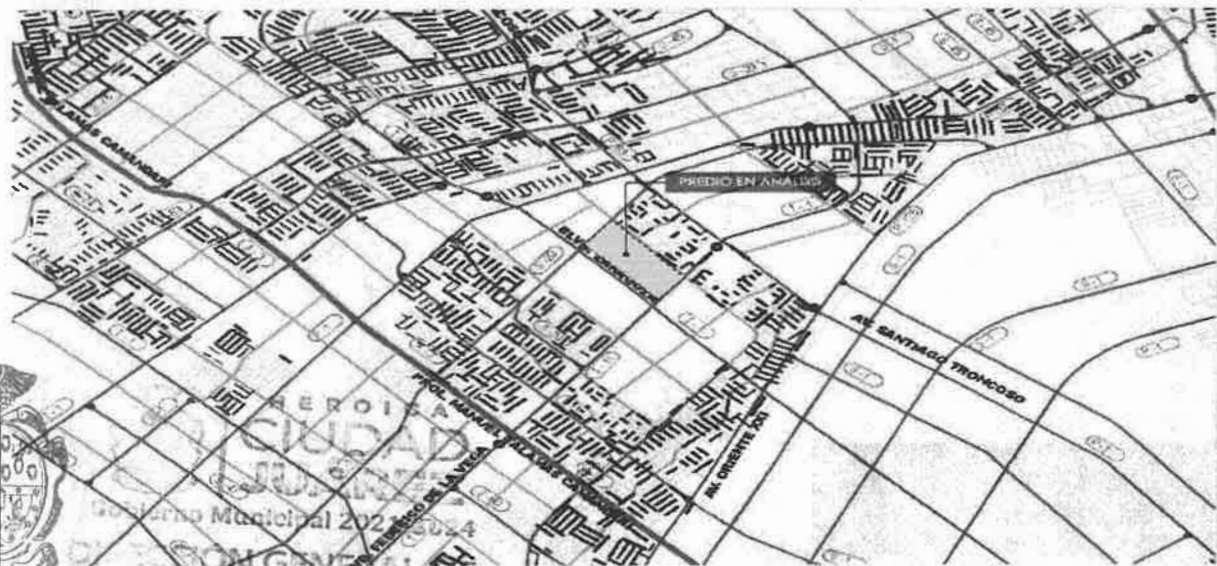
Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2024.

ANTECEDENTES:

- 1) Solicitud promovida ante esta dependencia por el **C. Octavio Bejarano Domínguez** en su carácter de apoderado legal del predio.
- 2) El predio conforma de dos lotes, los cuales se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

Escritura	2,485
Número	5
Folio	5
Libro	2,825
Sección	Primera
Fecha	22 de marzo de 2000
Propietario / Apoderado	Raudel Fernández Martínez

- 3) La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **ZPD: Zona con Potencial de Crecimiento y SHp1-3/40: Servicios y Habitación con control Pluvial.** (Ver figura 2)





 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

 DEL H. AYUNTAMIENTO DE JUÁREZ No. 1007 Col. Centro Juárez, Chihuahua, México - C.P. 32000 - Tel + 52 (656) 737-0000

 2024 Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

 "2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua".



Figura 2. Carta Urbana, PDUS 2016.

4) La Estrategia Vial del PDUS establece que el polígono colinda con las siguientes vialidades:

- a) **Blvd. Fundadores**, vialidad primaria con transporte público, identificada con la etiqueta **T-11**, indicada como sección transversal de 40.00 m con arroyo de 9.00 m por sentido, con un camil confinado para BRT de 3.50 m del lado derecho y con carriles confinados para BRT de 6.50 m del lado izquierdo con un camellón de 3.50 m y banquetas de 4.25 m.

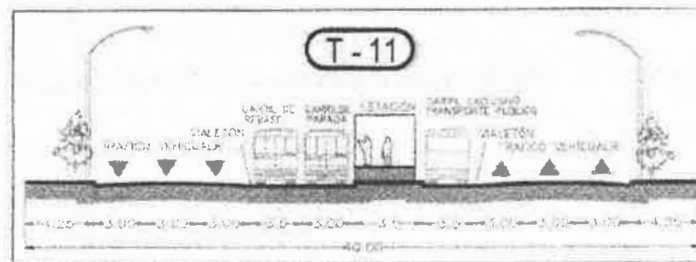


Figura 11- Vialidad Primaria T-11.

- a) **Monte de Toledo**, vialidad secundaria, identificada con la etiqueta **S-20**, con una sección transversal total de 20.00 m conformada por un arroyo vial de 7.00 m por sentido, un camellón de 1.00 m y banquetas de 2.50 m.

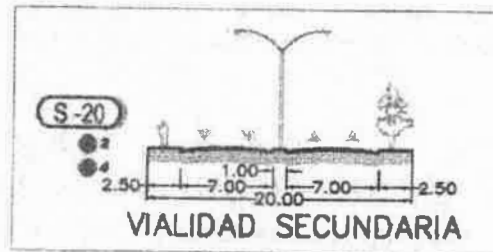


Figura 12- Vialidad Secundaria S-20

- b) **Monte Blanco**, vialidad colector, compuesta por una sección transversal total de 18.00 m con un arroyo de 8.00 m por sentido y banquetas de 3.50 m a los extremos.

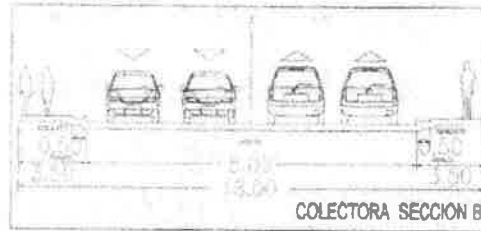


Figura 14- Vialidad Colectora

- c) **Blvd. Zaragoza**, vialidad principal, identificada con la etiqueta **T-1**, con una sección transversal total de 50.00 m con 12.00 m de arroyo por sentido, con carril confinado para BRT de 3.50 m por sentido separados por un camellón de 7.00 m y 6.00 m de banqueteta a los extremos.

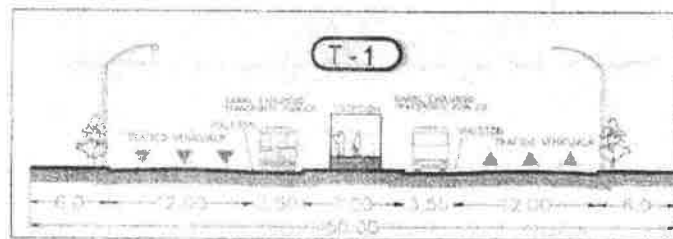


Figura 15- Vialidad Primaria T-1

5) Se colocó letrero con información referente a la solicitud de Modificación Menor al Plan el día 19 de mayo del 2023 en el predio en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbana propuesta; no hubo opiniones negativas respecto a la difusión de la modificación menor.

6) Se cuenta con la Constancia de Anuencia Vecinal con número de oficio DGDU/DADU/JS-0528/2024 de fecha 3 de abril de 2024 en sentido **POSITIVO**, donde la mayoría de los colindantes directos e indirectos no manifiestan inconvenientes en que operen un complejo industrial en la zona.

7) El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/272/2023 de fecha 11 de diciembre del 2023 mediante el cual determinó **FACTIBLE** la propuesta de Modificación Menor al Plan.

CONSIDERANDOS:

1) El Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
 MUNICIPIO DE JUÁREZ
 PERIODO MUNICIPAL 2021-2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO - Juárez, Chihuahua, México - C.P. 32000 - Tel + 52 (656) 737-0000

DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, CHIHUAHUA, MÉXICO, EN EL AÑO DE FELIPE CARRILLO PUERTO, BENEMÉRITO DEL PROLETARIADO, REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR DEL MAYAB

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua".

COTEJADO

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.

2) 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 esta modificación menor al PDUS 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**.

3) La Normatividad del PDUS establece que la **ZDP-1** es la zona con los niveles más altos de aptitud para la densificación ya que cuenta con la planeación de una red troncal como parte de un sistema de transporte colectivo, con la cobertura total de los servicios básicos en infraestructura, y con distintos inmuebles de carácter público y privado concentrándose en mayor volumen que en el resto de las zonas.

4) Después de la revisión exhaustiva al proyecto presentado, se determina que la integración del documento cumple con los requisitos marcados para la elaboración de una Modificación Menor establecidos en la LAHOTDUECH y el PDUS. De la misma manera, con fundamento en el Artículo 77 de la Ley citada, el Artículo 72 del Código Municipal, el Artículo 45 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables, esta Dirección tiene a bien Dictar al tenor de los siguientes:

RESOLUTIVOS:

Que se ha cubierto la forma establecida en la LAHOTDUECH y el PDUS, consistente en la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Ciudad Juárez 2016, por lo que basado en el cumplimiento de la forma y el análisis de antecedentes y consideraciones, esta Dirección General determina **FACTIBLE** la Modificación Menor al PDUS, propuesta que consiste en un cambio de zonificación secundaria de **ZPD: Zona con Potencial de Crecimiento y SHp1-3/40: Servicios y Habitación con control Pluvial** a una

Calle Pino Suarez No. 100, Col. Centro - Juárez, Chihuahua, México - C.P. 32000 - Tel +52 (656) 737-0000

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua".

SECRETARIA
DEL H. AYUNTAMIENTO
COTEJADO

zonificación **HEp1-40: Habitacional Ecológico pluvial 40 viv / ha** siempre y cuando cumpla con las siguientes restricciones y/o condicionantes:

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

3) Deberá atender al artículo 131 de la Ley de Ingresos vigente que refiere a las aportaciones por incremento del potencial de densificación.

4) Deberá respetar la estructura vial establecida en el PDUS.

5) 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.

6) **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.

7) 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.

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).



SECRETARÍA

DEL H. AYUNTAMIENTO

COTEJADO

2024 Juárez No. 100, Col. Centro - Juárez, Chihuahua, México - C.P. 32000 - Tel + 52 (656) 737-0000
"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"
"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua".

9) 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.

10) Deberá respetar y dar cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos en el Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales, en lo correspondiente a diseño de vasos de captación y/o de aquellas obras de captación e infiltración pluvial dentro o fuera del predio que se requieran para **asegurar a la población civil la ausencia de riesgo por inundación.**

- a. Los parámetros de diseño estarán fundamentados en este plan y deberán atender las estrategias generales del mismo.
- b. Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales que se generen por el desarrollo del predio, y resolverlo dentro del mismo, o de aquellos terrenos que presenten condiciones de pre-existencia o cuyas características impliquen un riesgo a la población.
- c. Se prohíbe la conexión de obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

11) 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



M.I.C. Pedro Martínez Cisneros
Dirección de Control de Desarrollo Urbano



Calle Pino Suarez No. 100, Col. Centro - Juárez, Chihuahua, México - C.P. 32000 - Tel + 52 (656) 732 0000
"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"
"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua".

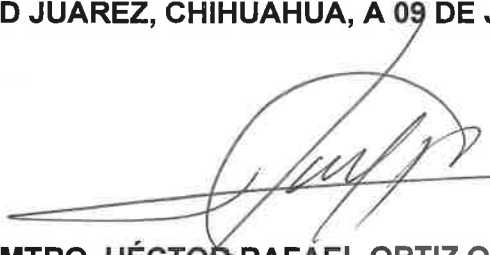

SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO
COTEJADO

- - - El que suscribe Maestro **HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL**, Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, con fundamento en el artículo 63 fracción II del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, hago constar y: -----

CERTIFICO:

- - - Que la presente es copia fiel, del apéndice del asunto cuatro numeral uno, de la sesión ordinaria número sesenta y ocho del Honorable Ayuntamiento, de fecha cinco de julio del año dos mil veinticuatro, sacada de las constancias que obran en los archivos de la **Dirección de Gobierno**, mismo que tuve a la vista y que debidamente cotejado se expide sellada en **cuatro** fojas útiles. - - - -

CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A 09 DE JULIO DE 2024



MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL
SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL
Y DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO
PRESIDENCIA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE JUAREZ
ESTADO DE CHIHUAHUA

SIN TEXTO