

*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° 023/2026

**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 023/2026

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 moral denominada **Corporación Técnica de Urbanismo S.A. de C.V.**, que consiste en un **cambio de zonificación secundaria de ZPC: Zona de Potencial Crecimiento, (aprox. 161,000 m2), SH-3/40: Mixto, servicios y habitacional, con una intensidad de uso 3 y una densidad de hasta 40 viviendas por hectárea (aprox. 36,000 m2) y CBp1: Centro de Barrio Pluvial, sin intensidad de uso establecida (aprox. 2,811.3 m2) a HEp1-40: Habitacional Ecológico pluvial No. 1 40 viv/ha (100,843.59 m2) y HE-p1-60: Habitacional ecológico pluvial No. 1 60 viv/ha (98,967.741 m2)** de un predio ubicado en Parcela 506 Z05 P9/9, del Ejido Zaragoza, en Blvd. Fundadores de Cd. Juárez, con una superficie total de **199,811.30 m2.**

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/528/2024

--- 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 DOS.- Aprobar un cambio de zonificación secundaria, de un predio ubicado en Parcela 506 Z05 P9/9 con una superficie total de 199,811.30 m², a solicitud de la persona moral denominada Corporación Técnica de Urbanismo 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, a favor de la persona moral denominada **Corporación Técnica de Urbanismo S.A. de C.V.** El predio se conforma por un lote, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de **199,811.30 m²**, Tipo: Parcela, Folio Real: 3104986, Inscripción: 48, Libro: 7383, Sección Primera.

Que consiste en un **cambio de zonificación secundaria** de **ZPC: Zona de Potencial Crecimiento**, (aprox. 161,000 m²), **SH-3/40: Mixto, servicios y habitacional**, con una intensidad de uso 3 y una densidad de hasta 40 viviendas por hectárea (aprox. 36,000 m²) y **CBp1: Centro de Barrio Pluvial**, sin intensidad de uso establecida (aprox. 2,811.3 m²) a **HEp1-40: Habitacional Ecológico pluvial No. 1 40 viv/ha (100,843.59 m²)** y **HE-p1-60: Habitacional ecológico pluvial No. 1 60 viv/ha (98,967.741 m²)** de un predio ubicado en Parcela 506 Z05 P9/9, del Ejido Zaragoza, en Blvd. Fundadores de Cd. Juárez, con una superficie total de **199,811.30 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 CHIHUAHU**



DEPENDENCIA: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
ÁREA: DIRECCIÓN DEL CONTROL DE LA PLANEACIÓN
DEPARTAMENTO: ADMON DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: DGDU/DCP/APDU/1321/2024
EXPEDIENTE: 04.24
REFERENCIA: DICTAMEN TÉCNICO DE MODIFICACIÓN MENOR AL PDUS

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

Mtro. Héctor Rafael Ortiz Orpínel
 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 **"PARCELA 506"** con número de expediente **04.24**, que consiste en un **cambio de zonificación secundaria de ZPC: Zona de Potencial Crecimiento, (aprox. 161,000 m²), SH-3/40: Mixto, servicios y habitacional, con una intensidad de uso 3 y una densidad de hasta 40 viviendas por hectárea (aprox. 36,000 m²) y CBp1: Centro de Barrio Pluvial, sin intensidad de uso establecida (aprox. 2,811.3 m²) a HEp1-40: Habitacional Ecológico pluvial No.1 (100,843.59 m²) y HE-p1-60: Habitacional ecológico pluvial No. 1 (98,967.741 m²)** de un predio ubicado en Parcela 506 Z05 P9/9, del Ejido Zaragoza, en Blvd. Fundadores de Cd. Juárez, con una superficie total de **199,811.30 m²** (Ver figura 1).

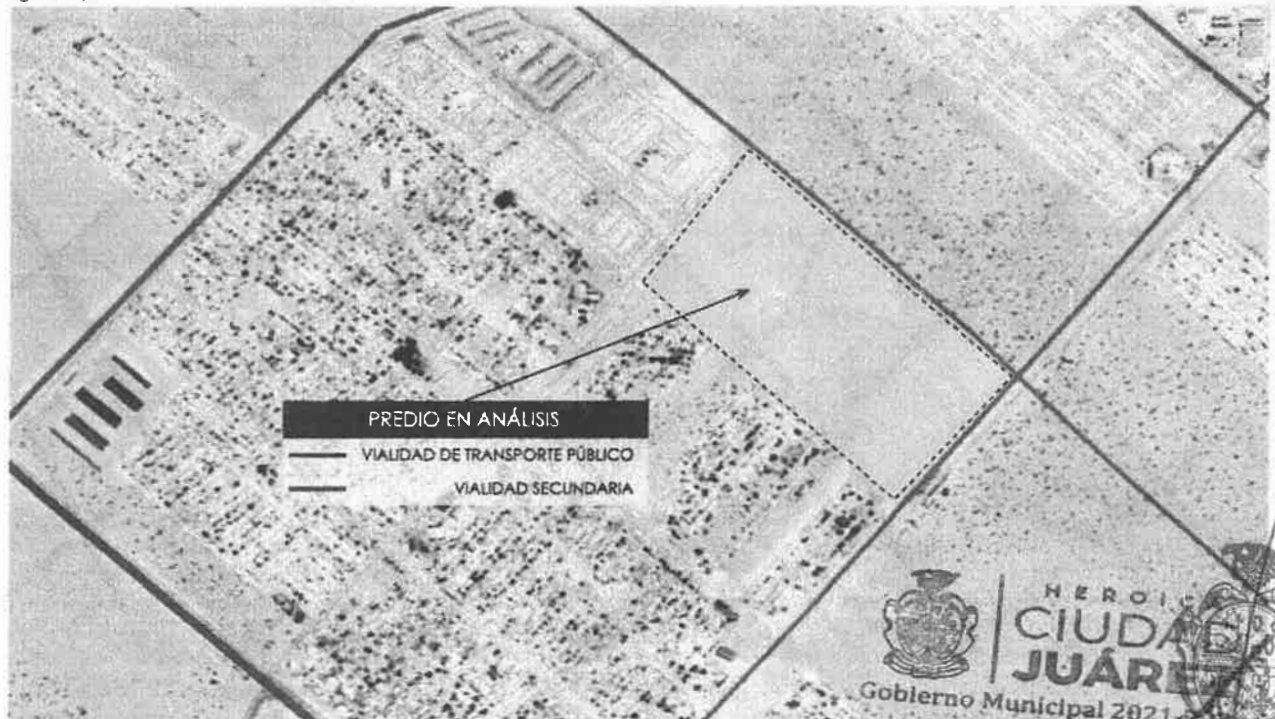


Figura 1. Ubicación del predio en estudio. Imagen cortesía Google Earth 2024.

SECRETARIA
H. AYUNTAMIENTO
COTEJADO

ANTECEDENTES:

- 1) Solicitud promovida ante esta dependencia por la persona moral **Corporación Técnica de Urbanismo S.A. de C.V.** 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:

TIPO	SUPERFICIE	INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN
Parcela, folio real 3104986	199,811.30 m ²	48	7383	Primera

- 3) La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **ZPD: Zona con Potencial de Crecimiento**. (Ver figura 2)

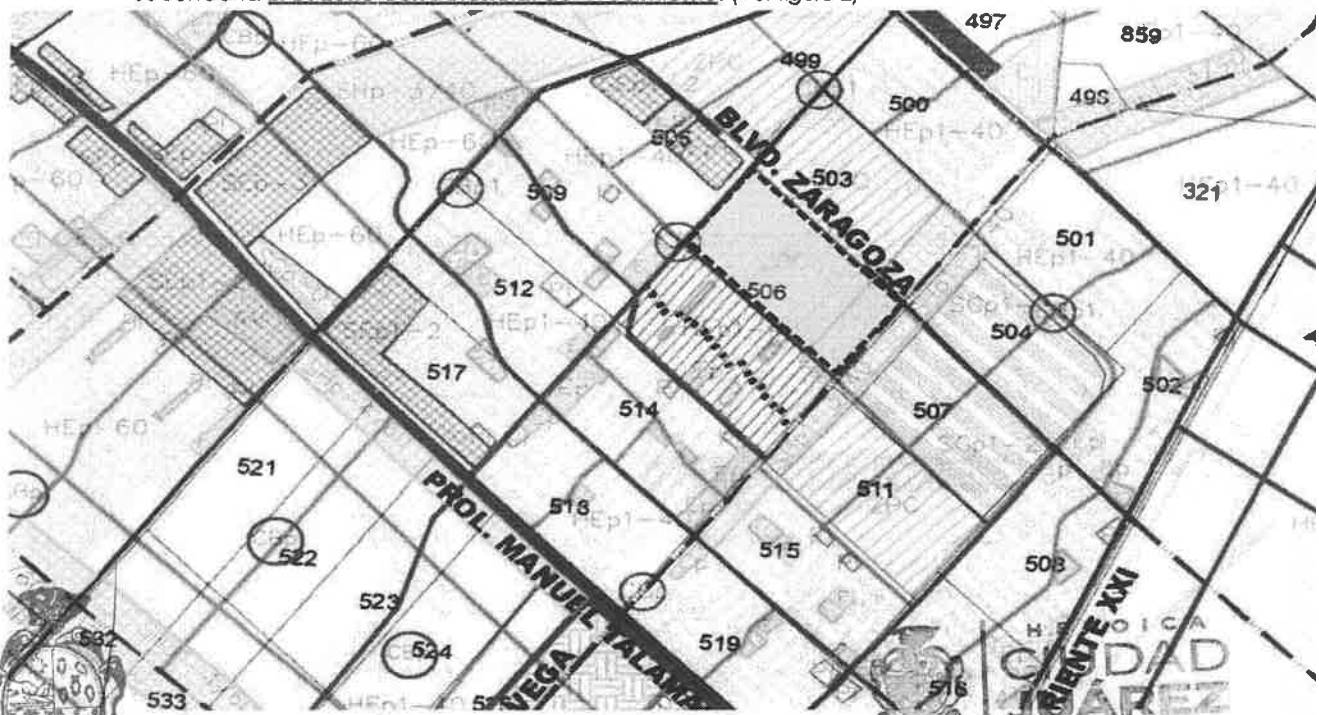


Figura 2. PDUS, 2016.



Calle Pinar Suarez No. 100, Col. Centro - Juárez, Chihuahua, México - C.P. 32000 - Tel + 52 (656) 737-0000
 "2021, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"
 "2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua".

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



Figura 3. Carta Urbana, PDUS 2016.

a) **Bldv. Fundadores (Federico de la Vega)**, 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 carril 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 ambos lados.

T-11



BLVD. FUNDADORES (FEDERICO DE LA VEGA)



Calle Pino Suarez No. 100, Col. Centro - Juárez, Chihuahua, México - C.P. 32000 - Tel + 52 (630) 37-0000

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.

- b) **Bldv. 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.

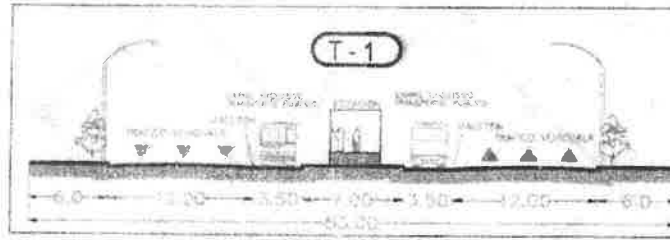


Figura 11- Vialidad Primaria T-1

- c) **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 banquetetas de 2.50 m.

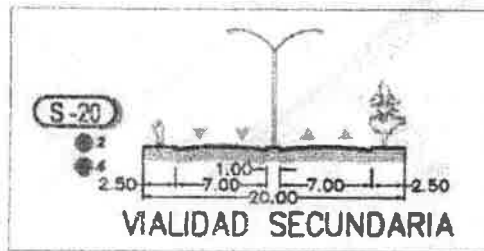


Figura 12- Vialidad Secundaria S-20

- d) **Vialidad Colectora**, identificada con la etiqueta **C-01**, compuesta por una sección transversal total de 18.00 m con un arroyo de 11.00 m y banquetetas de 3.50 m en ambos lados.



Se colocó letrero con información referente a la solicitud de Modificación Menor al Plan el mes de marzo del 2023 en el predio en análisis con el objetivo de llevar a cabo la difusión de la acción urbanística 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-0781/2024 de fecha 7 de mayo 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/098/2024 de fecha 13 de mayo del 2024 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 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) 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 **ZPC: Zona de Potencial Crecimiento, (aprox. 161.000 m²), SH-3/40: Mixto, servicios y habitacional, con una intensidad de uso 3 y una densidad de hasta 40 viviendas por hectárea (aprox. 36.000 m²) y Cbp1: Centro de Barrio Pluvial, sin intensidad de uso establecida (aprox. 2.811,3 m²) a HEP1-40: Habitacional Ecológico Pluvial**

No.1 (100,843.59 m²) y HE-p1-60: Habitacional ecológico pluvial No. 1 (98,967.741 m²) 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).

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

HEROICA CIUDAD JUÁREZ
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUÁREZ



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

C/c.p. Archivo At'n l'cvmm

SECRETARIA
DEL H. 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 dos, 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 JUÁREZ
ESTADO DE CHIHUAHUA

SIN TEXTO