

*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° 024/2026

**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 024/2026

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 **Plaza Alameda Iglesias S.A.P.I. de C.V.**, que consiste en un **cambio de zonificación secundaria de SH-4/60: Mixto, Servicios y Habitacional con intensidad de uso No. 2 y hasta 3 niveles de altura a SH-4/60: Mixto, Servicios y habitacional con intensidad de uso No. 2 con 19 niveles de altura permitidos**, de un predio ubicado en Av. Ejército Nacional # 5420 Col. Partido Iglesias, con una superficie de **27,927.88 m²** (dentro de una reserva de 94,429.65 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/529/2024

--- 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 TRES.- Aprobar un cambio de zonificación secundaria, de un predio ubicado en Av. Ejército Nacional #5420, colonia Partido Iglesias, con una superficie total de 27,927.88 m², a solicitud de la persona moral denominada Plaza Alameda Iglesias S.A.P.I. 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 **Plaza Alameda Iglesias S.A.P.I. de C.V.** quien acredita la propiedad del predio. El predio se conforma por un lote, el cual se encuentran debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua bajo los siguientes datos:

- I. Predio con sup. de **27,927.88 m²** (dentro de una reserva de 94,429.65 m²), Tipo: Terreno Urbano, Inscripción: 42, Libro: 7343, Sección Primera.

Que consiste en un **cambio de zonificación secundaria de SH-4/60: Mixto, Servicios y Habitacional con intensidad de uso No. 2 y hasta 3 niveles de altura a SH-4/60: Mixto, Servicios y habitacional con intensidad de uso No. 2 con 19 niveles de altura permitidos**, de un predio ubicado en Av. Ejército Nacional #5420 Col. Partido Iglesias, con una superficie de **27,927.88 m²** (dentro de una reserva de 94,429.65m²).

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**



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

DEPENDENCIA: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

ÁREA: DIRECCIÓN DEL CONTROL DE LA PLANEACIÓN

DEPARTAMENTO: ADMON DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

OFICIO: DGDU/DCP/APDU/1325/2024

EXPEDIENTE: 02.24

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 "PREDIO TOWN CENTER" con número de expediente 02.24, que consiste en un cambio de zonificación secundaria de SH-4/60: Mixto, Servicios y Habitacional con intensidad de uso No. 2 y hasta 3 Niveles de altura a SH-4/60: Mixto, Servicios y habitacional con intensidad de uso No.2 con 19 Niveles de altura permitidos, de un predio ubicado en Av. Ejército Nacional #5420 Col. Partido Iglesias de Cd. Juárez, con una superficie de 27,927.88 m2 (dentro de una reserva de 94,429.65 m2). (Ver figura 1).



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

Gobierno Municipal 2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE JUÁREZ

Calle Pino Suarez No. 100, Col. Centro - Juárez, Chihuahua, México - C.P. 32000 - Tel + 52 (656) 731-0000

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

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



SECRETARÍA
DEL H. AYUNTAMIENTO
GOTTELUADO

ANTECEDENTES:


- 1) Solicitud promovida ante esta dependencia por la persona moral **Plaza Alameda Iglesias S.A.P.I 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
TERRENO URBANO	27,927.8800 m ²	42	7343	Primera

- 3) La Carta Urbana del PDUS establece que el polígono se encuentra dentro de la zonificación secundaria **SH-4/60: Mixto, Servicios y Habitacional**, (Ver figura 2).



Figura 2. PDUS, 2016.


CIUDAD JUÁREZ
Gobierno Municipal 2021-2024
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO
COTEJADO

Calle Dino 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".

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



Figura 3. Estrategia vial.

a) **Av. Ejército Nacional, T-5**, es una vialidad de jerarquía primaria de transporte público con una sección total de 39.00 metros, distribuidos de la siguiente manera: dos cuerpos vehiculares de 10.00 metros cada uno, separado por un camellón central de 13.00 metros aproximadamente y banquetas de 3.05 metros en ambos lados. La cual ya se encuentra consolidada, lo que permite una conectividad y movilidad eficiente, sin embargo, el instrumento de planeación plantea que en el mediano o largo plazo se consolide dentro del corredor urbano una ruta BRT con carril confinado para transporte colectivo.

b) **Av. Plutarco Elías Calles, P-30**, es una vialidad de jerarquía primaria con una sección total de 22.60 metros, distribuidos de la siguiente manera: arroyo vehicular de 17.00 metros y banquetas de 2.80 metros en ambos lados. Esta vialidad ya se encuentra consolidada en su totalidad, y opera como una vía rápida de un solo sentido, corre de sur a norte.

c) **Camino Viejo a San José, S-10**, es una vialidad de jerarquía secundaria con una sección total de 16.00 metros, distribuidos de la siguiente manera; arroyo vehicular de 12.00 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos lados.

CIUDAD DE JUÁREZ
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 MUNICIPIO DE JUÁREZ

Calle Pino Suárez 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 Pueblo"
 "2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua".

SECRETARIA
 DEL H. AYUNTAMIENTO
 COTEJALDO

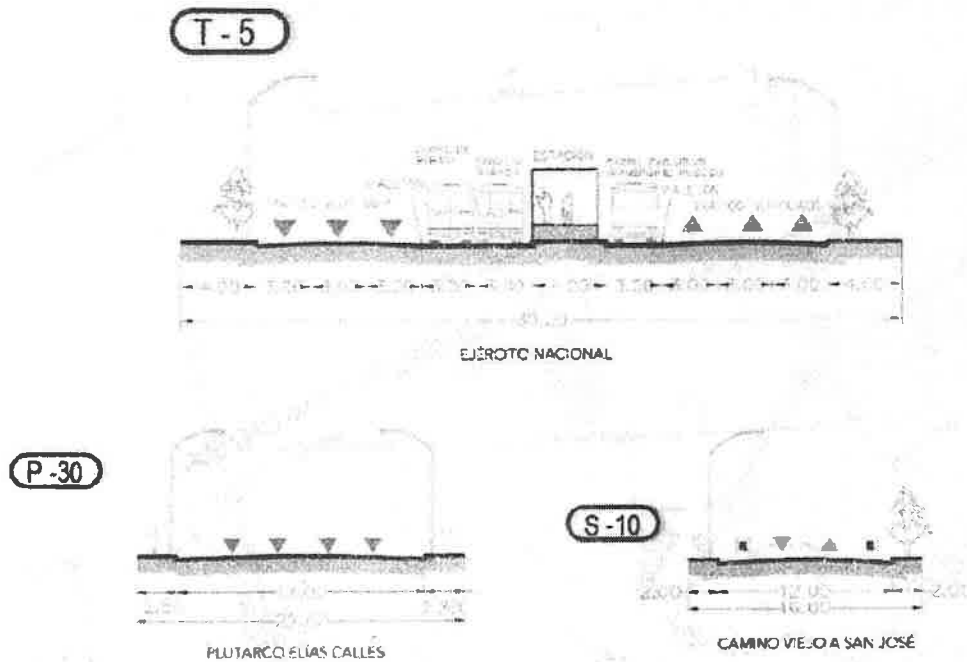


Figura 4. Secciones Viales. Estrategia Vial.

5) Se colocó letrero con información referente a la solicitud de Modificación Menor al Plan el mes de Enero del 2024 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-0958/2024 de fecha 28 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) Cuenta con una Consulta Pública publicada en el periodico "El Diario de Juárez", con Fecha 09 de abril del 2024.

HEROICA CIUDAD JUÁREZ
Gobierno Municipal 2021-2024
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO
COTEJADO

Calle Pino Suárez No. 109, 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".

El Instituto Municipal de Investigación y Planeación emitió el oficio número PYP/061/2024 de fecha 07 de marzo del 2024 mediante el cual determinó **FACTIBLE condicionado**, la propuesta de Modificación Menor al Plan.

La condicionante consta de: Con relación al estudio de impacto vial y tomando en cuenta que el nivel de servicio en el cruce de la Entrada y Salida del predio de usos mixtos por la Av. Ejército Nacional, se condiciona a el aumento longitudinal de los carriles dedicados a la maniobra de vuelta a la izquierda de 40.00 metros a 60.00 metros, lo anterior con el objeto de evitar que las filas de vehículos que pretendan acceder obstruyan el flujo vehicular.

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 C, de alto 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:



Calle Pino Suarez No. 100, Col. Centro - Juárez, Chihuahua, México - C.P. 32000 - Tel + 52 066 737-0000
"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayor"
"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua".

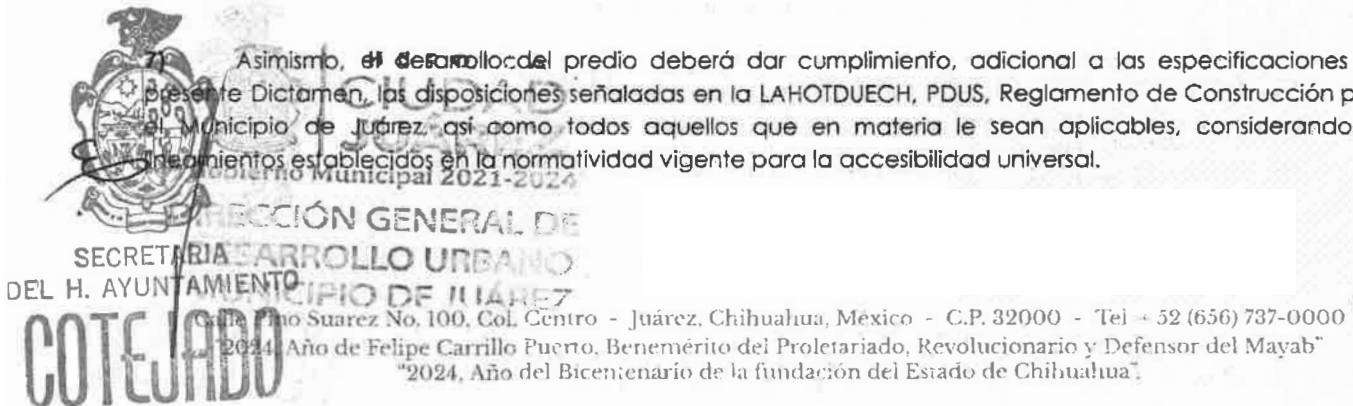


RESOLUTIVOS:

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 **SH-4/60: Mixto, Servicios y Habitacional con Intensidad de uso No. 2 y hasta 3 Niveles de altura a SH-4/60: Mixto, Servicios y habitacional con intensidad de uso No.2 con 19 Niveles de altura permitidos con 27,927.88 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, JMÁS, 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 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.

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


HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ
Gobierno Municipal 2021-2024
C'c.p. Archivo Municipal 2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO URBANO

Calle Pino Suárez No. 100, Col. Centro - Juárez, Chihuahua, México - C.P. 32000 - Tel + 52 (656) 337-0900

"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
DEL H. AYUNTAMIENTO

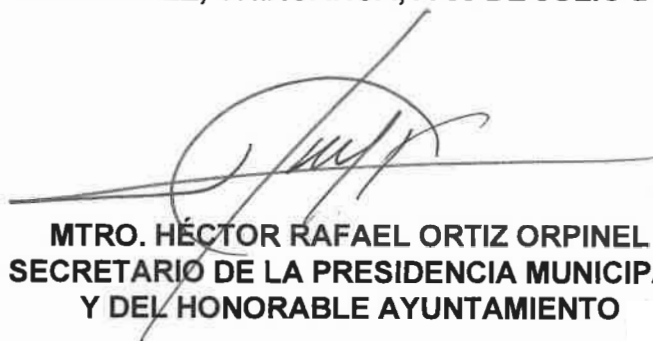

COTEJADO

- - - 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 tres, 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