

*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 17 de enero de 2024.

**No. 05**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 235/2023**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**CC 373-026-040 PÉREZ FLORES**

**SIN TEXTO**

**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 235/2023**

**ARTÍCULO PRIMERO.**- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha diecisiete de octubre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 373-026-040 Pérez Flores"**, en el predio identificado como Lote 1, Manzana 29, Zona 2 del poblado Ranchería Juárez, con superficie de **17,581.86** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**.

**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 diciembre 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.**

SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 19/2023

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 17 de octubre del año 2023, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Subsecretario del H. Ayuntamiento, Lic. Pedro Ignacio Domínguez Zepeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las Regidoras que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. María Guillermina Celayo Castañeda, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 373-026-040 Pérez Flores", en el predio identificado como Lote 1, Manzana 29, Zona 2 del poblado Ranchería Juárez, con superficie de 17,581.86 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. María Guillermina Celayo Castañeda, en su carácter de propietaria del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 373-026-040 Pérez Flores", en el predio identificado como Lote 1, Manzana 29, Zona 2 del poblado Ranchería Juárez, con superficie de 17,581.86 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso.

**TERCERO.** Tómese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veinticuatro días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CC 373-026-040 PÉREZ FLORES"

## H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. María Guillermina Celayo Castañeda, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 373-026-040 Pérez Flores**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 1, Manzana 29, Zona 2 del poblado Ranchería Juárez, con superficie de 17,581.86 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45** a **Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito signado por la C. María Guillermina Celayo Castañeda, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 373-026-040 Pérez Flores**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 1, Manzana 29, Zona 2 del poblado Ranchería Juárez, con superficie de 17,581.86 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso.

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 373-026-040 Pérez Flores**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

**TERCERO.-** En tal sentido, se tuvieron por recibidos y agregados al curso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** firmada por la C. María Guillermina Celayo Castañeda;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de María Guillermina Celayo Castañeda;
3. **Copia certificada del Título de Propiedad 000000066420** de fecha 04 de junio del 2010, expedido por el Registro Agrario Nacional respecto del solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 29 de la Zona 2 del

Poblado Ranchería Juárez, Municipio de Chihuahua, con superficie de 17,581.86 metros cuadrados a favor de Celayo Castañeda María Guillermina, obrando registrado bajo la inscripción 54 a folio 54 del Libro 4900 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

4. **Copia certificada de Escritura Pública 5,912** de fecha 22 de noviembre de 2022, ante el Licenciado Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público número 29 para el Distrito Judicial Morelos, para hacer constar un Contrato de Compra venta con Reserva de Dominio que celebran por una parte la C. María Guillermina Celayo Castañeda como la parte Vendedora y por otra parte, Jesús José Flores Romero y Lucia Pérez Guerrero como la parte Compradora adquiriendo el usufructo vitalicio por partes iguales así como José de Jesús Flores Pérez, David Alejandro Flores Pérez y Lucia Mónica Flores Pérez adquieren la Nuda Propiedad por partes iguales respecto al solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 29 de la zona 2, ubicado en el poblado Ranchería Juárez del Municipio de Chihuahua, con superficie de 17,581.86 metros cuadrados, quedando inscrito bajo el número 18 del libro 7050 de la sección primera con folio real 1591294 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Escrito** de fecha 11 de septiembre del año 2023 mediante el cual los C. Jesús José Flores Romero y Lucia Pérez Guerrero otorgan su autorización expresa para que se lleve a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso en favor de la C. María Guillermina Celayo Castañeda, toda vez que se realizó una compra venta sujeta a reserva de dominio cuando se inició el trámite en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
6. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
7. **Certificado de Pago del Impuesto Predial T1666002** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 15 de febrero de 2023;
8. **Oficio DASDDU/188/2023** de fecha 22 de marzo del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 166/2023** de fecha 31 de marzo del 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:  
El uso actual Habitacional, se define en el PDU 2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar, y plurifamiliar variable según las densidades en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Mixto Intenso son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicio, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a

una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Para el giro y uso propuesto "Almacenamiento y distribución de productos perecederos" y "Herrería, Blockera, Tornos, Carpintería y Soldadura" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA a un estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, mientras que "Microindustria de Bajo Impacto" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es Permitida, conforme a la tabla e Compatibilidad de Usos de suelo del PDU2040.

El predio no cuenta con los servicios básicos de infraestructura, por tanto, se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro propuesto establece bodegas, por tanto, se recomienda a la dirección observar el art. 77 fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.

No se presenta y no cumple con la normatividad del PDU2040. Considerando que la compatibilidad de uso de suelo y giro propuesto es CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. Además, la definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Se recomienda a la Dirección considerar los artículos 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua y 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

10. **Oficio DASDDU/189/2023** de fecha 22 de marzo del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
11. **Oficio DDHE/0432/2023** de fecha 30 de marzo de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos en la zona siendo el presidente del mismo el C. César Chávez;
12. **Oficio DASDDU/221/2023** de fecha 10 de abril de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al presidente del Comité de Vecinos, el C. César Chávez, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso;

13. **Oficio DASDDU/224/2023** de fecha 11 de abril del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/0578/2023** de fecha 17 de mayo del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Copia del Acta de la Sesión número 42 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 10 de agosto del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
16. **Oficio DASDDU/575/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 04 de septiembre de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso, a un estudio de Impacto Urbano y Ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesaria para los usuarios y habitantes de la zona;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/575/2023 de fecha 04 de septiembre de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso, a un estudio de Impacto Urbano y Ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesaria para los usuarios y habitantes de la zona, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 42 celebrada el día 10 de agosto del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

### **C O N S I D E R A N D O**

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología,

estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 373-026-040 Pérez Flores", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 1, Manzana 29, Zona 2 del poblado Ranchería Juárez, con superficie de 17,581.86 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### D I C T A M E N

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por la C. María Guillermina Celayo Castañeda, en su carácter de propietaria del predio.

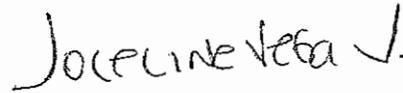
**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 373-026-040 Pérez Flores", en el predio identificado como Lote 1, Manzana 29, Zona 2 del poblado Ranchería Juárez, con superficie de 17,581.86 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso.

**TERCERO.-** Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

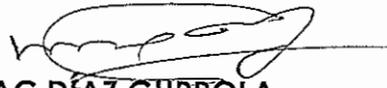
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal Colonia Soto, a los 17 días del mes de octubre del año 2023.

**ATENTAMENTE**  
**LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE**  
**REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**JOCELINE VEGA VARGAS**  
**REGIDORA PRESIDENTA**



**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**



**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ**  
**REGIDOR VOCAL**



**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA**  
**REGIDORA VOCAL**



**NADIA HANOI AGUILAR GIL**  
**REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL C. MARÍA GUILLERMINA CELAYO CASTAÑEDA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 373-026-040 PÉREZ FLORES", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 1, MANZANA 29, ZONA 2 DEL POBLADO RANCHERÍA JUÁREZ, CON SUPERFICIE DE 17,581.86 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/575/2023

Chihuahua, Chih., 16 de octubre de 2023

**MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**  
**P R E S E N T E.**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del **C. María Guillermina Celayo Castañeda** en su carácter de **propietaria del predio identificado como Lote 1, Manzana 29, Zona 2 del Poblado Ranchería Juárez,** con una superficie total de **17,581.86m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“CC 373-026-040 Pérez Flores”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Intenso**.

Que el estudio de planeación en mención, se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/188/2023 de fecha 22 de marzo de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“CC 373-026-040 Pérez Flores”** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 166/2023 de fecha 31 de marzo de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“CC 373-026-040 Pérez Flores”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/189/2023 de fecha 22 de marzo de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0432/2023 de fecha 30 de marzo de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de **Oficio DASDDU/221/2023 de fecha 10 de abril de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Poblado Ranchería Juárez, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/224/2023 de fecha 11 de abril 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0578/2023 de fecha 17 de mayo de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"CC 373-026-040 Pérez Flores"** fue presentado en la **Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **10 de agosto de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO** el cambio de uso de suelo **Habitacional H45 a Mixto Intenso**, condicionada a un estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.

4. Oficios No. DASDDU/188/2023 de fecha 22 de marzo de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 166/2023 de fecha 31 de marzo de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/189/2023 de fecha 22 de marzo de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0432/2023 de fecha 30 de marzo de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/221/2023 de fecha 10 de abril de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia San Felipe, no se recibe respuesta por parte del comité.
9. Oficio No. DASDDU/224/2023 de fecha 11 de abril de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/0578/2023 de fecha 17 de mayo de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria del día 10 de agosto del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 373-026-040 Pérez Flores".

**ATENTAMENTE**

**ARO ADRIANA DIAZ NEGRETE**

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

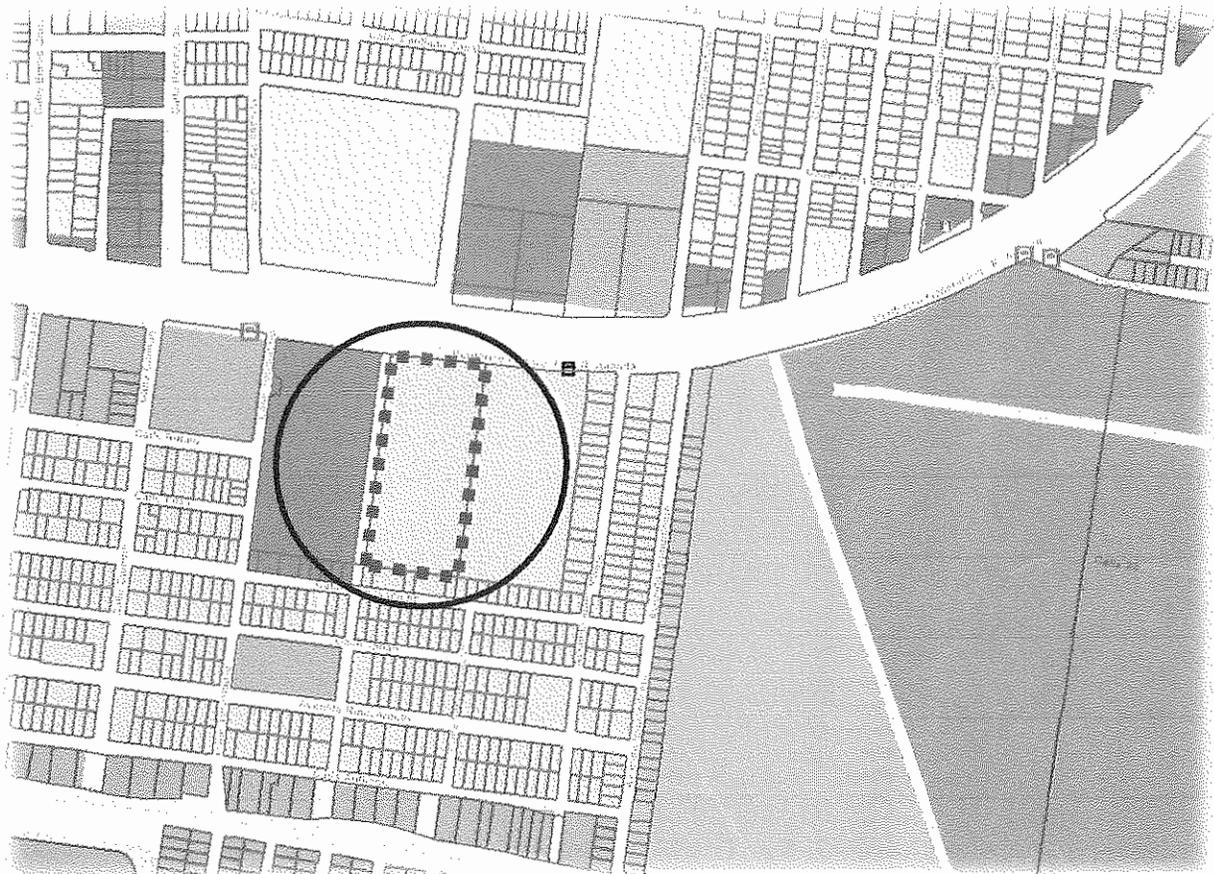


**ARO JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**

DIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

**MODIFICACIÓN MENOR  
CAMBIO DE USO DE SUELO  
HABITACIONAL H45 a MIXTO INTENSO (M3)**

# CC 373-026-040 PEREZ FLORES



*Fundamento jurídico*

*Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*

## **CONTENIDO**

### **INTRODUCCIÓN**

### **FUNDAMENTACIÓN JURIDICA**

### **ANTECEDENTES**

- Ubicación del predio
- Definición del ámbito espacial de validez de la modificación
- Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040.
- Régimen de tenencia de la tierra

### **DIAGNÓSTICO**

- Aspectos socioeconómicos
- Medio natural
- Topografía y clima
- Hidrología
- Medio físico
- Vivienda
- Comercio y servicios
- Equipamiento
- Estructura vial
- Transporte publico
- Agua potable
- Drenaje sanitario
- Energía eléctrica
- Riesgos y vulnerabilidad

### **NORMATIVO**

### **ESTRATEGIA**

- Estrategia de uso de suelo
- Estrategia vial
- Estrategia infraestructura

### **INSTRUMENTACIÓN**

### **ANEXOS**

### **BIBLIOGRAFÍA**

### **CRÉDITOS**

## INTRODUCCIÓN

El crecimiento poblacional acelera el cambio de uso de suelo hacia usos urbanos demandados. Cuando la población aumenta, con ella crece la demanda de suelo para establecer tanto viviendas como la infraestructura que acompaña a los establecimientos urbanos (carreteras, escuelas, vialidades, etc.). Estos cambios se manifiestan como alteraciones catalogadas como procesos irreversibles derivados del desarrollo urbano.

La ciudad de Chihuahua manifiesta una expansión en su área urbana, y una saturación de baldíos, producto sobre todo del crecimiento económico y demográfico, originando en consecuencia procesos de urbanización cada vez mejor planeados, con el aprovechamiento de las dotaciones de infraestructura ya establecidas, servicios y equipamientos urbanos con diseños de espacios más eficientes que propicien la conservación del medio natural y construido.

El predio objeto de este estudio urbano se ubica en el Periférico Francisco R. Almada S/N, Manzana No.29 Lote No. 1, en la colonia Ranchería Juárez de esta ciudad, con una superficie de terreno total de 17,992.97.00 m<sup>2</sup>., con una afectación de drenaje pluvial de 411.10 m<sup>2</sup>., quedando una superficie de 17,581.86 m<sup>2</sup>., y Clave Catastral 373-026-040, y Clave Estándar: 08-001-019-00-0001-373-026-00040-00-0000 y del cual **se solicita el Cambio de Uso de Suelo, actualmente establecido como Habitacional en densidad H45 a uso Mixto Intenso (M3).**

**Esto con la finalidad de la edificación y operatividad de Bodegas y Almacenes para posibles giros de:**

- **Almacenamiento y distribución de productos perecederos**
- **Almacenamiento y distribución de productos no perecederos**
- **Herrería**
- **Blockera**
- **Tornos**
- **Carpintería**
- **Soldadura**
- **Microindustria de Bajo Impacto**

## FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

### Proceso de aprobación

El pasado 28 de noviembre de 2016, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación esta Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), dando paso a una Reforma Urbana de gran calado para la planeación territorial y el urbanismo en México.

La expedición de la Ley se dio precisamente a 40 años de la primera Ley de Asentamientos Humanos, reconociendo los cambios profundos en el perfil económico, social, político, cultural, ambiental, jurídico y urbano del país. Esta Ley General considera una serie de diseños institucionales y normativos acordes con las políticas y estrategias planteadas en la Nueva Agenda Urbana, acordada en la Conferencia Hábitat III, que se llevó a cabo en octubre de 2016 en Quito, Ecuador.

Con la finalidad de lograr los objetivos de la Nueva Agenda Urbana, los elementos e instituciones que introduce o modifica la LGAHOTDU en el derecho urbanístico mexicano son muy amplios, comprendiendo por ejemplo, la definición de principios del ordenamiento territorial y urbano; el reajuste e incorporación de atribuciones entre los distintos órdenes de gobierno; el reconocimiento y regulación del fenómeno metropolitano, así como la creación de instrumentos para Gobernanza metropolitana; la modificación y jerarquización del sistema de planeación para el ordenamiento territorial, entre otras.

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establecen en los Art. 73, 74 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E.

Además, dentro del orden jurídico federal hasta el orden jurídico municipal, se fundamenta en los siguientes ordenamientos:

### ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917  
Última reforma DOF 28/05/2021

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento

económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013

El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio.

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

## Artículo 26.

A. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo.

Habr  un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que se nale la ley.

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

B. El Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia.

El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión.

La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

## LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

## LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;

Fracción reformada DOF 05-11-2013

II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;

III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;

V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;

VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución;

Fracción reformada DOF 19-01-2018

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre

autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;

II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica;

Fracción reformada DOF 13-12-1996

III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético;

Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011

IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguarda, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y

Fracción reformada DOF 28-01-2011

V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará dentro del inciso VIII los siguientes criterios:

VIII.- En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 145.- La Secretaría promoverá que en la determinación de los usos del suelo se especifiquen las zonas en las que se permita el establecimiento de industrias, comercios o servicios considerados riesgosos por la gravedad de los efectos que puedan generar en los ecosistemas o en el ambiente tomándose en consideración:

I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;

II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;

III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

Artículo 146.- La Secretaría, previa opinión de las Secretarías de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, de Gobernación y del Trabajo y Previsión Social, conforme al Reglamento que para tal efecto se expida, establecerá la clasificación de las actividades que deban considerarse altamente riesgosas en virtud de las características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico-infecciosas para el equilibrio ecológico o el ambiente, de los materiales que se generen o manejen en los establecimientos industriales, comerciales o de servicios, considerando, además, los volúmenes de manejo y la ubicación del establecimiento.

Artículo 147.- La realización de actividades industriales, comerciales o de servicios altamente riesgosas, se llevarán a cabo con apego a lo dispuesto por esta Ley, las disposiciones reglamentarias que de ella emanen y las normas oficiales mexicanas a que se refiere el artículo anterior.

Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán formular y presentar a la Secretaría un estudio de riesgo ambiental, así como someter a la aprobación de dicha dependencia y de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social, los programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades, que puedan causar graves desequilibrios ecológicos.

Artículo 147 BIS. - Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán contar con un seguro de riesgo ambiental. Para tal fin, la Secretaría con aprobación de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Economía, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social integrará un Sistema Nacional de Seguros de Riesgo Ambiental.

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que

los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

La legislación local definirá las bases a fin de que la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, coordinen sus acciones respecto de las actividades a que se refiere este precepto.

## LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983  
Última reforma DOF 16/02/2018

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Dispone el segundo párrafo de su artículo 3º, que: "Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados".

Dentro del ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática, tiene lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley.

El primer párrafo de su artículo 20, se establece que: "En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley".

## ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

## CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48  
Última reforma aplicada: Decreto No. LXVII/RFCNT/0249/2022 II P.O.  
Periódico Oficial del Estado No. 44 del 01 de junio de 2022

Artículo 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y posee una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

Artículo reformado mediante Decreto No. 791-2012 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 64 del 11 de agosto de 2012

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

Párrafo adicionado mediante Decreto No. 562-14 V P.E. publicado en el P.O.E. No. 9 del 31 de enero de 2015

Artículo 2. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.  
Artículo 138. La ley en materia municipal determinará los ramos que sean de la competencia del gobierno municipal, la que será ejercida por los ayuntamientos en forma exclusiva.

Los ramos a que se refiere el párrafo anterior, en forma enunciativa y no limitativa, serán los siguientes:

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001

## LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989  
Última Reforma POE 2021.09.04 /71

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

- I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;
- II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;
- III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado
- IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y
- V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Artículo 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Gobierno del Estado y de los Gobiernos Municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios,

finés y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo, del Plan Estatal de Seguridad Pública y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

La participación social deberá contar con representación de organizaciones de la sociedad civil, iniciativa privada, sector social, sector académico, delegados federales, pueblos indígenas, representación municipal y ciudadanía en general, a través de foros, consultas públicas, buzones físicos y electrónicos, reuniones con expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

ARTÍCULO 38. El Ejecutivo Estatal, las entidades de la Administración Pública Paraestatal y los Ayuntamientos, podrán concertar la realización de las acciones previstas en los Planes y los programas que se deriven de estos, con las representaciones de los grupos sociales o con los particulares e interesados.

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

## LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 38 del 12 de mayo de 2018

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los

recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o

unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.

VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

## LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del sábado 02 de octubre de 2021.

### DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

#### Aprobación y consulta

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

#### Procedimiento para la formulación y aprobación

Artículo 74. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal previstos en el artículo 37 de esta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y

al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

X. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

### Actualización o modificación de los Planes Municipales

Artículo 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se registrará por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria

## **ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL**

### **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.**

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80  
Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013. Última reforma 27 de febrero del 2021.

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

- I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
- II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

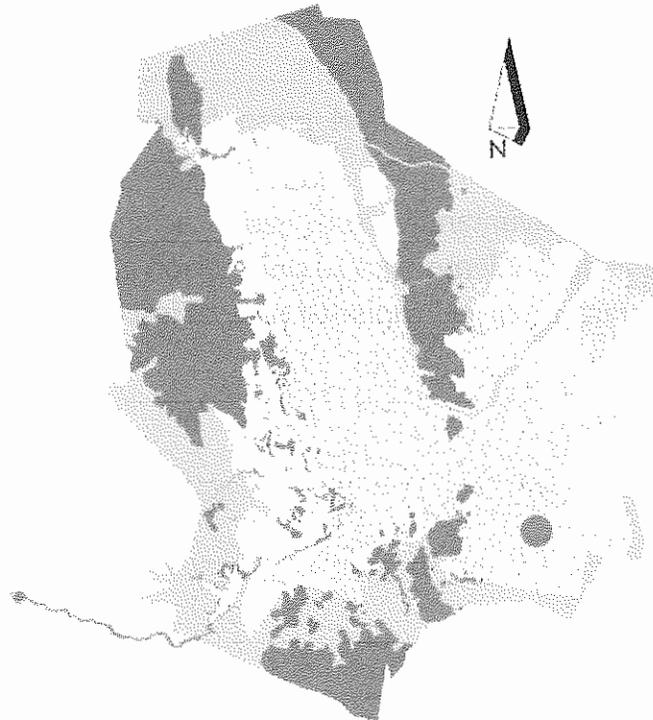
## ANTECEDENTES

### Ubicación del predio

El predio objeto de Cambio de Uso de Suelo se ubica en la colonia Ranchería Juárez de esta ciudad, con superficie total de terreno de 17,992.97 m<sup>2</sup>., con una afectación por drenaje pluvial de 411.10 m<sup>2</sup>., por lo tanto, el predio desarrollable es de una superficie de 17,581.86 m<sup>2</sup>., y se solicita la Modificación Menor de Cambio de Uso de Suelo a Mixto Intenso (MI).

En su localización y contexto inmediato, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2040 en su Sexta Actualización, se establecen zonas habitacionales con densidades medias H35, H45, usos de comercio y servicios, así mismo, usos mixtos moderados y mixtos, usos de equipamiento, industria de bajo impacto, y recreación y reporte, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

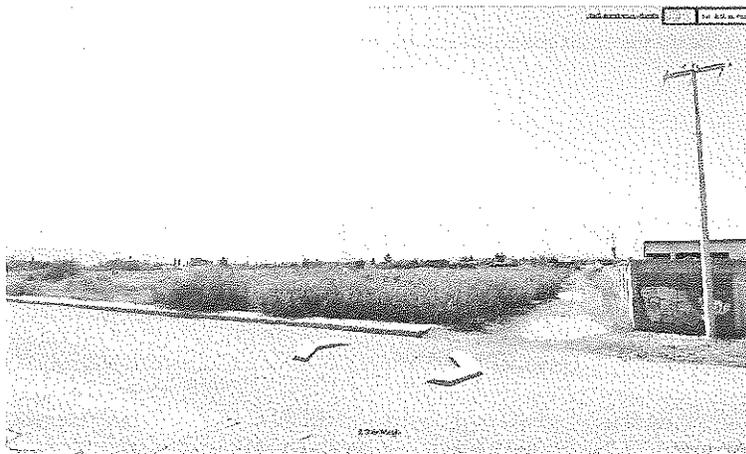
Este estudio urbano pretende llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de habitacional H45 a uso Mixto Intenso (M3) establecido dentro del PDU 2040, el cual permita proceder al cambio solicitado de manera ordenada y conforme a los reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano.



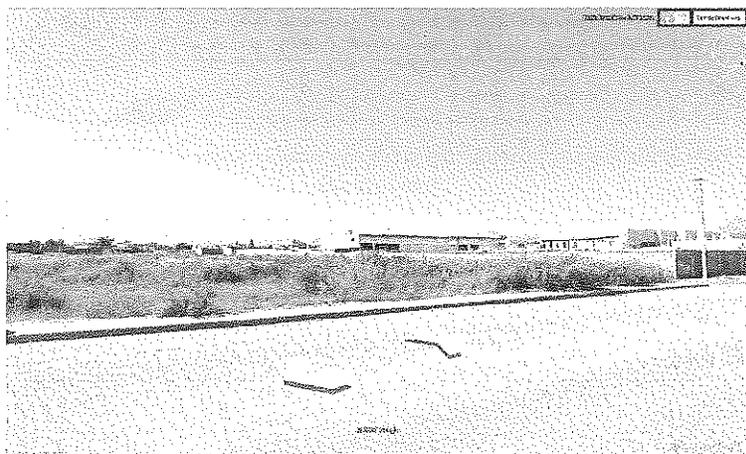
Ubicación del predio en estudio dentro de área urbana.  
Fuente PDUS 2040 Adecuación propia.



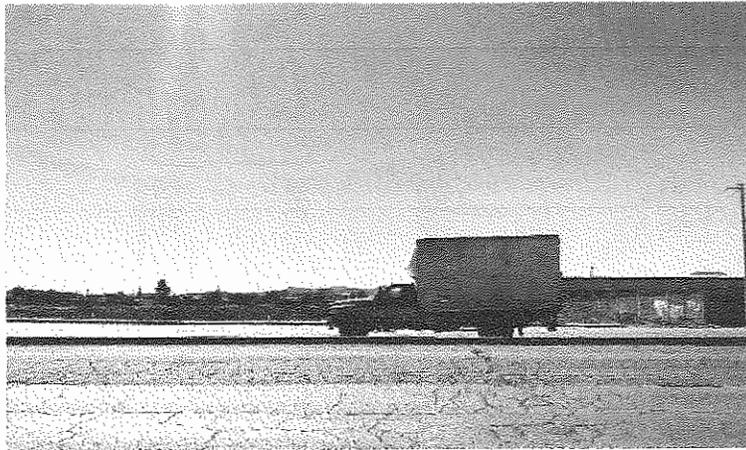
Vista aérea del predio en estudio. Fuente: 2023 Google Earth Pro



Vista del frente del predio en estudio sobre el Periférico Francisco R. Almada en esquina con la calle Tiranosaurio. Fuente: 2023 Google Earth Pro



Vista del frente del predio en estudio sobre el Periférico Francisco R. Almada. Fuente: 2023 Google Earth Pro



Vista del frente del predio en estudio, sobre el Periférico Francisco R. Almada  
Fuente propia



Vista desde la parte posterior del predio en estudio, sobre su colindancia sur.  
Fuente propia

**Definición del ámbito espacial de validez de la modificación**

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 80-89-27 Has., ubicado dentro del área urbana y resuelto a partir de un polígono de forma irregular, delimitado éste a partir de 3 tres Ageb's, siendo los números: 16370, 16116 y 16563.

El ámbito espacial de validez de la modificación abarca usos de suelo Habitacional en densidad H45, usos de Comercio y Servicio, de Equipamiento General, Mixto Moderado, Mixto Intenso, Industria de Bajo impacto, así como usos de Recreación y Deporte. Los usos de suelo en el área circundante al predio en estudio, además del uso habitacional, se ubican de manera variada por el uso solicitado en este estudio urbano, siendo el uso de suelo Mixto Intenso (M3).



Ámbito espacial de validez de la modificación

Predio en estudio



### Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040

El predio en estudio se encuentra actualmente destinado a uso de suelo habitacional, según la Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

El predio se ubica en una zona Urbanizable, de acuerdo al PDU 2040, y cuenta con un uso de suelo Habitacional H45.

Se localiza al sur de la ciudad Chihuahua, sobre el Periférico Francisco R. Almada esquina con la avenida Tiranosaurio.

De conformidad a la Tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Unifamiliar establecida en el PDU2040 para el uso de suelo Habitacional H45 Unifamiliar son:

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

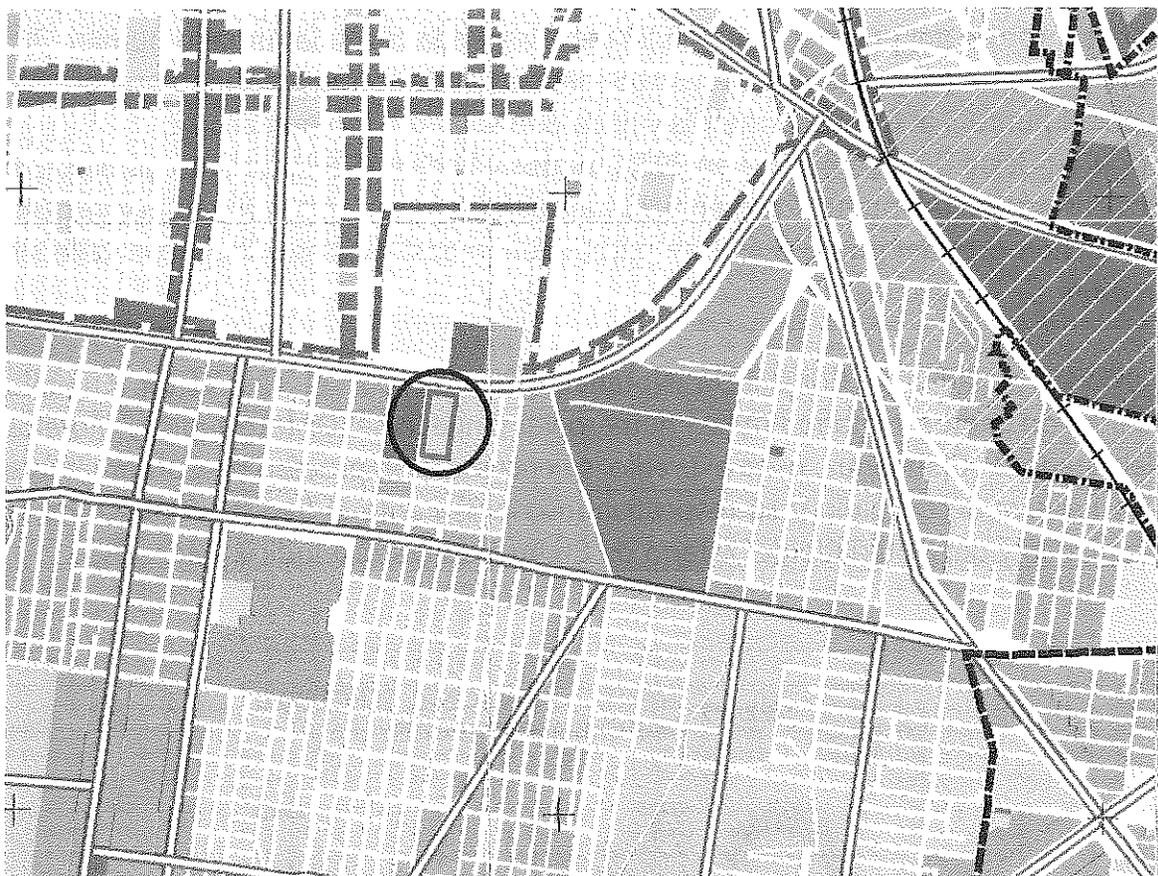
USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/SE	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.35	4.50/NE/SE	2/VIVIENDA
	H25	35	150.00	0.75	1.0	42%	8.5	2	8.00	20.85	3.00/NE/SE	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	60.00	0.8	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	8.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Y lo dispuesto para habitacional plurifamiliar son los siguientes:

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA.	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA LIMITABLE (m2)	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (m2 x 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	12	45.00	30.00	0.6	1.2	35%	8.5	2	4.50/NE/SE	2/VIVIENDA
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	2	3.00/NE/SE	2/VIVIENDA
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2	2.10/SP/SP	2/VIVIENDA
	H45	45	67.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SP/SP	1/VIVIENDA (pda 2)
	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

- NOTAS
- LA SUPERFICIE DEL LOTE PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA DENSIDAD AUTOGESTADA POR LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE Y NO NECESARIAMENTE SUPERFICIE DEL LOTE MÍNIMO
  - SUPERFICIE PRODUCTO DEL ALCANAR EL NÚMERO DE CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO MÁXIMO
  - LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE A CAJONES PARA VISITAS



Fuente: PDU2040-2021-ET-203-Zonificación\_Secundaria.  
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización.  
Predio en estudio



### **Régimen de tenencia de la tierra**

El predio objeto de estudio (Solar urbano) se establece en régimen de propiedad privada a nombre de la persona física la señora María Guillermina Celayo Castañeda

El Solar urbano se identifica como lote de terreno urbano número 1 uno, manzana 29 veintinueve de la zona 2 dos con frente a vía pública del dominio municipal denominada Periférico Francisco R. Almada, y ubicado en el poblado Ranchería Juárez del municipio de Chihuahua, Estado de Chihuahua, clave catastral de 373-026-040 y clave estándar: 08-001-019-00-0001-373-026-00040-00-0000, y superficie total de 17,992.97 m<sup>2</sup>., con una afectación por drenaje pluvial de 411.10 m<sup>2</sup>., quedando una superficie desarrollable de 17,581.86 m<sup>2</sup>, con las siguientes medidas y colindancias con la siguiente descripción física:

Por el noreste del punto 1 al 2: en 90.49 metros y linda con dren pluvial;

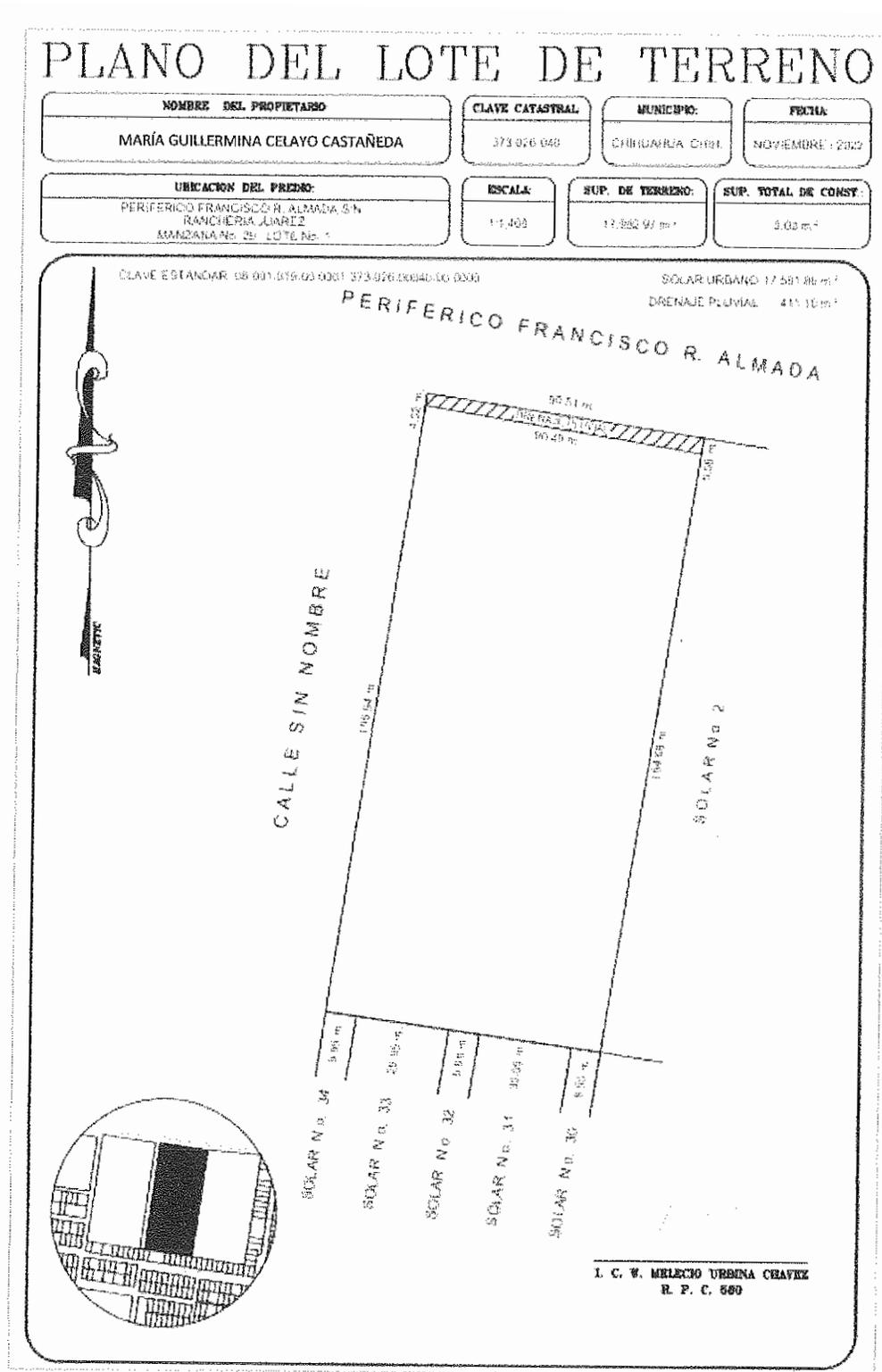
Por el sureste del punto 2 al 3 en 194.68 metros y linda con solar urbano número 2;

Por el suroeste del punto 3 al 4 en 9.50 metros y linda con solar urbano numero 30;  
 Por el suroeste del punto 4 al 5 en 30.05 metros y linda con solar urbano numero 31;  
 y por el punto 5 al 6 en 9.98 metros y linda con solar urbano numero 32;  
 Por el suroeste del punto 6 al 7 en 29.95 metros y linda con solar urbano número 33;  
 Por el suroeste del punto 7 al 8 en 9.95 metros y linda con solar urbano número 34:  
 Por el noroeste del punto 8 al 1 de partida, en 195.94 metros y linda con calle sin nombre.

También se adjunta Constancia Notarial expedida por el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público número veintinueve del Distrito Judicial Morelos del Estado de Chihuahua, pues el predio, se encuentra en proceso de Compra Venta con Reserva de Dominio y su respectiva inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos.



Documentación oficial del INE de la Sra. María Guillermina Celayo Castañeda  
 Fuente propia



Plano Catastral de predio sujeto a Cambio de Uso de Suelo  
Fuente: Propia

VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE  
DISTRITO JUDICIAL MORELOS  
ESTADO DE CHIHUAHUA

CONSTANCIA

A QUIEN CORRESPONDA  
PRESENTE.

En la ciudad de Cuernavaca, Estado de Morelos, a los 07 siete días del mes de febrero del año 2024 DOS MIL VEINTICUATRO, el suscrito Licenciado VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE, por el Distrito Judicial de Cuernavaca y con fundamento en el artículo 133 de la Ley de Notarías y del artículo 133 de la Ley de Ejecución de los Juicios Civiles, compareció ante mí:

Quié, en esta Notaría a su cargo, se encuentra inscrito en el Registro Público un predio con número 5,912 cinco mil novecientos doce del volumen 713 doscientos treinta y dos de la fecha 22 de noviembre del 2022, el cual va al siguiente acto jurídico:

**CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO** que celebra el por uno parte MARÍA GUILLERMINA CELAYO CASTANEDA como LA VENDEDORA, CHIHUAHUA, y por otra parte JESUS JOSÉ FLORIS ROMERO y LUCÍA PÉREZ GUERRERO como LA PARTE COMPRADORA de un solar urbano número 1 uno de Jesús Floris Pérez, David Alejandro Flores Pérez y Lucía Monrúa Flores Pérez en el Distrito Judicial de Cuernavaca, Morelos.

Solar urbano identificado como lote de terreno número 1 uno, manzana 29 veintinueve de la zona 2 dos, ubicado en el poblado Ranchería Juárez del Municipio de Chihuahua, Estado de Chihuahua con superficie de 17,581.86 diecisiete mil quinientos ochenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: por el Norte del punto 1 uno al 2 dos 99.49 noventa punto cuarenta y nueve metros y cinco centímetros por el sureste del punto 2 dos al 3 tres 133.66 ciento treinta y cinco punto sesenta y ocho metros que colinda con solar urbano número 2 dos, por el suroeste del punto 3 tres al 4 cuatro 9.70 nueve punto cincuenta metros y treinta centímetros o número veintinueve por el suroeste del punto 4 cuatro al 5 cinco 99.67 noventa punto sesenta y siete metros y treinta y cinco centímetros y linda con solar urbano número 42 treinta y dos por el suroeste del punto 6 seis al 7 siete 299.5 veintinueve punto cincuenta y cinco metros y cincuenta centímetros o número 43 treinta y tres por el suroeste del punto 7 siete al 8 ocho 9.06 nueve punto seis metros y treinta centímetros y linda con solar urbano número 44 treinta y cuatro por el noroeste del punto 8 ocho al 1 uno de partida 195 del ciento noventa y cinco punto noventa y cinco metros y treinta centímetros que colinda con calle Guadalupe.

Dicha escritura se encuentra inscrita por las partes y debidamente autorizada preventivamente, así como pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad por el Distrito Judicial de Cuernavaca, Estado de Chihuahua.

A TESTAMENTO

EL LICENCIADO VICTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE  
DISTRITO JUDICIAL MORELOS  
ESTADO DE CHIHUAHUA



## DIAGNÓSTICO

### Aspectos socioeconómicos

La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3,741,869, habitantes y cuenta con una densidad de población de 15.1 habitantes por kilómetro cuadrado.

Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como la articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I, Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de comercio, servicios, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

### Ámbito regional

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28° 38' de latitud norte y 106° 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros.

Ocupa un área de 9,219.3 km<sup>2</sup> que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. El municipio colinda al norte con los municipios de Ahumada y Aldama; al este con los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Rosales; al sur con los municipios de Rosales, Satevó, Santa Isabel y Riva Palacio; al oeste con los municipios de Riva Palacio, Namiquipa y Buenaventura.

El Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. El Municipio con 937,674 habitantes, es el segundo más poblado del estado, según el Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, de los cuales 457,240 son hombres y 480,434 son mujeres.

## Ámbito urbano

Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico de sus regiones de influencia; es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y generadores de actividades primarias e industriales altamente vinculadas a los recursos regionales. Su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad. En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.

### Proyecciones de población y vivienda de la Ciudad de Chihuahua

Indicador	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Población	167,699	249,039	316,202	352,442	395,013	461,596	528,198	607,692	690,148	782,651
Tasa Bruta de Crecimiento	1.37	2.67	1.64	1.58	1.27	1.02	0.81	0.68	0.60	0.60
Índice de Edificación	39,642	50,714	28,489	38,700	41,019	32,291	26,291	23,307	20,271	20,271
Índice de Vivienda	23,250	33,347	2,420	15,802	14,747	10,359	10,240	11,622	12,597	12,597
Índice de Vivienda	1,990	1,820	1,508	1,568	1,697	1,952	1,908	1,958	1,958	1,958
Índice de Vivienda	25,500	35,291	0,420	19,757	16,601	11,765	10,207	11,480	14,762	14,762
Índice de Vivienda	35	34	34	32	33	29	28	28	28	24

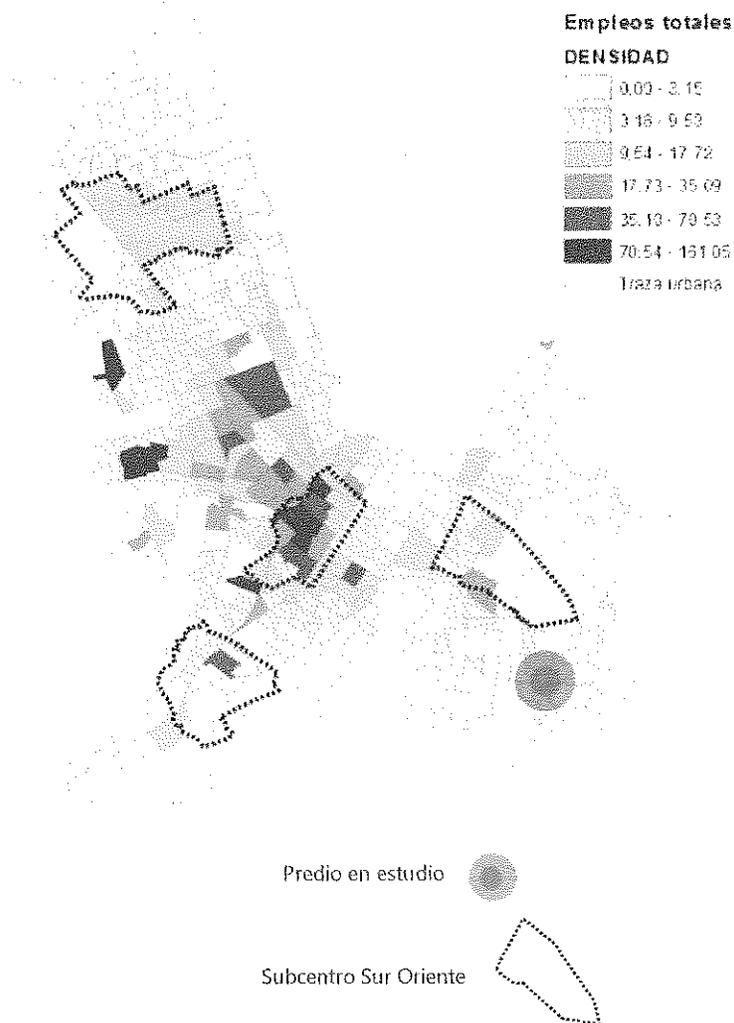
Fuente de la información: elaboración IMPLAN con datos del portal del INEGI, Censos y Conteos de Vivienda.  
<https://implanchihuahua.org/Entorno.html#AmbitoMunicipal>

Estructura urbana

El predio se localiza al Sur Oriente de la ciudad, a una distancia de:

- 7.2 Km del centro urbano
- 7.8 Km del Subcentro Poniente
- 1.5 km del Subcentro Oriente
- 15.2 Km Subcentro Norte

Con un tiempo de traslado de 2 minutos aproximadamente al Subcentro Sur Oriente.



## Medio natural

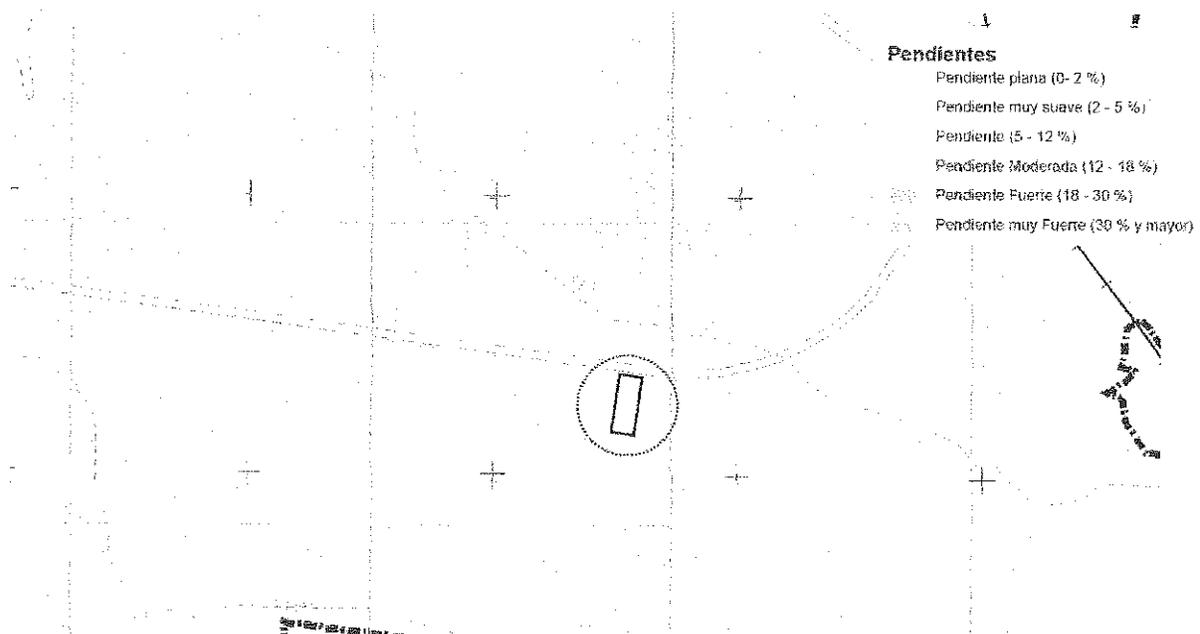
### Clima

El área de estudio se encuentra localizada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12°y 18°C, con régimen de lluvias en verano, lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual. En relación a la información recopilada en las estaciones climatológicas de la Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm.

La temperatura media anual es de 16.95°C, las temperaturas más bajas se presentan entre los meses de noviembre y febrero, con valores promedio de hasta 2°C. El periodo donde se presentan los valores máximos es entre los meses de mayo y agosto con rangos de 20.9 a 25.1°C.

### Topografía e hidrografía

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040, las pendientes en la zona sur de la ciudad son mayormente entre 0 y 5%. La zona en estudio tiene una pendiente moderada al sur. De manera particular, la topografía del polígono en estudio, se aprecia plana (entre el 0 - 2 %), creando condiciones adecuadas para continuar la operatividad en la totalidad de la superficie del mismo.



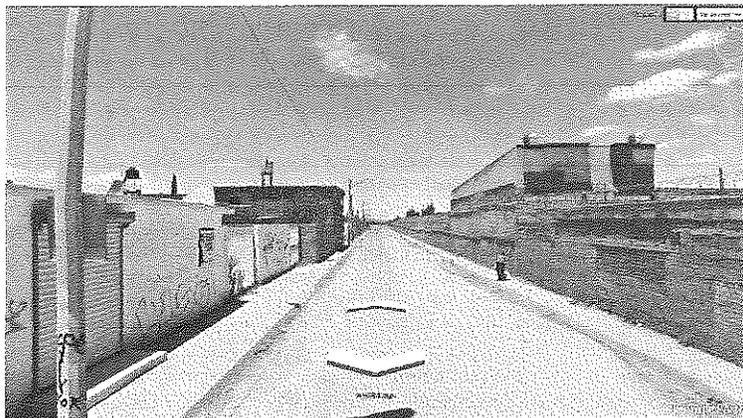
Plano de Carta Topográfica y Pendientes de Terreno  
Fuente: PDUS 2040

## Medio físico

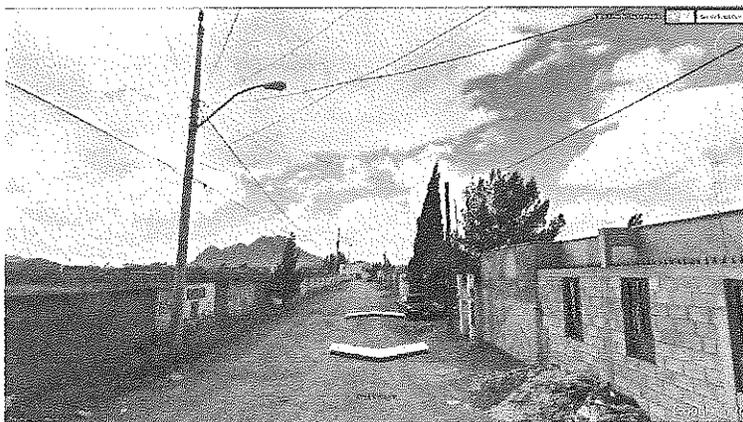
### Usos habitacionales y densidad

Los usos del suelo sobre el ámbito espacial de validez de la modificación, corresponden a usos variados, entre ellos la vivienda unifamiliar en densidades H35 y H45. De igual manera dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y del área circundante se establecen un total de 1,122 viviendas con 3,236 habitantes y se sitúan las siguientes colonias con vivienda de tipología mayormente habitacional unifamiliar como lo son: Rigoberto Quiroz y Ampliación Rigoberto Quiroz, Ricardo Flores Magón, Valle El Dorado, 11 de febrero Sur, Servidor Agrario, Toribio ortega, Casa Blanca, 3 de mayo, entre otras más.

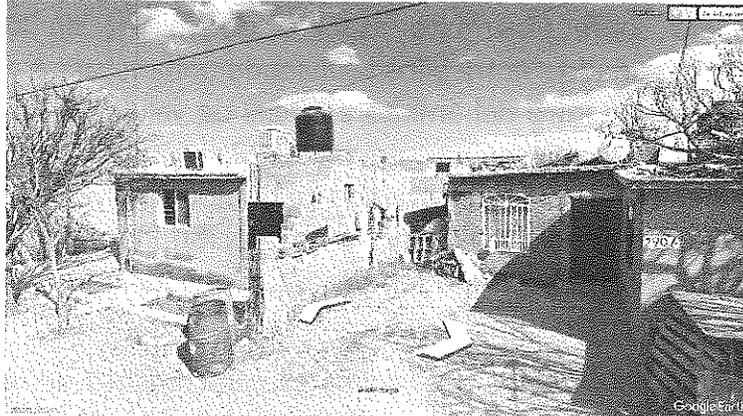
La tipología de vivienda de estos desarrollos es característica de estratos sociales medios y bajos. La dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del ámbito circundante al predio alcanza 100% en los servicios básicos como, energía eléctrica, drenaje sanitario y agua potable.



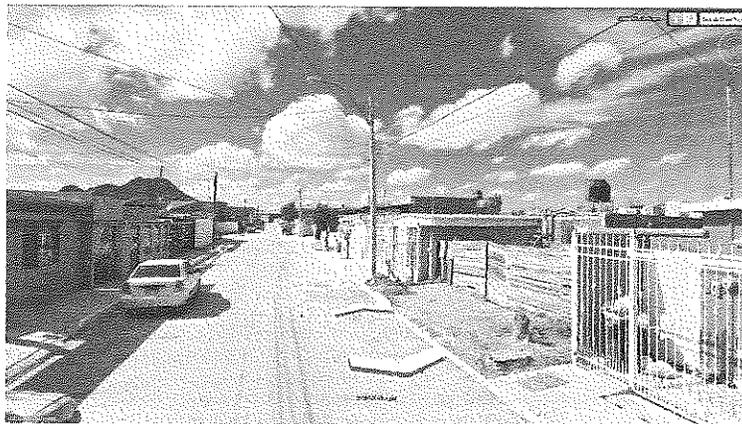
Tipología de vivienda en calle Torosaurio  
Fuente: Google Earth Pro



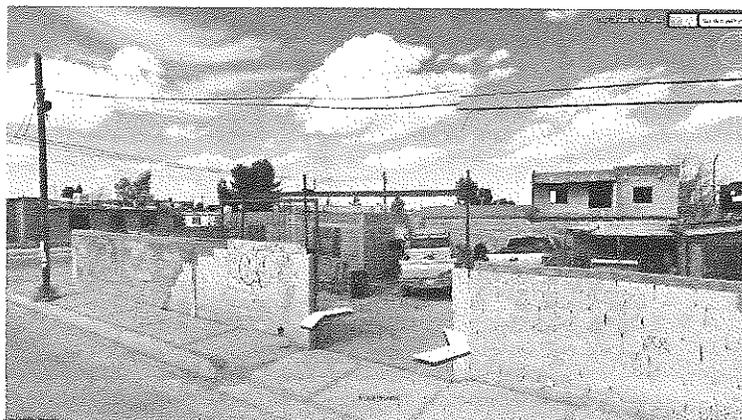
Tipología de vivienda en calle Ricardo Flores Magón  
Fuente: Google Earth Pro



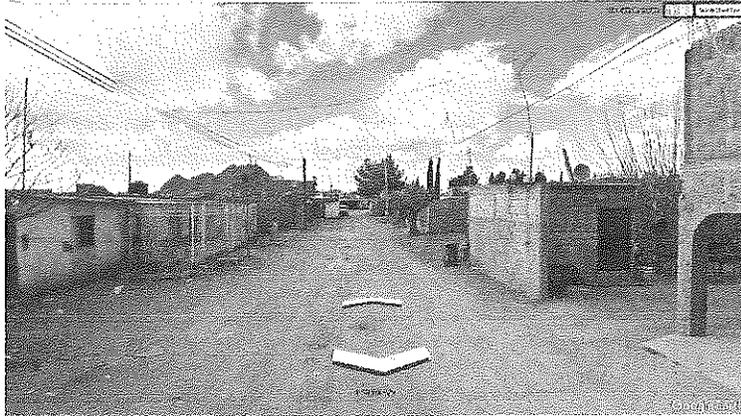
Tipología de vivienda en calle 29  
Fuente: Google Earth Pro



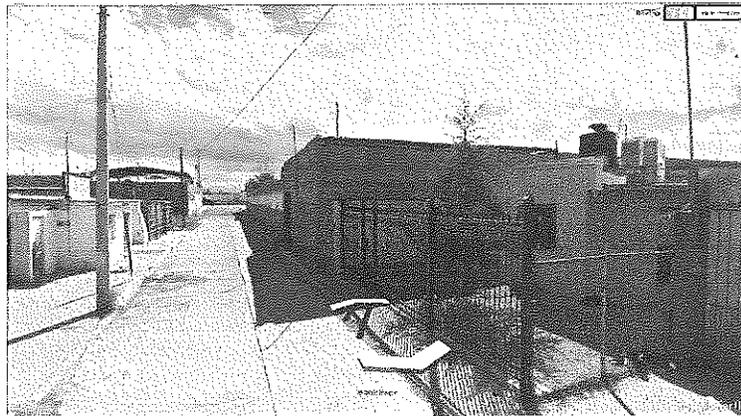
Tipología de vivienda en calle 8 de enero  
Fuente: Google Earth Pro



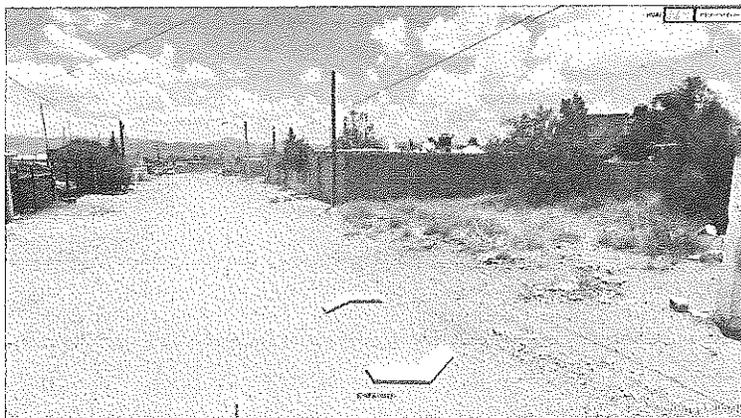
Tipología de vivienda en Máximo Carbajal.  
Fuente: Google Earth Pro.



Tipología de vivienda en calle Sitio de Cuautla  
Fuente: Google Earth Pro



Tipología de vivienda en calle 5 de mayo  
Fuente: Google Earth Pro



Tipología de vivienda en calle 23  
Fuente: Google Earth Pro



Características del entorno urbano

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?l=28.63914898,-106.10377928999999&z=14>

## Características del entorno urbano

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
Regulante de la calle	2	52	31	1	0
Ranpa para silla de ruedas	1	14	84	1	0
Paso peatonal	0	1	54	2	0
Banqueta	2	55	33	1	0
Guarnición	2	50	33	1	0
Croquis	0	0	85	1	0
Ciclocarre	3	0	95	1	0
Alumbrado público	4	64	17	1	0
Lebrero con nombre de la calle	1	36	64	1	0
Teléfono público	0	3	82	1	0
Árboles y palmeras	5	57	22	1	0
Señalera para peatón	0	3	85	1	0
Señalera peatón	0	0	85	1	0
Parada de transporte colectivo	0	4	81	1	0
Estación para bicicleta	0	1	84	1	0
Alcantarilla de drenaje pluvial	0	1	84	1	0
Transporte colectivo	0	23	63	1	0
Sin restricción del paso a peatones	3	0	85	1	0
Sin restricción del paso a automotores	0	3	85	1	0
Puesto semáforo	3	2	82	1	0
Puesto ambulante	0	1	84	1	0

Fecha de actualización: 08/05

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?l=28.63914898,-106.10377928999999&z=14>

### Viviendas. Características de las viviendas particulares habitadas

Viviendas		
	Total de viviendas	1 122
	Total de viviendas particulares	1 117
	Viviendas particulares habitadas	962
	Viviendas particulares no habitadas	97
Fecha de actualización: 2020		
Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de barro	960
	Con energía eléctrica	962
	Con servicio sanitario	961
	Con drenaje	961
Fecha de actualización: 2020		

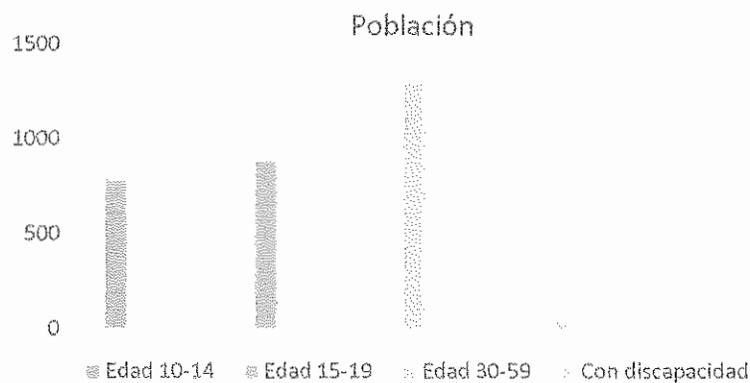
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.63914898,-106.10377928999999&z=14>

Población		
	Población total	3 236
	Población femenina	1 634
	Población masculina	1 606
	Población de 0 a 14 años	700
	Población de 15 a 29 años	206
	Población de 30 a 59 años	1 314
	Población de 60 años y más	194
	Población con discapacidad	64
Fecha de actualización: 2020		

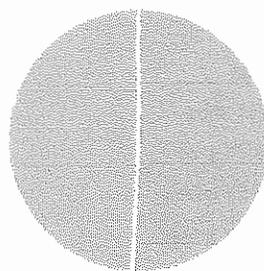
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.63914898,-106.10377928999999&z=14>

## Análisis Sociodemográfico

En el ámbito espacial de validez de la modificación, se encontró que la población es de un total de 3,236 habitantes, con gran qué predominancia de adolescentes y jóvenes, con 780 entre los 10-14 años y 888 de los 15-19 años, población que se encuentra en edad estudiantil, mientras que la población de 30 a 59 años es de 1,314. Así mismo la población de 60 años y más es de 194; y 54 personas con discapacidad.



## Población total



◻ Femenina ◻ Masculina

Fuente: DENU E INEGI 2020

Del total de población dentro del ámbito espacial de validez de la modificación es de 3,236, de los cuales 1,634 es población femenina y 1,586 es población masculina.

## Usos de Comercio y servicios

En lo referente al comercio y servicios, estos se encuentran en todo el ámbito espacial de validez circundante al terreno en estudio, y se ubican de manera concentrada sobre el Periférico Francisco R. Almada, además de situarse dentro del ámbito espacial de validez de manera más puntual sobre las vialidades en jerarquía secundaria.

Sobre estas dos vialidades, los principales giros identificados son de comercio en pequeña escala como Oxxo, Farmacias, Ferreterías, Tortillerías, Paleterías, venta de comida rápida como tacos, tortas, etc., Talleres de Carpintería, Talleres de Servicio y Mecánica, Refaccionarias, Abarrotes, Expendios de licor y cerveza, Talleres de Aluminio y Vidrio, etc. Estos giros operan en locales edificadas específicamente para el comercio y los servicios, sin embargo, otros muchos más operan en edificaciones que de un inicio se construyeron para vivienda y al paso del tiempo se han transformado con la finalidad de ofrecer servicios y comercialización de productos.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se concentran 58 actividades económicas, según datos de INEGI, DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas.



Actividades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.  
DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. INEGI

Ubicación del predio en estudio



Las actividades económicas existentes se componen por empresas de:

Industrias manufactureras	7
Comercio al por mayor	1
Comercio al por menor	27
Transportes, correos y almacenamiento	2
Servicios educativos	1
Servicios de salud y de asistencia social	2
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	3
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	1
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	14

#### Establecimientos económicos



Área geográfica	Actividad económica	
	Industrias manufactureras	7
	Comercio al por mayor	1
	Comercio al por menor	27
	Transportes, correos y almacenamiento	2
	Servicios educativos	1
	Servicios de salud y de asistencia social	2
	Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	3
	Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	1
	Otros servicios excepto actividades gubernamentales	14

#### Resultados encontrados:



Actividades económicas dentro del ámbito circundante del terreno.

Inventario Nacional de Viviendas 2023

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/>

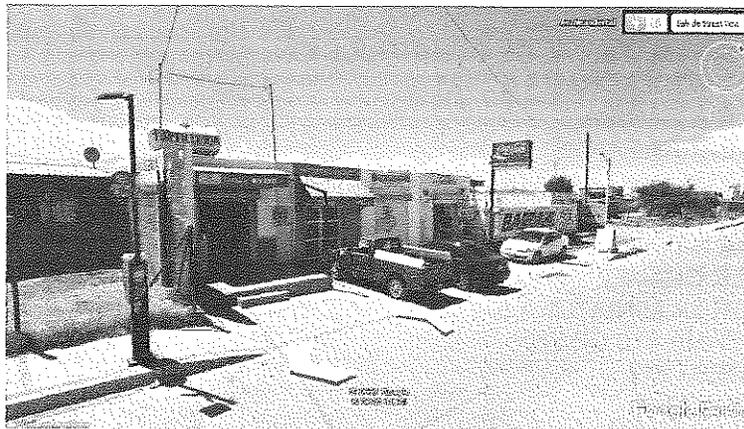
Establecimientos económicos establecidos dentro del ámbito espacial de validez de la modificación:

- TORTILLERIA EL NIÑO
- TORTILLAS DE HARINA NALLELY

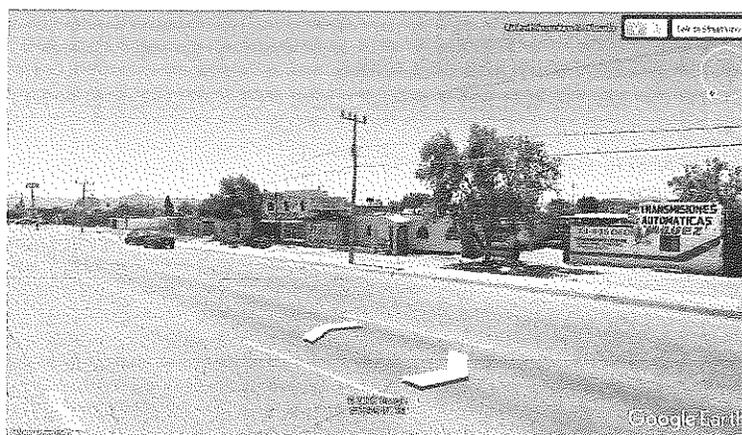
- TORTILLERIA DOÑA OFE
- BLOQUERA EL TORO
- ENSAMBLE DE ESTRUCTURAS METALICAS
- HERRERIA HERNANDEZ
- JEFES TALLER DE HERRERIA
- CHARLY CHATARRA
- ABARROTES BRISA
- ABARROTES CHRISTIAN
- ABARROTES GABY
- ABARROTES HM
- ABARROTES JONHY
- ABARROTES JR
- ABARROTES MARY
- ALIMENTOS PARA MASCOTAS
- AUTOPARTES HERMASOL
- BODEGA CON MATERIAL DE CONSTRUCCION
- EXPENDIO MODELORAMA EL 125
- FERRETERIA GARCIA
- LICORES BARRAGAN
- LICORES EMILIANO ZAPATA
- LICORES HACIENDAS
- MERCERIA NAVY
- MINISUPER CHAVEZ
- MINISUPER LA MINIATURA 5
- MODELORAMA #16 DE SEP
- NOVEDADES LEO
- PAPELERIA CRIS
- REGALOS Y NOVEDADES REGINA
- SIX LICORES NEANDERTAL
- SIX SUC\_HACIENDA
- SIX SUC\_LA CAPITAL DEL MUNDO
- SUPER GAS CARRIZALILLO
- TECATE SIX CB SUPER ALMADA
- AUTOTRANSPORTES RAPIDOS DELICIAS
- TRANSPORTE DE MATERIALES Y RESIDUOS PELIGROSOS SIN NOMBRE
- UNIVERSAL
- ESTANCIA INFANTIL CARRUSEL
- GRUPO GARDOMI
- MAQUINITAS
- STRONG GYM
- WOMAN FITNESS
- CHAMORROS Y OSCKARIN
- APLICACION DE UÑAS
- AUTO LABADO BURBUJA
- DESPONCHADO EL GUILY
- DIOS ETERNO
- ESTETICA FAMILIAR SIN NOMBRE
- MECANICO
- RECONSTRUCCIONES MURUATO
- SALON DE BELLEZA
- SALON DE BELLEZA
- SAN JUAN DIEGO
- TALLER DE MOFLES

- TALLER ELECTRICO
- TALLER SERVICIOS MARINELARENA
- UÑAS

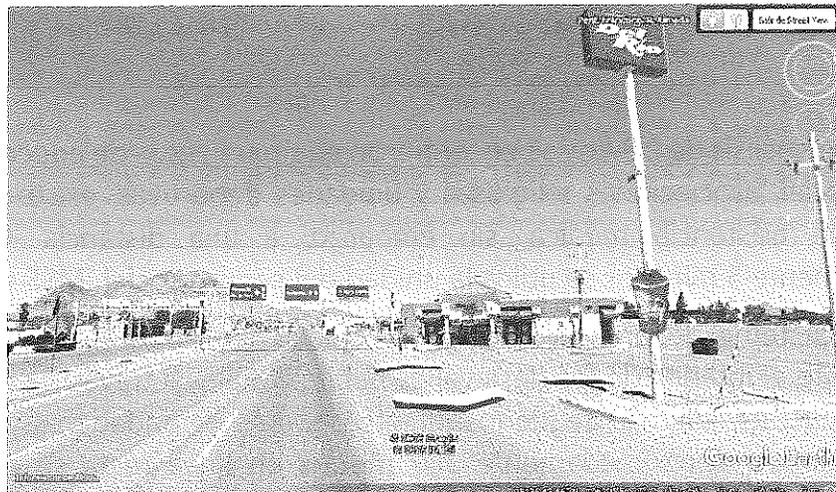
Así, las principales actividades económicas en la zona corresponden a comercio al por menor en tiendas de abarrotes, misceláneas, salones y clínicas de belleza, peluquerías, comercio al por menor de cerveza, fabricación de productos de herrería, reparación mecánica en general de automóviles y camiones.



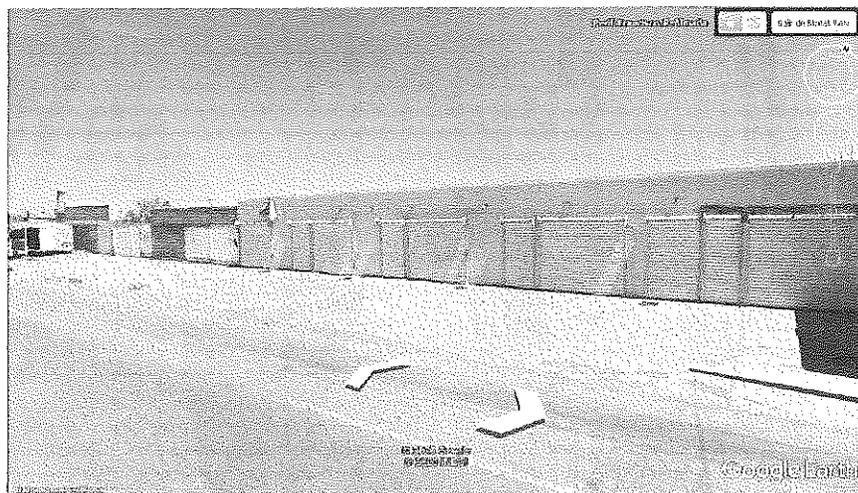
Tipología de comercio en Avenida Neandertal  
Fuente Google Earth Pro



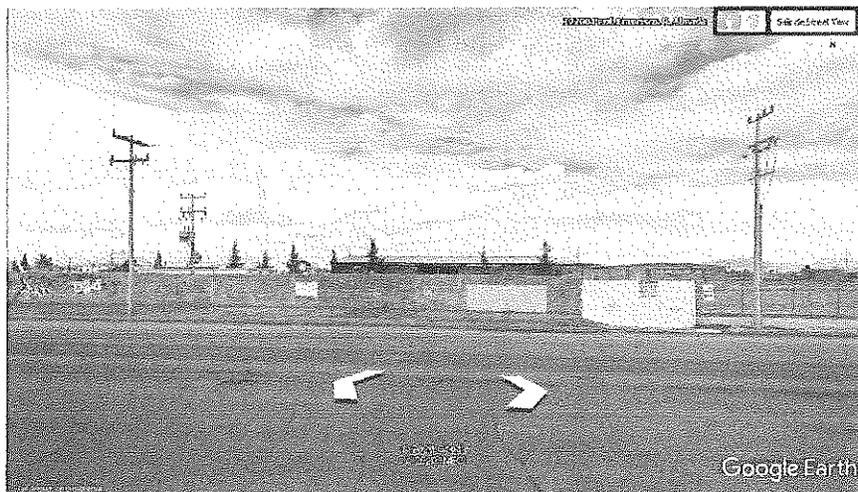
Tipología de comercio y servicios en el Periférico Francisco R. Almada  
Fuente: Google Earth Pro



Tipología de comercio y servicios en Periférico Francisco R. Almada  
Fuente: Google Earth Pro



Tipología de locales de comercio y servicios en Periférico Francisco R. Almada  
Fuente: Google Earth Pro

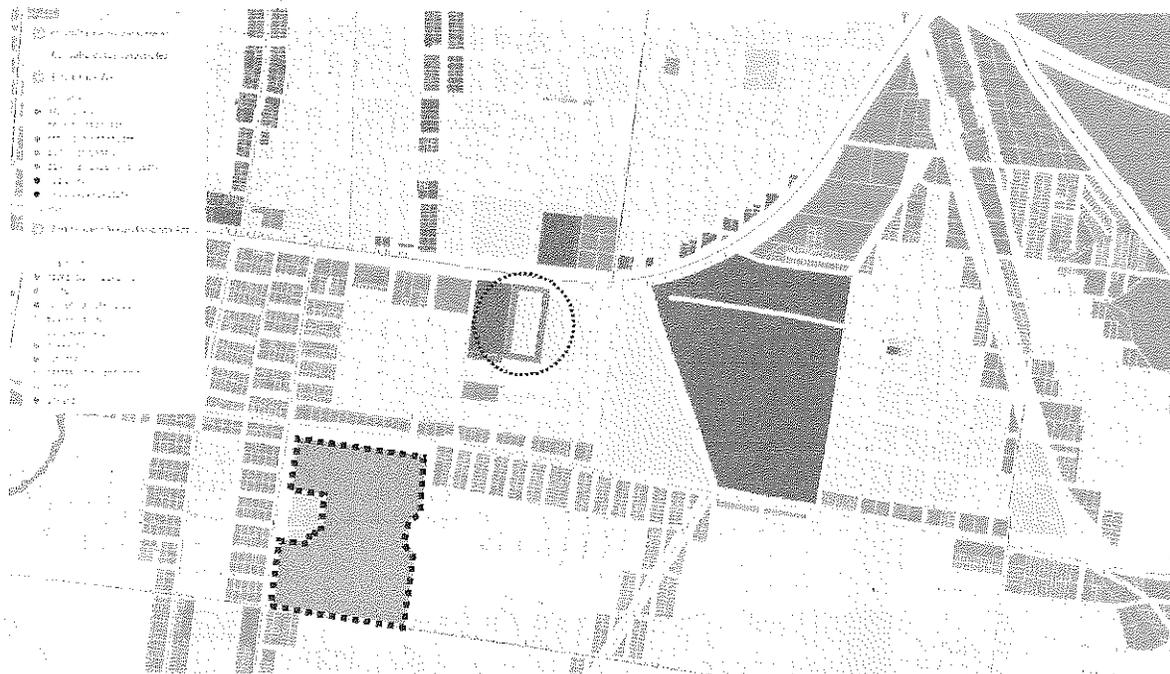


Tipología de comercio y servicios en Periférico Francisco R. Almada. Fuente: Google Earth Pro

## Equipamiento

En el radio de análisis de 0.9 km, se encontraron equipamientos de educación básica, asistencia social, asociaciones religiosas y unidades deportivas; existe carencia de equipamiento asistencia médica, sin embargo, a una distancia 4.0 Kms., y aproximadamente 5 minutos se ubica la unidad del seguro social IMSS Ávalos.

En relación al tema de áreas verdes y/o recreación y deporte, estas se ubican principalmente al interior de los desarrollos habitacionales a través de parques con canchas deportivas, además de juegos infantiles y área de andadores y bancas. De manera cercana a aproximadamente 360 metros en línea recta se encuentra la Unidad Deportiva Sur Valle Dorado.

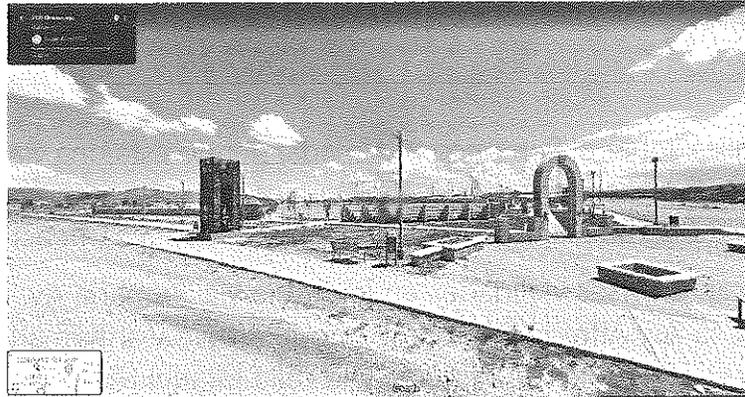


Unidad Deportiva Sur Valle Dorado

Pedio en estudio



Fuente: <https://implancuu.carto.com/>  
Con adecuación propia



Unidad Deportiva Sur Valle Dorado  
Fuente: Google Earth Pro



Jardín de niños Lidya Gómez Marín  
Av. Neandertal, Valle el Dorado, 31066 Chihuahua, Chih.  
Fuente: Google Earth Pro



Unidad Deportiva Sur Valle Dorado  
Fuente: Google Earth Pro

### ESTRUCTURA VIAL

El predio se localiza sobre el Periférico R. Almada, siendo esta una vialidad de Primer Orden donde se localizan diversos establecimientos con giros comerciales y de servicios, mixtos moderados e intensos e industriales de bajo impacto.

Además, se ubican diversas vialidades en jerarquía vial Primaria Av. Neandertal / C. Andrés Campos, la Av. Alfredo Breceda como jerarquía vial Primaria Propuesta, la calle 5 de mayo en jerarquía vial Primaria y la calle Miguel Hidalgo en jerarquía vial Secundaria Propuesta.

El resto de las vialidades son de jerarquía local, como por ejemplo las calles: Emilio Zapata, Manuel Ojinaga, Ángel Posada, 6 de enero, calle 23, calle 25, Francisco Sarabia, entre otras muchas más.

No existe ningún tipo de conflicto para la accesibilidad al predio.



<https://implancuu.carto.com/builder/e4055796-fbbb-40b1-927a>

Fuente: Instituto Municipal de Planeación /IMPLAN.

Predio en estudio



NOMBRE

**PERIF. FRANCISCO R. ALMADA**

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
**82 - 82'**
- JERARQUÍA VIAL  
**DE PRIMER ORDEN**
- TRAMO DE SECCIÓN  
**AV. SILVESTRE TERRAZAS A BLVD. JOSE FUENTES MARES**
- SECCIÓN ACTUAL  
**45.00 A 50.00**
- SECCIÓN PROPUESTA  
**45.00 A 50.00**
- SENTIDOS VIALES  
**2**
- CARRILES CENTRALES  
**6**
- CARRILES LATERALES  
**4**
- ANCHO DE CARRILES  
**3.5**
- PAR VIAL  
**NO**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**



PERIF. FRANCISCO R. ALMADA  
AV. SILVESTRE TERRAZAS A BLVD. JOSE FUENTES MARES

Sección vial Periférico Francisco R. Almada. Fuente: PDUS 2040

NOMBRE

**AV. NEANDERTAL / C. ANDRES CAMPOS**

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
**64 - 64'**
- JERARQUÍA VIAL  
**PRIMARIA**
- TRAMO DE SECCIÓN  
**PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A C. ALFREDO BRECEDA**
- SECCIÓN ACTUAL  
**14.00 A 16.00**
- SECCIÓN PROPUESTA  
**13**

- SENTIDOS VIALES  
**1**
- CARRILES CENTRALES  
**3**
- CARRILES LATERALES  
**0**
- ANCHO DE CARRILES  
**3**
- PAR VIAL  
**SI**
- TRAMO DEL PAR VIAL  
**PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A C. ALFREDO BRECEDA**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**

## NOMBRE

**ALFREDO BRECEDA**

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
**390-390'**
- JERARQUÍA VIAL  
**PRIMARIA PROPUESTA**
- TRAMO DE SECCIÓN  
**C. ANDRES CAMPOS A AV. MOHAWK**
- SECCIÓN ACTUAL  
**27.00 A 30.00**
- SECCIÓN PROPUESTA  
**30**
- SENTIDOS VIALES  
**1**
- CARRILES CENTRALES  
**4**
- CARRILES LATERALES  
**0**
- ANCHO DE CARRILES  
**3.5**
- PAR VIAL  
**SI**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**

NOMBRE

**C. 5 DE MAYO**

- JERARQUÍA VIAL  
**PRIMARIA**
- SENTIDOS VIALES  
**0**
- CARRILES CENTRALES  
**0**
- CARRILES LATERALES  
**0**
- PAR VIAL  
**SI**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**

NOMBRE

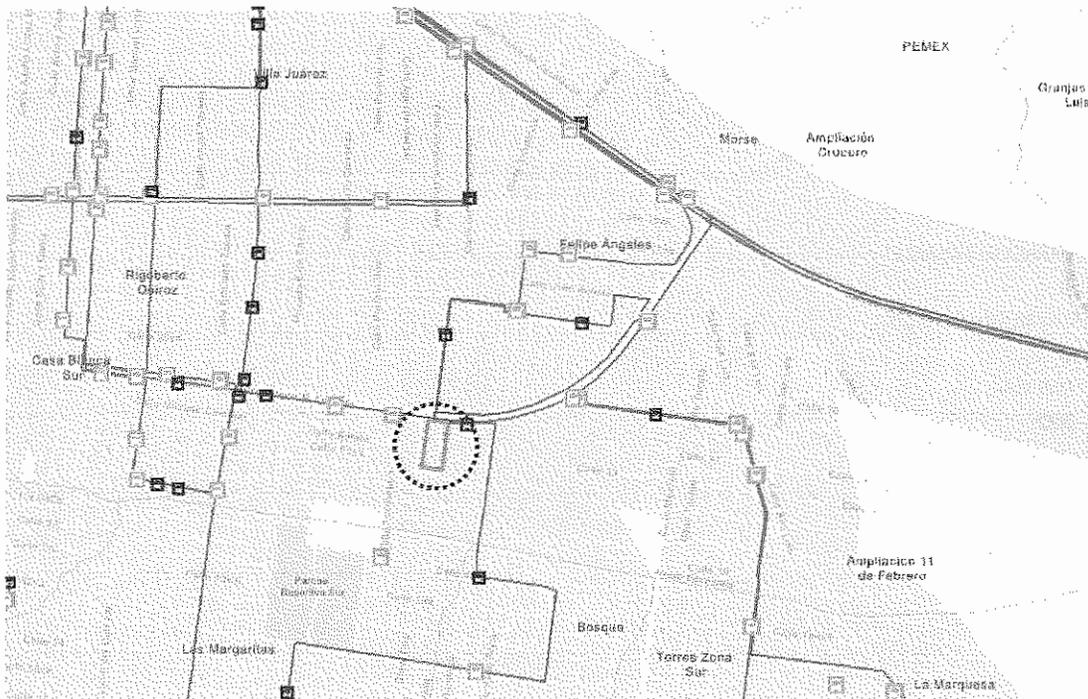
**C. MIGUEL HIDALGO**

- JERARQUÍA VIAL  
**SECUNDARIA PROPUESTA**
- SENTIDOS VIALES  
**0**
- CARRILES CENTRALES  
**0**
- CARRILES LATERALES  
**0**
- PAR VIAL  
**NO**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**

### Transporte público

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Este disminuye la contaminación ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias. Por el Periférico Francisco R. Almada, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y de manera cercana al predio en estudio las siguientes rutas de transporte urbano:

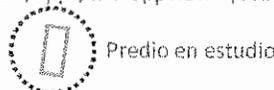
Tipo de transporte público	Ruta de Autobús
<b>Nombre de la ruta</b>	<b>Kennedy</b>
Dirección en la que se dirige	
Zona de la ciudad	Sur
Número de la ruta	16.2
Frecuencia de paso en minutos	12
Frecuencia de paso en minutos en domingo	20
Cantidad de autobuses en la ruta	11
Tarifa de pasaje	9,00
Tarifa de pasaje preferencial	4,50



Transporte público, estaciones y paraderos dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y sus colindancias.

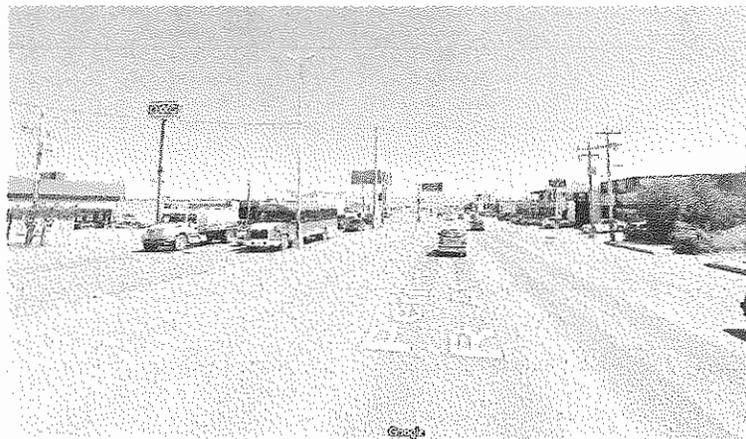
Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.

<https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>



Tipo de transporte público	Ruta de Autobús
<b>Nombre de la ruta</b>	<b>Avalos - Plan de Ayala</b>
Dirección en la que se dirige	
Zona de la ciudad	Sur
Número de la ruta	16.1
Frecuencia de paso en minutos	12
Frecuencia de paso en minutos en domingo	20
Cantidad de autobuses en la ruta	10
Tarifa de pasaje	9,00

Tipo de transporte público	Ruta de autobús
<b>Nombre de la ruta</b>	<b>Sarabia</b>
Dirección en la que se dirige	
Zona de la ciudad	sur
Número de la ruta	16.4
Frecuencia de paso en minutos	45
Frecuencia de paso en minutos en domingo	45
Cantidad de autobuses en la ruta	1
Tarifa de pasaje	8,00
Tarifa de pasaje preferencial	4,00



Transporte público sobre el Periférico Francisco R. Almada

Fuente: Google Maps. <https://www.google.com.mx/maps/@28.5967042,-106.0189979,245m/data=!3m1!1e3>

## Predios baldíos

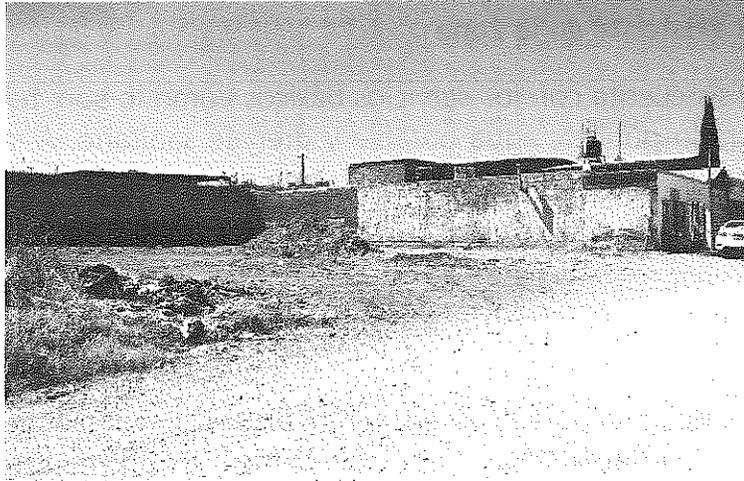
Se consideran predios baldíos aquellos en que no existe ninguna construcción o aquellos donde la construcción existiere en estado ruinoso o de abandono. La existencia de los predios baldíos intra urbanos (es decir, en el área urbana "U") genera una costosa expansión de la infraestructura, de los servicios y del equipamiento, así como el desaprovechamiento de los existentes, impidiendo la utilización racional y eficiente de las inversiones y el gasto público. Actualmente en la ciudad existe una superficie de alrededor de mil hectáreas en terrenos baldíos, fragmentadas en diferentes zonas de la ciudad.

Una de las características del ámbito espacial de validez de la modificación, particularmente en este tema, es la gran cantidad de terrenos en breña. Estos marcan de manera notoria la zona, estableciendo un problema para la sociedad y una mala imagen urbana, ya que en muchas ocasiones son utilizados como basurero, provocando enfermedades, la proliferación de animales, mala imagen urbana, etc., es utilizado como baño público, entre otras cosas, que afectan a los ciudadanos, por lo que es necesario impedir la existencia de estos terrenos.

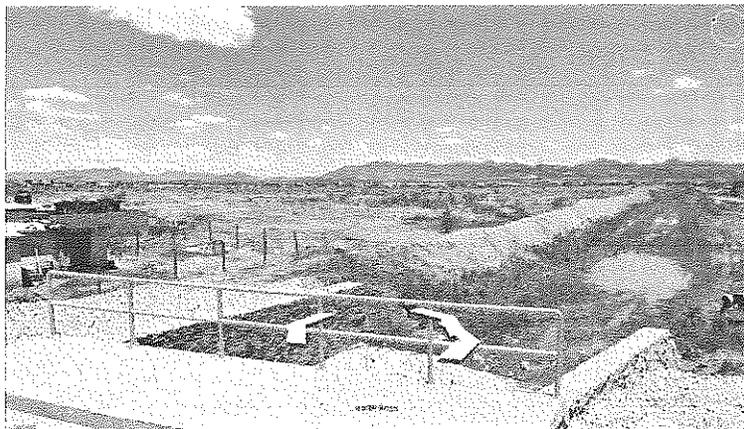
El predio en estudio, así como muchas de las áreas colindantes se encuentran en estado de baldío.



Predio en estudio en condiciones actuales de baldío  
Fuente propia



Predios baldíos dentro del ámbito espacial de validez de la modificación  
Fuente propia



Grandes extensiones de predios baldíos actuales, al oriente del predio en estudio  
Fuente propia

### Infraestructura existente en la zona

La zona de análisis cuenta con los servicios básicos como lo son: telefonía, energía eléctrica, alumbrado público, agua potable y drenaje sanitario. A continuación, se muestra la cobertura de servicios públicos de la zona:

### Agua potable

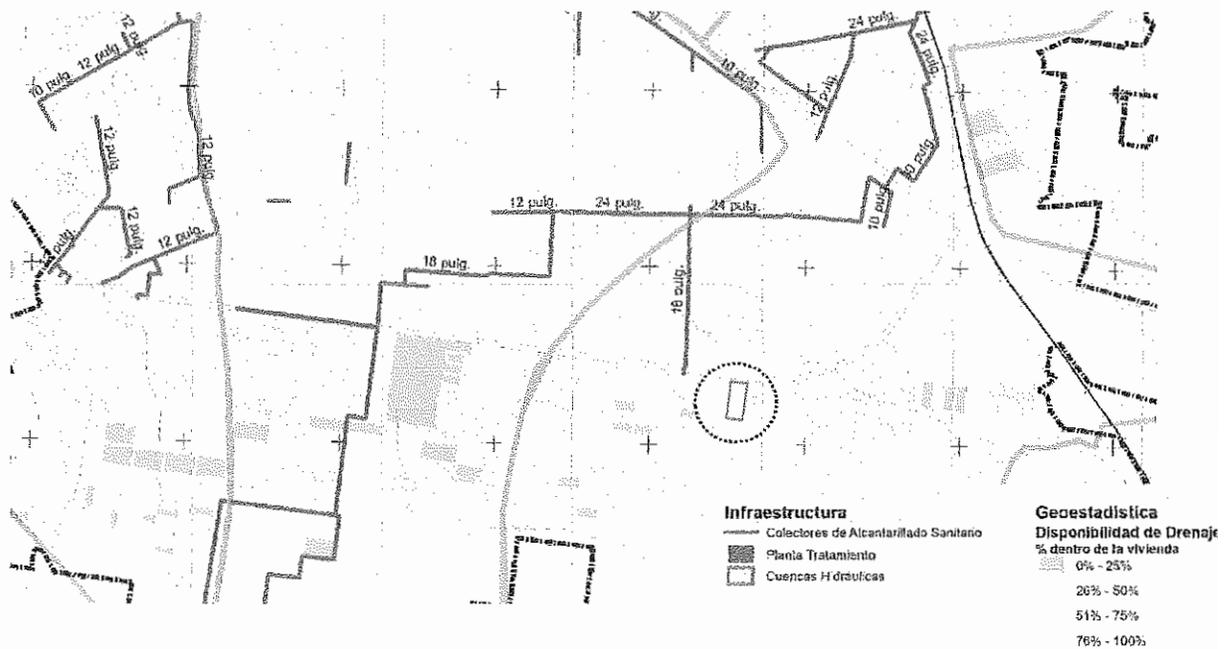
La infraestructura de agua potable se encuentra disponible en prácticamente toda la zona urbana y por lo tanto en el ámbito circundante al terreno en estudio. Conforme a la información disponible en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, en cuanto a la cobertura de agua potable dentro de la vivienda, y sus colindancias inmediatas, se establece un 81% a un 100%.



### Drenaje sanitario

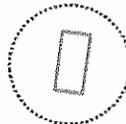
Por lo que respecta a la infraestructura de drenaje sanitario, se tiene una cobertura de prácticamente toda el área urbanizada dentro de la zona de estudio y las áreas colindantes. De acuerdo a la información del PDU 2040, en cuanto a la cobertura de alcantarillado sanitario dentro de la vivienda actual sobre el predio, y sus colindancias inmediatas, se determina un 76% a un 100%.

En relación a la infraestructura establecida en la zona, se identifican colectores de manera cercana con diámetros de entre 10, 12, 18 y 24 pulgadas.



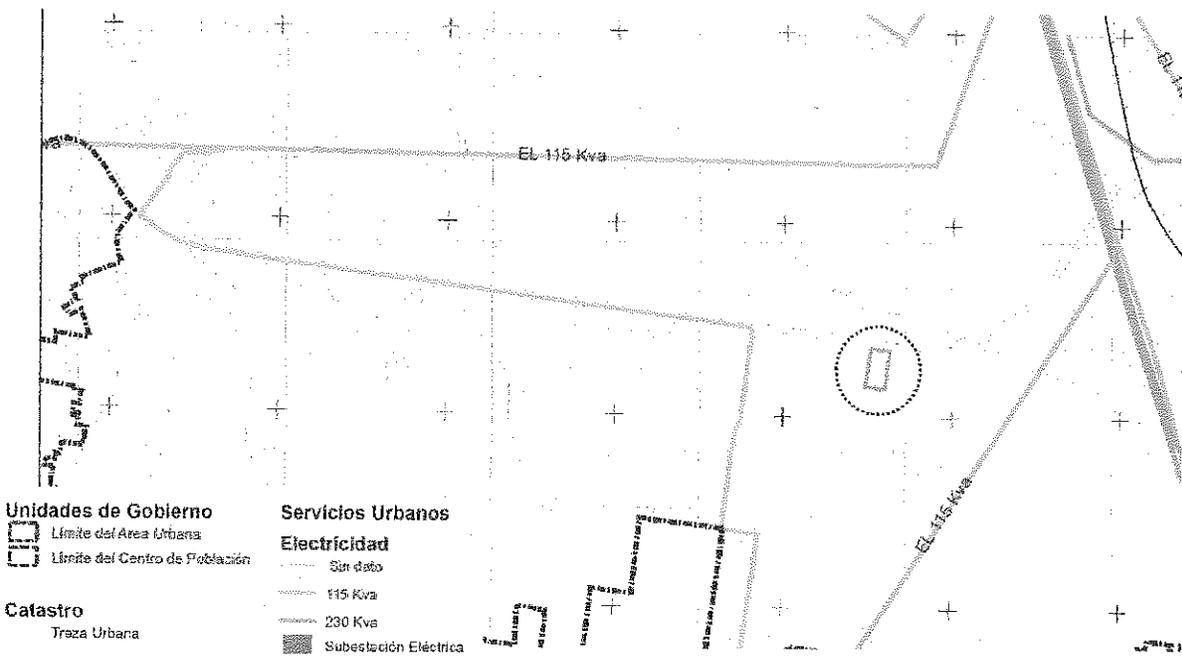
Plano de infraestructura de alcantarillado sanitario  
Fuente: PDUS 2040

Ubicación del predio en estudio



### Energía eléctrica

Por lo que respecta a la infraestructura de energía eléctrica, se tiene una cobertura de prácticamente toda el área urbanizada y por consiguiente en el predio en estudio. De manera cercana sobre la calle Neandertal a una distancia aproximada de 560 metros al predio se localiza una línea de alta tensión de 115 kva.



Plano de infraestructura de energía eléctrica.  
Fuente: PDUS 2040

Ubicación del predio en estudio



### **Riesgos y vulnerabilidad**

La ciudad de Chihuahua presenta elementos de riesgo producto de la dinámica y las diversas actividades de un asentamiento, cuya expansión urbana en los últimos años es notable. Estos riesgos se pueden clasificar en: riesgos hidro meteorológicos y geológicos, riesgos tecnológicos, sanitarios y socio-organizativos. El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente. Éstos atraviesan la mancha urbana hasta concluir en los ríos Sacramento y Chuiscar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

### **Riesgos Antropogénicos**

Los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad. En Chihuahua, el Sistema de Protección Civil reconoce, de acuerdo con su origen, los siguientes agentes perturbadores antropogénicos:

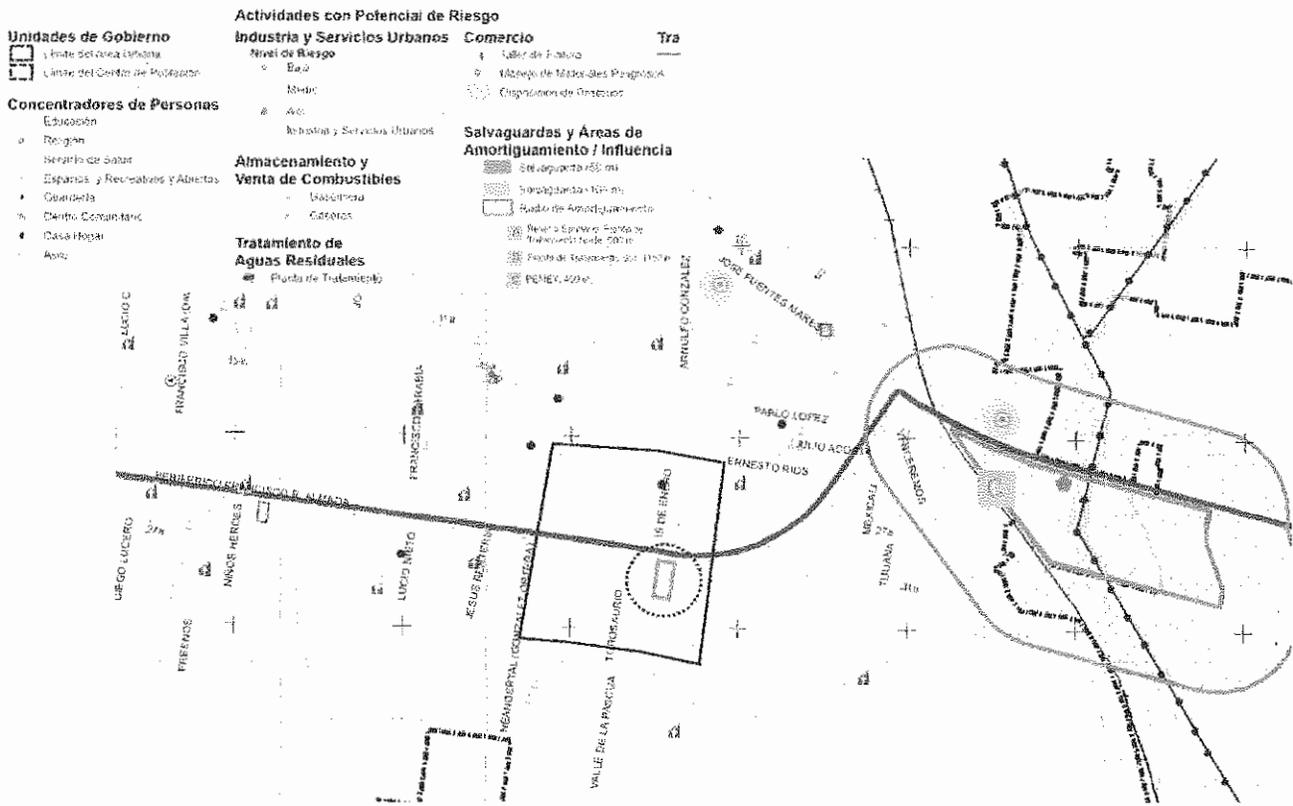
Fenómenos químicos-tecnológicos: En este rubro quedan comprendidos los elementos de riesgo inherentes a la tecnología creada por el hombre, para satisfacer las necesidades propias de una ciudad. Su identificación facilita la implementación de medidas preventivas y la cohabitación con éstos.

Fenómenos sanitario-ambientales: Los riesgos de esta naturaleza están estrechamente relacionados con la existencia y proliferación de establos, criaderos de animales, rastros clandestinos, así como las ladrilleras, distribuidos todos ellos en distintas partes de la ciudad; originando enfermedades de tipo epidémico y la exposición a tóxicos.

Fenómenos socio-organizativos: Este tipo de riesgos de fenómenos destructivos, se derivan de todo tipo de actividades o manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y cultural de la sociedad, que de manera directa o indirecta se relacionan con el transporte aéreo o terrestre; accidentes en el sector industrial no asociados a productos o sustancias químicas; pero que se presentan como un subproducto de energía de la población al interactuar en la realización de diversas actividades

cotidianas y que van a derivar del comportamiento desordenado en diversas concentraciones de la población, o bien por aquellas que concentran a ciertas cantidades de población, como el sector educativo, el de salud, etc.

No existen riesgos antropogénicos en el predio en estudio ni en el ámbito espacial de validez. Incluso se observa que la salva guarda de PEMEX no interactúa con el ámbito espacial de validez de la modificación.



Fuente: PDU 2040. Riesgos Antropogénicos

Ámbito espacial de validez de la modificación



Ubicación del predio en estudio

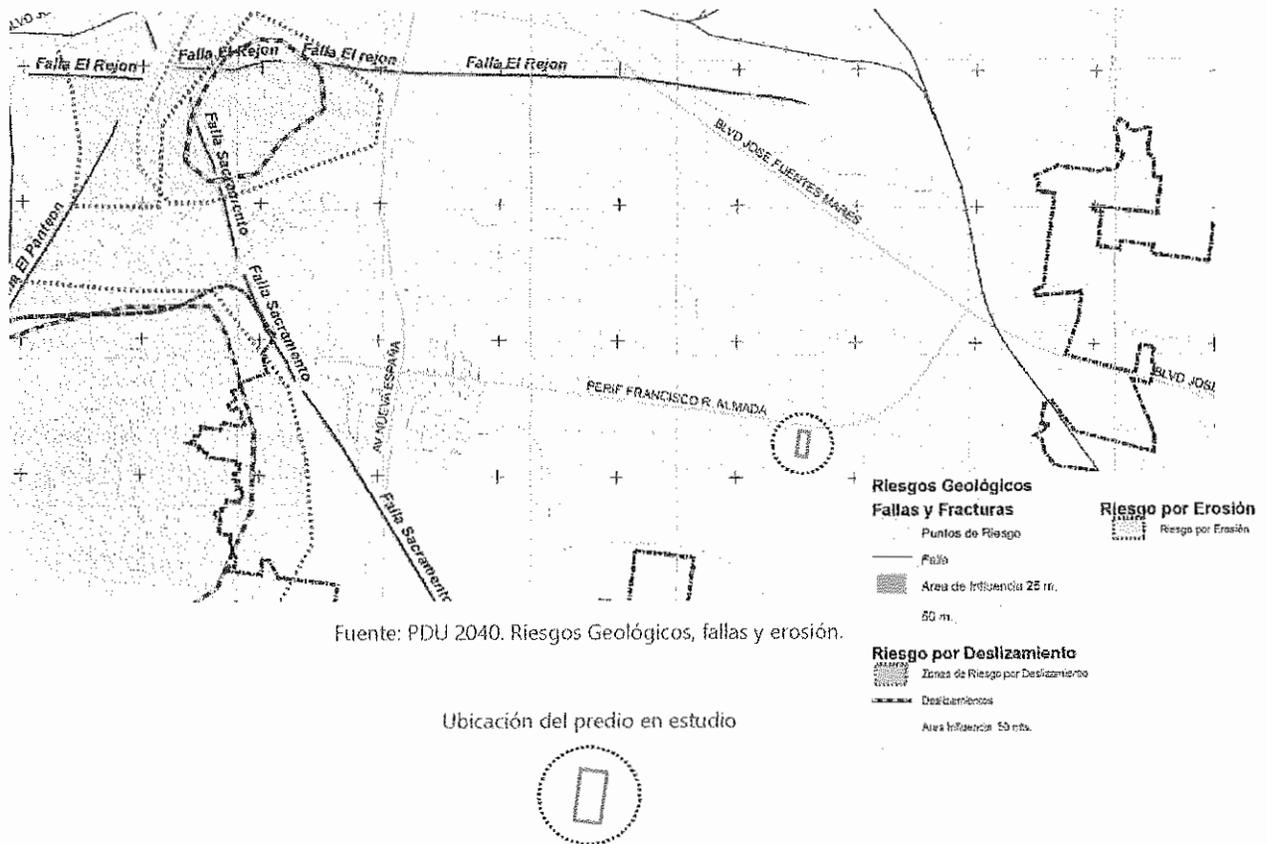


### Riesgos geológicos, fallas y erosión

Son las fallas y fracturas geológicas, erosión, sismos, deslizamiento, hundimiento, derrumbes y flujos de lodo, que pudieran afectar a la ciudadanía

Considerando las fallas y fracturas las cuales son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, se encuentran con orientaciones bien definidas.

Dentro del predio y el ámbito espacial de validez de la modificación no se ubican ningún tipo de riesgos, fallas o erosión, que afecten al terreno en estudio.



Fuente: PDU 2040. Riesgos Geológicos, fallas y erosión.

## Riesgos hidrometeorológicos

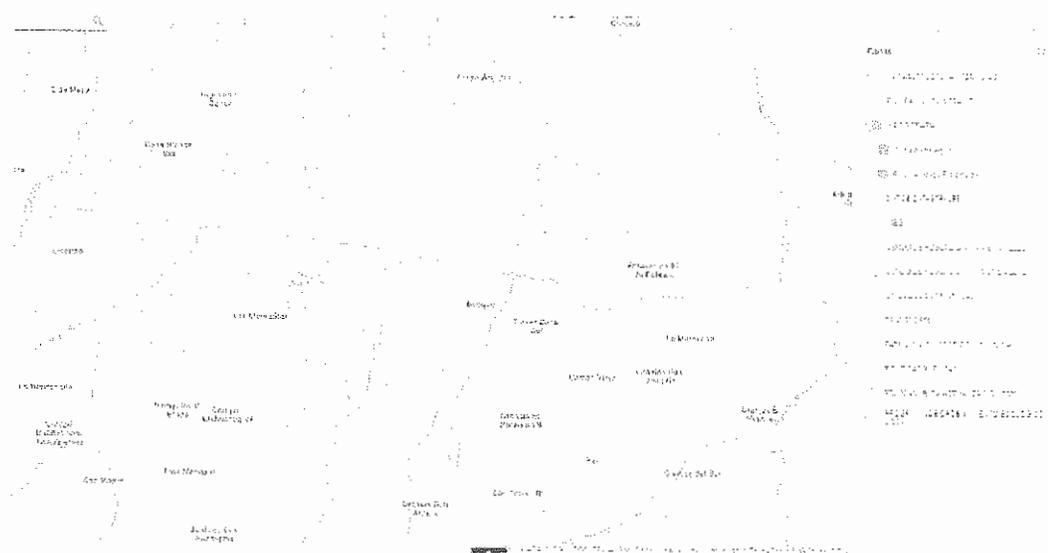
De conformidad al Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua, publicado en el Folleto Anexo al Periódico Oficial No. 99 del día sábado 12 de diciembre del 2009, en el apartado VII.- Estrategia, punto VII.2.2.3.- establece en Cuencas:

Arroyo Los Nogales Sur. Estas cuencas, ubicadas al sur de la ciudad, cuentan con un desarrollo urbano inicial en las partes bajas, específicamente por Ranchería Juárez, Avalos, Col Aeropuerto y en los últimos 5 años se ha acelerado el crecimiento de la mancha urbana en el área comprendida entre el Boulevard Lombardo Toledano y el Aeropuerto de la ciudad.

Las alternativas de control consisten principalmente en la reducción de los gastos máximos mediante obras de regulación en las partes altas y medias de la cuenca, el encauzamiento de los arroyos en los tramos donde se desborda y el aprovechamiento del agua para fines de recarga del acuífero en lo que son actualmente zonas de inundación.

El Arroyo Nogales Sur, después del Río Chuviscar, es el más importante de la zona sur de la ciudad de Chihuahua, su cuenca hidrológica de 258 Km<sup>2</sup> y cauce principal de 45 Km de longitud abarca la sierra de Carrizalillo, la zona sur del Cerro Grande, el sur poniente de la sierra de Santa Eulalia y las zonas urbanizadas del sur de la ciudad como son Ranchería Juárez, Avalos, Col. Aeropuerto entre otros. La propuesta de control incluye la construcción de tres presas: Carrizalillo, Mapula y Santa Eulalia las cuales se describen a detalle en el punto No. 1 de este apartado, estas presas tienen como propósito inicial reducir el gasto máximo aguas abajo y como objetivos consecuentes la creación de lagos artificiales cuyos beneficios estarán dados para la ecología, el turismo, la pesca, incendios forestales, entre otros.

Aun cuando se propone la construcción de las estructuras de control de avenidas antes descrita, la propuesta de encauzamiento de este arroyo se calcula sin tomar en cuenta la regulación pretendida.

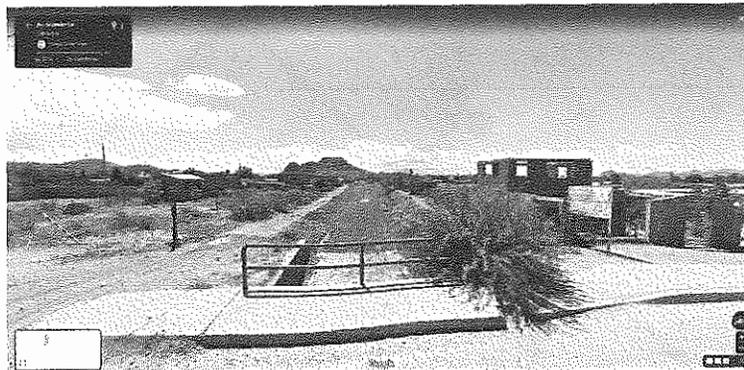


SIGMUN Municipio de Chihuahua. Hidrografía, cuerpos de agua, ríos y arroyos principales

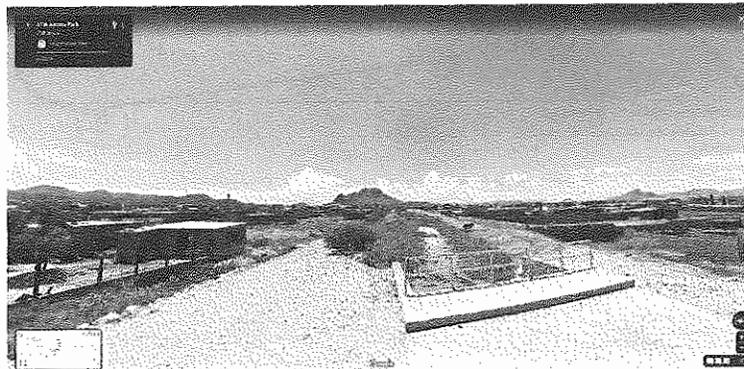
Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx>

Así mismo, en el apartado VIII.- Normatividad, punto VII.2.- Planeación para el control, Manejo y Aprovechamiento del agua pluvial, Subcuencas Laborcita 1 y 2, Chacon, Cerro Grande 1 Y 7, Las propuestas para el manejo del agua pluvial son las siguientes:

Subcuencas ubicadas al sur-poniente de Ranchería Juárez. Los escurrimientos son captados por un canal pluvial construido para desviar el flujo hacia el arroyo Nogales Sur, el cual funciona adecuadamente. Este Canal pluvial requiere de mantenimiento y la construcción de más cruces en vialidades.



Cruce del arroyo con Avenida Neandertal con vista hacia el poniente  
Fuente: Google Maps 2023 INEGI



Cruce del arroyo con calle Jurassi Park con vista hacia el poniente  
Fuente: Google Maps 2023 INEGI

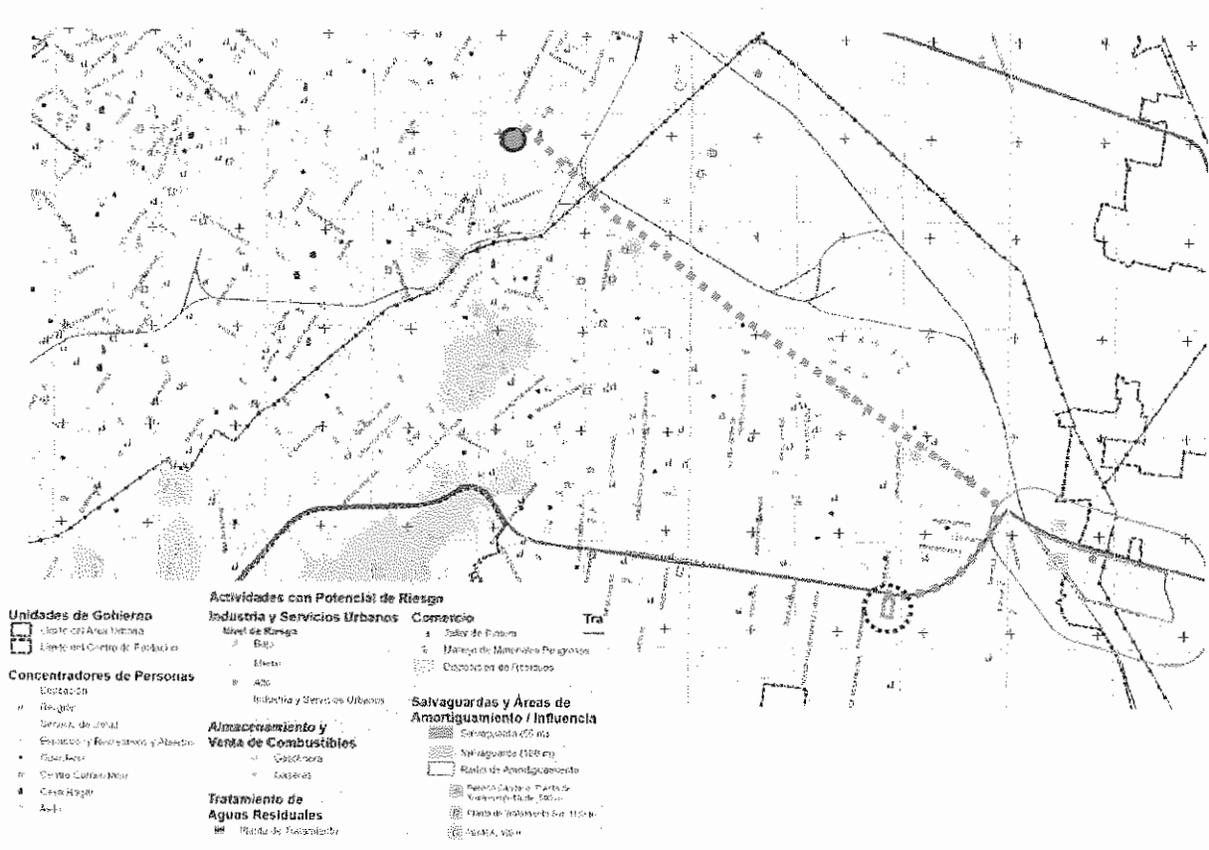


Bordo del arroyo desde la calle Dinosaurio con vista hacia el oriente  
Fuente: Google Maps 2023 INEGI

### Ruta de Seguridad

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación de Bomberos No. 5 y la Comandancia de Policía Sur, ambas se encuentran a 7.5 km de distancia y con tiempo estimado de llegada de 10 min.

La estación se ubica sobre la avenida Carlos Pacheco Villalobos.



Ruta de seguridad  
Fuente: PDU 2040. Riesgos Geológicos, fallas y erosión

Ubicación del predio en estudio



## Síntesis del Diagnóstico

Con base en el análisis efectuado en la zona de estudio se puede concluir lo siguiente: El Plan de Desarrollo Urbano 2040 establece usos de suelo predominantemente habitacionales con densidades H35, H45 viv/ha. También se localizan usos comerciales y de servicios, industria de bajo impacto, usos mixtos moderados e intensos, recreación y deporte y equipamiento urbano.

Así, se genera una zona de usos mixtos complementarios entre sí.

La cobertura de servicios observada en el área es el resultado de la infraestructura existente, derivada del proceso de edificación de los desarrollos habitacionales.

De acuerdo al análisis de la zona y su contexto, se considera que:

El uso de suelo Mixto Intenso (MI), es compatible con el uso establecido por el PDU2040 y complementario para la zona en que se ubica y la vialidad del Periférico Francisco R. Almada.

La localización del predio sobre una vialidad en jerarquía de Primer Orden favorece las condiciones de accesibilidad al desarrollo previsto de uso de suelo Mixto Intenso, considerando la dimensión del predio y la normatividad aplicable al uso de suelo solicitado.

Actualmente el predio se encuentra en condiciones de lote baldío, apreciándose una importante capacidad de consolidación constructiva normativa para el predio.

Existen 58 unidades económicas en la zona, la mayor parte de escala vecinal y barrial lo cual permite establecer que el aprovechamiento del predio mediante el uso solicitado es benéfico para el sector.

La colindancia con usos Mixtos Moderados e Intensos fomenta una convivencia adecuada entre ambos giros de actividad.

El predio cuenta con acceso a los servicios de infraestructura como agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público.

## **NORMATIVO**

### **Congruencia con los instrumentos de planeación**

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

#### Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua, es muy claro que los objetivos de los gobiernos es el atender las prioridades de la comunidad, tanto en servicios, así como dotar de infraestructura básica que más demanda la sociedad, además de propiciar el desarrollo sustentable y armónico.

El Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

- Eje 1. Salud, Desarrollo Humano e Identidad Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico, Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable
- Eje 4. Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, Cercano y con Instituciones Sólidas.

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

#### Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

##### Objetivo específico

Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses.

Las líneas de acción para la vivienda digna y de calidad son los siguientes puntos:

4. Impulsar proyectos de infraestructura tanto en nuevos desarrollos como en zonas que requieran rehabilitación del entorno urbano.

5. Impulsar proyectos en coordinación con instancias públicas y privadas que permitan desarrollar, aplicar, evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan costos, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

#### Estrategia

Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

Línea de acción. Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.

Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo específico

Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

#### Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico. Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Siendo los siguientes:

Eje 1 Competitividad y Desarrollo

Eje 2 Desarrollo Humano

Eje 3 Seguridad

Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Del eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente se desprenden entre otros los siguientes puntos:

Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de manera directa en el incremento de consumo de combustibles fósiles utilizados para el transporte y la prestación de los servicios públicos.

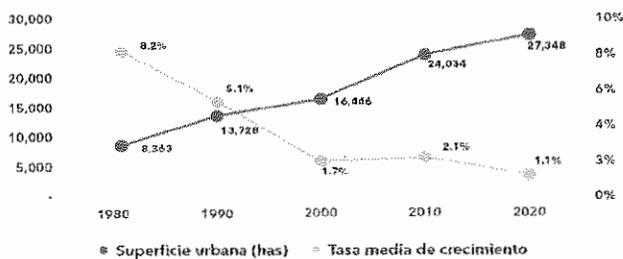
Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

La superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 13,728.25 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 27,348.03 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al ir decreciendo su porcentaje de crecimiento respecto a periodos quinquenales anteriores.

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010. El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

**SUPERFICIE URBANA Y TASA MEDIA DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA**



Fuente: Acuerdo N° 014/2022  
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

**TÍTULO**

Año	Superficie urbana (has)	Tasa media de crecimiento	Incremento estimado (has)
1980	8,363	8.2%	
1990	13,728	5.1%	5,365
2000	16,446	1.7%	2,717
2010	22,034	2.1%	7,589
2020	27,348	1.1%	3,314

Fuente: Acuerdo N° 014/2022  
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Debido a la implementación de políticas de densificación se ha logrado disminuir en forma importante la diferencia en ritmo de crecimiento poblacional / urbano por lo que se requiere dar continuidad y reforzar las estrategias de densificación.

**INVENTARIO DE USOS DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1,000 m <sup>2</sup>	54,210	693.56	32.67%	61.73%
1,000 a 5,000 m <sup>2</sup>	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m <sup>2</sup> a 1 Ha	197	134.47	4.93%	0.62%
1 a 2 Ha	104	130.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales	61,236	2,735.39	100%	100%

Fuente: Acuerdo N° 014/2022  
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

## Vivienda

La tipología de vivienda mayoritaria edificada en la ciudad es de tipo unifamiliar, ya que del padrón total de viviendas particulares habitadas en el municipio que equivale a 300,573 unidades, un 98.5% es en dicha tipología. Los ejemplos de vivienda plurifamiliar son aún escasos en la ciudad, aunque en últimos periodos se han construido diversos desarrollos en dicha tipología los cuales se han enfocado a niveles socioeconómicos altos.

Se plantea necesario fortalecer los instrumentos normativos y administrativos en sentido del fomento a la densificación y convivencia de usos de suelo en esquemas mixtos de alta densidad.

### CLASE DE VIVIENDA HABITADA PARTICULAR EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Total	300,786	% del total
Casa única en el terreno	284,320	94.5%
Casa que comparte terreno con otra(s)	13,008	4.3%
Casa dúplex	1,175	0.4%
Departamento en edificio	940	0.3%
No especificado	642	0.2%
Vivienda en vecindad o cuartería	484	0.2%
Local no construido para habitación	158	0.1%
Refugio	33	0%
Vivienda móvil	22	0%
Vivienda en cuarto de azotea de edificio	4	0%

Fuente: Acuerdo N.º 014/2022

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

## EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

### Fin

Ser un gobierno abierto, digital, visionario, transparente, con finanzas sanas y prestador de servicios públicos de calidad mediante la aplicación de metodologías de administración y evaluación de vanguardia que conlleven al aprovechamiento máximo de los recursos públicos.

### Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

#### Propósito

El Gobierno Municipal de Chihuahua cuenta con lineamientos actualizados que facilitan la mejora regulatoria y la simplificación administrativa.

### Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

#### Actividades

4.1.3.1 Combatir el rezago y fomentar la entrega definitiva de los desarrollos habitacionales autorizados por el H. Ayuntamiento.

4.1.3.2 Garantizar la calidad de las obras de urbanización en los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento que sean susceptibles de recepción.

4.1.3.3 Implementar un sistema veraz y eficiente de consulta de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

### Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

#### Propósito

El municipio de Chihuahua cuenta con una visión de largo plazo para el desarrollo ordenado y sustentable de su crecimiento.

### Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

#### Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.

4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

4.10.1.6 Fomentar una adecuada señalización de nomenclatura en asentamientos populares de la ciudad.

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.8 Impartir talleres acerca de los beneficios de una señalización correcta en los predios.

4.10.1.9 Impulsar el establecimiento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos, entre otros.

## Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar subcentros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

### Objetivos

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de comercio y servicios en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

### **Políticas de desarrollo**

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo de la reserva, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros subcentros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDUS 2040 vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 subcentros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

### **Diversificar los usos de suelo**

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleos servidos y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector de usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del centro de la ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

Objetivos particulares:

- Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).

- Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos.
- Favorecer la oferta de usos habitacionales complementarios a los ya establecidos en la ciudad.
- Aprovechar los predios subutilizados en favor de la densificación con posibilidades áreas de comercio, servicios y usos similares.
- Fomentar la fuente de trabajo.
- Aportar suelo versátil a la oferta de la zona.

### **Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040**

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

### **Estructura Urbana**

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

### **Distribución y Dosificación De Usos De Suelo**

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para el predio habitacional, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional y usos complementarios.

El entorno inmediato al predio base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, con usos habitacionales en densidad H35, H45, Comercio y Servicios, Mixto Moderado, Mixto Intenso, Equipamientos, Recreación y Deporte, Industria de Bajo Impacto, lo cual ha condicionado a la presentación de esta solicitud de Cambio de

Uso de Suelo a Mixto Intenso (MI) para un alto aprovechamiento, por considerarse que este uso de interés sobre el predio representa un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

Los usos presentes dentro del ámbito espacial de validez de la modificación son los siguientes:

- Habitacional H35, H45 viv/ha., en zonas habitacionales en todo el ámbito circundante cercano al terreno en estudio.
- Usos Mixtos y Comercio y Servicio en variados lugares de la zona.
- Equipamiento Urbano, en servicios variados de carácter desde regional, hasta tipo vecinal y barrial diseminados en el área y en colindancia inmediata con el predio.
- Recreación y Deporte, que corresponde a parques y jardines de carácter vecinal y barrial y la Unidad Deportiva Sur Valle Dorado.
- Industria de Bajo Impacto frente al Periférico Francisco R. Almada y dentro de la zona habitacional.
- Mixto Moderado preponderantemente sobre el Periférico Francisco R. Almada.
- Mixto Intenso sobre el Periférico Francisco R. Almada.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartados 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

### **Vialidad**

En lo referente a la estructura vial, el ámbito circundante al predio, tiene una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, para ello el predio en estudio y su operatividad deberá ser diseñado en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

### **Infraestructura**

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la

comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública.

### **Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua**

El Plan dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

### **Políticas de desarrollo urbano**

Para llevar a cabo las estrategias del Cambio de uso de Suelo se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

Políticas de Desarrollo Urbano.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.
- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

### Objetivos generales.

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de Uso de Suelo de un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización establece actualmente un uso de suelo Habitacional H45 por lo que se solicita el **cambio a uso de suelo a Mixto Intenso (M3), con la finalidad de la edificación y operatividad Bodegas y Almacenes para posibles giros de:**

- **Almacenamiento y distribución de productos perecederos**
- **Almacenamiento y distribución de productos no perecederos**
- **Herrería**
- **Blockera**
- **Tornos**
- **Carpintería**
- **Soldadura**
- **Microindustria de Bajo Impacto**

### Objetivos particulares

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector industrial, usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

### **Zonificación secundaria**

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo, ocupando prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

Consolidación, densidad y mixtura.

Al efecto, como el recurso suelo es el máspreciado en el espacio ciudadano, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general.

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de

Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente.

Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

Lineamientos para el desarrollo urbano.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de "hacer ciudad":

1. Conformación de una estricta física compacta de la ciudad
2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana
3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las área que faltan de desarrollar o aquellas que deban volver a orientarse debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.

## **Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua**

### Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

- I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
- IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;
- V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

**Sección segunda de la zonificación.** Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

**Usos y reservas.** La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad uso mixto

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MINIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3 MIXTO INTENSO	35	140	120 M2	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2 MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1 MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

SR SIN RESTRICCIÓN    SP SEGUN PROYECTO    NO ESP. NO ESPECIFICADO    NA NO APLICA

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables. Carta Síntesis. Fuente: PDU 2040

### Usos Mixtos

En las zonas de uso mixto se presenta la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles. Se entienden tres tipos de usos mixtos y las variables que se interrelacionan para definir cada uno, es la variación entre el equilibrio de usos y la intensidad de construcción.

**Mixto Intenso (M3).** Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro Urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

El Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el municipio de Chihuahua establece que:

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios, ...

## ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo modificar el uso de suelo de un predio objeto de este estudio urbano se ubica en el Periférico Francisco R. Almada S/N, **Manzana No.29 Lote No. 1, en la colonia Ranchería Juárez de esta ciudad**, con una superficie de terreno total de 17,992.97.00 m<sup>2.</sup>, con una afectación de drenaje pluvial de 411.10 m<sup>2.</sup>, quedando **una superficie de 17,581.86 m<sup>2.</sup>**, y **Clave Catastral 345-065-051, y Clave Estándar: 08-001-019-00-0001-373-026-00040-00-0000 solicitando el Cambio de Uso del Suelo actual habitacional H45 a uso Mixto Intenso (M3)**, mismo que resulta congruente con los usos colindantes habitacionales y mixtos en mayor cercanía. Éste uso es compatible con el giro declarado de usos múltiples de comercio y servicios.

### Estrategia de uso de suelo

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable, pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo:

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

En relación a esto, la propuesta de giro a operar contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente.

Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de un sector de la ciudad poco favorecido con políticas vagas en este sentido.

El predio contribuirá a la consolidación de usos mixtos de esta zona de la ciudad, mediante el impulso y el desarrollo relacionado con el uso Mixto Intenso (M3); el giro que se propone a operar termina definiendo la potencialidad del sector, contribuyendo como atractor hacia los diversos comercios instalados en el sector.

Tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU

USOS	"M3", MIXTO INTENSO	
ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS PERECEDEROS	C	6,8
ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS	C	6,8
DEPÓSITOS MÚLTIPLES DE MADERA, VEHÍCULOS Y DE MAQUINARIA	C	6,8
DEPÓSITOS DE BASURA, TRANSFERENCIA	X	
<b>INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO</b>	X	
<b>INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</b>	X	
<b>MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO</b>	C	6,13
<b>HERRERIA, BLOCKERA, TORNOS, CARPINTERIA, SOLDADURA</b>	C	6,13
<b>MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</b>	P	

Fuente: Tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU  
Adecuación propia

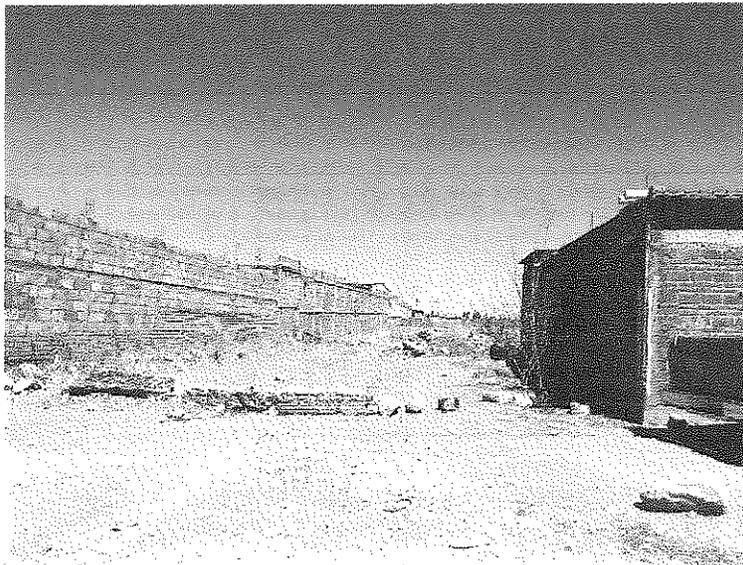
**Esto con la finalidad de la edificación y operatividad de Bodegas y Almacenes para posibles giros de:**

- **Almacenamiento y distribución de productos perecederos**
- **Almacenamiento y distribución de productos no perecederos**
- **Herrería**
- **Blockera**
- **Tornos**
- **Carpintería**
- **Soldadura**
- **Microindustria de Bajo Impacto**

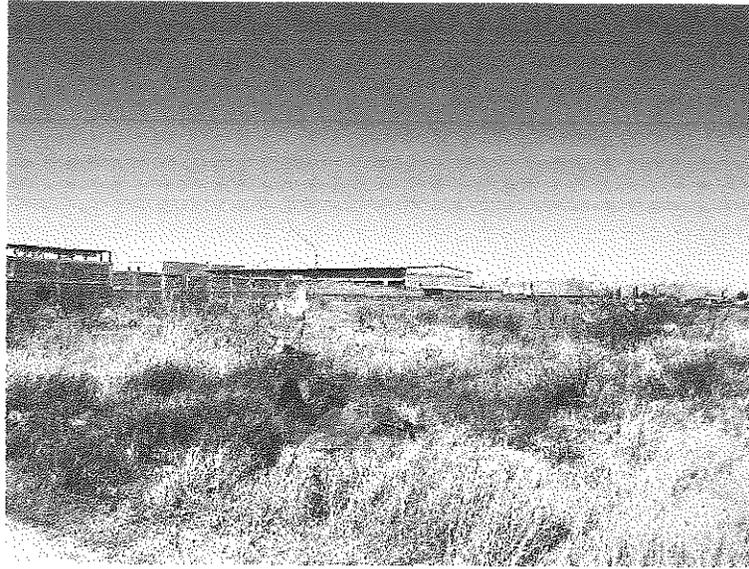
A continuación, se exponen varias fotografías del predio y sus condiciones actuales:



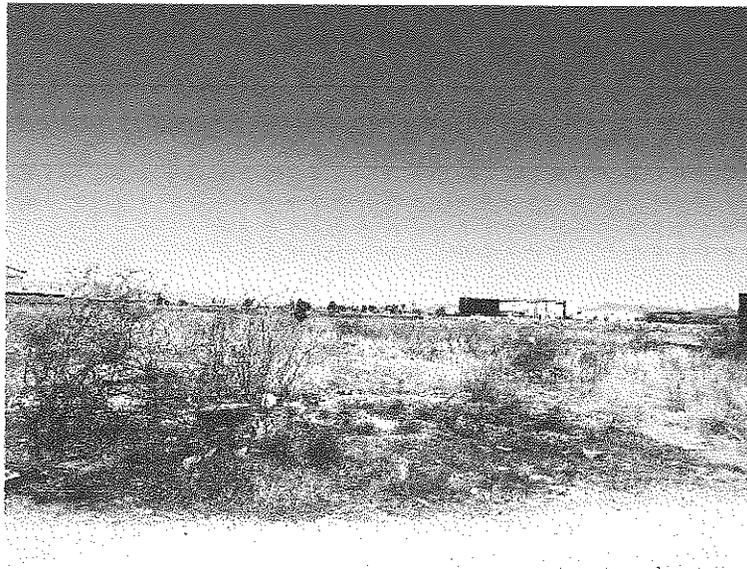
Condiciones actuales en el predio en esquina con calle Tiranosaurio (vista desde el norte)  
Fuente propia.



Condiciones actuales de la calle Tiranosaurio (vista desde sur a norte)  
En su colindancia izquierda con vivienda y las instalaciones de Autotransportes Rápidos Delicias  
Fuente propia.



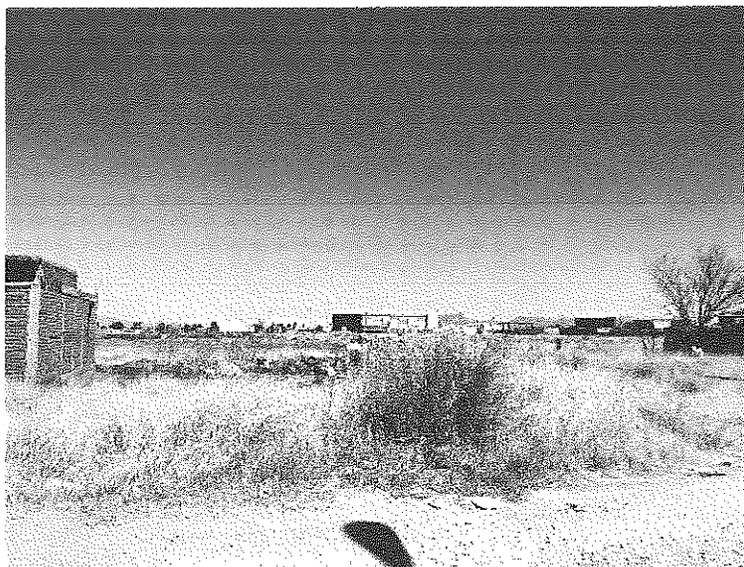
Predio en estudio y al fondo las instalaciones de Autotransportes Rápidos Delicias  
Vista sureste  
Fuente propia.



Predio en estudio visto desde sur a norte  
Fuente propia.



Predio en estudio y su colindancia sur con uso de suelo habitacional  
Fuente propia.



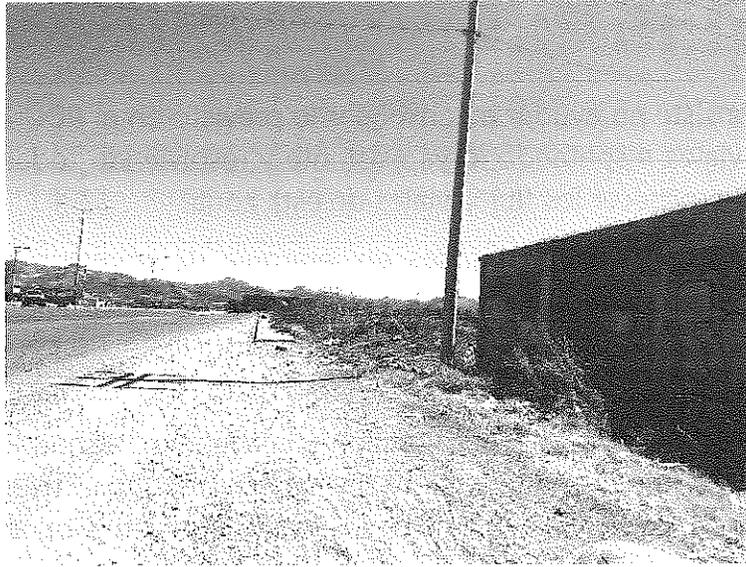
Predio en estudio y su colindancia sur con uso de suelo habitacional  
Fuente propia.



Predio en estudio (vista desde el sur a norte)  
Fuente propia



Predio en estudio (vista desde el sur a norte)  
Fuente propia



Frente del predio (la barda perimetral) de las instalaciones de Autotransportes Rápidos Delicias, la calle Tiranosaurio y el predio en estudio.  
Fuente propia



Calle Tiranosaurio (vista desde norte a sur), a la derecha la barda de las instalaciones de Autotransportes Rápidos Delicias y a la izquierda el predio en estudio  
Fuente propia

### **Estrategia vial**

La propuesta consiste en ayudar a consolidar lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona.

El predio está rodeado por vialidades en jerarquía de primer orden y jerarquía primaria, también jerarquía secundaria y secundarias propuestas con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadora del transporte público.

Las vialidades Periférico Francisco R. Almada y la avenida Neandertal, siendo estas en jerarquía vial de primer orden y jerarquía vial primaria respectivamente y amplia capacidad vehicular, articulan el tráfico en sentido poniente-oriente y viceversa, además de norte-sur y viceversa.

El estado de conservación de todas estas vialidades se puede catalogar como buenas, al igual que las vialidades secundarias y locales del ámbito circundante al predio en estudio, que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

### **Estrategia de infraestructura**

En el tema de infraestructura todo el sector se encuentra dotado de la misma, con una consolidación total.

### **SINTESIS DE LA PROPUESTA**

La propuesta de este análisis urbano, a partir del diagnóstico del ámbito circundante al predio en estudio estriba en la **solicitud de autorización de Cambio de Uso a Mixto Intenso (M3).**

El predio cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, aseo urbano, etc. Es una zona consolidada al 100% en cuanto a infraestructura básica.

El acceso al polígono es directamente tanto como por el Periférico Francisco R. Almada, así como por la calle Tiranosaurio. Así mismo su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad.

En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes y la densidad de población, el nivel y calidad

de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc. Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida, la eliminación de baldíos y proporcionando un establecimiento comercial y de servicios a la población.

La solicitud de autorización de **Cambio de Uso de Suelo para el predio a Uso Mixto Intenso (M3)**, es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las vialidades descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre estas vialidades y corredores comerciales y de servicios de manera inmediata.

**La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Mixto Intenso (MI), expuesta, es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable, de conformidad a lo siguiente:**

- **No se modifica el Límite del Centro de Población.**
- **No se altera la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, y**
- **No se afectan las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.**

El Municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por la industria como un conjunto de empresas, así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.

El predio en estudio al estar ubicado en una zona habitacional con la influencia inmediata de los usos Habitacionales, Usos Mixtos y Comercio y Servicios de las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de **Cambio de Uso de Suelo** actualmente habitacional H45 a **uso de suelo MIXTO INTENSO (M3)**, con el propósito de Esto con la finalidad de la edificación y operatividad Bodegas y Almacenes para posibles giros de:

- Almacenamiento y distribución de productos perecederos
- Almacenamiento y distribución de productos no perecederos
- Herrería
- Blockera
- Tornos

- Carpintería
- Soldadura
- Microindustria de Bajo Impacto

Dando cumplimiento a la normatividad, reglamentación y leyes de la materia.

Así, no se modifica en manera alguna la estructura urbana y la solicitud se encuentra basada en el **Artículo 77 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Chihuahua (LAHOTDU)**, en el cual se estipula:

**Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables; Lo cual es el caso de este estudio de planeación urbana.**

### INSTRUMENTACIÓN

En este nivel se integran las acciones prioritarias a corto, mediano y largo plazo que se sugieren para que se logre cumplir con la estrategia planteada. Se identifican las participaciones y responsabilidades del sector público federal, estatal y municipal, como actores y copartícipes del desarrollo urbano.

Paralelamente a las tareas que deberán emprenderse en materia de administración urbana como la autorización de proyecto ejecutivo, licencia de zonificación y uso de suelo, permiso de construcción, alineamiento y número oficial entre otros, es importante considerar aquellas acciones que son prioritarias para ir conformando la visión de esta parte de la ciudad.

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo de usos mixtos motivo de este estudio, así como las responsabilidades de su ejecución en tiempos de corto, mediano y largo plazo.

Federal	Estatal	Municipal	Promotor	Sociedad	ACCIONES A REALIZAR	PLAZOS		
						Corto	Mediano	Largo
					Autorización Estudio de Planeación CC 373-026-040 Pérez Flores			
					Aportación de suelo			
					Estudios y proyectos (mercado; Proyecto arquitectónico)			
					Proyecto Ejecutivo			
					Trámites y licencias (Constancia de Zonificación, Resolución de Impacto Urbano y Ambiental, Licencia de Uso de Suelo, Impacto Urbano y Ambiental, etc.)			

Fuente: Elaboración propia.

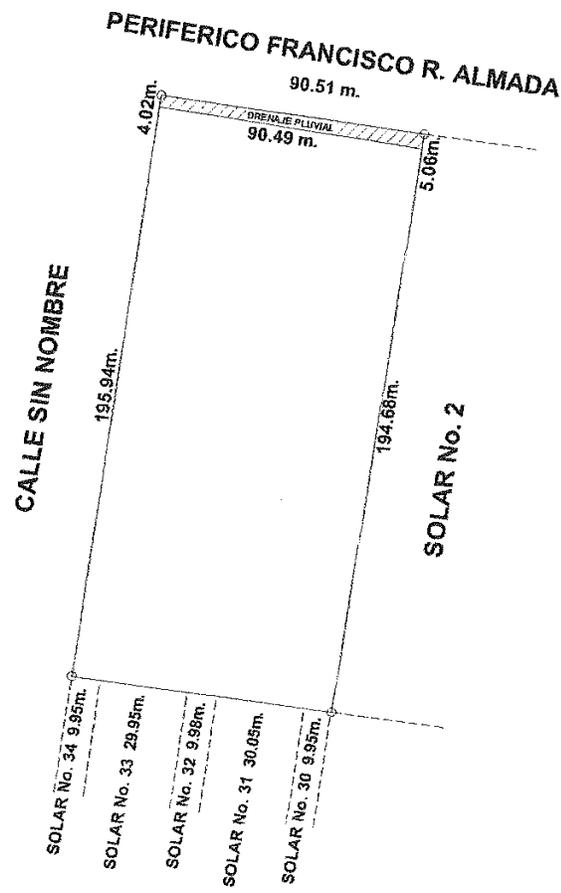


# PLANO DEL INMUEBLE

PROPIEDAD DE: <b>LUCIA PEREZ GUERRERO Y JESUS JOSE FLORES ROMERO</b>	CLAVE CATASTRAL: <b>373-026-040</b>	MUNICIPIO: <b>CHIHUAHUA, CHIH.</b>	FECHA: <b>MARZO 2023</b>
UBICACION: <b>PERIF. FCO. R. ALMADA S/N RANCHERIA JUAREZ MANZANA No. 29 LOTE No. 1</b>	ESCALA: <b>SIN ESCALA</b>	SUP. DE TERRENO: <b>SUP. 17,992.97 m2.</b>	SUP. DE CONST.: <b>0.0 m2.</b>

CLAVE ESTANDAR 08-001-019-00-0001-373-026-00040-00-0000

SOLAR URBANO SUP. 17,581.86 m2.  
DRENAJE PLUVIAL SUP. 411.10 m2.



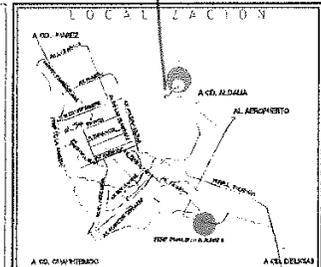
## CC 337-026-040 PEREZ FLORES

PLANO  
**D-02**

SIMBOLOGIA

TITULO DEL PLANO  
POLIGONO DE  
ACTUACION

NORTE





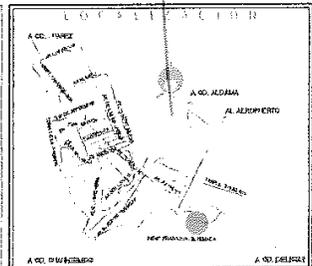
### CC 337-026-040 PEREZ FLORES

PLANO  
**D-03**  
NOMBRE DEL PLANO  
UBICACION  
DEL PREDIO  
NORTE

SIMBOLOGIA

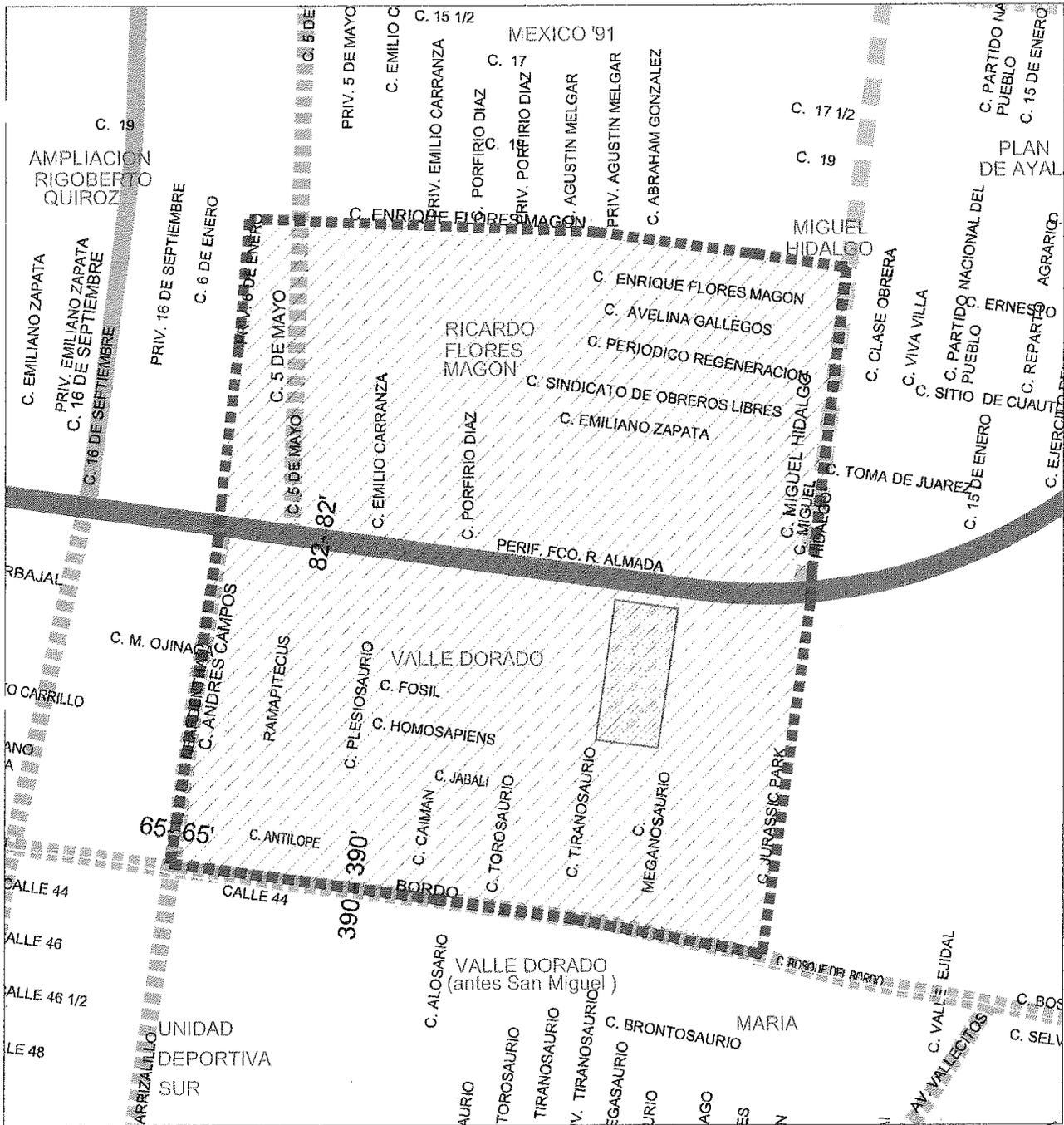
AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 80-89-27 Has.

EL PREDIO  
SUPERFICIE 17,992.97 m2.









**CC 337-026-040 PEREZ FLORES**

PLANO  
**D-06**

NOMBRE DEL PLANO  
ESTRUCTURA VIAL

NORTE

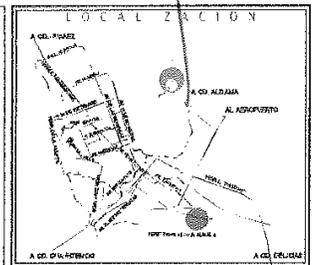
**SIMBOLOGIA**

AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 80-89-27 Has.

EL PREDIO  
SUPERFICIE 17,992.97 m2.

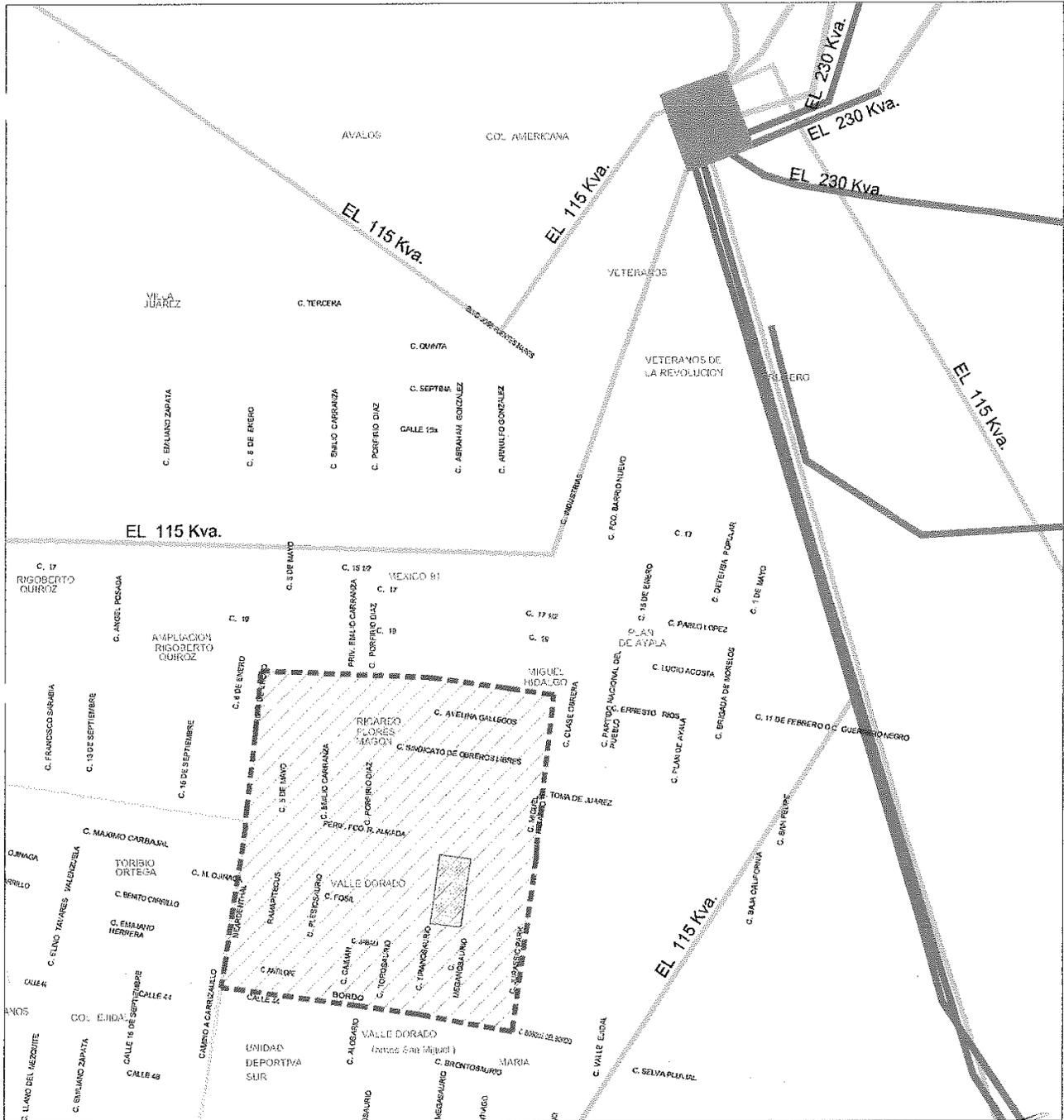
**CATEGORIA DE VIALIDADES**

- PRIMARIA DE PRIMER ORDEN
- PRIMARIA
- SECUNDARIA
- PRIMARIA PROPUESTA
- SECUNDARIA PROPUESTA
- ESCURRIMIENTO PLUVIAL







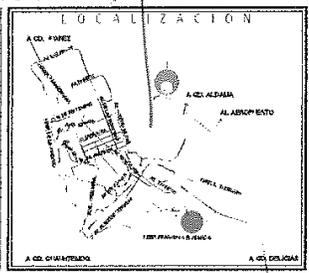


**CC 337-026-040 PEREZ FLORES**

PLANO  
**D-10**  
NOMBRE DEL PLANO  
INFRAESTRUCTURA  
ENERGIA ELECTRICA  
NORTE

**SIMBOLOGIA**  
  
**AREA DE ESTUDIO**  
 SUPERFICIE 80-89-27 Has.  
  
**EL PREDIO**  
 SUPERFICIE 17,992.97 m2.

 115 kva  
 115 kva  
 SUBESTACION ELECTRICA  
 ESCURRIMIENTO PLUVIAL







CC 337-026-040 PEREZ FLORES

<p>PLANO <b>E-01</b></p>	<p><b>SIMBOLOGIA</b></p> <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 80-89-27 Has.</p> <p>EL PREDIO SUPERFICIE 17,992.97 m2.</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>HABITACIONAL H35</td> <td></td> <td>MIXTO MODERADO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>HABITACIONAL H45</td> <td></td> <td>MIXTO INTENSO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>HABITACIONAL H60 MAS</td> <td></td> <td>RECREACION Y DEPORTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>EQUIPAMIENTO URBANO</td> <td></td> <td>ESCURRIMIENTO PLUVIAL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>COMERCIO Y SERVICIOS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		HABITACIONAL H35		MIXTO MODERADO		HABITACIONAL H45		MIXTO INTENSO		HABITACIONAL H60 MAS		RECREACION Y DEPORTE		EQUIPAMIENTO URBANO		ESCURRIMIENTO PLUVIAL		COMERCIO Y SERVICIOS				INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO			<p><b>LOCALIZACION</b></p>
	HABITACIONAL H35		MIXTO MODERADO																							
	HABITACIONAL H45		MIXTO INTENSO																							
	HABITACIONAL H60 MAS		RECREACION Y DEPORTE																							
	EQUIPAMIENTO URBANO		ESCURRIMIENTO PLUVIAL																							
	COMERCIO Y SERVICIOS																									
	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO																									
<p>TITULO DEL PLANO ESTRATEGIA</p>																										
<p>NORTE</p>																										

**BIBLIOGRAFIA**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización

Fuente: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/losusosmixtosdelsueloysusbeneficios>

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENU Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

CHIHUAHUA MOVIL [www.implanchihuahua.gob.mx](http://www.implanchihuahua.gob.mx)

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2022) SIGMUN.  
<https://implanchihuahua.org/>

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

**CRÉDITOS**

**Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza**

Presidente Municipal

**Arq. Adriana Díaz Negrete**

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

**Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**

Subdirector de Programación Urbana

**María Guillermina Celayo Castañeda**

Propietaria y Promotor



**Arq. Ana Evelia Zamora Fierro**

Director Responsable en Urbanismo No. 08

**-PLANEACIÓN  
Y GESTIÓN  
U R B A N A**

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**