

*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 31 de agosto de 2022.

**No. 70**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 172/2022**

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

### **A C U E R D O 172/2022**

**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 seis de julio del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Néstor"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Emilio Salgari número 1911 de la colonia San Vicente de Nombre de Dios, con superficie de 3,781.55 metros cuadrados.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los doce días del mes de agosto del año dos mil veintidós.

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

**LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.**

Secretaría del  
H. Ayuntamiento  
S.O. 13/2022

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 6 de julio del año 2022, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joceline Vega Vargas, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el C. Néstor Baeza López en su carácter de representante legal de Vidriera de Chihuahua, S.A., en la que solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Néstor**", 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 de Habitacional H 35 a Mixto Intenso de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en calle Emilio Salgari número 1911 de la colonia San Vicente de Nombre de Dios, con una superficie de 3,781.55 m<sup>2</sup>...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 el C. Néstor Baeza López, en su carácter de representante legal de Vidriera de Chihuahua, S.A.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Néstor**", 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 de Habitacional H35 a Mixto Intenso de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Emilio Salgari número 1911 de la colonia San Vicente de Nombre de Dios, con superficie de 3,781.55 metros cuadrados.

**TERCERO.** Túrnese 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 siete días del mes de julio del año dos mil veintidós.

El Secretario

Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

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

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"PREDIO NÉSTOR"

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo de la solicitud presentada por el **C. Néstor Baeza López** en su carácter de representante legal de **Vidriera de Chihuahua, S.A.**, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Néstor**", 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 de **Habitacional H 35** a **Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Emilio Salgari número 1911 de la colonia San Vicente de Nombre de Dios, con una superficie de **3,781.55** metros cuadrados.

**R E S U L T A N D O**

**PRIMERO.-** Mediante escrito del mes de noviembre de 2021, signado por el **C. Néstor Baeza López** en su carácter de representante legal de **Vidriera de Chihuahua, S.A.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Néstor**", 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 de **Habitacional H 35** a **Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Emilio Salgari número 1911 de la colonia San Vicente de Nombre de Dios, con una superficie de **3,781.55** metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Néstor**", 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 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** del mes de noviembre de 2021, signada por el C. Néstor Baeza López, en su carácter de representante legal de Vidriera de Chihuahua, S.A.;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 3,636** de fecha 28 de junio de 1979, otorgada ante la fe del Licenciado Fernando O. Bustamante, Notario Público número 19 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores Ingeniero Néstor Baeza López, Licenciado Julio Mario Ornelas Gil, Doctor Eduardo Alberto Velarde Meléndez, Jesús Fernando Rubio Arzate y la señora Rosa Hilda Dávila Cantú de Anaya, con el objeto de constituir una sociedad que se denominará Vidriera de Chihuahua, S.A., la cual será administrada por un consejo de administración;



3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,722** de fecha 31 de diciembre de 1979, otorgada ante la fe de la Licenciada Blanca Leticia Ornelas, Notaria Pública número 20 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron por una parte la señora Adelina Talavera Solís de Rubio, por sus propios derechos y en su carácter de Apoderada Especial del señor Reynaldo Talavera Solís y por la otra el señor Ingeniero Néstor Baeza López, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Vidriera de Chihuahua, S.A., con el objeto de hacer constar un contrato de compraventa, respecto del inmueble identificado como una fracción del lote de terreno sobre el cual se encontraba construida una finca, de la manzana E del Fraccionamiento San Vicente de Nombre de Dios, con superficie de 3,781.55 metros cuadrados, la cual obra debidamente registrada bajo el folio real 1099033, inscripción 837 a folios 121 del Libro 1586 de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 25,939** de fecha 24 de abril del 2019, otorgada ante la fe de la Licenciada Mónica Eshayra Pereyra, Notaria Pública número 21 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el señor Néstor Baeza López, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Socios de la persona moral denominada Vidriera de Chihuahua, S.A., con el objeto de protocolizar el acta de asamblea de dicha sociedad de fecha 24 de abril de 2019, en la cual se acordó nombrar un Consejo de Administración nombrando como Presidente del mismo al C. Néstor Baeza López, otorgándole Poder General amplísimo para Pleitos y Cobranzas, General para Administración de los Bienes y Negocios de la Sociedad y Poder General para Ejecutar Dominio de los Bienes y Derechos;
5. **Disco Compacto (Cd)**, que contiene el instrumento de planeación;
6. **Copia de la transferencia SPEI del Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V. a favor del Municipio de Chihuahua**, de fecha 24 de enero de 2022, con la cual se acredita el pago del impuesto predial;
7. **Copia del certificado de pago por revisión de estudio de planeación urbana "Predio Néstor" transacción 2021-445629**, de fecha 14 de diciembre de 2021, expedido por la Tesorería Municipal;
8. **Oficio DASDDU/149/2021** de fecha 21 de diciembre de 2021, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicitó al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana denominado "Predio Néstor";
9. **Oficio 027/2022** de fecha 24 de enero de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, el cual remite observaciones técnicas para que estén en consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
10. **Copia simple del oficio DASDDU/185/2021** de fecha 20 de abril de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicitó al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana denominado "Predio Néstor", solicitando se especifique si el estudio es procedente o no procedente;

11. **Oficio 142/2022** de fecha 25 de abril de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
12. **Oficio DASDDU/022/2022** de fecha 28 de enero de 2022, 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 en la Colonia San Vicente Nombre de Dios;
13. **Oficio SOC/035/2022** de fecha 03 de febrero de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
14. **Oficio DASDDU/049/2022** de fecha 09 de febrero del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicitó a la Subsecretaría Jurídica, la publicación del edicto del Estudio de Planeación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio SJ/0015/2022**, de fecha 28 de febrero de 2022, 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 del edicto del Estudio de Planeación;
16. **Copia del Acta de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 5 de mayo de 2022, encontrándose presentes 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;
17. **Oficio DASDDU/218/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 16 de mayo de 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/218/2022 de fecha 16 de mayo de 2022, 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, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 14, celebrada el día 5 de mayo de 2022, en la cual se aprobó el Estudio de Planeación por unanimidad de votos.

## CONSIDERANDO

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; 18, 19, 20, 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones aplicables, así como la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman 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 "Predio Néstor", 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 de Habitacional H35 a Mixto Intenso de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Emilio Salgari número 1911 de la colonia San Vicente de Nombre de Dios, con una superficie de 3,781.55 metros cuadrados, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

## DICTAMEN

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por el C. Néstor Baeza López, en su carácter de representante legal de Vidriera de Chihuahua, S.A.

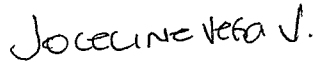
**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Néstor", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Emilio Salgari número 1911 de la colonia San Vicente de Nombre de Dios, con superficie de 3,781.55 metros cuadrados.

**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.

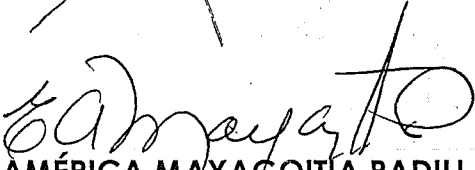
Así lo acordaron y firman los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en la Plataforma Digital ZOOM, a los 6 días del mes de julio del año 2022.

**ATENTAMENTE:**  
**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 PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. NÉSTOR BAEZA LÓPEZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE VIDRIERA DE CHIHUAHUA, S.A., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO NÉSTOR", 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 DE HABITACIONAL H 35 A MIXTO INTENSO DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE EMILIO SALGARI NÚMERO 1911 DE LA COLONIA SAN VICENTE DE NOMBRE DE DIOS, CON UNA SUPERFICIE DE 3,781.55 METROS CUADRADOS.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO No. DASDDU/218/2022**  
**V.T. S/N**

Chihuahua, Chih., 16 de mayo de 2022

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por el C. Néstor Báeza López en su carácter de representante legal de Vidriera de Chihuahua S.A. y propietario del predio ubicado en la Calle Emilio Salgari No. 1911, Lote 21, Manzana E, de la Colonia San Vicente de Nombre de Dios, con una superficie de **3,781.55 m<sup>2</sup>**, clave catastral 239-018-008; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Predio Nestor"** 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 de uso de suelo **Habitacional H 35 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización.

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

**ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 149/2021 de fecha 21 de diciembre de 2021** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Nestor"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficios No. 027/2022 de fecha 24 de enero de 2022 y No. 142/2022 de fecha 25 de abril de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Nestor"**.

Oficio **No. DASDDU/022/2022 de fecha 28 de enero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde 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. SOC/035/2022 de fecha 03 de febrero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/049/2022 de fecha 09 de febrero de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el período 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 Chuvistar 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-0015/2022 de fecha 28 de febrero de 2022** 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 **"Predio Nestor"** fue presentado en la **Décimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **5 de mayo del 2022** 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** el cambio de uso de suelo **Habitacional H 35 a Mixto Intenso**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 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 representante legal de la empresa.
2. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa
3. Copia certificada del poder del representante legal de la empresa
4. Copia certificada de las escrituras del predio
5. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal de la empresa.
6. Oficio No. DASDDU/149/2021 de fecha 21 de diciembre de 2021 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
7. Oficios No. 027/2022 de fecha 24 de enero de 2022 y No. 142/2022 de fecha 25 de abril de 2022 el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/022/2022 de fecha 28 de enero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. SOC/035/2022 de fecha 03 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/049/2022 de fecha 09 de febrero de 2022, 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.
11. Oficio No. SJ/0015/2022 de fecha 28 de febrero de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Décimo Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 5 de mayo de 2022.

13. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Predio Nestor".
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. Copia simple del comprobante de pago del trámite.
16. Copia simple del comprobante del predial.

**ATENCIÓN****Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultadosDIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

**Modificación  
menor al  
PDU 2040**

**Predio  
Néstor**

Chihuahua, Chih., Diciembre de 2021

Colonia San  
Vicente de  
Nombre de  
Dios

**Ing. Ramiro Rolando Farías Rascón**

Director Responsable en Urbanismo 034



**CONTENIDO**

|                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <i>I. INTRODUCCIÓN.....</i>                                                                                     |  |
| <i>II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....</i>                                                                         |  |
| II.1 Proceso de aprobación .....                                                                                |  |
| II.1.1. Aviso.....                                                                                              |  |
| II.1.2. Consulta y opinión. ....                                                                                |  |
| II.2 ÁMBITO FEDERAL.....                                                                                        |  |
| II.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. ....                                             |  |
| II.2.2. Ley de Planeación. ....                                                                                 |  |
| II.2.3. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....                 |  |
| II.2.4. Ley general del equilibrio ecológico y protección al ambiente. ....                                     |  |
| I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental estatal; .....                              |  |
| I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; .....                            |  |
| II.3. ÁMBITO ESTATAL .....                                                                                      |  |
| II.3.1. Constitución Política del Estado de Chihuahua. ....                                                     |  |
| II.3.2 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. .... |  |
| II.3.3. Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. ....                      |  |
| II.3.4. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.....                                                          |  |
| II.4. ÁMBITO MUNICIPAL .....                                                                                    |  |
| II.4.1. Código Municipal para el Estado de Chihuahua. ....                                                      |  |
| II.4.2. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua .....                             |  |
| <i>III. ANTECEDENTES.....</i>                                                                                   |  |
| III.1 ALCANCES DEL PLAN .....                                                                                   |  |
| III.1.1 Definición de área de estudio. ....                                                                     |  |
| III.1.2 Definición de área de aplicación.....                                                                   |  |
| III.2. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO .....                     |  |
| III.2.1. Ámbito regional. ....                                                                                  |  |
| III.2.2. Ámbito urbano. ....                                                                                    |  |
| III.2.3. Ámbito de Influencia.....                                                                              |  |
| III.2.4. Ámbito de Conurbación. ....                                                                            |  |

|                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|
| III.3.1. Descripción de propietario y régimen de propiedad..... |  |
| III.4. ESTRUCTURA URBANA.....                                   |  |
| III.4.1. Estructura Primaria.....                               |  |
| III.4.2. Zonas homogéneas.....                                  |  |
| III.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....                               |  |
| III.5.1. Atractores.....                                        |  |
| III.5.2. Núcleos de actividad.....                              |  |
| III.5.2Corredores urbanos.....                                  |  |
| III.6. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO.....                         |  |
| III.6.1 Valores del suelo.....                                  |  |
| III.6.2. Análisis poblacional.....                              |  |
| III.6.3. Análisis de actividades.....                           |  |
| III.7. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL.....                          |  |
| III.7.1. Clima.....                                             |  |
| III.7.2. Topografía y orografía.....                            |  |
| III.7.3. Hidrología.....                                        |  |
| III.7.4. Aguas Subterráneas.....                                |  |
| III.7.5. Composición del Suelo.....                             |  |
| III.7.6. Vegetación.....                                        |  |
| III.8. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO.....                           |  |
| III.8.1 Usos Habitacionales.....                                |  |
| III.8.2. Usos de Comercio y Servicios.....                      |  |
| III.8.3. Uso Industrial.....                                    |  |
| III.8.4. Usos de Equipamiento.....                              |  |
| III.8.5. Predios baldíos.....                                   |  |
| III.8.6. Estructura Vial.....                                   |  |
| III.8.7. Transporte público.....                                |  |
| III.8.8. Infraestructura de agua potable.....                   |  |
| III.8.9. Infraestructura de drenaje sanitario.....              |  |
| III.8.10. Infraestructura de agua tratada.....                  |  |
| III.8.10. Infraestructura de drenaje pluvial.....               |  |

|                                                                                                                     |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| III.8.11. Infraestructura eléctrica. ....                                                                           |  |
| III.8.12. Infraestructura de comunicaciones. ....                                                                   |  |
| III.8.13. Infraestructura de gas. ....                                                                              |  |
| III.9RIESGOS Y VULNERABILIDAD .....                                                                                 |  |
| III.9.1. Geológicos.....                                                                                            |  |
| III.9.2. Hidrometereológicos. ....                                                                                  |  |
| III.9.3. Riesgos de Fenómenos Físico - Químicos. ....                                                               |  |
| III.10. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....                                                                               |  |
| IV. <i>NORMATIVO</i> .....                                                                                          |  |
| IV.1. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. SEXTA ACTUALIZACIÓN..... |  |
| IV.1.1. Políticas de desarrollo.....                                                                                |  |
| <i>Política de Densificación y Ocupación de Vacíos Urbanos. ....</i>                                                |  |
| IV.1.2. Usos de Suelo. ....                                                                                         |  |
| IV.1.3. Vialidad. ....                                                                                              |  |
| IV.1.4. Infraestructura.....                                                                                        |  |
| IV.3.1. Estructura Urbana y Usos de Suelo. ....                                                                     |  |
| IV.3.2. Vialidad. ....                                                                                              |  |
| IV.3.3. Actividades Productivas.....                                                                                |  |
| IV.3.4. Vivienda. ....                                                                                              |  |
| IV.3.5. Aspectos Sociales.....                                                                                      |  |
| IV.3.6. Infraestructura.....                                                                                        |  |
| IV.3.7. Medio Ambiente. ....                                                                                        |  |
| IV.3.7. Administración y Gestión.....                                                                               |  |
| IV.4Normatividad del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización. ....     |  |
| IV.4.1. Distribución y Dosificación de.....                                                                         |  |
| Suelo.....                                                                                                          |  |
| IV.4.2. Secciones viales. ....                                                                                      |  |
| IV.4.3. Estructura Urbana.....                                                                                      |  |
| IV.4.4. Objetivos.....                                                                                              |  |
| IV.5. Normatividad SEDESOL.....                                                                                     |  |

|                                                                                                                                              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| IV.5.1. Sistema de Equipamiento Urbano.....                                                                                                  |  |
| IV.4.2. Manual de Diseño Geométrico de Vialidades. ....                                                                                      |  |
| IV.5. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. ....                               |  |
| IV.5.1. Zonificación.....                                                                                                                    |  |
| IV.5.2. Ordenamiento Ecológico. ....                                                                                                         |  |
| IV.5.3. Infraestructura.....                                                                                                                 |  |
| IV.5.3. Conjuntos Urbanos. ....                                                                                                              |  |
| IV.5.4. Clasificación y Obligaciones. ....                                                                                                   |  |
| IV.6.2 Política Ambiental.....                                                                                                               |  |
| IV.6.2 Ordenamiento Ecológico .....                                                                                                          |  |
| IV.6.3Criterios Ecológicos.....                                                                                                              |  |
| IV.6.4 Impacto Ambiental .....                                                                                                               |  |
| Artículo 59.- Una vez aprobada, el Presidente Municipal difundirá ampliamente la política ambiental entre los habitantes del municipio. .... |  |
| IV.7. Normatividad de Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas.....                                                                    |  |
| IV.7.1 Usos reservas y destinos.....                                                                                                         |  |
| IV.7.2. Infraestructura.....                                                                                                                 |  |
| IV.8. Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2017-2021.....                                                                                       |  |
| IV.9. Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 .....                                                                                           |  |
| • Estrategia Chihuahua Smart City. ....                                                                                                      |  |
| • Economía Creativa. ....                                                                                                                    |  |
| • Gobierno Abierto. ....                                                                                                                     |  |
| • Étnica en el Gobierno, Transparencia y rendición de Cuentas. ....                                                                          |  |
| • Corrupción. ....                                                                                                                           |  |
| V.- ESTRATEGIA.....                                                                                                                          |  |
| V.1. Estrategia general.....                                                                                                                 |  |
| V.1.1. Modelo de Desarrollo. ....                                                                                                            |  |
| V.1.2. Enfoque Inmobiliario. ....                                                                                                            |  |
| V.1.3. Formación de núcleos de actividad. ....                                                                                               |  |
| V.2. Políticas de desarrollo.....                                                                                                            |  |
| V.2.1. Mejoramiento.....                                                                                                                     |  |

|                                                      |  |
|------------------------------------------------------|--|
| V.2.1. Consolidación.....                            |  |
| V.3. Zonificación primaria.....                      |  |
| V.3.1. Predio y la ciudad.....                       |  |
| V.4.Zonificación secundaria.....                     |  |
| V.3.2. Usos predominantes.....                       |  |
| V.3.3. Zona de aplicación de políticas urbanas.....  |  |
| V.4.1. Uso Habitacional.....                         |  |
| V.5.Estrategia de Infraestructura.....               |  |
| V.6.Estrategia de Vialidad.....                      |  |
| V.7. Síntesis de la propuesta.....                   |  |
| VI. Instrumental.....                                |  |
| VI.1. Intervención Federal, Estatal y Municipal..... |  |
| VI.2. Instrumentos financieros.....                  |  |
| VI.3. Programas de acciones.....                     |  |
| .....                                                |  |
| VII. ANEXOS GRÁFICOS.....                            |  |
| BIBLIOGRAFIA.....                                    |  |
| CREDITOS.....                                        |  |



## I. INTRODUCCIÓN.

El presente instrumento de planeación urbana se formula a iniciativa de la empresa Vidriera de Chihuahua S.A. de C.V., representada por el C. Néstor Baeza López, en su carácter de Delegado y Administrador Único, con la finalidad de realizar un cambio de uso de suelo de un predio de su propiedad, el cual tiene asignado por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización del Centro de Población Chihuahua una densidad de **Habitacional H-35, dentro del predio identificado como Lote No 21, Manzana E, ubicado en la calle Emilio Salgari No 1911, en la colonia San Vicente de Nombre de Dios, con clave catastral No 239-018-008, se encuentra establecida unas bodegas de uso especulativo, por lo que se pide el cambio de uso de suelo a Mixto Intenso y estar apegado a todo lo establecido ante el Reglamento de Desarrollo Urbano y Ecología.**



Figura 1 Localización del predio en la zona. Elaboración propia.

**Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y tablas asignadas por el Plan de Desarrollo Urbano Actual, el proyecto derivado del presente estudio cuenta con una bodega de uso especulativo permanente para su adecuada operación, cuya finalidad es encargarse de dar seguimiento a su cumplimiento.**

El predio objeto del presente estudio tiene una superficie de **3,781.55** metros cuadrados como **Lote No 21, Manzana E, ubicado en la calle Emilio Salgari No 1911, en la colonia San Vicente de Nombre de Dios, con clave catastral No 239-018-008, cerca del Complejo Industrial Nombre de Dios en la ciudad de Chihuahua.**

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **H-35, establecido por el PDU 2040 Sexta Actualización, a un cambio de uso de suelo a Mixto Intenso, en el se encuentra establecida unas Bodegas de uso especulativo.**

## II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

### II.1 Proceso de aprobación

Los Programas de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua se sujetarán al siguiente procedimiento.

#### II.1.1. Aviso.

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

En su Capítulo Duodécimo, **Artículo 77**, establece que 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 regirá 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.

Los Municipios del Estado es la autoridad competente para aprobar el **“Cambio de Uso de Suelo H-35 a Mixto Intenso, para el Predio Néstor”** modificaciones menores a los programas de su competencia, sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

#### II.1.2. Consulta y opinión.

En su Capítulo Decimotercero, **Artículo 78**, establece que los instrumentos de planeación urbana previstos en esta Ley contendrán los elementos necesarios para ser congruentes, vinculados y homogéneos en sí mismos y respecto de la planeación nacional, estatal y municipal para el desarrollo, así como para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa.

Para tal efecto, deberá observar el siguiente procedimiento:

I. El Municipio dará a conocer públicamente la propuesta de modificación

al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley, y escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales.

II. Al mismo tiempo, notificará a través del tablero de avisos del municipio 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. Cuando se trate de acciones de desarrollo urbano de impacto significativo, en los términos en que las define la presente Ley, notificará también a la Secretaría, quien dictaminará la factibilidad de la modificación, así como su congruencia con las estrategias del programa vigente dentro del mismo plazo. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo

III. Una vez aprobado el **Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H-35 a Mixto Intenso del predio denominado Nestor** por el Municipio, las modificaciones deberán ser publicadas por el Ejecutivo del Estado, en Periódico Oficial del Estado, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Sección Séptima.

#### **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

**Artículo 19.** Los programas que integran el Sistema Municipal de Planificación Urbana con excepción de los planes maestros y de las modificaciones menores, se sujetarán al siguiente procedimiento:

**Fracción III.** El proyecto del programa 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 interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente. 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.

## **II.2 ÁMBITO FEDERAL**

### **II.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

**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 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.

**Artículo 26.** Inciso A tercer párrafo. -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.

Los principios de los artículos 27, 73 y 115 tienen por objeto primordial, establecer normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

**Artículo 27.-** Dispone que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley

reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

**Artículo 73** inciso XXIX.D.- El Congreso tiene facultad para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, así como en materia de información estadística y geográfica de interés nacional.

**Artículo 115.-** Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa.

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- 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 los Estados 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 para 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;

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios;

**ARTICULO 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.

## II.2.2. Ley de Planeación.

### CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 3o.-** Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de



conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

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.

### CAPÍTULO TERCERO PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN

**Artículo 20.-** 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.

#### II.2.3. **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

#### TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPITULO PRIMERO OBJETO DE LA LEY

**Artículo 1.-** La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos,

respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.



### CAPÍTULO III

#### ATRIBUCIONES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

**Artículo 10.-** Corresponde a las entidades federativas:

V. Formular, aprobar y administrar su programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;

VII. Analizar y calificar la congruencia y vinculación con la planeación estatal, que deberán observar los distintos programas municipales de Desarrollo Urbano, incluyendo los de conurbaciones o zonas metropolitanas, a través de dictámenes de congruencia estatal;

XII. Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia de Desarrollo Urbano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como para la recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano;

XXV. Establecer en las leyes y reglamentos de la materia, los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas, en las cuales se debe prever por lo menos las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia;

XXVI. Atender las consultas que realicen los municipios sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano.

### CAPÍTULO IV

#### ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS

**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;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

## CAPITULO II

CONSEJOS LOCALES Y  
MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y  
METROPOLITANO.

**Artículo 19.-** Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

III. Los consejos municipales de Desarrollo Urbano y vivienda de ser necesarios.

TÍTULO CUARTO  
SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,  
DESARROLLO URBANO Y  
METROPOLITANOCAPITULO CUARTO  
PROGRAMAS ESTATALES DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
DESARROLLO URBANO

**Artículo 30.-** La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano. En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el

proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiéndolo ampliamente;

II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones;

III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones;

IV. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones podrán ser expedidos por la autoridad competente y para su validez y obligatoriedad deberán ser publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado correspondiente. Además, la autoridad que lo expide procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes.

**Artículo 44.-** El ayuntamiento, una vez que apruebe el plan o programa de Desarrollo Urbano, y como requisito previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, deberá consultar a la autoridad competente de la entidad federativa de que se trate, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. La autoridad estatal tiene un plazo de noventa días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalará con precisión si existe o no la

congruencia y ajuste. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta.

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

## TÍTULO QUINTO DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN.

### CAPITULO UNICO DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

**Artículo 51.** Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

**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;

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano.

**Artículo 53.-** Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

II. La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de Desarrollo Urbano;

V. La preservación del Patrimonio Natural y Cultural, así como de la imagen urbana de los Centros de Población.

**Artículo 59.-** Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades,

II. En las zonas que no se determinen de Conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la

capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

**Artículo 60.-** La legislación local, en las materias objeto de esta Ley, establecerá los requisitos para las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística, en los siguientes términos:

I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información;

II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes;

III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito;

IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.

#### **II.2.4. Ley general del equilibrio ecológico y protección al ambiente.**

**Artículo 1.-** 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 tiene 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 responsable 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, los Estados, el Distrito federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX – g de la Constitución;

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*).

## CAPÍTULO II

### DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS Y COORDINACIÓN

**Artículo 7.-** Corresponden a los Estados, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

- I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental estatal;

**Artículo 8.-** Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

- I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;

## II.3. ÁMBITO ESTATAL

### III.3.1. Constitución Política del Estado de Chihuahua.

#### PRIMERO DEL ESTADO Y SU TERRITORIO.

ARTÍCULO 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos.

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:

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

### **II.3.2 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

**Artículo 13.** Corresponde a los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones:

I.- Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.

II.- Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

III.- Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

IV.- Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.

V.- Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.

VI.- Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

VII.- Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.

VIII.- Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables.

IX.- Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombros.

c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o las personas particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.

d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

f) Instalación y administración de parquímetros en la vía pública.

X.- Promover y participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas o metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y los convenios en la materia respectivos.

XI.- Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la Entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con



tales propósitos suscriban el Estado y la Federación.

XII.- Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano y proyectos de vivienda de mediana y alta densidad.

XIII.- Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población.

XIV.- Promover la organización y recibir las opiniones de las personas y grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, así como en sus modificaciones.

XV.- Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.

XVI.- Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares en zonas que no sean consideradas de riesgo, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable.

XVII.- Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento

territorial y desarrollo urbano que corresponda.

XVIII.- Participar en el mercado de los terrenos destinados al desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia.

XIX.- Participar en la ejecución de los planes, programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley.

XX.- Crear, administrar y promover los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas de su competencia, de conformidad con esta Ley, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXI.- Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

b) Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.

c) Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.

XXII.- Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer de las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXIII.- Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.

XXIV.- Promover el desarrollo de mecanismos y estrategias de participación de la sociedad civil, en la programación de su presupuesto, en concordancia con lo dispuesto en esta Ley.

XXV.- Asegurar el buen uso y administración de los recursos provenientes de la aplicación de instrumentos de gestión establecidos en la presente Ley.

XXVI.- Promover el uso de tecnologías de la información y comunicación en las gestiones urbanas, priorizando el uso de procesos digitales de gestión urbana.

XXVII.- Crear entidades y organismos para la gestión del suelo y las reservas territoriales en su municipio, acatando las leyes administrativas aplicables en la materia.

### II.3.3. Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.

La Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua en su Título IV, Capítulo II, Sección IV, Regulación Ambiental de Los Asentamientos Humanos, establece:

**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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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.

TITULO VII  
REGULACION DE ACTIVIDADES QUE  
PUEDAN GENERAR EFECTOS  
NOCIVOS  
CAPTULO I  
ACTIVIDADES RIESGOSAS.

**Artículo 170.-** En la determinación de los usos del suelo, se especificarán 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 lo siguiente:

I.- Las condiciones topográficas, meteorológicas y climatológicas 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 172.** Para garantizar la seguridad de los vecinos en donde se lleven a cabo actividades riesgosas, será necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda. 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 u otros que pongan en riesgo a la población.

Las zonas de salvaguarda no serán sujetas a cambio de uso de suelo mientras las

actividades riesgosas se sigan desarrollando.

#### II.3.4. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.

**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, fines 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 del 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.

**Artículo 7.** El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

##### I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
  - Sectoriales
  - Regionales
  - Especiales
  - Institucionales
- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

- f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

##### II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
- b) Los Programas Operativos Anuales.
- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
- d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado

**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 y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley

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

## II.4. ÁMBITO MUNICIPAL

### II.4.1. Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

#### CAPÍTULO III, FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

ARTÍCULO 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

I. Aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal expedidas por la Legislatura del Estado, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Los reglamentos aprobados por los Ayuntamientos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

II. Iniciar leyes y decretos ante el Congreso del Estado en asuntos de la competencia de la Administración Municipal y nombrar representante para que intervenga en la discusión de las iniciativas.

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

A) El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;

B) El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

C) La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano; D) La

ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

E) La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente; F) La ejecución de programas de abasto;

G) En general, coordinarse conforme a las leyes, para la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos;

## TÍTULO SEXTO RÉGIMEN ADMINISTRATIVO

### CAPÍTULO I DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES

ARTÍCULO 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano Municipal, las siguientes:

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondiente a su jurisdicción territorial;

IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;

V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población.

VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano.

IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales.

X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio y,

XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

## CAPÍTULO II

### DE LOS ORGANOS DE COLABORACIÓN

ARTÍCULO 85. Cada municipio podrá contar con un Consejo de Planeación Urbana Municipal, que se integrará con representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad y servirá de auxiliar al Municipio en la planeación urbana. En los Municipios de más de setenta y cinco mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo.

ARTÍCULO 86. La directiva del Consejo se integrará por un Presidente que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o

privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecto; deberá ser experto en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y un Secretario Técnico que será nombrado por el Presidente Municipal.

El Presidente tendrá voto de calidad; el Secretario será el encargado de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión del Presidente, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

ARTÍCULO 87. El Presidente Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el Municipio, por:

- a) Un representante del Gobierno del Estado;
- b) Un representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representantes de la Administración Municipal;
- d) Dos Regidores;
- e) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f) Un representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g) Un representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- h) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i) Un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- j) Los demás que el propio Consejo determine.

ARTÍCULO 91.- El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:



I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;

II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;

III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;

VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos que pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;

VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;

VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;

X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que den seguimiento a la ejecución de una obra determinada;

XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo;

XII. Realizar las demás atribuciones que les fijen las leyes y sus reglamentos.

#### **II.4.2. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**

### **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES**

### **CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

ARTICULO 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 del IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal a 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.

### III. ANTECEDENTES.

#### III.1 ALCANCES DEL PLAN

##### III.1.1 Definición de área de estudio.

Con la finalidad de llevar a cabo el presente estudio de planeación urbana, se ha seleccionado un área lo suficientemente amplia que permita identificar y conocer el contexto urbano y suburbano en el cual se ubica el predio.

El área de estudio considera una superficie aproximada de **1,214,607.3881 m<sup>2</sup> (1-214-607.3881 ha.)** la cual contiene usos de suelo urbanizable y no urbanizable, y se delimita de la siguiente manera:

Al Noroeste, la Avenida Juan Escutia, partiendo de la Avenida de Las Industrias a la Avenida Heroico Colegio Militar.

Al Noreste sobre la Avenida Heroico Colegio Militar, desde la Avenida Juan Escutia, hasta la Calle Sicomoro; dentro de la colonia San Vicente de Nombre de Dios.

Al sureste sobre la Calle Sicomoro, desde la Avenida de Heroico Colegio Militar, hasta la Avenida De Las Industrias.

Al Suroeste por la Avenida De Las Industrias, desde la Calle Sicomoro Hasta la Avenida Juan Escutia.

*Ver plano D-01*



Figura 2. Delimitación del área de estudio. Elaboración propia.

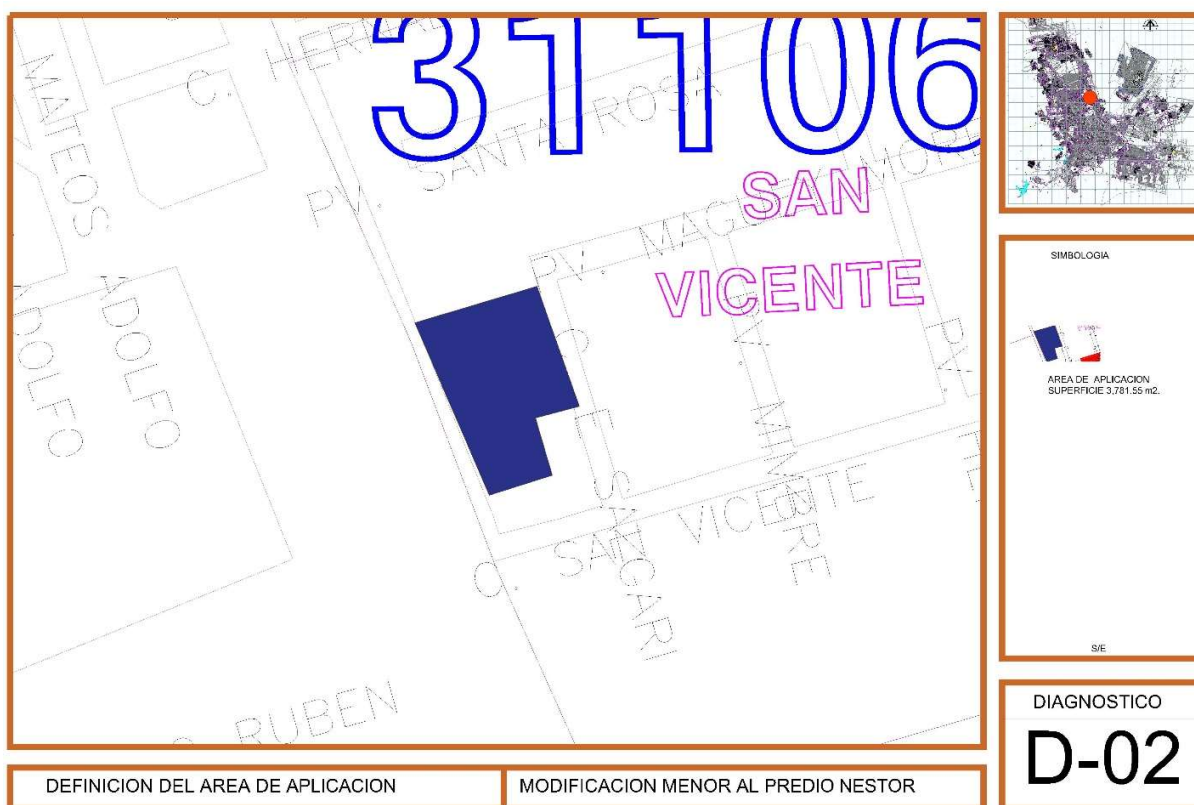
### III.1.2 Definición de área de aplicación.

El área de aplicación del presente estudio de planeación urbana es el predio con superficie de **3,781.55** metros cuadrados aproximadamente.

El polígono que inscribe la superficie anterior tiene una geometría regular, guardando una proporción cercana a la unidad, contando con un frente hacia la calle Emilio Salgari.

Por tratarse de una propuesta de desarrollo puntual, únicamente es necesario promover la modificación menor al PDU 2040 específicamente para este inmueble, de **Habitacional H-35 a Mixto Intenso**, el cual el uso solicitado ya se encuentra instalado dentro del predio y en uso es por lo consecuente que se solicita la modificación menor al PDU.

*Ver plano D-02*



*Figura 3. Definición del Área de Aplicación. Elaboración propia.*

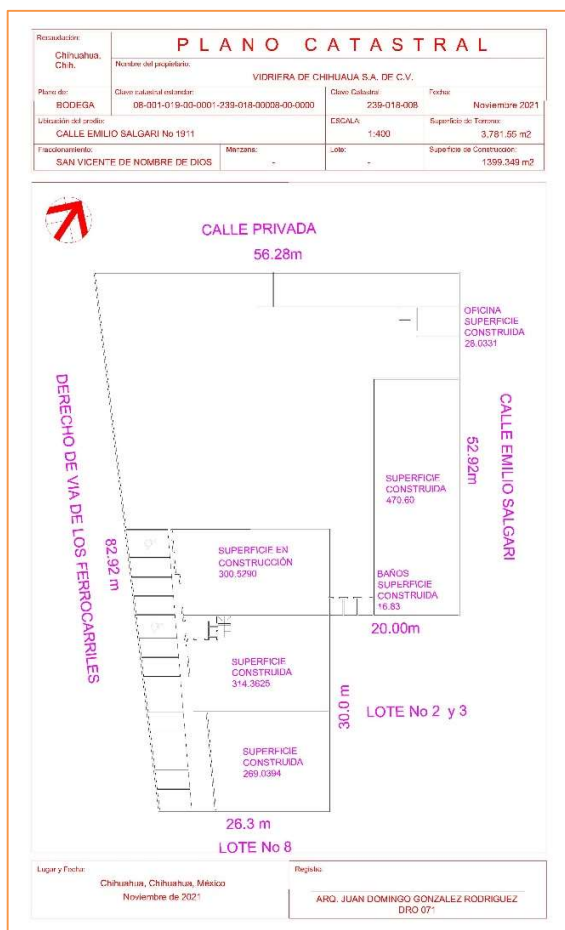


Figura 4. Área de Aplicación. Elaboración propia.

Presenta las siguientes colindancias

- Al Noroeste con Calle Privada.
- Al Sureste con Lote No 8.
- Al Noreste con calle Emilio Salgari y Lotes No 2 y 3.
- Al Suroeste con Lote No 8



Imagen 1. Área de Aplicación. Fotografía Propia.

## III.2. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

### III.2.1. Ámbito regional.

El Estado de Chihuahua representa el 12.6% de la superficie del país. Al norte colinda con los Estados Unidos de América; al este colinda con los Estados Unidos de América, Coahuila y Durango; al sur con Durango y Sinaloa; al oeste con los Estados Unidos de América, Sinaloa y Sonora.

El estado de Chihuahua es una de las 32 entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, y está dividido en 67 municipios de acuerdo con la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI.

En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua. La distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; a su vez el 97.2% de la población municipal se asienta en la ciudad y el 2.8% en 303 localidades rurales, de las cuales el 90.40% tienen menos de 100 habitantes y se encuentran dispersas en el territorio.

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2007-2012 establece la metodología para estructurar el inventario de suelo en las Ciudades que conforman el Sistema Urbano Nacional (SUN) siendo 121 ciudades mayores a 50,000 habitantes. La ZM-CUU1 se integra



por los Municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Chihuahua.

La población en el año 2000 en la ZM-CUU1 era de 646,495 habitantes y una tasa de crecimiento medio anual del 2.4%, ocupando una superficie de 18,091 km<sup>2</sup> con una DMU2 de 71.0.

Para el año 2010 la población aumentó a 852,533 habitantes con una tasa de crecimiento medio anual de 1.67 % en el período 2005-2010, con una DMU2 de 33.35.

De acuerdo con la información de CONAPO en el año 2015 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes aproximadamente, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

Siendo parte del Sistema Urbano Nacional, La ciudad de Chihuahua es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

- Agroindustrial (Juárez-Zacatecas)
- Comercial (Juárez - México, D.F.)
- Comercial (Topolobampo - Dallas, TX)

Existen las líneas de ferrocarril Torreón Cd, Juárez las cuales cruzan diagonalmente el sureste a noroeste el estado. Es importante destacar que para la utilización intensiva de este medio de comunicación es importante el desarrollo de áreas para el adecuado manejo y traslado de mercancías, mismas que deberán desarrollarse en el corto plazo, junto con la implementación de un programa de mejoramiento en la línea férrea.

### III.2.2. Ámbito urbano.

La ciudad de Chihuahua presenta pequeñas serranías que van de dirección

norte-sur con una trama urbana ortogonal adaptándose a las condiciones físicas que se presentan.

La ciudad ha tenido un crecimiento importante durante los últimos años, contando en el 2013<sup>1</sup> con un área urbana que alcanza una cobertura de 24,369 has, y con una población en el municipio de 819,543 habitantes en el 2010.

La ciudad de Chihuahua por su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico industrial ha generado una migración de las poblaciones rurales, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficie del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la ciudad, que se ha manifestado en una modificación del entrono original y a impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la ciudad. El desarrollo de la ciudad se vio fuertemente influenciado por el impulso de la estructura vial lo que ha provocado actividades comerciales, y un acelerado proceso de desconcentración espacial de la poblacional.

Gracias a los acuerdos comerciales de la nación, especialmente al Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), Chihuahua destaca como una de las entidades federativas con mayor dinamismo industrial y económico.

Su carácter de ciudad capital, su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante

<sup>1</sup>Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Sexta Actualización 2021.



de crecimiento, se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

Sin embargo, esta creciente dinámica económica provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal acrecentándose estos problemas en las dos ciudades con mayor progreso, Chihuahua y Ciudad Juárez.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa en los procesos disolutorios de la urbanización periférica.

Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada.

Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean.

El desarrollo urbano que se ha dado durante la última década se ha caracterizado por ser desarrollos de vivienda aislada, sin servicios y equipamientos, de precaria urbanización, desconectada del resto de la trama urbana, conduciendo esto inevitablemente a procesos de marginación y desigualdad social.

### **III.2.3. Ámbito de Influencia.**

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, hace énfasis en cuanto a que la ciudad debe descentralizar sus actividades mediante el fortalecimiento y concentración de servicios en tres Subcentros y un Centro Urbano para la ciudad con el fin de reducir tiempos de

traslado y ofrecer los servicios de jerarquía urbana que incentiven el empleo e impulsar el rubro económico.

Los subcentros generan conexión con corredores estratégicos de movilidad, equipamiento de jerarquía urbana, consolidar servicios, oferta de empleo, elementos de identidad, suelo desarrollable, accesibilidades, intensidades uso y variedad, legibilidad, fortalecimiento del espacio público.

Con la finalidad de llevar a cabo el presente estudio de planeación urbana, se ha seleccionado un área lo suficientemente amplia que permita identificar y conocer el contexto urbano y suburbano en el cual se ubica el predio.

Los participantes de un proceso de desarrollo regional (gobierno, empresas, instituciones, hogares y personas) se influyen mutuamente al realizar múltiples actividades económicas, sociales y culturales. Por lo tanto, el desarrollo del área de estudio se considera como un proceso amplio, que abarca actividades económicas, sociales, culturales, políticas y ambientales.

### **III.2.4. Ámbito de Conurbación.**

El Consejo Nacional de Población (CONAPO), el Instituto Nacional de Estadísticas, Geografía e Informática (INEGI) y la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) acordaron la designación de las áreas Metropolitanas o Zonas Metropolitanas de México.

El Fondo de Desarrollo Metropolitano tiene como objetivo principal proporcionar recursos para beneficiar a los habitantes de las Zonas Metropolitanas, aumentando las capacidades productivas, disminuyendo los riesgos por fenómenos naturales o

demográficos, a partir de la consolidación urbana y aprovechar así el óptimo funcionamiento del espacio territorial. El impacto socioeconómico que se pretende propiciar deberá coadyuvar al desarrollo integral de la zona metropolitana y atender, por otra parte, los rezagos que la misma conurbación ha generado, a efecto de superarlos y lograr una convivencia social armónica.

La Zona Metropolitana de Chihuahua está conformada por los Municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Chihuahua, tres municipios cuyo crecimiento poblacional los ha llevado a iniciar un proceso de conurbación, en el cual, un porcentaje importante de los habitantes de los Municipios de Aldama y Aquiles Serdán viajan todos los días a Chihuahua para desarrollar actividades económicas, de salud, educativas y recreativas, entre otras. Por su parte, el crecimiento de la Ciudad de Chihuahua ha propiciado que algunos desarrolladores de vivienda hayan construido desarrollos en territorio de los otros dos municipios, hecho que ha traído como consecuencia que se compartan problemáticas de orden urbanístico.

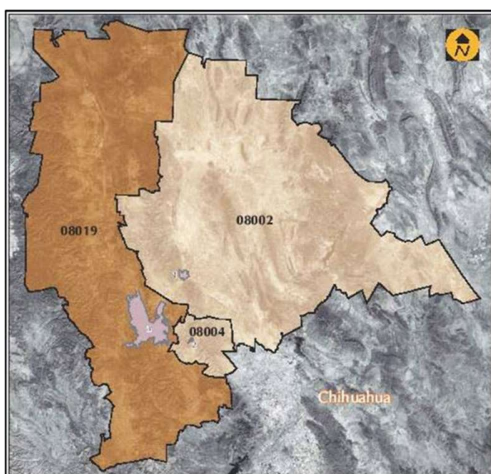


Figura 5. Zona metropolitana de Chihuahua. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Zona Metropolitana Chihuahua.

### III.3. TENENCIA DE LA TIERRA

#### III.3.1. Descripción de propietario y régimen de propiedad.

El predio objeto del presente estudio, con superficie de **3,781.55 metros cuadrados**, con **clave catastral la cual es 239-018-008**, Manzana E, Lote No 21, ubicada en la calle Emilio Salgari No 1911 de la colonia San Vicente de Nombre De Dios, del municipio de Chihuahua, con su respectiva escritura No 1,722 del 7 de Febrero del 1980, Inscripción No 837, Folio No 121, Libro No 1586 y es propiedad de Vidriera de Chihuahua S.A., representado por el C. Néstor Baeza López. *(Ver Último Anexo Gráfico).*

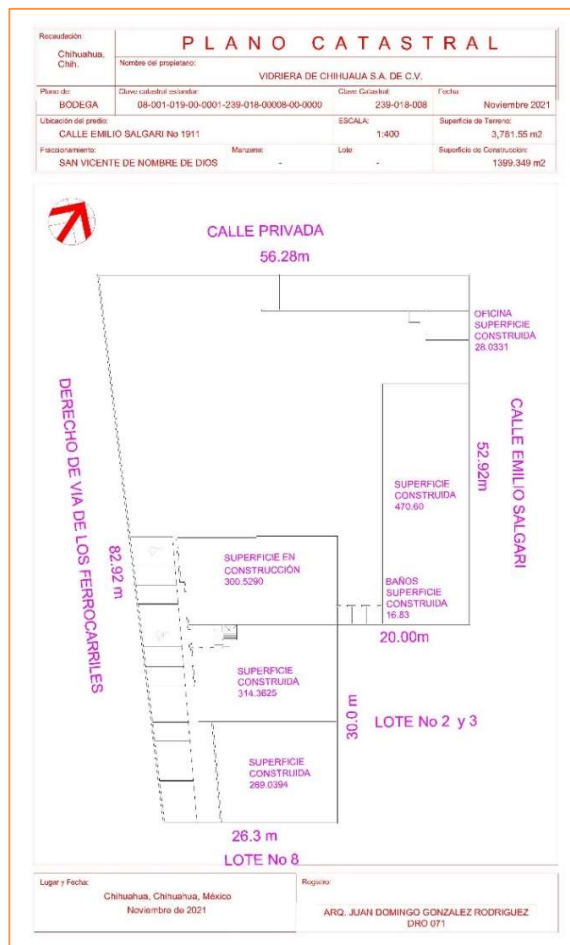


Figura 6. Plano catastral del predio. Elaboración propia.

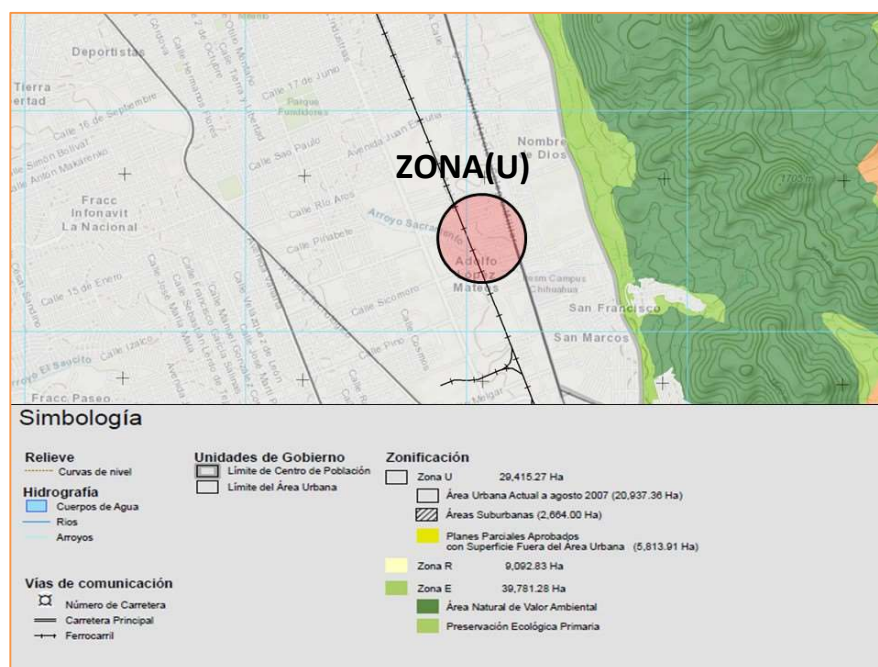


Figura 7.- Zonificación primaria. PDU 2040 Sexta Actualización. IMPLAN 2021.

### III.4. ESTRUCTURA URBANA

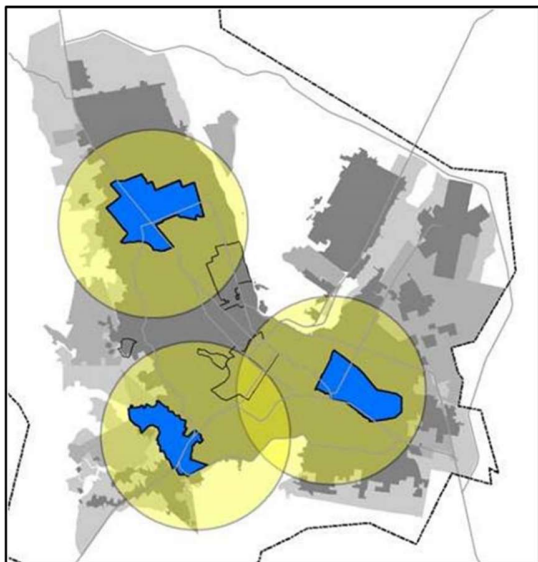
La estructura urbana es el conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

Entendida como la configuración general de la ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. La estructura urbana está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe. Está formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacio abiertos etc.

#### III.4.1. Estructura Primaria.

La estructura primaria o soportantes es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro de población, subcentro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas, vialidad primaria, espacios abiertos etc.

Con base en la zonificación primaria prevista por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 71 de fecha 04 de septiembre del 2021, el predio objeto del presente estudio se localiza en la Zona U, denominada de Área Urbana, dentro de la colonia San Vicente de Nombre De Dios, la cual esta área se encuentra en proceso de consolidación.



*Figura 8. Radio de Coberturas de los Subcentros. Fuente: PDU del centro de Población Chihuahua Visión 2040.*

Los polígonos de subcentros cuentan con condicionantes urbanas y vocaciones de suelo distintas por lo que su estrategia de intervención se plantea con enfoques diferenciados acorde a los servicios demandados por su ubicación con respecto a la ciudad e incluso los de cobertura regional

#### **III.4.2. Zonas homogéneas.**

El área de estudio concentra una gama amplia de usos de suelo. Se identifican áreas con usos habitacionales de alta densidad, equipamientos y de industria de alto y bajo impacto. Amplias zonas con uso de suelo de habitacional, equipamientos recreativos, no se cuenta con instalaciones educativas, algunas oficinas gubernamentales; Áreas de culto como: IBRO Instituto Bíblico Raymundo Olmeda, entre otras, espacios comerciales colindantes a las calles principales, primarias o de primer orden, con usos de suelo de Industria, Comerciales, Mixto y Habitacional.

Se entiende por zonas homogéneas, las zonas de iguales características. Dentro del área de estudio existente en una gran zona de Área Urbanizable.

### **III.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.**

#### **III.5.1. Atractores.**

La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible.

El objetivo concreto debe ser que el derecho a disfrutar de la ciudad la cual debe ser igual para todos sus habitantes. El diseño urbano debe fomentar la cohesión social, el consumo de energía empleada en el transporte y en la infraestructura sea mínimo para hacer posible tal objetivo.

Al igual que el impacto ambiental y paisajismo de las infraestructuras de comunicación.

Dentro del área de estudio se identifica como a tractores la cercanía con el centro histórico del municipio de Chihuahua, y Subcentro Norte, además de tener corredores comerciales en vialidades primarias y secundarias como lo son la Avenida Juan Escutia, Avenida De Las Industrias, calle Sicomoro, Avenida Heroico Colegio Militar, Avenida Ignacio Zaragoza, Calle 41ª (Avenida Venceremos), también dentro del área de estudio se encuentra Grupo Cementos de Chihuahua, Almacenes Industriales, El Deportivo ISSTE, Plaza Comercial Quintas del Rio, Coordinación Estatal de Protección Civil, entre otros.



### III.5.2. Núcleos de actividad.

Dentro del área de estudio se identifica como núcleo concentrador de actividades, a la zona de comercio y servicio conformada por corredores comerciales a lo largo de la Avenida Juan Escutia, Avenida De Las Industrias, calle Sicomoro, Avenida Heroico Colegio Militar, Avenida Ignacio Zaragoza, Calle 41ª (Avenida Venceremos), existen Plazas Comerciales, Bodegas, Área Industrial y algunas oficinas gubernamentales, Grupo Cementos de Chihuahua, venta de comida para llevar, restaurantes, áreas deportivas, comercio general.

Las principales actividades económicas se realizan en predios adyacentes a las vialidades primarias y secundarias del área de estudio.

Principalmente establecimientos destinados a satisfacer necesidades de comercio y servicios (tiendas de abarrotes, expendios, salones de eventos, talleres, restaurantes y venta de artículos diversos y una amplia zona industrial de bajo y alto impacto).

Todos estos usos generan empleos y constituyen núcleos de actividad.

Otro núcleo de actividad son las instalaciones de instituciones de educación donde se desarrolla una actividad de educación elemental principalmente.

El área de estudio, por ser una zona con un grado de consolidación avanzado, no se visualizan nuevos núcleos de desarrollo, únicamente se mencionan las actividades que se lleven a cabo para la saturación de los predios baldíos o subutilizados.

La zona en estudio está localizada en un área estratégica de la ciudad, tanto por contener usos de suelo habitacionales, de comercio, servicio e industrial, como por

encontrarse prácticamente consolidada al 100% en cuanto a infraestructura y servicios se refiere.

### III.5.2 Corredores urbanos.

Los corredores urbanos conectan zonas habitacionales con comerciales y les dan servicio a una o más colonias o fraccionamientos y sectores de la ciudad.

Por lo que respecta a la Avenida de Las Industrias, en el tramo comprendido de la Calle Sicomoro a Avenida Juan Escutia, constituye la vía de enlace de la zona al noroeste de la ciudad, constituyendo un corredor de usos principalmente Industrial con algunos lunares de comercio y servicio con un proceso de consolidación casi completo.

El corredor que conforma la Avenida Juan Escutia, en el tramo comprendido de la Avenida de Las Industrias a la Avenida Heroico Colegio Militar, con un proceso de consolidación completo, concentra actividades asociadas al comercio, servicios y vivienda principalmente y algunos lunares de industria, en este importante corredor se ubica un equipamiento ya que existe algunas oficinas de Gobierno.

La Avenida Heroico Colegio Militar, en el tramo comprendido de la Calle Sicomoro a la Avenida Juan Escutia, cuenta con un proceso de consolidación completo, concentra actividades asociadas al comercio, servicios y vivienda principalmente y algunos lunares de industria, en este importante corredor se ubica un equipamiento ya que también existe algunas oficinas de Gobierno.

Respecto a la zona de crecimiento norte. La estructura vial propuesta por el PDU 2040 en la zona norte no presenta problemas de comunicación con el resto de la ciudad ya que existen varias vías rápidas y corredores urbanos indispensable acelerar la comunicación de algunas vialidades ya

previstas, así como algunas intersecciones que existentes actualmente; se deberá promover políticas para el uso del transporte público y escolar.



Figura 9. Corredor Heroico Colegio Militar. Fuente: PDU del centro de población Chihuahua Visión2040.



Figura 10. Corredor Tecnológico Universidad. Fuente: PDU del centro de población Chihuahua Visión 2040

### III.6. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO.

#### III.6.1 Valores del suelo.

Las definiciones de los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua

están determinados por diversos factores que inciden sobre el valor de la tierra como son: la topografía, el tipo de suelo, los servicios e infraestructura con que cuenta, entre otros.

Existen distintos valores del suelo en el área urbana, se puede distinguir que los predios con más valor se concentran en la parte centro-norte de la ciudad, destacando la Adolfo López Mateos, Almacenes Industriales, Colonia Morelos, San Vicente de Nombre de Dios, etc. y destacan otras zonas coincidentes de los subcentros identificados dentro de la estructura urbana

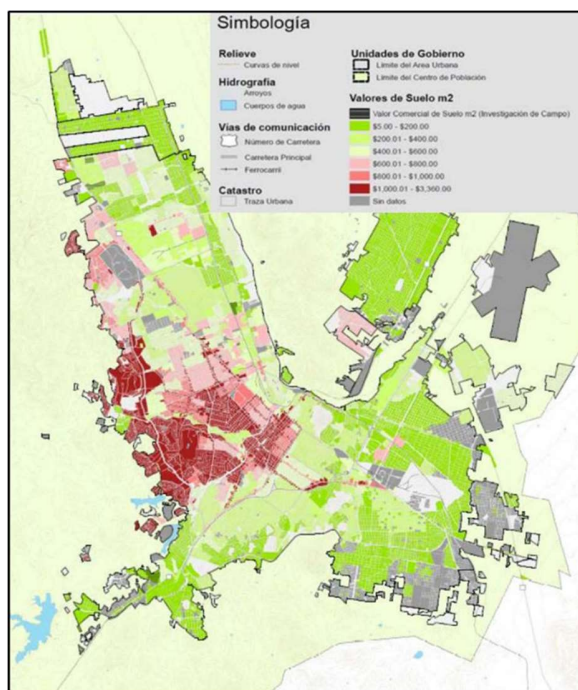


Figura 11. Valores de suelo Fuente PDU del centro de población Chihuahua Visión 2040.

Con base en los datos de la Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal del Año 2021 del Municipio de Chihuahua, que fija la base catastral para el cálculo de las contribuciones en la materia, es la zona



norte la que presenta valores del suelo y edificaciones de mayor cuantía.

Para el caso de los desarrollos localizados dentro del área de estudio, y con base en la tabla antes mencionada, se tiene los siguientes valores unitarios del suelo:

Fraccionamientos o Colonias: Colonia Adolfo López Mateos \$320.00/m<sup>2</sup>, Nombre de Dios \$380.00/m<sup>2</sup>, San Vicente \$380.00/m<sup>2</sup>, Almacenes Industriales \$320.00/m<sup>2</sup>, Rio Grande \$420.00/m<sup>2</sup>, ya que el predio en estudio abarca varias colonias y tiene una mayor extensión.

Con respecto al corredor que conforma la Avenida de Las Industrias, se tiene el valor unitario del suelo que se fija en \$2,030.00/m<sup>2</sup>, Avenida Juan Escutia tiene un valor unitario \$2,580.00/m<sup>2</sup>, Avenida Heroico Colegio Militar \$850.00/m<sup>2</sup>, Calle Sicomoro tiene un valor unitario \$2,830.00/m<sup>2</sup>, entre otros.

### III.6.2. Análisis poblacional.

La distribución demográfica muestra que el 24.5% de la población total del Estado se ubica en el Municipio de Chihuahua, a su vez el 98% de la población municipal se asienta en la ciudad, como ya se mencionó anteriormente.

La relación hombres-mujeres es del 11.4 esto quiere decir que hay 111 hombres por cada 100 mujeres. La población cuenta con una edad media de 22 años y por cada 100 personas en edad productiva (15 a 64 años) hay 70 en edad de dependencia (menores de 15 años o mayores de 64).

En las zonas más densas vive la gente de menor poder adquisitivo. Por lo tanto, en el sureste presentan un mayor número de población que vive en condiciones de pobreza, y al contrario, en la zona suroeste (Periférico de la Juventud Luis Donaldo

Colosio Murrieta) y el centro oeste se encuentra una población de nivel socio-económico medio-alto y alto.

La población total dentro del área de estudio es muy cuantiosa ya que la mayoría de los terrenos existentes son casas habitación con colonias y fraccionamientos poblados, se realizó un estudio mediante las AGEBS, las cuales arrojaron la siguiente tabla:

| POBLACION TOTAL POR AGEBS |      |                 |                     |                    |
|---------------------------|------|-----------------|---------------------|--------------------|
| No                        | AGEB | POBLACION TOTAL | POBLACION MASCULINA | POBLACION FEMENINA |
| 1                         | 2791 | 673             | 333                 | 340                |
| 2                         | 2787 | 938             | 491                 | 447                |
| 3                         | 2895 | 2087            | 989                 | 1098               |
| 4                         | 2772 | 1782            | 882                 | 900                |
| 5                         | 5175 | 2016            | 974                 | 1042               |
| 6                         | 2950 | 3033            | 1411                | 1622               |
| 7                         | 518A | 1308            | 609                 | 699                |
| 8                         | 1971 | 1015            | 489                 | 526                |
| 9                         | 190A | 1918            | 926                 | 992                |
| 10                        | 5160 | 1502            | 711                 | 791                |
| 11                        | 272A | 1248            | 618                 | 630                |
| 12                        | 2768 | 3458            | 1637                | 1821               |
| TOTAL AREA DE ESTUDIO.    |      |                 | 20978               | hab.               |

\*FUENTE: CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2020, MAPA DIGITAL, INEGI.

**Tabla 1. Población Total por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda.**

Esta información es la que se encuentra dentro del área de estudio. Lo anterior significa que se cuenta con un análisis poblacional del sitio dentro del Inventario Nacional de Viviendas 2020.

En la ciudad de Chihuahua la mitad de la población cuenta con 28 años o menos, por lo que se considera como un municipio de jóvenes. Pero la tendencia en los próximos 15 años es de envejecimiento de la población lo cual impacta directamente en el desarrollo social.

| POBLACION CON SERVICIO SOCIAL |                  |
|-------------------------------|------------------|
| AGEB                          | TOTAL            |
| 2791                          | 608              |
| 2787                          | 828              |
| 2895                          | 1924             |
| 2772                          | 1564             |
| 5175                          | 1798             |
| 2950                          | 2746             |
| 518A                          | 1105             |
| 1971                          | 928              |
| 190A                          | 1754             |
| 5160                          | 1372             |
| 272A                          | 1085             |
| 2768                          | 3219             |
| <b>TOTAL AREA DE ESTUDIO.</b> | <b>18,931.00</b> |

*Tabla 2. Seguridad Social por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda*

Dentro del área de estudio, la condición de derechoambienencia permite identificar a la población que tiene derecho a servicio médico en instituciones de salud, públicos o privadas, así como a la población no derechohabiente o abierta.

El sector salud atiende el bienestar de la población mediante la prevención, tratamiento y rehabilitación de las enfermedades, esto genera un mejor desarrollo económico y mejor calidad de vida de los Chihuahuenses, el 81% de la población del municipio cuenta con un servicio médico ya sea de alguna institución pública o privada. En cuanto al servicio médico del Instituto Mexicano de Seguro Social (IMSS) corresponde a un 51% de la población que cuenta servicio médico

En lo que respecta al nivel educativo, en el 2020 el estado de Chihuahua tuvo un grado promedio de escolaridad de 9.4 por encima del promedio nacional que es de 9.1 y un

bajo índice de analfabetismo (2.6%) en comparación con el total nacional (5.5%).

### Vivienda

Los usos habitacionales en la zona de estudio son coincidentes en función de su densidad, tipo de construcción y nivel socioeconómico, sin embargo, difieren en su grado de urbanización e integración urbana. Predomina la vivienda popular asociada a sectores socioeconómicos medio y medios altos; asimismo, amplias zonas desarrolladas mediante procedimientos de construcción planeada.

| VIVIENDA |         |           |
|----------|---------|-----------|
| AGEB     | TOTALES | HABITADAS |
| 2791     | 311     | 240       |
| 2787     | 397     | 298       |
| 2895     | 869     | 702       |
| 2772     | 671     | 537       |
| 5175     | 827     | 689       |
| 2950     | 1278    | 1076      |
| 518A     | 598     | 461       |
| 1971     | 449     | 356       |
| 190A     | 795     | 627       |
| 5160     | 615     | 522       |
| 272A     | 468     | 418       |
| 2768     | 1393    | 1225      |

*Tabla 3. Vivienda por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda*

Las viviendas del área se encuentran en un uso de suelo Habitacional H-35 y H-45 unifamiliar por lo que en general las viviendas están equipadas y se encuentran en buenas condiciones. Cuentan con la mayoría de los servicios básicos.

### III.6.3. Análisis de actividades.

El Municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por la industria, particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales; así

como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.

La suma de esfuerzos públicos y privados han logrado que el municipio adquiera una vocación económica bien definida; a la fecha los principales sectores económicos del Municipio son el automotriz y auto partes, electrónica y telecomunicaciones, metalmecánica, aeroespacial, comercio y servicios.

Así mismo se ha perfilado al Municipio hacia el alcance de sectores económicos potenciales como son: los Centros de diseño, Centros de Investigación, Desarrollo de Servicios de Exportación (Call Centers), Software, Medicina, Entretenimiento, Educación Superior y Atención a Corporativos.

Algunos de los factores que han hecho del Municipio un destino atractivo para las inversiones han sido la cercanía con Estados Unidos, una fuerte actividad promocional, vías de acceso de calidad, mano de obra calificada, centros de educación de primer nivel y una alta calidad de vida reconocida nacional e internacionalmente.

En cuanto al producto interno bruto generado en el municipio el sector de servicios aporta el 59% del PIB. Mientras que la manufactura representa el 40% este porcentaje está por encima de la media nacional (33%) por lo que se puede decir que Chihuahua tiene una concentración relativa y una amplia base manufacturera. En comparación el sector primario es muy pequeño con solo el 0.3% del PIB.

Durante el año 2015 el 25% del total de empleos generados en el Estado, se crearon en la ciudad de Chihuahua, el 59.5% del total de los empleos gana en el rango de 1 y 3 salarios mínimos. El tipo de establecimiento con mayor personal

ocupado es la industria manufacturera con 45 empleos por Unidad Económica, servicios con 5 empleos por Unidad Económica y comercio con 6 empleos por Unidad Económica.

El área de estudio cuenta principalmente con comercio sobre sus vialidades primarias y secundarias son: (Avenida Juan Escutia, Calle Sicomoro, Avenida de Las Industrias, Avenida Ignacio Zaragoza, Calle Río Aros, Avenida Heroico Colegio militar, entre otras, además de tener actividades distintas a la habitacional, como lo son, tiendas de barrio, carnicerías, papelerías, restaurantes, expendios, comida para llevar, talleres mecánicos, e industria, entre otras.

| GRADO DE ESCOLARIDAD |          |           |          |
|----------------------|----------|-----------|----------|
| AGEB                 | PROMEDIO | MASCULINA | FEMENINA |
| 2791                 | 11.6     | 11.6      | 11.6     |
| 2787                 | 8.8      | 8.8       | 8.9      |
| 2895                 | 12.6     | 12.6      | 12.5     |
| 2772                 | 9.4      | 9.3       | 9.4      |
| 5175                 | 13.8     | 14        | 13.7     |
| 2950                 | 13.8     | 14.1      | 13.6     |
| 518A                 | 13.3     | 13.7      | 13       |
| 1971                 | 14.1     | 14.4      | 13.7     |
| 190A                 | 13.3     | 13.3      | 13.3     |
| 5160                 | 12.4     | 12.5      | 12.2     |
| 272A                 | 9.4      | 9.4       | 9.3      |
| 2768                 | 12.2     | 12.3      | 12       |

**Tabla 4. Grado de Escolaridad por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda**

El grado de escolaridad dentro del área de estudio se cuenta con el análisis de las AGEBS dentro del área de estudio, se cuenta con la ubicación de algunas escuelas llamadas Primaria Federal José Martínez Estrada entre otras, dentro del área de estudio existen pocas áreas destinadas a escuelas, ya que por lo general son áreas industriales y comerciales con lunares habitacionales. La población estudiantil se traslada por lo general caminando a las diferentes escuelas que se encuentra más céntricas dentro de las necesidades del área de

estudio ya que son distancias cortas las que se tiene que caminar.

### Ingreso salarial.

El mayor porcentaje de derechohabientes que cotizan en el IMSS en el Municipio de Chihuahua se encuentra en el nivel de 3 a 5 salarios mínimos. En segundo lugar, se encuentra el nivel de 2 salarios mínimos.

De acuerdo con los datos publicados por el Censo de Población y Vivienda 2020, la ciudad de Chihuahua cuenta con una población ocupada de 937,674 habitantes.

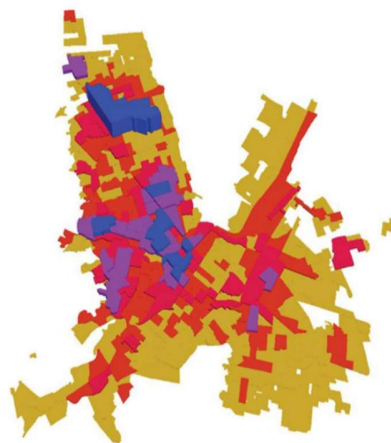
De ellos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, el 15.17 obtiene 2 salarios mínimos por su trabajo y el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos. Un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

En cuanto a la ocupación de la población económicamente activa, en la ciudad de Chihuahua el sector terciario predomina con un 64% mientras que el secundario se desarrolla un 34 % y el terciario un 2% de la totalidad de los sectores económicos.

| POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA |              |
|---------------------------------|--------------|
| AGEB                            | PEA          |
| 2791                            | 423          |
| 2787                            | 463          |
| 2895                            | 1101         |
| 2772                            | 806          |
| 5175                            | 1201         |
| 2950                            | 1580         |
| 518A                            | 642          |
| 1971                            | 575          |
| 190A                            | 1067         |
| 5160                            | 773          |
| 272A                            | 645          |
| 2768                            | 1655         |
| <b>TOTAL AREA DE ESTUDIO.</b>   | <b>10931</b> |

*Tabla 5. Población Económicamente Activa (PEA) por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda*

En el área de estudio se ha identificado una población económicamente activa ya que se cuenta con el análisis por parte del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (AGEBS), se apercibe que la el 44% de la población dentro del área de estudio recibe un salario por su trabajo realizado, para poder tener un ingreso para sus necesidades básicas.



*Figura 12. Personal ocupado por AGEN en el municipio. Fuente PDU del centro de población Chihuahua Visión 2040.*

## III.7. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

### III.7.1. Clima.

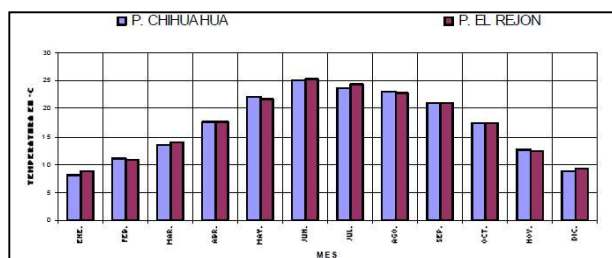
La ciudad de Chihuahua cuenta con elementos naturales de alto valor ambiental, considerando su sistema hídrico y zonas cerriles que conforman medios ecológicos con diversidad de flora y fauna y condiciones paisajísticas de gran riqueza.

El municipio de Chihuahua se encuentra enclavado dentro de las regiones denominadas áridas y muy áridas, de manera que sus regímenes térmicos son dramáticos e impredecibles.

Ubicado dentro de una amplia región climática considerada como templada y semifríos semisecos 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, y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual.

Con respecto a la información recopilada en las estaciones climatológicas Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm.



**Figura 13.** Fuente. *Precipitación media mensual (PSAP I etapa 2009). Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040.*

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. *Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040.*

Los vientos dominantes son del suroeste, su velocidad varía de 2 a 3 m/s, presentándose durante la temporada de Marzo y Abril en esta época los frentes fríos que entran a la región generan fuertes vientos y tolvaneras.

La temperatura más alta que se tenga registro se produjo en el año 2008 con 47.5 C y la más baja en el año 2011 con -27 C.

El periodo de lluvias es principalmente de julio a septiembre dándose ocasiones de importantes precipitaciones pluviales la

media anual de precipitación pluvial es de 387.5 mm. Siendo la estación de lluvias de verano. En estas fechas la precipitación oscila en un rango de 500 a 600 mm, con una precipitación en invierno que oscila con un porcentaje de entre el 5 y el 10.2 %.

### III.7.2. Topografía y orografía.

El municipio se encuentra en la región geográfica del estado de Chihuahua conocida como La Meseta, que a su vez forma parte de la región fisiográfica llamada Sierras y Llanuras del Norte. En el territorio del municipio se encuentran varias serranías de importancia, particularmente en la zona oeste.

El área de estudio cuenta con pendientes suaves de 2 al 5% hasta pendientes planas del 0 al 2%, ya que se encuentra colindando aun con poca pendiente y sin lomeríos.

La conformación topográfica es condicionante primordial para el desarrollo urbano. Se observa que la topografía al interior del predio en estudio cuenta con pendientes suaves, prácticamente planas.

El 100% del área es urbanizable la propuesta se ubica en cota topográfica adecuada para la dotación de servicio de agua potable; sin embargo, por tratarse de un área con infraestructura, se cuenta con un medidor a pie de lote y con un contrato de la J.M.A.S. o74209 por la que respecta la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para resolver el abasto de agua potable y el desalojo de las residuales se encuentra solventado por el organismo operador.

### III.7.3. Hidrología.

La Ciudad de Chihuahua pertenece a la cuenca del Río Conchos, que cubre 30% del Estado. El cauce del río Conchos nace en las montañas de la Sierra Tarahumara y desemboca en el río Bravo, del cuál es el principal tributario. Los beneficios de sus



aguas se extienden a lo largo de este recorrido, que culmina en el Golfo de México, sosteniendo ecosistemas ribereños y de agua dulce caracterizados por la riqueza de su biodiversidad y por el alto índice de endemismo de sus especies. Esta cuenca se divide en cuenca alta, media y baja, y se caracteriza por un ecosistema semidesértico, de clima árido con una precipitación baja de 350 mm. Es un medio frágil que necesita cuidado y reconocimiento del rol vital que juega en el sostén de la Ciudad.

En el observatorio de la Cd. de Chihuahua en el periodo 1983/2004, registrándose en dicho periodo la precipitación máxima de 65 mm en el año 2004.

Las lluvias máximas históricas en 24 horas disponibles en la ciudad de Chihuahua en el periodo 1951-2004 se registra en dicho periodo la precipitación máxima de 116.5 mm en el año 1965 en la presa Chihuahua.

El mes con valor de menor precipitación pluvial corresponde al mes de marzo en donde el promedio disminuye, como se observa en la imagen siguiente.

| Precipitación media mensual |      |     |      |      |      |      |       |       |      |      |     |      |                |
|-----------------------------|------|-----|------|------|------|------|-------|-------|------|------|-----|------|----------------|
| Estación                    | Ene. | Feb | Mar. | Abr. | May  | Jun. | Jul.  | Ago   | Sep  | Oct. | Nov | Dic. | Promedio anual |
| Cd. Deportiva               | 9.8  | 6.0 | 4.7  | 10.1 | 18.2 | 41.7 | 98.5  | 104.7 | 80.8 | 24.1 | 7.9 | 12.1 | 418.5          |
| P. El Rejón                 | 9.3  | 6.1 | 4.7  | 12.2 | 20.6 | 33.8 | 107.1 | 101.2 | 86.6 | 27.8 | 6.9 | 11.2 | 427.6          |
| P. Chihuahua                | 8.3  | 5.6 | 4.0  | 8.3  | 17.5 | 44.8 | 102.4 | 116.5 | 84.3 | 24.6 | 8.2 | 10.9 | 435.3          |
| Promedio total              | 9.1  | 5.9 | 4.5  | 10.2 | 18.7 | 40.1 | 102.7 | 107.5 | 83.9 | 25.5 | 7.7 | 11.4 | 427.2          |

Figura 14. Precipitación media mensual Fuente PSMAP

La ciudad cuenta con dos ríos principales, el Río Chuvíscar que atraviesa la ciudad de poniente a oriente y el Río Sacramento que corre de norte a sur y 24 arroyos que cruzan transversalmente la ciudad.

Al sur poniente de la Ciudad se encuentran tres presas, la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar que son alimentadas por el Río

Chuvíscar; y la presa Rejón que es alimentada por el arroyo San Pedro principalmente.

La ciudad se abastece de tres acuíferos (Chihuahua-Sacramento, Tabalaopa-Aldama y el Sáuz-Encinillas) que se encuentran sobre explotados.

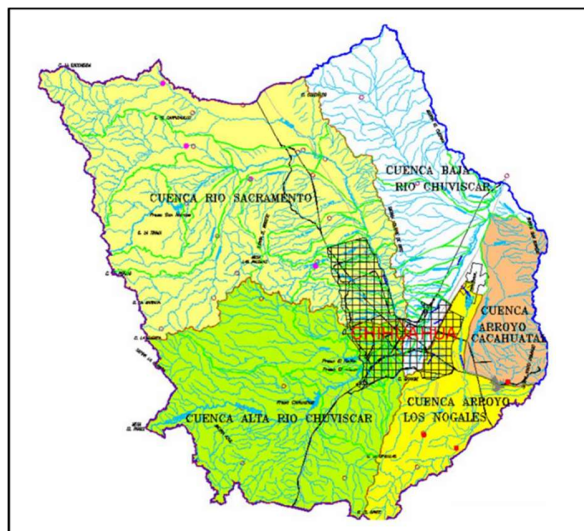


Figura 15. Cuencas hidrológicas de la ciudad de Chihuahua. Fuente PSMAP.

El Río Chuvíscar es uno de los principales escurrimientos de la ciudad.

En la zona de estudio, se identifica la Cuenca Río Sacramento. Cuenca del río Sacramento. - Se ubica al norte de la ciudad con una superficie de 1,084.39 Km<sup>2</sup>, la parte más baja de la cuenca ingresa a la zona urbana, siendo los arroyos el Mimbres, el Álamo, Nogales Norte, Los Arcos, El Picacho, Magallanes, Mimbres Sur y Galera los que cruzan parte de la mancha urbana. Este río cuenta con una presa, la San Marcos ubicada en la parte alta de la cuenca.

La cuenca del río Sacramento, hasta su confluencia con el río Chuvíscar tiene una superficie de 1,084.4 Km<sup>2</sup>, hasta ese mismo sitio, recoge los excedentes de la lluvia de la cuenca del río Chuvíscar Cuenca Alta una superficie de 682.86 Km<sup>2</sup>, es decir que a la confluencia de los dos

ríos, el área drenada suma un total de 1,767.26 Km<sup>2</sup>, continua hacia la boquilla de Aldama recibiendo flujos de varios arroyos cuyo flujo proveniente de la Cuenca Baja del Río Chuvíscar delimitada al sur por el cauce del mismo río sumando una superficie de 481.12 Km<sup>2</sup>. Recibe en esta sección los aportes del arroyo Los Nogales que en condiciones actuales es importante por su área de 256.77 Km<sup>2</sup> más por su volumen mas no por su gasto ya que este es regulado de manera natural a la altura del aeropuerto de la ciudad de chihuahua. Lo mismo sucede con el Arroyo Cacahuatal que baja de la Sierra de Santa Eulalia incorporándose al cauce del río Chuvíscar cerca de la Boquilla de Aldama, la superficie de la cuenca es de 177.45 Km<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Tomando en cuenta que el Río Chuvíscar es una corriente de primer orden, en la ciudad de Chihuahua, los cauces de los arroyos Los Nogales y Cacahuatal son de segundo orden y el resto de las corrientes son de tercer, cuarto y quinto orden.

Dentro del área, se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes.



*Imagen 2. Cruce de Arroyo el Saucito y Arroyo el Mimbres, Calle Sicomoro. Fotografía Propia.*

La propuesta de acción se establece para que se realicen los estudios pertinentes para evitar las inundaciones en los tramos de calle utilizados como vados ubicados aguas abajo.

<sup>2</sup>Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial. Implan 2009.

### III.7.4. Aguas Subterráneas.

La Ciudad de Chihuahua se abastece en un 99% de aguasubterránea, agua que proviene o se extrae de 6 acuíferos aledaños a la misma, acuíferos que también son aprovechados para la agricultura:

- (807) Acuífero el Sauz-Encinillas
- (815) Acuífero Laguna del Diablo
- (824) Acuífero Laguna de Hormigas
- (830) Acuífero Chihuahua-Sacramento
- (835) Acuífero Tabalaopa-Aldama
- (836) Acuífero Aldama-San Diego

De los cuales en 3 de ellos se ubica la Ciudad:

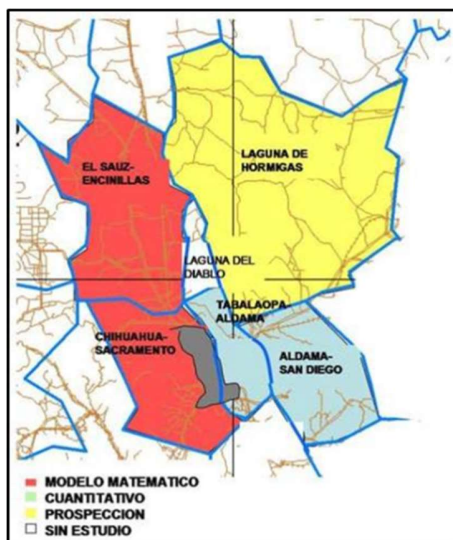
- (830) Acuífero Chihuahua-Sacramento
- (835) Acuífero Tabalaopa-Aldama
- (836) Acuífero Aldama-San Diego

El abastecimiento de agua para consumo humano de la Ciudad de Chihuahua presenta serios problemas ya que es mayor el volumen de agua que se extrae que el volumen de agua que se recarga en los acuíferos. Por lo anterior a la fecha, los 3 acuíferos que están en situación de sobre explotación están declarados en Veda, con la finalidad de no autorizar futuras extracciones y evitar el colapso de los mismos.

El volumen concesionado de agua subterránea para el abasto de agua para consumo humano para la ciudad de Chihuahua a la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua es de 150.2 millones de m<sup>3</sup> anuales lo que representa un gasto medio de extracción e 4.70 m<sup>3</sup>/seg.

El Sauz-Encinillas.- esta zona se ubica en la porción central, dentro el municipio de Chihuahua. El acuífero se desarrolla esencialmente en depósitos aluviales del

cuaternario que consisten en gravas, arenas, limos y arcillas; los cuales presenta permeabilidad media y baja. Este acuífero tiene un balance de sobreexplotación.



*Figura 16. Acuíferos Fuente: PDU del centro de población chihuahua visión 2040.*

En virtud de esta escasez de agua, es imprescindible analizar integralmente la cuenca del Conchos. Se requiere analizar donde el agua es abundante y donde es posible optimizar su uso. Sabemos que el consumo habitacional del agua (9.30%) es menor comparado con el uso agrícola (89.24%). Entonces se puede pensar en una mejor repartición del agua entre la Ciudad y el campo. Además, se calcula que sólo entre el 15% y 50% del agua extraída para la agricultura de regadío llega a la zona de cultivos, la mayor parte se pierde por absorción, por fugas o por evaporación.

### III.7.5. Composición del Suelo.

#### GEOLOGIA

De acuerdo con el CENAPRED, la Ciudad de Chihuahua queda fuera de la zona mesosísmica, fundamentado por los registros históricos y los datos de aceleración del terreno, siendo así que la Ciudad de Chihuahua se encuentra en la

zona que no ha reportado sismos importantes por lo menos en los últimos 80 años. La Ciudad de Chihuahua tampoco se encuentra en el área de los volcanes activos de México, ni existen manifestaciones de flujos de lodo recientes en los alrededores de la Ciudad. Aunque las zonas donde existen flujos de calor anómalo delimitan la posible prolongación hacia el sur de la zona de distensión del rift del Río Grande. Esta zona de distensión se prolonga directamente de norte a sur y comprende a la Ciudad de Chihuahua. Esta zona de alto flujo de calor genera una franja donde el hidrotermalismo o la presencia de manantiales calientes son muy comunes. La zona de rift es potencialmente detonante o precursora de sismicidad y vulcanismo.

La Ciudad de Chihuahua se emplaza sobre una zona donde existe gran cantidad de fracturas de rumbo NWSE, NE-SW y N-S. Esto puede traer consigo problemas, debido a que actualmente hay construcción de viviendas en zonas rocosas donde el fracturamiento se encuentra presente.

#### EDAFOLOGIA

Los tipos de suelos predominantes son xerosalesháplicos, al extremo norte regosoléutrico, ferozemháplico al oeste, el resto de la superficie xerosolháplico y regosolcalcárico de fase media petrocálica. Los suelos de alta permeabilidad de origen aluvial se localizan alrededor y en las márgenes de los ríos Sacramento y Chuvíscar, y están constituidos por fragmentos líticos y de minerales, cuya granulometría es variable, con un predominio de materiales groseros, ampliamente distribuidos en el área. Vastas superficies están cubiertas por material desértico micrófilo, ubicado alrededor de la Ciudad de Chihuahua.

### III.7.6. Vegetación.

La vegetación típica está representada primordialmente por pastizales naturales

originados por la interacción del clima, del suelo y la fauna de la región; pastos de género *Boutelouasp.*, combinados con manchones de matorral subierme se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable hacia el noroeste, oeste, suroeste y sur del área de estudio. En menor cuantía se encontró el pastizal inducido, localizado hacia el sur, y sureste de la Ciudad. El pastizal cultivado se ha introducido intencionalmente y debe recibir cuidados por cultivo y manejo. Se ubica dentro del área con regadío al noreste de la Ciudad. El matorral desértico con especies inermes predomina. Y se ubica al noroeste y este del área. El mezquital y los huizaches se localizan en la parte sur en pequeños valles intermontañosos.

La vegetación juega un papel importante para el medioambiente, como es la conservación del suelo y agua; es conveniente preservar las comunidades vegetales a fin de evitar la pérdida del suelo y del balance hidrológico. Dado que los pastizales representan el 80% del forraje, es conveniente evitar las tendencias de crecimiento que repercutan sobre éstos, ya que pueden representar potencialmente áreas verdes o de recreo como las zonas aledañas a las presas, los pastizales de las serranías.

La vegetación típica dentro del área de estudio está representada primordialmente por pastizales inducidos originados por el cultivo de la población existente, ya que se encuentra colindando a áreas habitacionales con jardines realizados por las mismas personas que habitan la zona.

### III.8. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO.

#### III.8.1 Usos Habitacionales.

Las viviendas se constituyen como un elemento primordial para facilitar las mejores condicionantes de vida, es el centro de la convivencia y del desarrollo social, conforma la base del patrimonio

familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población.

La vivienda conforma aproximadamente el 60 % del área urbana y es el principal factor de estructuración de la ciudad, junto con la vialidad y el transporte. Alcanzar una mayor sustentabilidad ambiental para la ciudad que conlleve a elevar la calidad de vida para sus habitantes depende directamente de las políticas de apropiación del territorio.

Dentro del área de estudio se encuentran diversos tipos de asentamientos de tipo habitacional, con densidades que van desde 35 viviendas por hectáreas hasta 45 viviendas por hectárea; se identifican dentro del área de estudio las colonias como San Vicente de Nombre de Dios, Adolfo López Mateos, Nombre de Dios, Morelos, Almacenes Industriales, entre otras.

La tipología de vivienda predominante en la colonia C.T.M. es la vivienda popular, de tipo medio a medio bajo ya que son la mayoría colonias habitacionales de vieja creación y edificadas por constructoras.



*Imagen 3. Fuente. Vivienda Unifamiliar Unifamiliar en Colonia San Vicente de Nombre de Dios.*

La tipología de vivienda predominante en el asentamiento es la vivienda popular, de tipo medio a medio bajo en el área de estudio.





*Imagen 4. Vivienda Unifamiliar en Colonia San Vicente de Nombre de Dios, dentro del área de estudio, Calle General Rosalio Hernández. Fotografía Propia.*



*Imagen 5. Vivienda Unifamiliar en Colonia Nombre de Dios, dentro del área de estudio. Fotografía Propia.*



*Imagen 6. Vivienda Unifamiliar en la Colonia Nombre de Dios, dentro del área de estudio. Fotografía Propia.*

## Vivienda.

Los usos habitacionales en la zona de estudio son coincidentes en función de su densidad, tipo de construcción y nivel socioeconómico, sin embargo, difieren en su grado de urbanización e integración urbana. Predomina la vivienda popular asociada a sectores socioeconómicos medio y medio bajo; asimismo, pequeñas zonas desarrolladas mediante procedimientos de autoconstrucción.

| VIVIENDA |         |           |
|----------|---------|-----------|
| AGEB     | TOTALES | HABITADAS |
| 2715     | 501     | 450       |
| 2698     | 917     | 848       |
| 2768     | 1419    | 1228      |
| 5160     | 583     | 500       |
| 5175     | 813     | 680       |
| 2876     | 1089    | 969       |
| 2823     | 716     | 629       |
| 2753     | 596     | 522       |
| 2679     | 600     | 547       |
| 2683     | 664     | 601       |
| 1810     | 579     | 532       |
| 1806     | 529     | 481       |

*Tabla 6. Vivienda por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda*

De acuerdo con la información contenida en el Inventario Nacional de Vivienda se cuenta 8,671 viviendas dentro del área de estudio de las cuales 7,151 se encuentra habitadas.

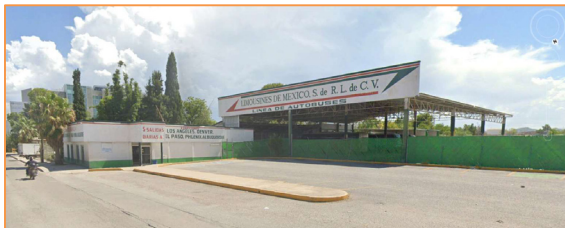
Las viviendas del área de estudio en general están equipadas y se encuentran en buenas condiciones. Cuentan con la mayoría de los servicios básicos. Del total de viviendas, según visita realizada en campo.



### III.8.2. Usos de Comercio y Servicios.

En lo referente a comercio y servicios éste se localiza al área inmediata consecuente ya que el predio de aplicación se encuentra sobre la calle Emilio Salgari a 44.96 metros lineales de la calle Sicomoro y a 193.69 metros lineales de la Avenida Heroico Colegio Militar, las cuales son corredores primarios y secundarios, existen usos desde comercio, servicios, habitacional e industrial siendo estas unas vialidades primaria y secundarias, además dentro de la zona de estudio también existen varios giros diferentes al habitacional dentro de las colonias del área de estudio.

Los principales giros identificados en el área de estudio son bodegas, tiendas de barrio, locales comerciales, estética, refaccionaria, Tienda de autoservicio Oxxo, venta de comida, elaboración de cocinas, terminal de autobuses como Limousines, algunos lugares de equipamiento, venta de comida para mascotas, entre otros.

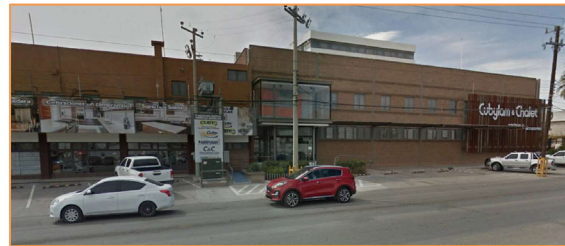


*Imagen 7. Terminal de Autobuses Limousines. Fotografía Propia.*



*Imagen 8. Tienda de Autoservicio Oxxo, Comercio y Servicio. Fotografía Propia.*

Dentro de una zona predominantemente habitacional, el comercio existente en el área de estudio no es suficiente para cumplir con las demandas aunque sean colonias que ya cuentan con algún tiempo de consolidación ya que aún existen predios que no se han desarrollado y que tienen una densidad alta de vivienda, por lo anterior se considera necesario el establecimiento de una zona con uso de suelo de comercio y servicios, y microindustria de alto y bajo impacto, que satisfaga las demandas requeridas existentes y las futuras en estas áreas.



*Imagen 9. Uso de Suelo de Mixto Intenso. Elaboración de Cocinas CHALET. Fotografía Propia.*



*Imagen 10. Comercio y Servicio. Local Utilizado para venta de carnitas. Fotografía Propia.*



*Imagen 11. Comercio y Servicio. Locales para venta de vinos y licores. Fotografía Propia.*

### III.8.3. Uso Industrial.

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México. La base industrial se sustenta tanto en industrias tradicionales como de mediana y alta tecnología. Entre las industrias tradicionales más importantes se encuentran los clusters de industria textil y confección; la industria forestal del mueble y el de materiales de construcción y la industria automotriz y de autopartes.

Chihuahua es un polo atractivo a inversionistas de la manufactura, lo que ha permitido la generación de parques y reservas industriales con grandes superficies de suelo. Estos parques se encuentran establecidos al norte y suroriente de la ciudad. En la colonia Aeropuerto es donde se puede encontrar microindustria siendo una zona habitacional que presenta mayor uso industrial.

Dentro del área de aplicación es una zona habitacional H-35, la cual se presentan usos en su mayoría comerciales, servicio y habitacional y colinda con una zona industrial en donde existen áreas que están establecidas con bodegas, más sin embargo estamos colindado con un área industrial, la cual es la zona industrial nombre de dios, esta se encuentra una parte dentro del área de estudio la cual se estableció desde que se inició la zona habitacional para dar servicio, pero no generan impactos negativos a la zona habitacional.

### III.8.4. Usos de Equipamiento.

Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos

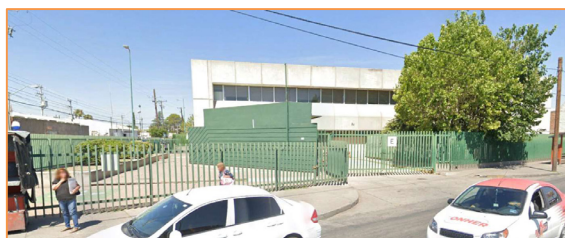
públicos o privados. Un elemento de equipamiento corresponde a un edificio o espacio que está delimitado físicamente, se le ubica en forma aislada o dentro de un conjunto y, principalmente, se establece una relación de intercambio entre el prestador y el usuario de un servicio público

Dentro del área de estudio se identifican únicamente equipamiento de escolar a nivel, primaria, desde los de carácter vecinal y barrial como lo es Esc. Prim. Fed. José Martínez Estrada.

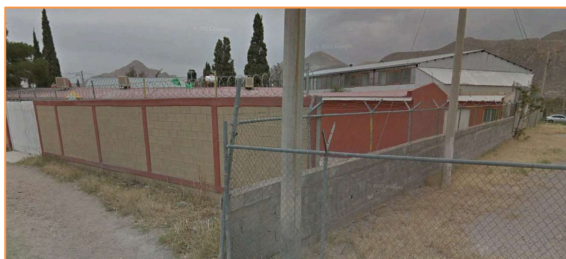
No existe presencia de equipamiento religioso de carácter regional o distrital identificados dentro del área de estudio.

Con relación a las áreas destinadas a recreación y deporte están se encuentran ubicadas fuera del área de estudio por lo que no contamos con zonas de recreación y deporte dentro del área. (Ver plano D-05).

En cuanto a equipamiento de Salud sería el Hospital Clínica 44 ya que es el más cercano que se encuentra ubicado sobre las calles Avenida Tecnológico esquina con calle Pino dentro de la colonia Militar con una distancia alrededor de 1,374.42 mts. al predio de aplicación, el cual se encuentra fuera del área de estudio.



*Imagen 12. Equipamiento. Hospital Clínica 44. Fotografía Propia.*



*Imagen 13. Equipamiento educativo escuela primaria. José Martín Estrada. Fotografía Propia.*

### III.8.5. Predios baldíos.

Se consideran predios baldíos aquellos en que no hubiere ninguna construcción o aquellos donde la construcción existiere en estado ruinoso o de abandono.

La ciudad de Chihuahua de acuerdo con datos elaborados por el IMPLAN tiene aproximadamente un 11% del área urbana total con espacios vacíos, caracterizada por propiedades especulativas. Los espacios inutilizados dentro de la mancha urbana ascienden a 2,250.55 ha que siguen repercutiendo en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad.

La existencia de predios baldíos genera una costosa expansión de la ciudad y por consecuencia necesidades de infraestructura, de servicios y de equipamiento, así como el desaprovechamiento de lo existente, impidiendo la utilización racional y eficiente del suelo e impactando las inversiones y el gasto público.

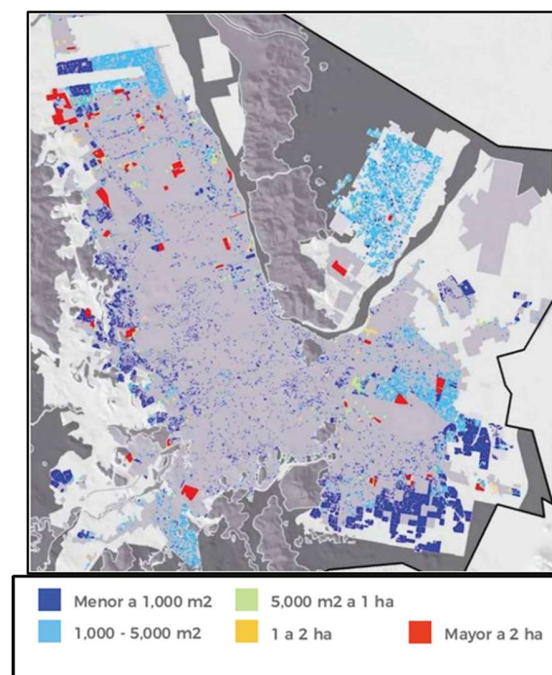
La conformación de vacíos en manzanas provocada por la existencia de predios baldíos rompe con la continuidad de las construcciones.

Existe la posibilidad de llenar los espacios vacantes en un entorno urbano, al ser espacios inutilizados, ellos repercuten en el crecimiento de la ciudad fuera de la periferia. Así, el desarrollo sostenible

resulta perjudicado, pues se consume más suelo y se desperdicia gran parte del que ya está urbanizado.

Dentro del área de estudios existen predios baldíos los cuales en la actualidad son predios de grandes extensiones y sin consolidar que se han quedado abandonados y sin ningún uso los cuales generan una mala imagen de la zona.

Por tratarse de una zona de estudio amplia, se identifican numerosos baldíos, áreas que cuentan con un proyecto de desarrollo definido habitacional, que el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización, los destina para uso habitacional generalmente.



*Figura 17. Lotes sin construcción en área urbana. Fuente: PDU del centro de población chihuahua visión 2040.*

### III.8.6. Estructura Vial.

El objetivo de la movilidad urbana es mejorar la accesibilidad y la conectividad desde las periferias hacia el centro y viceversa. El crecimiento urbano es consecuencia de la constante búsqueda de



desarrollo y prosperidad, sin embargo, la expansión territorial conlleva un desarrollo urbano de baja densidad con alta dependencia al automóvil provocando mayores costos sociales y ambientales.

El panorama diario de la ciudad es la congestión vial esto por la cantidad de vehículos privados donde se trasladan en promedio 1.2 personas por unidad, por lo que existe un incompleto y rebasado sistema vial periférico.

El aumento del uso del automóvil ha propiciado una gran demanda del espacio urbano para su circulación, actualmente se destina un 42% de la superficie para dicho propósito y elevadas inversiones en materia de mantenimiento dedicadas a atender las necesidades del automóvil dejando a un segundo plano la circulación y el disfrute peatonal

La ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el impulso de su estructura vial, misma que provoca actividad comercial cuyo auge es inminente; además la facilidad de comunicación a largas distancias facilita el desarrollo habitacional. Este fenómeno se ha dado con anterioridad en la Ciudad como lo son los casos del Boulevard Ortiz Mena, el Periférico de la Juventud, y la ampliación del corredor de la Avenida Tecnológico, entre otros cuyo detonante de crecimiento urbano ha sido consolidado, sin embargo existen otros casos donde la estructura vial no ha tenido el mismo efecto (presentándose el fenómeno de que la mayoría de estas vialidades se encuentran en el sur de la Ciudad) como el Boulevard Juan Pablo II, y el Periférico R. Almada.

Actualmente la proyección de vialidades provoca expectativas de crecimiento hacia la zona poniente y norte de la Ciudad, entre las cuales destacan la Vialidad Poniente 5,

los Libramientos Poniente 6, Norte 4 y Norte- Sur, además la prolongación de otras al norte de la Ciudad como lo son las Avenidas Las Torres, Industrias, y la Vialidad Sacramento. Esta especulación de crecimiento conlleva desafíos en la inversión para la dotación de infraestructura, problemas medioambientales y problemas de administración del territorio para la cobertura de servicios públicos.

Por lo que se puede concluir que la Ciudad esta desestructurada por nuevas zonas, la mayoría de carácter introvertido y la traza urbana se ha cortado debido a la proliferación de desarrollos habitacionales cerrados.



**Figura 18. Estructura vial en el área de estudio. Fuente: PDU del centro de Población Chihuahua Visión 2040.**

Dentro del área de estudio presenta la siguiente estructura vial.

### Vialidades Primarias

#### Avenida de Las Industrias.

Es una vía de orden Primaria que contempla en una gran mayoría tránsito de paso, sin embargo, cumple también con funciones de vía de acceso a asentamientos humanos cercanos al área urbana como lo son las colonias como: San Vicente de Nombre de Dios, Adolfo López Mateos, Nombre de Dios, Morelos, Almacenes Industriales, entre otras.

Constituye también la ruta de tráfico pesado que circula hacia norte y sur, también viceversa. Cuenta con una sección variable, hasta 20.50 a 24.00 metros, por la separación de dos cuerpos de circulación, con un camellón central de 2.50 metros y banqueteta variable.



*Figura 19. Sección vial Avenida de Las Industrias. PDU 2040 Sexta Actualización.*



*Imagen 14. Avenida de Las Industrias. Corredor Habitacional, Comercial, Industrial y Mixto, Vialidad de Orden Primaria. Fotografía Propia.*

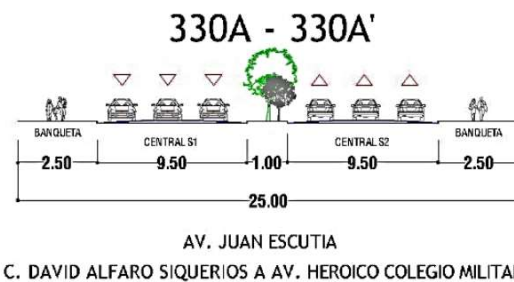
La definición de la estructura vial de la zona Norte, es uno de los elementos determinantes para la conformación de la estructura territorial y la zonificación primaria.

### **Avenida de Juan Escutia.**

Es una vía de Orden Primaria que contempla en una gran mayoría tránsito de paso, sin embargo, cumple también con funciones de vía de acceso a asentamientos humanos y comerciales cercanos al área urbana como lo son las colonias San Vicente de Nombre de Dios, Adolfo López Mateos, Nombre de Dios, Morelos, Almacenes Industriales, entre otras.

En el tramo comprendido de la Avenida de Las Industrias a la Calle Miguel Barragán se encuentra la colonia Juan Escutia, Niños Héroes y Jardines del Norte es otra de las vías de carácter Primario que se localizan en la zona de estudio.

Esta vialidad, que enlaza el este con el oeste de la ciudad, cuenta con tres carriles de circulación por sentido. La sección total es de 25.00 metros, camellón central de 1.00 metros y banquetas de 2.50 metros.



*Figura 20. Sección Vial Avenida Juan Escutia. PDU 2040 Sexta Actualización.*



*Imagen 15. Avenida Juan Escutia. Corredor Habitacional, Comercial, Industrial y Mixto, Vialidad de Orden Primaria. Fotografía Propia.*

### **Avenida Ignacio Zaragoza.**

La vialidad de la Avenida Ignacio Zaragoza es una vialidad Primaria en el sentido Noreste-Suroeste, cumple con funciones de vía de acceso habitacionales, comercial e industrial, se destaca como vialidad primaria, contempla una gran mayoría de tránsito de paso y conecta colonias dentro del área de estudio como San Vicente de Nombre de Dios, Adolfo López Mateos, Nombre de Dios, Morelos, Almacenes Industriales, entre otras.



El tramo comprendido de la Avenida de Las Industrias a la Calle 41ª (Av. Venceremos), la cual enlaza el Noreste con el Suroeste y cuenta con dos carriles de circulación en cada sentido. La sección vial total es de 16.80 metros, con banqueta de 2.50 metros lateral izquierdo y 2.30 metros lateral derecho.



**Figura 21. Sección Vial Avenida Ignacio Zaragoza. PDU 2040 Sexta Actualización.**



**Imagen 16. Avenida Ignacio Zaragoza. Corredor Habitacional, Comercial e Industrial, Vialidad de Orden Primaria. Fotografía Propia.**

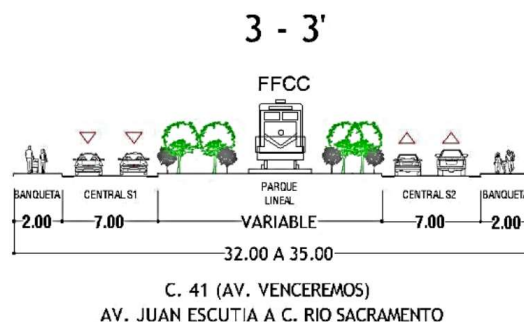
### **Calle 41ª (Av. Venceremos).**

Es una vialidad de Propuesta de Orden Primaria, de la cual fluye poco tránsito y tiene funciones de acceso principalmente habitacional, comercial e industrial, de acuerdo con los usos de suelo adyacentes según el PDU 2040 sexta actualización.

El tramo comprendido de la calle 41ª (Av. Venceremos) en el tramo comprendido de la Avenida Juan Escutia a la Calle Sicomoro

esta vía es dirección este Noroeste a Sureste y comprende colonias como San Vicente de Nombre de Dios, Adolfo López Mateos, Nombre de Dios, Morelos, Almacenes Industriales, entre otras.

La sección total es de 12.00 metros, con banqueta de 1.50 metros en cada acera.



**Figura 22. Sección Vial Calle 41ª (Av. Venceremos). PDU 2040 Sexta Actualización.**



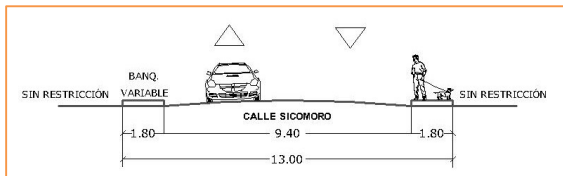
**Imagen 17. Calle 41ª (Av. Venceremos). Corredor Industrial, Vialidad de Orden Primaria. Fotografía Propia.**

### **Avenida Sicomoro.**

Es una vía de Orden Primaria que contempla en una gran mayoría tránsito de paso, sin embargo, cumple también con funciones de vía de acceso a asentamientos humanos y comerciales cercanos al área urbana como lo son las colonias San Vicente de Nombre de Dios, Adolfo López Mateos, Nombre de Dios, Morelos, Almacenes Industriales, entre otras.

Esta vialidad, que enlaza el Suroeste con el Noreste de la ciudad, cuenta con dos carriles de circulación por sentido. La

sección total es de 13.00 metros, sección de calle de 9.40 metros y banquetas de 1.80 metros.



**Figura 23. Sección Vial Calle Pascual Orozco. PDU 2040 Sexta Actualización.**



**Imagen 18. Calle Sicomoro. Corredor Industrial, Vialidad de Orden Primaria. Fotografía Propia.**

## Vialidades Secundaria

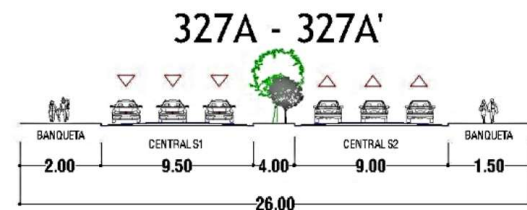
### Avenida Heroico Colegio Militar.

Es una vialidad de orden secundaria, en la cual fluye tránsito local hacia las vialidades primarias y de primer orden, tiene funciones de acceso habitacional generalmente ya que los usos de suelo de colindancia inmediata son habitacionales H-35, H-45, una gran parte de Industria y equipamiento urbano dentro del predio de estudio, según el PDU 2040 sexta actualización.

El tramo comprendido entre la Avenida Juan Escutia a la calle Sicomoro, se enlaza con esta vía en dirección Noroeste-Sureste y comprende las colonias como San Vicente de Nombre de Dios, Adolfo López Mateos, Nombre de Dios, Morelos, Almacenes Industriales, entre otras.

La sección total es de 26.00 metros, con banqueta de 2.00 metros en lateral

izquierdo y 1.50 metros lateral derecho, camellón central de 4.00 metros y sección de calle de 9.50 lateral izquierdo y 9.00 metros lateral derecho.



AV. HEROICO COLEGIO MILITAR  
AV. JUAN ESCUTIA A AV. AGUSTIN MELGAR

**Figura 24. Sección Vial Avenida Heroico Colegio Militar. PDU 2040 Sexta Actualización.**



**Imagen 19. Avenida Heroico Colegio Militar. Corredor secundario con usos colindantes como Habitacional y Comercial, e industrial. Fotografía Propia.**

## III.8.7. Transporte público.

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Disminuye la contaminación global, ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias.

La red de transporte público cubre una longitud total de 1,910 km, actualmente el Sistema de Transporte Público funciona únicamente una ruta troncal de las 13 planteadas en el PSMUS lo cual ha implicado el reordenamiento de rutas convencionales en diversas ocasiones.

Dentro de la zona de estudio se identifica cobertura del servicio de transporte, principalmente en la parte noreste del

predio de aplicación, es decir sobre la Avenida de Las Industrias, la cual tienen acceso las colonias San Vicente de Nombre de Dios, Adolfo López Mateos, Nombre de Dios, Morelos, Almacenes Industriales, entre otras.

De acuerdo con la información disponible en el área de Transporte del Gobierno del Estado, se localizan rutas que tienen que realizar recorridos dentro del área de estudio.

Las rutas existentes que se encuentran que se encuentran dentro del área de estudio son: la RC-07(Circunvalación 2), que transita por las vialidades: AV. HOMERO, UACH, PERIFERICO DE LA JUVENTUD, POLITECNICO NACIONAL, LA CANTERA, WASHINGTON, MIRADOR, ORTIZ MENA, GLORIETA, SILVESTRE TERRAZAS, LORES MAGON, 20 DE NOVIEMBRE, NIÑOS HEROES, CARRANZA, COLON, TEOFILO BORUNDA, VIALIDAD SACRAMENTO, YUCATAN, HEROICO COLEGIO MILITAR, MERCURIO, INDUSTRIAS, DOSTOIEVSKI, MIGUEL DE CERVANTES, CRISTOBAL COLON AVENIDA HOMERO.

La parada más cercana al predio de aplicación se encuentra sobre la Avenida de Las Industrias a un costado de la empresa cocinas y accesorios Chalet a 371.68 metros del predio de aplicación.



*Figura 25. Cobertura de rutas de transporte público en la ciudad. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018.*

Por lo que las rutas permiten tener una comunicación a través del transporte público en gran parte de la ciudad.

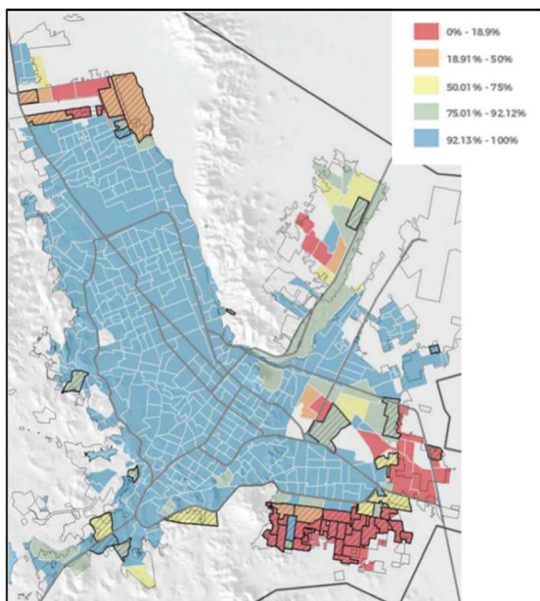
### **III.8.8. Infraestructura de agua potable.**

La cobertura de la ciudad es de un 98% pero la sostenibilidad de la infraestructura de agua potable presenta una problemática ya que se observa un porcentaje de fugas entre un 10% y 20% debido a la antigüedad de la red, sobre todo en zonas antiguas de la ciudad.

La necesidad se acentúa en los polígonos de atención prioritaria donde habita el 3.1% de la población total de la ciudad.

La infraestructura de agua potable disponible en el área de estudio se queda sujeta a infraestructura de la JMSA.



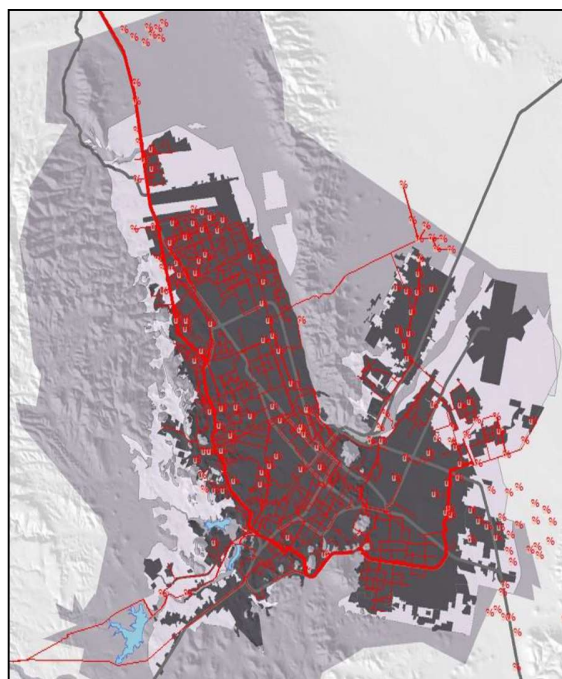


*Figura 26. Disposición de agua dentro de las viviendas. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018.*

Conforme a la información disponible en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, se identifica en la zona de estudio infraestructura para la utilización del agua potable en cada vivienda y negocio, se suministra a base de infraestructura disponible en cada una de las viviendas ya que son colonias constituidas en su totalidad, por lo que se queda sujeto al contrato o74209 de la JMAS

Asimismo, la distribución se realiza a través de distintas líneas con diámetros que varían entre 8, 10, 12 y 18 pulgadas, dentro del área de estudio.

(Ver plano D-06).



*Figura 27. Red de Agua Potable Fuente: PDU 2040, Sexta Actualización.*

Para el caso del área de aplicación del presente estudio, se cuenta con suministro de agua potable disponible y suministrado por la JMAS ya que cuenta con su respectivo recibo de cobro para suministro por la dependencia de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

La Junta Municipal de Agua y Saneamiento emitió un recibo de consumo No o74209 con fecha del 28 de Octubre del 2021. (Ver anexos).

La JMAS administra el suministro de agua potable, sin embargo, como ya se mencionó, la determinación de los requerimientos será establecida por el organismo operador, una vez que haya sido concluido el trámite de cambio de uso de suelo y se presente el proyecto arquitectónico y el proyecto de instalación hidrosanitaria.

### III.8.9. Infraestructura de drenaje sanitario.

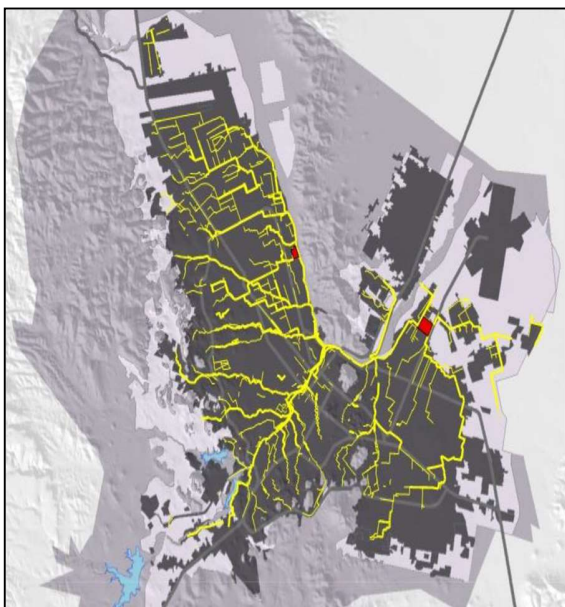
La infraestructura de drenaje sanitario en la ciudad tiene una cobertura del 98%. Existen 1,362 viviendas en la ciudad las cuales aún no cuentan con el servicio la mayoría de las cuales se ubican dentro de los polígonos de atención prioritaria ya definidos

En la ciudad, drenan las aguas servidas mediante un sistema de colectores hacia el oriente, hasta llegar a la planta de tratamiento ubicada en Nombre de Dios

Por lo que respecta a la infraestructura de drenaje sanitario, se tiene una cobertura total en toda el área de estudio y área de aplicación ya que es son colonias consolidadas y aptas para el servicio de drenaje sanitario.

**En las inmediaciones del predio objeto del presente estudio, se cuenta con el servicio por medio de infraestructura sanitaria, de acuerdo con la información disponible, se identifican colectores con diámetros de 10, 12, 15, 24, 30, 36, 42 y 48 pulgadas.**

(Ver plano D-07).



**Figura 28. Red de Infraestructura de Drenaje Sanitario.**  
Fuente: PDU 2040. Sexta Actualización.

### III.8.10. Infraestructura de agua tratada.

Existen dos plantas de tratamiento en la ciudad, la planta norte y la planta del sur. La planta Sur, tiene una capacidad nominal de 2,500 LPS (y un procesamiento promedio actual de 1,500 LPS). La ciudad cuenta con los medios para dar tratamiento a cerca del 100% de las aguas residuales domesticas descargadas al sistema de alcantarillado sanitario.

La distribución del agua tratada no trabaja a su entera capacidad debido a la falta de mayor cobertura de la “Red Morada”, que cuenta con una extensión que asciende a 143 Km., situación que nos deja ver claramente que es difícil llegar a suministrar a una mayor cantidad de usuarios sin una expansión de la red

En el área de estudio no se cuenta con líneas morada por lo que el área de aplicación no cuenta con este servicio.

### III.8.10. Infraestructura de drenaje pluvial.

En la zona de estudio el principal escurrimiento pluvial es el Arroyo El Mimbres y Arroyo Saucito.

Su trayecto se encuentra en algunos tramos en estado natural y en otros canalizado, no se identifican obras de infraestructura pluvial, ya sea de retención o de encauzamiento.

Asimismo, cabe señalar que en el área de estudio se localizan varios escurrimientos pluviales de menor cuantía, todos ellos en estado natural; en los cruces con vías que se utilizan como vados, que permiten salvar el obstáculo carece de equipamiento pluvial.





*Imagen 20. Arroyo El Mimbres, Esguerrimiento pluvial en la zona en estado natural. Fotografía Propia.*



*Imagen 21. Arroyo Saucito, Esguerrimiento pluvial en la zona de estudio en estado natural. Fotografía Propia.*

### III.8.11. Infraestructura eléctrica.

La planta generadora más cercana a Chihuahua es la planta de ciclo combinado "Planta Generadora Chihuahua II, El Encino", que cuenta con una capacidad de 619 MW que se encuentra a 20 kilómetros de la Ciudad sobre la carretera a Ciudad Delicias.

En la ciudad el consumo de energía eléctrica per cápita, indicador en el cual la ciudad de Chihuahua tiene un valor de 3.02 mega watts/hora per cápita.



*Figura 29. Subestación más cercana al área de aplicación. Fuente Google maps.*

La subestación eléctrica más cercana al área de estudio se encuentra ubicada en la calle Mercurio esquina con Avenida Tecnológico en el fraccionamiento Satélite, a una distancia de 1,299.86 metros lineales, del cual se desprenden varias líneas de transmisión eléctrica de 115 Kva y 230 Kva.

Por medio de dichas líneas se da servicio a la colonia San Vicente de Nombre de Dios, donde se encuentra el predio de aplicación que se encuentra al norte de la subestación de la ciudad.



*Imagen 22. Subestación Colonia Satélite. Líneas de transmisión eléctrica de alta y media tensión. Fotografía Propia.*

Existe la cobertura de energía eléctrica para suministrar al desarrollo que se contemple en la zona, será la Comisión Federal de Electricidad la encargada de revisar los proyectos y su necesidad de suministro para determinar las obras necesarias ya que el Área en estudio se encuentra consolidada y se cuenta con zonas con cableado de alta tensión de y media tensión es de ahí del cual se suministra toda la colonia de las colonias que se encuentra dentro del área de estudio.

Se cuenta con el suministro de electricidad ya instalada a pie de lote y con su respectivo cobro por parte de la CFE, con el número de servicio el cual es 646011015627, del cual se hace su respectivo recibo y cobro de la electricidad. (Ver anexos). (Ver plano D-08).

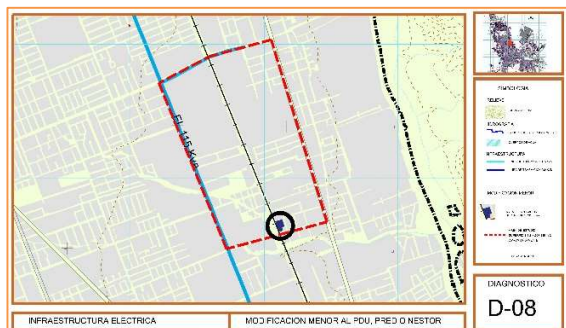


Figura 30. Infraestructura eléctrica en la zona. Elaboración Propia.

En cuanto al servicio de alumbrado público es un servicio proporcionado por la Dirección de Mantenimiento Urbano del Municipio de Chihuahua, dentro del área de estudio el 95% de las son de vapor de sodio y el 100% cuenta con un reloj astronómico (es decir que funcionan con captador de luz).

Existe una relación natural de alumbrado público con la seguridad pública, en zonas donde el sistema de alumbrado falta o es deficiente, el nivel de inseguridad aumenta, por lo tanto, este factor se vuelve determinante para la ampliación de cobertura del servicio; otro problema en la zona que si cuentan con el servicio es el

robo de cableado eléctrico para la sustracción de cobre y otros metales de alto valor comercial, lo cual es un delito con pérdidas millonarias para el Municipio. A pesar de la situación anterior, hasta el día de hoy, no se ha desarrollado un plan de ahorro energético integral que implemente tecnologías alternativas.

### III.8.12. Infraestructura de comunicaciones.

Durante los últimos años se ha dado un incremento en la cobertura de los servicios de telefonía, internet, televisión por cable y televisión digital, todas ellas por parte de empresas privadas.

El área de estudio cuenta con este servicio al 100%. El servicio es por medio de cableado y aéreo debido a que la instalación de infraestructura subterránea ha sido obligatoria en los últimos años, y esta área ya se encontraba con la infraestructura instalada.

### III.8.13. Infraestructura de gas.

Con respecto a la infraestructura de gas, en la ciudad se cuenta con el servicio de gas L.P. el cual se adquiere en los establecimientos denominados gaseras y el gas natural, la cual tiene una cobertura de un 29.83%.

El uso de gas natural es muy común el día de hoy debido a que el gas natural es más ligero que el aire, por lo que lo hace más seguro ya que no se acumula, sino que se eleva y disipa reduciendo considerablemente las posibilidades de cualquier incidente.

El gas natural evita las emisiones de dióxido de azufre y óxido de nitrógeno reduciendo drásticamente la emisión de partículas al medio ambiente.

El área de estudio se cuenta con instalación de gas L.P., ya que la infraestructura de gas

natural no se ha instalado dentro del área de estudio.

A lo cual se abastecen los habitantes de esta área mediante las estaciones de servicio o gaseras ubicadas cercanas al área de estudio.



Figura 31. Gaseras cercanas al área de aplicación. Fuente Google maps.

La gasera más cercana al área de estudio está ubicada al norte del área de estudio. La cual es de la empresa Servi Gas, se ubica sobre la Avenida Heroico Colegio Militar, dentro de la Colonia San Vicente de Nombre de Dios a una distancia de 427.62 metros del predio de aplicación.

### III.9 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos que se generan en las ciudades se han clasificado en riesgos naturales y riesgos antropogénicos, con la identificación de estos se puede actuar para generar planes de contingencia y atención a desastres, así como evitar la presencia de estos. Todo esto es debido a los daños que

generan y la pérdida de vidas humanas que es lo que se pretende evitar

La Ciudad se encuentra expuesta a la ocurrencia de diversos fenómenos destructivos, principalmente naturales, la clasificación de riesgos naturales prevista por el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) considera los siguientes:

#### III.9.1. Geológicos.

Las causas de los peligros geológicos no son otra cosa que la respuesta de la naturaleza para restablecer el equilibrio entre los procesos endógenos y exógenos.

Los peligros geológicos que pueden afectar a la ciudad de Chihuahua son los deslizamientos, fallas, hundimientos y fracturas

Por lo que las fallas y fracturas son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, la orientación de las estructuras corresponde a los cuatro sistemas de fallas de tipo normal, con orientación bien definida.

Por un lado, los procesos endógenos, son procesos que generan o construyen relieve en la mayoría de los casos. Los sismos generan levantamientos o hundimientos del terreno que interrumpen el equilibrio de los taludes y pendientes superficiales del terreno. Los procesos de la naturaleza para corregir ese desequilibrio generan eventos o procesos de deslizamientos, derrumbes, deslaves, avalanchas o flujos de lodo o material sólido hasta alcanzar nuevamente el equilibrio perdido.<sup>3</sup>



**Conforme a lo consignado en el atlas de Riesgos, en la zona de estudio se identifican fallas geológicas<sup>4</sup>.**

Las trazas de las fallas y su área de influencia representan las zonas susceptibles y vulnerables de riesgo geológico en la eventualidad de un sismo de cualquier magnitud.



**Figura 32. Fallas geológicas. Con respecto a área de estudio P.D.U. 2040 Sexta Actualización.**

**En el área de estudio se encuentra ubicada la falla Santa Elena**, de acuerdo con el estudio de Atlas de Riesgo, por lo que dentro de la zona de estudio cuenta con esta vulnerabilidad, aunque se encuentra consolidada al 100 % con diferentes tipos de construcción y giros.

El Tercer sistema o familia de fallas y más reciente corresponde al sistema o familia de fallas y fracturas orientadas NS-EW. La edad de este último sistema corresponde al mioceno-plio-leistoceno, inclusive se considera que este sistema o familia todavía se encuentra activo y es responsable de los temblores recientes en la ciudad de Chihuahua y sus alrededores con eventos de baja magnitud.

Los tres sistemas o familias de fallas que se encuentran presentes en el área urbana de la ciudad de Chihuahua se encuentran

superpuestas una de otra en función de su antigüedad, siendo la más evidente y reciente la NS-EW, representada por la falla que se ubica al oriente de la Sierra Nombre de Dios.

| Sistema     | Fallas          | Sistema | Fallas               |
|-------------|-----------------|---------|----------------------|
| N60°W-N30°E | Minillas        | NS-EW   | El Rejón             |
|             | Las Margaritas  |         | El Edén              |
|             | Huérfano        |         | Rincón del Chuvistar |
|             | Embudo          |         | El Madroño           |
| N30°W-N60°E | La Haciendita   |         | Plateros             |
|             | El Rincón       |         | El Mogote            |
|             | Presa Chihuahua |         | Tinajas Blancas      |
|             | Chuvistar 1     |         | Boquilla             |
|             | Chuvistar 2     |         | Nombre de Dios       |
|             | Sacramento      |         | Sta. Elena           |
|             |                 |         | Chuvistilla          |

**Tabla 7. Sistema de Fallas o Familias Presentes en el Estado de Chihuahua. Fuente: Atlas Riesgo.**

### III.9.2. Hidrometereológicos.

Se entienden por riesgos Hidrometereológicos: inundaciones, avalanchas de lodo y escombros, ciclones tropicales, marejadas, tormentas y granizo, fuertes lluvias y vientos, fuertes nevadas y otras tormentas severas, sequías, desertificación, incendios forestales, temperaturas extremas, tormentas de arena o polvo, heladas y avalanchas.

A nivel nacional los eventos de origen hidrometereológico son los que causan los mayores daños.

La Ciudad de Chihuahua pertenece a la cuenca del Río Conchos, que cubre 30% del Estado. El cauce del río Conchos nace en las montañas de la Sierra Tarahumara y desemboca en el río Bravo, del cuál es el principal tributario.

<sup>4</sup>Ibidem.



**Figura 33. Puntos de inundación. Atlas de Riesgo y P.D.U. 2040 Sexta Actualización.**

Cuando la lluvia es abundante y supera ciertos límites, que para el caso de la zona donde se ubica el municipio de Chihuahua es de 117 mm/día, se considera que se trata de lluvias extremas.

La información de precipitación con que se cuenta para la ciudad de Chihuahua corresponde a la estación meteorológica Universidad, administrada por la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua.

La zona con mayor afectación es la zona sur y oriente de la ciudad, esto debido a la topografía del lugar, los asentamientos irregulares en zonas de riesgo, y la existencia de varios arroyos y afluentes.

Como se menciona en el apartado de Hidrología en el área de estudio se encuentra ubicado el Arroyo El Saucito y EL Mimbres los cuales son de los principales escurrimientos de la ciudad.

Con base en la información contenida en el Atlas de Riesgo, se identifican dos puntos de inundación en la zona de estudio, donde el primero se encuentra a 213.22 metros del predio de aplicación y el segundo a 1,231.05 metros del predio de aplicación los cuales no tienen un impacto directo al predio y son dentro del arroyo El Mimbres y el otro se encuentra fuera de arroyo, existe una infraestructura a desnivel para salvaguardar el paso vehicular y peatonal

en la zona, que corresponde al arroyo (El Saucito y otro al arroyo El Mimbres), por lo que se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes por cruzar calles que trabajan como vados, para mejorar su funcionamiento hidráulico.



**Imagen 23. Infraestructura pluvial existente de paso a desnivel vehicular Arroyo El Mimbres. Fuente. Fotografía Propia.**



**Imagen 24. Infraestructura pluvial existente de paso a desnivel vehicular Arroyo El Saucito. Fuente. Fotografía Propia.**

### III.9.3. Riesgos de Fenómenos Físico - Químicos.

En general, 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 este rubro quedan comprendidos los elementos de riesgo inherentes a la tecnología creada por el hombre, para





### III.10. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El régimen de propiedad en el Área de Estudio es privado, la tipología de vivienda es planeada en la colonia San Vicente de Nombre de Dios, el área de Aplicación es propiedad privada es amparada por las escrituras correspondientes.

El predio para normar se encuentra dentro de la zona definida como Habitacional H-35 Zona U que implica un carácter de zona urbana.

*Usos de suelo.* Dentro de la zona de estudio existen diversos usos de suelo; habitacionales generadores de viajes, y a tractores como lo son usos, mixto, comercio y servicios, áreas verdes y aéreas de equipamiento urbano e industrial de escala regional.

*Infraestructura.* Existe infraestructura dentro del predio en estudio para dar cobertura básica al predio objeto del presente estudio de planeación urbana; sin embargo, las obras necesarias para la conexión de los servicios a las redes existentes serán a cargo del promotor, ya que se encuentran a pie de lote y de las cuales se tiene conexión total y cuentan con contratos con las dependencias administradoras de la infraestructura.

*Equipamiento Urbano.* El equipamiento existente en la zona se constituye por elementos educativos de nivel preescolar y superior.

Por tratarse de un predio que pretende un **uso de suelo de Mixto Intenso**, este aspecto no implica un impacto significativo que incremente el déficit que pudiera existir ya que colinda generalmente con usos de suelo industrial.

*Estructura Vial.* Estructurada por una vialidad de carácter primaria y secundaria, se genera una condición propicia para una accesibilidad adecuada y fluida, es

complementada por unas vialidades sin jerarquía ante el PDU paralelas a la Avenida de Las Industrias, la cual le da entrada a la calle Italia siendo esta la calle colindante al predio de aplicación, la Avenida Juan Escutia es otra de las Avenidas de las cuales facilitan la movilidad de la zona.

*Transporte Público.* La zona cuenta con una cobertura del servicio de transporte público que permite una movilidad colectiva hacia el resto de la ciudad. Dado el uso que se propone, este instrumento es significativo para la demanda de transporte público que generará la utilización del mismo.

*Riesgo y Vulnerabilidad.* No se identifican riesgos relevantes en el área de estudio, de acuerdo al área de aplicación existen varias gasolineras una sobre la Avenida Juan Escutia a 806.69 metros del predio de aplicación y la otra a 604.23 metros del predio de aplicación, sobre la misma Avenida Juan Escutia, existe una gasera de Hidrogas a 909.16 metros del predio de aplicación sobre la calle Ernesto Espinoza por lo que el área de aplicación se encuentra fuera de cualquier riesgo o vulnerabilidad, hidrológicamente se debe de dar tratamiento a zonas detectadas como puntos de conflicto sobre el arroyo Magallanes en época de lluvias.

Las actividades que se generan con la ocupación de este no incrementarán la vulnerabilidad de los usuarios.

*Análisis Social.* La calidad de vida es un concepto muy relacionado con el bienestar, las condiciones de vida y la satisfacción personal.

En términos prácticos, para los habitantes de la zona de estudio que reflejan en la satisfacción de las necesidades básicas que además les permiten vivir de una mejor manera (digamos por encima de los niveles necesarios): la salud física y mental, alimentación, abrigo, educación, vivienda, empleo, ahorro, sistema de seguros y de

seguridad social, y la accesibilidad a cada uno de ellos.

*Medio Natural.* La vegetación típica dentro del área de estudio está representada primordialmente por pastizales generados por jardines dentro de las mismas áreas habitacionales ya que es son colonias viejas y consolidadas desde hace muchos años.

El área de estudio ubicada dentro de una amplia región climática considerada como templada y semifríos semisecos 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, y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual.

El área de estudio cuenta con pendientes planas de 0 al 2%, ya que no se encuentra colindando a un área cerril.

## IV. NORMATIVO

### IV.1. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. SEXTA ACTUALIZACIÓN

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua Sexta Actualización, establece los lineamientos para la promoción y administración del 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.

#### IV.1.1. Políticas de desarrollo.

Para llevar a cabo las estrategias del presente estudio de planeación para cambio de uso de suelo se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

##### *Políticas de Desarrollo Urbano*

a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad.

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

Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.

Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

g) 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.

k) El desarrollo económico y la competitividad.

Reactivación económica.

Intensidad de ocupación del suelo respecto al uso de los espacios baldíos para potenciar su aprovechamiento.

##### *Políticas de Regeneración Urbana.*

Esta política se aplicará en aquellas zonas que requieran una regeneración del tejido urbano; es decir, la rehabilitación de la infraestructura, espacios públicos y edificios que lo conforman, por lo tanto, incide en la reactivación y estímulo económico del centro urbano, la revitalización y fortalecimiento de los subcentros urbanos poco consolidados y el desarrollo de subcentros y centros de distrito.

La implementación de esta política requiere necesariamente de una amplia y contundente participación gubernamental para instrumentar la estrategia jurídica que permita llevarla a cabo.

Una eventual participación del sector privado, en inversiones inmobiliarias de gran escala; y una amplia participación de la propia comunidad involucrada en estos procesos.

#### *Política de Densificación y Ocupación de 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:

a) Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

b) Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos que permitan la densificación.

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. Por tal se deberá instrumentar un programa de incorporación de lotes baldíos conforme un inventario de suelo y un programa de estímulos y castigos claramente definidos con el fin de desalentar la expansión urbana.

#### **IV.1.2. Usos de Suelo.**

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, define al área de estudio del presente estudio de planeación con usos de suelo: equipamiento, habitacional, Recreación y Deporte.

Uso de suelo Equipamiento: Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transporte, infraestructura, cementerios y velatorios y demás servicios urbanos.

Recreación y deporte: Zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por la "Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Sexta Parte "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano"

#### **IV.1.3. Vialidad.**

En lo referente a la estructura vial, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, busca implementar una red vial articulada y



congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad.

La Avenida de Las Industrias y Avenida Juan Escutia, Calle Sicomoro, Calle 41ª (Av. Venceremos), como vialidades primarias, potencian el desarrollo comercial y de servicios de la zona cercana al predio objeto del presente estudio, permiten lograr una accesibilidad adecuada al enlazarse con otras vías las cuales, cuentan con algún carácter dentro del PDU como vialidades primarias ya que tienen un estudio de la clasificación de vialidades dentro del área de estudio. La calle Avenida Heroico Colegio Militar, Calle Emilio Salgari, Calle Calzada Morelos, entre otras dentro de las colonias del predio de estudio, las cual facilitan los desplazamientos direccionales y reduce la congestión.

#### **IV.1.4. 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, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

##### *Agua potable*

La principal fuente de abastecimiento de este vital líquido proviene del subsuelo mediante la infraestructura instalada por la Junta Municipal de Agua, teniendo tubería de 8, 10, 12, 20 y 42 de diámetro.

La infraestructura de agua potable disponible en el área de estudio se encuentra distribuida en las zonas urbanizadas.

En la zona de estudio existe cobertura de infraestructura de agua potable, de la visita

física se observó que el suministro de agua potable se realiza por medio de infraestructura de la JMAS, además el predio de aplicación cuenta con su suministro a pie de lote y su respectivo cobro de recibo teniendo un contrato o74209, existe infraestructura en cada una de las viviendas o comercios existentes con capacidades de acuerdo con sus necesidades.

Asimismo, la distribución se realizará a través de distintas líneas con diámetros que varían entre 8, 10 y 12 pulgadas ya que las líneas existentes dentro del área de estudio. (Ver plano D-06).

##### *Alcantarillado Sanitario*

En material de alcantarillado sanitario, se identifican valores altos de cobertura de 92% respectivamente, sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 30% debido a la antigüedad de la red, sobre todo en la zona Centro de la Ciudad.

Por lo que respecta a la infraestructura de drenaje sanitario, se cuenta con una cobertura en toda el área urbanizada dentro de la zona de estudio, para este servicio y dentro del área de aplicación.

De acuerdo con la información disponible, se identifican colectores dentro del área de estudio que quedara a disposición de la dependencia para su respectiva administración y la colocación de la infraestructura necesaria.

En las inmediaciones del predio objeto del presente estudio, se cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario y colectores con diámetros de 10, 12, 15, 24, 30, 36, 42 y 48 pulgadas. (Ver plano D-07).



### *Drenaje Pluvial*

Se han implementado algunas acciones piloto para la recuperación de agua y e inyección a los acuíferos, pero hacen falta iniciativas de las entidades para llegar a este fin.

En la zona de estudio los principales escurrimientos pluvial son: Arroyo El Mimbres y Arroyo El Saucito.

Su trayecto se encuentra una parte en estado natural, sin canalizar y otra parte canalizada, no se identifican obras de infraestructura pluvial, ya sea de retención o de encauzamiento.

Asimismo, cabe señalar que en el área de estudio se localizan varios escurrimientos pluviales de menor cuantía, todos ellos en estado natural; en los cruces con vías que se utilizan como vados, existen estructuras de cruce (vías férreas), que permiten salvar el obstáculo carece de equipamiento pluvial.

### *Energía eléctrica*

Existe una relación natural de alumbrado público con la seguridad pública, en zonas donde el sistema de alumbrado falta o es deficiente, el nivel de inseguridad aumenta, por lo tanto, este factor se vuelve determinante para la ampliación de cobertura del servicio.

En el área de estudio el 95% de las luminarias son de vapor de sodio y el 100% cuenta con un reloj astronómico (es decir que funcionan con captador de luz). (Ver plano D-08).

## **IV.2 Objetivos Generales**

El objetivo general del presente documentos es generar un instrumento técnico de planeación para la realización de una modificación menor al Plan de

Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua; Visión 2040 en el cual se genere un **cambio de uso de suelo de Habitacional H-35 a Mixto Intenso, ya que la construcción existente se encuentra realiza en todo el predio y siendo esta una situación de echo y colindando a usos principalmente industriales.**

Con esta propuesta se pretende los siguientes 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 usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

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

Se considere como suelo Mixto Intenso, integrando las posibilidades urbanas a los desarrollos colindantes y aprovechar las características de centralidad y accesibilidad de que juegan en la zona, en particular al tomar las vialidades como la Avenida Heroico Colegio Militar como corredor principal con la previsión de que se encuentra a una distancia de 337.00 metros del predio de aplicación, la cual le da acceso directo a la calle Sicomoro y posteriormente a la calle Emilio Salgari vialidad colindante al predio de aplicación y

a otro frente hacia la calle 41ª (Av. Venceremos) vialidad propuesta según P.D.U. 2040 Sexta Actualización.

### **IV.3 Objetivos Particulares**

#### **IV.3.1. Estructura Urbana y Usos de Suelo.**

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 usos Mixtos, ya que la construcción existente así lo amerita y contar con agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos para este giro propuesto.

#### **IV.3.2. Vialidad.**

Favorecer la oferta de usos complementarios a lo largo del corredor más cercano como la Calle Sicomoro y Avenida Heroico Colegio Militar, la cual le da acceso las cuales le dan acceso a la calle Emilio Salgari, la cual colinda al predio de aplicación, ya que estas calles y avenidas son corredores de un gran flujo comercial, habitacional e industrial.

#### **IV.3.3. Actividades Productivas.**

El aprovechamiento de los predios se promueve con la ocupación de predios baldíos con aprovechamiento de uso de comercio y servicio, microindustria y habitacional, en favor de la densificación con posibilidades de comercio en una zona consolidada que cuenta con servicios.

#### **IV.3.4. Vivienda.**

En el rubro de vivienda de acuerdo con el régimen de propiedad y condiciones de urbanización se aprecia en la zona consolidada, con algunas posibilidades de densificación en lotes baldíos y posibilidad de ocupación habitacional H-35 y H-45.

#### **IV.3.5. Aspectos Sociales.**

Para entender el desarrollo futuro de la ciudad, es necesario partir de dos variables fundamentalmente; por un lado, la cantidad de población que estará ocupando el territorio y, por otro lado, la cantidad de vivienda necesaria para esta población.

La estructura e infraestructura urbana, las preferencias de vivienda, las formas de desplazamiento de los habitantes, el uso y predilección por los espacios de recreación y esparcimiento en el ambiente que le rodea, así como su economía y legislación son el resultado de prácticas y conductas sociales, las cuales son imprescindibles de detectar, analizar y comprender para poder ofrecer soluciones que lleven a la sostenibilidad urbana y ambiental.

#### **IV.3.6. 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.

#### **IV.3.7. Medio Ambiente.**

Es necesario emprender el camino hacia una mejor calidad de vida a partir de un medio ambiente en equilibrio, una economía próspera y relaciones sociales armónicas en nuestra ciudad.

#### **IV.3.7. Administración y Gestión.**

Política encaminada al fortalecimiento de la estructura urbana y de las actividades a realizarse dentro de la zona.

El área en estudio se avoca a un nivel local o barrial complementando una zona de habitacional existente, ubicada en zona estratégica y accesible a desarrollos habitacionales consolidados.

### **IV.4 Normatividad del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización.**

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.

#### **IV.4.1. Distribución y Dosificación de**

##### **Suelo.**

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al área de estudio con diversos usos de suelo: Habitacional H-35 y H-45, Equipamiento, Comercio y Servicios; Corredor de Impacto Medio, Microindustria y **Mixto Intenso**.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano lo comercial, residencial, recreativo, escolar y demás con la vivienda, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles a pie o en bicicleta, lo cual genera comunidades llenas de vida y diversidad.

Para efectos de normatividad de dosificación de usos de suelo quedará sujeto a la descripción de la siguiente tabla.

Siendo un uso de suelo Mixto Intenso, cuenta con las siguientes especificaciones:

Lote Mínimo: 120 m<sup>2</sup>  
Frente Mínimo: 10.00 m  
Fondo Mínimo: Según Proyecto.  
C.O.S.: 0.8  
C.U.S.: 3

| USO       | DENSIDAD            | VIVIENDA (MAX) | HAB/HAB (MAX) | LOTE MINIMO (m2) | COS     | CUS     | N. PISO/MÁXIMO DE SUPERFICIE SUELO | ALTURA MAX. |       | FRENTE MINIMO (m) | FONDO MINIMO (m) | RESTRICCIÓN FRENTE/FONDO/LATERAL | ESTACIONAMIENTO |
|-----------|---------------------|----------------|---------------|------------------|---------|---------|------------------------------------|-------------|-------|-------------------|------------------|----------------------------------|-----------------|
|           |                     |                |               |                  |         |         |                                    | METROS      | PISOS |                   |                  |                                  |                 |
| "U" 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              |
|           | M5 MIXTO SUBURBANO  | 45             | 180           | 800 M2           | NO ESP. | NO ESP. | SP                                 | SP          | SP    | SP                | SP               | NO ESP.                          | SP              |
|           | MSH MIXTO SUBURBANO | 35             | 140           | 1000 M2          | NO ESP. | NO ESP. | SP                                 | SP          | SP    | SP                | SP               | NO ESP.                          | SP              |

**Tabla 8. Dosificación de usos de suelos Normatividad de Uso Mixto. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. 6ª actualización.**

#### IV.4.2. Secciones viales.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización define al de la Avenida de Las Industrias, Avenida Juan Escutia, Calle Sicomoro, Calle 41ª (Av. Venceremos) como vialidades primarias y primarias propuestas.

Son una vía que contempla en una gran mayoría tránsito de paso, sin embargo, cumple también funciones de vía de acceso a asentamientos humanos cercanos al área urbana del área de estudio.

La Avenida de Las Industrias circula hacia el norte y sur del estado. Cuenta con una sección de 20.00 a 24.00 metros, con separación de dos cuerpos de circulación teniendo una sección de calle de 7.50 metros y banquetas variables con camellón central de 2.50 metros.



**Figura 35. Avenida de Las Industrias sección actual. PDU 2040.**

La avenida De Las Industrias cumple con las disposiciones contenidas en el PDU 2040 Sexta Actualización.

La Avenida Juan Escutia, cuenta con una sección vial de 25.00 metros con tres cuerpos de circulación en cada sentido, sección de calle de 9.50 metros, camellón central de 1.00 metros y banquetas de 2.50 metros.



**Figura 36. Avenida Juan Escutia. Sección actual PDU 20410.**

La Avenida Ignacio Zaragoza constituye una vialidad primaria que circula hacia el noreste y suroeste del estado. Cuenta con una sección de 16.80 metros, con separación de dos cuerpos de circulación teniendo una sección de calle de 12.00 metros y banqueta de 2.50 metros lateral derecho y 2.30 metros lateral izquierdo.



**Figura 37. Av. Ignacio Zaragoza. Sección actual PDU 20410.**

La calle Sicomoro constituye una vialidad primaria que circula hacia el noreste y suroeste del estado. Cuenta con una sección vial de 13.00 metros, con separación de un cuerpo de circulación teniendo una sección de calle de 9.40 metros y banquetas de 1.80 metros.

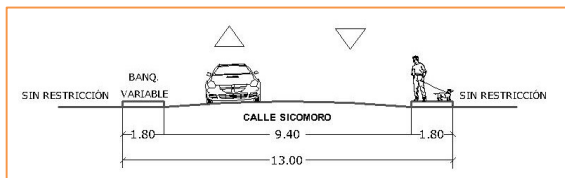


Figura 38. Calle Sicomoro. Sección actual PDU 20410.

La calle 41ª (Av. Venceremos) constituye una vialidad primaria propuesta, que circula hacia el noroeste y sureste del estado. Cuenta con una sección vial de 32.00 a 35.00 metros, con separación de dos cuerpos de circulación teniendo una sección de calle de 7.00 metros y banquetas de 2.00 metros, cuenta con una vía férrea central con una sección variable.

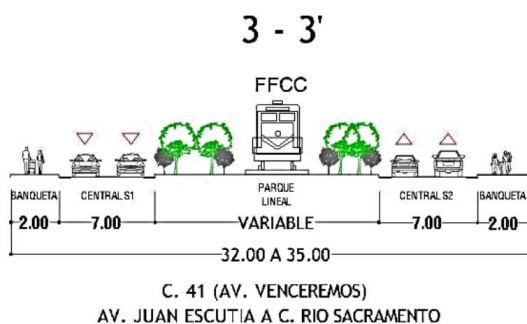


Figura 39. Calle 41ª (Av. Venceremos). Sección actual PDU 20410.

Con jerarquía de vialidad secundaria se identifica a la Avenida Heroico Colegio Militar como vialidad secundaria dentro del área de estudio con una sección vial de 26.00 metros, con tres cuerpos de circulación en cada sentido sección de calle de 9.50 metros lateral derecho y 9.00

metros lateral izquierdo, camellón central de 4.00 metros y banqueta de 2.00 metros en lateral izquierdo y 2.50 metros lateral derecho.



Figura 40. La Calle Heroico Colegio Militar sección actual. PDU 2040.

#### IV.4.3. Estructura Urbana.

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, energía eléctrica 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.

El área de estudio se encuentra ubicado en el área de influencia del subcentro norte y



del centro urbano y con todos sus servicios dentro del predio de aplicación.

#### **IV.4.4. Objetivos.**

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 y densidades habitacionales.

Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.

#### **IV.5. Normatividad SEDESOL**

##### **IV.5.1. Sistema de Equipamiento Urbano.**

La normatividad aplicable para equipamiento urbano es lo dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano.

Se deberá de hacer el cálculo para cubrir las necesidades de la población tomando en cuenta los elementos existentes y queridos para los diferentes grupos de educación y cultura, salud y asistencia social, recreación y deporte, administración pública y servicios.

##### **IV.4.2. Manual de Diseño Geométrico de Vialidades.**

La clasificación de las distintas vialidades de acuerdo con su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el

enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras.

El criterio para el diseño y funcionamiento adecuado de las vialidades actuales y propuestas se estructuran sus características de acuerdo a la jerarquía de cada una de ellas.

#### **IV.5. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

##### **IV.5.1. Zonificación.**

Artículo 88.- Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89.- La Zonificación determinará:

I.- Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

II.- Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.

III.- La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.

IV.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

V.- La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.

VI.- Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.

VII.- Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

VIII.- La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

IX.- La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

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 regirá 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.

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, 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.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

Es obligación de los municipios remitir a la Secretaría los planes municipales a que se refiere el párrafo anterior, en los formatos impresos y digitales, debidamente georreferenciados, para su integración en el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano a que se refiere esta Ley.

Artículo 81. Será obligación de cada administración pública estatal o municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contempladas en los instrumentos de planeación, y deberán ser la base para la elaboración de los demás planes y programas de dichas administraciones durante sus periodos de gobierno.

El Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación la implementación de mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo de los centros de población.

Artículo 217. Será necesaria la obtención de la Licencia de Uso de Suelo cuando se trate de acciones urbanísticas:

I.- Que requieran de la construcción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria.

II.- Cuando esté condicionado por un instrumento de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

III.- Referentes a fraccionamientos, edificaciones y conjuntos urbanos, independientemente de su régimen de propiedad.

IV.- Referentes a estaciones de servicio denominadas gasolineras, en las que se expendan gasolina o diésel.

V.- Las que se encuentren previamente determinadas por la autoridad municipal competente.

#### **IV.5.2. Ordenamiento Ecológico.**

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 31.- Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

I.- Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.

II.- Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.

III.- Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

Artículo 32.- Los ordenamientos ecológicos regionales y locales se formularán en congruencia con el ordenamiento ecológico que establezca la Federación, y hará énfasis en aquellos aspectos que contribuyen a restablecer y preservar el equilibrio ecológico en el territorio de la Entidad.

#### **IV.5.3. Infraestructura.**

Artículo 119. Toda acción urbanística que requiera la construcción o ampliación de la infraestructura para su incorporación o enlace con la zona urbana deberá contemplar, por lo menos:

I.- En vías públicas: los requerimientos de espacios necesarios para satisfacer la movilidad de la zona, como vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, ciclovías, andadores y puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o previstas en la planeación para el resto del centro de población; en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan, a menos de que así lo justifique un estudio de vialidad, debidamente acreditado ante la autoridad.

II.- En materia de agua: el drenaje y alcantarillado; prever el abasto y suministro de agua potable, así como el manejo y aprovechamiento de aguas residuales y pluviales, incluyendo su conexión a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.

III.- En materia de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos: asegurar que existe cobertura y capacidad para la gestión integral de los residuos.

IV.- Previa a la escrituración de ventas, las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.

Artículo 281.- Los proyectos de agua potable, agua tratada y drenaje sanitario y pluvial se sujetarán a la legislación en la materia, a las normas oficiales mexicanas correspondientes, a lo que establezca el organismo operador competente y lo

señalado en el plan de desarrollo urbano de centro de población respectivo.

Antes de iniciar cualquier proyecto, el fraccionador deberá obtener de la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente, el banco de nivel más cercano a su terreno, a partir del cual establecerá sus niveles de proyecto. Todas las cotas deberán estar referidas al nivel medio del mar.

Artículo 283.- La transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público, así como la recepción de las obras de alumbrado público se regularán por la normatividad federal aplicable, así como a través de los reglamentos municipales y planes de desarrollo urbano de centros de población correspondientes.

#### **IV.5.3. Conjuntos Urbanos.**

Artículo 260. Los conjuntos urbanos podrán constituirse a través del régimen de propiedad en condominio o ser de propiedad individual, copropiedad y administración fiduciaria; estos serán de tipo horizontal, vertical o mixto y solo podrán desarrollarse en las zonas previstas en un instrumento de planeación vigente.

Artículo 261.- Los conjuntos urbanos deberán promover la intensidad del uso del suelo, con más de un uso y contemplar espacios donde se priorice a las personas, como áreas peatonales, accesibilidad universal y conectividad, con una vocación integradora respecto del proyecto mismo y el entorno inmediato.

#### **IV.5.4. Clasificación y Obligaciones.**

Artículo 232.- Las características de cada uno de los tipos de fraccionamiento y su ubicación serán de acuerdo con el uso de

suelo, densidad de población y demás definiciones aplicables contenidas en los instrumentos de planeación correspondientes.

Los fraccionamientos, desde el punto de vista de su uso o aprovechamiento, se clasifican en los siguientes tipos:

##### **I.- Habitacional:**

- a) Urbano.
- b) Suburbano, rural o campestre.

##### **II.- Comerciales y de servicios.**

##### **III.- Industriales.**

##### **IV.- Mixtos.**

Artículo 242.- Los fraccionamientos comerciales y de servicios, se destinarán a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles, así como para la prestación de servicios públicos o privados permitidos por las leyes. Para la determinación de su ubicación y características, se estará a los instrumentos de planeación correspondientes.

#### **IV.VI.4. Áreas de Cesión**

Artículo 267.- Las áreas de cesión gratuita son aquellas superficies de terreno que se requieren para fines públicos, y se componen del suelo que entrega el fraccionador, promovente o promotor al Municipio, de forma gratuita y sin gravamen, para destinarse a infraestructura, equipamiento y áreas verdes de alcance vecinal, sectorial, urbano o regional.

Las áreas de cesión gratuita deberán tener las medidas y ubicarse en lugares que permitan su máximo disfrute y la mejor calidad en función de los derechos humanos de las personas residentes.



#### IV.VI.5. Equipamiento

Artículo 268.- El equipamiento estará estrechamente vinculado a la población y la superficie que ocupa. El requerimiento de equipamiento generado por la construcción de vivienda en fraccionamientos, edificaciones y conjuntos urbanos se resolverá en las áreas de cesión gratuita definidas en los instrumentos de planeación que correspondan, y se ubicarán dentro de las mismas unidades o a una escala urbana mayor, considerando las siguientes disposiciones:

I.- La dosificación de equipamiento se hará de acuerdo con los criterios técnicos y normas específicas establecidas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, así como cualquier otra normatividad aplicable.

II.- La determinación de la superficie necesaria para el equipamiento se determinará a partir del equipamiento existente en la colonia, sector o centro de población.

III.- Cuando la población del fraccionamiento, edificación o conjunto urbano no requiera la cesión gratuita de superficies de equipamiento, o el área que deba cederse no sea de utilidad de acuerdo con los instrumentos de planeación vigentes, se observará lo dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo 270.- Artículo 270. Los instrumentos de planeación vigentes determinarán las necesidades del equipamiento público. Los mecanismos para la adquisición de suelo para equipamiento público se determinarán de acuerdo con dichas necesidades y serán:

- I. La cesión gratuita producto de una acción urbanística.
- II. La donación pura y simple.
- III. La compra.

IV. La permuta.

V. El comodato.

VI. La expropiación.

#### IV.6.2 Política Ambiental

Artículo 28.- En la planeación del desarrollo económico sustentable del Estado, deberá ser considerado la política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

Artículo 29.- En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación del impacto ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el Estado.

Artículo 30.- De conformidad con lo establecido en esta Ley, en la Planeación del Estado de Chihuahua y en las demás disposiciones legales sobre la materia, la Secretaría formulará el Programa Estatal de Ecología.

La Secretaría vigilará su aplicación y su actualización se realizará a través de foros de consulta, en coordinación con el Consejo Estatal para la Protección del Ambiente y el Desarrollo Sustentable.

#### IV.6.2 Ordenamiento Ecológico

Artículo 31.- 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. La ordenación urbana del territorio y los programas de Gobierno Estatal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, así como las obras del sector privado;
- V. 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;
- VI. 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;
- VII. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando ésta no sea de competencia federal;
- VIII. Los demás casos previstos en esta Ley y demás disposiciones legales relativas.

Artículo 32.- Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas;

II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes; y

III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

Artículo 33.- El ordenamiento ecológico regional se formulará en congruencia con el ordenamiento ecológico que establezca la Federación, y hará énfasis en aquellos aspectos que contribuyen a restablecer y preservar el equilibrio ecológico en el territorio de la Entidad.

#### **IV.6.3Criterios Ecológicos**

Artículo 34.- En la planeación y realización de acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, que se relacionen con la promoción del desarrollo sustentable de la Entidad, se observarán los criterios ecológicos que establezcan esta Ley y demás disposiciones que de ella emanen.

Artículo 35.- Para efectos de la promoción del desarrollo, y a fin de orientar e inducir con un sentido ecológico la acción de los particulares y grupos sociales de la Entidad, se considerarán los siguientes criterios:

I. Pasar de lo esencialmente correctivo a la búsqueda del origen del problema;

II. Tomar en cuenta, para hacer efectiva su aplicación, las relaciones existentes entre la

ecología, la economía, la condición natural de los ecosistemas y el desarrollo;

III. Incorporar a los casos de producción de bienes y servicios, los relativos a la restauración de los ecosistemas;

IV. Rechazar el crecimiento económico que no respete ni promueva el equilibrio ecológico y la calidad de la vida;

V. Incorporar variables o parámetros ecológicos en la planeación y promoción del desarrollo, para que éste sea equilibrado y sostenido; y

VI. Promover el concepto de zonas o reservas ecológicas productivas y de áreas naturales protegidas al servicio del desarrollo

#### **IV.6.4 Impacto Ambiental**

Artículo 41.- La realización de obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán sujetarse a la autorización previa de la Secretaría, con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de los requisitos que se les impongan una vez evaluado el impacto ambiental que pudieran ocasionar. Lo anterior, no tendrá aplicación cuando se trate de obras o actividades que corresponda regular a la Federación.

Artículo 42.- Corresponderá a la Secretaría, evaluar el impacto ambiental a que se refiere el artículo anterior, particularmente tratándose de las siguientes materias:

I. Obra pública estatal;

II. Caminos rurales;

III. Zonas y parques industriales;

IV. Exploración, extracción y procesamiento de minerales o sustancias no reservados a

la Federación, que constituyan depósitos de naturaleza semejante a las componentes de los terrenos;

V. Desarrollos turísticos estatales y privados;

VI. Instalación de tratamiento, confinamiento o eliminación de aguas residuales y de residuos sólidos no peligrosos;

VII. Las obras y actividades de carácter público o privado, destinadas a la prestación de un servicio público o para el aprovechamiento de recursos naturales no reservados a la Federación;

VIII. La instalación y funcionamiento de industrias, salvo en los casos de competencia federal conforme a la Ley General u otras disposiciones legales aplicables;

IX. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población;

X. Hospitales y establecimientos donde se realicen actividades riesgosas;

XI. Hoteles, restaurantes y centros comerciales que no se encuentren en zonas de jurisdicción federal;

XII. Las demás obras y actividades señaladas en el reglamento respectivo, en donde se estipule que habrán de requerir evaluación de impacto ambiental.

La Secretaría comunicará sus resultados a las autoridades municipales que corresponda, en los supuestos de las fracciones anteriores, para que las apliquen en el desempeño de sus funciones propias.

Artículo 43.-Corresponde a los municipios, bajo convenio o acuerdo con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, sin que ello implique la pérdida de las facultades que le confiere esta Ley y que podrá ser revocado en cualquier momento,

evaluar el impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes materias:

- I. Zonas y parques industriales;
- II. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población;
- III. Las demás a que se refiera esta Ley.

Artículo 44.-Para la evaluación del impacto ambiental, se requerirá la siguiente información mínima en cada obra o actividad:

- I. Su naturaleza, magnitud y ubicación;
- II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental;
- III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos; y
- IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45.- Para la obtención de la autorización a que se refiere el artículo 41 de esta Ley, los interesados deberán presentar una manifestación de impacto ambiental con un resumen ejecutivo de la misma, la cual en su caso y a juicio de la Secretaría, deberá ir acompañada, en los formatos establecidos, de un estudio de riesgo de la obra, de sus modificaciones o de las actividades previstas, consistentes en las medidas técnicas preventivas o correctivas para mitigar los efectos adversos al equilibrio ecológico durante su ejecución, operación normal y en caso de accidente.

No se requiere la presentación de dicha manifestación cuando se acredite haber presentado la manifestación en materia federal a que se refiere la Ley General, que contenga la información anterior.

No se autorizarán obras o actividades que se contrapongan a lo establecido en el ordenamiento ecológico local y en los programas de desarrollo urbano, ni de aquéllas que carezcan de carta de zonificación expedida por el municipio.

Artículo 46.- Una vez presentada la manifestación de impacto ambiental y satisfechos los requerimientos formulados por la autoridad competente, estará disponible a la sociedad, de tal forma que cualquier persona pueda solicitar información o consultar el resumen ejecutivo, acreditando desde luego, el interés correspondiente.

Los interesados en mantener alguna parte de la información en forma privada deberán señalar claramente a la autoridad competente, a través de un apartado dentro del documento, aquella información que constituya un secreto tecnológico, y que de hacerse público pudiera afectar derechos de propiedad industrial o intereses lícitos de índole mercantil. En tal caso, la información deberá ser presentada con su resumen ejecutivo de manera que lo que tenga trascendencia para el medio ambiente o la salud pública pueda ser examinado sin perjuicio para el interesado.

En el caso de que la Secretaría requiera de información adicional al interesado para poder evaluar la manifestación de impacto ambiental, y ésta no la proporcione en el término indicado por la Dependencia, se tendrá por no interpuesta su solicitud de autorización de impacto ambiental, sin que se emita la evaluación de la misma

Artículo 47.- Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría dictará la resolución

correspondiente, considerando la opinión de los Gobiernos Municipales involucrados. En dicha resolución podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados;

II. Negar dicha autorización;

III. Otorgarla condicionada a la modificación del proyecto de obra o actividad, a fin de garantizar que se eviten o atenúen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la operación normal y aún en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse para la ejecución de la obra o la realización de la actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos. Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en el Capítulo VI, Título XI, de la presente ley.

La Secretaría, con el auxilio de los Gobiernos Municipales que correspondan, supervisará durante la regularización y operación de las obras autorizadas, ya sea condicionadas o no condicionadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la manifestación de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 48.- En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría con treinta días naturales de anticipación, y presentar la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando

el estudio respectivo, e informar la fecha exacta del desalojo de las instalaciones.

Artículo 49.- La Secretaría establecerá un Registro Estatal de Prestadores de Servicio, en el que deberán inscribirse todos aquellos interesados en realizar evaluaciones del riesgo ambiental, presentando una solicitud con la información y los documentos que acrediten el nivel técnico y académico, en los términos que el reglamento respectivo establezca.

Para verificar la capacidad y aptitud de los prestadores de servicios para realizar las manifestaciones de impacto ambiental y los estudios de análisis de riesgo, la Secretaría podrá practicar las investigaciones necesarias.

Artículo 50.- La resolución a que se refiere el artículo 47, fracciones I y III, será requisito para la expedición del certificado de uso de suelo y permiso de construcción.

Artículo 58.- Con arreglo a las disposiciones de este Título, cada ayuntamiento, con el apoyo del Comité Municipal de Ecología, formulará y aprobará los principios, medios y fines de su política ecológica municipal.

Artículo 59.- Una vez aprobada, el Presidente Municipal difundirá ampliamente la política ambiental entre los habitantes del municipio.

#### **IV.7. Normatividad de Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas.**

##### **IV.7.1 Usos reservas y destinos**

Área de Aplicación del Plan: La superficie en la que el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua definirá la dosificación de usos de suelo, así como la



infraestructura, equipamientos, y demás normatividad urbanística.

Artículo 27.- La constancia de zonificación es un documento con valor oficial que expide la Dirección a solicitud del interesado, mediante el cual se certifica la información de un predio específico en cuanto a usos de suelo permitidos, condicionados y prohibidos, según lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Vigente, así como la ubicación, densidad e intensidad de uso, teniendo como base la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano y Planes Parciales de Desarrollo Urbano, previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en los formatos aprobados.

La constancia de zonificación no implica la autorización del uso o destino del predio y tendrá una vigencia de cinco años.

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;

II.-Si en un predio con zonificación de usos mixtos se pretende alojar vivienda y usos no habitacionales, el número máximo de viviendas y el número máximo de metros cuadrados a construir, será el que se obtenga de respetar el COS, el CUS, la altura y la misma zonificación;

III.-En las colonias no se permitirán subdivisiones de terrenos para una vivienda, sin el trámite de condominio o

fraccionamiento, si por la superficie del predio original se puede construir más de una y se cumple con las medidas mínimas del lote de acuerdo con el Plan;

IV.-Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua;

V.-Los corredores urbanos son las áreas de influencia 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.

#### **IV.7.2. Infraestructura**

Artículo 89. Tratándose de infraestructura:

I. El Municipio será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos o vecinos, u otra persona física o moral que contravengan esta disposición, será nulo de pleno derecho;

#### **IV.8. Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2017-2021.**

EJE 3 Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente

Objetivo 9. Contar con leyes e instrumentos normativos vigentes en materia de planeación urbana y regional, así como con el respaldo de instituciones especializadas, que potencialicen un desarrollo urbano sostenible, equitativo e incluyente en el estado

9.1 Orientar el desarrollo urbano participativo entre los tres niveles de gobierno y la sociedad, dentro de un marco legal actualizado en materia de planeación urbana.

Actualizar la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que defina claramente las facultades y obligaciones de los entes públicos en el control del desarrollo urbano, apegándose estrictamente a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y considerando las recomendaciones internacionales de la ONU Hábitat.

Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en estricto apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Promover la modificación de la Ley de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Chihuahua, con el fin de que, más que sujetarse a un plazo, se ciña al cumplimiento del registro de asentamientos irregulares.

Actualizar y difundir las reglas de operación de programas estatales de desarrollo urbano y ecología donde se precisen los fines, personas beneficiarias y formas de operación y/o componentes de los mismos; además, que alcance buenos niveles de eficiencia, eficacia, equidad y transparencia, así como la denominación de las dependencias que intervienen en cada uno de los procesos.

Revisar y actualizar los instrumentos de planeación urbana, regional, metropolitana y de áreas funcionales, a fin de alcanzar

mayores niveles de bienestar y calidad de vida en todo el estado.

Elaborar y actualizar atlas de riesgos de las principales poblaciones del estado.

Actualizar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, vigente desde el año 1998.

Elaborar y actualizar la legislación en materia de desarrollo urbano que contribuya en el crecimiento integral, ordenado y sostenible de todas las poblaciones del Estado, además de considerar al ser humano en su conjunto.

Concientizar a las autoridades municipales por medio de acciones determinadas acerca de los beneficios de un Instituto especializado en materia de planeación urbana y regional.

Coordinar el establecimiento de consejos de planeación urbana municipal con autoridades de aquellos municipios cuya población supere los 75 mil habitantes.

Crear el Instituto Estatal de Planeación Urbana.

Establecer instrumentos y legislación en materia de planeación urbana con visión a largo plazo.

Fomentar una cultura pública de mejoramiento urbano integral e impulso a los observatorios urbanos ciudadanos.

Elaborar estudios de regionalización para el establecimiento de Institutos Intermunicipales y Consejos de Desarrollo Metropolitano, de acuerdo con lo indicado en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Realizar los trabajos técnicos topográficos donde se consideren las áreas urbanas existentes y las de futuro crecimiento.

Gestionar la aprobación de los fondos legales propuestos ante los respectivos cabildos.

Gestionar la aprobación de fondos legales por el H. Congreso del Estado y su respectiva publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**OBJETIVO 10.-** Mejorar el entorno urbano de manera equilibrada en pos de la sustentabilidad ambiental, con el objetivo de proporcionar seguridad e identidad a las y los habitantes de las zonas urbanas.

**10.1** Orientar el desarrollo urbano con procesos sostenibles, sustentables y equilibrados.

Implementar acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana y al patrimonio histórico y cultural.

Elaborar proyectos y gestionar recursos para la rehabilitación de fachadas y entorno en los centros urbanos e históricos.

Implementar acciones de mejoramiento de imagen urbana en las zonas más vulnerables y de mayores carencias en las ciudades medias del estado.

Coordinar con las autoridades de los tres niveles de gobierno la detección oportuna y la atención eficaz a los problemas urbanos determinantes para el bienestar social y el desarrollo económico y sustentable de las localidades urbanas.

#### **IV.9. Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021**

**Eje 4. – Ciudad Mejor Administrada.**

La presente administración municipal, decidida a desarrollar un proyecto de ciudad diferente, amplio, integrado, incluyente, estratégico e innovador, con líneas de acción, programas y proyectos,

que tienen como fin el avanzar hacia un territorio más competitivo y especializado, que atraiga talento e inversión en el contexto de la nueva economía colaborativa, se dio a la tarea de considerar la metodología de “Territorio Inteligente” a fin de aplicarse en sus distintos componentes, de tal forma que la geografía política del municipio de Chihuahua vaya más allá de espacios capaces de dar una respuesta coherente a los cambios que impone el reto de la globalización, y trascienda a territorios sustentables, por su capacidad para equilibrar lo que se denomina como la trilogía urbana: estrategia económica, desarrollo social y calidad medioambiental.

- Estrategia Chihuahua Smart City.
- Economía Creativa.
- Gobierno Abierto.
- Étnica en el Gobierno, Transparencia y rendición de Cuentas.
- Corrupción.

**Eje 5.- Ciudad Atractiva.**

Por lo tanto, el Municipio de Chihuahua, en su tarea de hacer de Chihuahua un modelo de Ciudad Atractiva, se ha esmerado en el desarrollo de diversas estrategias que promuevan un modelo de ciudad, siendo una de estas, la rehabilitación del Centro Urbano e Histórico de Chihuahua.

#### **V.- ESTRATEGIA**

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 ha establecido los lineamientos para la ciudad para la aprobación de planes parciales, proyectos maestros, proyectos urbanos, así como edificaciones, los cuales deben de cumplir con los elementos cuantitativos basados en

criterios señalados principalmente en el Reglamento de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.).

La propuesta que plantea el presente instrumento está basada en las disposiciones que la ciudad ha venido implementando y plantea la necesidad de modificar el uso de suelo de **Habitacional H-35, para convertirlo en uso Mixto Intenso y siendo esto como una situación de hecho, ya que la construcción se encuentra con un avance del 100% y colinda con usos industriales y habitacionales H-35**, esto congruente con el contexto del área donde se encuentra localizado el predio.

El desarrollo que en este documento se presenta para cambio de usos de suelo, propone una opción que permite crear ventajas competitivas para la ciudad de Chihuahua.

### V.1. Estrategia general

La estrategia general es realizar un cambio de uso de suelo de un predio con uso de suelo de **Habitacional H-35**, establecido por el PDU 2040 Sexta Actualización, **a un uso de suelo de Mixto Intenso**, el cual se encuentra ubicado en la calle Emilio Salgari No 1911, de la Colonia San Vicente de Nombre de Dios, a 49.44 metros de la calle Sicomoro y a 310.31 de la Avenida de las Heroico Colegio Militar, de la ciudad de Chihuahua con una superficie de 3,781.55m<sup>2</sup>.

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo de mixto intenso (bodegas), que consoliden la zona y que complementen la oferta a nivel barrial la cual es actualmente muy deficiente

considerando el actual deterioro en cuanto a habitabilidad para la zona analizada.

#### V.1.1. Modelo de Desarrollo.

La acción urbana propuesta y asociada al presente estudio de planeación, promueve la ocupación de un predio que es un área de uso Mixto Intenso (Bodegas), el cual potencializa el desarrollo de la zona y contribuye al desarrollo de la ciudad.

#### V.1.2. Enfoque Inmobiliario.

El predio objeto del presente estudio ha sido adquirido por la persona la empresa Vidriera de Chihuahua S.A representada por el C. Néstor Baeza López.

Dado que el uso de suelo actual no permite la ocupación directa del predio con un potencial de desarrollo más amplio, es necesario propiciar el cambio de uso, aun y cuando el uso que se está dando físicamente es de Mixto Intenso con giro de (Bodegas)

#### V.1.3. Formación de núcleos de actividad.

Por tratarse de un uso Mixto Intenso (Bodegas), se creará un núcleo de actividades económicas que generarán ingresos directos e indirectos los cuales contribuirán a la economía de la zona

#### V.1.4. Descentralidad

La descentralidad urbana es un fenómeno inducido para logra un equilibrio en las actividades humanas reflejándose en el funcionamiento de la ciudad. Por lo que al establecer áreas comerciales en el área de estudio se estará proporcionando espacios que contribuyen a establecer una descentralización del centro y generar

espacios en zonas habitacionales sin necesidad que los habitantes se desplacen a lugares alejados.

## V.2. Políticas de desarrollo

### V.2.1. Mejoramiento

Acciones de mejoramiento para ordenar la transformación urbana que se está dando en la zona, regularizar los predios como es el caso para que las actividades que se realicen estén acorde al uso de suelo establecido en dicho predio.

### V.2.1. Consolidación.

Política encaminada al fortalecimiento de la estructura urbana y de las actividades a realizarse dentro de la zona.

La propuesta se basa en establecer un uso de suelo de **mixto intenso**, que satisfaga la necesidad particular de utilizar un predio de propiedad privada.

## V.3. Zonificación primaria.

### V.3.1. Predio y la ciudad.

El predio sujeto a cambio de uso de suelo se encuentra localizado al norte del centro histórico, cerca del subcentro norte, en la colonia San Vicente de Nombre de Dios, caracterizado por usos de **habitacionales H-35 e Industriales** existen casas habitación, tienditas de barrio, locales comerciales, expendios, áreas de equipamiento y recreación y deporte.

Con base en la zonificación primaria prevista por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, publicado en el folleto

anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 71 de fecha 04 de septiembre del 2021, el predio objeto del presente estudio se localiza en la zona denominada Zona U, y con uso de suelo de habitacional H-35 dentro de la colonia San Vicente de Nombre de Dios, sobre la calle Emilio Salgari No 1911, la cual esta colonia esta consolidada desde hace varios años.

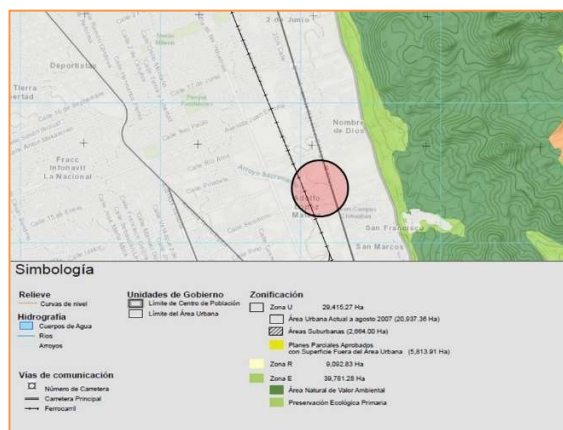


Figura 41.- Zonificación primaria. PDU 2040 Sexta Actualización.

## V.4. Zonificación secundaria.

### V.3.2. Usos predominantes.

El uso de suelo predominante colindante al área de aplicación es el de Habitacional H-35 e Industrial, de acuerdo con lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización; ya que la presente propuesta considera únicamente el cambio de uso de suelo para un predio, se conserva el entorno en las mismas condiciones que se señalan.

El predio objeto del presente estudio de planeación urbana, contará con un uso de suelo de Mixto Intenso. (Ver Plano E01).



### V.3.3. Zona de aplicación de políticas urbanas.

Las políticas de desarrollo serán aplicables al polígono del predio en estudio y deberán cumplir con los objetivos y la normatividad vigente del instrumento de planeación para la ciudad de Chihuahua.

### V.4.1. Uso Habitacional.

Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

De acuerdo con el análisis de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040, la mayor presencia de uso es de **habitacional H-35 e Industrial**. La presencia de uso de habitacional es meramente representativa, sin embargo, las reservas no consolidadas en cualquier modalidad de uso de suelo son escasas y el predio que nos ocupa no se ha visto favorecido para su consolidación por el uso vigente que tiene, a pesar de constituirse como uno de los muy escasos predios que en la actualidad presenta el uso y disfrute de habitacional plurifamiliar H-60 y más con coeficiente ocupacional de suelo de 1.00 de la zona.

La presente propuesta modifica el uso y aprovechamiento en el terreno analizado de 3,781.55 m<sup>2</sup> de superficie, con uso de suelo de **Habitacional H-35**, planteando un uso de suelo de Mixto Intenso, ubicado en la calle Emilio Salgari No 1911 a 49.44 metros de la calle Sicomoro y a 310.31 de la Avenida de las Heroico Colegio Militar. El giro existente es compatible con el uso de suelo de Mixto Intenso ya que son (Bodegas), propuesto de acuerdo con la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano

del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 vigente.



Figura 42. Zonificación secundaria propuesta en el Área

La compatibilidad del uso del suelo propuesto 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”

### V.5. Estrategia de Infraestructura.

La infraestructura resultante se consolidará de acuerdo con el giro de mixto intenso a establecerse en una zona que cuenta ya con infraestructura de cabeza instalada por lo que el predio se conectará a los servicios ya existentes. A continuación, se describen los gastos promedio definidos de acuerdo a lo establecido en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado referente a Tarifas de los Derechos por Servicio de Agua Potable,

Alcantarillado y Saneamiento para el Ejercicio Fiscal 2015 para las Juntas Municipales de Chihuahua, Juárez, Hidalgo del Parral, Meoqui, Camargo, Delicias, Santa Isabel y Jiménez, Chih publicado el 14 de Enero 2015.

#### INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

| Tipo     | Subgénero    | Dotación mínima                |
|----------|--------------|--------------------------------|
| Vivienda | Habitacional | 440 litros por persona por día |

#### INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE SANITARIO

| Tipo     | Subgénero    | Descarga mínima                |
|----------|--------------|--------------------------------|
| Vivienda | Habitacional | 352 litros por persona por día |

Se cuenta con contrato y recibo de servicio de la Comisión Federal de Electricidad actualmente. Así mismo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, Servicio en relación con la dotación de servicio de agua potable y alcantarillado sanitario se cuenta con recibo expedido por la JMAS con contrato número o74209, se deberá de solicitar certificado de factibilidad de servicio y volúmenes de agua para el giro de (Bodegas) mixto intenso. (Ver anexos)

La presente modificación se enfoca a fomentar una mayor y mejor cobertura del uso comercial y habitacional a nivel barrial, incrementando el aprovechamiento consolidándolo y diversificando la zona.

#### V.6.Estrategia de Vialidad.

La presente propuesta preserva las secciones y función de la red establecida por el Plan de Desarrollo

Urbano del centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización ya que se refiere a la ocupación de un predio ya establecido y en funciones dentro del ramo de Habitacional Plurifamiliar, sobre zona de habitacional H-35 unifamiliar ya consolidada. No se modifica la estructura urbana prevista ni se amplían vialidades existentes o se agregan nuevas vialidades.

Son una vía que contempla en una gran mayoría tránsito de paso, sin embargo, cumple también funciones de vía de acceso a asentamientos humanos cercanos al área urbana del área de estudio.

#### Vialidades Primarias

La Avenida de Las Industrias circula hacia el norte y sur del estado. Cuenta con una sección de 20.00 a 24.00 metros, con separación de dos cuerpos de circulación teniendo una sección de calle de 7.50 metros y banquetas variables con camellón central de 2.50 metros.



Figura 43. Avenida de Las Industrias sección actual. PDU 2040.

La avenida De Las Industrias cumple con las disposiciones contenidas en el PDU 2040 Sexta Actualización.

La Avenida Juan Escutia, cuenta con una sección vial de 25.00 metros con tres

cuerpos de circulación en cada sentido, sección de calle de 9.50 metros, camellón central de 1.00 metros y banquetas de 2.50 metros.



**Figura 44. Avenida Juan Escutia. Sección actual PDU 20410.**

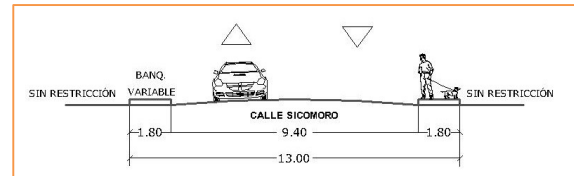
La Avenida Ignacio Zaragoza constituye una vialidad primaria que circula hacia el noreste y suroeste del estado. Cuenta con una sección de 16.80 metros, con separación de dos cuerpos de circulación teniendo una sección de calle de 12.00 metros y banqueta de 2.50 metros lateral derecho y 2.30 metros lateral izquierdo.



**Figura 45. Av. Ignacio Zaragoza. Sección actual PDU 20410.**

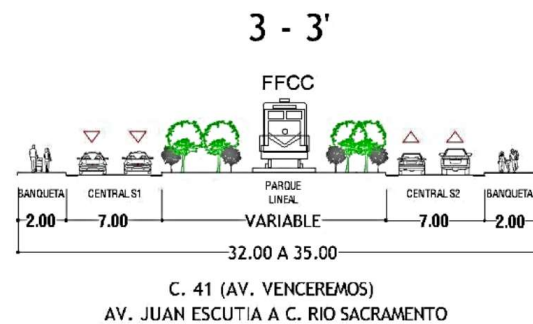
La calle Sicomoro constituye una vialidad primaria que circula hacia el noreste y suroeste del estado. Cuenta con una sección vial de 13.00 metros, con separación de un cuerpo de circulación

teniendo una sección de calle de 9.40 metros y banquetas de 1.80 metros.



**Figura 46. Calle Sicomoro. Sección actual PDU 20410.**

La calle 41ª (Av. Venceremos) constituye una vialidad primaria propuesta, que circula hacia el noroeste y sureste del estado. Cuenta con una sección vial de 32.00 a 35.00 metros, con separación de dos cuerpos de circulación teniendo una sección de calle de 7.00 metros y banquetas de 2.00 metros, cuenta con una vía férrea central con una sección variable.



**Figura 47. Calle 41ª (Av. Venceremos). Sección actual PDU 20410.**

Con jerarquía de vialidad secundaria se identifica a la Avenida Heroico Colegio Militar como vialidad secundaria dentro del área de estudio con una sección vial de 26.00 metros, con tres cuerpos de circulación en cada sentido sección de calle de 9.50 metros lateral derecho y 9.00 metros lateral izquierdo, camellón central de 4.00 metros y banqueta de 2.00 metros en lateral izquierdo y 2.50 metros lateral derecho.



*Figura 48. Av. Heroico Colegio Militar sección actual. PDU 2040.*

Las acciones propuestas tienden a mejorar la función de la estructura vial colectora de la zona y a consolidar opciones y alternativas de movilidad urbana.

Las vialidades jerárquicas que influyen directamente al predio analizado son la Av. De Las Industrias, Avenida Heroico Colegio Militar y Calle Sicomoro las cuales ya se encuentran consolidadas. La propuesta definida en el Plan Director Urbano tiende a consolidar su función y a diversificar sus condiciones para la movilidad alternativa.

Considerando la dimensión del predio y que la propuesta de desarrollo es de carácter de mixto intenso (Bodegas), se determina que no se generará un impacto significativo en el flujo vehicular, **toda vez que el predio se encuentra en funciones, pero al ser de habitacional unifamiliar H-35, deberá de cumplir con toda la normatividad aplicable y vigente.**

#### V.7. Síntesis de la propuesta

**La modificación de uso de suelo propuesto de Habitacional H-35 a Mixto Intenso,** no representa un impacto significativo en cuanto a la distribución de usos establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 y sí un importante beneficio a la

población por la conformación de un nuevo concentrador de actividad para la zona ya que el predio en estudio, **tendrá que apegarse a todo lo establecido ante el Reglamento de Desarrollo Urbano y Ecología, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y Tablas asignadas por el Plan de Desarrollo Urbano Actual, el proyecto derivado del presente estudio deberá contar con una administración permanente para su adecuada operación, cuya finalidad es encargarse de elaborar el reglamento interno de las zonas correspondientes a Mixto Intenso. Así como de dar seguimiento a su cumplimiento.**

La propuesta promueve el aprovechamiento y ocupación de predios baldíos al incrementar el espacio de uso de (Bodegas) Mixto Intenso, colindando con usos de suelo de habitacional unifamiliar H-35 e Industrial, esta propuesta no busca crear vialidades interiores o futuras subdivisiones a los lotes tal cual su configuración actual y se limita únicamente al cambio de uso de suelo del predio particular promovente.

#### VI. Instrumental

Con la autorización del cambio de uso de suelo propuesto, se continuará con el proceso de regularización del predio esto antes las diferentes instancias de gobierno para dar cumplimiento a lo señalado en la reglamentación Municipal y Estatal.

Para ello se pretende obtener el cambio de uso de Habitacional H-35 Unifamiliar a Uso de Suelo Mixto Intenso, para la ocupación y uso de la construcción existente del terreno (Bodegas).

### VI.1. Intervención Federal, Estatal y Municipal.

Específicamente en la aprobación y evaluación del proyecto. Intervendrán las instancias gubernamentales de acuerdo con los plazos de ejecución que les corresponda.

#### Gobierno Federal

- Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

#### Gobierno Estatal

- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

#### Gobierno Municipal

- Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Instituto Municipal de Planeación

los encargados de emitir el dictamen de congruencia.

| Acciones                                                  | Estado | Municipal | Privado |
|-----------------------------------------------------------|--------|-----------|---------|
| Aportación de suelo para el proyecto.                     |        |           |         |
| Aprobación de la modificación al PDU para su publicación. |        |           |         |
| Aplicación en el periódico oficial del Estado.            |        |           |         |
| Estudios y Planeación.                                    |        |           |         |

*Tabla 9. Programa de acciones. Fuente: Elaboración propia*

### VI.2. Instrumentos financieros

El predio en estudio pertenece a la iniciativa privada, por lo tanto, el progreso de las acciones urbanas para el servicio del predio será a cargo de los promotores en coordinación con los organismos gubernamentales.

En cuanto a servicio se deberá de presentar a las instituciones correspondientes los proyectos para su autorización.

### VI.3. Programas de acciones

En la siguiente tabla se relaciona las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto motivo de este documento de planeación.

Como disposición de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, los organismos responsables de la aprobación del presente estudio son el Ayuntamiento de Chihuahua y el Gobierno del Estado los cuales serán



## INDICE DE TABLAS.

|                                                                                                                                                 |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <i>Tabla 1. Población Total por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda.</i>                            | ..... |
| <i>Tabla 2. Seguridad Social por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda.</i>                           | ..... |
| <i>Tabla 3. Vivienda por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda.</i>                                   | ..... |
| <i>Tabla 4. Grado de Escolaridad por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda.</i>                       | ..... |
| <i>Tabla 5. Población Económicamente Activa (PEA) por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda.</i>      | ..... |
| <i>Tabla 6. Vivienda por AGEBS Urbana dentro del área de estudio. Fuente: Centro de Población y Vivienda.</i>                                   | ..... |
| <i>Tabla 7. Sistema de Fallas o Familias Presentes en el Estado de Chihuahua. Fuente: Atlas Riesgo.</i>                                         | ..... |
| <i>Tabla 8. Dosificación de usos de suelos Normatividad de Uso Mixto. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. 6ª actualización.</i> | ..... |
| <i>Tabla 9. Programa de acciones. Fuente: Elaboración propia.</i>                                                                               | ..... |

## INDICE DE FIGURAS.

|                                                                                                                                             |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <i>Figura 1 Localización del predio en la zona. Elaboración propia.</i>                                                                     | ..... |
| <i>Figura 2. Delimitación del área de estudio. Elaboración propia.</i>                                                                      | ..... |
| <i>Figura 3. Definición del Área de Aplicación. Elaboración propia.</i>                                                                     | ..... |
| <i>Figura 2. Delimitación del área de estudio. Elaboración propia.</i>                                                                      | ..... |
| <i>Figura 3. Definición del Área de Aplicación. Elaboración propia.</i>                                                                     | ..... |
| <i>Figura 3. Definición del Área de Aplicación. Elaboración propia.</i>                                                                     | ..... |
| <i>Figura 4. Área de Aplicación. Elaboración propia.</i>                                                                                    | ..... |
| <i>Figura 5. Zona metropolitana de Chihuahua. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Zona Metropolitana Chihuahua.</i> | ..... |
| <i>Figura 6. Plano catastral del predio. Elaboración propia.</i>                                                                            | ..... |
| <i>Figura 7.- Zonificación primaria. PDU 2040 Sexta Actualización. IMPLAN 2021.</i>                                                         | ..... |
| <i>Figura 8. Radio de Coberturas de los Subcentros. Fuente: PDU del centro de Población Chihuahua Visión 2040.</i>                          | ..... |
| <i>Figura 9. Corredor Heroico Colegio Militar. Fuente: PDU del centro de población Chihuahua Visión 2040.</i>                               | ..... |
| <i>Figura 10. Corredor Tecnológico Universidad. Fuente: PDU del centro de población Chihuahua Visión 2040.</i>                              | ..... |
| <i>Figura 11. Valores de suelo Fuente PDU del centro de población Chihuahua Visión 2040.</i>                                                | ..... |
| <i>Figura 12. Personal ocupado por AGEN en el municipio. Fuente PDU del centro de población Chihuahua Visión 2040.</i>                      | ..... |
| <i>Figura 13. Fuente. Precipitación media mensual (PSAP I etapa 2009). Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040.</i> | ..... |

|                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Figura 14. Precipitación media mensual Fuente PSMAP.....                                                               |  |
| Figura 15. Cuencas hidrológicas de la ciudad de Chihuahua. Fuente PSMAP. ....                                          |  |
| Figura 16. Acuíferos Fuente: PDU del centro de población chihuahua visión 2040. ....                                   |  |
| Figura 17. Lotes sin construcción en área urbana. Fuente: PDU del centro de población chihuahua visión 2040. ....      |  |
| Figura 18. Estructura vial en el área de estudio. Fuente: PDU del centro de Población Chihuahua Visión 2040. ....      |  |
| Figura 19. Sección vial Avenida de Las Industrias. PDU 2040 Sexta Actualización.....                                   |  |
| Figura 20. Sección Vial Avenida Juan Escutia. PDU 2040 Sexta Actualización. ....                                       |  |
| Figura 25. Cobertura de rutas de transporte público en la ciudad. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018. .... |  |
| Figura 26. Disposición de agua dentro de las viviendas. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018. ....           |  |
| Figura 27. Red de Agua Potable Fuente: PDU 2040, Sexta Actualización. ....                                             |  |
| Figura 28. Red de Infraestructura de Drenaje Sanitario. Fuente: PDU 2040. Sexta Actualización. ....                    |  |
| Figura 29. Subestación más cercana al área de aplicación. Fuente Google maps. ....                                     |  |
| Figura 30. Infraestructura eléctrica en la zona. Elaboración Propia. ....                                              |  |
| Figura 31. Gaseras cercanas al área de aplicación. Fuente Google maps. ....                                            |  |
| Figura 32. Fallas geológicas. Con respecto a área de estudio P.D.U. 2040 Sexta Actualización. ....                     |  |
| Figura 33. Puntos de inundación. Atlas de Riesgo y P.D.U. 2040 Sexta Actualización. ....                               |  |
| Figura 34. Riesgos Antropogénicos Existentes dentro del área de estudio. Fuente PDU 2040 Sexta Actualización.....      |  |
| Figura 35. Ruta de Seguridad. Elaboración Propia.....                                                                  |  |
| Figura 35. Avenida de Las Industrias sección actual. PDU 2040. ....                                                    |  |
| Figura 36. Avenida Juan Escutia. Sección actual PDU 20410. ....                                                        |  |
| Figura 37. Av. Ignacio Zaragoza. Sección actual PDU 20410. ....                                                        |  |
| Figura 38. Calle Sicomoro. Sección actual PDU 20410. ....                                                              |  |
| Figura 39. Calle 41ª (Av. Venceremos). Sección actual PDU 20410. ....                                                  |  |
| Figura 40. La Calle Heroico Colegio Militar sección actual. PDU 2040. ....                                             |  |
| Figura 41.- Zonificación primaria. PDU 2040 Sexta Actualización. ....                                                  |  |
| Figura 42. Zonificación secundaria propuesta en el Área .....                                                          |  |
| Figura 43. Avenida de Las Industrias sección actual. PDU 2040. ....                                                    |  |
| Figura 44. Avenida Juan Escutia. Sección actual PDU 20410. ....                                                        |  |
| Figura 45. Av. Ignacio Zaragoza. Sección actual PDU 20410. ....                                                        |  |
| Figura 46. Calle Sicomoro. Sección actual PDU 20410. ....                                                              |  |
| Figura 47. Calle 41ª (Av. Venceremos). Sección actual PDU 20410. ....                                                  |  |

*Figura 48. Av. Heroico Colegio Militar sección actual. PDU 2040. ....*

*INDICE DE IMAGENES.....*

## **INDICE DE IMAGENES.**

*Imagen 3. Fuente. Vivienda Unifamiliar Unifamiliar en Colonia San Vicente de Nombre de Dios. ....*

*Imagen 4. Vivienda Unifamiliar en Colonia San Vicente de Nombre de Dios, dentro del área de estudio, Calle General Rosalio Hernández. Fotografía Propia.....*

*Imagen 5. Vivienda Unifamiliar en Colonia Nombre de Dios, dentro del área de estudio. Fotografía Propia.....*

*Imagen 6. Vivienda Unifamiliar en la Colonia Nombre de Dios, dentro del área de estudio. Fotografía Propia.....*

*Imagen 7. Terminal de Autobuses Limousines. Fotografía Propia. ....*

*Imagen 8. Tienda de Autoservicio Oxxo, Comercio y Servicio. Fotografía Propia. ....*

*Imagen 9. Uso de Suelo de Mixto Intenso. Elaboración de Cocinas CHALET. Fotografía Propia. ....*

*Imagen 10. Comercio y Servicio. Local Utilizado para venta de carnitas. Fotografía Propia. ....*

*Imagen 11. Comercio y Servicio. Locales para venta de vinos y licores. Fotografía Propia.....*

*Imagen 12. Equipamiento. Hospital Clínica 44. Fotografía Propia.....*

*Imagen 13. Equipamiento educativo escuela primaria. José Martin Estrada. Fotografía Propia. ....*

*Imagen 14. Avenida de Las Industrias. Corredor Habitacional, Comercial, Industrial y Mixto, Vialidad de Orden Primaria. Fotografía Propia.....*

*Imagen 15. Avenida Juan Escutia. Corredor Habitacional, Comercial, Industrial y Mixto, Vialidad de Orden Primaria. Fotografía Propia.....*

*Imagen 16. Avenida Ignacio Zaragoza. Corredor Habitacional, Comercial e Industrial, Vialidad de Orden Primaria. Fotografía Propia.....*

*Imagen 17. Calle 41ª (Av. Venceremos). Corredor Industrial, Vialidad de Orden Primaria. Fotografía Propia.....*

*Imagen 18. Calle Sicomoro. Corredor Industrial, Vialidad de Orden Primaria. Fotografía Propia. ....*

*Imagen 19. Avenida Heroico Colegio Militar. Corredor secundario con usos colindantes como Habitacional y Comercial, e industrial. Fotografía Propia. ....*

*Imagen 20. Arroyo El Mimbres, Escurrimiento pluvial en la zona en estado natural. Fotografía Propia. ....*

*Imagen 21. Arroyo Saucito, Escurrimiento pluvial en la zona de estudio en estado natural. Fotografía Propia.....*

*Imagen 22. Subestación Colonia Satélite. Líneas de transmisión eléctrica de alta y media tensión. Fotografía Propia. ....*

*Imagen 23. Infraestructura pluvial existente de paso a desnivel vehicular Arroyo El Mimbres. Fuente. Fotografía Propia.....*

*Imagen 24. Infraestructura pluvial existente de paso a desnivel vehicular Arroyo El Saucito. Fuente. Fotografía Propia.....*

## VII. ANEXOS GRÁFICOS

### Diagnostico

|       |                                          |
|-------|------------------------------------------|
| D-01  | Definición del Área de Estudio           |
| D-02  | Definición de Área de Aplicación         |
| D-03  | Estructura Urbana y Usos de suelo actual |
| D-04  | Estructura Vial                          |
| D-04A | Secciones Viales                         |
| D-05  | Equipamiento Urbano Existente            |
| D-06  | Infraestructura de Agua Potable          |
| D-07  | Infraestructura de Alcantarillado        |
| D-08  | Infraestructura Eléctrica                |
| D-09  | Riesgos Geológicos                       |
| D-10  | Riesgos Hidrometeorológicos              |
| D-11  | Riesgos Antropogénicos                   |

### Estrategia

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| E-01  | Usos de Suelo Propuesto |
| E-01a | Usos de suelo propuesto |
|       | Plano Catastral         |

## BIBLIOGRAFIA

- Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización, Ayuntamiento de Chihuahua, 2021.
- Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021, Gobierno del Estado de Chihuahua.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 1997.
- Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994, agosto 1990.
- Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.
- Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Secretaría de Desarrollo Social.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua, 2021.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del estado de Chihuahua, 2017.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. 2016.



## **CREDITOS**

### **GOBIERNO FEDERAL**

**LIC. ANDRES MANUEL LÓPEZ OBRADOR.**  
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA MEXICANA

**ARQ. ROMÁN GUILLERMO MEYER FALCÓN**  
SECRETARIO DE LA SEDATU

**LIC. BEATRIZ ANSELMA MEZA PEÑUELAS**  
DELEGADA DE LA SEDATU EN CHIHUAHUA

**LIC. CARLOS GRADO CASTILLEJOS**  
SUBDELEGADO DE LA SEDATU EN CHIHUAHUA

### **GOBIERNO ESTATAL**

**LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVAN**  
GOBERNADORA ESTADO DE CHIHUAHUA

**ING. GABRIEL MARTIN VELDEZ JUAREZ**  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**ING. JOSE ANTONIO PEREZ SANCHEZ**  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

**ING. ALFONSO REY ADAME.**  
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL.

### **GOBIERNO MUNICIPAL**

**LIC. MARCO BONILLA MENDOZA**  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CHIHUAHUA

**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

**ARQ. GRACIELA ZAMORA FIERRO.**  
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO A LAS DIRECTRICES

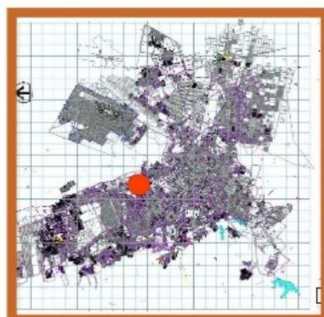
**Dr. Carlos Roberto Hernández Velasco**

Director General

**Ing. Ramiro Rolando Farías Rascón**

Director Responsable en Urbanismo 034

## **ANEXO GRÁFICO**



SIMBOLOGIA

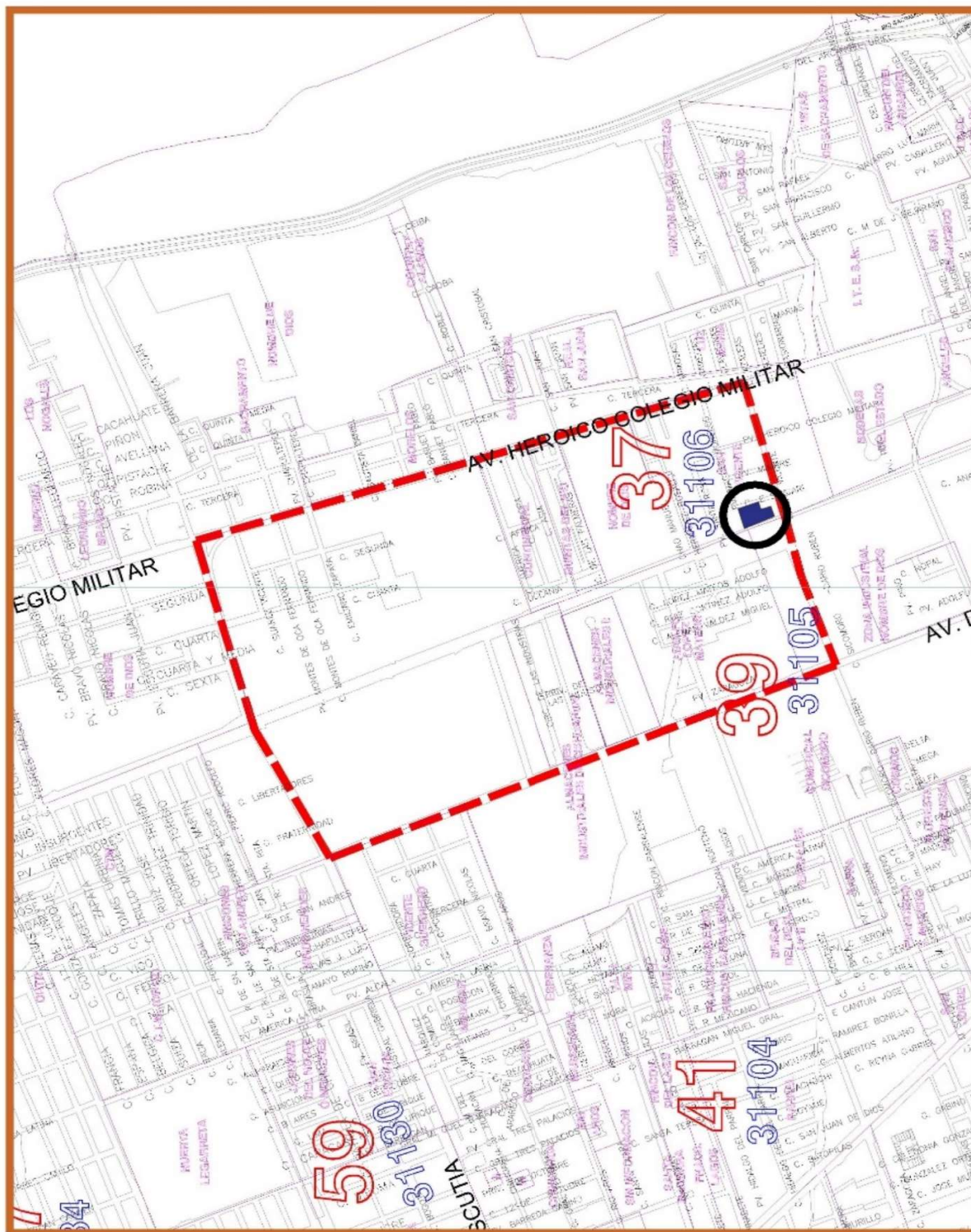
AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 1,214,607.3881 m<sup>2</sup>  
APROXIMADAMENTE

AREA DE APLICACION  
SUPERFICIE 3,781.55 m<sup>2</sup>

ESCALA 1/10,000

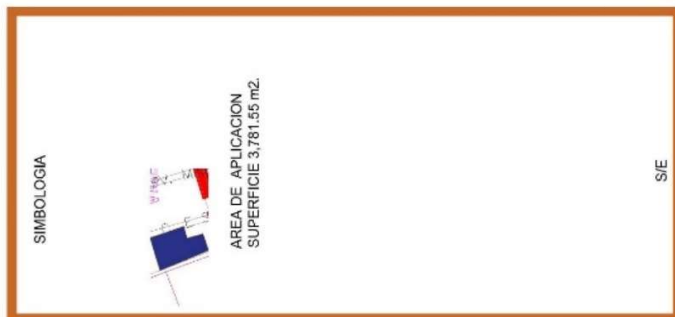
DIAGNOSTICO

D-01



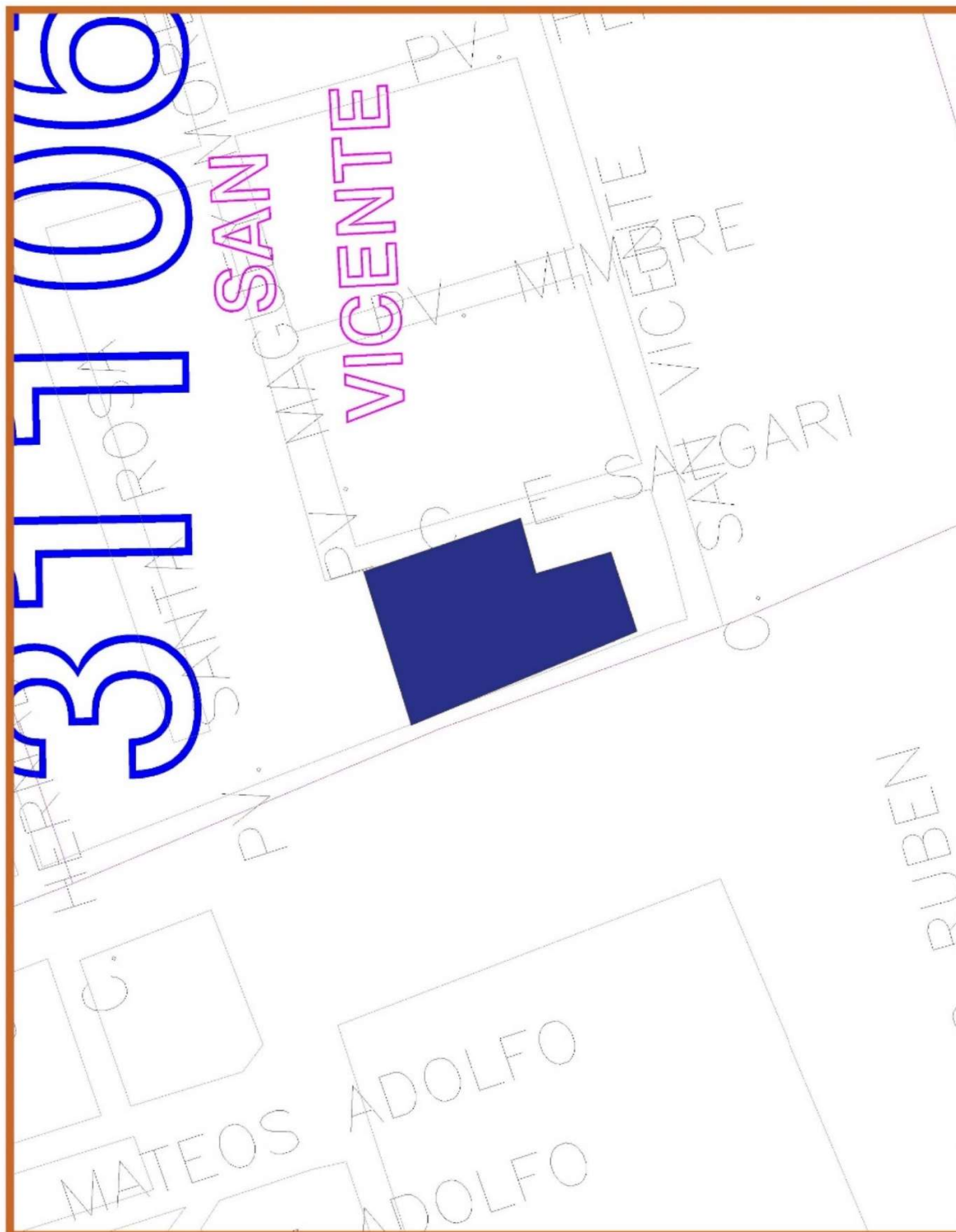
MODIFICACION MENOR AL PDU, PREDIO NESTOR

DEFINICION DEL AREA EN ESTUDIO



DIAGNOSTICO

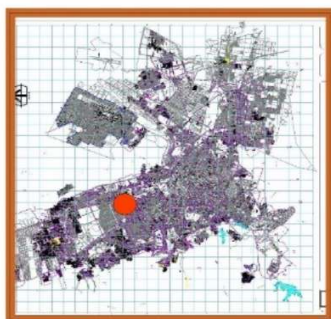
**D-02**



DEFINICION DEL AREA DE APLICACION

MODIFICACION MENOR AL PDU, PREDIO NESTOR





## SIMBOLOGIA

## Plan de Desarrollo Urbano 2040

## USOS DE SUELO HABITACIONAL

- H-25 (25 VIMHA)
- H-35 (35 VIMHA)
- H-45 (45 VIMHA)
- H-60 (60 VIMHA)

## USO DE SUELO INDUSTRIAL

## MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO

## MIXTO

## MIXTO MODERADO

## MIXTO INTENSO

## EQUIPAMIENTO URBANO

## EQUIPAMIENTO URBANO

## AREA VERDE

## USO NO URBANO

## PRESERVACION ECOLOGICA

## AREA PARA PLANEACION ESPECIFICA

## AREA DE APLICACION

SUPERFICIE 3,751.56 m<sup>2</sup>

## AREA DE ESTUDIO

SUPERFICIE 1,714,607.386 m<sup>2</sup>

## APROXIMADAMENTE

## ESCALA 1:5,000

## DIAGNOSTICO

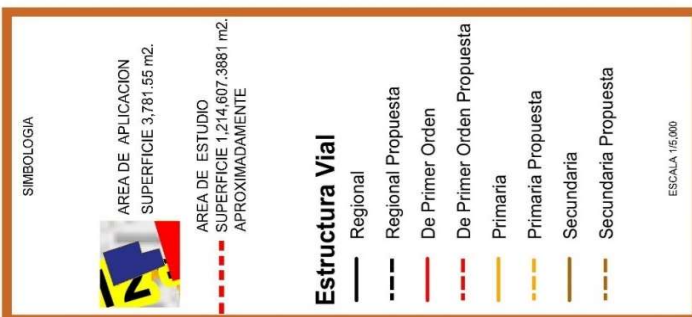
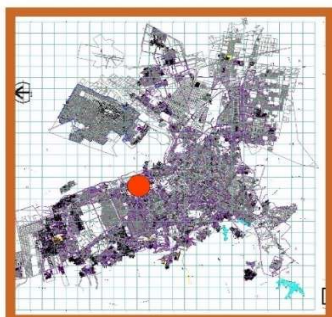
D-03



ESTRUCTURA URBANA Y USOS DE SUELO

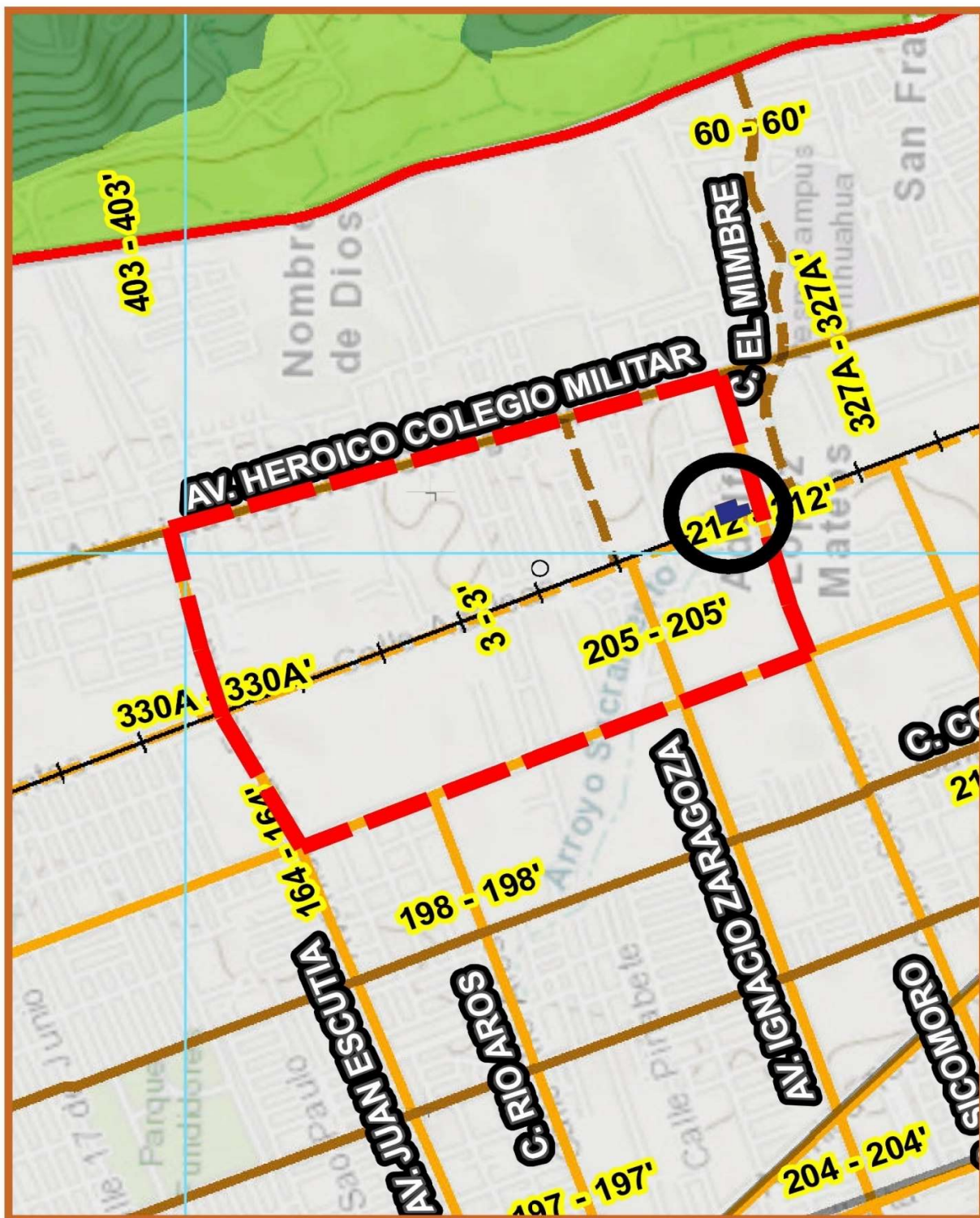
MODIFICACION MENOR AL PDU, PREDIO NESTOR





DIAGNOSTICO

**D-04**

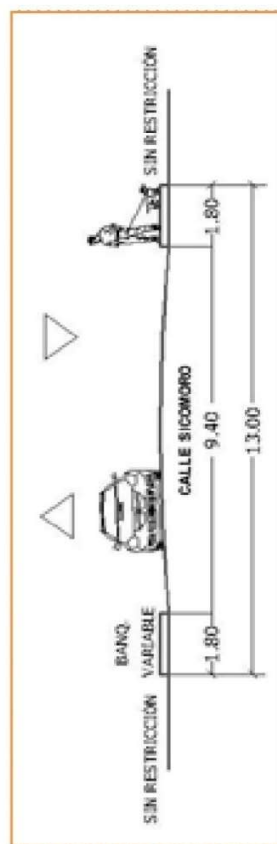
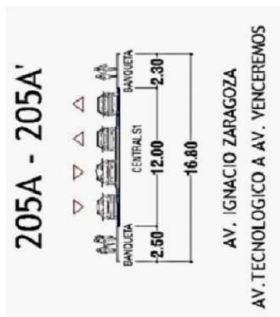


ESTRUCTURA VIAL

MODIFICACION MENOR AL PDU, PREDIO NESTOR

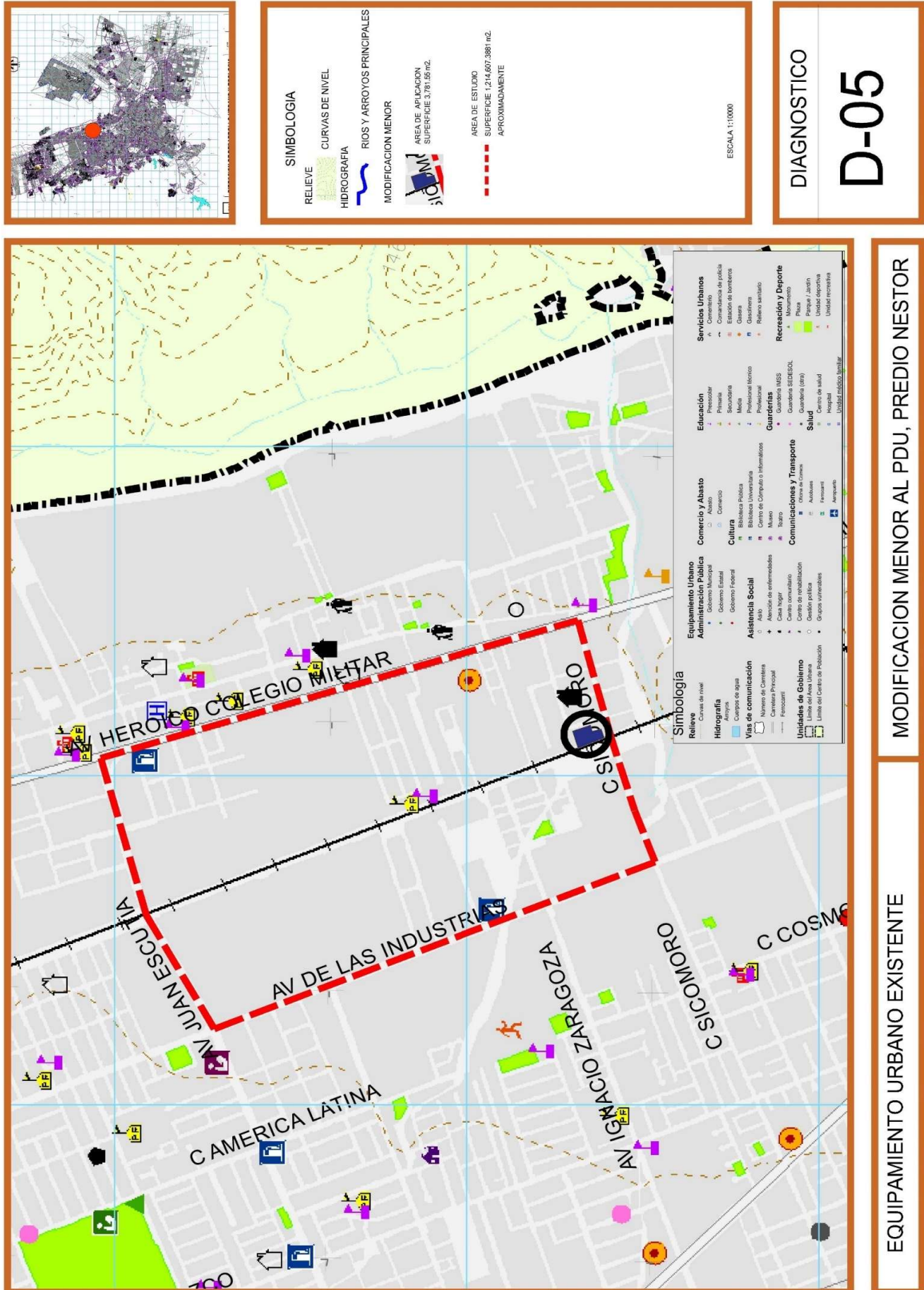


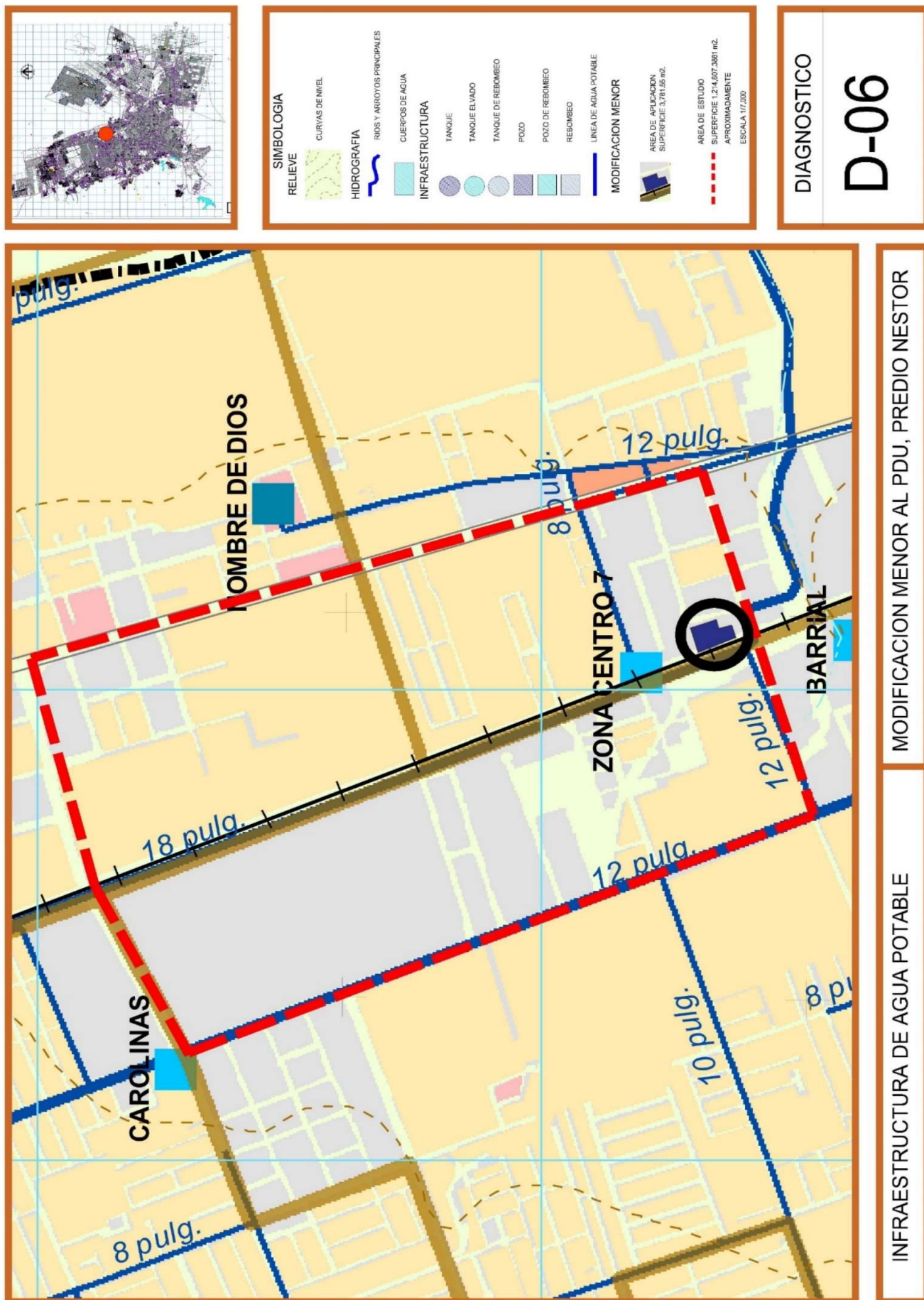
# D-04 A



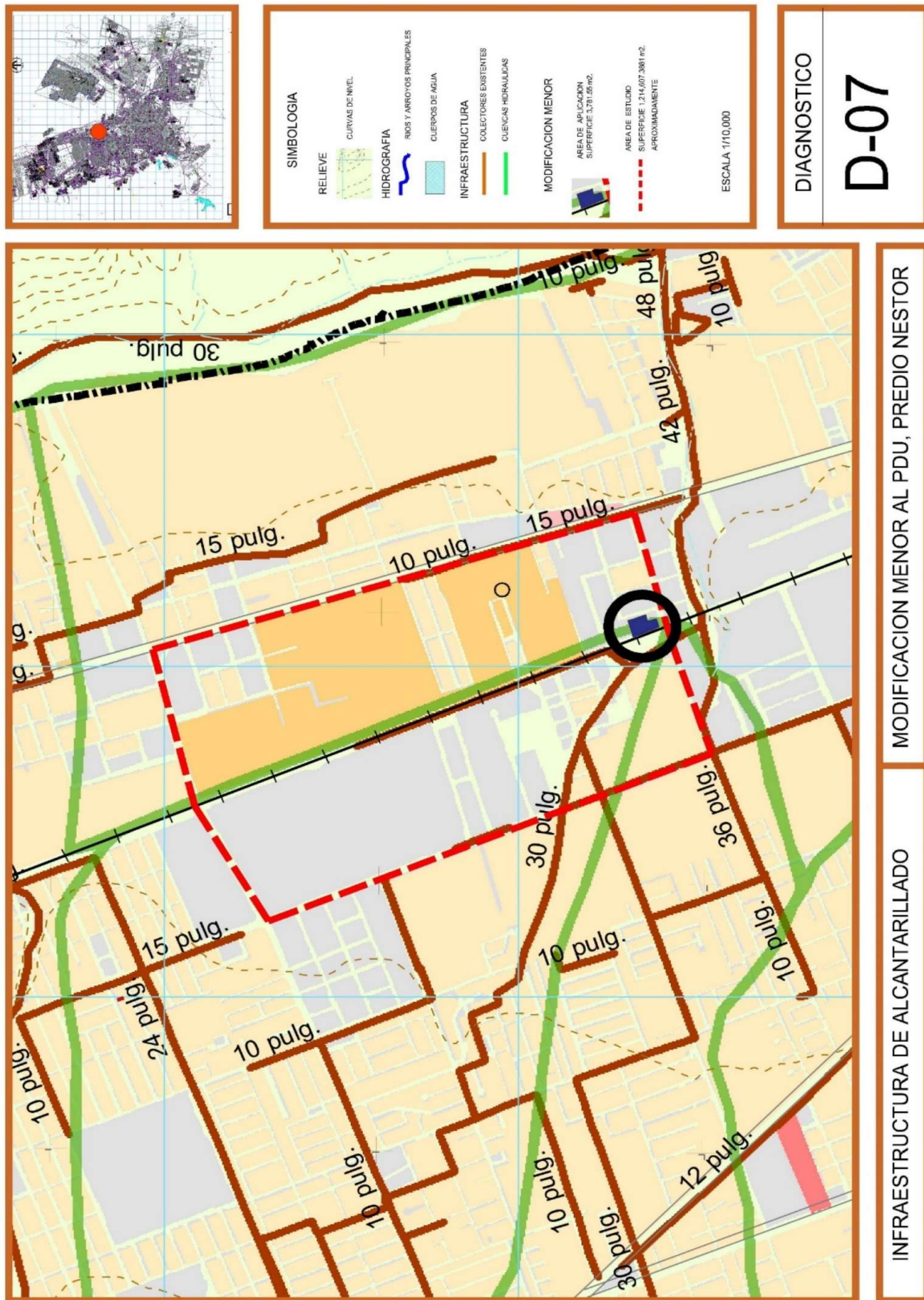
## SECCIONES VIALES

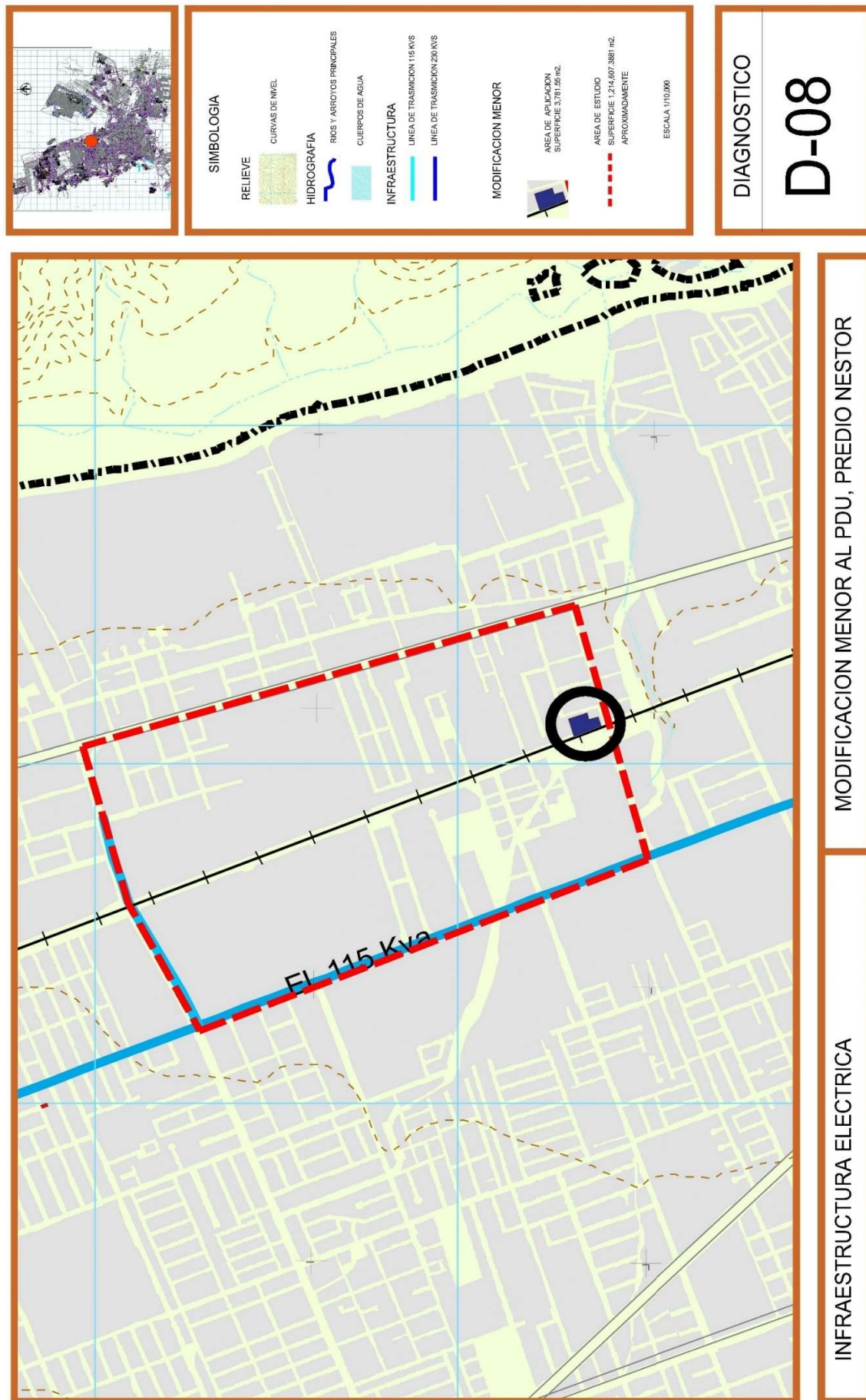




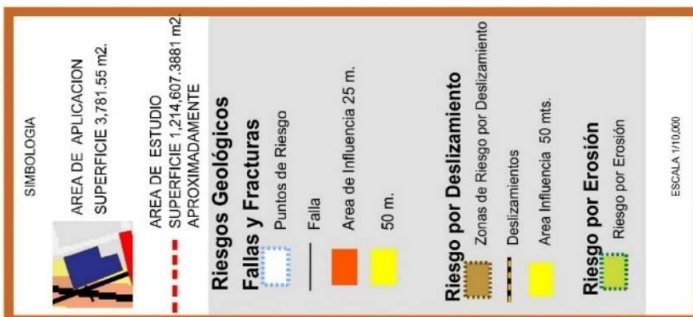
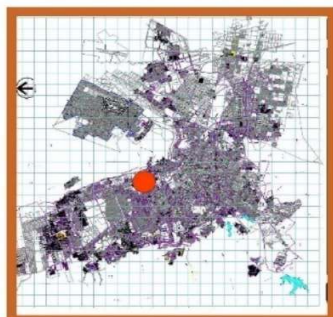






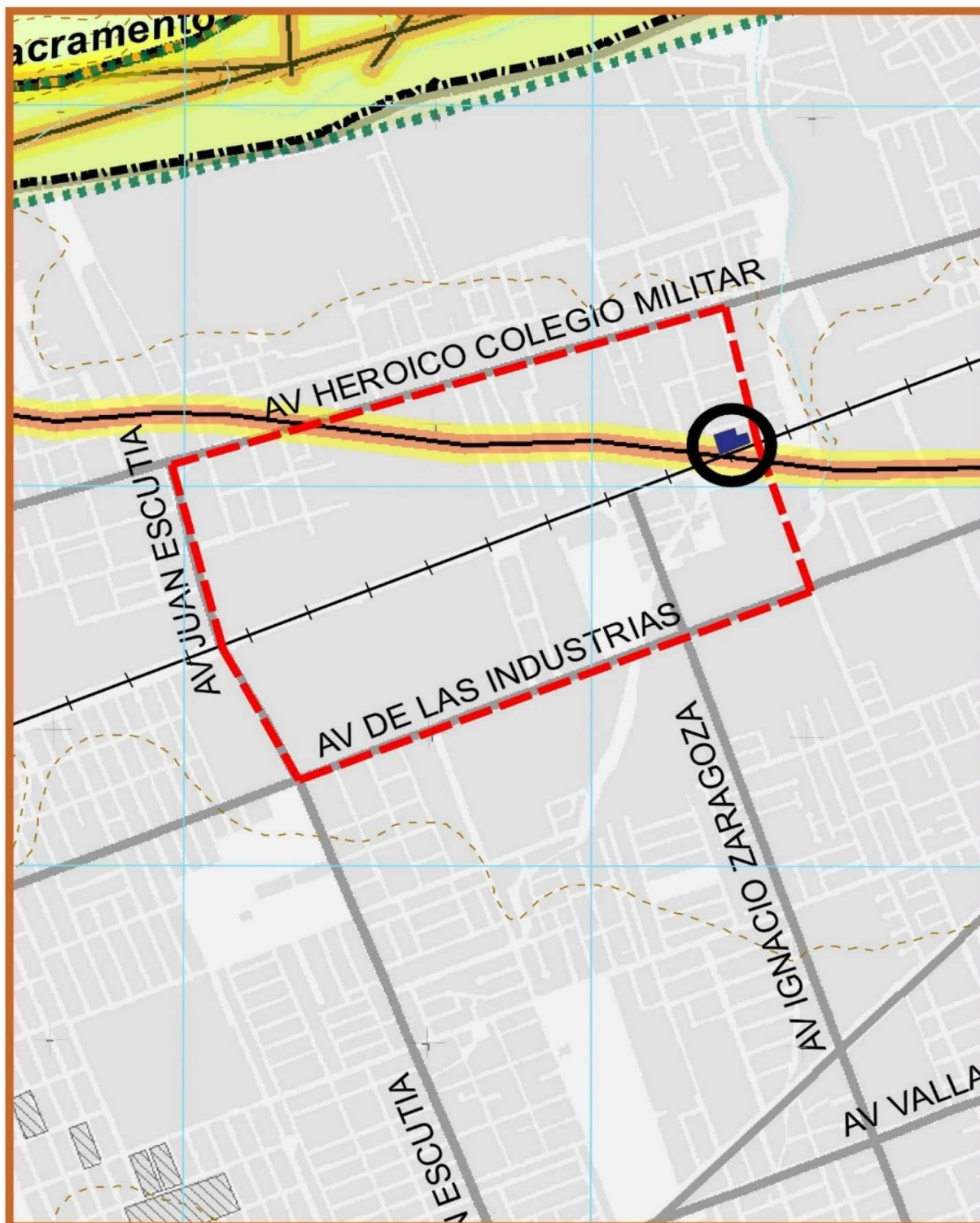






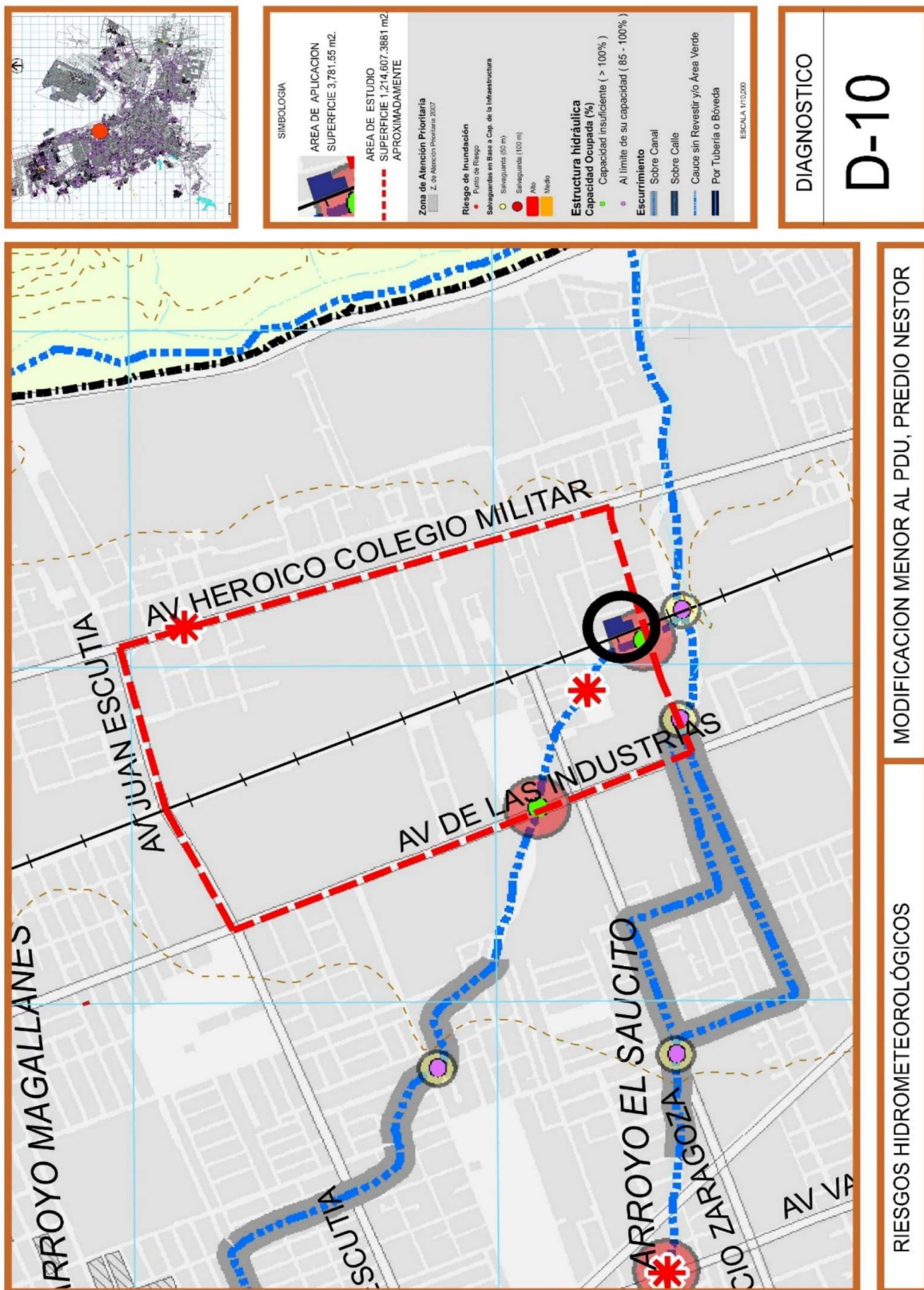
DIAGNOSTICO

**D-09**

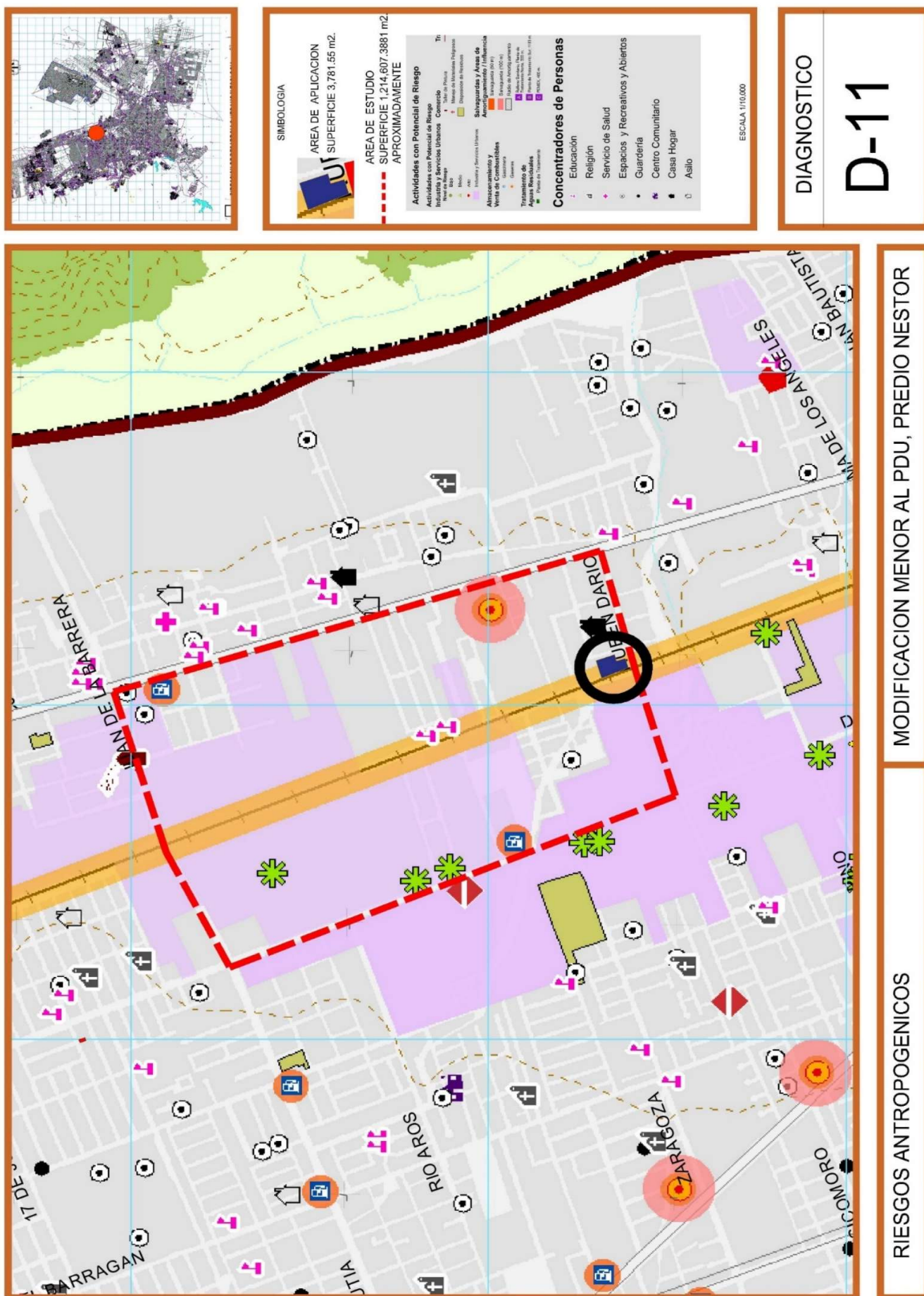


MODIFICACION MENOR AL PDU, PREDIO NESTOR

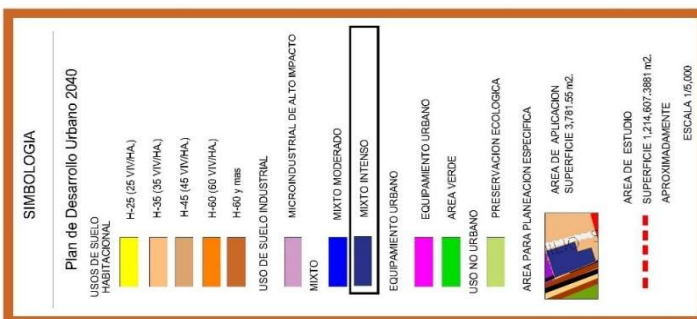
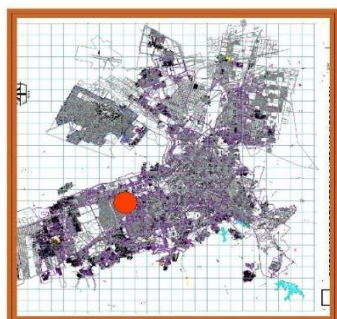
RIESGOS GEOLOGICOS





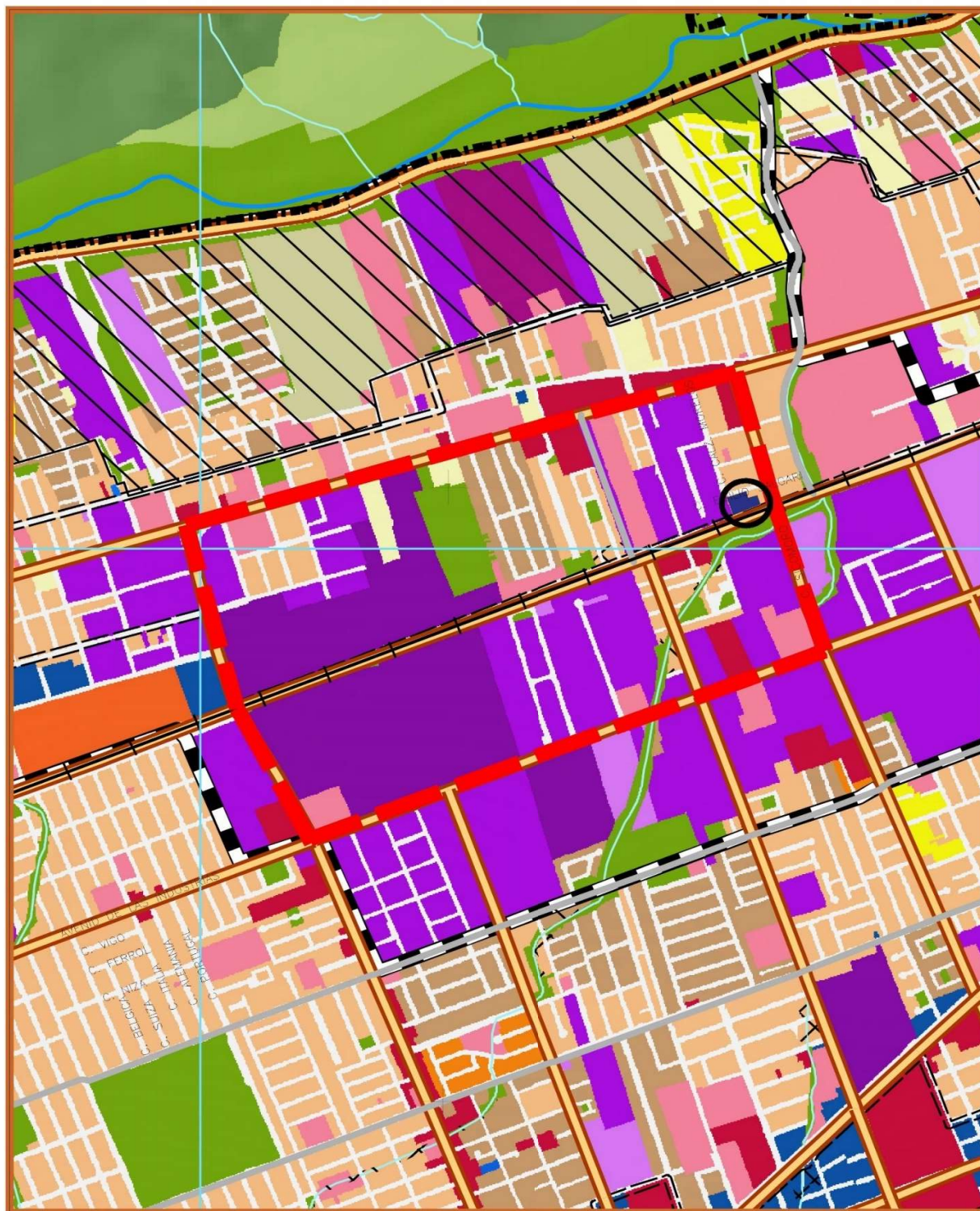






ESTRATEGIA

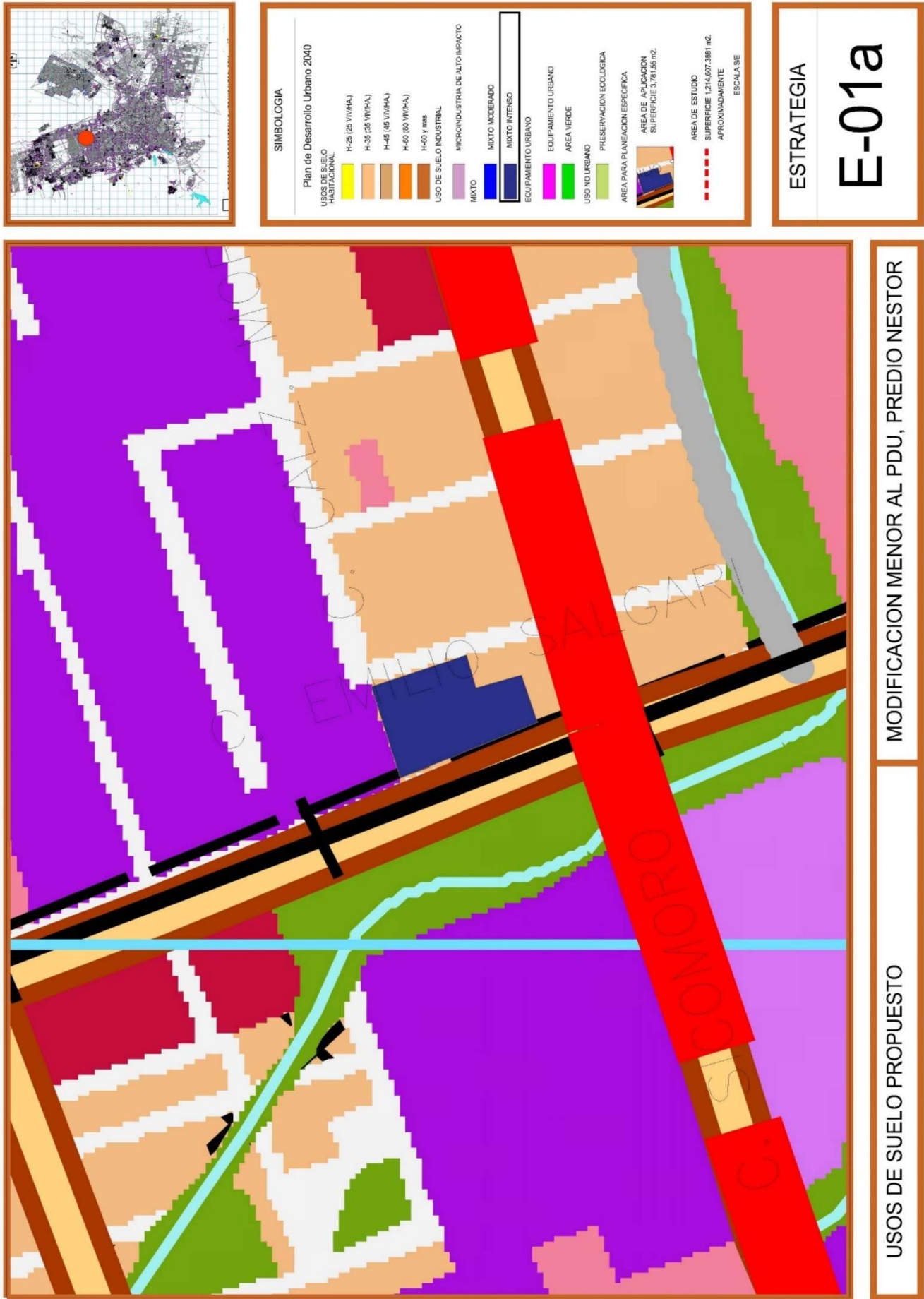
**E-01**



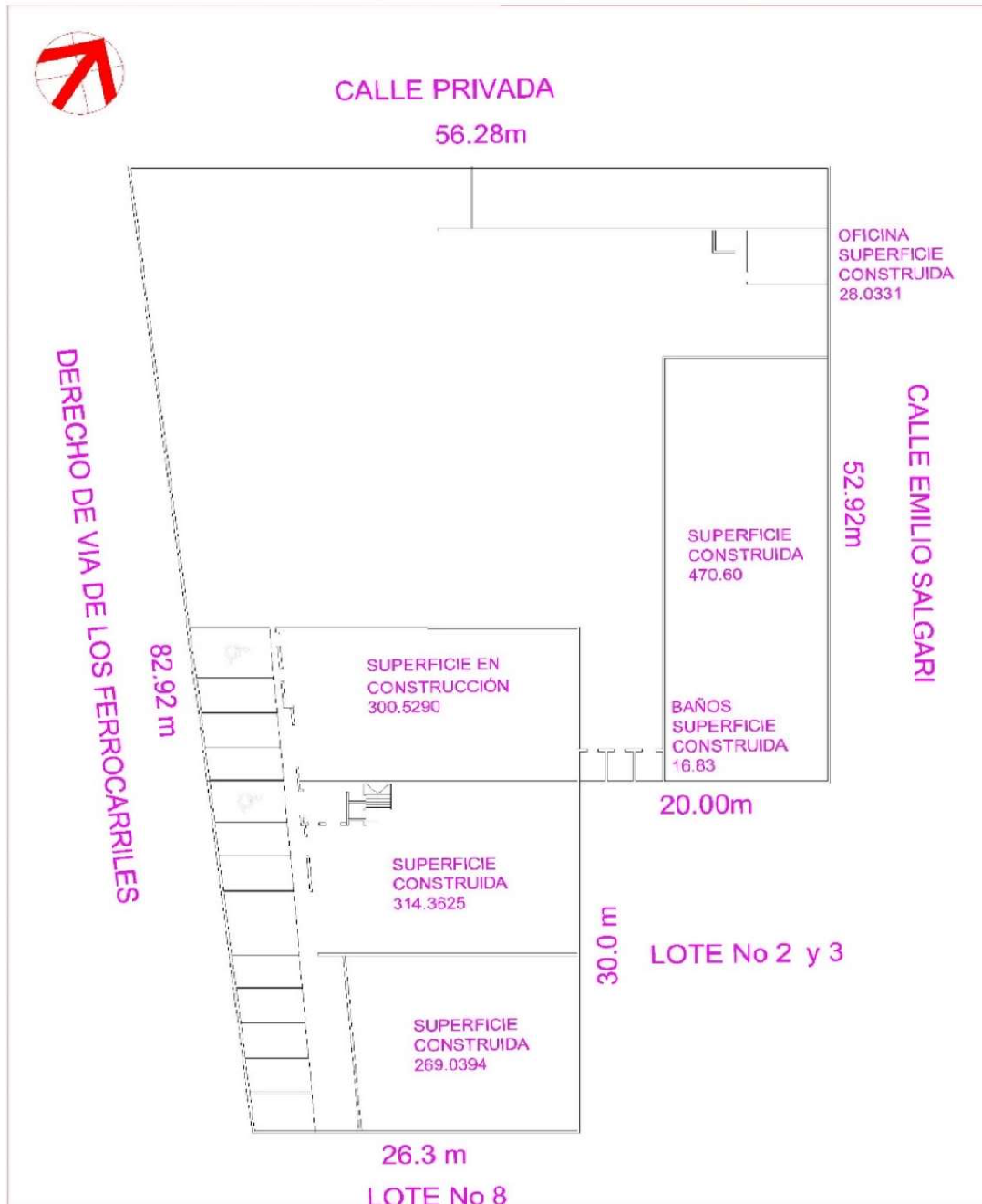
MODIFICACION MENOR AL PDU, PREDIO NESTOR

USOS DE SUELO PROPUESTO





|                                                              |                                                                              |                                        |                                                   |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>PLANO CATASTRAL</b>                                       |                                                                              |                                        |                                                   |
| Recaudación:<br>Chihuahua,<br>Chih.                          | Nombre del propietario:<br><b>VIDRIERA DE CHIHUAUA S.A. DE C.V.</b>          |                                        |                                                   |
| Plano de:<br><b>BODEGA</b>                                   | Clave catastral estándar:<br><b>08-001-019-00-0001-239-018-00008-00-0000</b> | Clave Catastral:<br><b>239-018-008</b> | Fecha:<br><b>Noviembre 2021</b>                   |
| Ubicación del predio:<br><b>CALLE EMILIO SALGARI No 1911</b> |                                                                              | ESCALA:<br><b>1:400</b>                | Superficie de Terreno:<br><b>3,781.55 m2</b>      |
| Fraccionamiento:<br><b>SAN VICENTE DE NOMBRE DE DIOS</b>     | Manzana:<br><b>-</b>                                                         | Lote:<br><b>-</b>                      | Superficie de Construcción:<br><b>1399.349 m2</b> |



Lugar y Fecha:  
Chihuahua, Chihuahua, México  
Noviembre de 2021

Registro:  
ARQ. JUAN DOMINGO GONZALEZ RODRIGUEZ  
DRO 071

SIN TEXTO



SIN TEXTO