

*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., sábado 10 de septiembre de 2022.

**No. 73**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 187/2022**

**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:

### **ACUERDO 187/2022**

**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 trece de julio del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio SAMSARA**", para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 3 a 5, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII, con superficie de **1,155.95** 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 la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintitrés 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. 14/2022**

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 13 de julio del año 2022, dentro del punto número cuatro 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 Eva América Mayagoitia Padilla, 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 la C. Aurora Gabriela Prieto Medrano, en su carácter de propietaria del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio SAMSARA", 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 Comercio y Servicios a Mixto Intenso con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 3 a 5, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII, con superficie de 1,155.95 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 la C. Aurora Gabriela Prieto Medrano, en su carácter de propietaria del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio SAMSARA", 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 Comercio y Servicios a Mixto Intenso con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 3 a 5, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII, con superficie de 1,155.95 m<sup>2</sup>.

**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

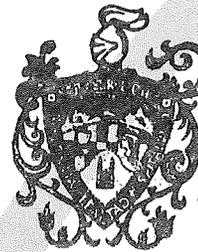
Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente 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 catorce días del mes de julio del año dos mil veintidós.

**El Secretario**



**Lic. Santiago De la Peña Grajeda.**



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"PREDIO SAMSARA"

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

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Aurora Gabriela Prieto Medrano**, en su carácter de propietaria del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio SAMSARA**", 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 **Comercio y Servicios a Mixto Intenso con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 3 a 5**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII, con superficie de **1,155.95** metros cuadrados.

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 21 de febrero de 2022, signado por la **C. Aurora Gabriela Prieto Medrano**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio SAMSARA**", 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 **Comercio y Servicios a Mixto Intenso con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 3 a 5**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII, con superficie de **1,155.95** 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 SAMSARA", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 21 de febrero de 2022, signada por la C. Aurora Gabriela Prieto Medrano, en su carácter de propietaria del predio;

2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,436** de fecha 4 de julio de 2011, otorgada ante la fe de la Licenciada Rosario Alejandra Meza Fourzan, Adscrita a la Notaría Pública número 2 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por licencia de su titular el señor Licenciado Fernando Rodríguez García, ante quien comparecieron, por una parte el Licenciado Sergio Sáenz Gutiérrez, en representación de la persona moral denominada Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., y por la otra parte la señora Aurora Gabriela Prieto Medrano, con el objeto de formalizar un contrato de compraventa respecto del lote de terreno comercial marcado con el número 26 de la manzana 2 del Fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,155.95 metros cuadrados, la cual obra debidamente inscrita bajo el folio real 1609201, inscripción 36 a folios 36 del libro 5041 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
3. **Copia certificada de la credencial para votar** a nombre de Aurora Gabriela Prieto Medrano, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contiene el instrumento de planeación;
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2022-34758**, de fecha 06 de enero de 2022, expedida por Tesorería Municipal;
6. **Copia del certificado de pago por revisión de estudio 2022-269361**, de fecha 23 de febrero de 2022, expedido por Tesorería Municipal;
7. **Oficio DASDDU/071/2021** de fecha 25 de febrero 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 SAMSARA";
8. **Oficio 132/2022** de fecha 12 de abril 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;
9. **Copia simple del oficio DASDDU/185/2022** 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 SAMSARA", solicitando se especifique si el estudio es procedente o no procedente;
10. **Oficio 165/2022** de fecha 26 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;

11. **Oficio DASDDU/074/2022** de fecha 25 de febrero 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 del Fraccionamiento Cordilleras III;
12. **Oficio SOC/072/2022** de fecha 07 de marzo 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 constituidos en el Fraccionamiento Cordilleras III;
13. **Oficio DASDDU/184/2022** de fecha 19 de abril 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;
14. **Oficio SJ/0438/2022** de fecha 9 de mayo 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;
15. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 4 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 09 de junio de 2022, encontrándose presentes los Regidores Joceline Vega Vargas, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
16. **Oficio DASDDU/343/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 21 de junio de 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Mixto Intenso con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 3 a 5;**

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/343/2022 de fecha 21 de junio 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 por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 4, celebrada el día 9 de junio de 2022, en la cual se aprobó el Estudio de Planeación por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 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 SAMSARA", 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 **Comercio y Servicios a Mixto Intenso con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 3 a 5**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII, con superficie de 1,155.95 metros cuadrados, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### D I C T A M E N

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por la C. Aurora Gabriela Prieto Medrano, en su carácter de propietaria del predio.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio SAMSARA", 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 **Comercio y Servicios a Mixto Intenso con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 3 a 5**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Cordillera Blanca número 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII, con superficie de 1,155.95 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 el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal Guadalupe a los 13 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 LA C. AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO SAMSARA", 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 COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO CON EL INCREMENTO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) DE 3 A 5, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE CORDILLERA BLANCA NÚMERO 9901 DEL FRACCIONAMIENTO CORDILLERAS III ETAPA VII, CON SUPERFICIE DE 1,155.95 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/343/2022  
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 21 de junio de 2022

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.  
P R E S E N T E.**

**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, de la C. Aurora Gabriela Prieto Medrano, propietaria del predio ubicado en la Calle Cordillera Blanca No. 9901 del fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII, con una **superficie de 1,155.95 m<sup>2</sup>.**, clave catastral 458-089-026; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Predio SAMSARA”** 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 **Comercio y Servicios a Mixto Intenso con Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3 con el incremento del potencial urbano del CUS a 5.**, 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/071/2022 de fecha 25 de febrero de 2022 y Oficio DASDDU/185/2022 de fecha 20 de abril de 2022** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Predio SAMSARA”**, 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. 132/2022 de fecha 12 de abril de 2022 y No. 165/2022 de fecha 26 de abril de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Predio SAMSARA”**.

Con Oficio **No. DASDDU/074/2022 de fecha 25 de febrero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. SOC/072/2022 de fecha 07 de marzo 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/184/2022 de fecha 19 de abril de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones, 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 Chuviscar 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/0438/2022 de fecha 9 de mayo de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, 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 SAMSARA"** fue presentado en la **Cuarta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **9 de junio 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 **Comercio y Servicios a Mixto Intenso con Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3 con el incremento del potencial urbano del CUS a 5.**

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, la siguiente documentación:

1. Copia certificada de las escrituras del predio.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Oficio No. DASDDU/071/2022 de fecha 25 de febrero de 2022 y Oficio DASDDU/185/2022 de fecha 20 de abril de 2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
4. Oficios No. 132/2022 de fecha 12 de abril de 2022 y Oficio No. 165/2022 de fecha 26 de abril de 2022 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
5. Oficio No. DASDDU/074/2022 de fecha 25 de febrero 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.
6. Oficio No. SOC/072/2022 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.
7. Oficio No. DASDDU/184/2022 de fecha 19 de abril 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.
8. Oficio No. SJ/0438/2022 de fecha 09 de mayo de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
9. Copia simple de la Cuarta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 9 de junio del 2022.
10. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado **"Predio SAMSARA"**.
11. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
12. Copia simple del comprobante de pago del trámite.
13. Copia simple del comprobante del predial.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,  
CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR  
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

**PREDIO  
SAMSARA**

**CAMBIO DE USO DE  
SUELO  
COMERCIO Y SERVICIOS  
A  
MIXTO INTENSO  
E  
INCREMENTO DEL  
POTENCIAL URBANO  
COEFICIENTE DE  
UTILIZACIÓN DEL SUELO  
(CUS) A 5.**

***Fundamento jurídico en el artículo 77  
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento  
Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de  
Chihuahua***

## **CONTENIDO**

### **INTRODUCCIÓN**

### **FUNDAMENTACION JURÍDICA**

### **ANTECEDENTES**

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

### **DIAGNOSTICO**

- Aspectos socioeconómicos
- Medio Natural
  - Topografía y Clima
  - Hidrología
- Medio Físico
  - Vivienda
  - Comercio y Servicios
  - Ruta de Seguridad
  - Equipamiento
  - Estructura Vial
  - Transporte Público
  - Agua Potable
  - Drenaje Sanitario
  - Energía Eléctrica
  - Predios Baldíos
  - Riesgos y Vulnerabilidad

### **NORMATIVO**

### **ESTRATEGIA**

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

### **INSTRUMENTACIÓN**

### **ANEXO GRÁFICO**

### **BIBLIOGRAFÍA**

### **CRÉDITOS**

## INTRODUCCION

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

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

Nuestra ciudad, como capital y segundo centro de población en el estado, después de Ciudad Juárez que presenta altas tasas de crecimiento, lo que se traduce en una migración constante y en el incremento en la demanda de satisfactores urbanos de equipamiento, vivienda, educación, salud, agua potable, transporte, etc., cuya respuesta a éstas demandas descansa en la responsabilidad y trabajo tanto de autoridades como del sector privado en la creación de mejor calidad de vida permanentes a nuestras poblaciones. Es en éste rubro, en el cual la iniciativa privada aporta sus conocimientos, capacidades y esfuerzo con la finalidad de lograr esta meta.

Es así que las autoridades le han apostado a una ciudad más compacta, en donde se desarrollen los usos que permitan mayor densificación y/o aprovechamiento, y por supuesto, que se continúe ejecutando el reciclaje urbano. No es un concepto nuevo y tampoco es una moda pasajera, es más bien una necesidad donde los usuarios se benefician, incluyendo a las empresas, comercios, inquilinos, residentes y empleados.

El predio materia del presente instrumento, se encuentra localizado en el norte de la ciudad de Chihuahua, sobre el lote de terreno urbano ubicado en la calle Cordillera Blanca No. 9901 de esta ciudad, con una superficie de 1,155.95 m<sup>2</sup>., y clave catastral 458-089-026, conteniendo actualmente el uso de suelo establecido por el PDU 2040 Sexta Actualización de Comercio y Servicios I.

Este estudio de planeación urbana se formula a iniciativa de la persona física Aurora Gabriela Prieto Medrano, con la finalidad de solicitar la modificación del uso de suelo sobre el predio de su propiedad, para su cambio sobre la totalidad del predio a uso de suelo Mixto Intenso (M3) además del Incremento del Potencial Urbano referente al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) del establecido actual de 3 para aumentar a 5.

## FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

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

## ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917

Última reforma DOF 28/05/2021

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

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

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

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

## Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

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

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

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

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

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

equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

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

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

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

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

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

Fracción reformada DOF 13-12-1996

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

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

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

Fracción reformada DOF 28-01-2011

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

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

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

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

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

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

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

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

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

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

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

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

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

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

## LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

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

## **ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL**

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48

Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

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

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

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

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

Artículo 2. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

Artículo 138. La ley en materia municipal determinará los ramos que sean de la competencia del gobierno municipal, la que será ejercida por los ayuntamientos en forma exclusiva.

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

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

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

## LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

- I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;

II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;

III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado

IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y

V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Artículo 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Gobierno del Estado y de los Gobiernos Municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, 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 para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27

de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

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

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

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

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

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

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

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre

la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

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

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

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

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

#### Aprobación y consulta

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

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

#### Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

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

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

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

### Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

## **ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL**

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
- II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
- III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

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

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

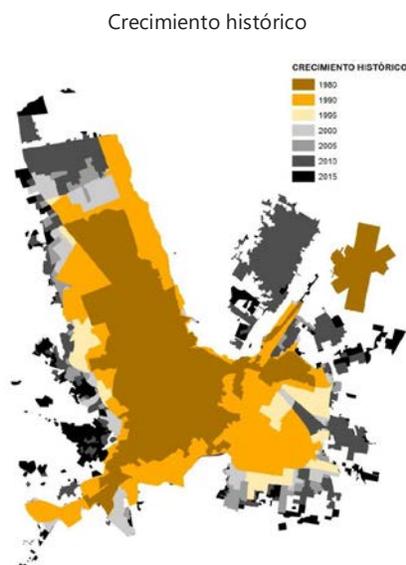
Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

## ANTECEDENTES

El crecimiento de la Ciudad se ha acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1980 a 2005, la superficie urbana creció más del doble, es decir pasó de 8,489 a 19,024 hectáreas. La relación entre el crecimiento poblacional y el acelerado incremento de la superficie urbana ha originado un patrón disperso, que se manifiesta a través de la disminución gradual de la densidad de población, la cual pasó de 67.35 habitantes por hectárea en 1970 a 37.51 en el año 2005. Este dato resulta relevante al ser comparado con la densidad de otras ciudades del país. 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.

En los últimos 5 años, la mancha urbana ha presentado una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al pasar de 23,601.36 has en el año 2010 a 25,041.93 has en el presente año, 2015. Lo anterior significa una disminución de la tasa media de crecimiento de 4.41% a 1.19% anual respecto al quinquenio anterior. Esto se traduce en un mejor aprovechamiento del suelo servido al interior de la ciudad.

La vivienda, es el uso de suelo predominante en la zona urbana. Para comprender mejor la manera en que conforma la ciudad, se distinguió en tipologías en base a su densidad, en este caso en densidades altas: 36 a 45 viviendas por hectárea y 46 a 60 viviendas por hectárea, ubicadas en las zonas contiguas a los polos industriales de la ciudad, concretamente al norte de la ciudad, y paulatinamente al oriente, y nororiente de la zona urbana.



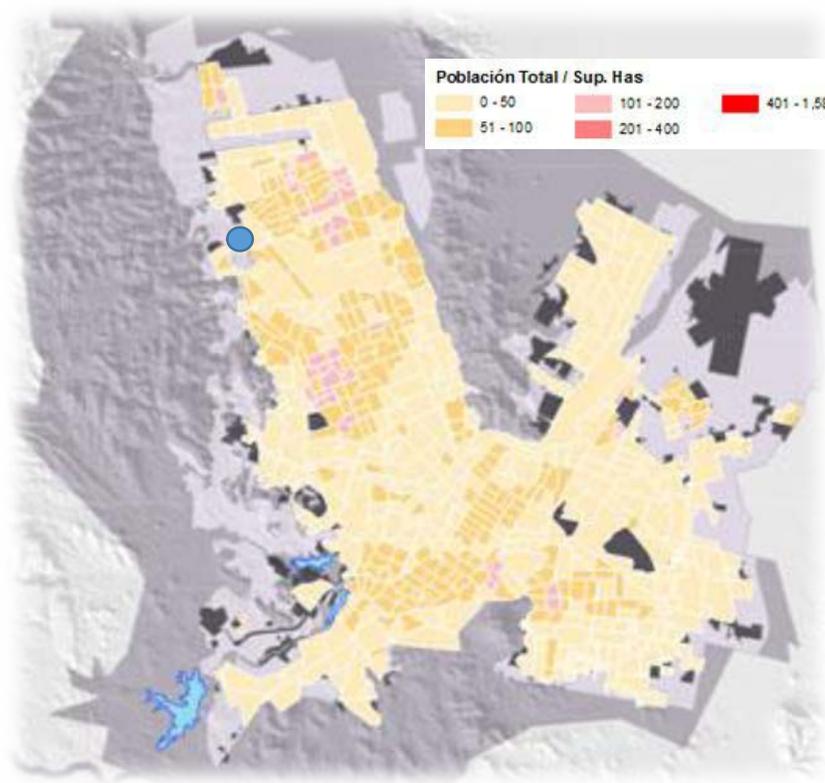
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.  
Quinta Actualización

Si bien en algunos puntos de la ciudad, sobre todo al norte, se han dado condiciones de crecimiento, la traza y su ocupación no están consolidadas debido a que cuenta con grandes vacíos intermedios, fenómeno que resulta de la parcelación de terrenos de origen ejidal.

Por otro lado, la densidad poblacional promedio es de 35.6 hab/ha, aun cuando se mantiene baja, se debe resaltar que esta cifra representa un aumento de poco más de 1 punto respecto a la densidad media urbana registrada en 2010, la cual era de 34.3 habitantes por hectárea. Con lo anterior podemos deducir que se está realizando un mejor aprovechamiento del suelo al interior de la mancha urbana, lo que representa un avance importante ante el cambio del esquema de crecimiento disperso, y una disminución del factor costo-ciudad que en 2010 era sumamente elevado.

Entre los sectores más densamente poblados se encuentran el norte y norponiente de la ciudad, la zona centro y centro sur, así como la zona oriente específicamente en el sector Tabalaopa – Concordia.

### Densidad poblacional



Fuente: PDU 2040  
● Predio en estudio

### Ubicación del predio

El predio en estudio es un terreno urbano ubicado en la calle Cordillera Blanca No. 9901 en el fraccionamiento Cordilleras VII de esta ciudad. Así mismo, el predio, colinda:

- Al noreste: 37.63 metros con Lote No. 25
- Al Sureste: 19.70 metros con Lote No. 27
- Al Suroeste: 48.55 metros con L. C. con calle Cordillera Blanca
- Al Noroeste: 36.420 metros con L.C. con calle Campo del Agostadero

Este sector es considerado según la zonificación secundaria como una zona consolidada con una localización sobre las calles Cordillera Blanca y Campo del Agostadero y cercana a vialidades importantes como las avenidas Homero, Cordillera Negra, San Miguel El Grande y Prolongación de la Esclavitud, calle Campo del Sol entre las más cercanas y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Actualmente el predio se encuentra destinado a uso de Comercio y Servicio I, según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Sexta Actualización y se solicita la autorización del cambio de uso de suelo en su totalidad al uso de suelo Mixto Intenso (M3) así mismo, el incremento del potencial urbano del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) actualmente establecido en 3 para su intensificación a 5.

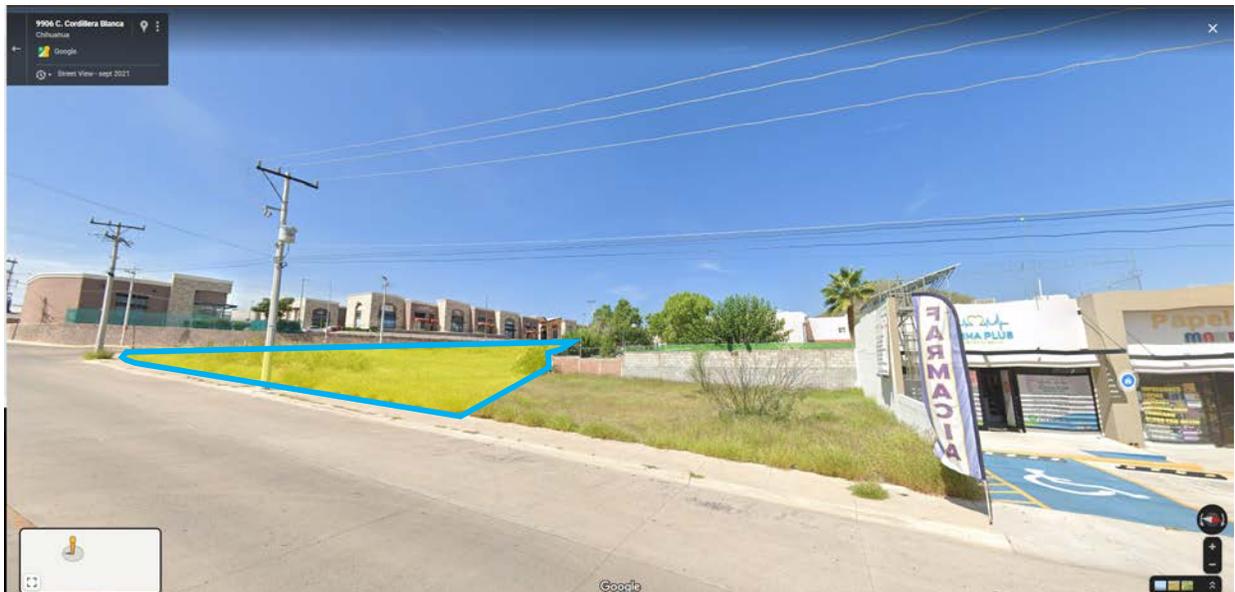


Predio Samsara

Fuente: Imágenes@2022 Maxar Technologies, Datos del mapa@2022 INEGI.  
<https://www.google.com.mx/maps/@28.7028665,-106.1493033,123m/data=!3m1!1e3>



Fuente: Google maps @2022 Google. Fecha de imagen sept 2021  
<https://www.google.com.mx/maps/@28.7024731,-106.1492538,3a,75y,348.43h,100.2t/data=!3m7!1e1!3m5!1sE4yASfUf5Ou-BJGIRbBD8Q!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com>  
Vista del predio en estudio desde la esquina de las calles Cordillera Blanca y Campo del Agostadero.



Fuente: Google maps @2022 Google. Fecha de imagen sept 2021  
<https://www.google.com.mx/maps/@28.7024731,-106.1492538,3a,75y,348.43h,100.2t/data=!3m7!1e1!3m5!1sE4yASfUf5Ou-BJGIRbBD8Q!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com>  
Vista del predio en estudio desde la calle Cordillera Blanca.



Fuente: Google maps @2022 Google. Fecha de imagen sept 2021  
<https://www.google.com.mx/maps/@28.7024731,-106.1492538,3a,75y,348.43h,100.2t/data=!3m7!1e1!3m5!1sE4yASfUf5Ou-BJGIRbBD8Q!2e0!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com>  
Vista del predio en estudio desde la calle Campo del Agostadero.

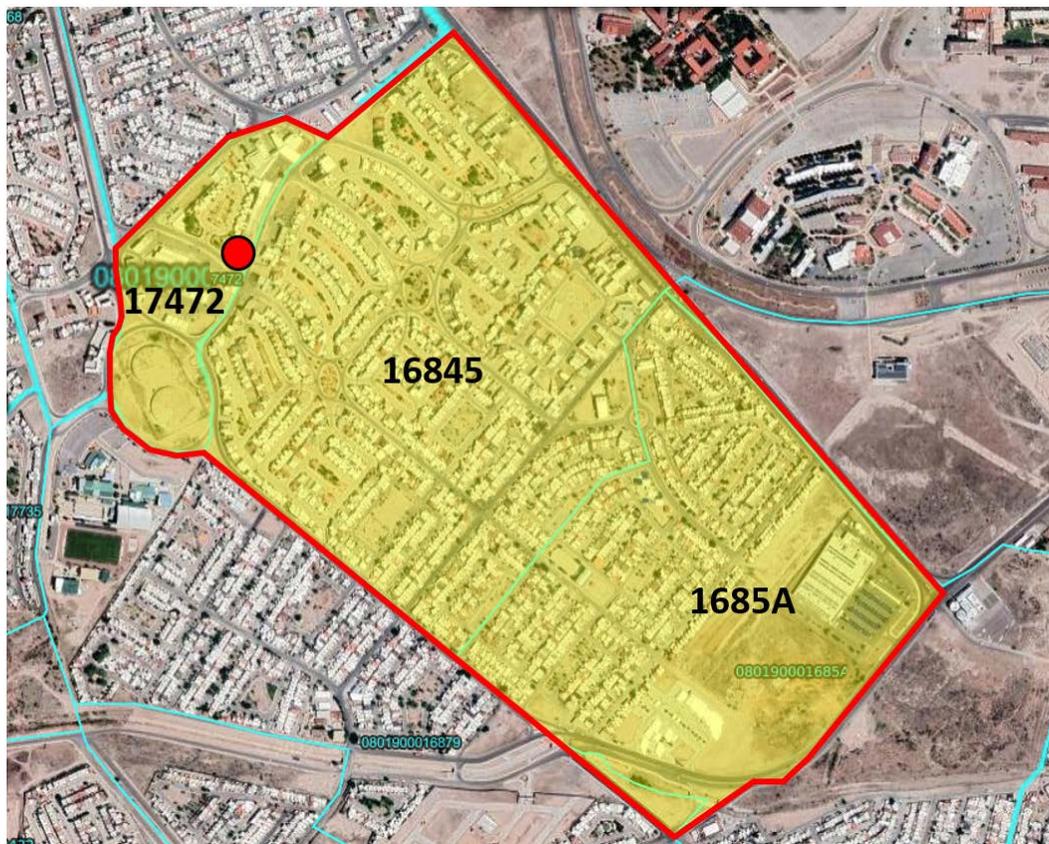


Fuente: <https://implanccu.carto.com/builder/e4055796-fbbb-40b1-927a-949a0e9a1b0e/embed?state>.  
Adecuación propia.

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

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 94-82-31 has., ubicado en el área urbana y resuelto a partir de un polígono de forma irregular, delimitado éste a partir de la esquina que forman la avenida San Miguel El Grande y calle Cordillera Blanca hacia el poniente hasta la calle Cordillera Andina; de ahí al norte a la avenida Cordillera Negra; continuando al poniente por esta misma avenida hasta la Prolongación Abolición de la Esclavitud donde se ubican las llamadas "Pilas Cuatas"; de ahí al sur continuando por la misma avenida hasta el entronque con la avenida Homero; sobre este entronque al oriente sobre la misma avenida Homero hasta la avenida San Miguel El Grande, para concluir en el punto de inicio.

La delimitación establecida como superficie de estudio contiene 3 áreas geo estadísticas básicas (AGEB), siendo éstas las No. 17472 en su totalidad, y porción de las 16845 y 1685A, de acuerdo a los datos de Inegi, Since web información censal 2010 Versión 05/2012. El ámbito espacial de validez de la modificación abarca usos de suelo habitacionales en variadas densidades, usos de comercio y servicio, de equipamiento urbano, así como usos de recreación y deporte.



Agebs contenidos dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.  
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>. Adecuación propia.

Disposiciones para el predio de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano 2040.

El predio en estudio se compone actualmente con uso de suelo de Comercio y Servicios I con superficie de 1,155.95 m<sup>2.</sup>, de acuerdo a la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización.

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra situada en colindancia inmediata al Subcentro Norte y, por tanto, en el área de influencia de éste con predominio de actividades educativas e industriales a través del Complejo Industrial Chihuahua, la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus Norte y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II (Tec II), además de variadas industrias de bajo impacto ubicadas dentro del Complejo Industrial antes citado.

Así, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se distinguen elementos concentradores de empleo y gran actividad comercial, así como zonas habitacionales.



Ubicación del predio dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y el polígono del Subcentro Norte  
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización. Adecuación propia.

## Vocación

En relación a la vocación del Subcentro Norte, por su localización, contiene el potencial de la estación de transferencia del SITP y además la suficiente accesibilidad que el punto

posee. Cercano al predio y ámbito espacial de validez de la modificación se ubica un centro comercial, un corredor urbano, y dentro de la estrategia para el Subcentro Norte se aprovecha la interrelación con equipamientos de nivel urbano (Universidad Autónoma de Chihuahua Campus Norte y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II (Tec II)) e industria de escala (Complejo Industrial Chihuahua), además de un Complejo Cultural como complemento, por lo que se aprecia a esta zona como un polo de atracción natural de personas y bienes.

### Suelo

En cuanto al recurso de suelo, este es el máspreciado en el espacio urbano, circunstancia que, aunada a otros factores de economía urbana, como el costo ciudad, definen una política de intensificación de los usos del suelo planteados. La presencia de baldíos lo facilita, además de una paulatina reconversión del tipo de aprovechamiento existente. Un primer factor es la elevación del coeficiente de utilización (CUS), así, para el Subcentro Norte tenemos diferentes características de densidad y asimismo de diferencias en la mezcla de usos.

Las subdivisiones del espacio se establecen de acuerdo con su cercanía a las vialidades primarias. Las áreas aledañas a los corredores deberán tener varios niveles de altura. Planta baja más dos será el límite inferior. Las áreas inmediatas posteriores podrán ser de menor intensidad edificando como mínimo planta baja más uno.

Cabe mencionar que la mezcla de usos se busca no solo entre un lote y otro, sino en un mismo edificio donde las plantas bajas alojan comercio y servicios, la segunda planta servicios y vivienda y la tercera y subsiguientes sobre todo viviendas e inclusive alguna dosis de servicios.

### Vivienda

Para el tema de la vivienda, una de las propuestas es que exista oferta de vivienda de diversos costos formando conjuntos que permitan elevar la densidad, que a su vez incluyan comercio y servicios. La propuesta está enfocada principalmente a establecer usos mixtos en distintas concentraciones, estos usos mixtos varían desde lo predominantemente habitacional, lo comercial en equilibrio con habitacional, y la vivienda en convivencia de industria ligera, ello deberá estipularse por la zonificación y la normatividad correspondiente.

*Dada la colindancia inmediata del Subcentro Norte con el ámbito espacial de validez de la modificación, todas y cada una de las estrategias pueden ser adoptadas para el predio en estudio.*

Los usos de suelo en el entorno obedecen a la consolidación de las zonas y corredores de la industria, comercio y servicios, además de las zonas habitacionales que conforman los fraccionamientos Los Claustros Universitarios, Rincones del Picacho, Riscos del Ángel, Riscos del Sol, Cordilleras I, Campo Bello, Riscos del Sol y Villas del Sol en sus diversas etapas, en usos habitacionales en diferentes densidades H35 y H60, Recreación y Deporte (áreas verdes), Comercio y Servicio y equipamientos urbanos de carácter vecinal y barrial ubicados dentro de estos desarrollos.



○ Ubicación del Predio en estudio y sobre usos de suelo y el Subcentro Norte de manera colindante inmediato.  
Fuente: <https://implanccu.carto.com/builder/e405579>. Chihuahua móvil.

## Régimen de tenencia de la tierra.

El predio en estudio se establece dentro del régimen de propiedad privada a favor de Aurora Gabriela Prieto Medrano, mediante escritura pública número 1,436 otorgada en esta ciudad de Chihuahua el 4 de julio de 2011, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Distrito Morelos, en el municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de 1,155.95 m<sup>2</sup>, bajo el Número 36 a Folios 36 del Libro Número 5041 de la Sección Primera, el día 17 de agosto del 2011.



Identificación oficial del propietario  
Fuente propia

El predio se describe a continuación, con los siguientes medidas y colindancias:

- Del punto 1 al punto 2, una línea curva que mide 36.32 metros y linda con calle Campo del Agostadero;
- Del punto 2 al punto 3, una línea curva que mide 25.96 metros y linda con intersección de calles Campo de Agostadero y Cordillera Blanca;
- Del punto 3 al punto 4, mide 22.41 metros y linda con calle Cordillera Blanca;
- Del punto 4 al punto 5, mide 19.70 metros y linda con Lote 27;
- Del punto 5 al punto 1 de inicio, mide 37.63 metros y linda con lote 33 (Barda Municipal).



**LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA**  
**NOTARIO PUBLICO NUM. 2**

DISTRITO JUDICIAL MORELOS  
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

CHIHUAHUA, CHIH.



----- **VOLUMEN CUARENTA Y SEIS** -----  
----- **ESCRITURA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS** -----

--- En la ciudad de Chihuahua, a los 4 cuatro días del mes de julio del año 2011 dos mil once, ante mi, Licenciada **ROSARIO ALEJANDRA MEZA FOURZAN**, Adscrita a la Notaria Pública número Dos del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones de Notario Público por licencia de su titular el señor Licenciado **FERNANDO RODRIGUEZ GARCÍA**, comparecieron: Por una parte, el señor Licenciado **SERGIO SÁENZ GUTIERREZ** en representación de la persona moral denominada "**MATERIALES INDUSTRIALES DE CHIHUAHUA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y por la otra, la señora **AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO** y expusieron:-----

--- Que por medio del presente instrumento, formalizan un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

----- **DECLARACIONES:** -----

--- I.- Declara el señor Licenciado **SERGIO SÁENZ GUTIERREZ** con el carácter que ostenta, que su representada es propietaria del lote de terreno comercial marcado con el número 26 veintiséis de la manzana 2 dos, del Fraccionamiento Cordilleras III Etapa VII, de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,155.95 mil ciento cincuenta y cinco metros y noventa y cinco centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Del punto **1 uno** al punto **2 dos**, una línea curva que mide 36.32 treinta y seis metros y treinta y dos centímetros y linda con calle Campo del Agostadero; del punto **2 dos** al punto **3 tres**, una línea curva que mide 25.96 veinticinco metros y noventa y seis centímetros y linda con intersección de calles Campo del Agostadero y Cordillera Blanca; del punto **3 tres** al punto **4 cuatro**, mide 22.41 veintidós metros y cuarenta y un centímetros y linda con calle Cordillera Blanca; del punto **4 cuatro** al punto **5 cinco**, mide 19.70 diecinueve metros y setenta centímetros y linda con lote 27 veintisiete; y del punto **5 cinco** al punto **1 uno** de inicio, mide 37.63 treinta y siete metros y sesenta y tres centímetros y linda con lote 33 treinta y tres (Barda Municipal).-----

--- Para mayor identificación se agrega al apéndice del protocolo en su legajo respectivo a esta escritura, plano del inmueble.-----

C O T E J U A D O

**LIC. FERNANDO RODRIGUEZ GARCIA**  
**NOTARIO PUBLICO NUM. 2**  
 DISTRITO JUDICIAL MORELOS  
 CHIHUAHUA, CHIH.  
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



MUNICIPIO DE CHIHUAHUA		Tesorería Municipal		CERTIFICADO DE PAGO	
CLAVE: 1062005 PRIETO MEDRANO AURORA GABRIELA			1119209		
CONCEPCION			13,355.14	20,441.92	33,797.06
NOMBRE	CONCEPTO	IMPORTE			
4120001	INGRESO POR IMPUESTO TRASLACION DE DOMINIO	72,355.60			
4150003	INGRESO EXTRAORDINARIO CAPPSI - TO	26.00			
4340004	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	1,294.26			
999999	REDONDEO	-0.20			

NOTA: 1062005 CLAVE: 450-009-926 FOLIO VENTANILLA: 31612 NOTARIO:NOTARIA 2  
 91TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS, 00/100 M.C. \$ 33,797.06



ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DE LA SEÑORA AURORA GABRIELA PRIETO MEDRANO, VA EN DOCE FOJAS COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS, LO QUE AUTORIZO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A LOS 28 VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE JULIO DE 2011 DOS MIL ONCE.- DOY FE.

LA ADSCRITA A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DOS  
 LIC. ROSARIO ALEJANDRA MEZA FOURZAN



## DIAGNÓSTICO

Aspectos socioeconómicos.

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

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

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

### Ámbito regional

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

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

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

### Ámbito urbano.

Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico de sus regiones de influencia; es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y generadores de actividades primarias e industriales altamente vinculadas a los recursos regionales.

Su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres.

En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.

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

Indicador	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Población	657,876	748,518	809,232	834,642	866,031	911,109	948,706	977,517	1,006,849	1,037,061
Tasa Media de Crecimiento	1.37	2.62	1.64	1.56	1.27	1.02	0.81	0.60	0.60	0.60
Incremento Poblacional		90,642	60,714	25,410	56,799	45,078	37,597	28,811	29,332	30,212
Demanda de Vivienda		23,853	17,847	7,473	17,807	14,741	12,816	10,287	11,530	12,817
Rezago de Vivienda		1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950
Demanda Efectiva de Vivienda		25,803	19,797	9,423	19,757	16,691	14,766	12,237	13,480	14,767
Demanda Efectiva de Vivienda		3.8	3.4	3.4	3.2	3.1	2.9	2.8	2.5	2.4

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

AGEB 17472

## Indicadores de Población

Cvegeo	0801900017472
Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua	
Corte	AGEB urbana
Tema	Población
<b>INDICADOR</b>	<b>ABSOLUTOS</b>
Población total	51
Población femenina	21
Población masculina	30
Población de 15 años y más	46
Población de 25 años y más	29
Población de 30 a 34 años	0
Población de 30 a 49 años	10
Población de 40 a 44 años	3
Población de 45 a 49 años	6
Población de 50 a 54 años	7
Población de 50 a 59 años	12
Población de 55 a 59 años	5
Población de 60 años y más	4
Población de 65 años y más	3

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

## Indicadores de Vivienda

Cvegeo	0801900017472
Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua	
Corte	AGEB urbana
Tema	Vivienda
<b>INDICADOR</b>	<b>ABSOLUTOS</b>
Total de viviendas habitadas	14
Total de viviendas	20
Viviendas particulares habitadas	14
Ocupantes en viviendas particulares habitadas	51
Promedio de ocupantes en viviendas particulares habitadas	
Viviendas particulares deshabitadas	6
Viviendas particulares de uso temporal	0
Viviendas colectivas	0
Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas	
Viviendas particulares habitadas con un dormitorio	0
Viviendas particulares habitadas con dos dormitorios y más	14
Viviendas particulares habitadas con más de 2.5 ocupantes por dormitorio	0
Viviendas particulares habitadas con sólo un cuarto	0
Viviendas particulares habitadas con dos cuartos	0
Viviendas particulares habitadas con 3 cuartos y más	14
Viviendas particulares con más de 3 ocupantes por cuarto	0
Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica	14
Viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica	0
Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	14
Viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	0
Ocupantes en viviendas particulares con acceso a agua entubada en el ámbito de la vivienda	51
Viviendas particulares habitadas que disponen de excusado o sanitario	14
Viviendas particulares habitadas que no disponen de excusado o sanitario	0
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de drenaje y sanitario con admisión de agua	51
Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	14
Viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje	0
Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje	14
Viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica, agua entubada, ni drenaje	0
Viviendas particulares habitadas sin ningún bien	0
Total de viviendas particulares habitadas con características	14
Viviendas particulares habitadas que disponen de tinaco	Datos reservados por confidencialidad
Viviendas particulares habitadas que disponen de cisterna o aljibe	14
Ocupantes en viviendas particulares que no disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	0
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de excusado o sanitario	51
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de drenaje	51
Ocupantes en viviendas particulares que no disponen de drenaje	0
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de energía eléctrica, agua entubada y drenaje	51
Ocupantes en viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica, ni de agua entubada, ni drenaje	0

## Indicadores de Características Económicas

Cvegeo	0801900017472
Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua	
Corte	AGEB urbana
Tema	Características económicas
<b>INDICADOR</b>	<b>ABSOLUTOS</b>
Población de 12 años y más económicamente activa	20
Población de 12 años y más ocupada	20
Población de 12 años y más ocupada sin escolaridad	0
Población de 12 años y más ocupada con secundaria o equivalente completa	Datos reservados por confidencialidad
Población de 12 años y más ocupada con al menos un grado aprobado en educación media superior	3
Población de 12 años y más ocupada con al menos un grado aprobado en educación superior o posgrado	16
Población de 12 años y más desocupada	0
Población de 12 años y más no económicamente activa	31
Población de 12 años y más no económicamente activa pensionada o jubilada	Datos reservados por confidencialidad
Población de 12 años y más no económicamente activa que se dedica a estudiar	21
Población de 12 años y más no económicamente activa que se dedica a los quehaceres del hogar	8
Población de 12 años y más no económicamente activa que tiene alguna discapacidad, limitación, problema o situación mental permanente que le impide trabajar	0

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

AGEB 16845

## Indicadores de Población

Cvegeo	0801900016845
Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua	
Corte	AGEB urbana
Tema	Población
<b>INDICADOR</b>	<b>ABSOLUTOS</b>
Población total	3125
Población femenina	1575
Población masculina	1550
Población de 15 años y más	2570
Población de 25 años y más	1717
Población de 30 a 34 años	166
Población de 30 a 49 años	934
Población de 40 a 44 años	289
Población de 45 a 49 años	327
Población de 50 a 54 años	232
Población de 50 a 59 años	354
Población de 55 a 59 años	122
Población de 60 años y más	189
Población de 65 años y más	106

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

## Indicadores de Vivienda

Cvegeo	0801900016845
Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua	
Corte	AGEB urbana
Tema	Vivienda
<b>INDICADOR</b>	<b>ABSOLUTOS</b>
Total de viviendas habitadas	989
Total de viviendas	1377
Viviendas particulares habitadas	872
Ocupantes en viviendas particulares habitadas	3125
Promedio de ocupantes en viviendas particulares habitadas	
Viviendas particulares deshabitadas	118
Viviendas particulares de uso temporal	270
Viviendas colectivas	0
Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas	
Viviendas particulares habitadas con piso de tierra	0
Viviendas particulares habitadas con un dormitorio	149
Viviendas particulares habitadas con dos dormitorios y más	840
Viviendas particulares habitadas con más de 2.5 ocupantes por dormitorio	34
Viviendas particulares habitadas con sólo un cuarto	5
Viviendas particulares habitadas con dos cuartos	25
Viviendas particulares habitadas con 3 cuartos y más	959
Viviendas particulares con más de 3 ocupantes por cuarto	0
Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica	989
Viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica	0
Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	987
Viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	0
Ocupantes en viviendas particulares con acceso a agua entubada en el ámbito de la vivienda	3117
Viviendas particulares habitadas que disponen de excusado o sanitario	987
Viviendas particulares habitadas que no disponen de excusado o sanitario	0
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de drenaje y sanitario con admisión de agua	3109
Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	985
Viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje	0
Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje	985
Viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica, agua entubada, ni drenaje	0
Viviendas particulares habitadas sin ningún bien	0
Total de viviendas particulares habitadas con características	989
Viviendas particulares habitadas que disponen de tinaco	682
Viviendas particulares habitadas que disponen de cisterna o aljibe	313
Ocupantes en viviendas particulares que no disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	0
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de excusado o sanitario	3117
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de drenaje	3109
Ocupantes en viviendas particulares que no disponen de drenaje	0
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de energía eléctrica, agua entubada y drenaje	3109
Ocupantes en viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica, ni de agua entubada, ni drenaje	0

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

## Indicadores de Características Económicas

Cvegeo	0801900016845
Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua	
Corte	AGEB urbana
Tema	Características económicas
<b>INDICADOR</b>	<b>ABSOLUTOS</b>
Población de 12 años y más económicamente activa	1560
Población de 12 años y más ocupada	1529
Población de 12 años y más ocupada sin escolaridad	Datos reservados por confidencialidad
Población de 12 años y más ocupada con secundaria o equivalente completa	81
Población de 12 años y más ocupada con al menos un grado aprobado en educación media superior	298
Población de 12 años y más ocupada con al menos un grado aprobado en educación superior o posgrado	1129
Población de 12 años y más desocupada	31
Población de 12 años y más no económicamente activa	1154
Población de 12 años y más no económicamente activa pensionada o jubilada	145
Población de 12 años y más no económicamente activa que se dedica a estudiar	724
Población de 12 años y más no económicamente activa que se dedica a los quehaceres del hogar	240
Población de 12 años y más no económicamente activa que tiene alguna discapacidad, limitación, problema o situación mental permanente que le impide trabajar	9
Población de 12 años y más no económicamente activa que tiene otra razón que le impide trabajar	36

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

## AGEB 1685A

## Indicadores de Población

Cvegeo	080190001685A
Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua	
Corte	AGEB urbana
Tema	Población
<b>INDICADOR</b>	<b>ABSOLUTOS</b>
Población total	3883
Población femenina	1994
Población masculina	1889
Población de 15 años y más	3081
Población de 25 años y más	2010
Población de 30 a 34 años	224
Población de 30 a 49 años	1114
Población de 40 a 44 años	325
Población de 45 a 49 años	343
Población de 50 a 54 años	238
Población de 55 a 59 años	137
Población de 60 años y más	197
Población de 65 años y más	128

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

## Indicadores de Vivienda

Cvegeo	080190001685A
Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua	
Corte	AGEB urbana
Tema	Vivienda
<b>INDICADOR</b>	<b>ABSOLUTOS</b>
Total de viviendas habitadas	1243
Total de viviendas	1355
Viviendas particulares habitadas	1012
Ocupantes en viviendas particulares habitadas	3883
Viviendas particulares deshabitadas	91
Viviendas particulares de uso temporal	21
Viviendas colectivas	0
Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas	
Viviendas particulares habitadas con piso de tierra	5
Viviendas particulares habitadas con un dormitorio	227
Viviendas particulares habitadas con dos dormitorios y más	1009
Viviendas particulares habitadas con más de 2.5 ocupantes por dormitorio	88
Viviendas particulares habitadas con sólo un cuarto	5
Viviendas particulares habitadas con dos cuartos	37
Viviendas particulares habitadas con 3 cuartos y más	1194
Viviendas particulares con más de 3 ocupantes por cuarto	Datos reservados por confidencialidad
Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica	1236
Viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica	0
Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	1236
Viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	0
Ocupantes en viviendas particulares con acceso a agua entubada en el ámbito de la vivienda	3858
Viviendas particulares habitadas que disponen de excusado o sanitario	1236
Viviendas particulares habitadas que no disponen de excusado o sanitario	0
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de drenaje y sanitario con admisión de agua	3855
Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	1235
Viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje	0
Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje	1235
Viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica, agua entubada, ni drenaje	0
Viviendas particulares habitadas sin ningún bien	0
Total de viviendas particulares habitadas con características	1241
Viviendas particulares habitadas que disponen de tinaco	1141
Viviendas particulares habitadas que disponen de cisterna o aljibe	22
Ocupantes en viviendas particulares que no disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	0
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de excusado o sanitario	3858
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de drenaje	3855
Ocupantes en viviendas particulares que no disponen de drenaje	0
Ocupantes en viviendas particulares que disponen de energía eléctrica, agua entubada y drenaje	3855
Ocupantes en viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica, ni de agua entubada, ni drenaje	0

## Indicadores de Características Económicas

Cvegeo	080190001685A
Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua	
Corte	AGEB urbana
Tema	Características económicas
<b>INDICADOR</b>	<b>ABSOLUTOS</b>
Población de 12 años y más económicamente activa	2065
Población de 12 años y más ocupada	2016
Población femenina de 12 años y más ocupada	901
Población masculina de 12 años y más ocupada	1115
Población de 12 años y más ocupada sin escolaridad	6
Población de 12 años y más ocupada con secundaria o equivalente completa	289
Población de 12 años y más ocupada con al menos un grado aprobado en educación media superior	518
Población de 12 años y más ocupada con al menos un grado aprobado en educación superior o posgrado	1120
Población de 12 años y más desocupada	49
Población de 12 años y más no económicamente activa	1227
Población de 12 años y más no económicamente activa pensionada o jubilada	101
Población de 12 años y más no económicamente activa que se dedica a estudiar	779
Población de 12 años y más no económicamente activa que se dedica a los quehaceres del hogar	241
Población de 12 años y más no económicamente activa que tiene alguna discapacidad, limitación, problema o situación mental permanente que le impide trabajar	18
Población de 12 años y más no económicamente activa que tiene otra razón que le impide trabajar	88

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

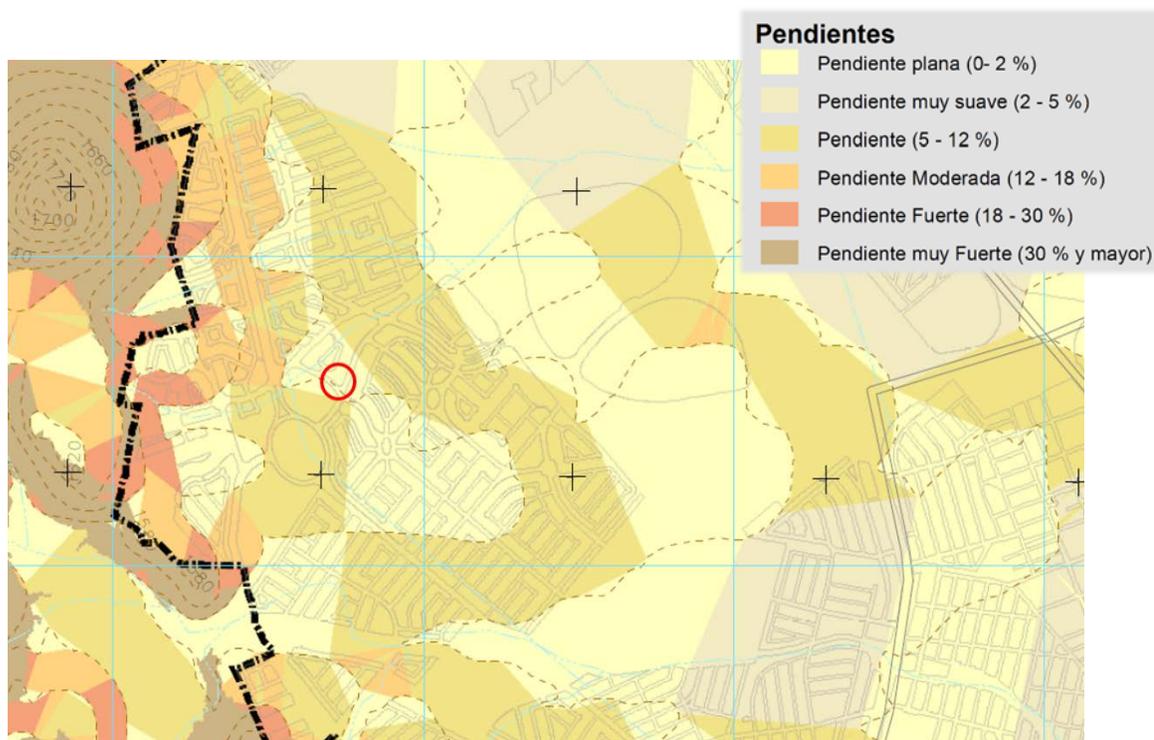
Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, tomando en cuenta la totalidad de los tres Ageb's considerados, se cuantifica una población total de 7,059 habitantes; con una totalidad de 2,752 viviendas habitadas; una población económicamente activa (PEA) de 3,645 habitantes considerando una edad de 12 años y más; viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje 2,234. Es así, una zona de la ciudad 100% consolidada y en claro y pujante desarrollo de los lotes aun baldíos dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

## Medio natural

### Topografía y Clima.

La topografía del predio en estudio y sus colindancias inmediatas se conforman por pendientes muy suaves entre el 2% y 5% y la zona de manera general contiene pendientes suaves entre un 5% y 12%. El relieve hacia el poniente del ámbito espacial de validez de la modificación contiene pendientes moderadas a fuertes estableciéndose entre el 12% al 30%, y hacia el lado oriente sus pendientes son de medias a suaves.

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



Fuente: PDU 2040, Carta Topografía y Pendientes de Terreno

 Ubicación del predio en estudio.

## Hidrología.

La ciudad cuenta con dos ríos principales, el río Chuviscar que atraviesa la ciudad de Poniente a Oriente, 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 Chuviscar que son alimentadas por el río Chuviscar; 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 Sauz-Encinillas) que se encuentran sobre explotados. Parte de la zona Sur de la ciudad se alimenta de los ojos del Chuviscar y Aeropuerto. La recarga de los acuíferos se da principalmente en las zonas serranas y su contexto natural. Esta sobre explotación se da por la gran cantidad de pozos con gastos de extracción mayores a la recarga, provocando un abatimiento que obliga a que la extracción del agua sea cada vez a mayor profundidad.

El ámbito espacial de validez de la modificación se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, y particularmente, al interior de la Cuenca Río Sacramento. Según la delimitación de cuencas por Comisión Nacional del Agua, la zona pertenece a la cuenca Río Conchos-Presa El Granero (RH24-K) y a la subcuenca del Río Chuviscar.

La zona contiene las subcuencas de los ríos Sacramento, y los arroyos El Picacho y El Mimbres en un área total de 2,673 Km<sup>2</sup>. Los principales afluentes en el Río Sacramento son: el Arroyo Seco, Jesús María, La Noria, El Mimbres, El Cuervo, El Alamo, El Ermitaño, El Picacho y El Embudo Grande entre otros.

El arroyo "El Picacho", nace al Noroeste de la ciudad, y a lo largo de su cauce cuenta con diferentes características de acuerdo a su encauzamiento y conducción al introducirse a la zona urbana de la ciudad, y en particular al polígono de estudio.

El predio en estudio presenta una pendiente suave hacia el suroriente, hacia la vialidad denominada Calle Cordillera Blanca, conduciendo los escurrimientos pluviales a la zona canalizada del arroyo El Picacho.

Los escurrimientos pluviales que se generan en el ámbito espacial de validez de la modificación, así como del mismo predio en estudio, tienen su trayectoria hacia el arroyo El Mimbres y el arroyo el Mimbres, sobre el diseño urbano de las vialidades conformadas dentro de los desarrollos habitacionales construidos.

## Medio Físico

### Vivienda

Uno de los mayores y rápidos crecimientos en la ciudad de Chihuahua en el tema de vivienda se dio en la zona norte, a causa de las excelentes características para el uso habitacional y de acuerdo a la estrategia propuesta en esos momentos por el Plan de Desarrollo Urbano, en el que el crecimiento adecuado de la ciudad se orientaba hacia el norte y noroeste, aproximadamente a mediados de los años 90's.

En ámbito espacial de validez de la modificación, el uso de suelo predominante es el habitacional con densidades de 36 a 45 viviendas por hectárea, siendo este último el de mayor preponderancia y algunas áreas de vivienda con densidades de 46 a 60 viv/ha.

La cantidad de viviendas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación es de 2,752 viviendas particulares y cuenta con 7,059 habitantes según el censo del INEGI 2020.

El total de viviendas existentes cuentan con los servicios básicos como lo son el agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado público, pavimento y banquetas en vialidades públicas. El sistema constructivo utilizado en la generalidad de estas viviendas es a base de ladrillo, block, losas y firmes de concreto.



Tipología de vivienda existente sobre la calle Campo del Agostadero.

Fuente: Google Maps. <https://www.google.com.mx/maps/@28.7018902,-106.1486262,3a,75y,131.32h,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1s2Zc24dF-FX6xRHR56jzZEQ!2e0!7i13312!8i6656>



Tipología de vivienda existente sobre la calle Cordillera Tica.

Fuente: Google Maps. <https://www.google.com.mx/maps/@28.7018902,-106.1486262,3a,75y,131.32h,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1s2Zc24dF-FX6xRHR56jzZEQ!2e0!7i113312!8i6656>



Tipología de vivienda existente sobre la calle Campo del Cadillo.

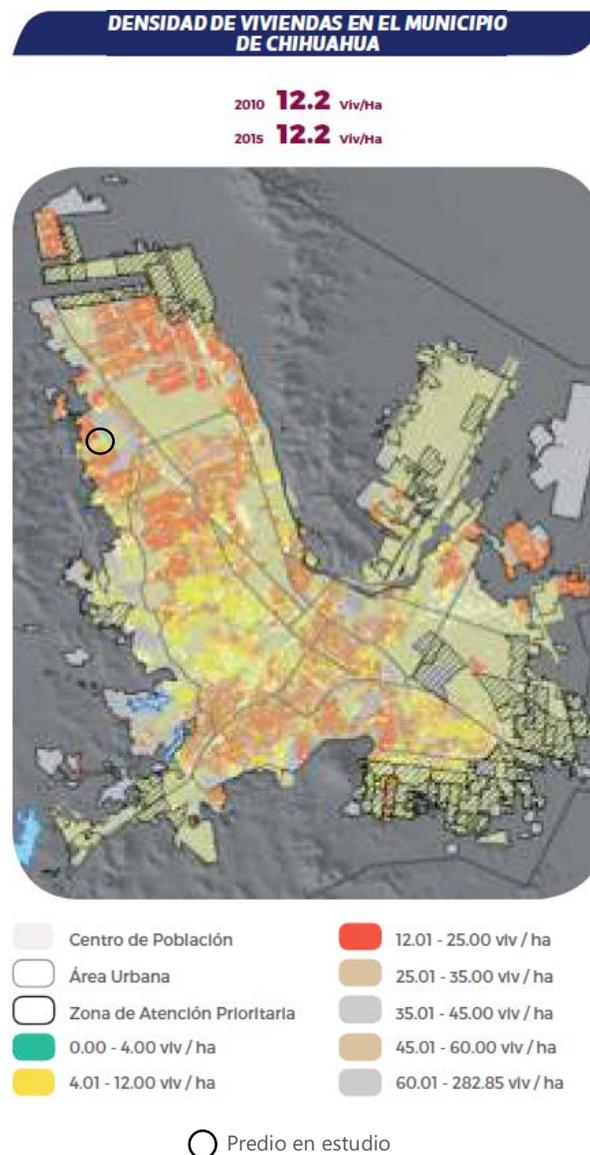
Fuente: Google Maps. <https://www.google.com.mx/maps/@28.7018902,-106.1486262,3a,75y,131.32h,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1s2Zc24dF-FX6xRHR56jzZEQ!2e0!7i113312!8i6656>

### *Densidad de Vivienda \**

*El patrón de densidad de vivienda está directamente relacionado al factor de densidad de población, aunque existen algunas diferencias importantes entre ambos factores en las zonas norte, nororiente y oriente debido a los altos índices de desocupación de vivienda que prevalecen en dichas zonas.*

Se aprecia la existencia de zonas altamente densificadas en la zona oriente y norte que padecen fuerte problemática en cuanto a opciones de accesibilidad al encontrarse lejanas y discontinuas de la mancha urbana.

De acuerdo al crecimiento quinquenal en superficie de la mancha urbana en el último periodo y a la consolidación de vivienda que representó un total de 300,786 viviendas al año 2020, el indicador de densidad de vivienda no presentó movimiento respecto al año 2010, aun considerando el ligero decremento en cuanto a la densidad poblacional en dicho periodo.



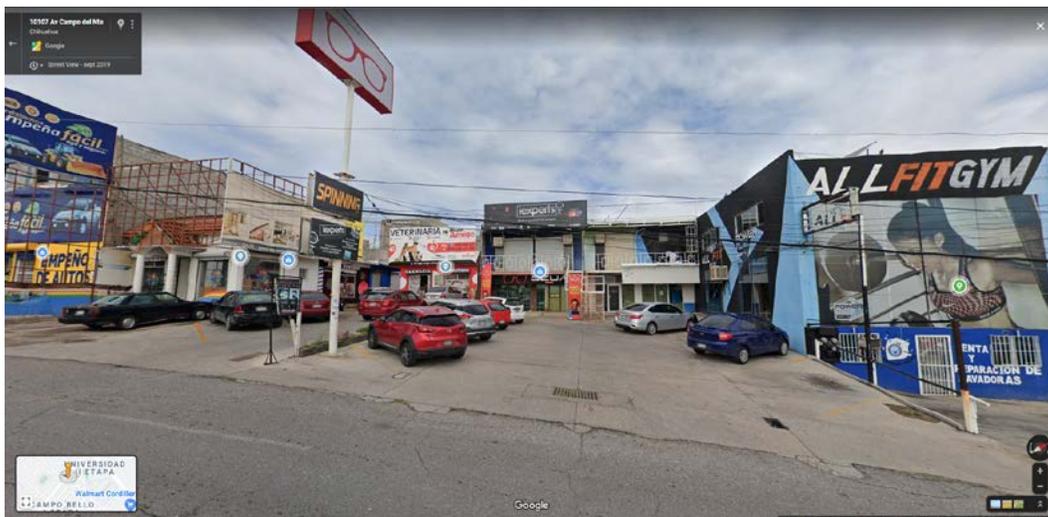
\* Fuente: Acuerdo N° 014/2022

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

## Comercio y Servicios.

La estructura del sector procura establecerse a lo largo de los corredores urbanos de la ciudad respondiendo a condiciones óptimas de accesibilidad y manteniendo una dependencia muy fuerte hacia las grandes vialidades que les dan acceso, descuidando la cobertura sobre zonas interiores de la mancha urbana. Es necesario definir elementos concentradores de actividad que complementen las opciones comerciales con usos de servicios y equipamiento urbano.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se ubican usos de comercio y servicios, entre los cuales podemos ubicar una gran variedad de giros como pequeñas plazas comerciales con expendios de vinos y licores, tiendas de pinturas, empeños, gimnasios, veterinarias, ópticas, y locales comerciales en las principales vialidades de acceso a la zona como en la avenida Campo del Norte, calle Cordillera Blanca y Cordillera Negra, ubicándose negocios como lo son: herrerías, estéticas, cerrajerías, dulcerías, papelerías, reparación de computadoras, farmacias, desponchados, paleterías, tiendas de conveniencia Oxxo, taquerías y abarrotes de tipo barrial. Así, la zona contiene de manera general y mayoritaria, usos de suelo con de comercio y servicios, con una extensa variedad de giros en su gran mayoría en pequeña escala.



Tipología Plaza comercial en avenida Campo del Norte.

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>

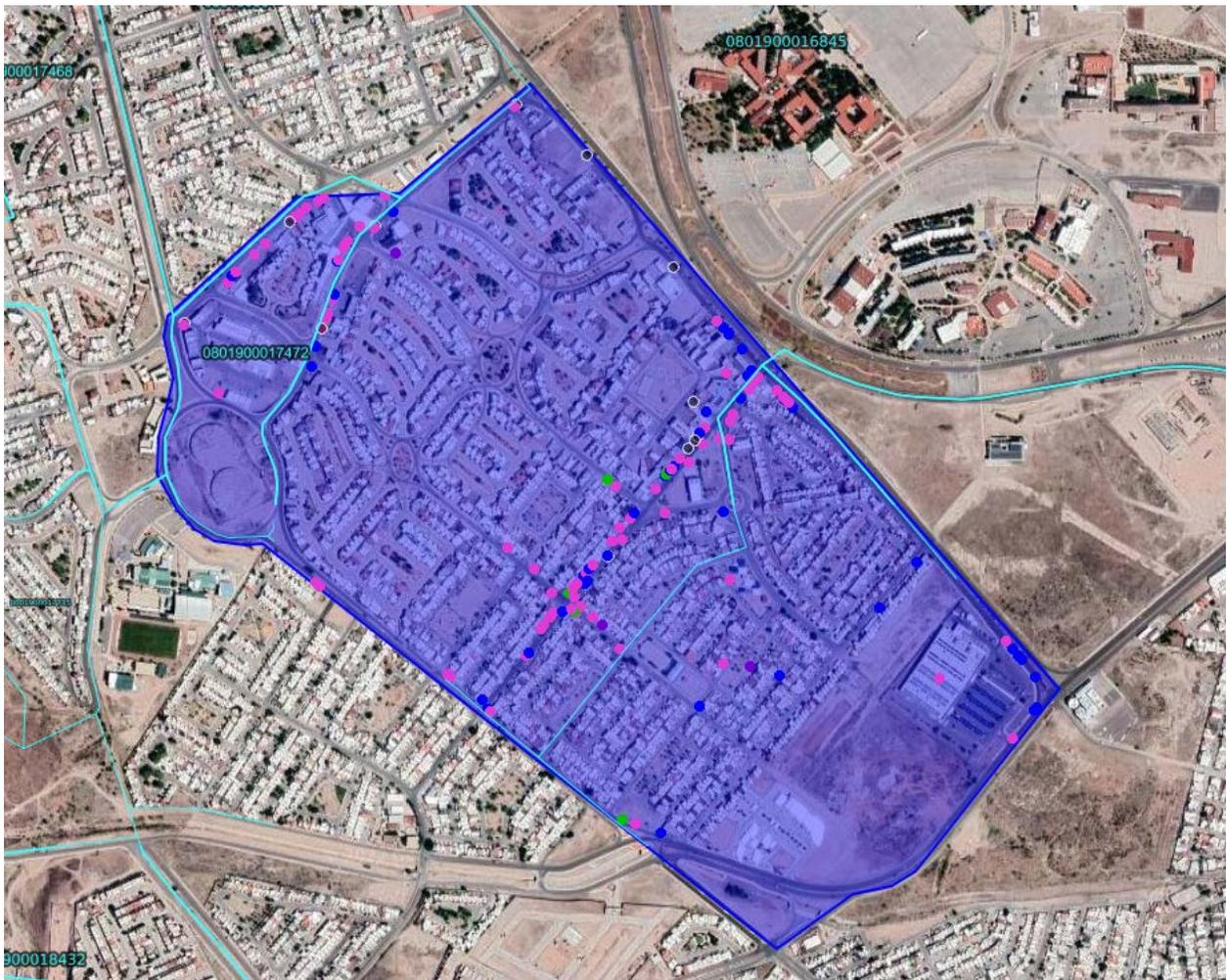
Imágenes ©2022 CNES / Airbus, Maxar Technologies.

De acuerdo a su ubicación, se aprecia que el predio guarda una relación próxima a importantes zonas concentradoras de actividades. El Centro Urbano, mayor concentrador de actividades de la ciudad se localiza aproximadamente a 10 kilómetros de distancia del predio en estudio (en línea recta).

Usos y giros en la zona de estudio.

De acuerdo a un análisis al DENUE (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas de INEGI), se detectan 211 diversas unidades económicas principalmente a lo largo de la avenida Campo del Norte, calle Cordillera Blanca, calle Cordillera Negra, calle San Miguel El Grande, que se conforman como pequeños corredores urbanos de la zona. Se detectan al interior del ámbito espacial de validez de la modificación, abundancia de negocios de abarrotes y proveedores de comida rápida en pequeña escala. Esto dice que la zona cuenta con alta densidad de población en convivencia con diversos giros y actividades productivas.

Establecimientos económicos



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.  
Fuente: DENUE. INEGI Image 2022 Digital Globe.

-  Servicios
-  Comercio
-  Fabricación y elaboración de Productos
-  Servicios relacionados con la Minería
-  Actividades administrativas de Bienestar Social
-  Actividades relacionadas al Transporte

Establecimientos económicos	
Área geográfica	Actividad económica
	Construcción 3
	Industrias manufactureras 10
	Comercio al por mayor 5
	Comercio al por menor 51
	Información en medios masivos 2
	Servicios financieros y de seguros 5
	Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles 7
	Servicios profesionales, científicos y técnicos 6
	Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación 1
	Servicios educativos 12
	Servicios de salud y de asistencia social 10
	Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos 7
	Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas 50
	Otros servicios excepto actividades gubernamentales 42

Resultados encontrados: **211**

- Construcción 3
- Industrias manufactureras 10
- Comercio al por mayor 5
- Comercio al por menor 51
- Información en medios masivos 2
- Servicios financieros y de seguros 5
- Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles 7
- Servicios profesionales, científicos y técnicos 6
- Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación 1
- Servicios educativos 12
- Servicios de salud y de asistencia social 10
- Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos 7
- Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas 50
- Otros servicios excepto actividades gubernamentales 42

## Nombres y/o descripción de giros

- SEMEX SA DE CV
- SIAT
- VALLENDE CONSTRUCCION SA DE CV
- AGUA VIDA
- ALTA FIBRA
- MINISUPER Y TORTILLERIA LAS NENAS
- NEVERIA Y PALETERIA LA CASCADA
- SERENDIPITY
- TORTILLAS DE HARINA
- VELMAR UIFORMES DISEÑO Y CONFECCION
- CREATIVE PUBLICIDAD TRES 16
- HERRERIA ALMADA
- THE PALLET
- ALMACEN DE APARATOS PARA DENTISTAS
- ESTABLECIMIENTO SIN NOMBRE TESLA AIS
- PRODUCTOS DE LIMPIEZA
- REFACCIONES MANTENIMIENTO Y EMERGENCIAS
- SERVICIOS INDUSTRIALES LUX NOVA
- ABARROTES BAMBY
- ABARROTES DARIO
- ACCESORIOS DE CELULARES
- BITUOS TOOLS
- CARNES Y FRUTAS ESCUDERO
- COPY CLUB
- DE SAYER LAK
- EL GRANERO
- ES OUTLET Y BOUTIQUE
- ESCAROLA DRESSES
- ESPECIAL MOMENTO

-  FARMACIA ABC DE GENERICOS
-  FARMACIA MEDIKALA
-  FERRE AHORRO
-  FERRETERIA DEL RIO
-  FERRETERIA LOGOS
-  FERRETERIA MOLINA DE CHIHUAHUA, S.A. DE C.V. SUCURSAL CORDILLERAS
-  FERRETERIA TORRES
-  GAMMA INGREDIENTES
-  GNC GENERAL NUTRICION CENTER
-  GNC WM Cordilleras
-  IEXPERTS
-  JULIETAS FLORERIA
-  LICOMAR UNIVERSIDAD
-  LS COSMETICOS
-  MALINA NOVIAS
-  MANINIS CRFAFT AND BAKERY
-  MAPS CENTER REFACCIONARIA Y SERVICIO AUTOMOTRIZ
-  NARANJA DULCE
-  NATURALITO
-  OCUA OPTICAS
-  OPTICA SAVI
-  OXXO SUC 50A4W CAMPO DEL SOL CUF
-  OXXO SUC 50CPU CAMPO BELLO I CUF
-  OXXO SUC 50CYR CORDILLERAS I CUF
-  OXXO SUC 50UVS CAMPUS UNIVCUF
-  OXXO SUC 50VSS VILLAS DEL SOL CUF
-  PAPELERIA LA MORENA
-  PAPELERIA LULU
-  PAPELERIA MARDU
-  PERFUMES EUROPEOS

-  PERFUMES EUROPEOS
-  PETRO 7 SUC. 7830 NUEVO CAMPUS
-  PINTURAS CASTHER
-  PINTURAS DEL PASO Y JUÁREZ SA DE CV SUCURSAL CAMPO BELLO
-  REGALOS Y NOVEDADES LULU
-  SUPERCARNES DEL SOL
-  TALLER DE ZAPATERIA
-  TIENDA NATURISTA LA MEJOR
-  VIDRIOS Y ALUMINIOS CAMPO BELLO
-  WALMART COORDILLERAS
-  ARCIVISTICA CHIHUAHUA
-  IBYTE
-  AXA SEGUROS
-  BBVA BANCOMER
-  CAJERO AUTOMÁTICO BBVA BANCOMER
-  CAJERO AUTOMÁTICO HSBC MEXICO
-  PRESTAMOS EMPEÑA FACIL
-  ALFA INMOBILIARIA HIPOTECAS
-  COCO RENTA DE VESTIDOS
-  CONDOMINIO PASEO BASARI AC
-  MATILDA RENTA DE VESTIDOS
-  METROPOLI SALON DE FIESTAS
-  SALON DE FIESTA TITERES
-  TELECINE VIDEO
-  ALSA FOTOGRAFIA
-  ANY PETS VETERINARIA
-  DULCE MOMENTO FOTOGRAFIA
-  LASER ZTAP
-  TERRIBLE STUDIIO
-  VIKING

- MEJORES DESTINOS
- ACADEMIA ADAGE ESCUELA DE BALLETS
- CDT COMMUNITY DANCE TRAINING
- CRESCENDO BALET Y ARTE
- DOJO SHINJITSU CEPKAN
- ESCUELA DE MUSICA
- ESCUELA DE PODERES ESPECIALES
- INGLES VITAL
- JARDIN DE NIÑOS ROSAURA ZAPATA 08DJN2045I
- JAVIMO TAE KWON DO
- KUMON CENTRO DE MATEMATICAS
- STUDIO DANCE MIX
- XINJU CORDILLERAS
- ATENCION PSICOLOGICA INFANTIL
- CENTRO COMUNITARIO
- CONSULTORIO ATENCION MEDICA Y PSICOLOGICA
- CONSULTORIO DENTAL DR. CARLOS IVAN RIVERA MUÑIZ
- CONSULTORIO MEDICO SALAS MED
- DENTAL
- DENTBITE
- ENAMEL CLINICA DENTAL
- ESTANCIA INFANTIL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL RENMEN
- MEDICA SAN JOSE
- ACTIVE GYM
- ALL TRAINING KIDS CENTRO DE ENTRENAMIENTO JUVENIL
- ARES GYM
- BLACK BEAR GYM
- BLACK BULL FITNESS CENTER
- COMPLEX
- POWER GYM
- AKIRA SUSHI

-  ALORI CAFFE
-  BARBACOA MOLINA
-  BENTO SUSHI CORDILLERAS
-  BURRITOS LA HERMANA
-  BURRITOS LUCY
-  BURRITOS Y MONTADOS HAZEL
-  CAMARONES EL ARRIMON
-  CARNITAS Y CHAMARROS LOS SUAREZ
-  COMIDA MEXICANA EL ZARAPE
-  COUNTRY BURGUER
-  COUNTRY BURGUER
-  DOGOS SONORENSES
-  ELOTES ESTILO DELICIAS
-  FLAUTAS Y GORDITAS SANTA BARBARA
-  GO FRESH
-  GORDITAS DE HARINA
-  GORDITAS IMPEREALES DE MAIZ
-  GORDITAS Y BURRITOS ARACELY
-  K RICOS BURRITOS
-  LA CHOZITA
-  LA MADRIGUERA DEL CASTOR
-  LA PORRA SPORT BAR
-  LAB WINGS
-  LAS PIZITAS
-  MELATTE CUU RESTA-BAR
-  MENUERIA SOCORRITO
-  MONTADOS DE VILLA
-  PATELERIA USU
-  PEPE PAPAS
-  PEPE PAPAS
-  PIZZA INN

- ● POLLO FELIZ 10
- ● POLLO SONORITA
- ● POLLOS ASADOS DANY
- ● RAPI TACOS
- ● RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE TACOS Y TORTAS
- ● RICOS ELOTES
- ● SABROSAS CREPAS
- ● TACOS CARTOON
- ● TACOS EL NAVEGANTE
- ● TACOS Y MONTADOS CAMO BELLO
- ● TACOS Y MONTADOS CAMPO BELLO
- ● TAMALES LA PURISIMA
- ● TAQUERIA LOS PEQUES
- ● TOMATES Y DULCES
- ● TORTAS PIRATA
- ● TORTILLAS CASERAS NANCY
- ● TOSTADORES Y MOLINOS DE CAFECOMBATE
- ● TRIPAS CAMPO BELLO
- ● ARNOLD BARBERIA
- ● BARBER SHOP RUDY CUTS
- ● BARBERSHOP
- ● BEAUTY SALON
- ● CARGADORES Y CABLES CUU
- ● CERRAJERIA PIP
- ● CORPORATIVO GOGO PIOJO
- ● COSTURAS MAYRA
- ● CREACIONES TYNA
- ● D MONI SALON
- ● DESPONCHADO
- ● DROOPY
- ● EGOS PELUQUERIA

- ESTETICA DE JULY
- ESTETICA DE RACSE SALON
- ESTETICA ULAULA INFANTIL Y FAMILIAR
- FAMILY LOOKS
- FIT SPA
- GC SALON
- GRACIA Y VERDAD
- ICHI MEDSPA
- IGLESIA REALIDAD CHIHUAHUA
- JANE BEAUTY SALON
- KA RE SPA
- LA BARBERIA BY KNOCKOUTS
- LAUNDRY NET
- LAUNDRY NET LAVASOLAS
- LAVASOLAS CLEAN&QUICK
- MECANICA AUTOMOTRIZ EN GENERAL
- OLAM SALON
- PERRO CATS
- PLANCHADO TEDDY
- REDBLACK BARBER SHOP
- REDUCE SPA
- SALON MONA LISA
- SEPHIA HAIR AND NAILS
- SERVICIO CAMPO BELLO
- SPA PERROS CONSETIDOS
- STYLO SALON
- TINTO XPRESS
- VENTA Y REPARACION DE LAVADORAS
- VETERINARIA MI MEJOR AMIGO



Tipología de locales comerciales ubicados en la avenida Campo del Norte.  
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps> Imágenes @2022 CNES / Airbus, Maxar Technologies.



Plaza comercial BASARI, ubicada en la calle Campo del Agostadero, frente al predio en estudio.  
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps> Imágenes @2022 CNES / Airbus, Maxar Technologies.



Tipología de locales comerciales ubicados en calle Cordillera Negra  
En la colindancia norte del predio en estudio  
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps> Imágenes ©2022 CNES / Airbus, Maxar Technologies.



Tipología de locales comerciales ubicados en la esquina de las calles Cordillera Blanca y Cordillera Andina  
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps> Imágenes ©2022 CNES / Airbus, Maxar Technologies.

### Ruta de Seguridad.

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación de Bomberos y la Dirección de Seguridad Pública Municipal Comandancia Norte, ubicada en la avenida Homero No. 500 en la colonia Revolución, que se encuentra a aproximadamente 3.7 kms., de distancia y con tiempo estimado de llegada de 5 min.



Comandancia de policía y Estación de Bomberos Norte

Fuente: DENU. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/default.aspx>

● Predio en estudio

● Dirección de Seguridad Pública Municipal Comandancia Norte



Comandancia de policía y Estación de Bomberos Norte

Fuente: <https://www.google.com/maps>

## Equipamiento.

El equipamiento urbano es la base para otorgar los servicios básicos de salud, recreación, educación, comercio, abasto, deporte, etc. Además, está constituido por el conjunto de espacios y edificios donde prevalece el uso público. El equipamiento, de manera conjunta con la vivienda, infraestructura y suelo, son los elementos primordiales de los asentamientos poblacionales.

La dotación de equipamiento urbano es el factor de bienestar social y económico, así como de ordenación territorial y de estructuración interna de las localidades. El déficit en equipamiento urbano y su distribución socio espacial, muestra las desigualdades sociales.

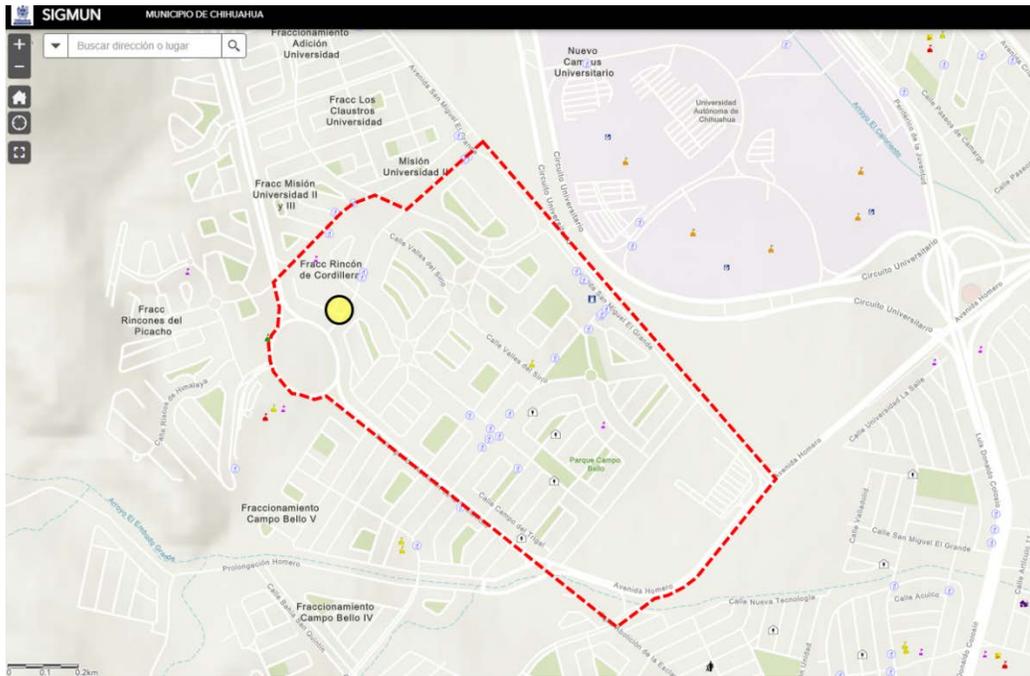
Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se ubican áreas de equipamiento a nivel vecinal y barrial, conformadas por áreas verdes destinadas a recreación y deporte, así como diversos predios en donación municipal, proporcionados por los desarrollos urbanos dentro del proceso de aprobación ante el H. Ayuntamiento. Como edificaciones destinadas a equipamiento urbano, se localizan establecimientos educativos de nivel básico, así como la UACH Campus II localizándose de forma colindante al ámbito espacial de validez de la modificación, además de ubicarse diversas áreas verdes destinadas a la recreación y el deporte a nivel barrial.



Equipamiento educativo. UACH campus II. Instalaciones de la Facultad de Contaduría y Administración

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/place/Facultad+de+Contadur%C3%ADa+y+Administraci%C3%B3n> 2022 INEGI

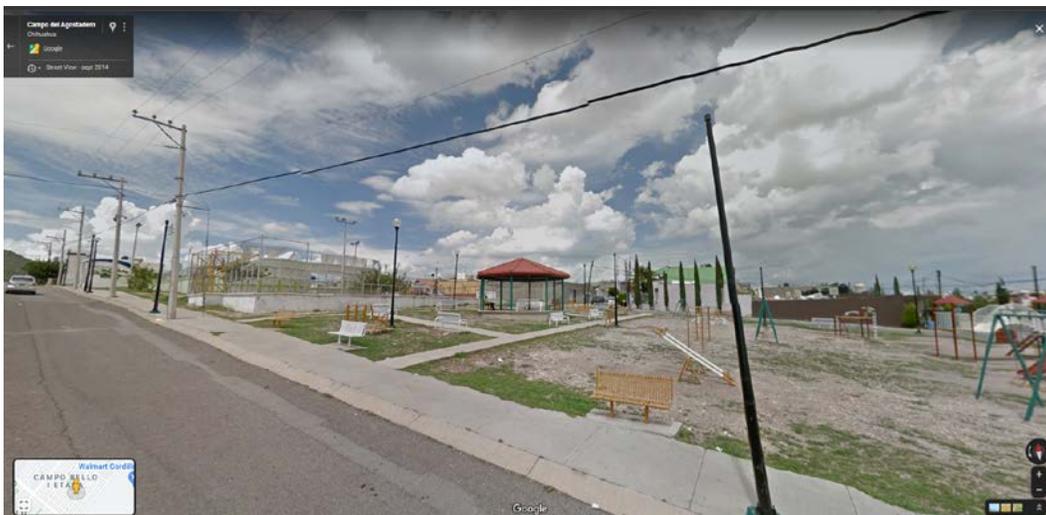
De acuerdo a la cobertura de equipamiento en un radio de 2.0 km a 2.5 km se observa que no existe déficit en los ámbitos de Servicios Urbanos, entre otros, es una zona servida 100% en cuanto a servicios e infraestructura.



Equipamiento urbano contenido dentro del ámbito espacial de validez de la modificación

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua

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



Equipamiento urbano Parque con juegos infantiles, canchas deportivas, contenido dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/>

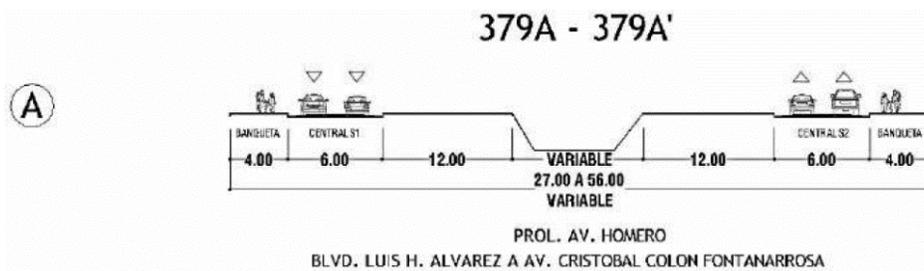
Estructura Vial.

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con una estructura vial muy bien definida pues cuenta con vialidades de importancia, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040. El predio en estudio ubicado en la calle Cordillera Blanca esquina con calle Campo del Agostadero, permite la conectividad de manera inmediata con los sectores colindantes y al resto de la ciudad. El resto de la trama vial se compone por vialidades locales, las cuales satisfacen la demanda de flujos vehiculares del ámbito espacial de validez de la modificación y las áreas habitacionales aledañas, para su movilidad y enlace con la ciudad.

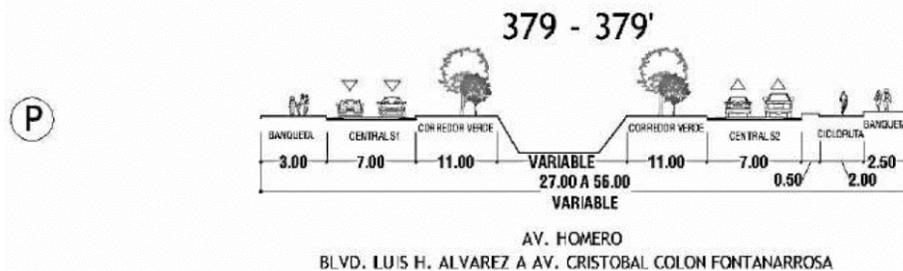
De acuerdo a las secciones de vialidad, se identifica capacidad para satisfacer la demanda de flujos que generan las zonas habitacionales, los usos de suelo complementarios de comercio, servicios y equipamiento existentes, así como para la propuesta de cambio de uso de suelo Comercio y Servicios a Mixto Intenso que se pretende para el predio analizado. Las vialidades de mayor jerarquía del ámbito espacial de validez de la modificación son las siguientes vialidades primarias:

Avenida Homero

La avenida Homero es una vialidad en jerarquía primaria cuenta con una sección variable de 27.00 metros a 56.00 metros, con dos carriles de circulación por sentido de 6.00 metros cada uno, un camellón central el cual encauza el arroyo El Mimbres, con anchos variables, y separación de sentidos de circulación y banquetas a ambos lados de 4.00 metros.



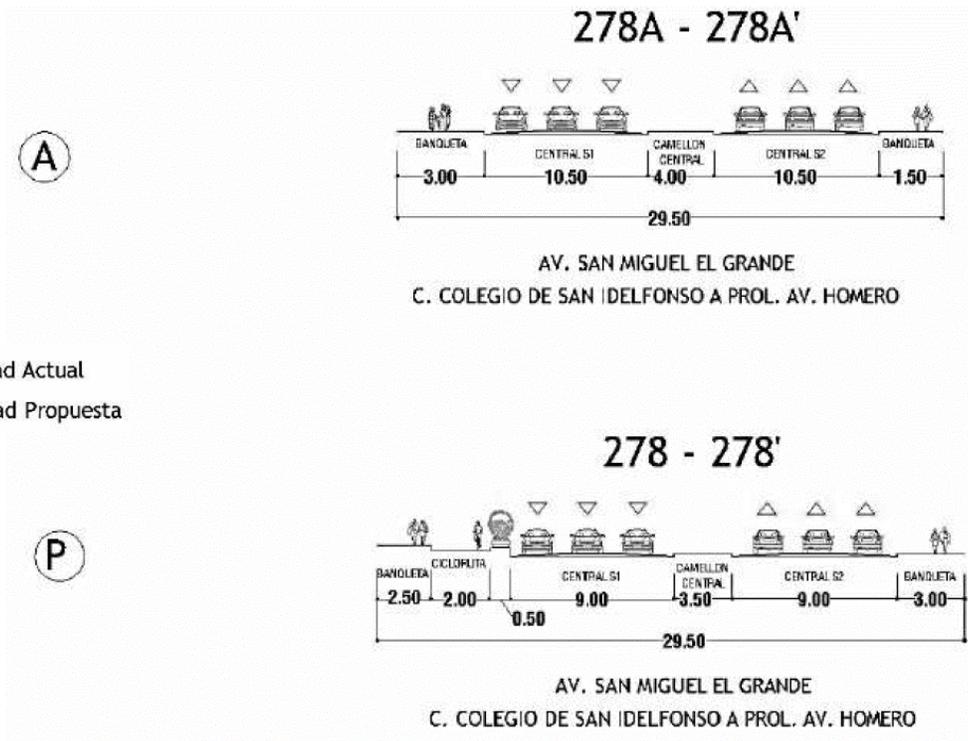
- Ⓐ Vialidad Actual
- Ⓟ Vialidad Propuesta



Avenida Homero  
Tramo entre Av. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5) a avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa.  
Fuente: PDU 2040, Sexta actualización 2021.

### Avenida San Miguel El Grande

La avenida San Miguel El Grande es una vialidad de jerarquía primaria con sección de 29.50 metros, con tres carriles de circulación por sentido, un camellón central de 4.00 metros de ancho y banquetas laterales variables de 3.00 metros y 1.50 metros.

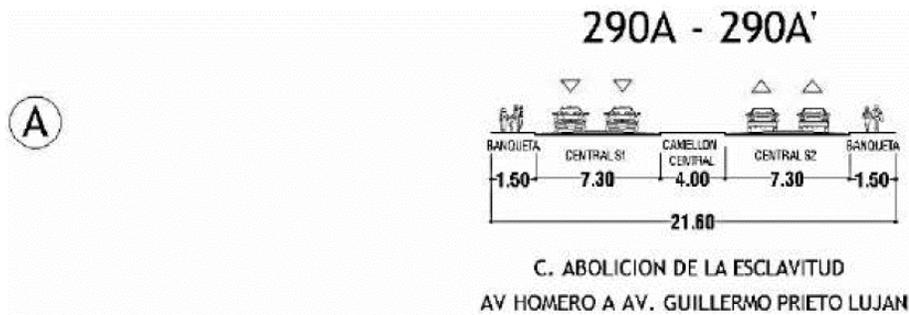


- Ⓐ Vialidad Actual
- Ⓟ Vialidad Propuesta

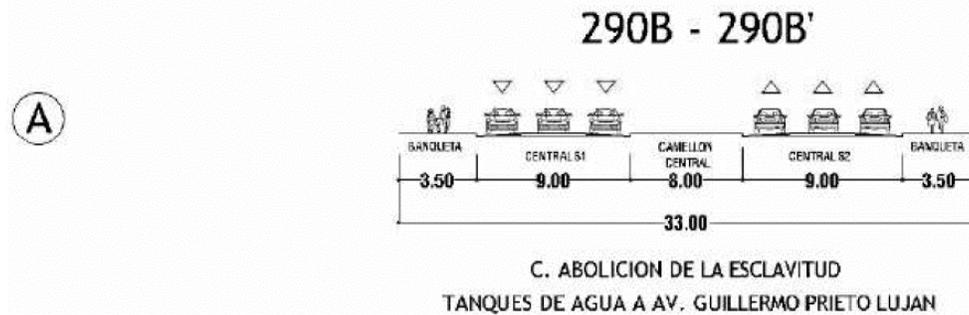
Av. San Miguel El Grande  
Calle Colegio de San Ildefonso a Prol. Av. Homero.  
Fuente: PDU 2040, Sexta actualización 2021.

Calle Abolición de la Esclavitud

La calle Abolición de la Esclavitud; es una vialidad de jerarquía primaria con sección de 21.60 metros con dos carriles de circulación por sentido, camellón central de 4.00 metros de ancho, para separación de sentidos de circulación, y banquetas a ambos lados de 1.50 metros.



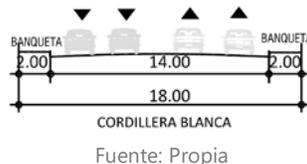
- Ⓐ Vialidad Actual
- Ⓑ Vialidad Propuesta



Av. Abolición de la Esclavitud  
Av. Homero a Av. Guillermo Prieto Luján  
Fuente: PDU 2040, Sexta actualización 2021.

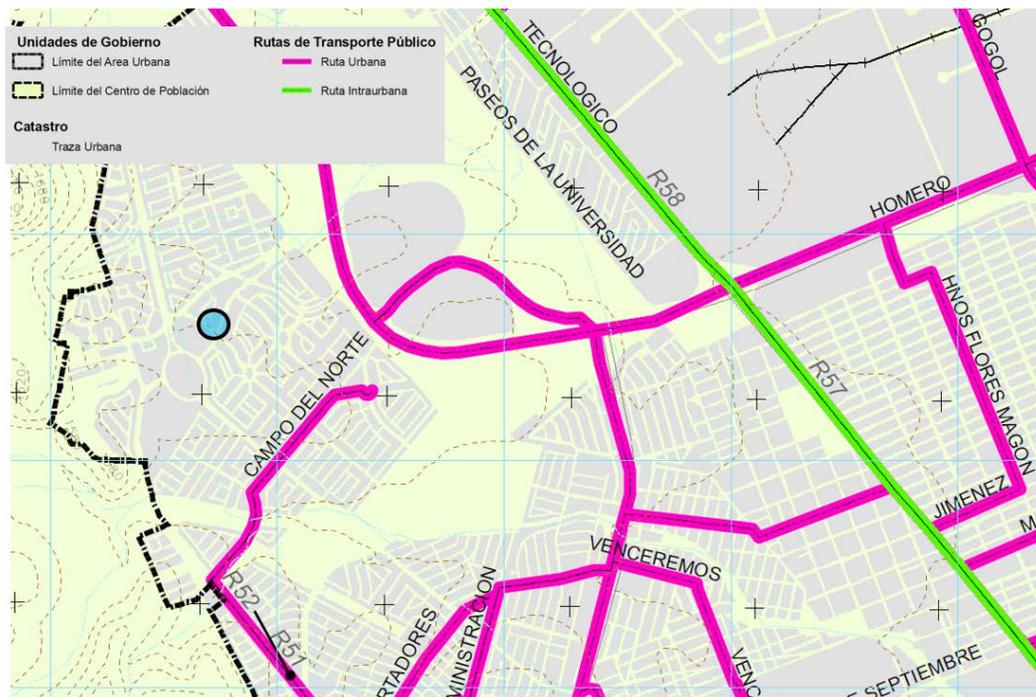
Calle Cordillera Blanca

Vialidad de acceso directo al predio en estudio, con sección de 18.00 metros y banquetas de 2.00 metros a ambos lados.



## Transporte público.

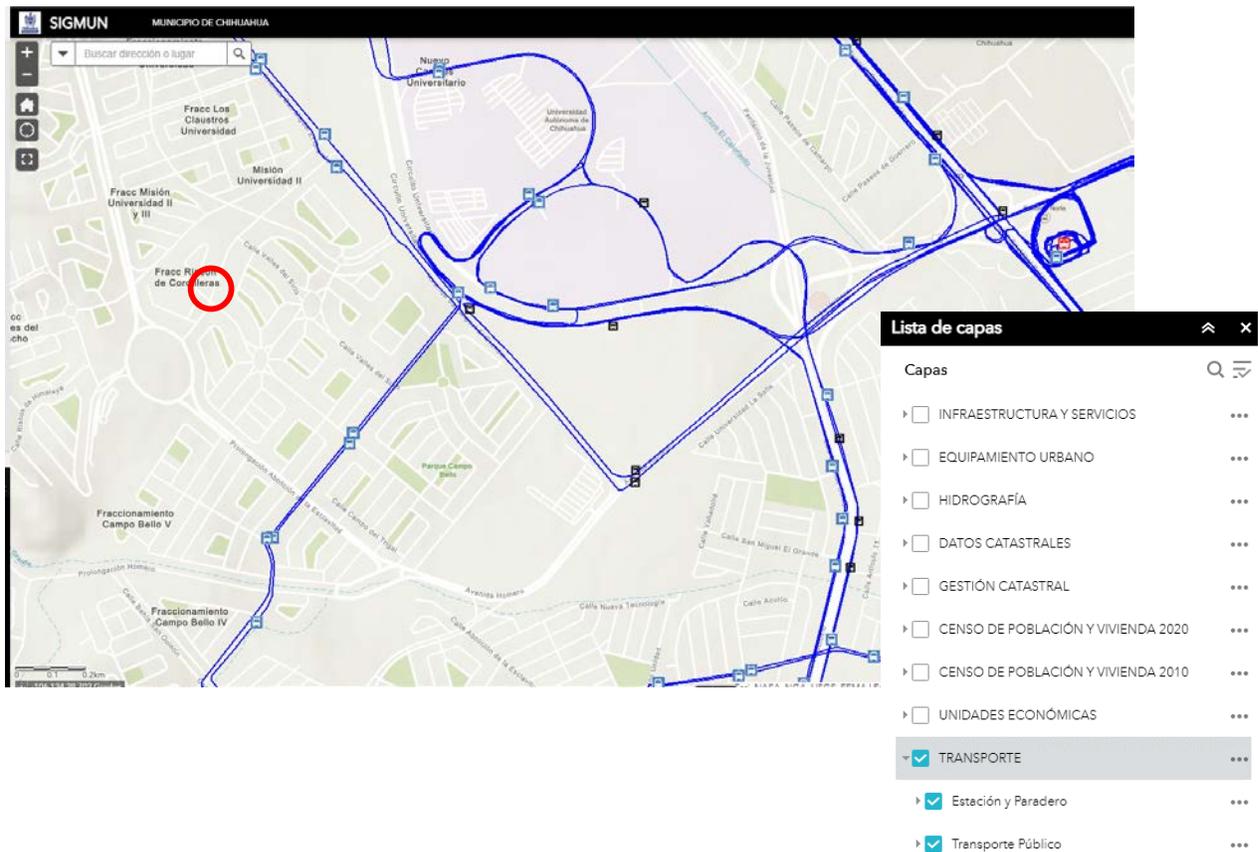
El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Este disminuye la contaminación ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias. Cercanas al predio en estudio y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación transitan las siguientes rutas de transporte: Ruta RA-04 denominada "Circuito Universitario- Cafetales-Arroyos", y la Ruta RA-04-B "Circuito Universitario Campus", cuyos recorridos dan servicio a los fraccionamientos Campo Bello en todas sus etapas, Puerta del Valle, Misión Universidad Etapas I, II, y III, Riscos del Sol, así como en la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II, así como el Parque Industrial Chihuahua.



Fuente: Plano de Rutas de Transporte Público PDU2040.

● Predio en estudio

De forma colindante, en el Sub Centro Norte circula la Ruta Troncal 1 y se ubica la Terminal Norte en las avenidas Homero y Cristóbal Colón Fontanarrosa (Tecnológico), aproximadamente a 1.9 kilómetros al oriente del predio en estudio, y cuyo recorrido en su trayecto actúa como columna vertebral de norte a sur sobre la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los futuros usuarios del desarrollo a edificarse en el predio de estudio, teniendo acceso al resto de los destinos urbanos de la ciudad. Además, la ruta alimentadora RA 07-Ruta 100, la cual transita sobre la avenida San Miguel el Grande, y por la calle Campo del Norte, para proseguir al sur hacia la calle Bahía de San Quintín.



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

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua

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

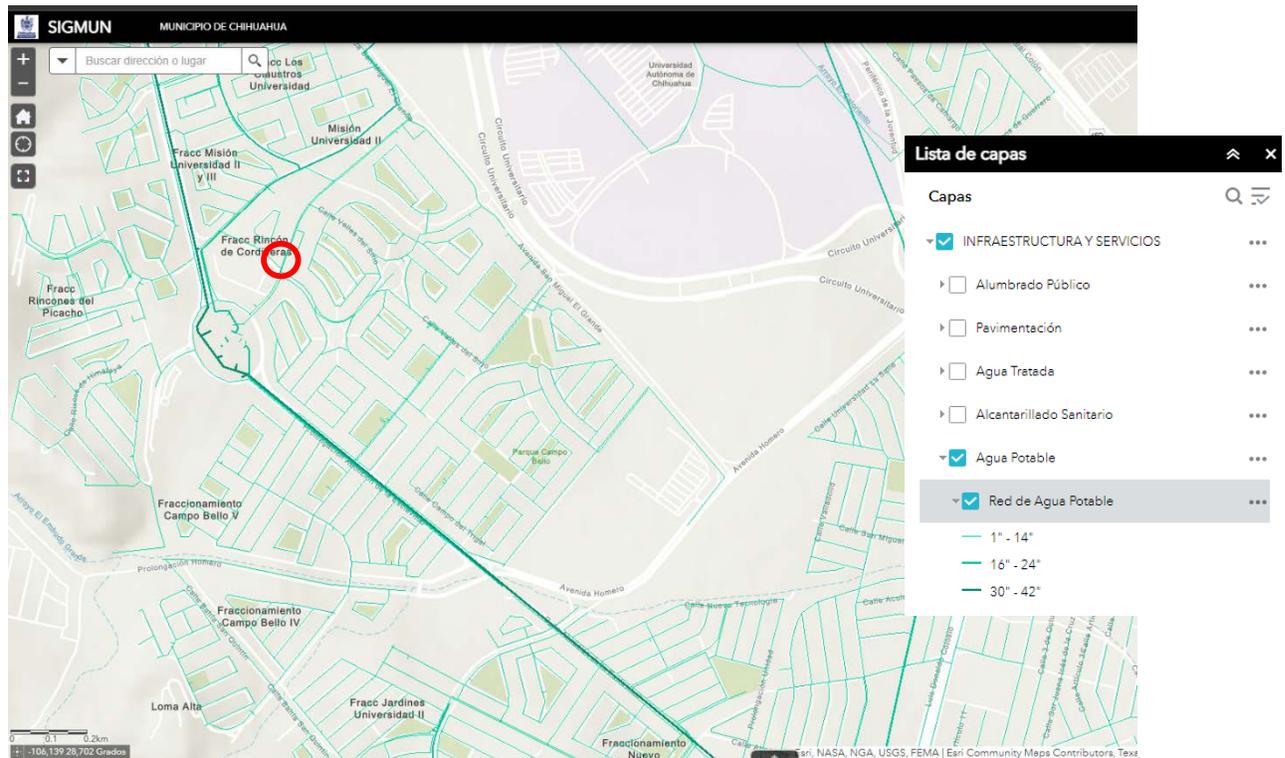
 Predio en estudio

## Infraestructura.

Los servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y buena calidad de vida a sus habitantes son primordiales, la zona norte en cuanto a servicios de infraestructura se encuentra dotada en su totalidad.

## Agua Potable.

La infraestructura de agua potable se encuentra disponible en prácticamente toda la zona urbana, así mismo, en el ámbito espacial de validez de la modificación, a través del abastecimiento de la infraestructura del Acueducto El Sauz y al resto de la mancha urbana suministrada a través de una serie de baterías de pozos localizados en el ejido Sacramento. El acueducto El Sauz tiene un diámetro de 36", quedando el ámbito espacial de validez de la modificación dentro del radio de influencia o servicio de este acueducto.



#### Red de Agua Potable

Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/>  
Sistemas de Información Geográfica Municipal 2021

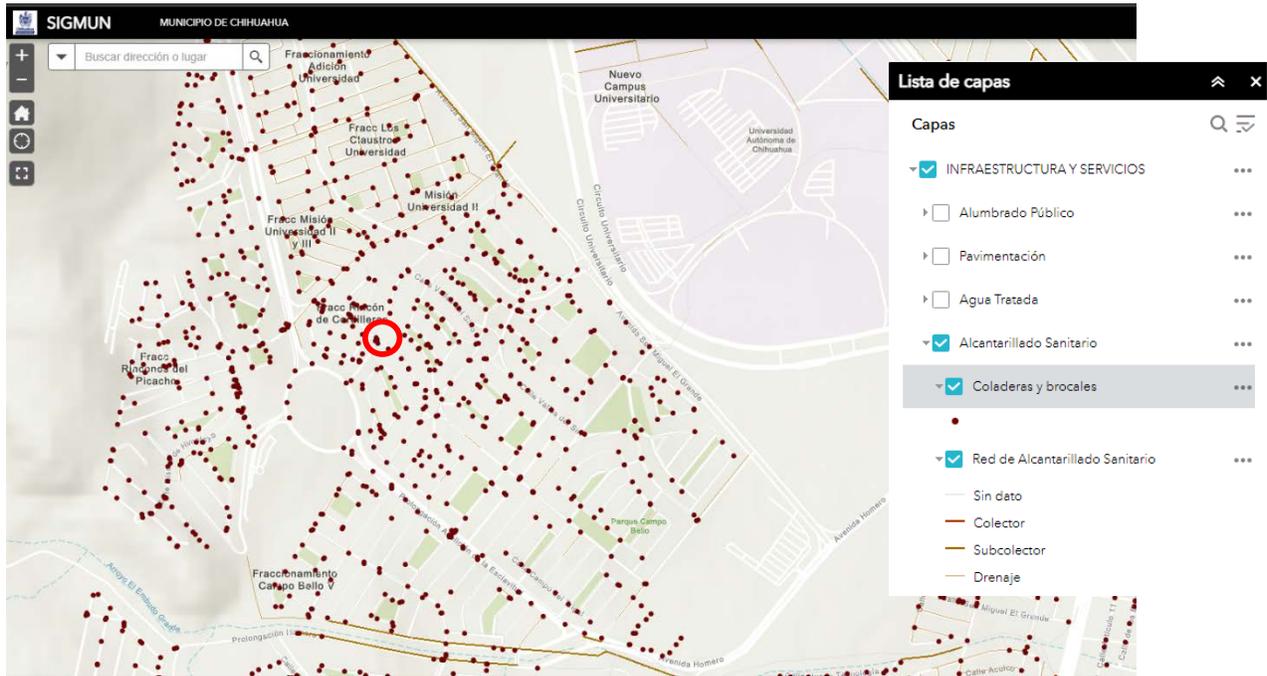
 Predio en estudio

El ámbito espacial de validez de la modificación tiene una cobertura de infraestructura de agua potable dentro de la vivienda en un porcentaje de 81% al 100%. Así mismo, la distribución se realiza a través de distintas líneas con diámetros que varían entre 8", 10", 12, 14 y 18 pulgadas. El predio en estudio cuenta en cercanía con la infraestructura de agua potable de la JMAS, a través de dos tanques superficiales de almacenamiento conocidos como "Pilas Cuatas".

#### Drenaje Sanitario.

Para el servicio de alcantarillado sanitario la zona de igual manera se encuentra dotada de este servicio en su totalidad. Debido a las redes de atarjeas para el desfogue de las aguas servidas, las descargas se hacen hacia colectores previamente establecidos y de gran importancia para la zona.

En relación a la infraestructura de drenaje sanitario, la zona de igual manera que el agua potable, se encuentra abastecida, con líneas de 24". Para la disponibilidad de drenaje dentro de la vivienda, que se localiza en el ámbito espacial de validez de la modificación, se establece un porcentaje del 76 al 100% de disponibilidad.



Red de Alcantarillado Sanitario

Fuente: [https://SIGMUN //geoportal.mpiochih.gob.mx/Sistemas de Información Geográfica Municipal 2021](https://SIGMUN//geoportal.mpiochih.gob.mx/Sistemas de Información Geográfica Municipal 2021)

 Predio en estudio

### Energía Eléctrica.

Existe la cobertura de energía eléctrica para suministrar los desarrollos que se contemplan en la zona, y será la Comisión Federal de Electricidad la encargada de revisar los proyectos y su necesidad de suministro para determinar las obras necesarias. Cercana al ámbito espacial de validez de la modificación, al oriente, pasa una línea alimentadora de alta tensión de 115 Kva., capaz de dar soporte a toda el área. Del mismo modo se sitúan las líneas de alta tensión de 230 Kva.



Plano de infraestructura de Energía Eléctrica. PDU 2040

 Predio en estudio

### Predios baldíos.

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

Actualmente en la ciudad existe una superficie de alrededor de mil hectáreas en terrenos baldíos, fragmentadas en diferentes zonas de la ciudad. Una de las características de la zona de estudio, particularmente en éste tema, es que se ubican varios predios de tamaño regular. Estos marcan de manera notoria la zona, estableciendo un problema para la sociedad y una mala imagen urbana, ya que en muchas ocasiones son utilizados como basurero, los cuales provocan enfermedades, la proliferación de animales ponzoñosos, mala imagen urbana, etc., utilizados también como baño público, entre otras cosas, que afectan a los ciudadanos, por lo que es necesario impedir la existencia de estos terrenos.



El predio en estudio se encuentra en estado de baldío. Vista desde la calle Campo del Agostadero

Fuente: Google Earth Image 2022 Digital Globe



El predio en estudio se encuentra en estado de baldío Vista desde la calle Cordillera Blanca

Fuente: Google Earth Image 2022 Digital Globe

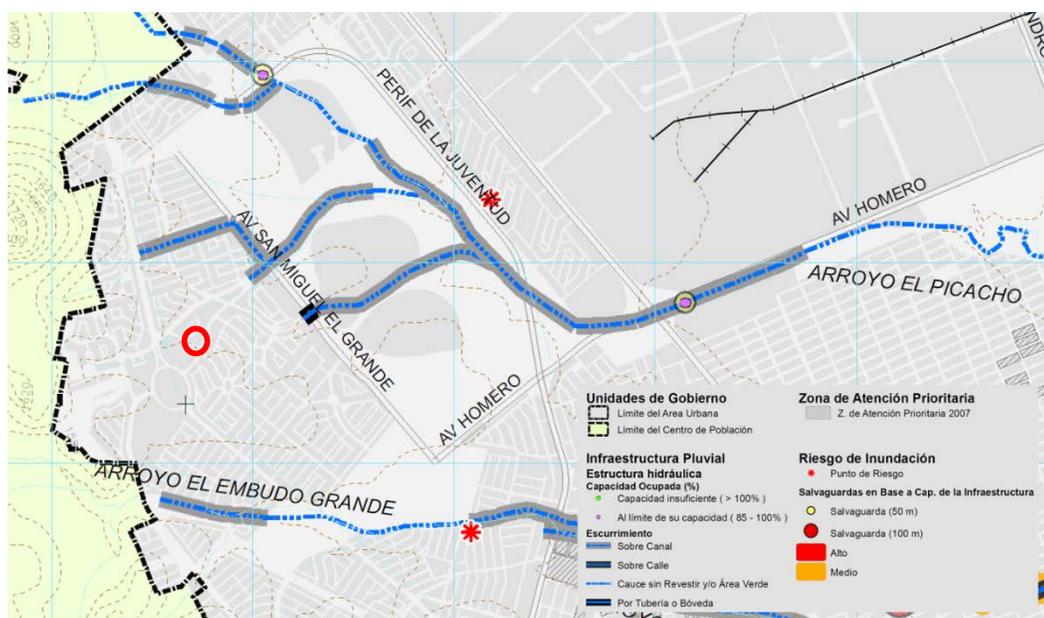


Una amplia franja en sentido norte – sur recorre la zona al poniente del polígono, corresponde a un área de "riesgo por erosión", que no impacta al predio de estudio. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con pendientes topográficas, moderadas a suaves, y que son urbanizables según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

### Riesgos Hidro meteorológicos

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra en una zona provista por la trayectoria de diversos escurrimientos pluviales originados en la sierra que se ubica al poniente. Se identifica que un afluente del arroyo "El Picacho" tiene su origen en la parte central del ámbito espacial de validez.

Los escurrimientos generados en el predio, serán desalojados por medio de las vialidades públicas, de manera inmediata sobre la calle Cordillera Blanca, hacia las vialidades ubicadas al sur de manera perpendicular y por pendiente natural hacia la calle Cordillera Andina sobre la cual se genera sobre esta zona, el inicio de la captación del agua pluvial de un afluente del arroyo El Picacho el cual en su trayecto cruza la avenida San Miguel El Grande y continúa por la UACH Campus II hasta conectar sobre la avenida Homero, y que a partir de ahí se conduce hasta el río Sacramento.



Plano de Riesgos hidrometeorológicos

○ Predio en estudio  
Fuente: PDU 2040

El predio en estudio, no presenta riesgos de tipo hidro meteorológico que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación principalmente, y que afecten el aprovechamiento para el uso de suelo Mixto Intenso solicitado.



Infraestructura pluvial del arroyo El Picacho en su entronque con la avenida San Miguel El Grande  
Al fondo, instalaciones educativas de la UACH Campus II

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/@28.7037911,-106.144148,3a,75y,37h,79.64t/data>

### Riesgos antropogénicos

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

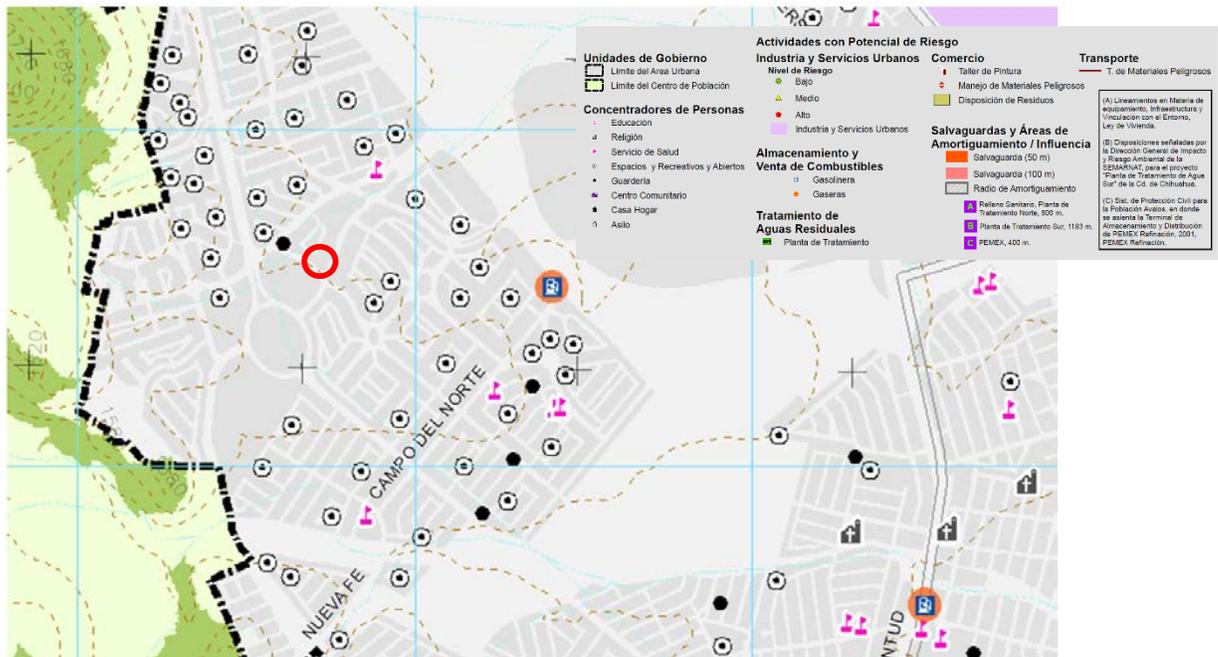
**Fenómenos químicos-tecnológicos:** En este rubro quedan comprendidos los elementos de riesgo inherentes a la tecnología creada por el hombre, para satisfacer las necesidades propias de una ciudad. Su identificación facilita la implementación de medidas preventivas y la cohabitación con éstos.

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

**Fenómenos socio-organizativos:** Este tipo de riesgos de fenómenos destructivos, se derivan de todo tipo de actividades o manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y cultural de la

sociedad, que de manera directa o indirecta se relacionan con el transporte aéreo o terrestre; accidentes en el sector industrial no asociados a productos o sustancias químicas; pero que se presentan como un subproducto de energía de la población al interactuar en la realización de diversas actividades cotidianas y que van a derivar del comportamiento desordenado en diversas concentraciones de la población, o bien por aquellas que concentran a ciertas cantidades de población, como el sector educativo, el de salud, etc. No existen riesgos antropogénicos que puedan afectar al predio en estudio.

La estación de expendio de gasolina más cercana al predio en estudio se ubica a aproximadamente 680 metros (en línea recta), en la esquina de las avenidas San Miguel el Grande y Campo del Norte.



Plano de Riesgos Antropogénicos

○ Predio en estudio  
Fuente: PDU 2040

## MARCO NORMATIVO

Congruencia con los instrumentos de planeación.

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

Plan Estatal De Desarrollo 2017-2021.

Este Plan es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021 organiza sus objetivos en cuatro ejes transversales:

1. Opción preferencial por las personas en situación de pobreza.
2. Agenda TAI: Transparencia, Combate a la corrupción y a la Impunidad.
3. Derechos humanos e inclusión social.
4. Reforma del poder, participación ciudadana y democracia efectiva.

Y en 5 ejes rectores:

1. Desarrollo humano y social.
2. Economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional.
3. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
4. Justicia y seguridad.
5. Gobierno responsable.

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje II destacan:

Objetivo 8. Impulsar una administración eficiente de las reservas territoriales y la gestión urbana, ecológica y ambiental, por medio del aseguramiento de la información territorial, el manejo de trámites, el otorgamiento de permisos, licencias y registros para generar el fortalecimiento y la transparencia institucionales.

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.

- Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, en estricto apego a 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.

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.

- Implementar acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana y al patrimonio histórico y cultural.

Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024.

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

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

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

Eje 1 Competitividad y Desarrollo.

Eje 2 Desarrollo Humano

Eje 3 Seguridad

Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

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

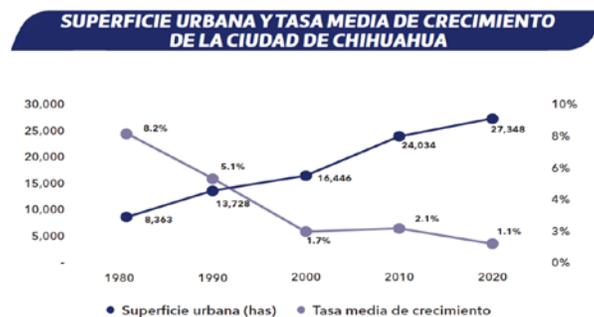
Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de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

#### Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

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

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

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



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

### TÍTULO

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

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

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

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

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1,000 m2	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m2	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m2 a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

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

## Vivienda

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

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

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

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

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

## EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

### Fin

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

### Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

#### Propósito

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

#### Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

##### Actividades

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

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

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

#### Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

##### Propósito

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

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

##### Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

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

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

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

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

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

## Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

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

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

## Objetivos

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

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

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

## Políticas de Desarrollo

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

### Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica

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

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

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

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

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

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

### Diversificar los usos de suelo

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

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

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

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

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

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

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

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

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

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

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

Objetivos particulares:

- Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).
- Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos
- Favorecer la oferta de usos habitacionales complementarios a los ya establecidos al centro de la ciudad.
- Aprovechar los predios subutilizados en favor de la densificación con posibilidades de áreas de comercio.
- Fomentar la fuente de trabajo.
- Aportar suelo versátil a la oferta de la zona.

Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana,

suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

#### Estructura Urbana.

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

#### Distribución y Dosificación De Usos De Suelo.

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para el predio es Comercio y servicios I, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional plurifamiliar y usos complementarios. El entorno inmediato al predio base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, con usos habitacionales en densidad H45 (Habitacional de 36 - 45 viv/ha) y H60 (Habitacional de 46 - 60 viv/ha) , Comercio y Servicios, Equipamientos, Recreación y Deporte, Mixto Intenso, lo cual ha condicionado a la presentación de ésta solicitud de cambio de uso de suelo a uso de suelo Mixto Intenso (M3) para un alto aprovechamiento, por considerarse de interés sobre el predio, representando un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

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

- Habitacional H45, H60viv/ha., en zonas habitacionales en todo el ámbito espacial de validez de la modificación.
- Mixto Intensos en algunos lugares de la zona.
- Comercio y Servicios sobre las principales vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Equipamiento Urbano, en servicios variados de tipo vecinal y barrial diseminados en el área y en colindancia inmediata con el predio.
- Recreación y Deporte que corresponde instalaciones deportivas de uso privado, y parques y jardines de carácter vecinal y barrial dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

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

### Vialidad.

En lo referente a la estructura vial, el ámbito espacial de validez de la modificación tiene una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, para ello el giro a establecerse dentro de la edificación existente en el predio en estudio, deberá ser operado en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

### Infraestructura.

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del operador del giro a establecerse con el contrato de servicios con los que deberá contar el predio (Junta Municipal de Agua y Saneamiento y Comisión Federal de Electricidad).

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

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

### Políticas de desarrollo urbano.

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

— El crecimiento integral y continuo de la ciudad.

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

#### Objetivos generales.

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

#### Objetivos particulares.

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector industrial, comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

#### Zonificación secundaria.

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual

tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

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

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

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

Consolidación, densidad y mixtura.

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

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente. Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

Lineamientos para el desarrollo urbano.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y

vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

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

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

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

Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua.

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

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

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

- I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

Sección segunda de la zonificación.

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

Usos y reservas

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

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad uso mixto

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO	
								METROS	PISOS					
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120 M2	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040.

### Mixto Intenso (M3)

Zona que puede integrar usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo.

### Infraestructura

Servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica

Se entiende por dotación el volumen de agua que considera el consumo de todos los servicios que se hacen por habitante por día. En otras palabras, la dotación es la cantidad de agua que se le asigna convencionalmente a cada habitante cada día para todos sus usos. Su unidad se expresa en (lt/hab/día). La cantidad promedio de consumo en las localidades urbanas del estado de Chihuahua se establece en 310 lts/hab/día.

El abasto de agua potable se realizará mediante la infraestructura hidráulica localizada en el ámbito espacial de validez de la modificación. Los requerimientos precisos se definirán de acuerdo al proyecto ejecutivo que en su momento se presente y se autorice por el organismo operador, siendo para este caso la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua. Así mismo, deberá suministrar e instalar el (los) medidor(es) domiciliario(s) que, en base a los requerimientos y especificaciones de este Organismo Operador, se establezcan en el contrato correspondiente y celebrar el contrato de cada lote (comercial, habitacional, etc., según sea el caso) ante la Dirección Comercial de esa dependencia.

## **ESTRATEGIA**

El presente estudio tiene como objetivo modificar la totalidad del uso de suelo actual de Comercio y Servicio para el predio con superficie de 1,155.95 m<sup>2</sup> y clave catastral 458-089-029, solicitando el Cambio de Uso de Suelo actual a Mixto Intenso (M3) además del Incremento del potencial Urbano sobre el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3 a 5, mismo que resulta congruente con los usos colindantes comerciales y habitacionales del ámbito espacial de validez de la modificación.

### **Estrategia general**

Una de las premisas fundamentales en la estructura urbana propuesta, dada la situación del predio, es lograr una integración con la zona y el sector. La estructura urbana proyectada para el predio tiene como base de diseño los siguientes criterios de ordenación:

Crear un espacio urbano Plurifamiliar habitacional que por su escala se consolide con autonomía funcional y se reconozca como un agrupamiento social integrado por la complementariedad entre habitación, comercio, servicios, espacio público y ágil integración a la red vial.

Graduar el uso del suelo con base en el predominio habitacional, complementando con una serie de actividades comerciales, servicios, equipamiento; saturando los terrenos baldíos y redensificando zonas. Esto permitirá optimizar las áreas ya habitadas y tener economías de escala en la dotación de infraestructura.

### **Estrategia de uso de suelo**

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

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

En relación a esto, el desarrollo mixto intenso proyectado (comercial y plurifamiliar) contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al

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

### Estrategia de vivienda

Para este apartado, la estrategia estriba en proporcionar a la zona de un desarrollo compuesto 45 cajones de estacionamiento ubicados en 2 (dos) sótanos (Nivel -1 y Nivel -2), 2 niveles de Locales Comerciales (Planta baja y Nivel 1), Piso de amenidades (Nivel 2) y 6 (seis) viviendas departamentales (Nivel 3), a través de suelo apto en uso Mixto Intenso en acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano 2040.

La propuesta de desarrollo planteada en este estudio urbano, al momento de la acción urbana de edificación con la expedición de licencia respectiva, se sujetará a la normatividad del PDU 2040, al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y a los demás aplicables para el uso Mixto Intenso (M3).

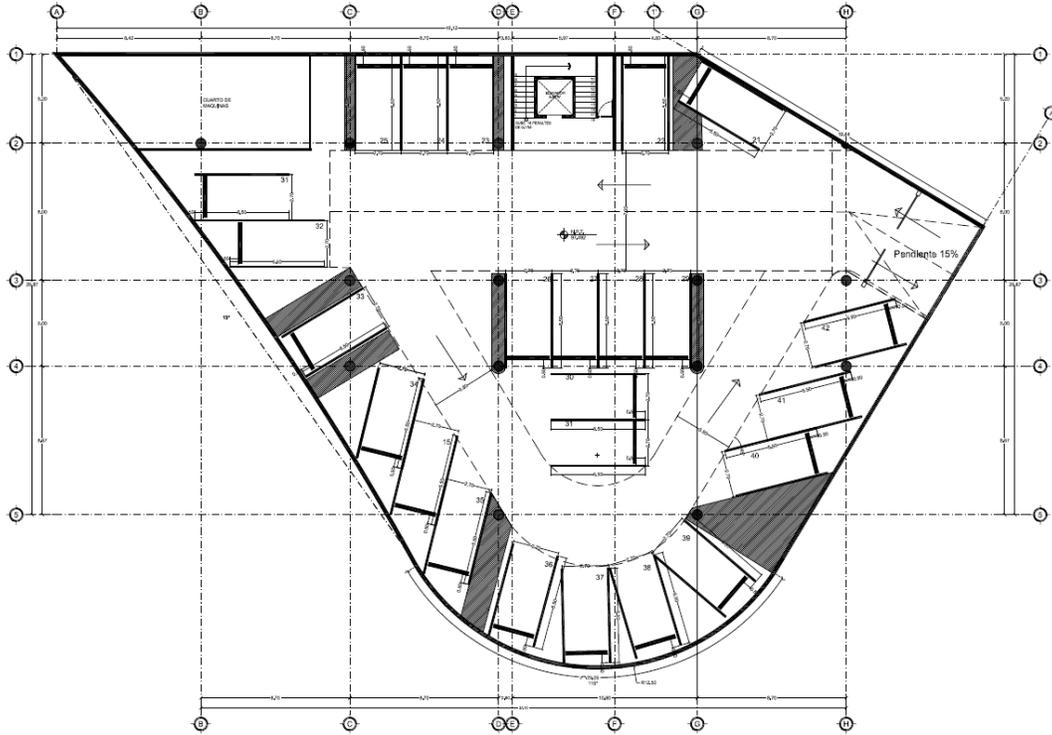
Los usos habitacionales más cercanos al ámbito espacial de validez de la modificación, muestran regularidad en cuanto al enfoque socioeconómico, con presencia de usos complementarios para el sector, dentro del cual predomina la vivienda enfocada a sectores socioeconómicos de tipo medio y medio-alto.

La accesibilidad al desarrollo Mixto Intenso de igual manera se sujetará a proyecto ejecutivo de manera que la propuesta no genere conflictos viales, en cumplimiento integral a la normatividad y reglamentación vigente al momento de su autorización.

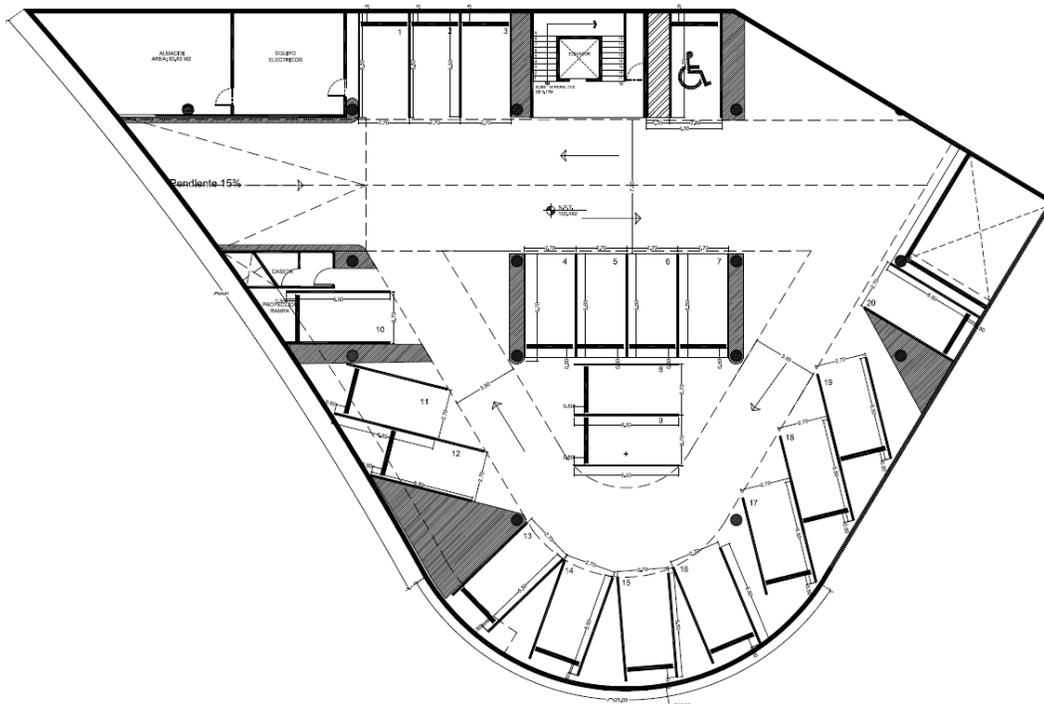
Propuesta de desarrollo de usos mixtos con 6 viviendas departamentales y 2 niveles de locales comerciales y 45 cajones de estacionamiento:

<b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>	
SOTANO 1	1155.95 m <sup>2</sup>
SOTANO 2	1155.95 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	575.89 m <sup>2</sup>
NIVEL 1	575.02 m <sup>2</sup>
NIVEL 2	575.02 m <sup>2</sup>
NIVEL 3	575.02 m <sup>2</sup>
AZOTEA	575.02 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DE CONSTRUCCION</b>	<b>5,187.87 m<sup>2</sup></b>

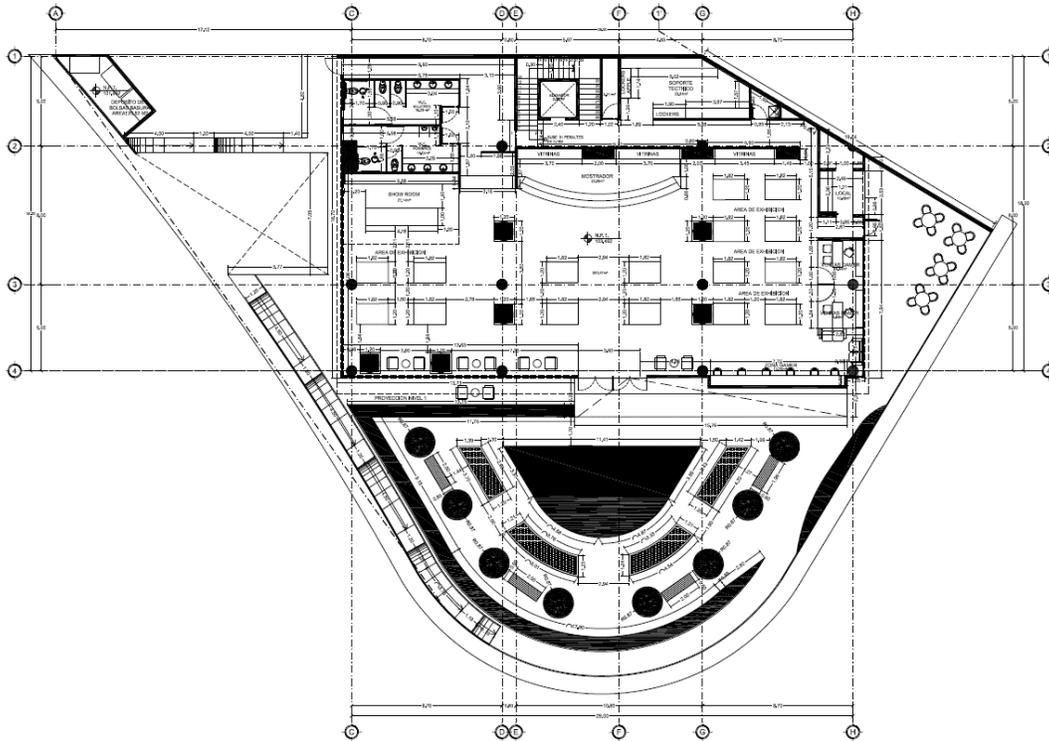
Fuente propia.



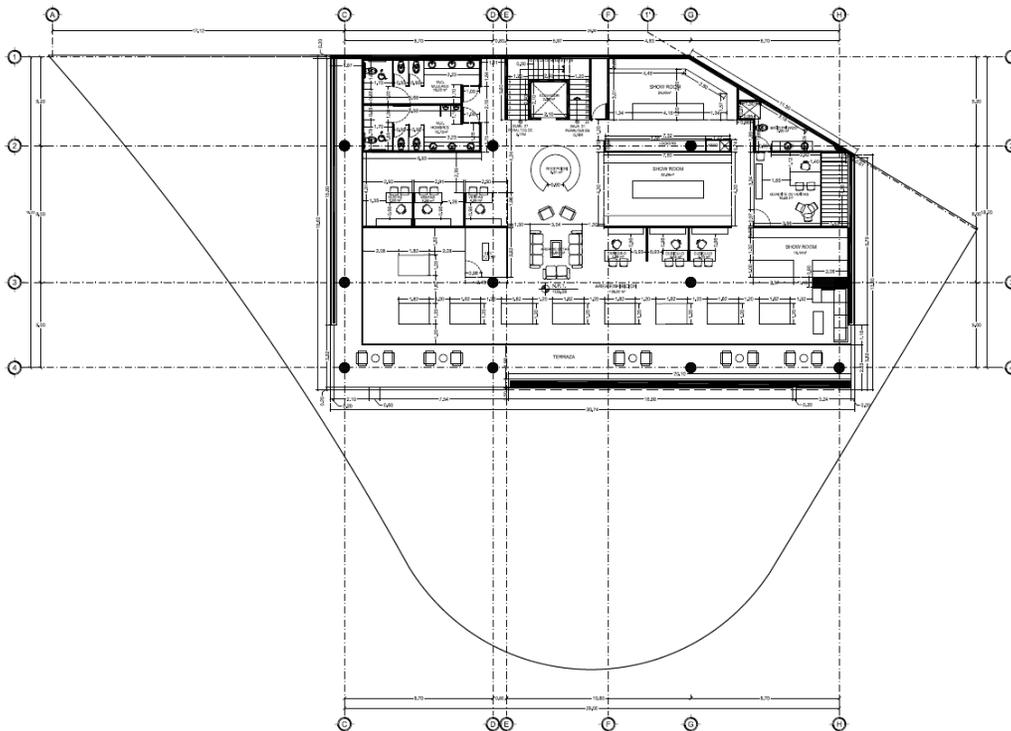
Sótano Nivel -2  
24 cajones de estacionamiento. Fuente propia.



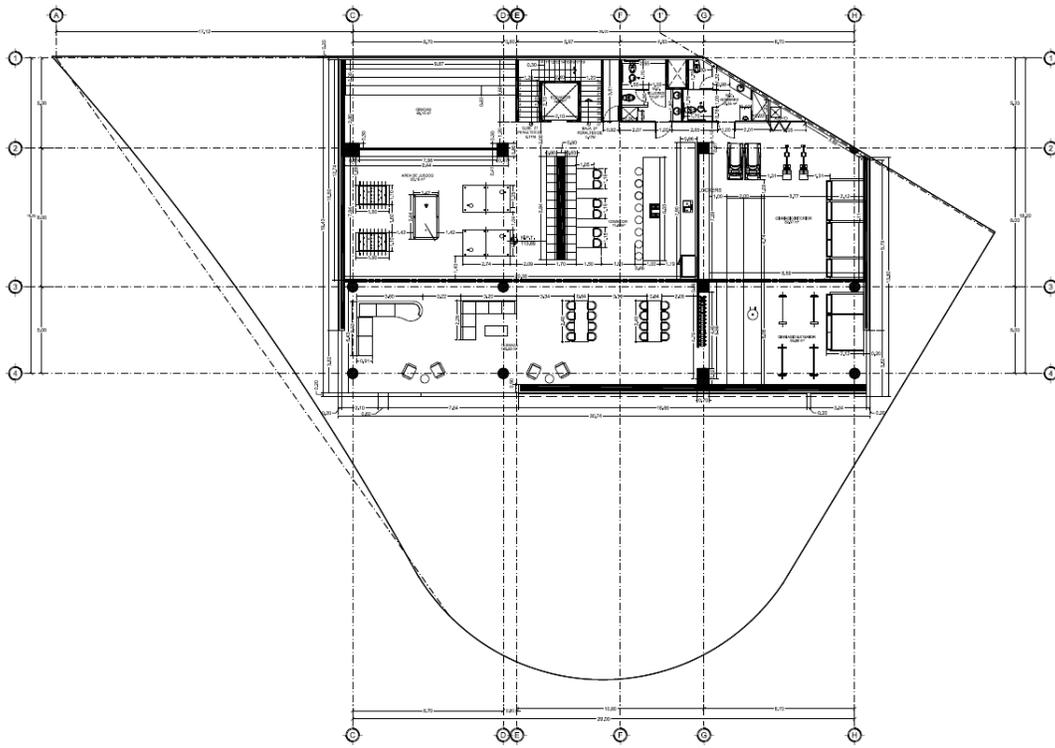
Sótano Nivel -1  
21 cajones de estacionamiento. Fuente propia



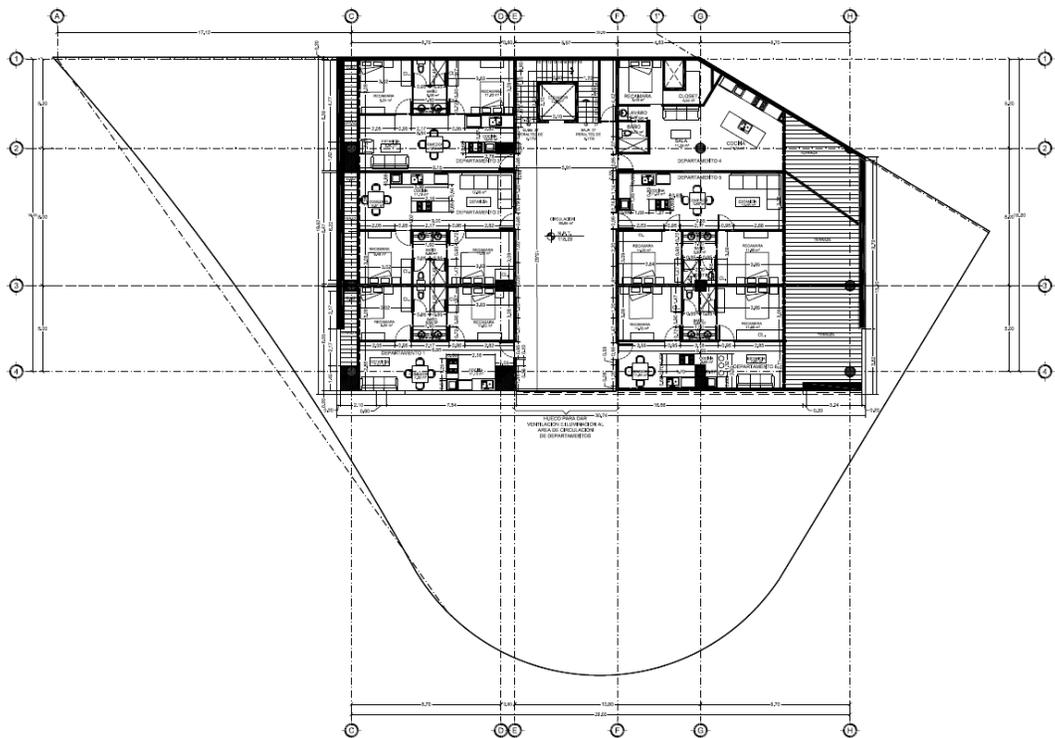
Planta baja  
Local comercial. Fuente propia



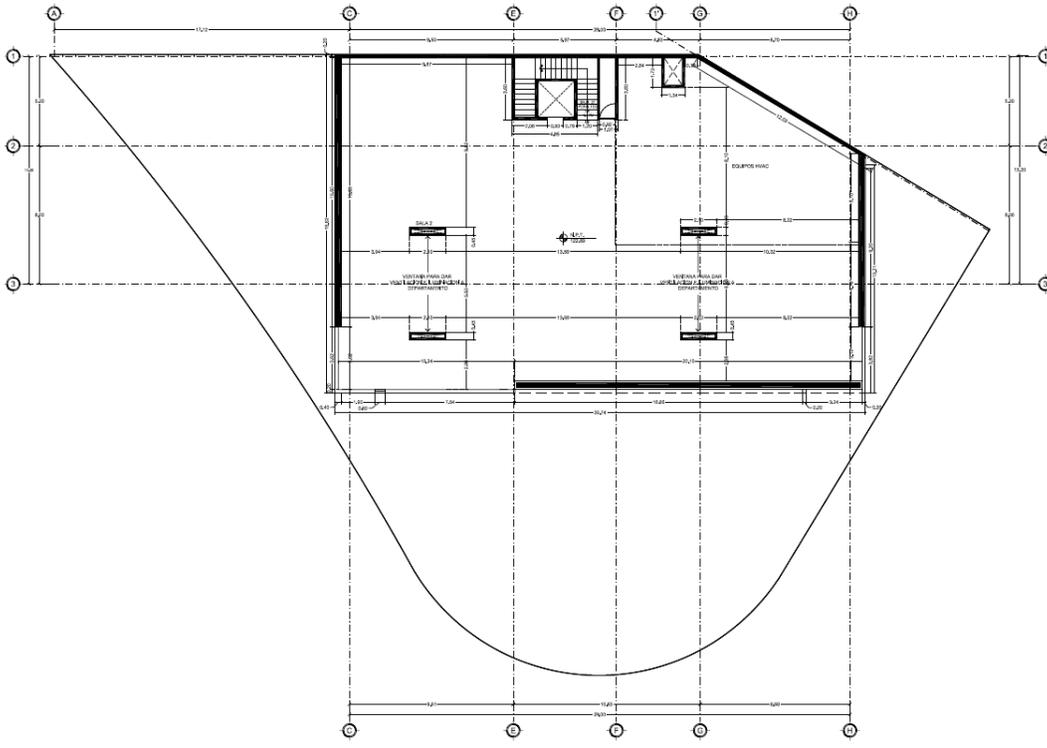
Nivel 1  
Local comercial. Fuente propia



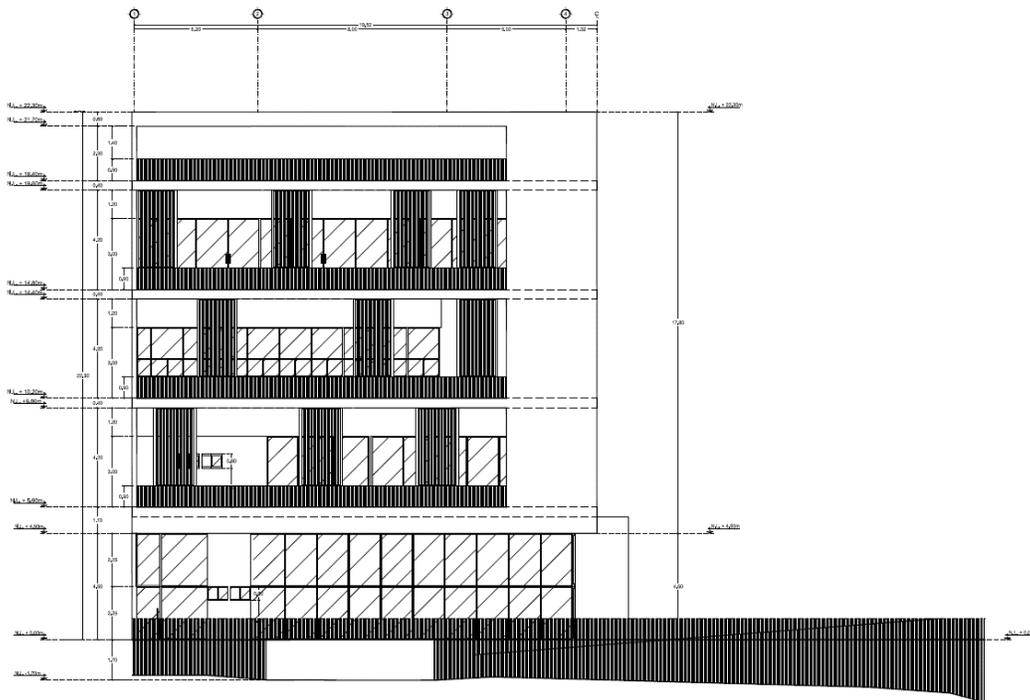
Nivel 2  
Amenidades. Fuente propia



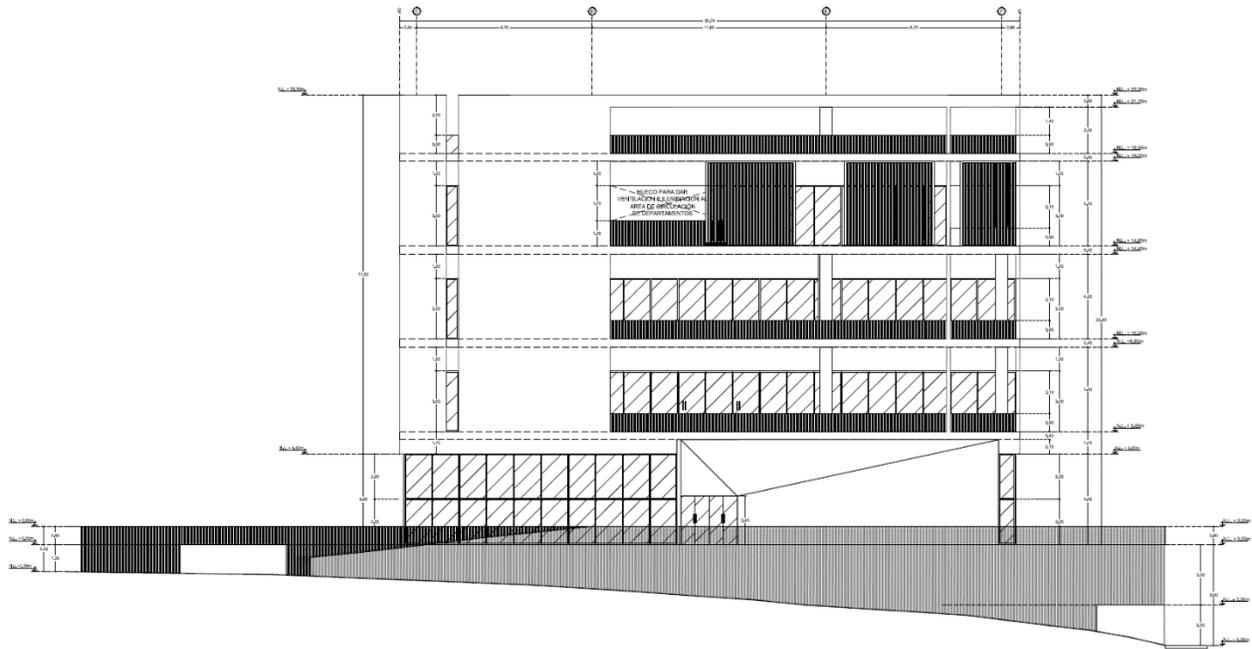
Nivel 2  
6 (seis) viviendas departamentales. Fuente propia



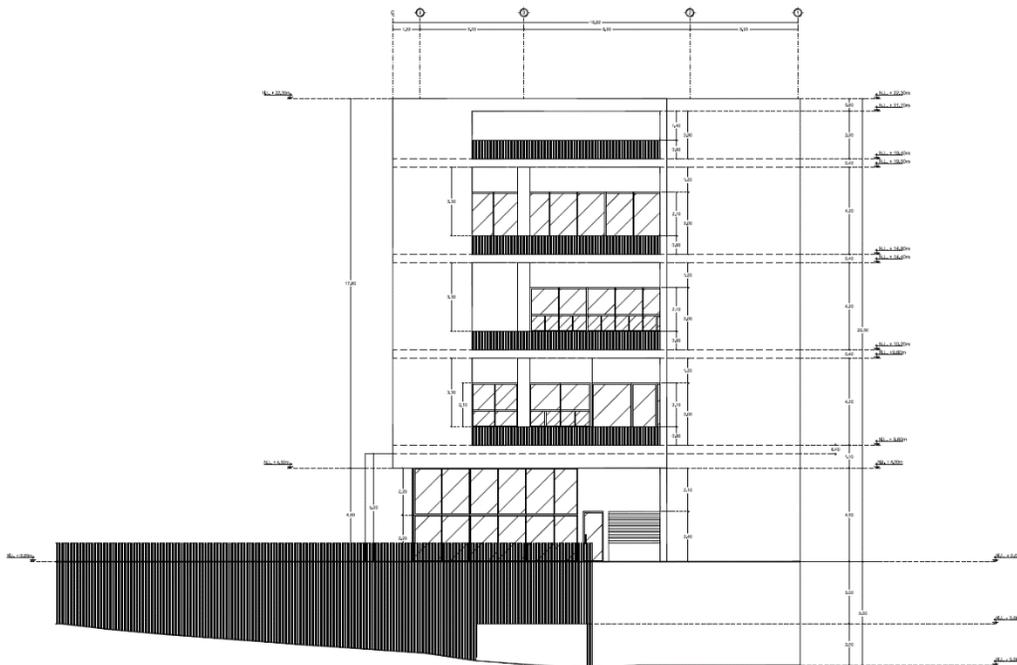
Azotea  
Fuente propia



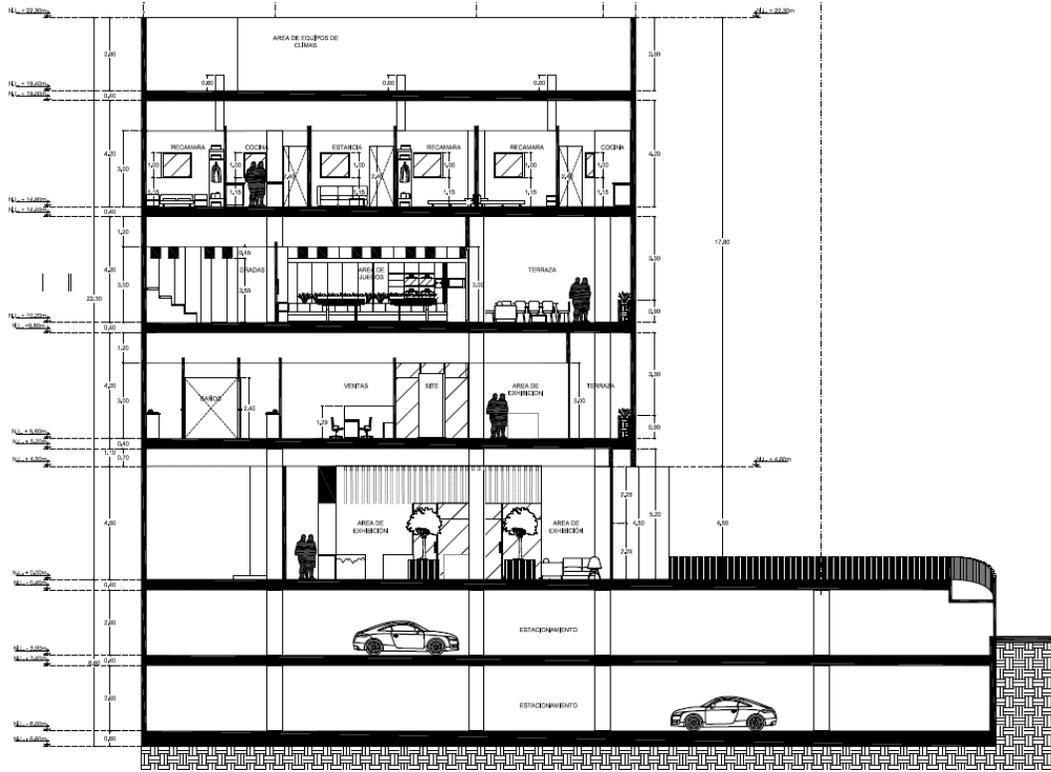
Fachada 1  
Fuente propia



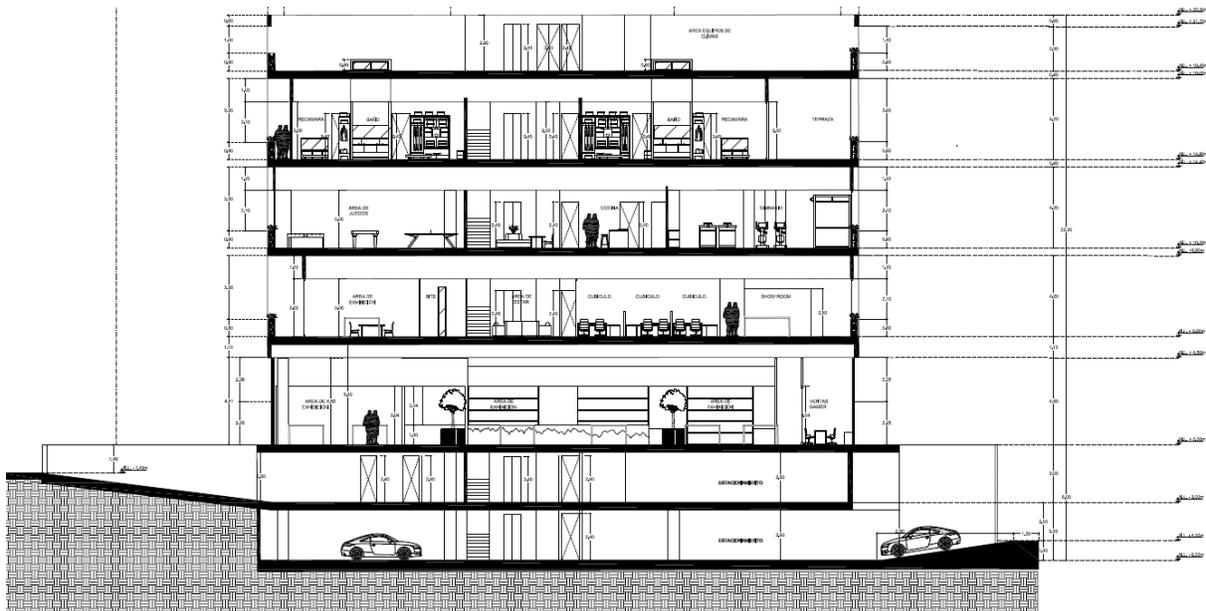
Fachada 2  
Fuente propia



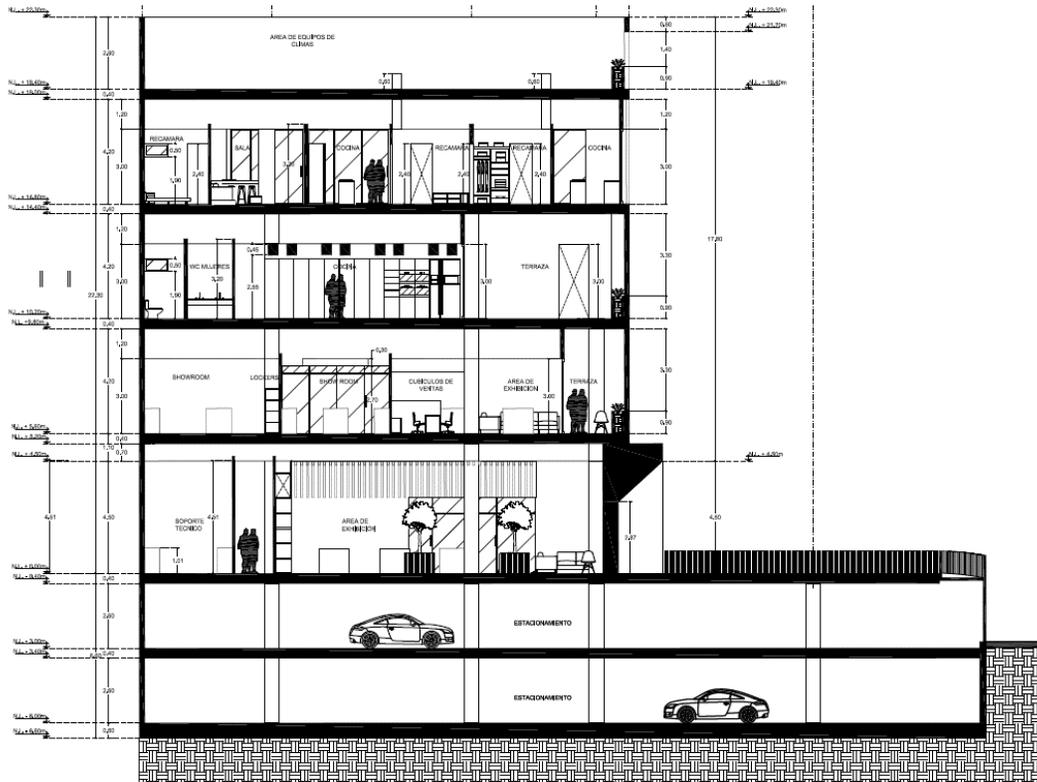
Fachada 3  
Fuente propia



Corte 1  
Fuente propia



Corte 2  
Fuente propia



Corte 3  
Fuente propia

## Modelo de vialidad

La propuesta vial no se modifica de manera alguna a la estructura vial actual, pues se basa en la integración del acceso principal del futuro desarrollo de usos mixtos a través de la avenida Cordillera Blanca y calle Campo del Agostadero, generando la integración al resto de la trama vial de la ciudad, de conformidad a las secciones viales propuestas por el PDU 2040.

La generación de viajes, producto de la edificación del desarrollo de usos Mixtos Intensos en el predio, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito, presenta capacidad y conectividad eficiente.

El diseño del proyecto del desarrollo de usos Mixtos Intensos a edificarse en el predio en estudio, deberá prever la capacidad suficiente para permitir el desalojo del agua pluvial, sin riesgo alguno para los habitantes o vehículos futuros, en acuerdo con las leyes y reglamentos vigentes en materia urbana.

Se aprecia positiva la concentración de actividad comercial, servicios y vivienda plurifamiliar, así como de equipamiento, áreas verdes, vivienda unifamiliar, en los corredores de la zona. Dicha situación representa un impacto positivo en cuanto a cobertura de servicios y atención de necesidades de abasto y equipamiento.

Es deseable el cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (M3) y el incremento del Potencial Urbano CUS a 5, al permitir el incrementar la densidad para el predio y la zona, ya que se apega a las políticas establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, en cuanto a la densificación se refiere.

La propuesta consiste en ayudar a consolidar lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona. El predio se encuentra cercano a avenidas catalogadas como vialidades de primer orden y primarias, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a las rutas alimentadoras del transporte público.

La avenida Cordillera Blanca y calle Campo del Agostadero, siendo las de acceso directo y dando frente al predio en estudio, articulan el tráfico vehicular y peatonal en sentido poniente-oriente y viceversa. El estado de conservación de las vialidades se puede catalogar como buenas, al igual que también para las vialidades secundarias que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

#### Estrategia de infraestructura.

En el tema de infraestructura todo el sector se encuentra dotado de la misma, con una consolidación total. El predio cuenta con infraestructura de servicios básicos con fines de ante la junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS) para el suministro de agua potable y drenaje sanitario.

Así también, en relación al servicio de electrificación y alumbrado público otorgado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), de igual forma que la JMAS, al tiempo de la acción urbana de autorización de licencia de construcción, todos y cada uno de los proyectos ejecutivos requeridos por estos organismos operadores, deberán ser revisados y autorizados conforme a la normatividad aplicable.

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

## SINTESIS DE LA PROPUESTA

La propuesta de este estudio de planeación urbana, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación estriba en la solicitud de autorización de la totalidad del Cambio de Uso de Comercio y Servicios a uso de suelo Mixto Intenso (M3), así como el Incremento del Potencial Urbano CUS a 5, con el objetivo de la edificación de un desarrollo de usos Mixtos, compuesto por:

Estacionamiento en 2 sótanos	Nivel -1 y Nivel -2
Locales comerciales	Planta baja y nivel 1
Amenidades	Nivel 2
6 (seis) viviendas departamentales	Nivel 3

Al frente del predio base de éste estudio, se cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, aseo urbano, etc. Es una zona consolidada al 100% en cuanto a infraestructura básica. El acceso al predio (ubicado en esquina) es directamente sobre la avenida Cordillera Blanca y la calle Campo del Agostadero, así mismo su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad.

En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes, la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc.

Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida y la eliminación de lotes baldíos.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las vialidades públicas ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre vialidades colectoras y locales con corredores comerciales y de servicios de manera inmediata.

Así, no se modifica en manera alguna la estructura urbana y la solicitud se encuentra basada en el **Artículo 77 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Chihuahua ( LAHOTDU)**, en el cual se estipula: **Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la**

**densidad e intensidad de su aprovechamiento**, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, **siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables.** , lo cual es el caso de este estudio de planeación urbana.

**El predio en estudio al estar ubicado en una zona habitacional con la influencia inmediata de usos habitacionales, comerciales, equipamientos y usos mixtos en las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de la totalidad del predio.**

**Para quedar el predio en su totalidad con uso de suelo Mixto Intenso e incrementar el Coeficiente de Utilización del Suelo a 5 (CUS), cumpliendo con la normatividad y las leyes de la materia.**

El terreno, cuenta con una pendiente que no sobrepasa el 12% permitiendo así la urbanización y posterior edificación del desarrollo a edificarse. Así mismo, el predio en estudio está constituido por un suelo estable y adecuado para su operatividad.

Existe la infraestructura básica indispensable para la operatividad de la vivienda a establecerse dentro de la edificación contenida en el predio.

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

**La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Mixto Intenso (M3), y el Incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 5 expuesta, es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable, de conformidad a lo siguiente:**

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

## INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

Federal	Estatal	Municipal	Promotor	Sociedad	ACCIÓN A REALIZAR	PLAZOS		
						Corto	Mediano	Largo
					Autorización Estudio de Planeación Predio SAMSARA			
					Aportación de suelo para la edificación			
					Estudios y proyectos (mercado; Proyecto arquitectónico).			
					Proyecto Ejecutivo			
					Trámites y licencias (Alineamiento, número oficial, licencia de construcción, Impacto Urbano y Ambiental, etc.)			
					Autorización de Proyecto Ejecutivo de edificación			
					Edificación			
					Comercialización			

Fuente: Elaboración propia.

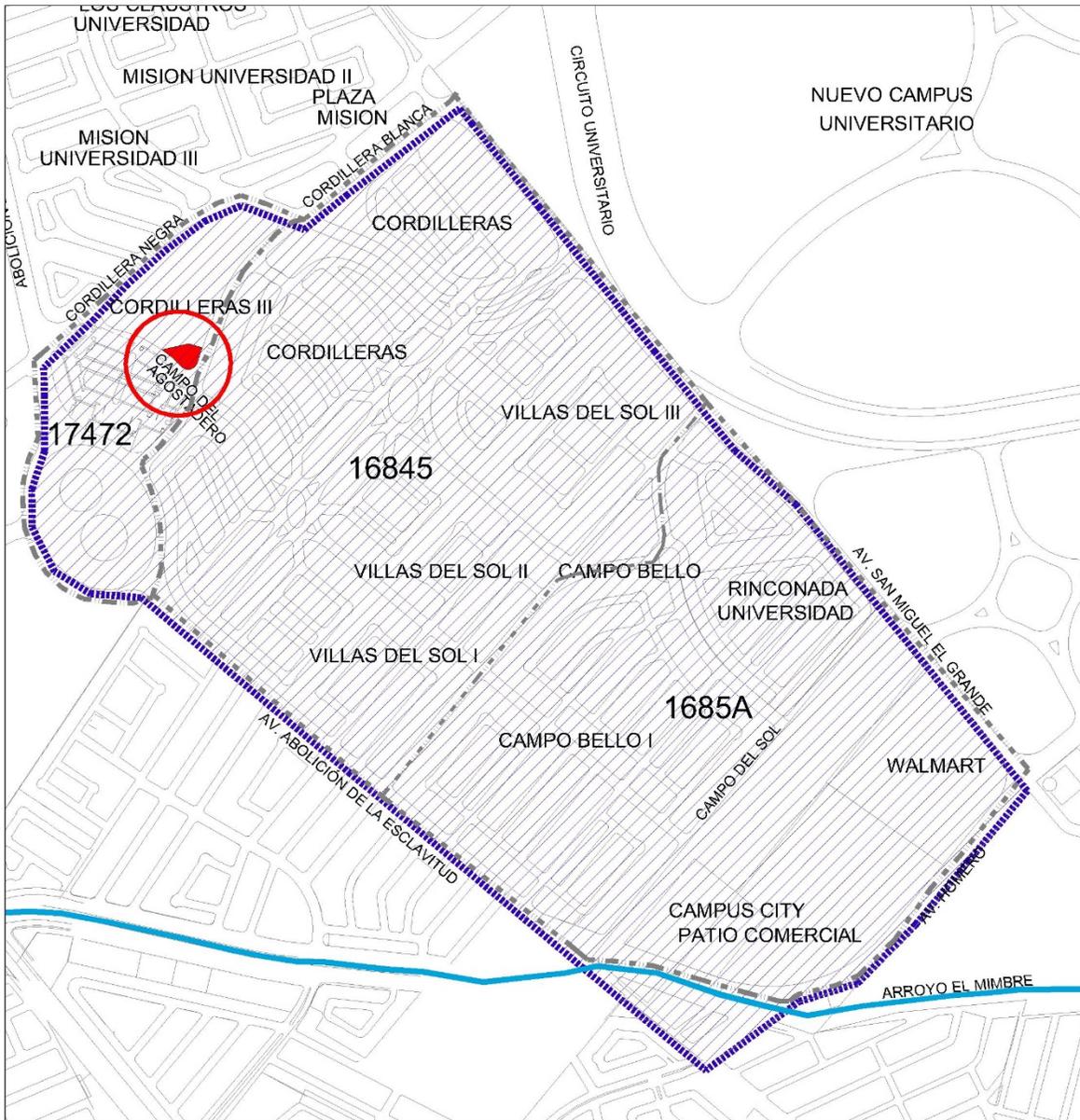
## **ANEXOS**

### Planos de diagnóstico

D 01	Ámbito espacial de validez de la modificación
D 02	Polígono de actuación
D 03	Ubicación del predio
D 04	Usos de Suelo PDU 2040
D 05	Equipamiento Urbano
D 06	Estructura Vial
D 07	Secciones Viales
D 08	Infraestructura Agua Potable
D 09	Infraestructura Drenaje sanitario
D 10	Infraestructura Energía Eléctrica

### Planos de estrategia

E 01	Estrategia
------	------------



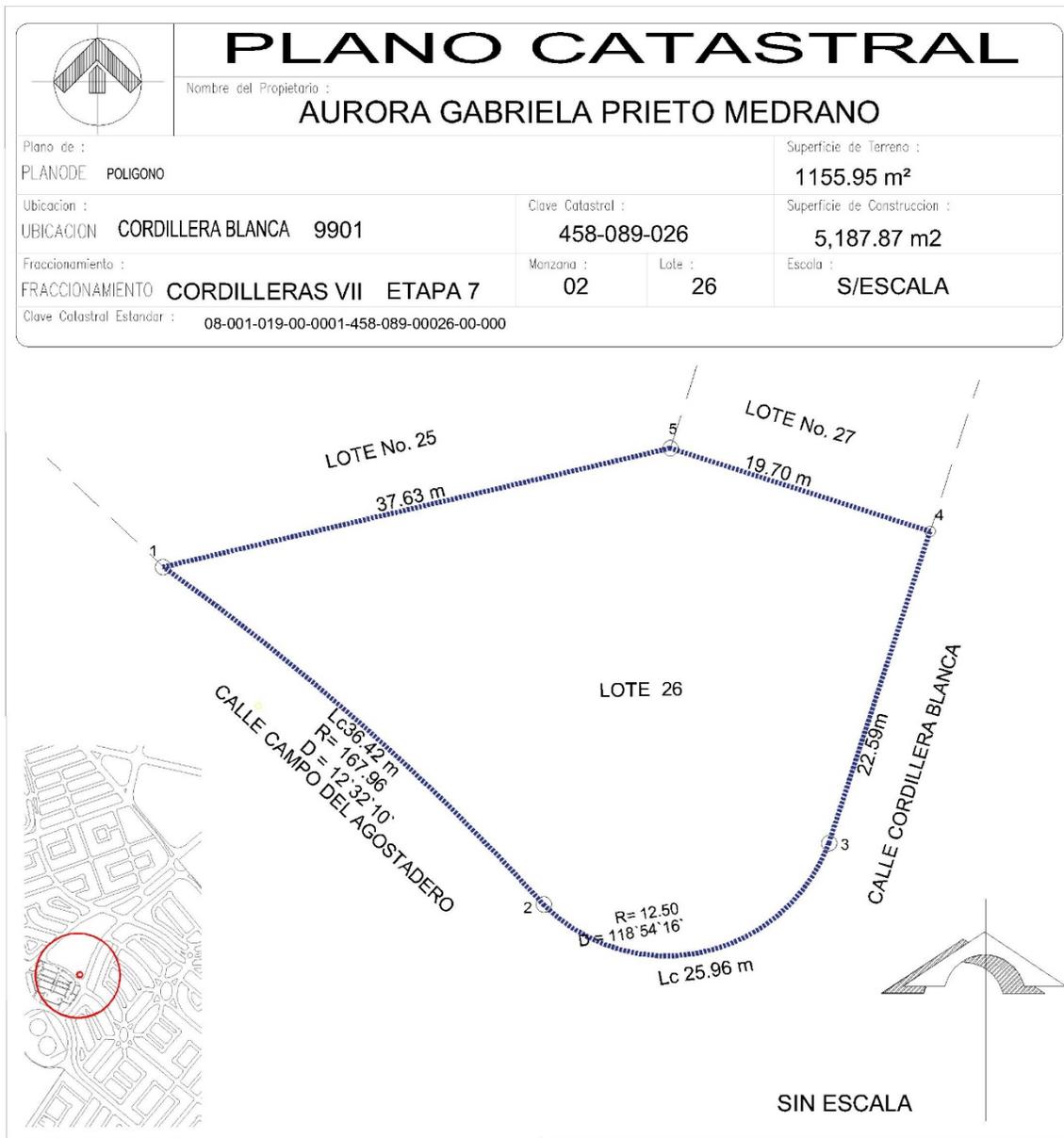
# PREDIO SAMSARA

PLANO  
**D-01**  
NOMBRE DEL PLANO  
AREA DE ESTUDIO  
NORTE

**SIMBOLOGIA**  
AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 94-82-31 Has.  
EL PREDIO  
SUPERFICIE 1,155.95 m2.

--- DIVISION DE AGEB  
16845 NUMERO DE AGEB  
— ARROYO EL MIMBRE





**PREDIO SAMSARA**

PLANO **D-02**

NOMBRE DEL PLANO

POLIGONO DE ACTUACIÓN

NORTE

SIMBOLOGIA

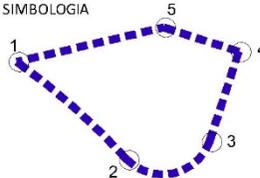
EL PREDIO SUPERFICIE 1,155.95 m<sup>2</sup>.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN		
VERTICE	DIST	RUMBO
1 - 2	LC= 36.42 m R=167.96 D= 12°32'10"	
2 - 3	LC= 36.42 m R=167.96 D= 12°32'10"	
3 - 4	22.41m	N 29D 0°82" E
4 - 5	19.7m	N 69D 58°08" E
5 - 1	37.63 m	S 79d 07'18" W





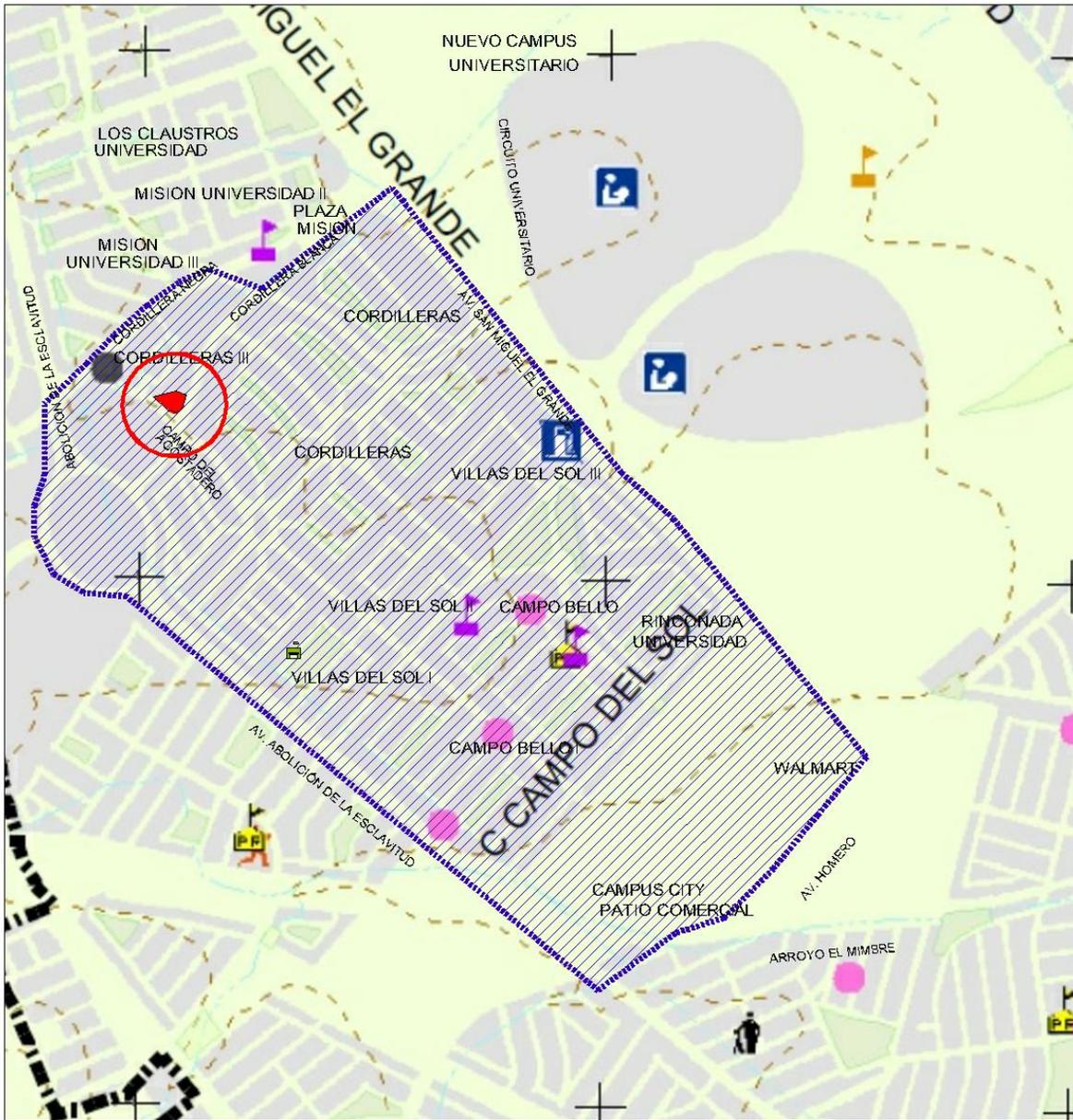
### PREDIO SAMSARA

<p>PLANO <b>D-03</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO UBICACION DEL PREDIO</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>EL PREDIO SUPERFICIE 1,155.95 m2.</p>	<p>CUADRO DE CONSTRUCCIÓN</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>VERTICE</th> <th>DIST</th> <th>RUMBO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>LC= 36.42 m R=167.96 D= 12'32"10"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>LC= 36.42 m R=167.96 D= 12'32"10"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>22.41m</td> <td>N 29D 0'82" E</td> </tr> <tr> <td>4 - 5</td> <td>19.7m</td> <td>N 69D 58'08" E</td> </tr> <tr> <td>5 - 1</td> <td>37.63 m</td> <td>S 79d 07'18" W</td> </tr> </tbody> </table>	VERTICE	DIST	RUMBO	1 - 2	LC= 36.42 m R=167.96 D= 12'32"10"		2 - 3	LC= 36.42 m R=167.96 D= 12'32"10"		3 - 4	22.41m	N 29D 0'82" E	4 - 5	19.7m	N 69D 58'08" E	5 - 1	37.63 m	S 79d 07'18" W	<p>LOCALIZACION</p> 
VERTICE	DIST	RUMBO																			
1 - 2	LC= 36.42 m R=167.96 D= 12'32"10"																				
2 - 3	LC= 36.42 m R=167.96 D= 12'32"10"																				
3 - 4	22.41m	N 29D 0'82" E																			
4 - 5	19.7m	N 69D 58'08" E																			
5 - 1	37.63 m	S 79d 07'18" W																			



## PREDIO SAMSARA

<p>PLANO <b>D-04</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO USOS DE SUELO PDU 2040</p> <p>NORTE</p>	<p><b>SIMBOLOGIA</b></p> <p> AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 94-82-31 Has.</p> <p> EL PREDIO SUPERFICIE 1,155.95 m2.</p>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> HABITACIONAL H35</td> <td style="width: 50%; border: none;"> MIXTO INTENSO</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> HABITACIONAL H5</td> <td style="border: none;"> MIXTO MODERADO</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> HABITACIONAL H90</td> <td style="border: none;"> RECREACION Y DEPORTE</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> EQUIPAMIENTO URBANO</td> <td style="border: none;"> INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> COMERCIO Y SERVICIOS</td> <td style="border: none;"> ARROYO EL MIMBRE</td> </tr> </table>	HABITACIONAL H35	MIXTO INTENSO	HABITACIONAL H5	MIXTO MODERADO	HABITACIONAL H90	RECREACION Y DEPORTE	EQUIPAMIENTO URBANO	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	COMERCIO Y SERVICIOS	ARROYO EL MIMBRE	<p style="text-align: center;"><b>LOCALIZACION</b></p>
HABITACIONAL H35	MIXTO INTENSO												
HABITACIONAL H5	MIXTO MODERADO												
HABITACIONAL H90	RECREACION Y DEPORTE												
EQUIPAMIENTO URBANO	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO												
COMERCIO Y SERVICIOS	ARROYO EL MIMBRE												



## PREDIO SAMSARA

PLANO  
**D-05**  
NOMBRE DEL PLANO  
EQUIPAMIENTO  
URBANO  
NORTE

**SIMBOLOGIA**  
AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 94-82-31 Has.  
EL PREDIO  
SUPERFICIE 1,155.95 m<sup>2</sup>.

- Proveedor
- Primaria
- Secundaria
- Liceo en Maná
- Guardería SLDUSOL
- Guardería infantil
- Centro Deportivo
- Guardería
- Biblioteca Universitaria
- Centros Rehabilitación





### SECCIONES VIALES

#### SECCIONES ACTUALES

278A - 278A'



AV. SAN MIGUEL EL GRANDE  
C. COLEGIO DE SAN IDEFONSO A PROL. AV. HOMERO

289A - 289A'

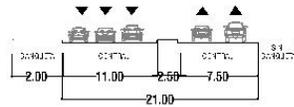


C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD  
C. LIBERTADORES A AV. HOMERO NORTE

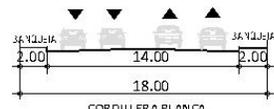
379A - 379A'



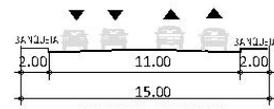
PROL. AV. HOMERO  
BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. CRISTOBAL COLON FONTANARBECA



AV. HOMERO  
DEL PASO A DESVÍO A AV. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD



CORDILLERA BLANCA



CAMPO DEL AGOSTADERO

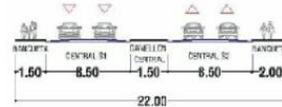
#### SECCIONES VIALES PROPUESTAS

278 - 278'



AV. SAN MIGUEL EL GRANDE  
C. COLEGIO DE SAN IDEFONSO A PROL. AV. HOMERO

289 - 289



C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD  
C. LIBERTADORES A AV. HOMERO NORTE

379 - 379'



AV. HOMERO  
BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. CRISTOBAL COLON FONTANARBECA

### PREDIO SAMSARA

PLANO  
**D-07**

NOMBRE DEL PLANO  
SECCIONES  
VIALES ACTUALES

NORTE

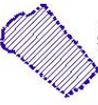


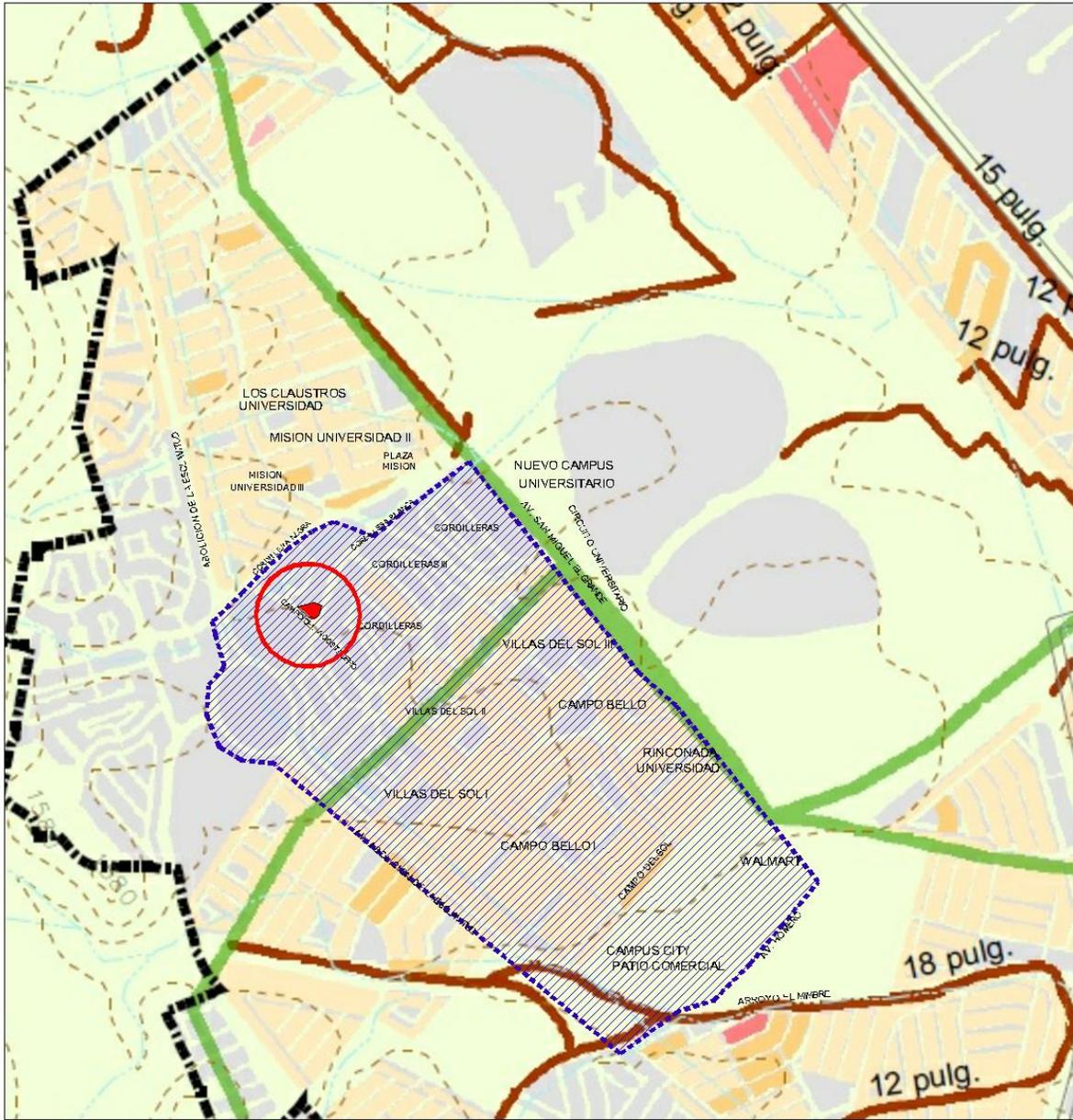
SIMBOLOGIA





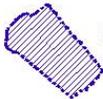
## PREDIO SAMSARA

<p><b>PLANO</b> <b>D-08</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE</p> <p><b>NORTE</b></p> 	<p><b>SIMBOLOGIA</b></p> <p> AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 94-82-31 Has.</p> <p> EL PREDIO SUPERFICIE 1,155.95 m2.</p>	<p><b>Infraestructura</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Áreas Infiltradas</li> <li>Tanques, Pozos y Rebombes</li> <li>Categoría</li> <li>Plazo y Heterotaxia</li> <li>Rebombeo</li> <li>Lanzas</li> <li>Tanque elevado</li> <li>Tanque y Rebombes</li> </ul> <p><b>Red de agua potable</b> Unidad (pulgadas)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>8"</li> <li>6-10</li> <li>12-14</li> <li>15-18</li> <li>20-22</li> </ul>	<p><b>Geostatística</b> Cobertura de Agua % centro de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0% - 20%</li> <li>21% - 40%</li> <li>41% - 60%</li> <li>61% - 80%</li> <li>81% - 100%</li> </ul> <p><b>LOCALIZACION</b></p> 
--	---	---	--



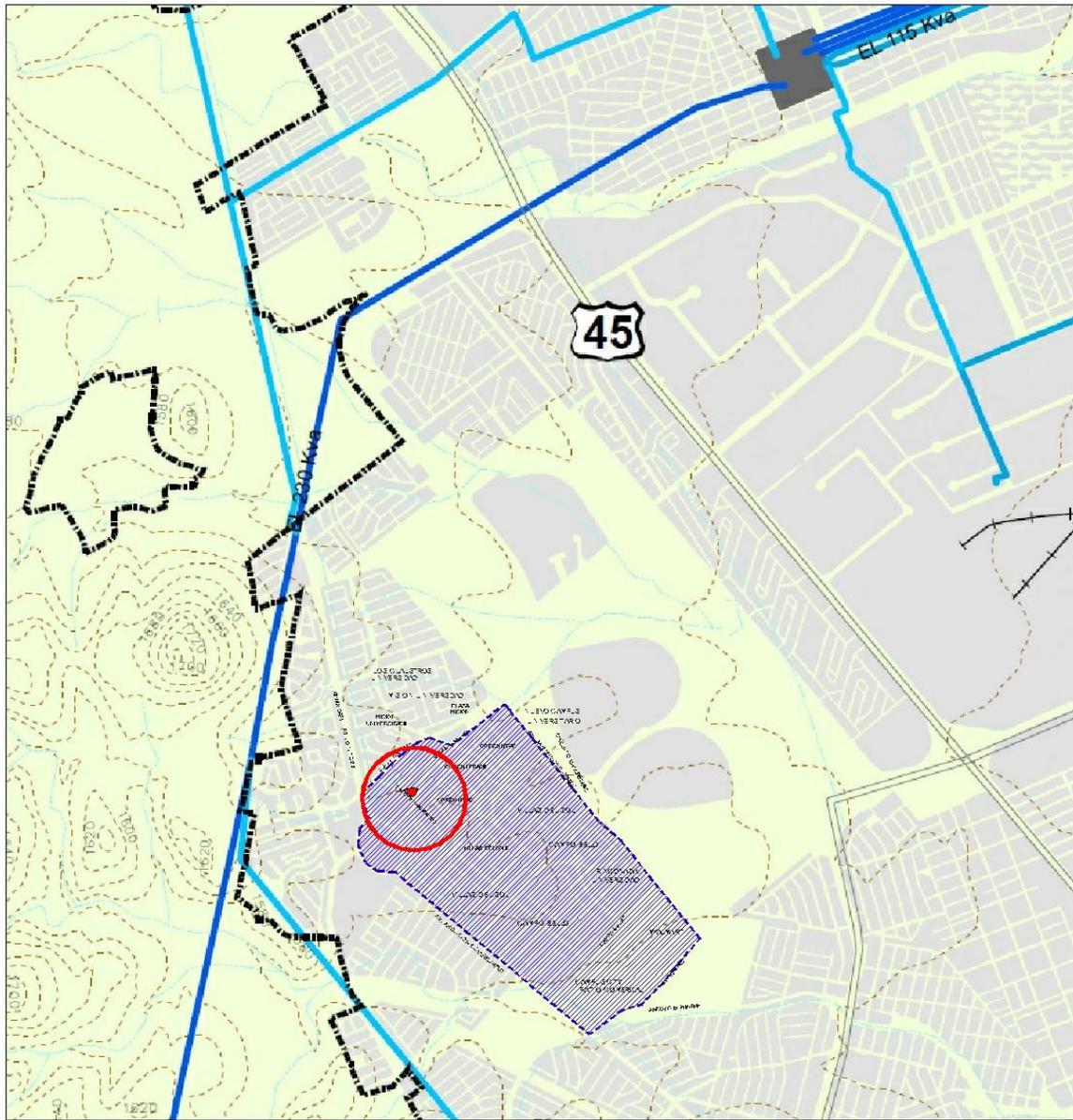
# PREDIO SAMSARA

PLANO  
**D-09**  
NOMBRE DEL PLANO  
INFRAESTRUCTURA  
ALCANTARILLADO  
SANITARIO  
NORTE

**SIMBOLOGIA**  
 **AREA DE ESTUDIO**  
 SUPERFICIE 94-82-31 Has.  
 **EL PREDIO**  
 SUPERFICIE 1,155.95 m<sup>2</sup>.

**Infraestructura**  
 Coletores de Alcantarillado Sanitario  
 Planta Tratamiento  
 Cuencas Hidraulicas  
**Geoestadística**  
**Disponibilidad de Drenaje**  
 % dentro de la vivienda  
 0% - 25%  
 26% - 50%  
 51% - 75%  
 76% - 100%





### PREDIO SAMSARA

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

**SIMBOLOGIA**

AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 94-82-31 Has.

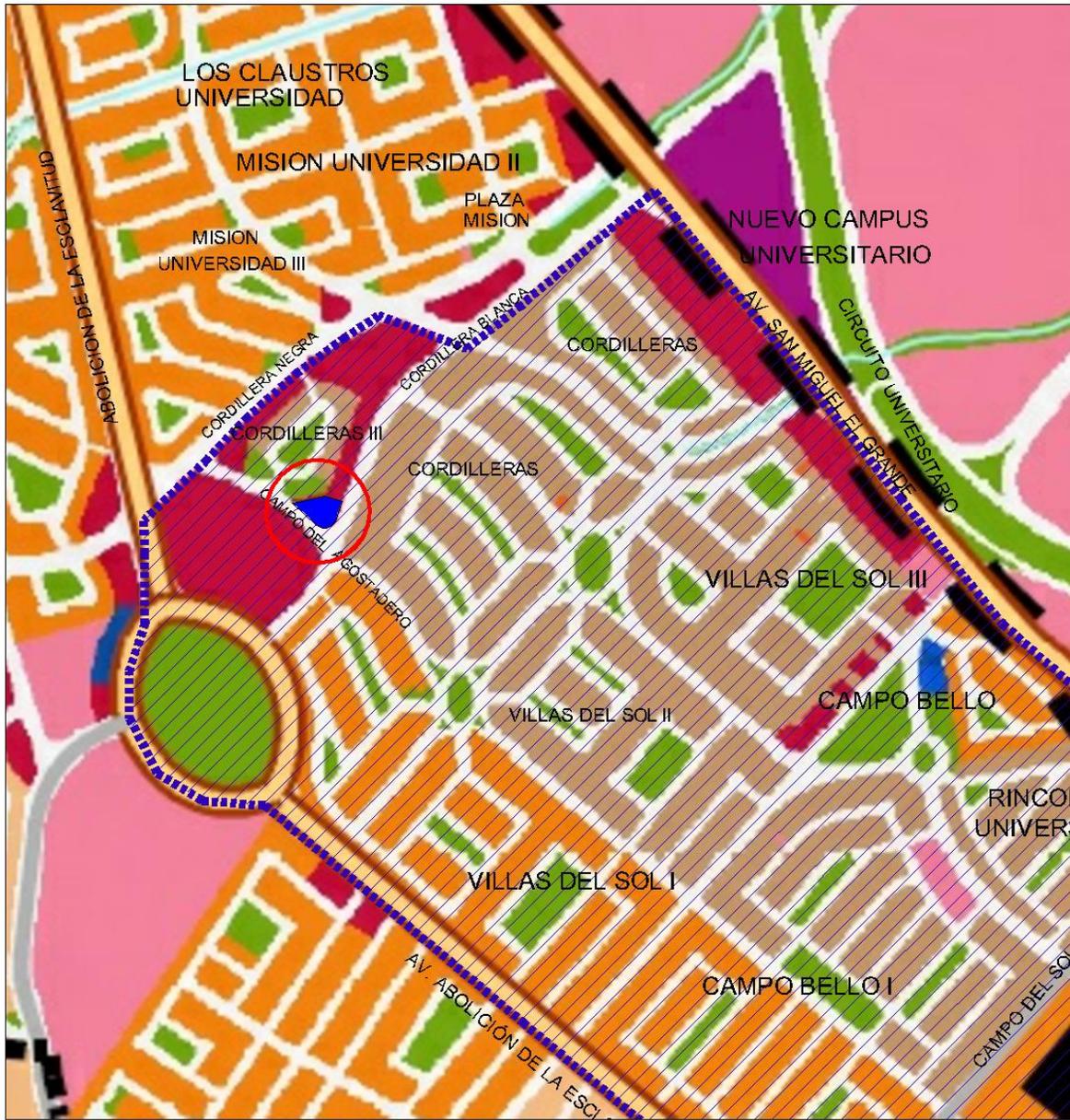
EL PREDIO  
SUPERFICIE 1,155.95 m2.

115 kva

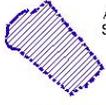
230 kva

SUBESTACION ELECTRICA





## PREDIO SAMSARA

<p>PLANO <b>E-01</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO ESTRATEGIA DE USO DE SUELO</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p> <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 94-82-31 Has.</p>  <p>EL PREDIO SUPERFICIE 1,155.95 m<sup>2</sup>.</p>  <table border="0"> <tr> <td> HABITACIONALH35</td> <td> MIXTO INTENSO CUS 5</td> </tr> <tr> <td> HABITACIONALH5</td> <td> MIXTO MODERDO</td> </tr> <tr> <td> HABITACIONALH30</td> <td> RECREACIÓN Y DEPORTE</td> </tr> <tr> <td> EQUIPAMIENTO URBANO</td> <td> INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</td> </tr> <tr> <td> COMERCIO Y SERVICIOS</td> <td> ARROYO EL NIMBRE</td> </tr> </table>	 HABITACIONALH35	 MIXTO INTENSO CUS 5	 HABITACIONALH5	 MIXTO MODERDO	 HABITACIONALH30	 RECREACIÓN Y DEPORTE	 EQUIPAMIENTO URBANO	 INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	 COMERCIO Y SERVICIOS	 ARROYO EL NIMBRE	<p>LOCALIZACIÓN</p> 
 HABITACIONALH35	 MIXTO INTENSO CUS 5											
 HABITACIONALH5	 MIXTO MODERDO											
 HABITACIONALH30	 RECREACIÓN Y DEPORTE											
 EQUIPAMIENTO URBANO	 INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO											
 COMERCIO Y SERVICIOS	 ARROYO EL NIMBRE											

## **BIBLIOGRAFÍA**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

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

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2021) SIGMUN.  
<https://implanchihuahua.org/>

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

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua

**CRÉDITOS**

**Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza**

Presidente Municipal

**Arq. Adriana Díaz Negrete**

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

**Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**

Subdirector de Programación Urbana

**Aurora Gabriela Prieto Medrano**

Propietario y Promotor

**Arq. Ana Evelia Zamora Fierro**

Director Responsable en Urbanismo No. 08

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**