

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como  
Artículo  
de segunda Clase de  
fecha 2 de Noviembre  
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., miércoles 02 de julio de 2025.

**No. 53**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 098/2025**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**349-010-018 PREDIO PAYAN REY**



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE CHIHUAHUA

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

### **ACUERDO 098/2025**

**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 doce de febrero del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"349-010-018 Predio Payan Rey"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 8, manzana 78, ubicado en la calle 8 número 4316 de la Colonia Obrera Vista Ávalos (antes Robinson) de esta ciudad, con superficie de **270.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.85.**



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los ocho días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

**Sufragio Efectivo: No Reelección**

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"349-010-018 Predio Payan Rey"**



**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 03/2025**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 12 de febrero del año 2025, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Rosa Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el C. Yael Payan Rey, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "349-010-018 Predio Payan Rey", en el predio identificado como lote 8, Manzana 78, ubicado en la calle 8 número 4316 de la colonia Obrera Vista Ávalos (antes Robinson) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 270.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.85, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen, 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 H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

**A C U E R D O**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Yael Payan Rey, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "349-010-018 Predio Payan Rey", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 8, manzana 78, ubicado en la calle 8 número 4316 de la Colonia Obrera Vista Ávalos (antes Robinson) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 270.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.85.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

**Secretaría del Ayuntamiento**

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.  
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx



**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 diecisiete días del mes de febrero del año dos mil veinticinco.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**

**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

**Secretaría del Ayuntamiento**

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.  
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | [municipiochihuahua.gob.mx](http://municipiochihuahua.gob.mx)

DIOTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"349-010-018 PREDIO PAYAN REY"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. **Yael Payan Rey**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**349-010-018 Predio Payan Rey**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, Manzana 78, ubicado en la calle 8 número 4316 de la Colonia Obrera Vista Ávalos (antes Robinson) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 270.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por el C. **Yael Payan Rey**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**349-010-018 Predio Payan Rey**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, manzana 78, ubicado en la calle 8 número 4316 de la Colonia Obrera Vista Ávalos (antes Robinson) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 270.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**349-010-018 Predio Payan Rey**", 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 ocursu de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por la C. Yael Payan Rey, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **Yael Payan Rey**;

**COTEJADO**

☞

☞

*[Firma manuscrita]*

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 46,856** de fecha 26 de julio de 2024, otorgada ante el Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 para el Distrito Judicial Morelos, en donde hace constar un contrato de compraventa, celebrado, por una primera parte por el señor Emigdio Arreola Gandarilla como la parte vendedora y por la otra parte el señor Yael Payan Rey, sobre el lote de terreno número 8 de la manzana 78 de la Colonia Obrera Vista Ávalos (antes Robinson), ubicado en la calle 8 marcada con el número 4316 en la ciudad de Chihuahua con una superficie de 270.00 metros cuadrados, dicho acto obra inscrito bajo el número 37 del Libro 7340 de la Sección Primera con folio real 1197088 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del predial 2025-19640** expedido por Tesorería Municipal;
5. **Oficio DASDDU/076/2024** de fecha 07 de octubre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 696/2024** de fecha 7 de noviembre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, condicionado a cumplir lo especificado en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/078/2024** de fecha 7 de octubre del 2024, 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;
8. **Oficio DDHE/0210/2024** de fecha 17 de octubre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que SI se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/149/2024** de fecha 29 de octubre de 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a la C. Rosa Isela Ferrales Pereira, presidenta del comité de vecinos de la colonia 2 de octubre, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/236/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/1090/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Cuarta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 20 de diciembre de 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adan Isaías

PRESIDENTE  
CHIHT

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"349-010-018 PREDIO PAYAN REY"



Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

**13. Oficio DASDDU/040/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 21 de enero de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.85;**

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/040/2024 de fecha 21 de enero de 2025, 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, el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.85 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Cuarta Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de diciembre del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

**CONSIDERANDO**

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"349-010-018 Predio Payan Rey"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, manzana 78, ubicado en la calle 8 número 4316 de la Colonia Obrera Vista Ávalos (antes Robinson) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 270.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:



**COTEJADO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"349-010-018 PREDIO PAYAN REY"

## DICTAMEN

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Yael Payan Rey, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**349-010-018 Predio Payan Rey**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 8, manzana 78, ubicado en la calle 8 número 4316 de la Colonia Obrera Vista Ávalos (antes Robinson) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 270.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.85.**

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

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

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 12 días del mes de febrero del año 2025.

ATENTAMENTE

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

  
ROSA CARMONA CARMONA  
REGIDORA PRESIDENTA

  
ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO  
REGIDOR SECRETARIO

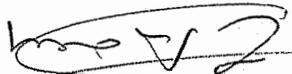


8

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"349-010-018 PREDIO PAYAN REY"

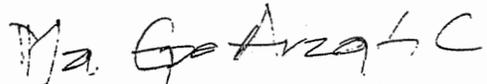


PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

  
ISSAC DÍAZ GURROLA  
REGIDOR VOCAL

  
JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ  
REGIDORA VOCAL

  
OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA  
REGIDOR VOCAL

  
MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO  
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. Yael Payan Rey, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del estudio de planeación urbana denominado "349-010-018 Predio Payan Rey", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, manzana 78, ubicado en la calle 8 número 4316 de la colonia obrera vista ávalos (antes Robinson) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 270.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de habitacional H12 a habitacional H60 e incremento de COS a 0.85, de conformidad al plan de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"



COTEJADO  
X



**Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultados

SECRETARÍA JURÍDICA  
DEL H. AYUNTAMIENTO

**RECEBIDO**  
9 DE ENERO DE 2025

CHIHUAHUA, CHIH.



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/040/2025

Chihuahua, Chih., 21 de enero del 2025

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Yael Payan Rey en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 8 Manzana 78, ubicado en la calle 8 No. 4316, de la Colonia Obrera Vista Avalos (Antes Robinson), de esta Ciudad, con una superficie de **270.00m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"349-010-018 Predio Payan Rey"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H12** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización a uso de suelo **Habitacional H60 e incremento de COS a 0.85.**

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/076/2024 de fecha 7 de octubre de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"349-010-018 Predio Payan Rey"** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 696/2024 de fecha 07 de noviembre de 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"349-010-018 Predio Payan Rey"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/078/2024 de fecha 07 de octubre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0210/2024 de fecha 17 de octubre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/149/2024 de fecha 29 de octubre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa del estudio a al comité de vecinos de la Colonia Sierra Azul, no se recibe respuesta por parte del comité.

**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

**COTEJADO**





**Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultados

Gobierno Municipal 2024-2027

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/236/2024 de fecha 20 de noviembre de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1090/2024 de fecha 26 de noviembre de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"349-010-018 Predio Payan Rey"** fue presentado en la **Cuarta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **20 de diciembre del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos del conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.85**.

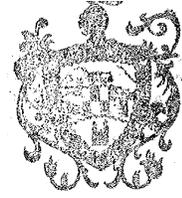
Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/076/2024 de fecha 07 de octubre del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 696/2024 de fecha 07 de noviembre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/078/2024 de fecha 07 de octubre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.

**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua  
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

7. Oficio No. DDHE/0210/2024 de fecha 17 de octubre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/149/2024 de fecha 29 de octubre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Sierra Azul.
9. Oficio No. DASDDU/236/2024 de fecha 20 de noviembre de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/DRPA/1090/2024 de fecha 26 de noviembre de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Cuarta Sesión Extraordinaria del día 20 de diciembre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "349-010-018 Predio Payan Rey".

ATENTAMENTE

  
**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**  
 DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

  
**LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA**  
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

COTEJADO

C.C.P. Archivo.  
ADN/JCCHV/MBCH/ovea



**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. HACE CONSTAR Y CERTIFICA \_\_\_\_\_

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 5 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 17 DÍAS DEL MES DE Febrero DEL AÑO DOS MIL 25.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

  
MTR. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

## **ESTUDIO DE PLANEACION URBANA "349-010-018 PREDIO PAYAN REY"**

**Aumento de densidad habitacional de H12 (hasta 12 viviendas por hectárea) a habitacional H60 (Hasta 60 viviendas por hectárea), y el incremento de la intensidad de su aprovechamiento del coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) a 0.85**

**Promotor:  
Yael Payan Rey**



**CHIHUAHUA**  
GOBIERNO DEL ESTADO  
*Juntos Sí podemos*



**Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultados

*Amelia Zamora S.*

**Chihuahua, Chih. Septiembre 2024**

## CONTENIDO

### INTRODUCCION

### FUNDAMENTACION JURIDICA

### ANTECEDENTES

LOCALIZACIÓN Y EL PREDIO

ÁREA DE ESTUDIO

ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO EN EL PREDIO

ESTRUCTURA URBANA

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

### DIAGNOSTICO

#### MEDIO NATURAL

CLIMA

TEMPERATURA

PRECIPITACIÓN

TOPOGRAFÍA

VEGETACIÓN

HIDROLOGÍA

#### MEDIO FISICO

ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

POBLACIÓN

VIVIENDA

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

USO DE SUELO HABITACIONAL

COMERCIO Y SERVICIOS

EQUIPAMIENTO URBANO

ESTRUCTURA VIAL

TRANSPORTE PUBLICO

#### INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE

DRENAJE SANITARIO

ENERGÍA ELÉCTRICA

ALUMBRADO PUBLICO

#### RIESGOS Y VULNERABILIDAD

RIESGOS GEOLOGICOS

RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS

RIESGOS ANTROPOGENICOS

### NORMATIVO

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE CHIHUAHUA 2022-2024

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040,

SEPTIMA ACTUALIZACIÓN

### ESTRATEGIA

USO DE SUELO PROPUESTO

## INTRODUCCIÓN

La política pública en torno al desarrollo urbano enfrenta serios desafíos. Uno de los principales es la expansión urbana descontrolada. Durante décadas, el tema había sido subestimado, y esa falta de atención provocó serios problemas, tales como fracturas en la cohesión social, daños ecológicos y falta de movilidad, los cuales afectan la calidad de vida de los habitantes de las ciudades.

Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

Chihuahua sigue siendo una ciudad con gran auge de empleo, debido a la industria manufacturera y a su vocación de prestador de servicios, por ser la capital del estado. En esos sectores se concentra la mayor cantidad de población ocupada, teniendo como oportunidad disminuir la informalidad y el desempleo que, a pesar de ser una de las ciudades con menor tasa de informalidad a nivel nacional, existe una cuarta parte de la población ocupada en el sector informal. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización).

En Chihuahua se observa una tendencia a que la tasa o grado de urbanización se mantenga al alza en los próximos años y que la población que vive en zonas no urbanas prácticamente desaparezca. Esto representa un importante reto para la ciudad que, aunque la tasa de crecimiento poblacional disminuya, prácticamente todas las personas residirán en ella, demandando los servicios, el equipamiento y la infraestructura correspondientes. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización).

El predio propuesto para el aumento de densidad habitacional, se localiza al Sur de la ciudad, actualmente cuenta con uso de suelo Habitacional de densidad de hasta 12 viviendas por hectárea, en el contexto inmediato cuenta con usos de suelo habitacionales de vivienda unifamiliar, cercano al predio en estudio se ubican usos de suelo de comercio y servicios característicos de Avenida Carlos Pacheco Villalobos.

Se realiza un análisis urbano determinando un área de estudio, donde se analizan los elementos naturales y construidos del predio ubicado **en la calle 8 esquina con calle 5 No. 4316, Manzana 78 Lote 8, colonia Obrera Vista Avalos (antes Robinson) de esta Ciudad de Chihuahua, con superficie de 270.00m<sup>2</sup>., clave catastral 349-010-018 , actualmente se encuentra subutilizado (baldío), con uso de suelo Habitacional H12, (hasta 12 viviendas por hectárea) de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano vigente y mediante el presente estudio de planeación urbana se hace la propuesta de aumento de densidad habitacional a H60, y el incremento de la intensidad de su aprovechamiento del COS a 0.85, contribuyendo así a las políticas de al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.**

## **FUNDAMENTACION JURÍDICA.**

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para las modificaciones y 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.

La fundamentación jurídica, se sustenta 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 municipios.

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

## **LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

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

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

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

Artículo 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Gobierno del Estado y de los Gobiernos Municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, 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, aumento en la densidad habitacional e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el aumento 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.

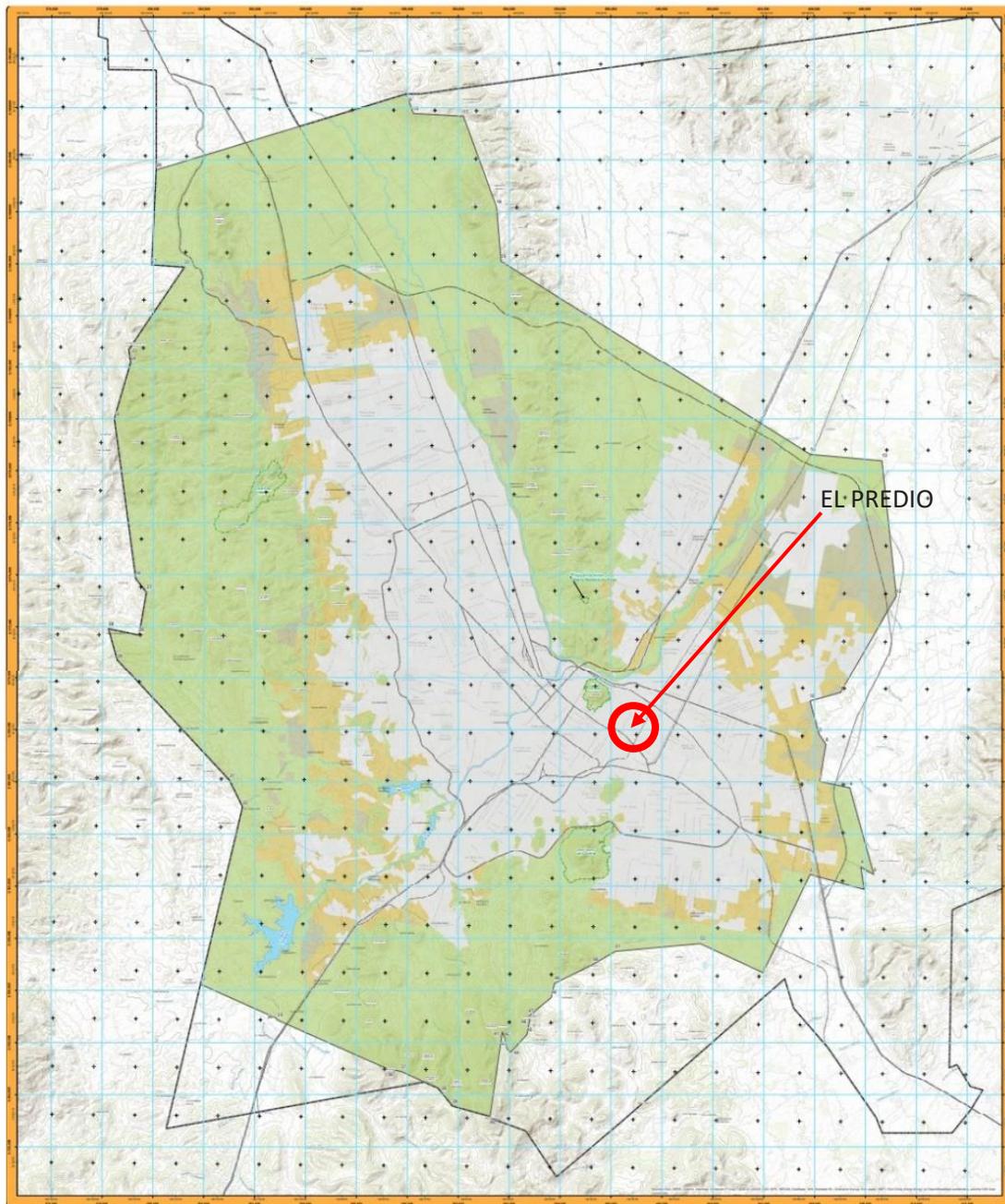
Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

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.



### UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA CIUDAD.

El predio se ubica al Surde la ciudad, en la colonia Obrera Vista Avalos.



FUENTE; Plano de Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

## AREA DE ESTUDIO

El estudio de planeación urbana "349-010-018 Predio Payan Rey" considera un área de estudio de una superficie aproximada de 100-38-54.00 has, que permita el análisis para determinar las potencialidades del predio, situándose al interior de esta poligonal y que comprende las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEBS) 16417,12151,14980,14995,12202 y 01216 de acuerdo a información de INEGI. (Plano A-01)

El área de estudio está delimitada por vialidades que a continuación se describen:

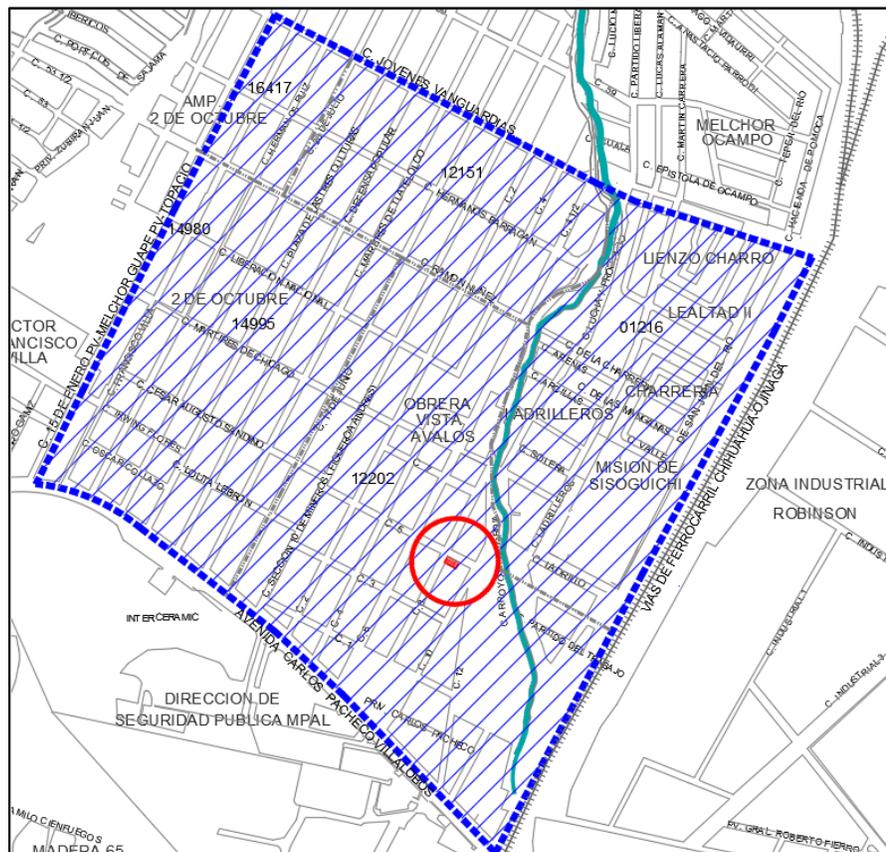
Al Noroeste: Calle 15 de Enero/Privada Melchor Guaspe/Privada de Topacio

Al Noreste: Calle Jóvenes Vanguardias

Al Sureste: Vías de Ferrocarril Chihuahua-Ojinaga

Al Suroeste: Avenida Carlos Pacheco Villalobos.

### Delimitación del Área de Estudio



FUENTE: Polígono del área de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

## AMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

### AMBITO REGIONAL.

La ciudad de Chihuahua es un centro de población localizado en el estado y municipio del mismo nombre, es la capital del estado y cabecera municipal. Además, forma parte de la Zona Metropolitana de Chihuahua, ZMCH, junto con los centros de población de Aldama y Aquiles Serdán pertenecientes a los municipios del mismo nombre. Se conecta con el resto del país por medio de las carreteras federales 45 y 16, por vía aérea a diversos destinos nacionales e internacionales, así como por vía ferroviaria a la costa del Océano Pacífico, a la Ciudad de México y a EUA.

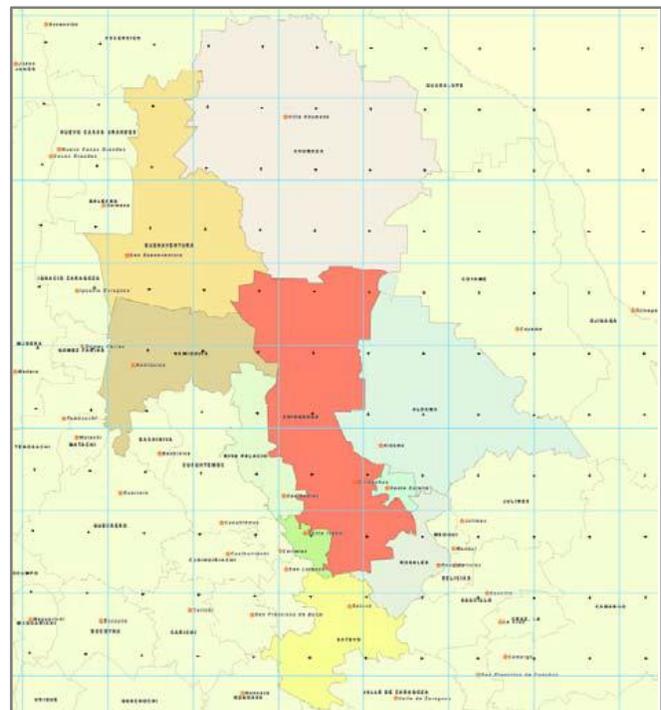
El Municipio de Chihuahua se encuentra en la latitud Norte de 28°38', longitud Oeste 106°04' y se localiza en una altitud de 1,455 msnm. Colinda al Norte con Buenaventura, Ahumada y Aldama; al Sur con Rosales, General Trías y Satevó; al Este con Aquiles Serdán y Aldama y al Oeste con Riva Palacio y Namiquipa. Tiene una superficie de 8,364.132 Km<sup>2</sup> y representa el 3.3% con respecto al Estado.

La Ciudad de Chihuahua dentro del Sistema Nacional de Ciudades es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

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



Fuente: Localización Regional PDU 2040.



Fuente: Municipios colindantes. PDU 2040.

La Ciudad de Chihuahua contribuye con 31.2% del PIB del estado con 170,680.8 millones de pesos a precios constantes para el 2019, ya que el INEGI no publica datos del PIB municipales, la Plataforma de Inteligencia Competitiva genera un cálculo de este respecto a PIB publicado Estatal, llamándolo, así como Estimaciones del Producción Municipal (EPM).

### **AMBITO URBANO.**

Chihuahua, por su ubicación es un área geográfica privilegiada, favorecida por ser la capital del Estado, y por encontrarse al centro de la entidad, la ciudad logra ser un polo económico relevante, su economía se ve favorecida por la atracción de inversiones y su ventaja logística de comunicación, transporte y comercializaciones de bienes y servicios. Chihuahua debe aprovechar entonces su posición territorial para desarrollar ventajas competitivas en sectores estratégicos, como la agroindustria, la construcción, la aeronáutica y el automotriz. Chihuahua sigue siendo una ciudad con gran auge de empleo, debido a la industria manufacturera y a su vocación de prestador de servicios, por ser la capital del estado. En esos sectores se concentra la mayor cantidad de población ocupada, teniendo como oportunidad disminuir la informalidad y el desempleo que, a pesar de ser una de las ciudades con menor tasa de informalidad a nivel nacional, existe una cuarta parte de la población ocupada en el sector informal.

El municipio de Chihuahua tiene como actividad económica principal la Industria de la transformación, de acuerdo a su aportación a la economía en personal ocupado, remuneraciones y valor agregado censal bruto. Durante la década de los noventa tiene lugar un periodo de impulso al desarrollo de vivienda social generalmente asociada a las fuentes de trabajo industrial ya establecidas, el entorno urbano se diversifica con la construcción de grandes proyectos de equipamiento urbano, pero sin contemplar la complementariedad entre usos de suelo. Las zonas proyectadas para el desarrollo son el Norte y el Poniente y se realizan esfuerzos respecto a la consolidación de la zona sur de la Ciudad. En el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, se contemplan políticas de densificación urbana y el aprovechamiento de la infraestructura instalada en el desarrollo urbano.

### **AMBITO DE INFLUENCIA.**

El Plan de Desarrollo Urbano vigente define la estructura urbana como la organización de la ciudad de acuerdo con los siguientes elementos; el Centro Urbano y Subcentros Urbanos, son los principales componentes del modelo urbano policéntrico y las zonas de centralidad económica, funcional y social ya existentes en el área urbana. Promueven la concentración de las principales dinámicas que atraen a las personas en policentros, lo que permite equilibrar el desarrollo de la ciudad en sus distintos sectores. Se caracterizan principalmente por la concentración de lugares de trabajo y, por ende, de actividades diversas. También promueven el desarrollo de espacios de encuentro, la cohesión social, la reducción de distancias y tiempos de desplazamiento. En cuanto a la vocación por uso de suelo en el Centro Urbano predomina el uso de suelo comercial, de administración y servicios y habitacional, en el Subcentro Sur, industrial, recreación y deporte. En cuanto a las densidades el Subcentro Sur Oriente y el Centro Urbano son los que menor densidad de población tienen, sin

embargo, se mantienen mayores a la densidad de población bruta de toda el área urbana al 2020 de 33.85 hab/ha.

El subcentro Sur Oriente pretende formalizar su carácter regional al aprovechar la potencia de sus nodos de comunicación, y de equipamientos de interés urbano como la Deportiva Sur, la Central de Autobuses Foráneos, la Central de Abastos, y el CRIT que, junto con los proyectos de la estación de transferencia sur del SITP, la estación Multimodal de Mercancías y el parque temático de recuperación de la fundidora de Ávalos.

El predio en estudio se ubica dentro del área de influencia para la aplicación de los subcentros es de 5 km. Además, la estructura policéntrica se conecta a través de corredores urbanos que fortalecen su dinámica de traslados. El corredor urbano de movilidad en la zona es la Avenida Carlos Pacheco Villalobos, que permite la movilidad hacia el Centro Urbano, el predio y el Subcentro Sur Oriente.

El Cerro Coronel, ubicado en la zona de influencia de la zona de estudio y del predio, se considera un hito esencial en el paisaje urbano, siendo un espacio altamente frecuentado por la población para la recreación y el deporte. Entre las problemáticas destacan la presión urbana de construcciones irregulares, poniendo en riesgo la integridad de los servicios ambientales que presta y las pendientes irregulares y pronunciadas que dificultan su ocupación. Por lo anterior, estos territorios se identifican con un alto potencial de restauración ecológica por sus servicios ambientales, sus valores históricos, culturales y turísticos.

Los desarrollos que conforman la zona de influencia al predio son: colonia Obrera Vista Avalos, 2 de Octubre, Ampliación 2 de Octubre, Lienzo Charro, Lealtad II, Charrería, Ladrilleros y Misión de Sisoguichi. Los fraccionamientos y colonias son de vivienda de nivel socioeconómico medio y baja.

#### **DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA EL PREDIO.**

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, vigente, es el instrumento de planeación que delinea el rumbo que permita la construcción de una mejor ciudad. El PDU busca facilitar el acceso a mejores oportunidades para todas las personas. Por la ubicación del predio, Sur de la ciudad, en la colonia Obrera Vista Avalos, de conformidad a la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, publicado en el Periódico Oficial No 24, del 23 de marzo de 2024, el predio cuenta con uso de suelo **habitacional H12viv/ha., de 5 a 12 viviendas por hectárea**, en la superficie total del polígono de conformidad a la normatividad establecida, siendo esta densidad habitacional baja, **contando con la capacidad de ocupación y densificación.**

El predio en estudio se encuentra sin construcción por lo que se clasifica como un vacío urbano, de conformidad al PDU vigente, los vacíos urbanos son aquellos predios o lotes que se encuentran desocupados de construcción física. Su identificación en el catastro urbano vierte en términos de planeación, la capacidad real de ocupación o crecimiento en el centro de población. Si bien la apuesta por el nuevo desarrollo de las ciudades se da principalmente en sectores periféricos, donde se albergan las reservas de crecimiento, es necesario realizar detecciones de vacíos urbanos, reconociendo sobre todo aquellos que



**Zonificación Primaria.**

La Zonificación Primaria del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, define el aprovechamiento territorial del centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen.

**Zona U**, Zona urbana de Chihuahua, es donde se incluyen todas las zonas urbanizables y construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata una vez obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Actualmente, esta zona representa en la zonificación primaria el 33.93% de la superficie total del centro de población de la Ciudad de Chihuahua, con 26,564.02 hectáreas.

***El predio se ubica en la zona correspondiente al área urbana, Zona U urbanizable y construible, para el crecimiento e intensificación del suelo urbano de la ciudad.***

**La zona R**, Zona reserva de Chihuahua, es la referente a las áreas de reserva para el crecimiento urbano, es decir que son urbanizables y construibles bajo condiciones técnicas y temporales con base en los procedimientos previstos en la legislación vigente. Se destaca que el suelo dentro de la zona de reserva se constituye en área urbana inmediatamente después de su aprobación, lo que implicará una modificación del plan en cuanto a la denominación de Zona R a Zona U.

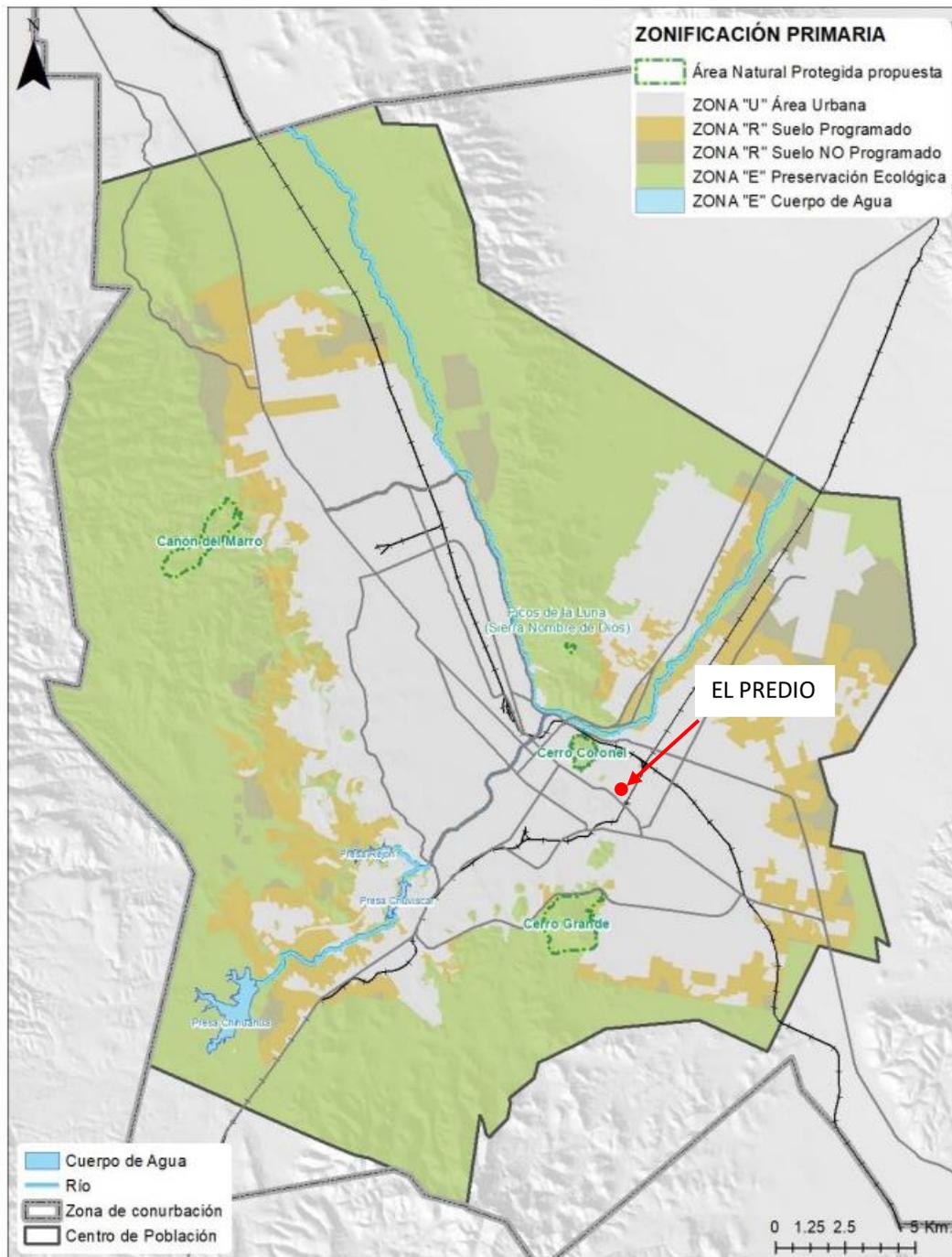
Actualmente esta zona representa en la zonificación primaria el 15.32% de la superficie total del centro de población de la ciudad de Chihuahua, es decir, 11,996.85 hectáreas. Desde su publicación en el año 2009, ha disminuido su superficie en 2,962.66 hectáreas.

**Zona E**, Zona Ecológica de Chihuahua, se divide en dos subzonas, de Preservación Ecológica que serán administradas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la normatividad que apruebe el Ayuntamiento para tal efecto y la de Área Natural de Valor Ambiental, que contempla aquellas que cuentan con elementos de valor medio ambiental, las cuales serán sujetas de un proceso para declaratoria como áreas naturales protegidas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, las cuales no son urbanizables ni construibles y se encuentran fuera de los límites de la Zona U y de la Zona R.

Actualmente esta zona representa en la zonificación primaria el 50.75% de la superficie total del centro de población de la ciudad de Chihuahua, es decir 39,728.52 hectáreas.

Desde su publicación en el año 2009, la Zona E ha disminuido su superficie en 264.58 hectáreas.

### Zonificación Primaria del PDU 2040



Fuente: Plano Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

### ESTRUCTURA URBANA.

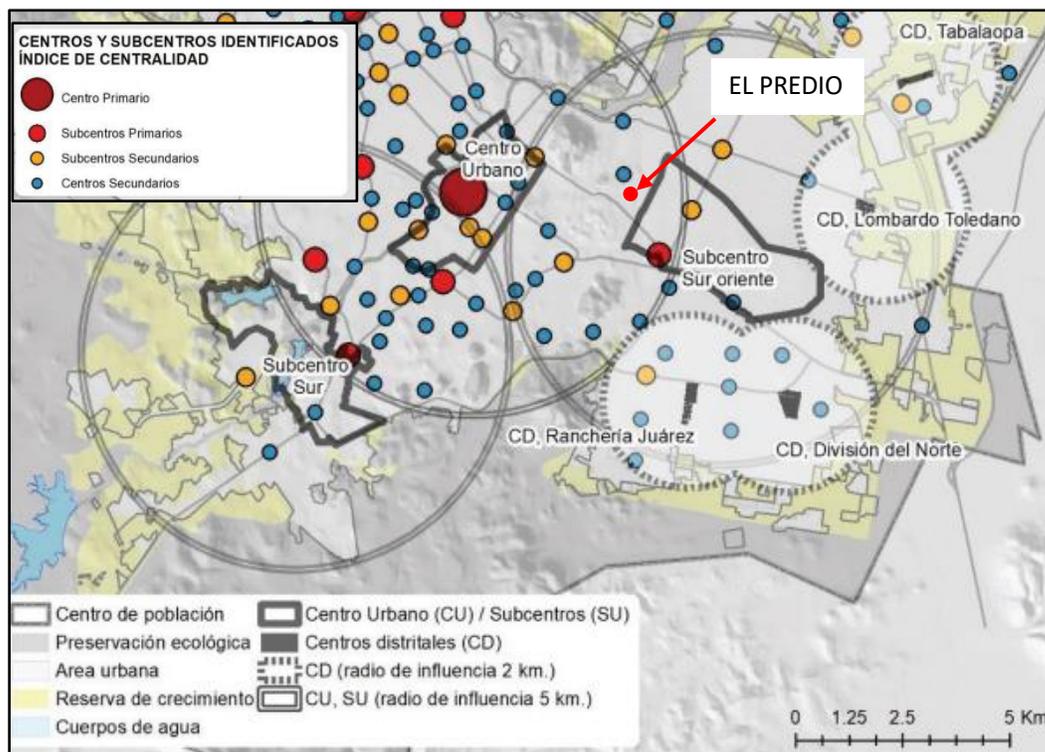
La estructura urbana es el conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

Se corrobora la preponderancia del centro urbano ante el resultado del índice de centralidad, ya que se ubica dentro de su polígono el centro primario con la consolidación más alta del índice. Se complementa la centralidad con otros centros y subcentros secundarios.

En cuanto a los tres subcentros actuales, los tres cuentan con centralidades identificadas por el índice de Davies, como subcentros primarios, además, al igual que el centro urbano, estas tres centralidades se complementan; en Subcentro Norte con otros centros y subcentros secundario, mientras que en los subcentros oriente y sur, respectivamente, se identificaron solo un centro y subcentro secundarios dentro de sus polígonos.

De los siete centros distritales, resalta que; en dos de ellos (norte y nogales) se identifica dentro de su área de influencia subcentros primarios,

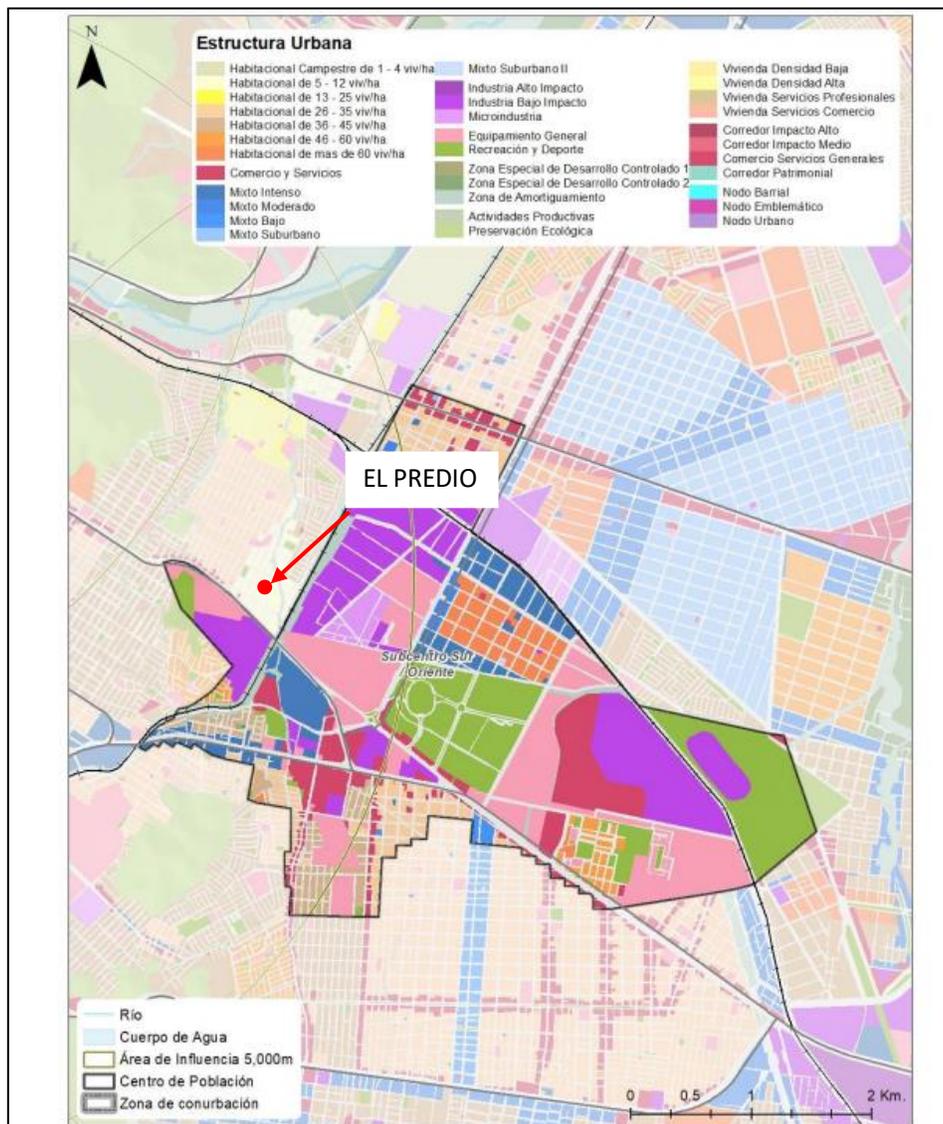
#### Subcentro Sur Oriente y Centros distritales, en la estructura policéntrica.



Fuente: Plano Estructura Urbana. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización. IMPLAN (2020). Cartografía en base a Plan Director Visión 2040.

Respecto a la estructura urbana en la ciudad, el predio se ubica en la zona Sur dentro de la zona de influencia de un radio de 5,000 metros de diámetro del Subcentro Sur Oriente; este Subcentro cuenta con una vocación productiva representada por Ciudad Deportiva sur, Aeropuerto de la Ciudad de Chihuahua, Central de Autobuses Foráneos, Terminal Sur Bowi del SITP, Hospital Infantil de Especialidades, Central de Abastos de Chihuahua, CRIT, Estadio Monumental Chihuahua, Complejo Estatal de Seguridad Publica, Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur, Colegio de Bachilleres Plantel 21, Comandancia de Policía Zona Sur; estas instalaciones se convierten en grandes concentradores de actividades y detonantes económicos y refuerza sus características de Subcentro especializado en la distribución de bienes y personas, lo cual le confieren sus altas posibilidades de conectividad con el exterior.

**Subcentro Urbano Sur Oriente**



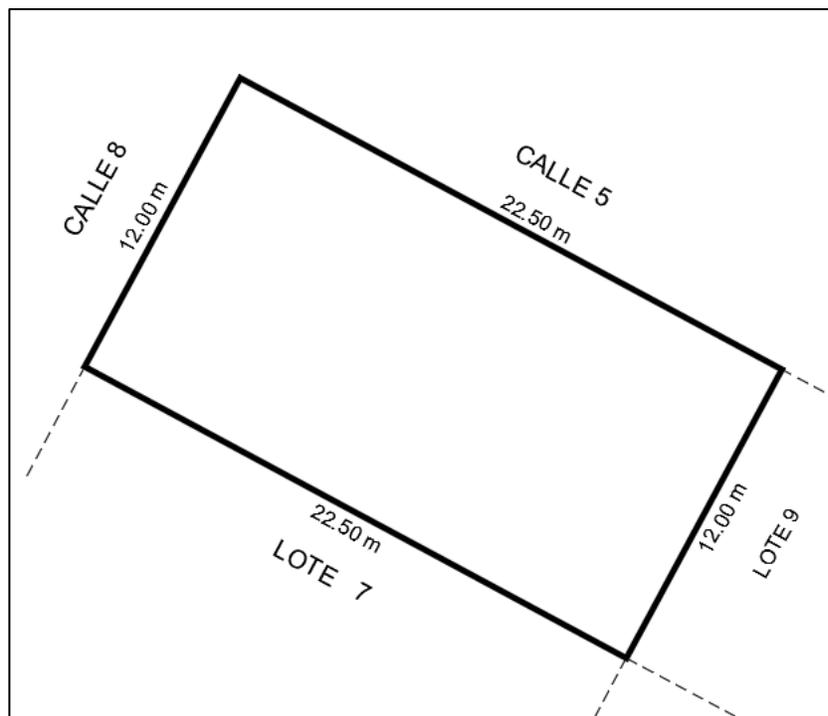
Fuente: Plano Estructura Urbana. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización. IMPLAN (2020).

**REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.**

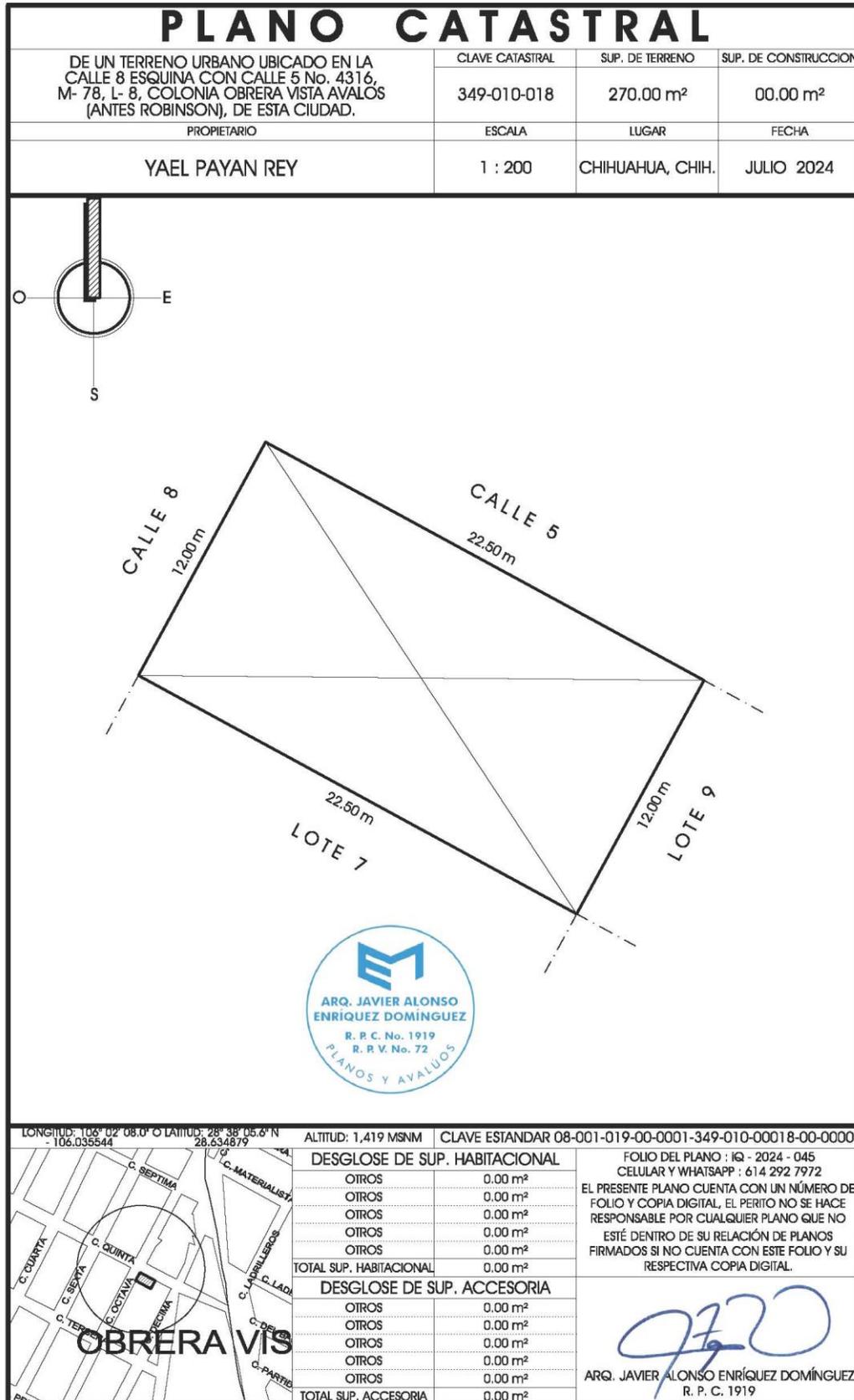
El predio en estudio corresponde al Lote 8, Manzana 78, de la Colonia Obrera Vista Avalos (Antes Robinson) ubicado en la calle 8 ocho, marcada con el número 4316, de esta Ciudad de Chihuahua, con superficie de 270.00 m<sup>2</sup>., de conformidad al anexo número 4 de la escritura número 46,856 del volumen 2,140 del protocolo de escrituración a cargo del Notario Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público Numero 8 Distrito Morelos, Chihuahua, Chihuahua, del día 26 de julio del año 2024, clave catastral 349-010-018, propiedad Yael Payan Rey. Se anexa escritura en el expediente.

**El predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:**

- Por su frente del terreno es de 12.00 metros con calle 8 ocho,
- Por su costado derecho mide 22.50 metros con calle 5 cinco,
- Por su fondo 12.00 metros con lote 9 nueve, y
- Por su costado izquierdo 22.50 metros con lote 7 siete.

**Polígono del predio en estudio.**

Fuente: Datos de plano catastral.



**DIAGNOSTICO**

**MEDIO NATURAL**

**Clima, temperatura y precipitación.**

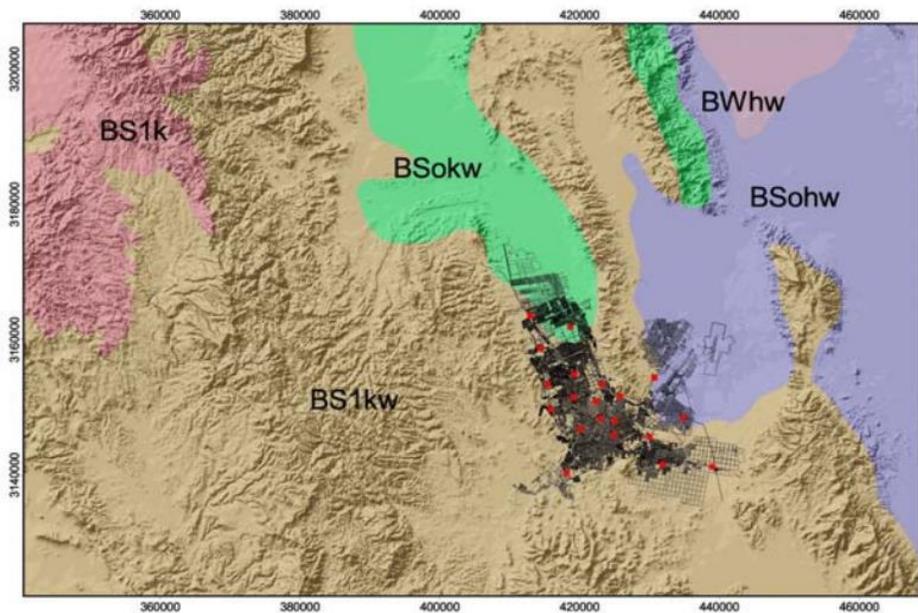
Con base en la clasificación de Köppen, modificado E. García (1989), los climas que se presentan en el municipio de Chihuahua son los siguientes:

**Tabla de clasificación de climas CLIMA.**

BS <sub>0</sub> kw	Clima seco y árido, es muy extremo con un verano fresco y largo y precipitaciones invernales menores a 5%
BS <sub>0</sub> hw	Clima seco, es muy extremo y precipitaciones invernales menores a 10%
BS <sub>1</sub> kw	Clima seco es muy extremo y precipitaciones invernales menores a 5%

FUENTE: Köppen, modificado por E. García

**Mapa regional de clima**



FUENTE: Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua

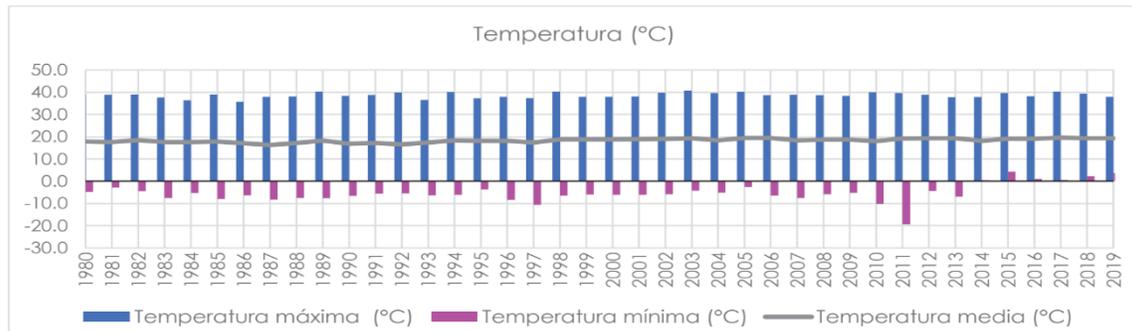
Con base en la clasificación de Köppen, el clima en la zona de estudio en donde se ubica el predio corresponde a la clasificación BS1kw de un clima seco muy extremo y precipitaciones pluviales menores al 5%.

El clima en la ciudad (Estación Chihuahua 08-018) es semiárido extremo. La temperatura media anual es de 18.4° C con media máxima de 26.8° C y media mínima de 18.5° C.

La temperatura máxima extrema ocurrió en el año de 1939 y fue de 41.2° C y la mínima extrema en 1949 y fue de -15.0° C y en 2011 de -17°C. Los grados horas calor son de 2,855 horas y los grados horas frío de 736.8 horas.

A partir del año 2014 al año 2019 se identifica una tendencia inusual del aumento de las temperaturas mínimas, por encima de los 0°C de temperatura. La amplitud de temperatura del ciclo anual ronda entre los 26°C a los 39.8°C, excluyendo el evento extremo mínimo del año 2011.

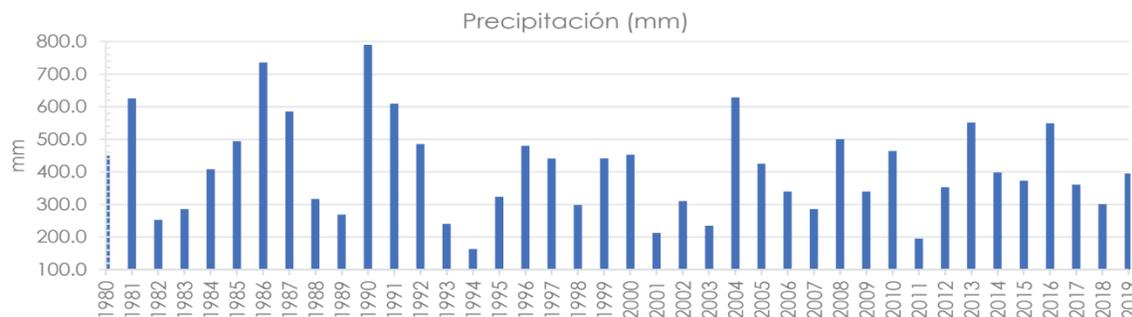
**Promedio multianual de temperatura ciudad de Chihuahua**



FUENTE. Promedio multianual de temperatura. Elaboración IMPLAN con datos de CONAGUA 2020. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040. Séptima Actualización

En relación con la precipitación, en los años 1981, 1986, 1990, 1991 y 2004 se registró la precipitación acumulada más alta; se identifica el índice más alto para el año de 1990, con 789.6 mm en el año, el cual se caracteriza por el evento conocido como la “tromba del 90”, con una precipitación máxima (durante 24 horas) de 100.5 mm. Ver Figura 2 de este documento.

**Precipitación pluvial ciudad de Chihuahua**



FUENTE. Promedio multianual de precipitación. Elaboración IMPLAN con datos de CONAGUA 2020. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040. Séptima Actualización

**Vientos dominantes.**

Los vientos dominantes en la ciudad de Chihuahua, varían a lo largo del año, la parte más ventosa del año dura aproximadamente 4.8 meses, desde el 12 de enero hasta el 5 de junio, con velocidades promedio del viento superiores a 13.1km/hr . Durante este período, los vientos suelen ser más constantes y fuertes;

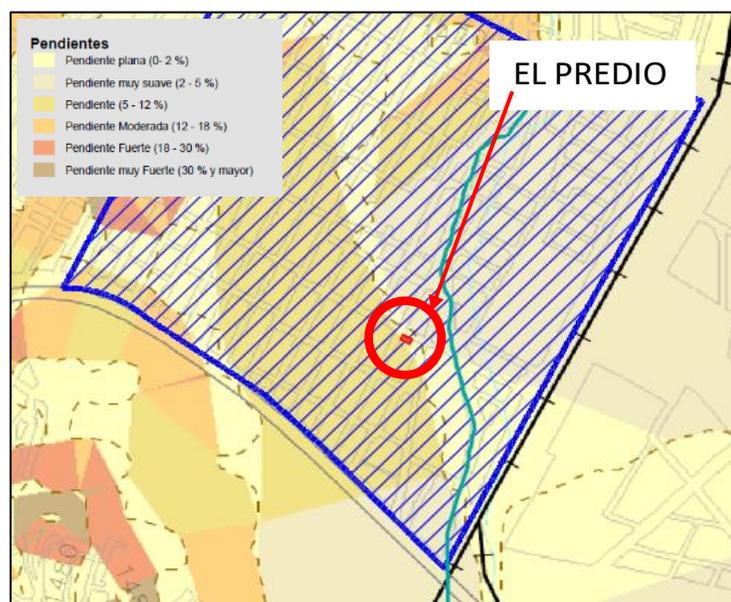
los vientos predominantes en la ciudad y en el área de estudio provienen del sur - sureste. Prevalen vientos del este - sureste de junio a septiembre. Y en los meses de octubre a mayo hay presencia de vientos del sur - suroeste, con rangos de velocidad media entre 1.3 y 3.88 km/hr.

### TOPOGRAFÍA.

En la ciudad de Chihuahua, la vertiente occidental del río Sacramento las pendientes se localizan con uniformidad; hay un extenso llano que al extremo septentrional de la Ciudad con pendientes suaves (de 0 a 2%). Hacia el sur y al oeste, el porcentaje alcanza el 5% hasta interrumpirse bruscamente con el semicírculo de cerros y lomeríos que al oriente, sur y occidente bordean al emplazamiento urbano. Sobrepasando este entorno, hacia el sureste las pendientes oscilan entre el 0 y 2%. En el área de estudio se cuenta con pendientes de 0 al 12% (pendiente plana) y del 2 al 5%, (pendiente muy suave) que permiten el desalojo de los escurrimientos pluviales por las vialidades, las calles 5 y 8 frente al predio se encuentran sin pavimentación, por ellas se conducen las aguas de lluvia hacia el arroyo Concordia que a su vez tributa al río Chuvíscar.

Actualmente algunos asentamientos al norte de área de estudio se ubican en zonas no aptas para el desarrollo urbano, con pendientes extremas y alturas que sobrepasan la cota máxima para el suministro del agua por gravedad (1,550 m.s.n.m.), lo que pone en riesgo a esa población y eleva considerablemente el costo de los servicios para la ciudad. La topografía en el área de estudio es apta para el desarrollo y no presenta dificultad para el desarrollo urbano.

### Topografía



Fuente: Carta Topográfica y Pendientes de Terreno. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

## VEGETACIÓN.

La vegetación típica está representada primordialmente por pastizales naturales originados por la interacción del clima, del suelo y la fauna de la región; pastos del género *Bouteloua* sp., combinados con manchones de matorral subinermes que se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable hacia el noroeste, oeste, suroeste y sur. En menor cuantía se encontró pastizal inducido, localizado hacia el sur y sureste de la ciudad. El pastizal cultivado se ha introducido intencionalmente y debe recibir cuidados por cultivo y manejo. El matorral desértico con especies inermes predomina y se ubica al noroeste y este de la ciudad. El mezquite y los huizaches se localizan en la parte sur en pequeños valles intermontañosos.

***La zona donde se ubica el predio por estar en el área urbana cuenta con vegetación escasa, predominando en los predios baldíos y en el cauce del río Chuvíscar y el arroyo Concordia, con pastizal natural y presencia de matorrales.***

Existe vegetación que ha sido implantada por los habitantes en sus viviendas y está constituida por árboles como mora macho, sicomoro, lilas y pinos. En algunas de las viviendas se encuentran plantas de ornato.

### Vegetación existente en la zona de estudio



Vegetación en la zona de estudio



Vista paisajística cerro Coronel

El centro de población urbano cuenta con condiciones paisajísticas de gran riqueza y elementos naturales de importante valor ambiental, como el río Sacramento, cerro Grande, cerro Coronel y la sierra Nombre de Dios. Los servicios que brindan las áreas ambientales son la regulación del clima, la purificación del agua, la purificación del aire, el mantenimiento de la fertilidad del suelo, el control de inundaciones, el mantenimiento de la biodiversidad y el control de la contaminación.

La vegetación desempeña un importante papel en la regulación de la calidad del aire mediante la eliminación de contaminantes de la atmósfera. En el área de estudio se cuenta con la zona paisajística representado por el río Chuvíscar, el cerro Coronel y la sierra Nombre de Dios.

## HIDROLOGÍA.

Al centro de población lo recorren 82 escurrimientos que suman 1,496 kilómetros de longitud, los cuales desembocan en 23 cuerpos de agua intermitentes que tributan sus aguas a los dos principales ríos que son, el Chuvíscar y Sacramento (tributario del Río Chuvíscar).

El Río Chuvíscar nace en los límites del municipio con el de Riva Palacio, es represado en las Presas Chihuahua y Chuvíscar, fluye de oeste a este de la mancha urbana, desde las presas hasta la junta de los ríos, y continúa hacia el noreste rumbo a la salida a Aldama donde desagua en el Río Conchos.

Una importante sección del Río Chuvíscar, ubicada dentro de la mancha urbana, fue canalizada con concreto con el objetivo de controlar y prevenir riesgos. Esto, por otro lado, ha ocasionado la pérdida de sus servicios ambientales. La degradación y la poca capacidad ambiental a la que se le condenó son evidentes; presenta contaminación por basura y descargas de aguas sanitarias de diversos orígenes y sin políticas públicas permanentes en ejecución para su cuidado y conservación.

Al Sur del predio y dentro del área de estudio se ubica el arroyo Concordia.

### Hidrología, arroyo Concordia



FUENTE: Hidrología. PDU2040 del Centro de Población Chihuahua.

El predio por su ubicación, **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en él ya que se encuentra a 98 metros al Norte del arroyo Concordia, por lo que no representa riesgo para el predio.**



Arroyo **Concordia** en la colonia Obrera Vista Avalos.

### **Arroyo Concordia.**

Nace al Sur de la ciudad, cerca de los terrenos de mantenimiento de FERROMEX, con una longitud total de 5.117 kms de longitud, de los cuales 3.328 kms conducen por las calles ocasionando inundación y vados difíciles de transitar durante el tiempo que corre el agua.

Una longitud chica de 3.50 m por 1.80 m está en el puente del Periférico Vicente Lombardo Toledano. Cabe hacer notar que a la llegada al río Chuvíscar, es mediante una lámina de agua repartida entre las calles de colonias para después verter sus aguas al Río Chuvíscar. Se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes por cruzar calles que trabajan como vados o bien ampliar las estructuras ya existentes para mejorar su funcionamiento hidráulico. En el transcurso por la colonia Obrera Vista Avalos las vialidades se encuentran pavimentadas y por las pendientes de la zona conducen las aguas de lluvia al cauce del arroyo Concordia que se encuentra en su estado natural o sea sin revestir.

Por la ubicación del predio, **no se tiene riesgos por los escurrimientos pluviales que pudieran tener impacto en él ya que la pendiente en las calles permite el desalojo de las aguas de lluvia hacia el arroyo Concordia, además de ubicarse el predio a 98.00 metros al Norte de dicho arroyo.**

## **MEDIO FISICO**

### **ASPECTOS SOCIOECONOMICOS.**

La distribución de la población en el Municipio de Chihuahua ha variado en los últimos cien años, los registros censales muestran que en 1900 la población del Municipio fue de 34,142 habitantes, distribuida en 3,737 habitantes de la zona rural y 30,405 habitantes en la Ciudad de Chihuahua. Esto es un 12 % de la población vivía en el área rural. Mientras que en el año 2010 la población de la zona rural fue de 10,311 habitantes y en la Ciudad de Chihuahua fue de 809,232 habitantes. Solo un 1.25% de la población habitaba la zona rural.

En lo económico, si bien la ciudad experimentó un cambio importante a partir de la construcción de zonas industriales, para finales de 2019, la ciudad que ya contaba con 36,817, unidades económicas registradas en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, DENUE, (INEGI), conserva por un lado centros de trabajo masivos en zonas centrales de la mancha urbana y centros de trabajo

menores dispersos en corredores urbanos de la estructura vial, lo que no favorece a la dinámica de la periferia en cuanto a la accesibilidad a centros de trabajo próximos.

### **POBLACIÓN.**

La ciudad es mayormente es el resultado de sus expresiones, por tanto, la dinámica poblacional sigue siendo un tema central para el conocimiento de una ciudad tanto en su demografía, su desarrollo social como en sus aspectos culturales.

La ciudad de Chihuahua ha mostrado un acelerado crecimiento demográfico que se ha traducido en un rápido proceso de urbanización. En tres décadas y media la población casi se triplicó, pasando de 277,099 habitantes a 748,518 en el 2005.

Sin embargo, el crecimiento poblacional en los últimos años muestra una tendencia hacia la estabilización, el cual se refleja en la disminución de la tasa de crecimiento poblacional que ha pasado de 5.5% en 1970 a 1.6 en el año 2005. La población de la Ciudad pasa por un proceso de transición demográfica al que contribuye el descenso de la fecundidad, el aumento de la esperanza de vida y la reducción de la tasa de crecimiento natural de la población.

De acuerdo a información de CONAPO a 2020 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 925,762 habitantes aproximadamente, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual. De conformidad al porcentaje de población asentada en la ciudad, la información municipal es representativa de la ciudad de Chihuahua.

La población en el área de estudio es de un total de 6,443 personas, de conformidad a información estadística del DENUE 2020 de INEGI y la información de los AGEBS 12683,12698 y 12715, que se ubican dentro del área de estudio, se encuentra una población de 3,121 habitantes, de los cuales el 50.9% es población femenina y el 49.1% es la población masculina. Así mismo el 65% de la población es de una edad de 15 a 59 años.

#### **Población en el área de estudio**

Población	
 Población total	6,443
 Población femenina	3,263
 Población masculina	3,145
 Población de 0 a 14 años	1,313
 Población de 15 a 29 años	1,678
 Población de 30 a 59 años	2,538
 Población de 60 años y más	817
 Población con discapacidad	448
Fecha de actualización: 2020	

Fuente: DENUE, INEGI 2020.

## VIVIENDA.

El sector de la vivienda es esencial para la economía, pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente, también se generó un crecimiento desordenado que ha deteriorado la calidad de vida de la población. Actualmente este sector continúa enfrentando un reto en todo el país, no obstante, se observan significativos esfuerzos en materia de políticas y financiamiento.

Según datos de INEGI, el total de viviendas particulares habitadas en el municipio asciende a 300,573 con un promedio de 3.5 ocupantes por vivienda. La política de vivienda aplicada en años recientes, es uno de los aspectos que mayor influencia tuvo en el proceso de expansión desordenado de la ciudad.

Las zonas más centrales de la ciudad son la que tienen una mayor cobertura de vialidades, equipamiento, infraestructura y servicios, lo que las haría más susceptibles a albergar una mayor densidad. Además, hay zonas importantes que proveen de empleo, como en los complejos industriales al norte o equipamientos importantes al sur (por ejemplo, la Unidad Deportiva), en donde, dada la escasez en la mezcla de usos de suelo con habitacionales, su densidad no se ha visto incrementada.

En el área de estudio donde se ubica el predio se encuentran un total de 2,344 viviendas, de las cuales 2,329 se encuentran habitadas, predominando la vivienda unifamiliar.

El grado de consolidación en la actualidad es alto, así como un alto índice de las viviendas presentan una tipología de autoconstrucción, coincidentes al nivel socioeconómico de la zona, viviendas de diferentes proyectos arquitectónicos, de uno y dos niveles, de nivel socioeconómico medio y medio bajo, contando con servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica. **El predio cuenta con todos los servicios a pie de lote.**

### Viviendas en el Área de Estudio

Viviendas		
	Total de viviendas	2,344
	Total de viviendas particulares	2,329
	Viviendas particulares habitadas	2,076
	Viviendas particulares no habitadas	184
Fecha de actualización: 2020		
Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	5
	Con piso de material diferente de tierra	2,061
	Con energía eléctrica	2,067
	Con servicio sanitario	2,063
	Con drenaje	2,064
Fecha de actualización: 2020		

Fuente: DENUE DE INEGI 2020.

### Tipología de vivienda en la zona de estudio



*Tipología de vivienda en la zona de estudio.*

#### **POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA.**

En cuanto al sector económico se refiere, Chihuahua como municipio ocupa el 2do lugar, aportando el 35% del total en el estado; se considera un municipio medianamente diversificado, es decir, existe un balance en las actividades económicas, con una fuerte presencia de empresas industriales y constructoras, pero el sector terciario es el de mayor peso, principalmente por el sector gubernamental, el comercio, transporte y los servicios relacionados con la industria.

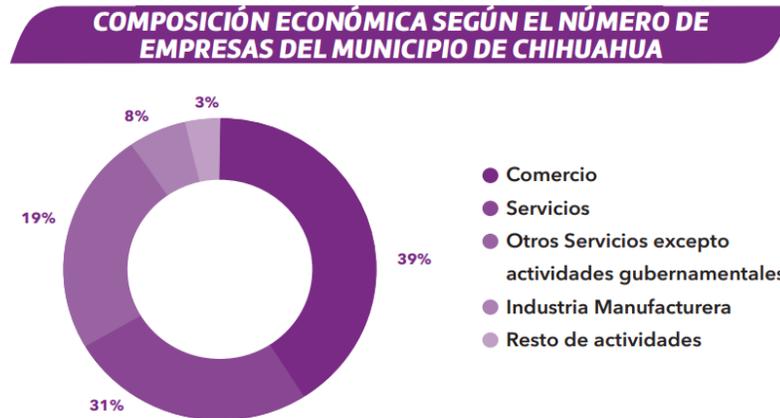
Para 2020, en Chihuahua había 721,067 personas de 15 años y más (INEGI, 2020), de las cuales, la Población Económicamente Activa (PEA) alcanzó 446,295 personas, que representa 62.22 %. En la población ocupada (PO) se encuentran 427,861 personas; es decir, un 59.7 % de la población en edad laboral. La población desocupada (PD) alcanzó 18,434 personas, es decir, un 2.6 % de la población en edad laboral. Del primer trimestre de 2010 al de 2020, la PEA aumentó 22.31 %, mientras que en la PO fue de 27.34 % y la PD disminuyó 36.19 %. Con relación al total de la PEA, la PD disminuyó en 56.38 % en dicho periodo, lo que pone de manifiesto que hay un aumento de población que, en edad productiva, tienen acceso a un empleo remunerado y que, en el otro sentido, la PD disminuyó en 52.17 %.

Por otro lado, la tasa de informalidad laboral ha disminuido en los últimos años, pasando de 27.93 % en el primer trimestre de 2014 a 26 % el primer trimestre de 2020, ubicándose Chihuahua en la segunda posición, después de Saltillo 25.1 %, con una de las menores tasas entre las 39 principales ciudades del país (INEGI, 2020).

Chihuahua sigue siendo una ciudad con gran auge de empleo, debido a la industria manufacturera y a su vocación de prestador de servicios, por ser la capital del estado, en esos sectores se concentra la mayor cantidad de población ocupada, teniendo como oportunidad disminuir la informalidad y el desempleo que, a pesar de ser una de las ciudades con menor tasa de informalidad a nivel nacional, existe una cuarta parte de la población ocupada en el sector informal.

En la ciudad de Chihuahua la economía está concentrada en el comercio y los servicios; el primero concentra el 39% y el segundo el 31% de las empresas, es decir ambas actividades concentran el 70% de las empresas en el municipio, siendo casi la misma participación para el Estado (70%).

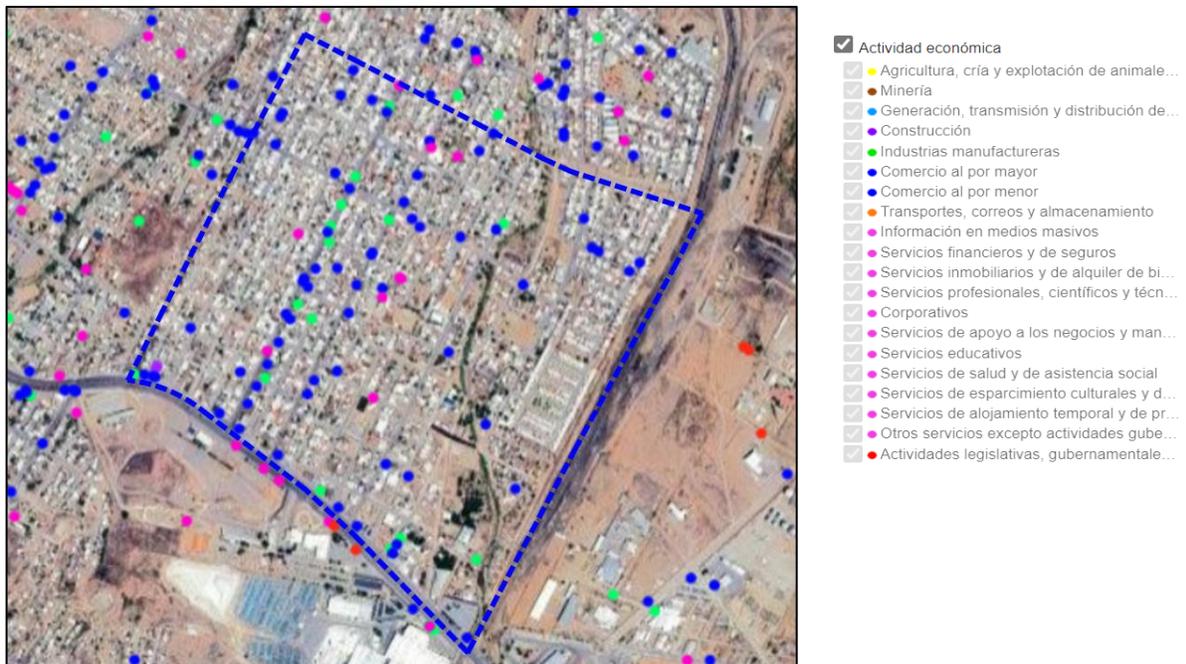
### Composición Económicas Según Numero de Empresas



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024. Datos del DENUE de INEGI.

De conformidad a los datos del INEGI dentro del área de estudio se ubican establecimientos económicos de conformidad a información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), que van desde tiendas de barrio hasta comercio, boqueras, talleres y/o corralones.

### Actividades económicas en el área de estudio



Fuente: Actividades económicas en el área de estudio. Datos del DENUE de INEGI 2023.

### USO DE SUELO HABITACIONAL.

La Ciudad de Chihuahua ha mostrado un acelerado crecimiento demográfico que se ha traducido en un rápido proceso de urbanización, el crecimiento del área urbana ha sido acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa.

Durante el periodo 1970 a 2005 el ritmo de expansión hizo que ella creciera de 3,815 Has. a 19,024 Has.

El crecimiento poblacional, acompañado de un acelerado crecimiento de la superficie urbana ha originado un patrón de localización disperso, lo cual se observa en la disminución gradual de la densidad de población. Esta pasó de 67.35 Hab/ha., en 1970 a 37.51 Hab/ha., en el año 2005.

Dentro del área de estudio predominan los usos de suelo habitacionales, con vivienda popular de sector socioeconómico medio y medio bajo, en predios de superficie de hasta 220.00 m<sup>2</sup>.



*Viviendas con todos los servicios en la Colonia Obrera Vista Avalos.*

Predomina en la zona de estudio la tipología de vivienda variada en cuanto a las fachadas y construcciones ya que son de acuerdo a una vivienda que ha sido construida por los propietarios, vivienda de autoconstrucción, cuenta con diferentes calidades de edificación, en su mayoría los techos son de concreto, contando algunas viviendas con vigas de madera y techos de lámina; las paredes de tabique, block o concreto; es una zona consolidada con escasos predios baldíos. Se han desarrollado fraccionamientos promovidos por desarrolladores de vivienda, con vivienda en serie, igualdad de fachadas y materiales de construcción, así mismo tienen todos los servicios, agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y pavimentación.

Las viviendas de la zona de estudio se encuentran en uso de suelo habitacional de densidades H12, H35 y H45 viviendas por hectárea, las viviendas en general se encuentran en buenas condiciones.

## COMERCIO Y SERVICIOS.

Los establecimientos de comercio son servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto, éstos se han desarrollado en colindancia a las vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos de la ciudad.

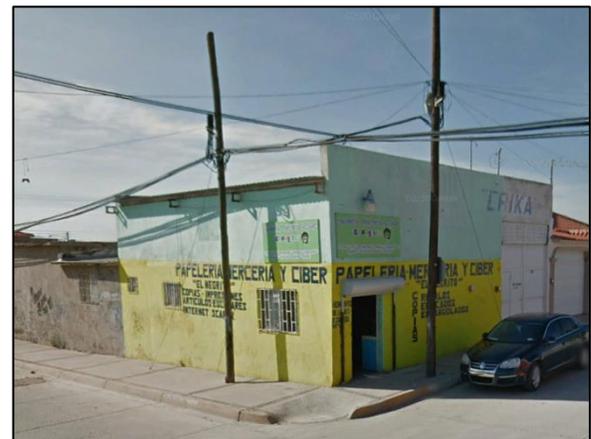
La actividad comercial en el área de estudio se ha desarrollado en la vialidad Primaria, la Avenida Carlos Pacheco Villalobos cercana al lugar donde se ubica el predio. Al interior del área de estudio, en vialidades secundarias han surgido usos comerciales en menor proporción.

En la Avenida Carlos Pacheco Villalobos, es una vialidad primaria donde se ha instalado comercio de tiendas de conveniencia con actividades variadas, en locales comerciales con establecimientos de alimentos, ferreterías, refaccionarias, farmacias, refaccionarias, talleres, lavado de autos, que dan el servicio a las colonias colindantes y a la ciudad.

Al interior del área de estudio, se han instalado usos comerciales que dan servicio y atención a la población, como tiendas de barrio, farmacias, papelerías, mercerías, salones de belleza, ferreterías, refaccionarias, desponchado, talleres de herrería y mecánicos.



Comercio ubicado en la Avenida Carlos Pacheco Villalobos.

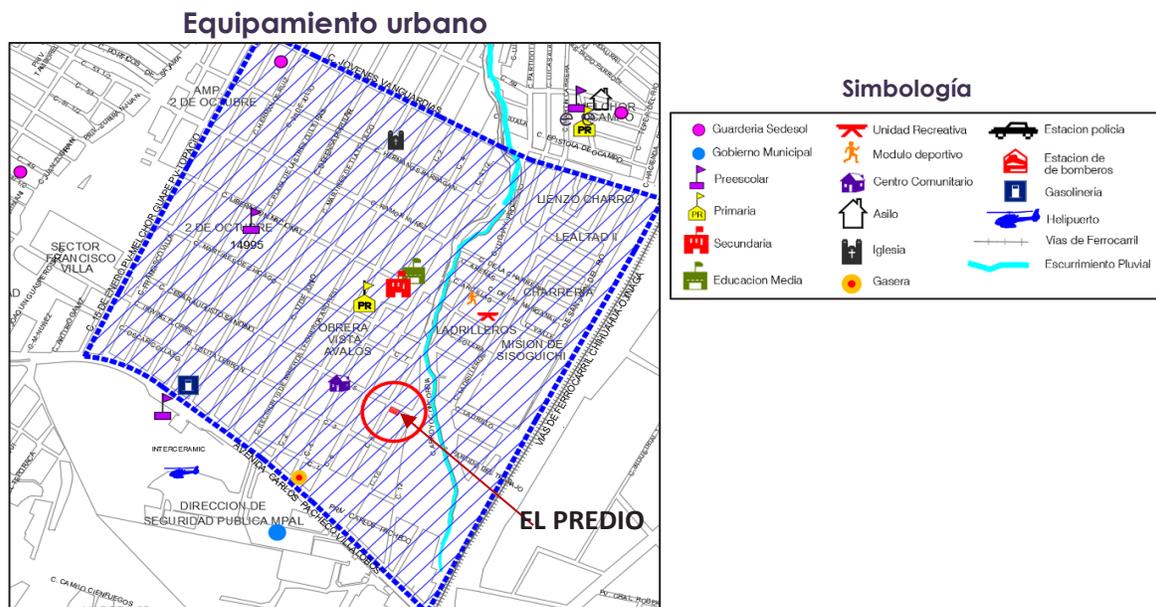


Comercio ubicado al interior del área de estudio.

**EQUIPAMIENTO URBANO.**

El equipamiento urbano es un mecanismo transversal para que la ciudad promueva la equidad e inclusión entre todos sus habitantes ya que son espacios y edificios de uso público que satisfacen las necesidades de la población complementando a la vivienda y el trabajo y su adecuada dotación define la calidad de vida de sus habitantes, así mismo el equipamiento urbano es la base material para otorgar los servicios básicos a la población y en forma integral con la vivienda, infraestructura y suelo permite una distribución socio-espacial, estructura la ciudad de manera interna y permite una ordenación del territorio. La ciudad se caracteriza por contar con central de autobuses, aeropuerto y estaciones de ferrocarril, estos elementos son públicos y también se cuenta con una aeropista privada.

De acuerdo al análisis del área de estudio, la presencia de equipamiento urbano y de lotes destinados para dar servicio a la población en la zona, trata de instalaciones de guardería, nivel preescolar, primaria, secundaria y educación media, un centro comunitario, iglesia, modulo recreativo y deportivo y asilo. Al Oeste del área de estudio, sobre la Avenida Carlos Pacheco Villalobos, se ubica equipamiento distrital del Gobierno Municipal con instalaciones de la Dirección de Seguridad Pública Municipal (estación de policía), helipuerto y estación de bomberos. (Plano A-05).



Escuela Primaria



Centro Comunitario



**Vialidad primaria:**

**Avenida Carlos Pacheco Villalobos.** Con orientación Norte-Sur, vialidad que comunica al Norte de la ciudad en su continuidad con la Avenida de las Industrias. Con camellón central que separa los dos sentidos de circulación, con tres cuerpos para ambos sentidos que albergan seis carriles, tres de ellos para la circulación vehicular de Sur a Norte y tres de Norte a Sur.

**PA-050B-Avenida Carlos Pacheco Villalobos**



Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización.

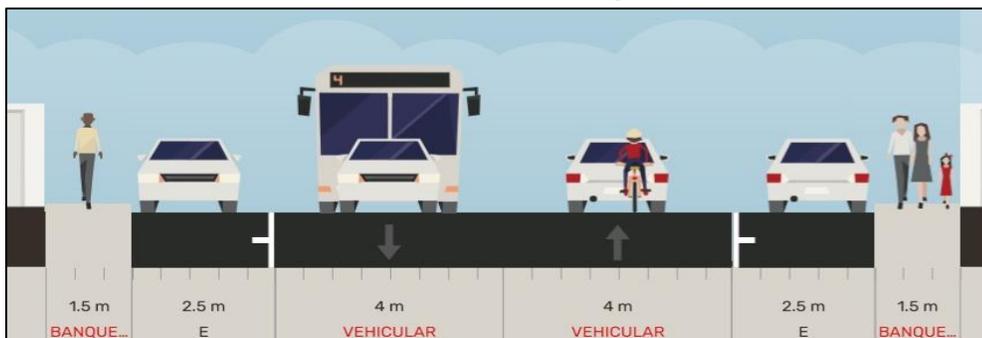


Avenida Carlos Pacheco Villalobos

**Vialidades Secundarias:**

**Calle Defensa Popular.** Vialidad secundaria que está conformada con un cuerpo de dos sentidos de circulación, con dos carriles por sentido, en total 4 carriles para la circulación vial, en este tramo circula transporte colectivo, con una sección vial total de 16.00 m.

**SA-071A Calle Defensa Popular**



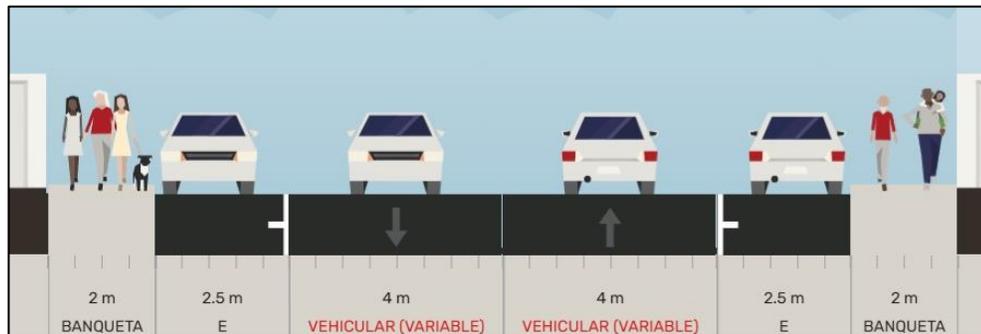
Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



Calle Defensa Popular

**Calle Defensa Popular.** Vialidad secundaria que está conformada con un cuerpo de dos sentidos de circulación, con dos carriles por sentido, en total 4 carriles para la circulación vial, con una sección vial total de 17.00 m.

#### SA-071B Calle Defensa Popular



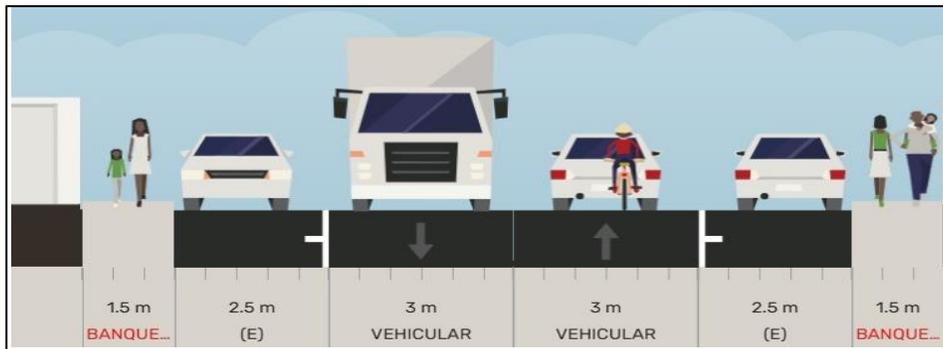
Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



Calle Defensa Popular

**Calle 15 de Enero/Privada Melchor Guaspe.-** Vialidad secundaria que está conformada con un cuerpo de dos sentidos de circulación, con dos carriles por sentido, en total 4 carriles para la circulación vial, con una sección vial total de 14.00 m.

**SA-131B Calle 15 de Enero/Privada Melchor Guaspe**



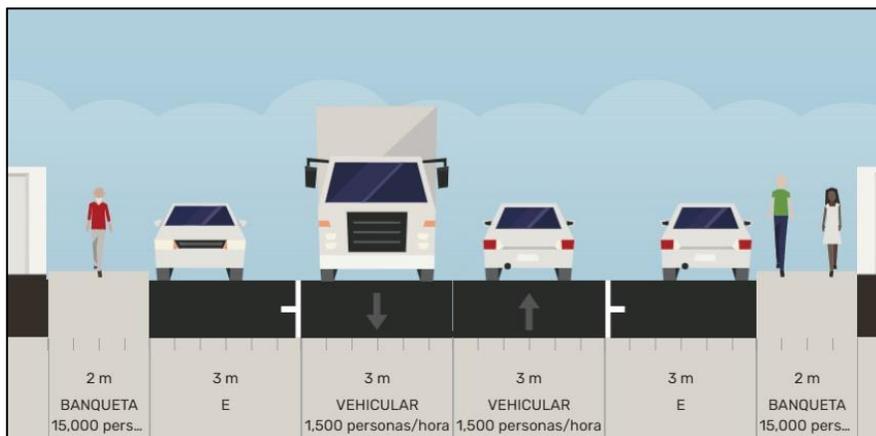
Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



Calle 15 de Enero/Privada Melchor Guaspe.

**SA-176 Calle Ramon Núñez**

**Calle Ramon Núñez.** - Vialidad secundaria que está conformada con un cuerpo de dos sentidos de circulación, con dos carriles por sentido, en total 4 carriles, dos de ellos para circulación y dos para estacionamientos, en total es una sección vial de 16.00 m.



Calle Ramon Núñez

**Vialidad CH-P Ojinaga.** - Vialidad secundaria propuesta por el Plan de Desarrollo Urbano Vigente, ubicada a un costado de las vías de ferrocarril Chihuahua-Ojinaga, en el lado izquierdo la propuesta de una franja de vegetación de 6.00 metros, al costado derecho de las vías una sección de 36.00 metros, conformada con dos cuerpos para la circulación vehicular para dos sentidos de circulación, con un camellón central de 3.5 metros carriles y banquetas de 3.5 metros.

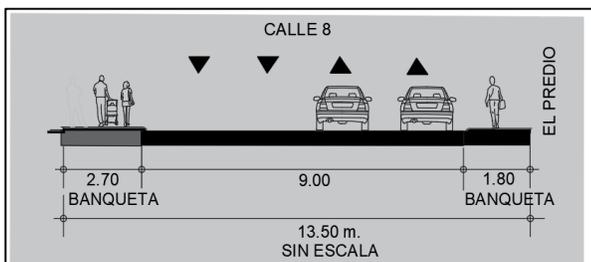
**PP-185A Vialidad CH-P Ojinaga**



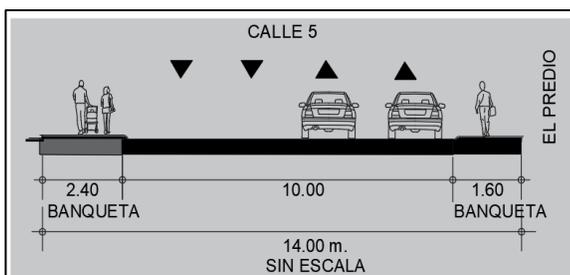
Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



Vialidad CH-P Ojinaga propuesta



Calle 8 Colonia Obrera Vista Avalos, frente al predio



Calle 5 Colonia Obrera Vista Avalos, frente al predio

La traza actual de la Ciudad está definida en vialidades que forman cinturones de crecimiento a lo largo de su historia, así como de polos de desarrollo que en algún momento estuvieron aislados de ésta. Analizando estrictamente la traza actual se puede sintetizar la trama urbana en 2 diferentes características:

La primera corresponde a una traza de ciudad abierta que ocupa la mayor extensión de la ciudad, con la articulación de distintas tramas o retículas en algunos puntos no muy lograda, sobre todo al norte de la ciudad, y en algunas partes de gran continuidad.

La segunda corresponde a las áreas de ciudad cerradas, propias de desarrollos urbanos que siguen modelos suburbanos estadounidenses, desplegando trazados curvilíneos, vialidades sin continuidad, y una sectorización muy fuerte de la ciudad. Esta área se ha desarrollado en las últimas décadas sobre todo al Norponiente y Poniente de la Ciudad. La Avenida Carlos Pacheco Villalobos, es la que permite el acceso al predio cuenta con la clasificación de un Eje Vial.

### Clasificación de la red vial de Chihuahua



Fuente: Estructura vial. PDU2040.

**TRANSPORTE PÚBLICO.**

El sistema de transporte está compuesto por todas las instalaciones que están enfocadas a proporcionar servicios de desplazamiento de personas y bienes, apoya directamente las actividades productivas y la movilización eficiente de pasajeros, este servicio de transporte está orientado para la población en general.

Actualmente, solo el 16.5% de los viajes realizados en la Ciudad se hace en transporte público colectivo, cifra que coloca a la Ciudad en una situación sin referente a nivel nacional ya que el promedio de viajes de transporte público en el país oscila entre el 50 y el 60%. La cobertura del servicio de transporte público en el área urbana alcanza los 1,950.13 km., en cuanto al equipamiento de transporte público se registran 322 paraderos formales y 1,767 paraderos naturales o informales, es decir, que no cuentan con señalización oficial, algunas de las paradas de camión en la ciudad, carecen de estructuras con cubiertas para que los usuarios del transporte esperen el camión y así facilitar los traslados, se observa que son pocos los lugares que se encuentran paraderos con cubierta para que los usuarios esperen el camión, considerando las condiciones climáticas de la ciudad, donde se presentan grandes diferencias de temperatura, los usuarios tienen poca comodidad en la espera del autobús.

De acuerdo al análisis realizado al funcionamiento del transporte público en la Ciudad, se determina:

- El transporte público tiende a concentrarse en la zona central, extendiéndose por las vías primarias y colectoras hacia el resto de la ciudad, quedando las áreas periféricas con menor cantidad de rutas otorgando un menor nivel de servicio.
- Las unidades económicas tienen varias concentraciones de mayor intensidad, destacando el Parque Industrial Chihuahua, la Zona Centro, San Felipe, Parque Industrial Américas, Zona Industrial Obrera Vista Avalos, Las Granjas, la Av. Nueva España, la Av. De la Juventud en varios puntos de su recorrido como la zona comercial donde se ubica Fashion Mall y el Parque Industrial el Saucito. Por otro lado, disminuye la presencia de las unidades económicas en áreas como Granjas del Valle, los nuevos desarrollos al poniente de la ciudad, Ranchería Juárez, al este de la zona Ávalos y el Valle de Chihuahua.
- El potencial del empleo presenta varias concentraciones de mayor intensidad, en varios casos similar a la de la localización de las unidades económicas, destacando el Parque Industrial SUPRA, el Parque Industrial Chihuahua, la Zona Centro, San Felipe, Parque Industrial Américas, Zona Industrial Obrera Vista Avalos, Las Granjas, La Central de Abastos, Av. Nueva España, la Av. De la Juventud en varios puntos de su recorrido como la zona comercial donde se ubica Fashion Mall y el Parque Industrial el Saucito. Por otro lado, disminuye la presencia de las unidades económicas en áreas como Granjas del Valle, los nuevos desarrollos al poniente de la ciudad, Ranchería Juárez, al este de la zona Ávalos y el Valle de Chihuahua.

- La cobertura de servicios de pavimentación, alumbrado público, alcantarillado sanitario y agua potable indican la prevalencia o carencia de estos. En términos generales los servicios presentan una buena cobertura con excepción de las zonas de granjas, áreas suburbanas y de asentamientos informales.
- El COS y el CUS representan el aprovechamiento del suelo en términos de edificabilidad en la ciudad, y como se observa, existe un bajo aprovechamiento que deja en evidencia un área de oportunidad muy importante para intensificar la ocupación del área urbana actual. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2042. Séptima actualización)

El sistema de transporte de pasajeros en Chihuahua está compuesto por 28 rutas que se dividen en diferentes tipos de servicios, como troncal, alimentadoras, convencionales, circunvalatorias y metropolitanas, 2 rutas interurbanas de corta distancia que hacen la comunicación con poblaciones cercanas.

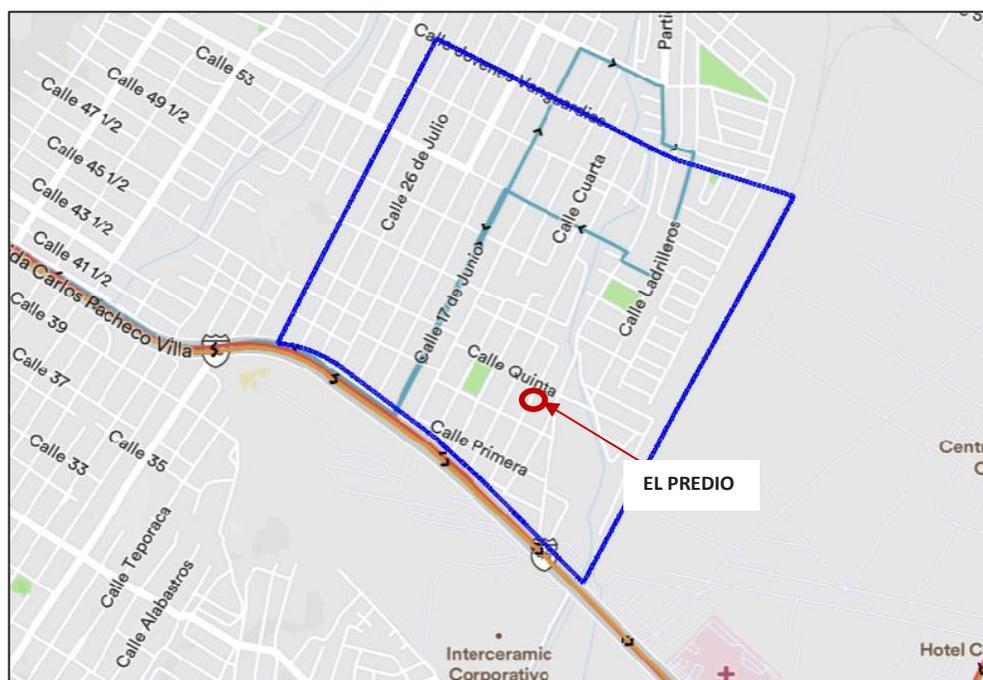
Las rutas de transporte público alimentadoras o complementarias que dan servicio al área de estudio y en la zona, circulando por la Avenida Pacheco Villalobos, son:

- Camino Real
- Circunvalación 1 Sube Zarco y Baja Zarco
- Jardines de Oriente
- Punta Oriente

La ruta de transporte público alimentadora o complementaria que da servicio ingresando al área de estudio por la calle 17 de Junio, es:

- Dos de Octubre

### Rutas de transporte público



FUENTE: Rutas de Transporte Público de la Ciudad de Chihuahua. BUSCUU.

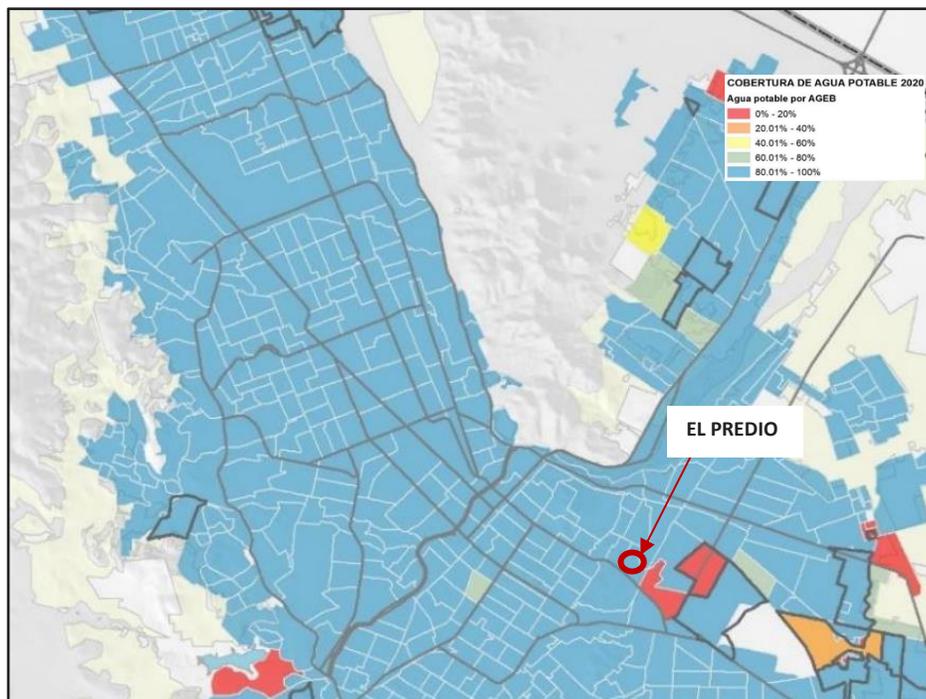
### AGUA POTABLE.

El 99% del agua utilizada para el uso diario de la población es obtenida principalmente de acuíferos subterráneos, mientras que el 1% se obtiene de cuerpos de agua superficiales, únicamente de la Presa Chihuahua. Al respecto existen 3 acuíferos de los cuales se obtiene el agua: Sauz–Encinillas (0807); Chihuahua–Sacramento (0830); Tabalaopa–Aldama (0835); dos de ellos se encuentran sobre explotados (Sauz–Encinillas y Chihuahua-Sacramento). En 1998 había entre 69 y 98 pozos, para el año 2005 se registraron 122 y para el año 2020 se registraron 156 pozos en operación.

En los pozos en operación, el volumen de extracción de agua asciende a 4,400 l/s, lo que representa un total de 15,840 m<sup>3</sup> por hora de extracción. Se calcula que el consumo de agua en Chihuahua asciende a 300 litros diarios por habitante, el cual supera el consumo medio nacional de 280 litros y además es superior al consumo recomendado por la OMS, que es de 20 litros diarios por habitante. Se calcula que el consumo de agua en Chihuahua asciende a 300 litros diarios por habitante, el cual supera el consumo medio nacional de 280 litros y además es superior al consumo recomendado por la OMS, que es de 20 litros diarios por habitante.

En el área y en la zona de estudio existe infraestructura de pozos (2 de octubre y SEDUE), instalaciones de rebombeo (X2) y líneas de conducción que permiten el abastecimiento del agua potable a las viviendas, la cobertura del servicio de en el área de estudio es de un 80 al 100%. (Plano A-09)

### **El predio tiene el servicio de agua potable a pie de lote.**



Fuente: INEGI (2020). Censo General de Población y Vivienda 2020. Cobertura de servicio de agua potable. PDU2040. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

**DRENAJE SANITARIO.**

El área urbana ha tenido avances en la dotación de infraestructura de drenaje sanitario ya que hace 10 años contaba con una cobertura de 92% y ha aumentado al 98%, aún existen 1,782 viviendas particulares habitadas que no cuentan con este servicio y que, en su mayoría, se ubican dentro las Zonas de Atención Prioritaria,

La ciudad de Chihuahua cuenta con dos plantas de tratamiento de aguas residuales, la que se ubica al Norte de la ciudad y la que se ubica al Sur de la ciudad. La planta de tratamiento de aguas residuales Norte tiene la capacidad para el tratado de 1200 LPS, la planta de tratamiento de aguas ubicada al Sur, tiene una capacidad de 2,500 LPS, las dos plantas de tratamiento actualmente trabajan a un porcentaje inferior a la capacidad que cuentan. La capacidad instalada permite dar tratamiento al 100 % de las aguas residuales domésticas descargadas al sistema de alcantarillado sanitario.

La Colonia Obrera Vista Avalos, cuenta con infraestructura de alcantarillado, las aguas residuales son descargadas al colector de 24 pulgadas, que transcurre por vialidades al interior de la colonia y un colector de 36 pulgadas instalado en el arroyo Concordia, hasta llegar a la planta de tratamiento Sur. (Plano A-10).

**El área de estudio tiene una cobertura del servicio de drenaje sanitario del 80% al 100%. El predio cuenta con el servicio de drenaje sanitario frente al predio.**



Fuente: INEGI (2020). Censo General de Población y Vivienda 2020. Cobertura de drenaje sanitario. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

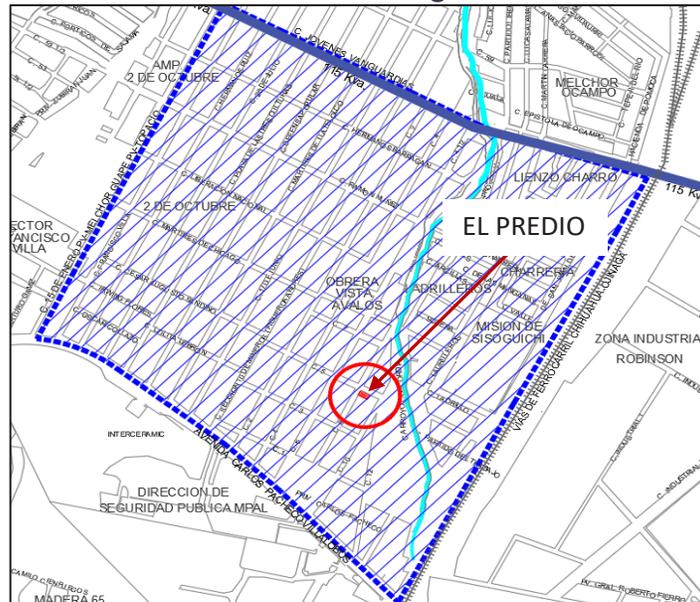
### ENERGIA ELECTRICA.

En cuanto al suministro eléctrico, el municipio se encuentra abastecido principalmente por la planta de generación eléctrica El Encino (Chihuahua II) la que se encuentra a 20 km de la ciudad, cercana a la carretera Chihuahua-Delicias; emplea tecnología de ciclo combinado y gas natural como combustible. La cobertura de energía eléctrica presentó un avance en el periodo de 2005 a 2020, al pasar de un 94% a 99% de cobertura, existiendo áreas en las que hace falta mejorar dicha cobertura en la zona sur de la ciudad y norte cercana al río Sacramento.

El servicio de distribución eléctrica es por medio de una línea de 115 kva, infraestructura instalada sobre la calle Jóvenes Vanguardias por lo que el área de estudio se encuentra cubierto con el servicio. (Plano A-11).

**El predio en estudio cuenta con el servicio de energía eléctrica.**

### Infraestructura de energía eléctrica.



Fuente: Infraestructura de Energía Eléctrica. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040

### ALUMBRADO PUBLICO.

De acuerdo a datos de INEGI, la cobertura de alumbrado público en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua, es óptima considerando que un 86% de las manzanas cuenta con cobertura total o parcial de alumbrado. Aunado a esto la Dirección de Mantenimiento Urbano (DMU) reporta al 2022, 80,381 luminarias instaladas en vialidades y espacios públicos a nivel municipal. El sistema de alumbrado público cuenta con algunos elementos tendientes a mejorar su uso y eficiencia como el encendido sensible a la luz solar y la intensidad de la luminaria según la hora del día. Sin embargo, el 84 % son de vapor de sodio, lo cual significa una tecnología prácticamente obsoleta. La disponibilidad de alumbrado público por manzanas se analizó de acuerdo con la cobertura que tienen en la vialidad correspondiente. De esta forma se percibe que el 52% de las manzanas cuentan con cobertura completa, el 34% de forma parcial y el 12 % no tienen alumbrado público.

**En el área de estudio se cuenta con la cobertura de alumbrado público.**

**RIESGOS Y VULNERABILIDAD.**

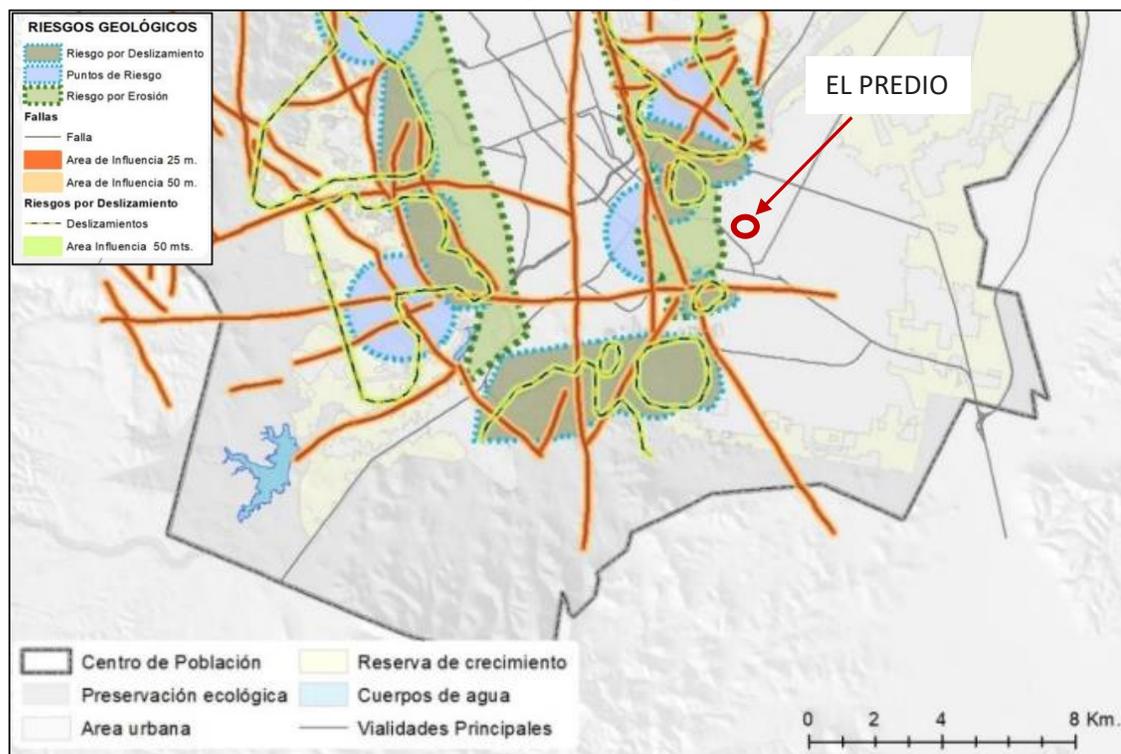
**RIESGOS GEOLÓGICOS.**

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

Se identifican varias fallas geológicas, fracturas y zonas de deslizamiento y hundimientos en la zona de la ciudad de Chihuahua, destaca la falla Sierra de Nombre de Dios, la más larga a nivel local con 31.19km, así como otras fallas consideradas de alto riesgo que bordean o penetran el centro de población, fallas de Sacramento y Boquilla, 29 km y 19km, respectivamente. El Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua (2014) hace una estimación de los efectos a sitio y zonas que pudieran tener mayor aceleración del suelo durante eventos sísmicos. En el centro de población el riesgo de los efectos de un sismo potencial es bajo o muy bajo en la mayor parte de su superficie, con excepción de algunas zonas al noreste y a lo largo de algunas fracturas.

Por la ubicación del predio cercana a una falla geológica no presenta riesgo para el predio.

**Plano de Riesgos Geológicos.**



Fuente: INEGI (2020). Riesgos Geológicos. Datos del AR (IMPLAN, 2006) y SEDATU (2014). Atlas de riesgo del Municipio de Chihuahua. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

### RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS.

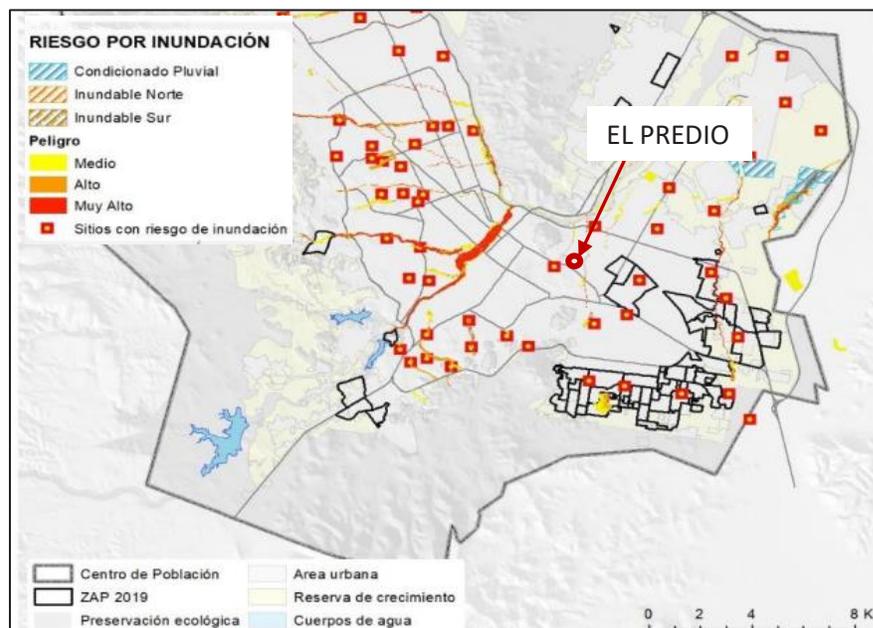
El Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED), define la inundación como: aquel evento que, debido a la precipitación, oleaje, marea de tormenta, o falla de alguna estructura hidráulica provoca un incremento en el nivel de la superficie libre del agua de los ríos o el mar mismo, generando invasión o penetración de agua en sitios donde usualmente no la hay y, generalmente, ocasionando daños en la población, agricultura, ganadería e infraestructura.

En la ciudad, las lluvias extraordinarias que se presentan en los meses de julio, agosto y septiembre, pueden causar destrozos en los cauces de los escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad y en los puntos donde se han identificado como puntos de riesgo, estos se ubican retirados del predio propuesto en estudio.

De acuerdo con el Atlas de Peligros Naturales del Estado de Chihuahua (2017), el Municipio presenta fenómenos peligrosos (lluvias, inundaciones, temperaturas extremas, nevadas, heladas granizadas, sequías y vientos) que representan riesgos, tanto en verano como en invierno, y dada la baja precipitación en los últimos 13 años. Al este se encuentra el río Sacramento un escurrimiento pluvial importante para la Ciudad, el mismo que no representa riesgo de inundación para el predio en estudio; así mismo el arroyo Magallanes que se ubica al Norte del predio no representa riesgo de inundación para el predio.

**De conformidad a la ubicación del predio, no se presentan riesgos hidrometeorológicos, el escurrimiento pluvial arroyo Concordia se ubica a 98.00 metros del predio por lo que no presenta riesgo.**

#### Plano de Riesgos Hidrometeorológicos (Inundación).



Fuente: Riesgo por inundación. Elaboración propia con datos de IMPLAN (2016, SEDATU (2014), SEDATU (2015)38, IMPLAN (2006). Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

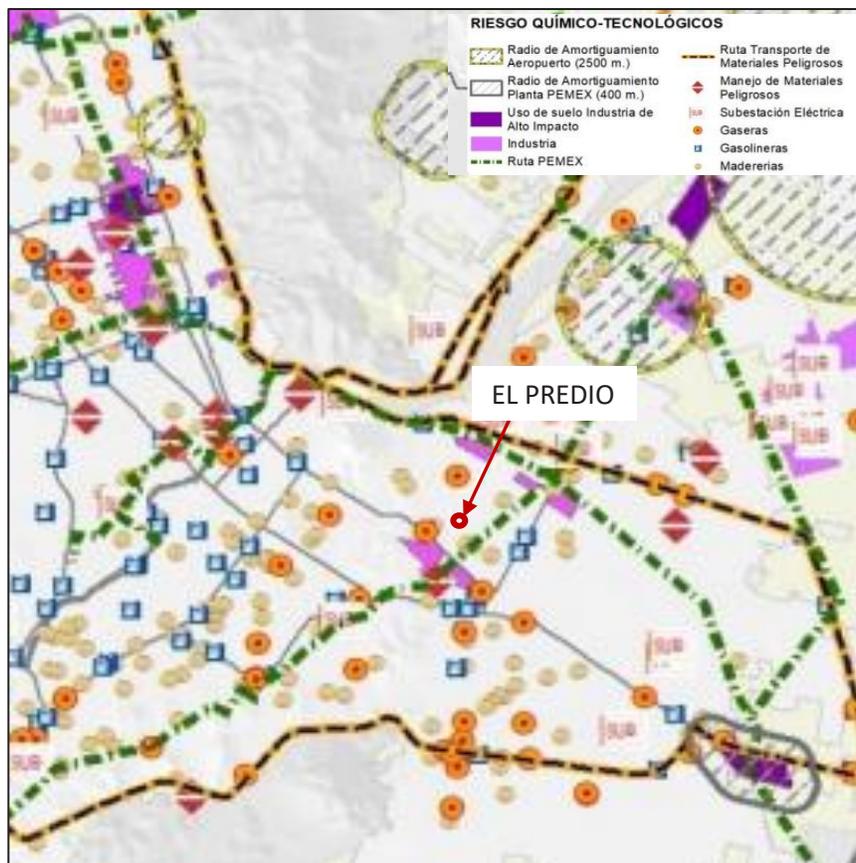
**RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.**

Se reconocen tres tipos de riesgos antropogénicos según su origen: los de tipo químico-tecnológico (gaseras, gasolineras, subestaciones eléctricas, transporte de material peligroso, infraestructura de riesgo, madererías); sanitario-ambientales (como criaderos de animales, rastros, ladrilleras); y los socio-organizativos (en donde ocurren grandes concentraciones de personas como el aeropuerto, la estación de ferrocarril y vialidades donde circulan camiones de transporte de pasajeros).

De los riesgos sanitario ambientales el elemento cercano al predio lo constituye el equipamiento de las instalaciones de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte, que se ubica a 600 metros al Norte del predio por lo que no representa peligro, además el predio se ubica fuera del radio de la zona de riesgo de estas instalaciones.

Otros riesgos antropogénicos al Noroeste del predio; la gasolinera ubicada a 480.00 metros, a 265.00 metros de una gasera; al Sur de las vías de ferrocarril, que se ubican a 320.00 metros del mismo, por la ubicación y distancia no representan peligro para el predio.

**Plano Riesgos Antropogénicos (Tecnológicos)**



Fuente: Riesgos antropogénicos químico-tecnológicos. Datos de IMPLAN (2006, 2020) y IMPLAN (2016) Plan de Desarrollo Urbano 2040, 5ta actualización. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

## **NORMATIVO**

### **PLAN ESTATAL DE DESARROLLO CHIHUAHUA 2022-2027.**

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

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

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

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

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

- Vivienda Objetivo específico.

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

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

2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.

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

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

Estrategia.

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

Línea de acción.

Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso. Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo específico.

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

#### **PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024**

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico.

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

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

Siendo los siguientes:

Eje 1 Competitividad y Desarrollo

Eje 2 Desarrollo Humano

Eje 3 Seguridad

Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

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

Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un

patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de manera directa en el incremento de consumo de combustibles fósiles utilizados para el transporte y la prestación de los servicios públicos.

Estructura Urbana, Suelo y Vivienda.

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

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010.

El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

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.

### **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.

## **PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040, SEPTIMA ACTUALIZACION.**

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, PDU, es el instrumento de planeación que delinea el rumbo que permita la construcción de una mejor ciudad. El PDU busca facilitar el acceso a mejores oportunidades para todas las personas; analiza el proceso de construcción de la ciudad durante los últimos años y propone estrategias que generen cambios que mejoren la calidad de vida, el medio ambiente y la movilidad y que, a su vez, mitiguen el crecimiento disperso de la ciudad. Además, el PDU propone mecanismos para una mayor consolidación urbana y que la ocupación del suelo se lleve a cabo de una manera más sustentable. Se busca fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas monofuncionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

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 al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana, proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.
- 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.

### **Principios del Plan de Desarrollo Urbano.**

Para llevar a cabo la Visión de Ciudad, se establecen cuatro Principios que son:

1. Chihuahua Equitativa e Incluyente;
2. Chihuahua Innovadora y Ordenada;
3. Chihuahua Sustentable; y
4. Gobernanza Metropolitana.

El Principio de la Gobernanza Metropolitana se refiere a los mecanismos necesarios para la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano, fungirá como un principio transversal y se compone de los siguientes elementos: a. La participación ciudadana. b. El marco normativo urbano y su evolución. c. Los procesos urbanos y territoriales de control, información, planeación, gestión y financiamiento y evaluación instrumentos, y d. El uso de tecnologías de la información y comunicación,

**Definición de la Zonificación Secundaria:**

A partir de la Zonificación Primaria se establece la Zonificación Secundaria de este Plan, determina los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población y que fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, alturas y otros parámetros.

**Normatividad complementaria.**

Cualquier modificación al PDU refiriéndose a la dosificación de los usos y destinos de suelo, potenciales de edificabilidad (COS, CUS, Alturas), la estructura urbana y vial prevista, considerado el dimensionamiento y confirmación de vialidades (secciones viales), así como políticas y normas vigentes para el desarrollo de la ciudad; se refieren a instrumentos elaborados que demuestren técnica y financieramente la posibilidad de realizar cambios que resulten benéficos para la ciudad en su conjunto.

Dichos instrumentos son regulados en cuanto a su contenido, alcance y procesos de revisión y aprobación por parte de los diversos niveles de gobierno y la sociedad en general a través de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, además de la normatividad federal, estatal y municipal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**Uso de suelo actual en el predio en estudio, habitacional H12, hasta 12 viviendas por hectárea.**

**Objetivo del uso de suelo:** Contar con zonas urbanas que ofrezcan espacios abiertos amplios con presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales y barriales, de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos al interior de la zona y el uso de transporte público desde y hacia el exterior.

**Definición del uso de suelo habitacional H12, hasta 12 viviendas por hectárea.**

. Es aquél que permite una densidad de 5 a 12 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelo habitacional con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades.

El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

**La normatividad aplicable al predio de conformidad al uso de suelo que le da el Plan de Desarrollo Urbano vigente es habitacional hasta 12 viviendas por hectárea. COS de 0.70 y CUS 1.50.**

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR**

Código	Densidad neta máxima	Lote mínimo (m)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
	vivo/ha										
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	20.84	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normatividad vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	15.00	SR	

FUNTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

**Normatividad para la estrategia de aumento de densidad a H60, y el incremento de la intensidad de su aprovechamiento del COS a 0.85.**

**Objetivo del Uso de Suelo H60.**

Objetivo del Uso de Suelo H60: Contar con zonas urbanas de mediana densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda unifamiliar, con una vida comunitaria activa, en donde existe una mayor mezcla de usos de suelo comercial y de servicios; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente.

**Definición del Uso de Suelo H60.**

Es aquél que permite una densidad de 46 a 60 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

Tabla de normatividad aplicable con el aumento de densidad habitacional (Vivienda unifamiliar) y el incremento de la intensidad de su aprovechamiento del coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) a 0.85.

Código	Densidad neta máxima	Lote mínimo (m)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
	vivo/ha										
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normatividad vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	20.84	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.85	2.00	26%	SP	SP	6.00	15.00	SR	

FUNTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

## **POLITICAS DE DESARROLLO URBANO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040, SEPTIMA ACTUALIZACION.**

Objetivos generales como ciudad sostenible y con calidad de vida hacia el 2040.

- **La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.**
- 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.

Objetivos sectoriales.

- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Regulación del suelo y dinámica ordenada del mercado de suelo.

### **Política, crecimiento integral y continuo en la ciudad.**

Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

### **Esta política tiene como finalidad:**

- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada
- Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.

### **El desarrollo económico y la competitividad.**

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida.

La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.

Escenarios de crecimiento del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, séptima actualización.

Como elemento del PDU base, establecen dos esquemas conceptuales, que responden al diagnóstico elaborado:

- El primero, resume el modelo de ciudad actual, y
- El segundo, el modelo objetivo al año 2030.

Ambos se estructuran a partir del suelo urbano consolidado, suburbano y rural, así como sus centros y subcentros, como componentes estructurantes del sistema urbano.

El modelo actual de ciudad contempla los siguientes elementos:

Los suelos urbanos consolidados, suburbano (por sus características de contigüidad, proporción de su coeficiente de ocupación a nivel manzana, acceso a servicios públicos de agua y saneamiento, alumbrado público y pavimentación, así como la presencia de actividades primarias).

Un centro urbano predominante en la dinámica urbana, tanto en actividades reconocidas como administrativas y de movilidad, entre otras.

Ocho subcentros primarios: tres subcentros reconocidos por la planeación vigente (los ya delimitados en el PDU2040: norte, suroriente y surponiente), así como, dos emergentes, uno al norte cerca de la caseta Sacramento, dos al oriente en las inmediaciones de la carretera Aldama-Chihuahua y el Aeropuerto.

Se consideran también dos la Zona Conurbada, uno en Cd. Aldama y otro en San Guillermo.

Dos subcentros secundarios: emergentes, uno al norte de la ciudad cerca del Fraccionamiento Riberas de Sacramento y otro al poniente cerca de la Presa Rejón.

### **Estructura Urbana.**

Se define en este Plan como la organización de la ciudad de acuerdo con los siguientes elementos; el Centro Urbano y Subcentros Urbanos son los principales componentes del modelo urbano policéntrico y las zonas de centralidad económica, funcional y social, ya existentes en el área urbana. Promueven la concentración de las principales dinámicas que atraen a las personas en policentros, lo que permite equilibrar el desarrollo de la ciudad en sus distintos sectores. Se caracterizan principalmente por la concentración de lugares de trabajo y, por ende, de actividades diversas. También promueven el desarrollo de espacios de encuentro, la cohesión social, la reducción de distancias y tiempos de desplazamiento. Los elementos de modelo urbano policéntrico son;

1. Centro Urbano
2. Subcentro Norte
3. Subcentro Sur Poniente
4. Subcentro Sur Oriente
5. Subcentro Centro Norte

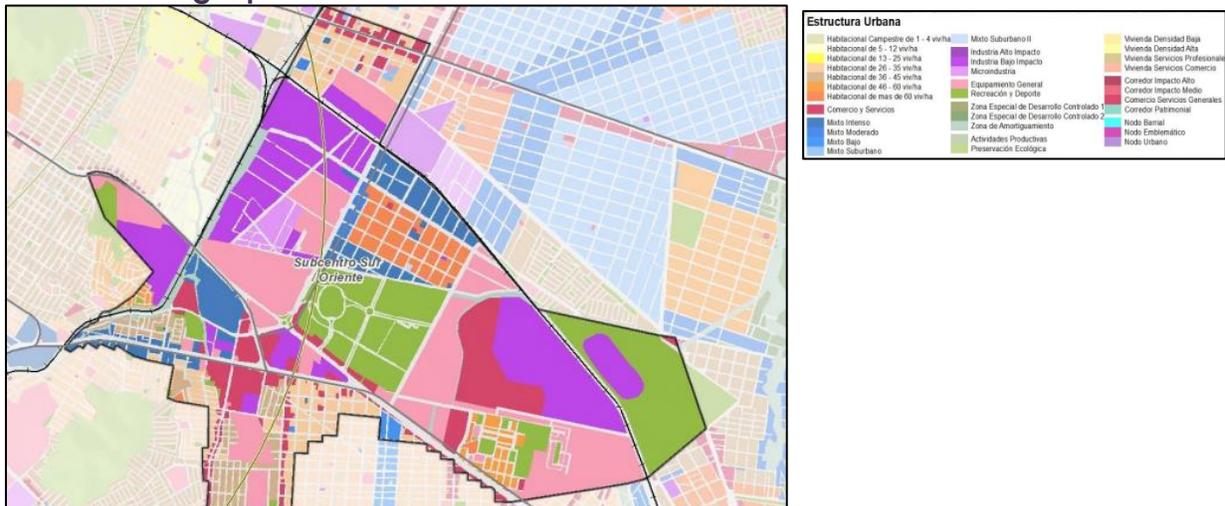
Los corredores urbanos de movilidad son:

1. Corredor Juventud
2. Corredor Tecnológico-Universidad
3. Corredor Heroico Colegio Militar
4. Corredor Chuvíscar
5. Corredor Ch-P

El área de influencia para la aplicación de los subcentros es de 5 km. Además, la estructura policéntrica se conecta a través de corredores urbanos que fortalecen su dinámica de traslados.

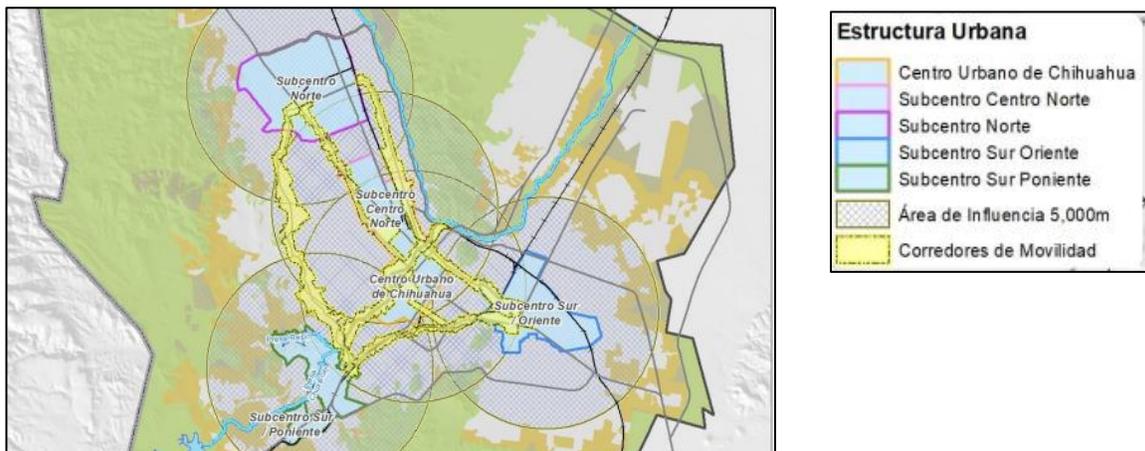
El Subcentro Centro Norte se considerará en este Plan como un Área de Atención Estratégica ATE, al igual que el Centro y los demás Subcentros Urbano. Además, tiene un área de influencia para la aplicación de las estrategias del uso de suelo de 5km.

**Estrategia para la administración del suelo del Subcentro Sur Oriente.**



FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

**Corredores Urbanos de Movilidad**



FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

### ESTRATEGIA DE USO DE SUELO.

Una vez realizado el análisis técnico en el área de estudio a un predio subutilizado por encontrarse baldío con uso de suelo **Habitacional H12** para vivienda unifamiliar con un COS de 0.70, se considera viable la **propuesta de aumento de densidad habitacional a H60, y el incremento de la intensidad de su aprovechamiento del COS a 0.85** en el predio de una superficie de 270.00 m2.

**PROPUESTA PARA EL PREDIO (ACTUALMENTE BALDIO O SUBUTILIZADO):**

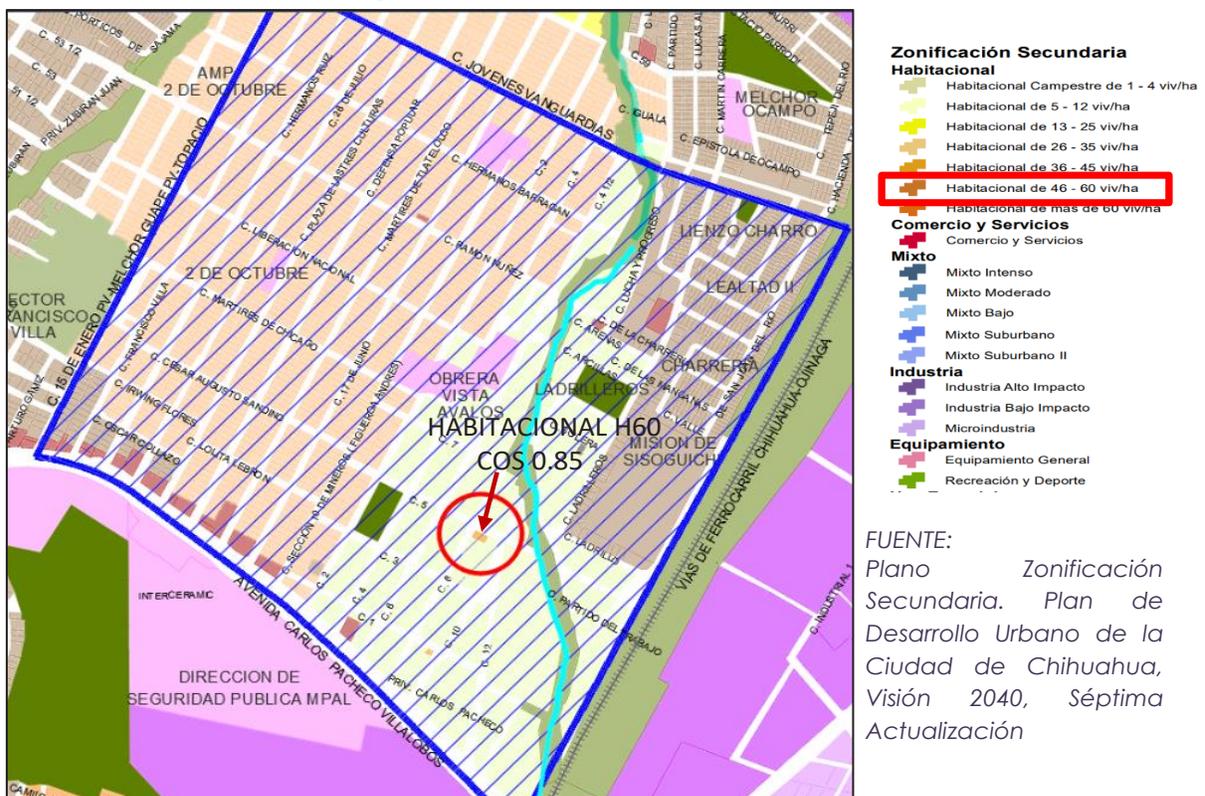
Aumento de densidad habitacional a H60, con el incremento de la intensidad de su aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación del Suelo COS a 0.85 **La propuesta de aumento de densidad habitacional es para la construcción de 2 viviendas.** (no se cuenta con proyecto).

**Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar**

Código	Densidad neta máxima	Lote mínimo (m)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
	vivo/ha										
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	20.84	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.85	2.00	26%	SP	SP	6.00	15.00	SR	

FUNTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización  
 NOTA: 1 Ver inciso de estacionamiento del RDU.

### Estrategia de Uso de Suelo H60, COS 0.85



**El predio por su ubicación cuenta con las ventajas;**

- El predio se ubica en una zona habitacional consolidada con morfología de traza y circulación abierta, con posibilidades de redensificación.
- El predio cuenta con los servicios básicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y telefonía a pie de lote que permite el aprovechamiento de la infraestructura instalada en la zona donde se ubica.
- La Avenida Carlos Pacheco Villalobos es la vialidad que da acceso al predio y cuenta con infraestructura de pavimento.
- El predio cuenta con accesibilidad por la estructura vial definida en la zona.
- La propuesta no modifica la estructura urbana.

**La propuesta cumple con las políticas y los objetivos del Plan vigente en cuanto a:**

- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- 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.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Se presenta factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado sanitario por medio de oficio No. SE400/SS410/01/T 347/09-2024, de fecha 02 de septiembre de 2024 donde la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua considera procedente otorgar los servicios siempre y cuando cumpla con los requisitos técnicos en el proyecto ejecutivo.



**DIRECCIÓN TÉCNICA**  
**SE400/SS410/01/T 347/09-2024**

Chihuahua, Chih., a 02 de septiembre de 2024.

**C. Yael Payán Rey.**  
**PRESENTE.-**

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto en el capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, **para un cambio de uso de suelo de un predio en un sector con uso de suelo H12- habitacional unifamiliar, ubicado en la Calle 8, No. 4316, de la Colonia Obrera Vista Avalos (antes Robinson), de acuerdo a constancia de zonificación No. AUA 10797/2024, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 270.00 m<sup>2</sup> me permito hacer de su conocimiento el siguiente:**

**DICTAMEN TÉCNICO**

**Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de licencia de uso de suelo del predio en cuestión.**

Este documento tiene una vigencia de **12 meses y el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una factibilidad del servicio, tampoco es una autorización, ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada.

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdivididos, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

ATENTAMENTE

**ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS**  
**DIRECTOR TÉCNICO**

C.cp. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.  
Archivo.



"2024, Año del Bicentenario de la fundación del estado de Chihuahua"

Ave. Ocampo No. 1604, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México  
Teléfono (614) 439-7474  
www.jmaschih.gob.mx

Página 1 de 1

FOR-SE410-01

Revisión 1

Fecha de Rev. 01-06-2023

Oficio No. ZDCH-DPYC-946/2024, de fecha 30 de agosto de 2024 de la Comisión Federal de Electricidad, donde manifiesta la factibilidad de proporcionar el servicio de energía eléctrica en el predio motivo de aumento de densidad habitacional. (Se anexa copia en el expediente del presente estudio de planeación).



**División de Distribución Norte**  
Superintendencia de Zona Chihuahua  
Departamento de Planeación Y Construcción.

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

Chihuahua, Chih, 30 de agosto 2024  
Oficio No. ZDCH-DPYC- 946 2024

C. Yael Payan Rey  
C. 8ª No. 4316  
Col. Obrera Vista Avalos  
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 29 de agosto del 2024, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio urbano ubicado en la calle 8ª No. 4316 de la colonia Obrera Vista Avalos (antes Robinson), clave catastral, 349- 010-018, de esta ciudad de Chihuahua, Chih., con una superficie de terreno 270.00 m2.

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

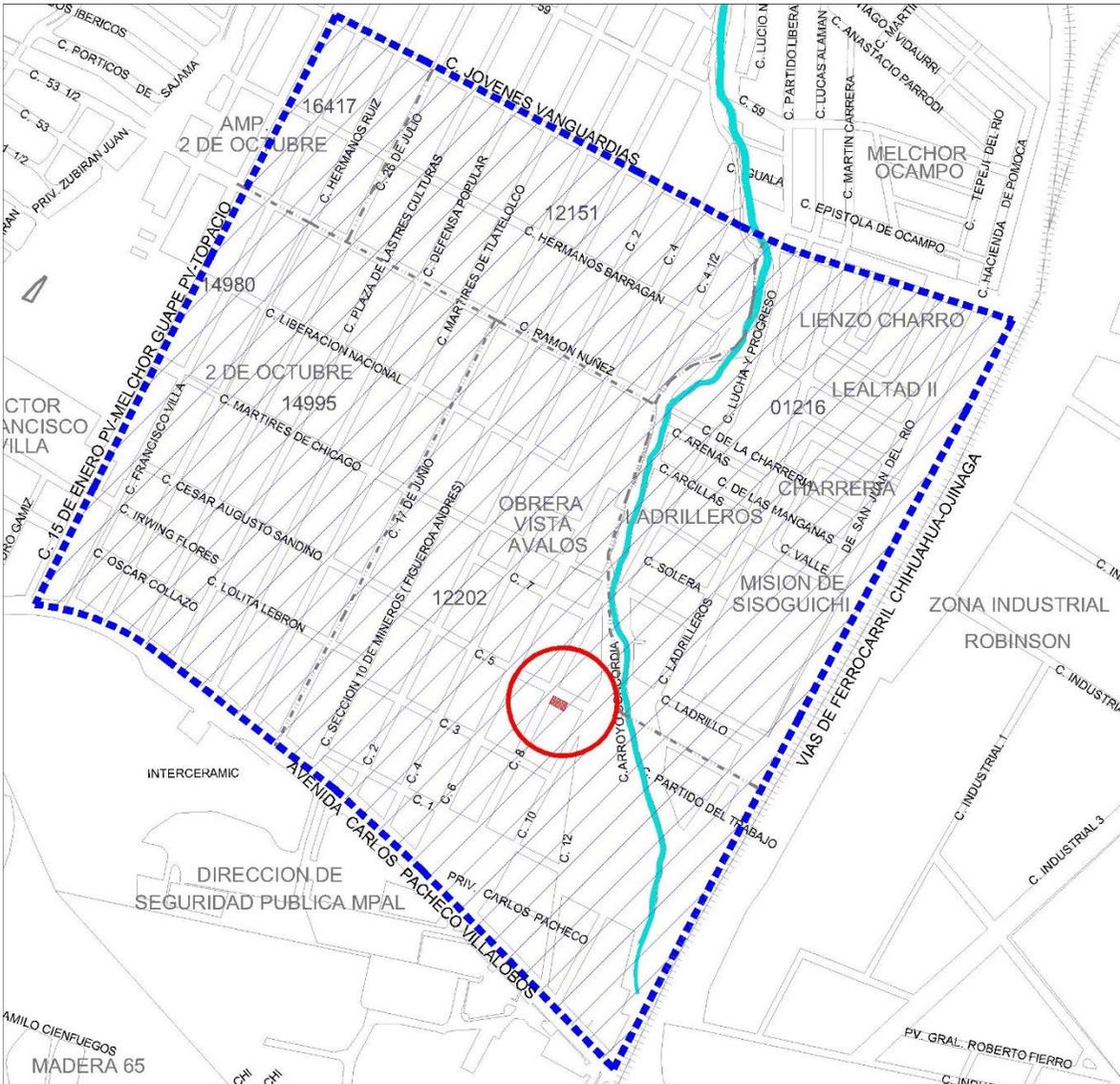
Atentamente.

Ing. Hugo Gómez Sosa  
Superintendente de Zona Chihuahua  
C.C. Exp. Factibilidades 2024  
l'efnm/aml

**ANEXO**  
**DE**  
**PLANOS**

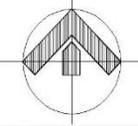
NOMBRE DEL ESTUDIO

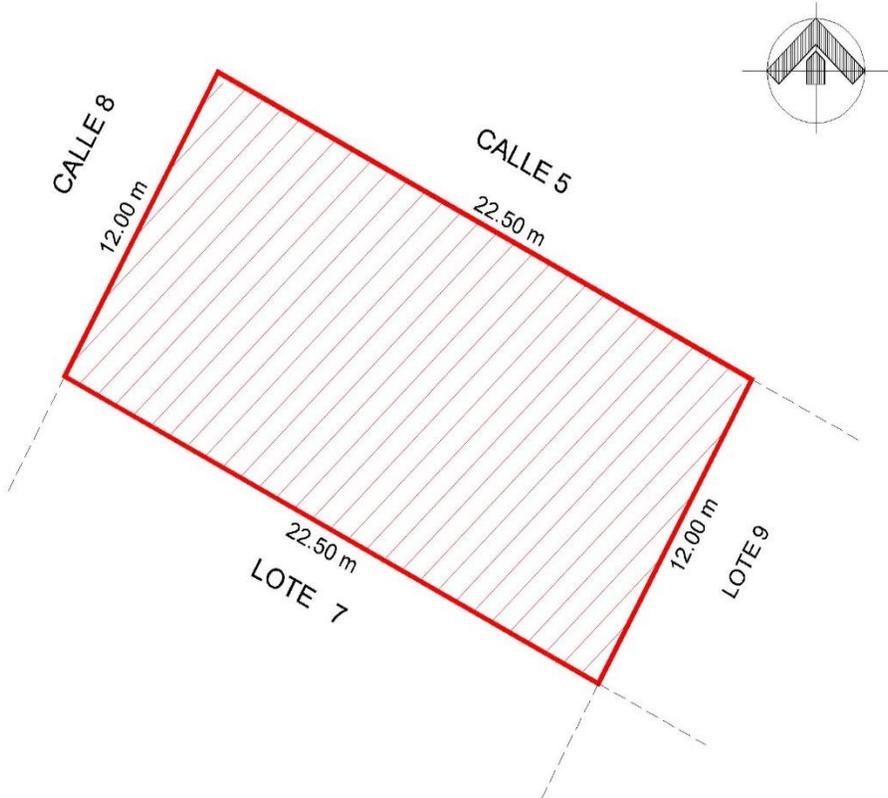
# 349-010-018 PREDIO PAYAN REY

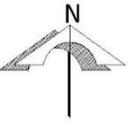


<p>CLAVE</p> <h2 style="text-align: center;">A-01</h2>	<p>SIMBOLOGIA</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed blue; width: 50px; height: 50px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>AREA DE ESTUDIO 100-38-54 HA</p> <div style="border: 1px solid red; width: 50px; height: 30px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>AREA DE APLICACION 270.00 m<sup>2</sup></p> </div>	<p>NOMBRE DEL PLANO</p> <h2 style="text-align: center;">AREA DE ESTUDIO</h2> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></div> <p>12202 AREA GEOESTADISTICA BASICA (AGEB)</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 15px; border-top: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></div> <p>DIVISION DE AGEB</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 15px; border-top: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></div> <p>VIAS DE FERROCARRIL</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 15px; border-bottom: 2px solid cyan; margin-right: 5px;"></div> <p>ESCURRIMIENTO PLUVIAL ARROYO</p> </div> </div>
<p>NORTE</p>	<p>CHIHUAHUA, CHIH. JULIO DE 2024</p>	

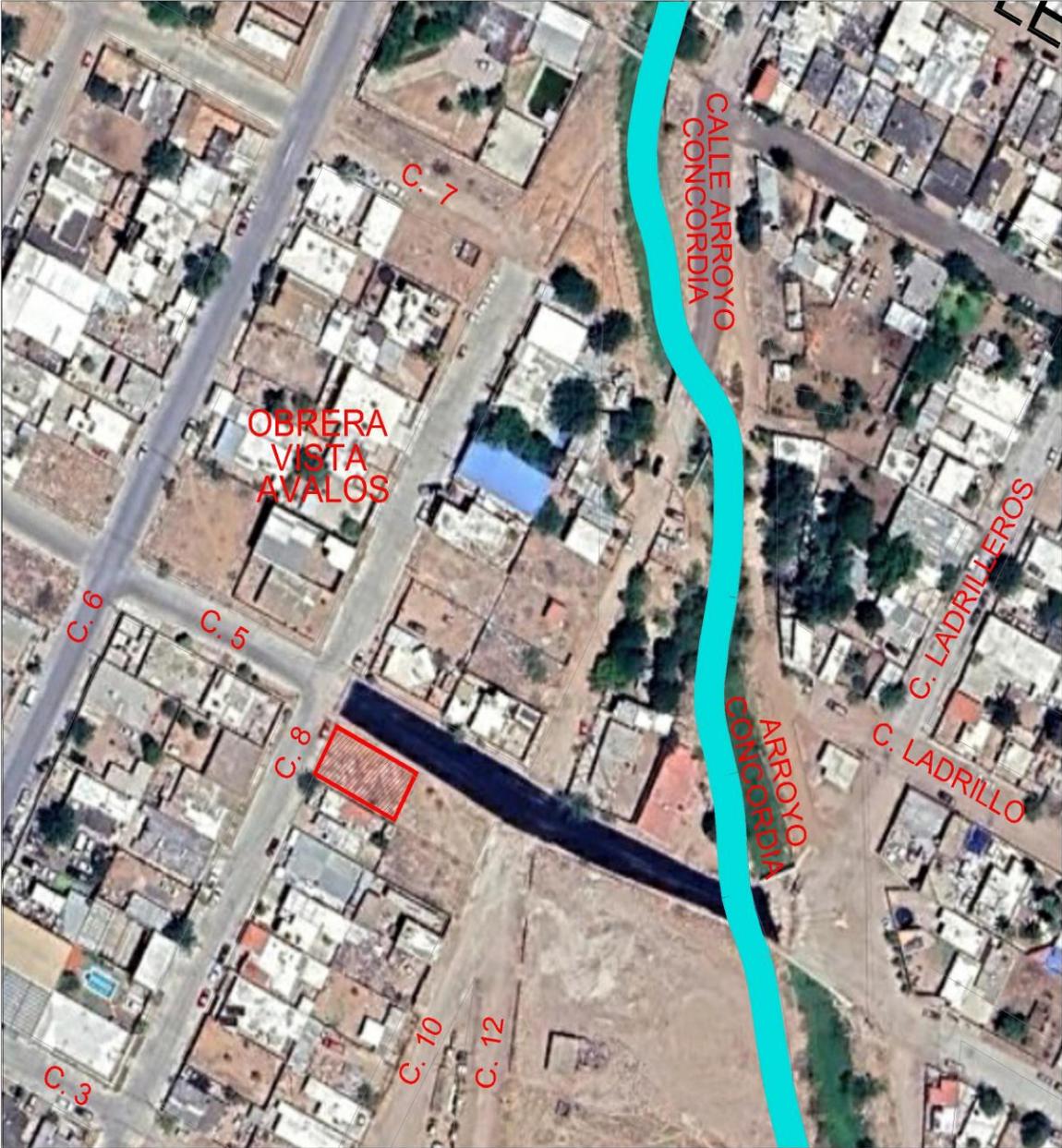
NOMBRE DEL ESTUDIO **349-010-018 PREDIO PAYAN REY**

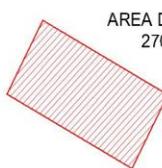
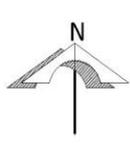
		<h1>PLANO</h1>	
Nombre del Propietario : <h2>Yael Payan Rey</h2>			
Plano de : <b>TERRENO URBANO</b>		Superficie de Terreno : <b>270.00 m<sup>2</sup></b>	
Ubicación : <b>CALLE 8 EAQUINA CON CALLE 5 No. 4316</b>		Superficie de Construcción : <b>00.00 m<sup>2</sup></b>	
CLONIA : <b>COLONIA OBRERA VISTA AVALOS (ANTES ROBINSON) DE ESTA CIUDAD</b>		Clave Catastral : <b>349-010-018</b>	Escala : <b>SIN/ESCALA</b>
Clave Catastral Estandar : <b>08-001-019-00-0001-349-010-00018-00-0000</b>		Manzana : <b>78</b>	Lote : <b>8</b>
		<b>CHIHUAHUA, CHIH.</b>	



CLAVE <h1>A-02</h1>	SIMBOLOGIA  AREA DE APLICACION 270.00 m2	NOMBRE DEL PLANO <h1>PREDIO EN ESTUDIO</h1>
 NORTE		
		CHIHUAHUA, CHIH. SEPTIEMBRE DE 2024

NOMBRE DEL ESTUDIO **349-010-018 PREDIO PAYAN REY**

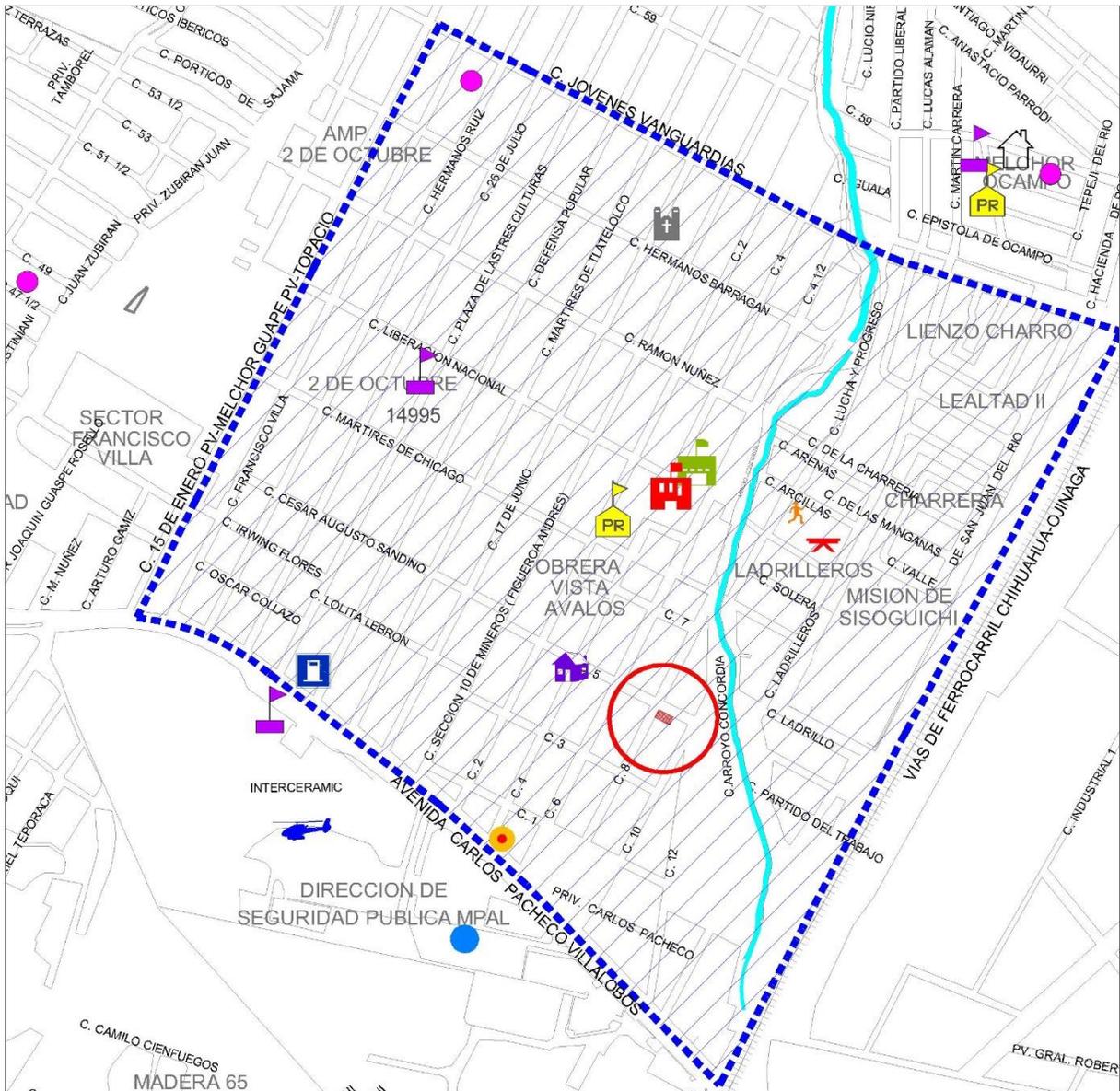


CLAVE <b>A-03</b>	SIMBOLOGIA  AREA DE APLICACION 270.00 m2	NOMBRE DEL PLANO <b>UBICACION DEL PREDIO</b>
 NORTE		CHIHUAHUA, CHIH. SEPTIEMBRE DE 2024

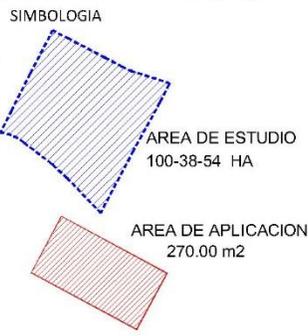


NOMBRE DEL ESTUDIO

# 349-010-018 PREDIO PAYAN REY



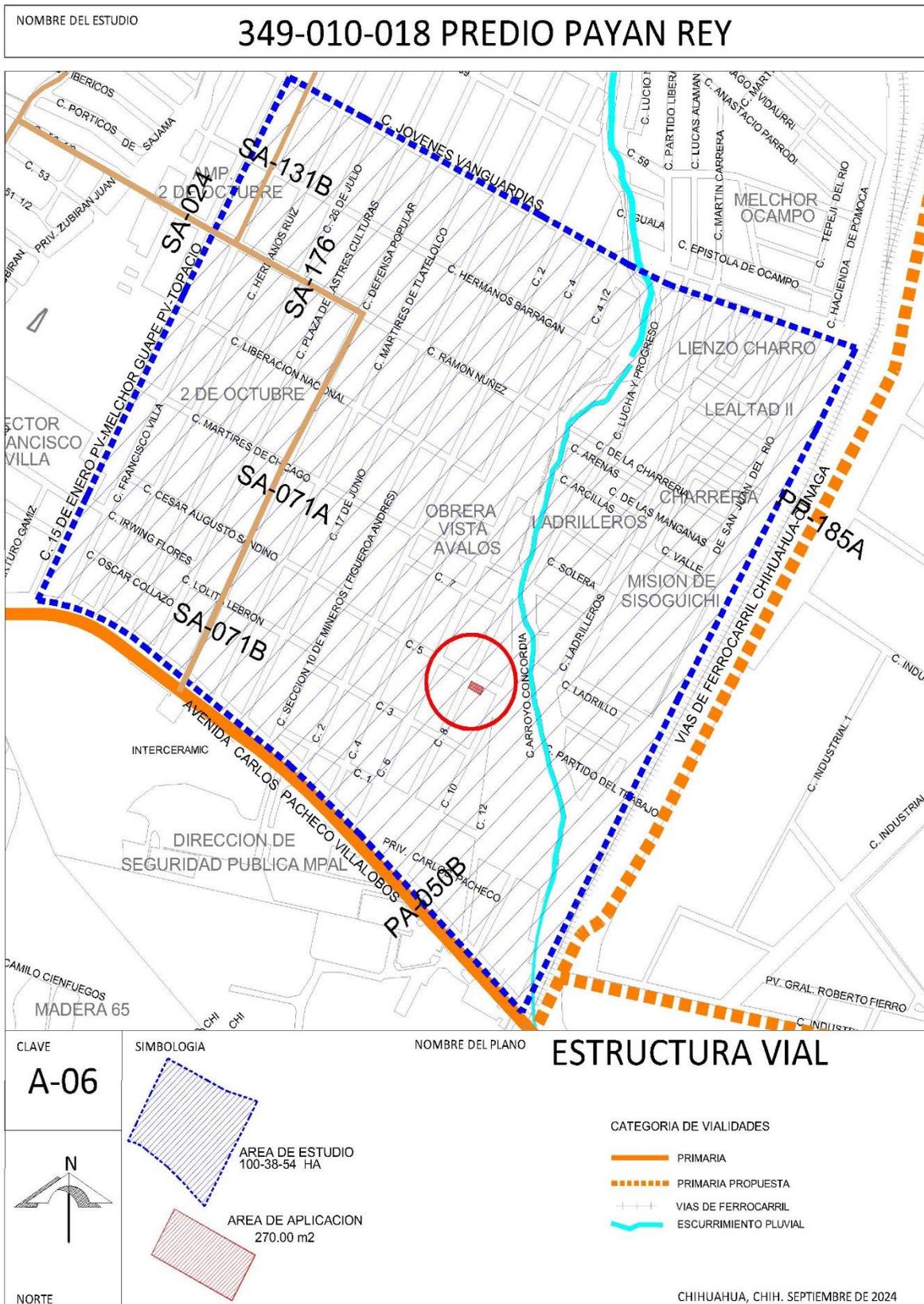
CLAVE  
**A-05**



## NOMBRE DEL PLANO **EQUIPAMIENTO URBANO**

- Guarderia Sedesol
- Unidad Recreativa
- Estacion policia
- Gobierno Municipal
- Modulo deportivo
- Estacion de bomberos
- Preescolar
- Centro Comunitario
- Gasolinera
- Primaria
- Asilo
- Helipuerto
- Secundaria
- Iglesia
- Vias de Ferrocarril
- Educacion Meda
- Casera
- Escorrentia Pluvial

NORTE



NOMBRE DEL ESTUDIO

# 349-010-018 PREDIO PAYAN REY

## SECCIONES VIALES PDU 2040 SEPTIMA ACTUALIZACION



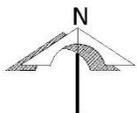
CLAVE

### A-07

SIMBOLOGIA

NOMBRE DEL PLANO

## SECCIONES VIALES

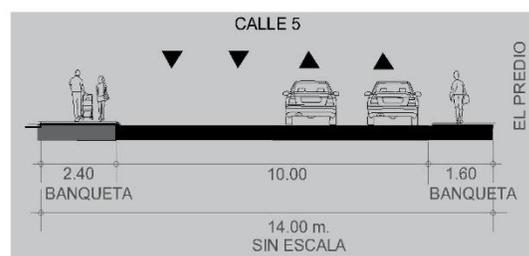
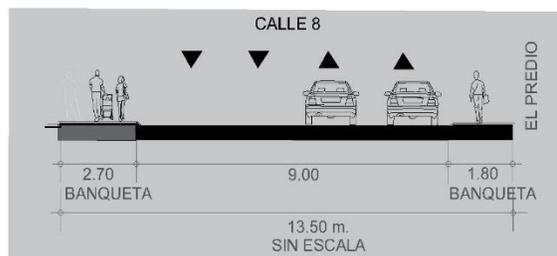


NORTE

NOMBRE DEL ESTUDIO

# 349-010-018 PREDIO PAYAN REY

## SECCIONES VIALES PDU 2040 SEPTIMA ACTUALIZACION



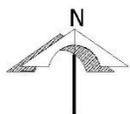
CLAVE

**A-08**

SIMBOLOGIA

NOMBRE DEL PLANO

## SECCIONES VIALES

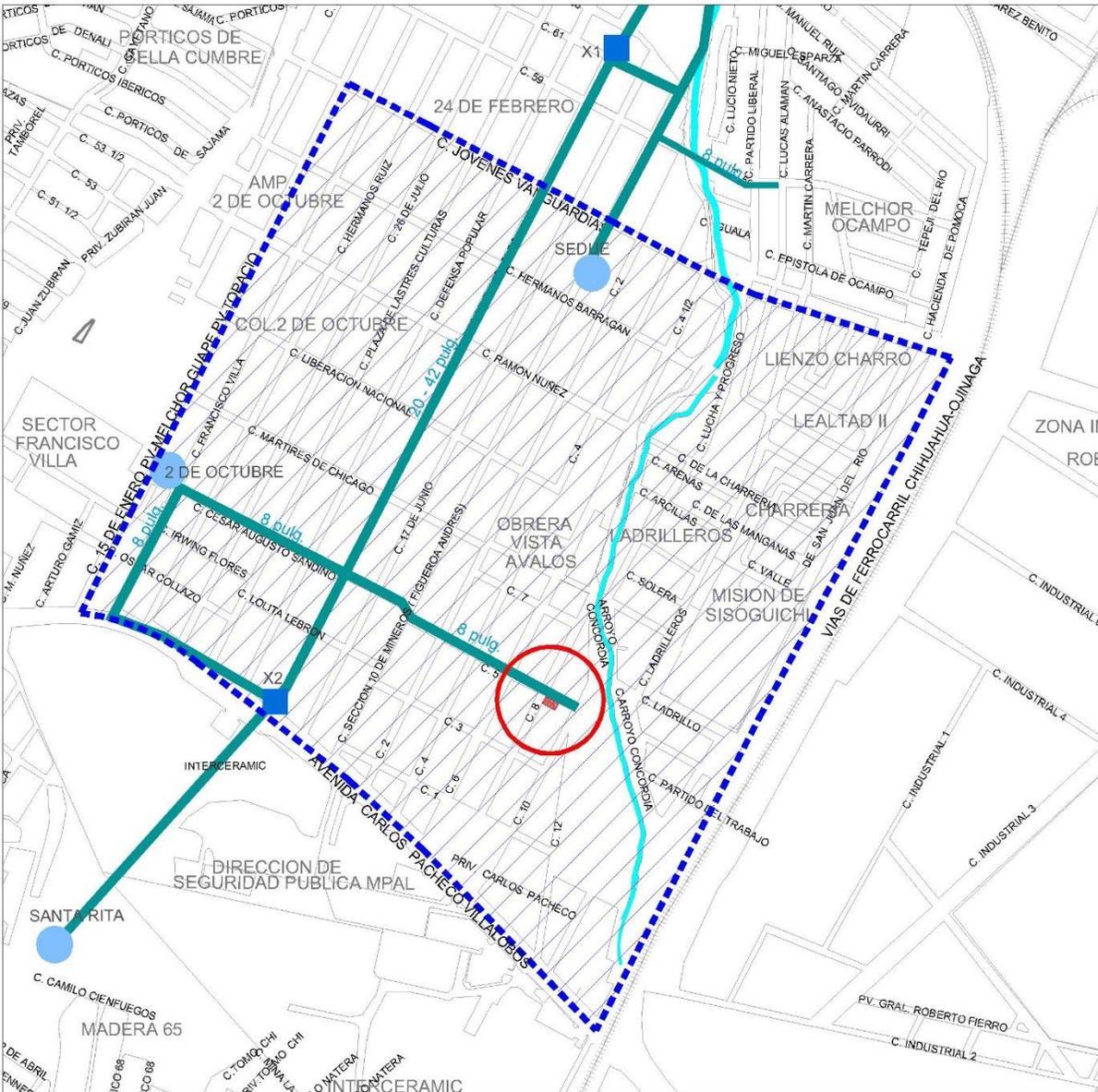


NORTE

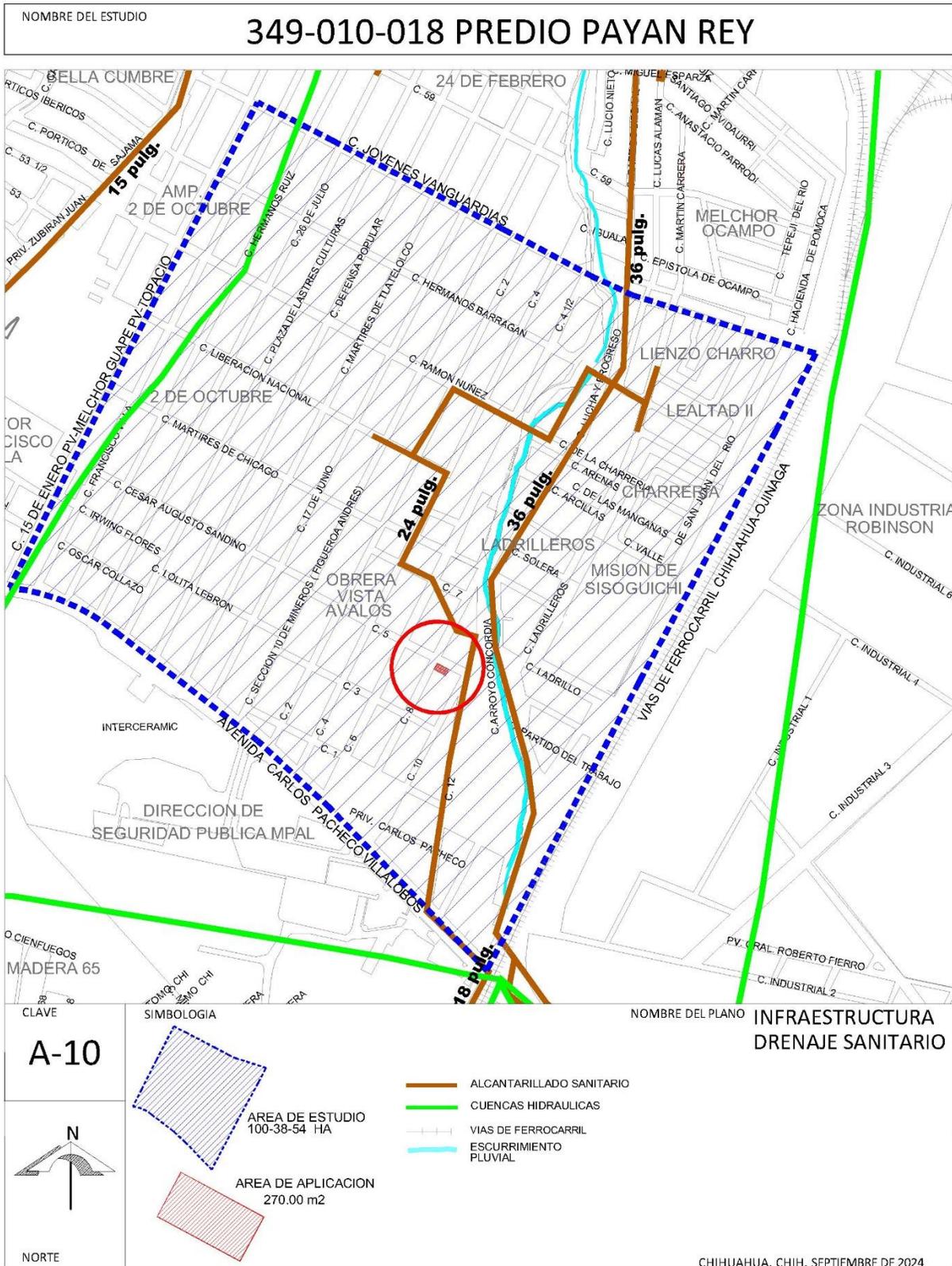
CHIHUAHUA, CHIH. SEPTIEMBRE DE 2024

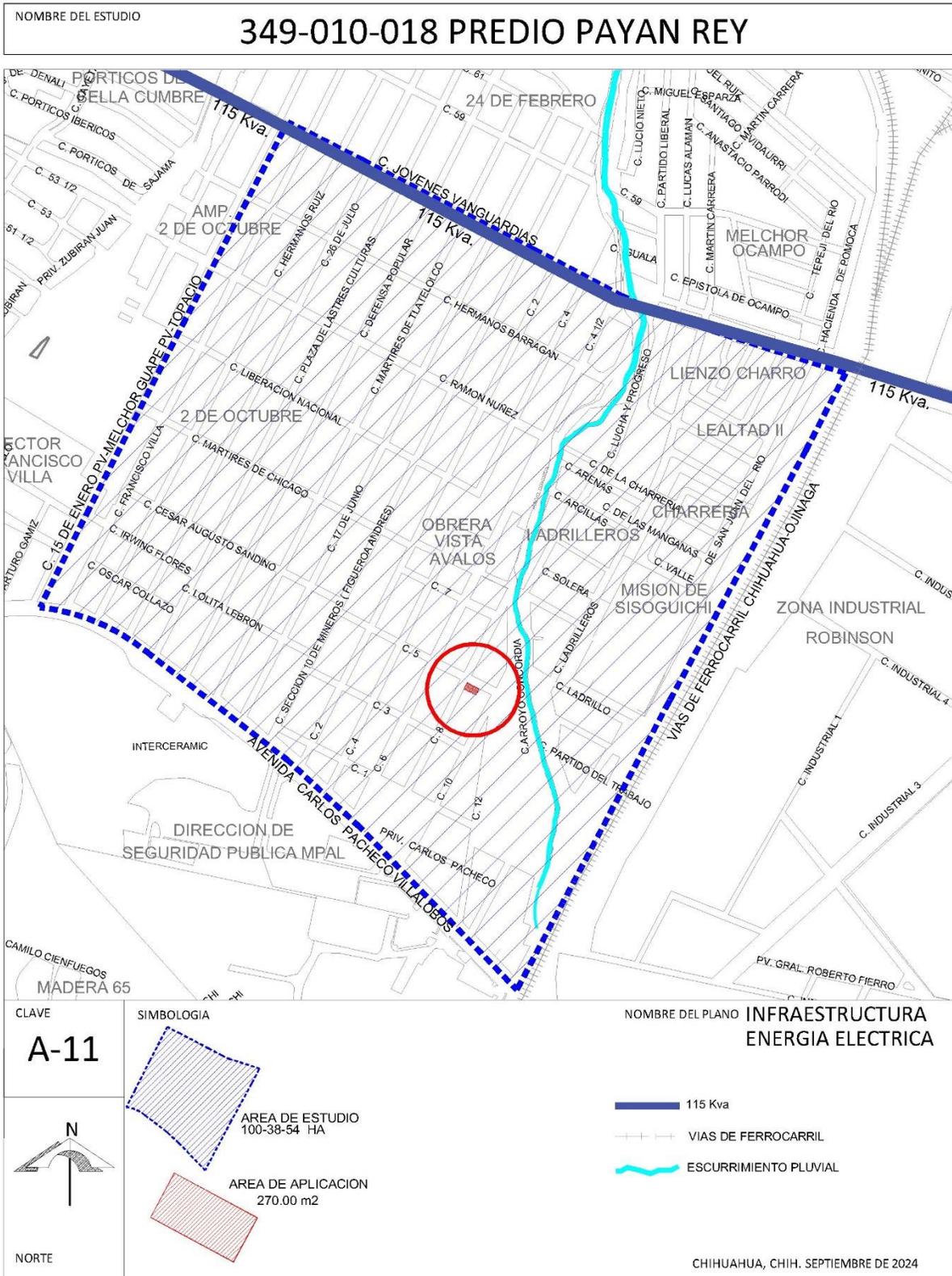
NOMBRE DEL ESTUDIO

# 349-010-018 PREDIO PAYAN REY



<p>CLAVE</p> <h2 style="text-align: center;">A-09</h2>	<p>SIMBOLOGIA</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed blue; width: 80px; height: 80px; margin-bottom: 10px;"></div> <p>AREA DE ESTUDIO 100-38-54 HA</p> <div style="border: 1px dashed red; width: 80px; height: 40px; margin-bottom: 10px;"></div> <p>AREA DE APLICACION 270.00 m2</p> </div>	<p>NOMBRE DEL PLANO</p> <h2 style="text-align: center;">INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE</h2> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>TANQUE</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>REBOMBEO</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;"> <p>LÍNEA INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>VIAS DE FERROCARRIL</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;"> <p>ESCURRIMIENTO PLUVIAL</p> </div> </div>
<p>NORTE</p>	<p>CHIHUAHUA, CHIH. SEPTIEMBRE DE 2024</p>	







**BIBLIOGRAFIA.**

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
- LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE
- LEY DE PLANEACION
- CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE CHIHUAHUA 2022-2027
- REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. TERCERA ACTUALIZACIÓN.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. QUINTA ACTUALIZACIÓN.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA. SEXTA ACTUALIZACIÓN.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN.

**CRÉDITOS.**



**LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA**

PRESIDENTE MUNICIPAL

**ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA**

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

**ARQ. MARIZA BORJAS CHACON**

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO  
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO

**PROMOTOR Y PROPIETARIO**

**Yael Payan Rey**

**CONSULTOR**

**MDU. ARQ. GRACIELA ZAMORA FIERRO**

D.R.U. No. 04

**SIN TEXTO**