

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 04 de octubre de 2025.

No. 80

Folleto Anexo

ACUERDO N° 154/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

VALLE ESCONDIDO 5700-21

SIN TEXTO

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

ACUERDO 154/2025

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 veintitrés de julio del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Valle Escondido 5700-21"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en los predios identificados como lote de terreno ubicado en la Av. Valle Escondido No. 5700-21 y Fracción I del lote de terreno ubicado en la calle Valle Escondido del Fraccionamiento Desarrollo El Saucito de esta ciudad, los cuales suman una superficie en conjunto de **2,129.72** metros cuadrados, para llevar a cabo un **incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00** en el uso de suelo de **Comercio y Servicios 1**.

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 veintitrés días del mes de septiembre 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.



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 14/2025**

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 23 de julio del año 2025, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Rosario Guadalupe Ávila García, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. José Julián Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de ESJ, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Valle Escondido 5700-21", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote de terreno ubicado en la Av. Valle Escondido No. 5700-21 y Fracción I del lote de terreno ubicado en la calle Valle Escondido del Fraccionamiento Desarrollo El Saucito de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie en conjunto de 2,129.72 metros cuadrados, para llevar a cabo un incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00 en el uso de suelo de Comercio y Servicios 1... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. José Julián Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de ESJ, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Valle Escondido 5700-21**", 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 los predios identificados como lote de terreno ubicado en la Av. Valle Escondido No. 5700-21 y Fracción I del lote de terreno ubicado en la calle Valle Escondido del Fraccionamiento Desarrollo El Saucito de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie en conjunto de 2,129.72 metros cuadrados, para llevar a cabo un **incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00** en el uso de suelo de **Comercio y Servicios 1.**



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.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintinueve días del mes de julio del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VALLE ESCONDIDO 5700-21"



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. **José Julián Bautista Sanz**, en su carácter de representante legal de **ESJ, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Valle Escondido 5700-21**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote de terreno ubicado en la Av. Valle Escondido No. 5700-21 y Fracción I del lote de terreno ubicado en la calle Valle Escondido del Fraccionamiento Desarrollo El Saucito de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie en conjunto de 2,129.72 metros cuadrados, para llevar a cabo un **incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00** en el uso de suelo de **Comercio y Servicios 1**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el C. **José Julián Bautista Sanz**, en su carácter de representante legal de **ESJ, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Valle Escondido 5700-21**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote de terreno ubicado en la Av. Valle Escondido No. 5700-21 y Fracción I del lote de terreno ubicado en la calle Valle Escondido del Fraccionamiento Desarrollo El Saucito de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie en conjunto de 2,129.72 metros cuadrados, para llevar a cabo un **incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00** en el uso de suelo de **Comercio y Servicios 1**, 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 "**Valle Escondido 5700-21**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

COTEJADO

B

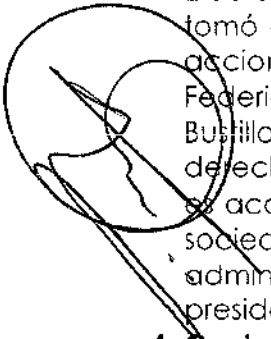
ES

J

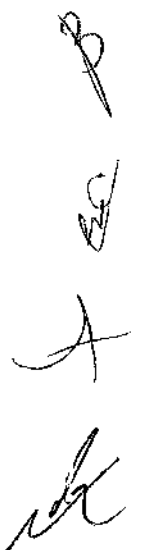
K

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VALLE ESCONDIDO 5700-21"

1. **Solicitud** signada por José Julián Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de ESJ, S.A. de C.V.;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de José Julián Bautista Sanz;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 4,857** de fecha 14 de febrero del 2001, otorgada ante el Lic. Felipe Colomo Castro, Notario Público número 28 del Distrito Judicial Morelos, comparecen por una parte el señor Francisco Oscar Bensojo Rico, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Ingeniería de Estructuras Metálicas y de Concreto, S.A. de C.V. de fecha 2 de enero del 2001 con el objeto de protocolizar dicha acta en la que se tomó el acuerdo de escindir la sociedad, y por una segunda parte, los accionistas Ingenieros Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres, Alberto Federico Terrazas Seyffert, Adrián Guerrero Delgado Suarez, David Cantú Bustillos y Roberto Manuel Valdez Quintanilla, este último por sus propios derechos y como apoderado de Copachisa, S.A. de C.V., quien también es accionista de dicha sociedad, con el objeto constituir la sociedad la sociedad escidente denominada ESJ, S.A. de C.V., la cual será administrada por un consejo de administración, nombrando como presidente al señor Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 22,612** de fecha 3 de julio del 2008, otorgada ante la Lic. Elsa Ordoñez Ordoñez, adscrita a la Notaría Pública número 28 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por licencia de su titular, el señor Lic. Felipe Colomo Castro comparece el Lic. Francisco Oscar Bensojo Rico, en su carácter de delegado especial del acta de la sesión del consejo de Administración de ESJ, S.A. de C.V., celebrada en esta ciudad el día 19 de abril del 2008 con el objeto de solicitar la protocolización parcial del acta citada, en la cual entre otros asuntos, se otorgó un mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor del señor José Julián Bautista Sanz;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 33,259** de fecha 30 de octubre del 2023, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, comparece Parques American Industries, S.A. de C.V., representada en el acto por su Gerente General la C.P. Liliانا Hernández Álvarez, como la parte vendedora y por otra, la persona moral denominada ESJ, S.A. de C.V., representada por el Ing. José Julián Bautista Sanz como la parte compradora, respecto al lote de terreno ubicado en la Av. Valle Escondido de esta ciudad, con superficie de 1,692.92 metros cuadrados, el cual obra inscrito bajo el número 92 del Libro 7221 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;



PRESIDENTE
CHIHUAHUA



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VALLE ESCONDIDO 5700-2"



PRESENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 33,677** de fecha 21 de diciembre del 2023, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, comparece Parques American Industries, S.A. de C.V., representada en el acto por su Gerente General la C.P. Liliana Hernández Álvarez, como la parte vendedora y por otra, la persona moral denominada ESJ, S.A. de C.V., representada por el Ing. José Julián Bautista Sanz como la parte compradora, respecto a la fracción 1 lote de terreno ubicado en la Av. Valle Escondido del fraccionamiento Desarrollo El Saucito de esta ciudad, con superficie de 436.80 metros cuadrados, el cual obra inscrito bajo el número 112 del Libro 7256 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

7. **Copia certificada de la Escritura Pública número 36,787** de fecha 27 de mayo del 2025, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, comparece la persona moral denominada ESJ, S.A. de C.V., representada por el Ing. José Julián Bautista Sanz para protocolizar un dictamen de fusión de dos predios de su propiedad ubicados en la Av. Valle Escondido en Desarrollo El Saucito de esta ciudad, para formar una sola unidad topográfica de 2,129.72 metros cuadrados, el cual obra inscrito bajo el número 28 del Libro 7478 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

IA MUNICIPAL
HUA. CHIH.

8. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-198741** expedido por Tesorería Municipal de fecha 27 de enero de 2025 con respecto al predio con superficie de 1,692.92 metros cuadrados;
9. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-198366** expedido por Tesorería Municipal de fecha 27 de enero de 2025 con respecto al predio con superficie de 436.80 metros cuadrados;
10. **Oficio DASDDU/117/2025** de fecha 5 de marzo de 2025, 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;
11. **Oficio 228/2025** de fecha 27 de marzo de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
12. **Oficio DASDDU/123/2024** de fecha 07 de marzo de 2025, 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;
13. **Oficio DDHE/0251/2025** de fecha 12 de marzo del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;

COTEJADO

B

C

A

rk

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VALLE ESCONDIDO 5700-21"

14. **Oficio DASDDU/226/2025** 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;
15. **Oficio SJ/DRPA/277/2025** 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;
16. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 8 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 12 de junio del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó el incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00 en el uso de suelo de Comercio y Servicios 1 por unanimidad de votos;
17. **Oficio DASDDU/506/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 9 de julio de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto urbano y ambiental el incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00 en el uso de suelo de Comercio y Servicios 1;
18. **CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/506/2025 de fecha 9 de julio 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 CONDICIONADO a presentar estudio de impacto urbano y ambiental el incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00 en el uso de suelo de Comercio y Servicios 1 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 8 celebrada el día 12 de junio de 2025, en la cual se aprobó el incremento 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

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VALLE ESCONDIDO 5700-21"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Urbana denominado "**Valle Escondido 5700-21**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, los predios identificados como lote de terreno ubicado en la Av. Valle Escondido No. 5700-21 y Fracción I del lote de terreno ubicado en la calle Valle Escondido del Fraccionamiento Desarrollo El Saucito de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie en conjunto de 2,129.72 metros cuadrados, para llevar a cabo un **incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00** en el uso de suelo de **Comercio y Servicios 1**, 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:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. José Julián Bautista Sáenz, en su carácter de representante legal de ESJ, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Valle Escondido 5700-21**", 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 los predios identificados como lote de terreno ubicado en la Av. Valle Escondido No. 5700-21 y Fracción I del lote de terreno ubicado en la calle Valle Escondido del Fraccionamiento Desarrollo El Saucito de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie en conjunto de 2,129.72 metros cuadrados, para llevar a cabo un **incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00** en el uso de suelo de **Comercio y Servicios 1**.

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.

COTEJADO

CE

A

B
rdc

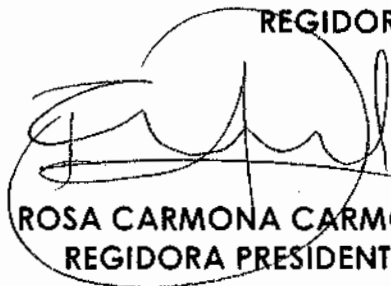


MUNICIPAL
JA. CHIH.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VALLE ESCONDIDO 5700-21"

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 23 días del mes de julio del año 2025.

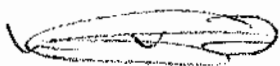
ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA



ADÁN ISAIAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO



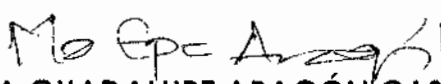
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



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. JOSÉ JULIÁN BAUTISTA SANZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE EST. S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "VALLE ESCONDIDO 5700-21", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA AV. VALLE ESCONDIDO NO. 5700-21 Y FRACCIÓN I DEL LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE VALLE ESCONDIDO DEL FRACCIONAMIENTO DESARROLLO EL SAUCITO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, LOS CUALES SUMAN UNA SUPERFICIE EN CONJUNTO DE 2,129.72 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO UN INCREMENTO DE COS A 0.95 Y CUS A 7.00 EN EL USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS 1.



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/506/2025

Chihuahua, Chih. 09 de Julio de 2025

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **ESJ S.A. de C.V.** en su carácter de propietario de los predios identificados como Lote de terreno ubicado en la Avenida Valle Escondido No. 5700-21 y Fracción I del Lote de terreno ubicado en la Calle Valle Escondido, del Fraccionamiento Desarrollo El Saucito de esta ciudad; los cuales suman una superficie en conjunto de 2,129.72m², quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Valle Escondido 5700-21**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el **incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00** en uso de suelo Comercio y Servicios I de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización.

IA MUNICIPAL
UA. CHIH.

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/117/2025 de fecha 05 de marzo del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Valle Escondido 5700-21**" 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. 228/2024 de fecha 27 de marzo del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Valle Escondido 5700-21**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/123/2025 de fecha 07 de marzo de 2025** 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/0251/2025 de fecha 12 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

COTEJADO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/506/2025

Chihuahua, Chih. 09 de Julio de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/226/2025 de fecha 03 de abril de 2025**, 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/277/2025 de fecha 07 de abril del 2025** expedido por 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 **"Valle Escondido 5700-21"** presentado en la **Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **12 de junio de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de Impacto Urbano y Ambiental, el incremento de COS a 0.95 y CUS a 7.00** en uso de suelo Comercio y Servicios 1 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la persona moral.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.



**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/506/2025**

Chihuahua, Chih. 09 de Julio de 2025

6. Oficio No. DASDDU/117/2025 de fecha 05 de marzo del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 228/2024 de fecha del 27 de marzo del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/123/2025 de fecha 07 de marzo del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/0251/2025 de fecha 12 de marzo del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/226/2025 de fecha 03 de abril de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ/277/2025 de fecha 07 de abril del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Octava Sesión Ordinaria de fecha 12 de junio del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Valle Escondido 5700-21"

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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 29 DÍAS DEL MES DE Julio DEL AÑO DOS MIL 5.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



ESTUDIO DE AUMENTO DE POTENCIAL URBANO

VALLE ESCONDIDO 5700-21

PROMOTOR:

ESJ S.A. DE C.V.



CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

FEBRERO 2024

CLAVE 2024-25 APU VALLE ESCONDIDO 5700-21

INDICE

A. ANTECEDENTES	
I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA	
B. INTRODUCCIÓN	
C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	
I. PROCESO DE APROBACIÓN	
II. ÁMBITO FEDERAL	
1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos	
2. Ley De Planeación	
3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano	
4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente	
III. ÁMBITO ESTATAL	
1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua	
2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua	
3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua	
4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua	
5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua	
IV. ÁMBITO MUNICIPAL	
1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua	
D. ALCANCES	
I. ALCANCE GENERAL	
II. ALCANCE LEGAL	
III. ALCANCE TERRITORIAL	
1. Definición Del Área De Estudio	
2. Definición Del Área De Aplicación	
IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN	
E. DIAGNÓSTICO	
I. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO	
3. Ámbito Regional	
4. Ámbito Urbano	
5. Ámbito De Influencia	
II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA	
III. ESTRUCTURA URBANA	
1. Zonificación Primaria	
2. Zonas Homogéneas	
3. Zonificación Secundaria	
4. Organización Espacial	
5. Núcleos De Actividad	
6. Corredores Urbanos	
IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO	
1. Análisis Demográfico	
2. Análisis Económico	
3. Valores Del Suelo	
V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL	
1. Clima	
2. Topografía Y Orografía	
3. Vegetación	
4. Hidrología	
5. Agua Subterránea	
6. Composición Del Suelo	
7. Paisaje Natural	

VI.	ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO
1.	Vivienda.....
2.	Comercio Y Servicios
3.	Equipamiento
4.	Industria
5.	Predios Baldíos
6.	Estructura Vial
a)	Av. de la Juventud (sección AA-005E).....
b)	Av. La Cantera (sección PA-062A).....
c)	Av. Misión del Bosque (sección SA-152A).....
d)	Av. Bosque Real (sección SA-049).....
e)	Av. Tomás Valles Vivar (sección SA-228).....
f)	C. Catedral de Chihuahua (secciones SA-054A y SA-054C).....
g)	Av. Valle Escondido.....
h)	C. Centro Ejecutivo.....
i)	C. Del Fénix.....
7.	Transporte Público
8.	Infraestructura.....
a)	Infraestructura de Agua Potable
b)	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario
c)	Infraestructura de Drenaje Pluvial
d)	Infraestructura Eléctrica
e)	Infraestructura de Gas.....
9.	Riesgos Y Vulnerabilidad
f)	Geológicos
g)	Hidrometeorológicos.....
h)	Antropogénicos
VII.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....

F.	NORMATIVO
I.	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN
1.	Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024
2.	Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027
3.	Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027
4.	Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.....
a)	Usos de Suelo
II.	OBJETIVOS GENERALES
III.	OBJETIVOS PARTICULARES
IV.	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN
1.	Normatividad Sedesol.....
a)	Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.....
b)	Manual de Diseño Geométrico de Vialidades
2.	Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano.....
3.	Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente
4.	Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
5.	Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua
a)	Gestión Ambiental
b)	Política Ambiental
c)	Ordenamiento Ecológico
d)	Criterios Ecológicos
e)	Impacto Ambiental
6.	Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua
7.	Normatividad Del Marco de Planeación
a)	Lineamientos PDU 2040.....

	b)	Estructura Urbana
	c)	Distribución y Dosificación de Usos de Suelo
	d)	Vialidad
	e)	Infraestructura
	f)	Usos, Reservas y Destinos
G.		ESTRATEGIA URBANA
I.		ESTRATEGIA GENERAL
II.		ESTRATEGIA PARTICULAR
	1.	Modelo De Desarrollo
	2.	Enfoque Inmobiliario
	3.	Formación De Núcleos De Actividad
	4.	Políticas De Desarrollo
	a)	Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.
	b)	La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.
	c)	La Protección Ambiental.
	d)	El Desarrollo Económico y la Competitividad
	5.	Zonificación Secundaria.
	6.	Infraestructura
	a)	Agua Potable y Drenaje Sanitario
	b)	Energía Eléctrica
	c)	Drenaje Pluvial.
	7.	Movilidad
	a)	C. Catedral de Chihuahua (secciones SP-054B Y SP-054D)
	8.	Riesgos y Vulnerabilidad.
III.		SÍNTESIS DE LA PROPUESTA
H.		INSTRUMENTAL
I.		CORRESPONSABILIDAD
I.		ÍNDICE DE ILUSTRACIONES
J.		BIBLIOGRAFÍA
K.		CRÉDITOS
L.		ANEXOS

A. ANTECEDENTES

Tras los impulsos al desarrollo urbano promovidos por la autoridad a través del Congreso del Estado de Chihuahua mediante la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y el Sistema de Planeación Urbana que de él emana; y en particular las instancias municipales como el Instituto Municipal de Planeación y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se han puesto en vigencia los instrumentos del control del desarrollo urbano necesarios, siendo el Plan Director De Desarrollo Urbano 2040 el documento rector de dicha ordenación a nivel Ciudad, este instrumento territorializa sus condicionantes en el concepto de uso de suelo, que es una descripción de las condiciones, libertades y regulaciones a las que se sujeta cada uno de los predios o zonas, el cual lo caracteriza de acuerdo a su vocación, giro, o interés público o particular.

En casos donde la promoción de algunas zonas o predios por parte de particulares o entidades públicas haga del interés su cambio del giro, uso o destino, la Ley prevé el mecanismo de cambio de uso de suelo por otro compatible, mediante la figura de Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, con la finalidad de que los desarrollos garanticen un bajo impacto ambiental y urbano basados en la descripción de los aspectos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) que son sujetos a aprobación en base del Reglamento y al PDU 2040; y en elementos cualitativos (diseños arquitectónicos, presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) los cuales son sujetos a revisión discrecional apoyada también en el PDU 2040, con la observancia de la compatibilidad de usos y la convivencia social.

Para el caso particular que nos ocupa, estos lineamientos se convierten en requisitos indispensables para la autorización del cambio de uso de suelo y posteriormente permitir las autorizaciones de construcción, operación u otras que de él emanan.

Los predios en análisis se constituyen como terrenos sin ocupar al interior del Fraccionamiento Desarrollo El Saucito al interior del Conjunto Urbano Punto Alto en la zona poniente de la ciudad. A lo largo del tiempo, el sector en que se ubica se han venido desarrollando con usos mixtos y ha consolidado usos comerciales y de servicios en corredores consolidados como es el caso de Av. de la Juventud, Av. Valle Escondido, Av. La Cantera, entre otros, con función de bordes entre desarrollos habitacionales de carácter privado en convivencia funcional entre diversos aprovechamientos del suelo. Para el caso que nos ocupa, se promueve el aumento del potencial urbano reglamentado sobre uso de suelo Comercio y Servicios Tipo 1 sobre dos predios conformados como vacíos urbanos, los cuales cuentan con infraestructura servida, para dar cabida a un proyecto de desarrollo en esquema comercial y de

servicios mediante el desarrollo de un edificio de oficinas corporativas promovido por ESJ S.A. DE C.V., los cuales actualmente cuentan con uso de Comercio y Servicios. El aumento de potencial urbano se promueve con la finalidad de consolidar mayor potencial edificatorio para los predios y la zona a través de la introducción de una tipología comercial en modalidad de oficinas que tiende a aprovechar de manera más intensa y sustentable la infraestructura instalada y la amplia cobertura de servicios prevaleciente en el área.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 23% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; el 97.2% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 2.8% en 331 localidades rurales. Todo lo anterior remarca la importancia de esta Ciudad y sus sectores en el ámbito regional.

Una de las estrategias que ofrece el sistema urbano estatal, es la de concentrar y promover ante inversionistas privados la realización de grandes proyectos urbanos que permitan alcanzar una mejor cobertura y una mayor calidad en los servicios, dando un mejor soporte a los programas de desarrollo económico.

Es debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna, motor del desarrollo económico del Estado, que se debe prever su crecimiento armónico, tanto física como económica y socialmente, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazos, que vele por el interés y bienestar públicos.

Es por ello que el crecimiento de la Ciudad debe de ser encauzado de manera armónica y equilibrada, cubriendo las demandas de suelo, lo cual implica poner más énfasis en su correcto desarrollo urbano.

La zona poniente de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas que complementen la vocación de los predios y desarrollos localizados al pie de los corredores urbanos existentes de alta presencia comercial, mixta y de servicios como son Av. de la Juventud, Av. Valle Escondido y Av. La Cantera que se han ido diversificando al desarrollo habitacional, comercial y de servicios. El aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos mixtos de alta presencia económica, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servicios inmediatos, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo que contemplen la adecuada convivencia entre la muy relevante presencia económica de los corredores urbanos presentes con conjuntos habitacionales en densidades y enfoques socioeconómicos diversos, en beneficio de nuestra ciudad.

Algunos desarrollos habitacionales y comerciales dentro del área de influencia de los corredores, se han ido consolidando en años recientes como importantes hitos de actividad económica atractivos para la inversión inmobiliaria en desarrollos comerciales y mixtos, fomentadas por la vocación del suelo, la accesibilidad a servicios y vialidades de conexión urbana y por la necesidad de disponer estratégicamente del potencial de predios baldíos urbanos y de diversificar e intensificar predios consolidados con capacidad potenciada gracias a la progresiva consolidación de los corredores urbanos existentes y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad, amparados por las políticas implementadas por la autoridad municipal y el propio PDU 2040 respecto al desarrollo continuo y compacto de la mancha urbana que han promovido al entorno de los predios promovidos como el más importante corredor de actividad en la ciudad donde conviven actividades productivas diversas con desarrollos habitacionales que aprovechan dicha localización para fomentar la consolidación de esquemas comerciales y mixtos rentables tanto en términos económicos como sociales.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por la empresa ESJ S.A. de C.V. que pretende desarrollar dos predios de su propiedad, los cuales serán sujetos a fusión para conformar un esquema integral de desarrollo en modalidad comercial de oficinas de más de 300 m², con el propósito de participar en la oferta económica de la zona; aprovechando su ubicación en convivencia con usos comerciales y de servicios activos y de gran presencia, así como entornos de vivienda de régimen particular en densidades y de niveles socioeconómicos variados, las potencialidades de proyecto de inversión con las que cuentan, la inmediatez a corredores urbanos y comerciales y la viabilidad del uso de los predios para detonar una alta intensidad de aprovechamiento que son conceptos congruentes con los ideales de sustentabilidad y versatilidad que los instrumentos de planeación nacional y local han impulsado en los años recientes con el fin de consolidación de una ciudad compacta, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el aumento de potencial urbano establecido por la normatividad para el uso de suelo Comercio y Servicios con que cuentan los predios actualmente, observando las previsiones que le permitan compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura instalada y el impulso económico propio del sector inmobiliario.

Esta propuesta se realiza sobre 2 predios urbanos baldíos al interior de la mancha urbana en la zona poniente de la Ciudad de Chihuahua, identificados por las claves catastrales 445-030-022 y 445-030-065, los cuales son colindantes entre sí y se encuentran actualmente

en proceso de fusión, ubicados en Av. Valle Escondido No. 5700-21 a 56.10 de Calle Centro Ejecutivo en el Fracc. Desarrollo El Saucito al interior del conjunto urbano Punto Alto, con superficies unitarias de terreno de 1,692.92 y 436.80 metros cuadrados respectivamente, que en conjunto conforman un Área de Aplicación de 2,129.72 metros cuadrados de superficie total. Se anexa al presente estudio copias de planos catastrales que identifican a los predios, sus superficies y colindancias.

La localización con respecto a la ciudad y el área de influencia considerada en este estudio se muestra en el siguiente gráfico:

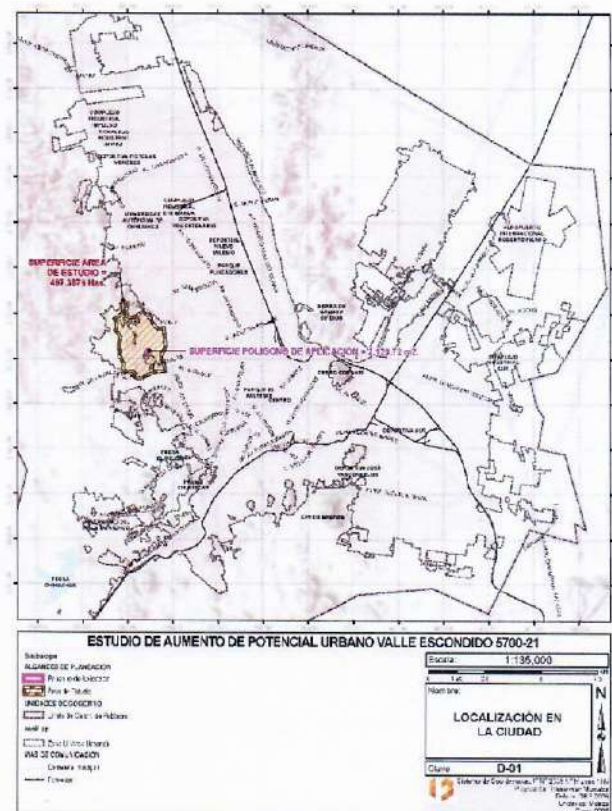


Fig. 1 Localización en la ciudad.¹

¹ Fuente: Elaboración propia.

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La formulación del presente estudio para la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 se ha elaborado con fundamento a las leyes, normatividades y reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables a él, de los cuales este capítulo hace referencia y transcribe los artículos donde se ordenan los requerimientos, obligaciones, atribuciones y ordenanzas a las que está sujeto.

I. PROCESO DE APROBACIÓN

Para el proceso de control del desarrollo urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Título Segundo, Capítulo Único, Artículo 13 dicta que corresponde al Municipio el otorgamiento de licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación primaria y la secundaria prevista en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

Con respecto a las acciones urbanas relativas a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible, la misma Ley especifica lo siguiente en el articulado siguiente:

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.

X. 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.

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

Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

I. El municipio de que se trate.

II. El Poder Ejecutivo del Estado.

III. La Secretaría.

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos²

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política particularmente de los Artículos 25, 26, 27, 73 y 115.

El Artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional; que al desarrollo nacional concurrirán con responsabilidad social, los sectores público, social y privado y que, el sector público tendrá a su cargo las áreas estratégicas que se señalan en el Artículo 28, párrafo cuarto.

El Artículo 26, establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los programas de desarrollo. Establece la existencia de un Plan Nacional de Desarrollo, al que se sujetarán obligatoriamente, los programas de la Administración Pública Federal.

El Artículo 27 dispone que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada."

"La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..."

"En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;..."

²Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

El Artículo 73, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión "Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución;"

El Artículo 115, fracción V, faculta a los Municipios para:

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

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

2. Ley De Planeación³

La Ley de Planeación 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 en su Artículo 3º, que: "Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y

promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados".

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".

3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁴

Las disposiciones de esta Ley asentadas en su artículo 1 tienen por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y

³Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

⁴Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

El Artículo 11º dispone que: "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;

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

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

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

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;"

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.”

4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁵

Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y 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;

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 del 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;

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”.

Artículo 4o.- La Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

La distribución de competencias en materia de regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de los recursos forestales y el suelo, estará determinada por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

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

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

II.- La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;

V.- La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;

VI.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y luminica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las

⁵Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;

VII.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;

XIV.- La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;

Artículo 17.- En la planeación nacional del desarrollo se deberá incorporar la política ambiental y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública federal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, así como en el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Gobierno Federal para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se observarán los lineamientos de política ambiental que establezcan el Plan Nacional de Desarrollo y los programas correspondientes.

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua⁶

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en su Artículo 1º define al Estado de Chihuahua como parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y poseedor de una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

El Artículo 2º destaca la libertad y soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior.

En su Artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos.

El Artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado que son:

I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se

hará por medio de carteles que se fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne.

III. Ejecutar y hacer que se cumplan las leyes y decretos que expida la Legislatura Local.

IV. Expedir todos los reglamentos que estime convenientes y, en general, proveer en la esfera administrativa cuando fuere necesario o útil para la más exacta observancia de las leyes, promoviendo la participación ciudadana en los términos de la Ley.

V. Velar por la conservación del orden, tranquilidad y seguridad del Estado y por la personal de sus habitantes, protegiéndolos en el uso de sus derechos;"

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y,

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

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

⁶Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua⁷

Las disposiciones de esta Ley en su Artículo 1º tienen por objeto establecer:

- I. las normas, y principios básicos 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 2o. 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 3o. 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 7o. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales

- Especiales

- Institucionales

- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

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

Artículo 8o. Para la operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática, las funciones de Planeación se distribuyen de la siguiente manera:

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública al Congreso del Estado, para su examen y aprobación.
3. Publicar el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública en el Periódico Oficial del Estado.
4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.
3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y

⁷Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37

entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.

4. Verificar el cumplimiento de los objetivos y metas del Plan Estatal de Desarrollo, a través de los indicadores de impacto que puedan evidenciar el progreso hacia la reducción de las brechas de desigualdad y el abatimiento de los desequilibrios regionales, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

5. Articular a las diversas áreas de planeación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal respecto a las dinámicas, mecanismos y funcionamiento en materia de planeación, orientado al cumplimiento de las prioridades de planeación del Estado.

c) A la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico le compete:

1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan Estatal de Desarrollo y sus Programas.

2. Participar en la definición de la política industrial, turística y de servicios de la Entidad.

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.

2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.

3. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.

4. Definir, dentro del proceso de programación-presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.

5. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.

6. Dar seguimiento a los avances de los programas derivados del Plan Estatal de Desarrollo y a los indicadores de gestión y desempeño de las dependencias y entidades de la

Administración Pública Estatal, con base en el Sistema de Evaluación del Desempeño, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.

2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.

3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.

4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.

5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.

6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.

3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.

2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.

3. Establecer un mecanismo de modificación del Plan Estatal de Desarrollo, el cual se realizará al término del tercer año de gobierno de la Administración en curso.

5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.

3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.

4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.

3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

c) A los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, les compete:

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.

2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.

3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

Artículo 9o. 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 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.

3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua⁸

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:

⁸Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

I. Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes.

IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.

V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevará a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el acceso al espacio público, y los equipamientos.

VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.

VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.

VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

Artículo 2. Todas las personas tienen derecho al disfrute de ciudades sostenibles, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este

derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de calidad para todas las personas, así como para promover entre las y los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de las demás personas, el medio ambiente, así como a las normas cívicas y de convivencia.

Es obligación de las autoridades estatales y municipales promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social sobre los diversos temas relacionados con el aprovechamiento del territorio.

Artículo 4. La planeación, regulación, gestión y evaluación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, se orientará a generar un nuevo modelo de gobernanza territorial, con apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad.- Garantizar a todas las personas 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, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.

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 las personas o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las personas puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.

III. Derecho a la propiedad urbana.- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que las personas propietarias tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.

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 conectividad y estructura vial para una movilidad universal; energía y comunicaciones; creación y mantenimiento de infraestructura productiva, así como equipamientos y servicios públicos de calidad. Asimismo, maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.- Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a

las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

IX. Sostenibilidad ambiental.- Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.

X. Accesibilidad universal.- Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos compatibles y densidades sostenibles.

XI. Movilidad.- Promover un patrón urbano coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

XII. Mejora regulatoria y simplificación administrativa.- Asegurar que los trámites, requisitos y plazos de los procedimientos ante la administración pública que establece esta Ley, sean explícitos, claros y con tiempos de respuesta, dando certeza a los particulares, evitando la discrecionalidad y la corrupción.

Artículo 5. El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano se orientarán a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

I. El efectivo cumplimiento de los principios y derechos a que se refiere este ordenamiento.

III. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población.

IV. El desarrollo socioeconómico sostenible e integral del Estado, armonizando la interrelación de los centros de población y el campo, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas entre todas las personas que intervienen en el proceso de urbanización.

V. La distribución equilibrada y sostenible de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado, considerando las ventajas y economía de localización, vocación regional y potencialidad.

VI. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población.

X. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

XI. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias, evitando la ocupación en zonas de riesgos, naturales o antrópicos, así como promoviendo la reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo.

XII. La conservación y mejoramiento del ambiente y la imagen urbana en los centros de población.

XIII. La implementación preponderante, uso y rescate del espacio público, así como la preservación y reconocimiento del patrimonio cultural inmueble de los centros de población.

XIV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, impidiendo su expansión física desordenada, sin la suficiente, adecuada y efectiva cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad.

XV. El fomento a la producción y desarrollo de la vivienda en los términos de la legislación aplicable.

XVI. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano.

XVII. La participación social en la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Acción urbanística.- Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura para la prestación de servicios urbanos en la Entidad.

III. Área no urbanizable.- El territorio que no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros.

Las áreas no urbanizables deberán estar definidas en los planes de desarrollo urbano correspondientes.

V. Área urbana.- Superficie que contiene el espacio físico territorial de los centros de población en donde un conglomerado demográfico de más de dos mil quinientos habitantes lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.

VI. Área urbanizable.- Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

VII. Área urbanizada.- Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

XII. Centros de población.- Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente provean para fundación de los mismos.

XIII. Centro de Población Estratégico.- Son aquellos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que delimitan los niveles estatales, regionales, subregionales, centros rurales de servicios básicos concentrados y municipales, que conforman el Sistema Urbano Estatal para los municipios en el Estado.

XIX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural que debe ocupar una construcción.

XX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.

XXII. Densificación.- Política pública urbana cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras conforme a los instrumentos de planeación aplicables.

XXIII. Desarrollo Urbano.- El proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

XXIV. Desarrollo metropolitano.- Proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas que, por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada las autoridades estatales y municipales, de acuerdo con sus atribuciones.

XXIX. Espacio público.- Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

XXX. Espacio edificable.- Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente.

XXXIX. Imagen urbana.- Conjunto de elementos naturales, contruidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente, y todo aquello que, formando referencias visuales, dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, y fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores.

XLVII. Licencia de uso o destino de suelo.- Documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los instrumentos de planeación correspondientes, identificando sus normas técnicas complementarias y, en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables.

XLVIII. Límites de centro de población.- Superficie que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, zonas de conservación y preservación ecológica y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población vigentes. Tales límites de centro de población también pueden definirse en los fondos legales existentes.

XLIX. Lotificación.- La acción urbanística de conformar nuevas unidades o predios como resultado de un proceso de fraccionamiento, subdivisión, parcelación o segregación. L. Dictamen de Impacto Territorial y Urbano.- Documento expedido por la Secretaría, en que se analizan y se evalúan los impactos al ordenamiento del territorio, al ambiente y los recursos naturales y al desarrollo urbano, en los términos de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado y de la presente Ley.

LXII. Planes municipales de desarrollo urbano.- Son los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones de la IV a la IX del artículo 37 de esta Ley.

LXVI. Potencial urbano.- De un predio, lote o construcción, es la capacidad disponible o proyectada en materia de densificación y ocupación del suelo, así como de infraestructura, servicios y equipamiento. Es determinado en los planes de desarrollo urbano, considerando el uso de suelo, su ubicación relativa en la ciudad, sus valores ambientales y culturales y la imagen urbana.

LXVII. Predio baldío urbano.- Terreno no edificado, que por sus características de ubicación está confinado, colindante o contiguo con áreas que cuentan con vialidades y accesos, toda o parte de la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo urbano, y que por su vocación está o debe estar considerado dentro de los planes de desarrollo urbano.

LXXIV. Reservas.- Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento o mejoramiento, de acuerdo con los instrumentos de planeación correspondientes.

LXXXI. Usos del suelo.- Los fines específicos privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y que están definidos en los Planes de Desarrollo Urbano.

LXXXII. Vía pública.- Todo espacio común destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine a este fin.

LXXXIV. Zona de riesgo.- Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antrópicos.

LXXXV. Zona metropolitana.- La formada por centros de población, ubicados en el territorio de dos o más municipios que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal y/o nacional.

LXXXVI. Zonificación Primaria.- La delimitación de las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

LXXXVII. Zonificación Secundaria.- La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y otros parámetros.

Artículo 8. En lo no previsto por esta Ley, se aplicarán en forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos, así como la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley de Vivienda, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural, el Código Administrativo y el Código Civil, todas del Estado de Chihuahua.

Artículo 11. Las atribuciones que en materia de desarrollo urbano otorgue esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente la persona Titular del Ejecutivo del Estado, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado y otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con ellas.

Artículo 12. Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones: (entre otras)

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

III. Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.

IV. Formular y conducir la política del suelo urbano y desarrollo territorial del Estado, en el ámbito de su competencia.

V. Formular y conducir la política de reservas territoriales del Estado, en el ámbito de su competencia.

VIII. Elaborar, modificar, actualizar, evaluar y aprobar el Plan Estatal y los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.

IX. Coordinar y promover, con la participación de los municipios, la formulación, aprobación y ejecución de los planes de zonas metropolitanas y áreas conurbadas.

X. Celebrar convenios con la Federación, con otras Entidades Federativas y con los municipios,

para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la Entidad.

XIV. Conducir, en coordinación con los municipios y otras dependencias y entidades públicas, los procesos de regularización territorial en el Estado.

XVII. Colaborar con los municipios que así lo soliciten, en la elaboración y ejecución de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en coordinación con otras dependencias y entidades públicas, y con la participación de los sectores social y privado.

XVIII. Promover y ejecutar la política del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial estatal, así como la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia.

XIX. Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con la planeación estatal en la materia.

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones: (entre otros):

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

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

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

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

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

Artículo 14. Los municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el ejercicio de funciones públicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 27. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán y apoyarán la operación de los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

III. Los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial Metropolitanos, así como de Conurbaciones.

IV. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de:

I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Será obligación de cada Administración Pública Estatal o Municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contemplados en los planes.

El Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, cuya relación lo requiera.

Artículo 62. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener el diagnóstico, las políticas, las estrategias y las demás normas para regular el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al cuidado ambiental.

Comprenden el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas emitidas para:

I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.

II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.

III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.

IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

Los planes de desarrollo urbano de centros de población guardarán congruencia con los instrumentos de planeación estatales y de zonas metropolitanas y con los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que correspondan.

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.

Artículo 75. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán de vigencia indefinida y podrán modificarse cuando:

I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.

II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente.

III. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución o existan cambios en los aspectos financieros y sociales que los vuelva irrealizables.

IV. Sobrevenga otra causa de orden o de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.

La autoridad municipal, al menos cada cinco años, deberá llevar a cabo un ejercicio de revisión de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano señalados en las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, para ratificarlos o, en su caso, realizar las adecuaciones correspondientes.

La modificación de los planes municipales de desarrollo urbano que pretendan incorporar reservas forestales o consideradas de preservación, protección o conservación ecológica, deberán previamente contar con las autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias que emitan las autoridades competentes en materia ambiental, así como la autorización de ampliación de los límites del centro de población.

En ningún caso podrá abrogarse un plan o esquema simplificado de planeación de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

- I. El municipio de que se trate.
- II. El Poder Ejecutivo del Estado.
- III. La Secretaría.
- IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción

permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la

continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua⁹

Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y tiene por objeto garantizar el derecho de toda persona a un medio ambiente sano y saludable.

Artículo 7. Corresponde al Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría:

- I. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en la presente Ley, en congruencia con los que, en su caso, haya formulado la Federación.
- III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, coordinándose, en su caso, con las demás dependencias del Ejecutivo Estatal, según sus respectivas esferas de competencia, con los municipios de la Entidad o con la Federación.
- IX. Evaluar el impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere esta Ley.
- XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

Artículo 8. Corresponde a los municipios de la Entidad, dentro de sus respectivas jurisdicciones:

- I. La formulación, conducción, evaluación, difusión e implementación de la política ambiental del municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado.
- II. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta Ley y la preservación, restauración y conservación del equilibrio ecológico en los ecosistemas y la protección al ambiente, que causen o puedan causar actividades que se realicen en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado.
- IX. Otorgamiento de las autorizaciones para el uso del suelo y de las licencias de construcción u operación, dependiendo del resultado satisfactorio de la evaluación de impacto ambiental, en el caso de proyectos de obras, acciones y servicios que se mencionan en esta Ley.

Artículo 19. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la cooperación ciudadana, en todos los niveles, para lograr que el equilibrio ecológico y protección al ambiente, sea considerado una

⁹Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38

corresponsabilidad ciudadana y cada uno de los habitantes dé cabal cumplimiento a sus obligaciones y responsabilidades en esta materia.

Artículo 27. En la planeación del desarrollo económico sustentable del Estado, deberán ser considerados la política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

Artículo 28. En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano, y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación del impacto ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el Estado.

Artículo 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 (derogada), 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.

5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua¹⁰

Artículo 1. Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del ayuntamiento y el funcionamiento de la administración pública municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios,

contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado.

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

I. Establecer la forma de operación y funcionamiento de los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua;

II. Promover la cultura institucional para la igualdad laboral entre mujeres y hombres;

III. Establecer las bases normativas para la transversalización de la perspectiva de género en los planes, políticas y acciones del Ayuntamiento;

IV. Impulsar la igualdad sustantiva y no discriminación al interior como al exterior del Ayuntamiento;

V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;

VI. Garantizar un enfoque integral, transversal, con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad en el diseño y la instrumentación de políticas y programas de gobierno;

VII. Establecer los procedimientos de impugnación de actos del Ayuntamiento.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

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

D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

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

XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

Artículo 72. Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes:

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones

¹⁰Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22

necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;

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

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

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

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

VI. Derogada;

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

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

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

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

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

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

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por una persona titular de la Presidencia que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecta; deberá ser experta en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y una persona titular de la

Secretaría Técnica quien será nombrada por la persona titular de la Presidencia Municipal.

La persona titular de la Presidencia tendrá voto de calidad; la persona titular de la Secretaría será la encargada de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión de la persona titular de la Presidencia, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

Artículo 87. La persona titular de la Presidencia Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el Municipio, por:

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

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

- I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
- IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los

empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹¹

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;

II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;

III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;

IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;

V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;

VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;

VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;

VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;

c) La utilización de la vía pública;

d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y

e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

Artículo 7. Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los

¹¹Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (derogada), este Reglamento y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

IV. Participar en la constitución, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios de coordinación que se suscriban;

V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;

VIII. Vigilar que en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;

IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planteados, y

X. Las demás que le otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa

Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;

III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;

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

d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y

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

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

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

IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso,

mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

VIII. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;

X. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;

XIX. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana,

(Entre otras).

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible:

I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sistema Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

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

I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;

II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. El Municipio deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y

VII. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

Artículo 20. Para la modificación de los programas a que se refiere este Capítulo, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación, con excepción del instrumento previsto en la fracción V del artículo 18 del presente Reglamento.

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.

Artículo 31. Toda acción urbana para ser ejecutada requerirá de la licencia, constancia o certificación expedida por la Dirección, excepto en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas... y se sujetarán a lo siguiente:

I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;

V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

D. ALCANCES

I. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el aumento de intensidad de sus coeficientes de aprovechamiento sobre el uso de suelo vigente para los predios de Comercio y Servicios Tipo 1, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Séptima Actualización mediante el aumento de su potencial urbano, que le permita albergar un proyecto de aprovechamiento comercial en modalidad de oficinas corporativas en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio de los corredores que le inciden de Av. de la Juventud al cual es cercano y Av. Valle Escondido colindante y la actividad económica prevaeciente en el entorno, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

II. ALCANCE LEGAL

Conforme a lo dispuesto en la Ley, este Estudio de Aumento de Potencial Urbano se dirige a establecer el ámbito territorial de aplicación en donde se ha de regular el ejercicio de la propiedad de los inmuebles, asimismo analizar el marco estratégico territorial para su entorno y plantear las políticas, criterios, acciones y programas que se han de llevar a cabo para su implementación.

III. ALCANCE TERRITORIAL

1. Definición Del Área De Estudio

Con la finalidad de efectuar un análisis funcional y socioeconómico lo suficientemente amplio que permita identificar las potencialidades de los predios y definir una zonificación acorde a los lineamientos establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, se consideró la delimitación de Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) definidas por INEGI, para la obtención de datos estadísticos y cartográficos que permitan establecer el adecuado nivel de estudio y análisis para determinar la viabilidad de la presente propuesta de aumento de potencial urbano.

Asimismo, su ubicación dentro de la mancha urbana en una zona en proceso de consolidación mediante la construcción y habilitación de diversos desarrollos habitacionales, comerciales y mixtos de nueva creación; condicionan a realizar adicionalmente el análisis prospectivo de dichos usos ya consolidados o en proceso para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre los predios objetos del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea continua al norte definida por trayectoria de Av. Francisco Villa y Av. Paseos de los Pirineos; al oriente por línea continua por trayectoria de Av. de la Juventud; al sur con línea quebrada con trayectoria en Av. La Canter, Av. Tomás Valles Vivar, C. Catedral de Chihuahua, Av. La Canter, C. Villa Toscana y C. Puente de Piedra y al poniente en línea quebrada con trayectoria sobre escurrimiento afluente del Arroyo La Canter, Av. Misión del Bosque, Av. Bosque Real y Av. Paseos de los Pirineos; para conformar un polígono con una superficie de 497.3976 Hectáreas.

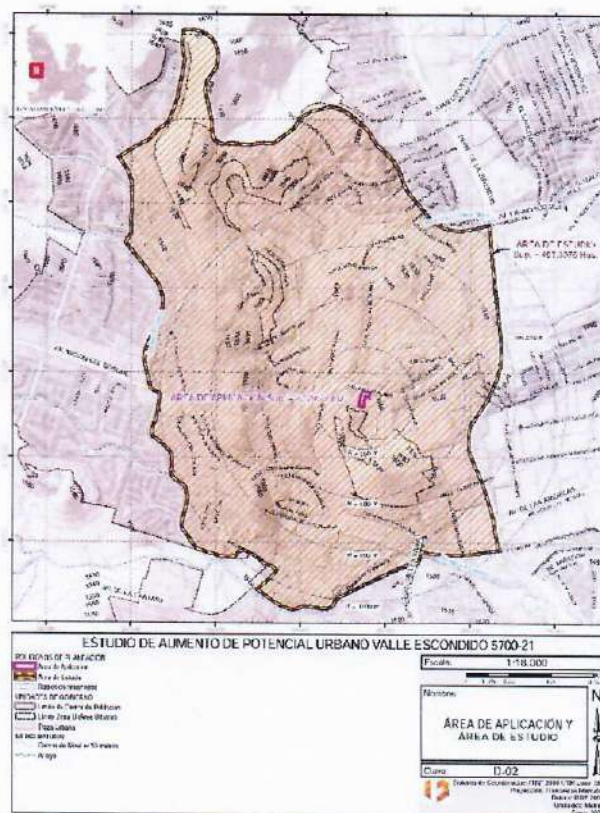


Fig. 2 Límite de Área de Estudio y Aplicación.¹²

Para la definición del polígono anterior, se analizaron los siguientes 11 AGEB's urbanos considerados, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

¹² Fuente: Elaboración propia.

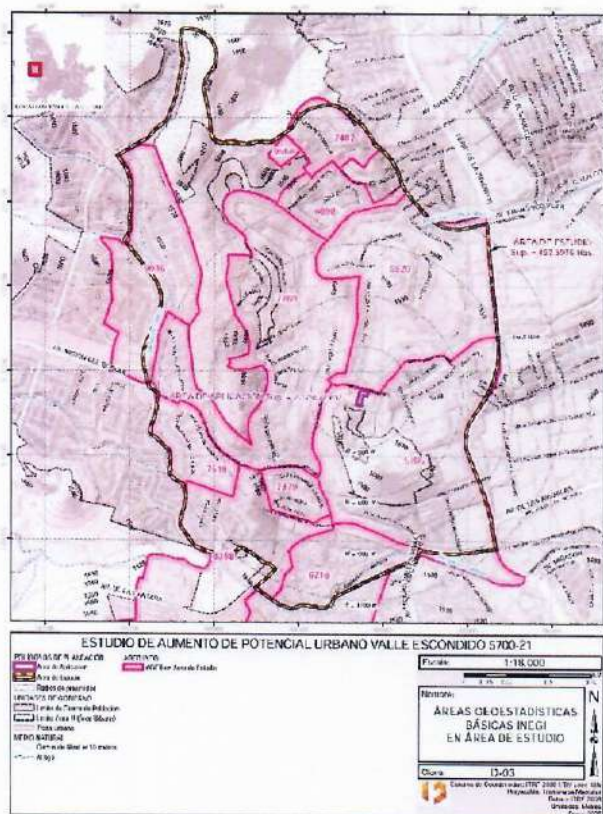


Fig. 3 Límite de AGEB's que componen el Área de Estudio.¹³

Para los AGEB's 5705, 6718, 8358 y 9036 fueron considerados en cuanto a su superficie parcial que incide en la delimitación del área funcional involucrada en la definición de criterios en base al análisis de condiciones urbanas y medioambientales que inciden al entorno de los predios analizados.

2. Definición Del Área De Aplicación

El aumento de potencial urbano propuesto para 2 (dos) predios urbanos con claves catastrales 445-030-065, con superficie unitaria de 1,692.92 metros cuadrados y 445-030-022, con superficie de 436.80 metros cuadrados; comprende en total una superficie conjunta de 2,129.72 metros cuadrados a considerarse como Área de Aplicación de la presente propuesta; avalada por escrituras individuales, que se encuentra identificado con el número 5700-21 de Av. Valle Escondido del Fracc. Desarrollo El Saucito al interior del conjunto urbano Punto Alto.

Para el predio identificado por clave catastral 445-030-065, sus límites son por su frente 20.00 metros con Av. Valle Escondido; al poniente 81.22 metros con propiedad de Federico Elías Madero; por su fondo 25.94 metros con Calle Centro Ejecutivo; y al oriente 83.40 metros con propiedad de Parque Industrial Las Américas y predio

con clave catastral 445-030-022 que forma parte también de la presente propuesta.

Al predio anteriormente identificado le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo a plano catastral que se ilustra a continuación:

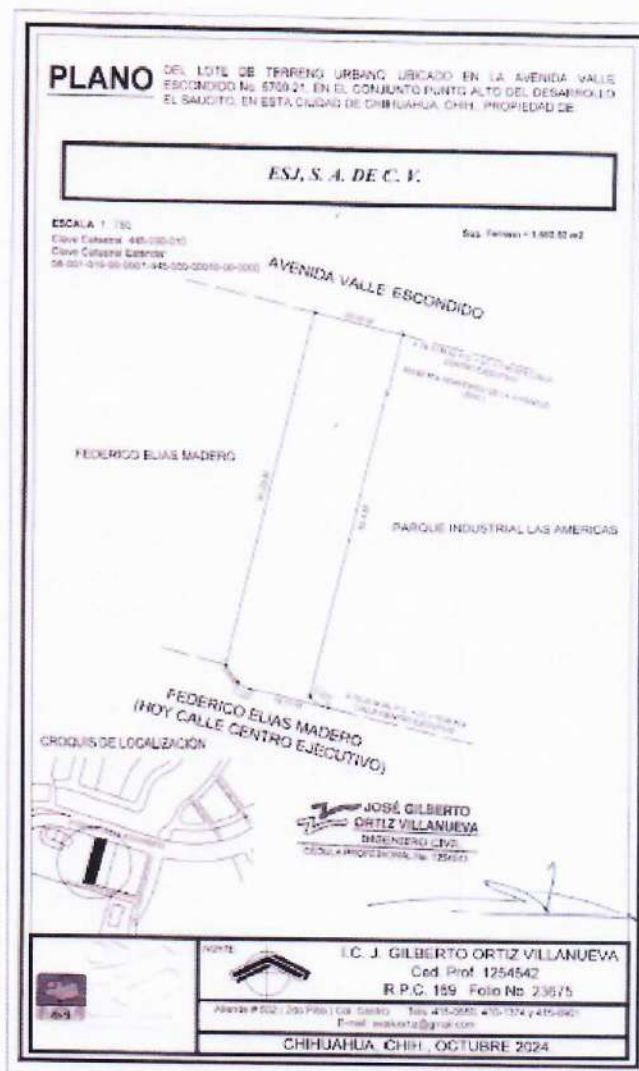


Fig. 4 Plano catastral predio 445-030-065.¹⁴

Para el predio identificado por clave catastral 445-030-022, sus límites son por su frente 20.00 metros con Av. Valle Escondido; al poniente 21.84 metros con predio con clave catastral 445-030-065 que forma parte de la presente propuesta; por su fondo 20.00 metros con Fracción II en propiedad de American Industries S.A., de C.V.; y al oriente 21.84 metros con propiedad de COPACHISA.

Al predio anteriormente identificado le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo a plano catastral que se ilustra a continuación:

¹³ Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

¹⁴ Fuente: Perito Catastral.

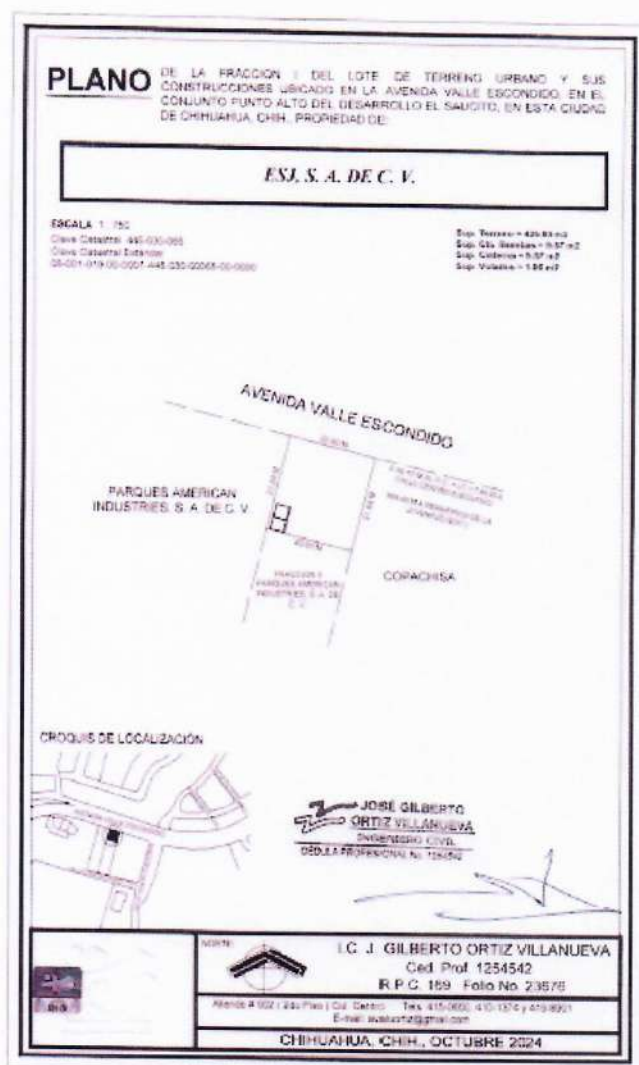


Fig. 5 Plano catastral predio 445-030-022.¹⁵

Así entonces, se conforma un Área de Aplicación para la presente propuesta con superficie total de 2,129.72 metros cuadrados con las características físicas que se exponen a continuación en el plano catastral de fusión de ambos predios.

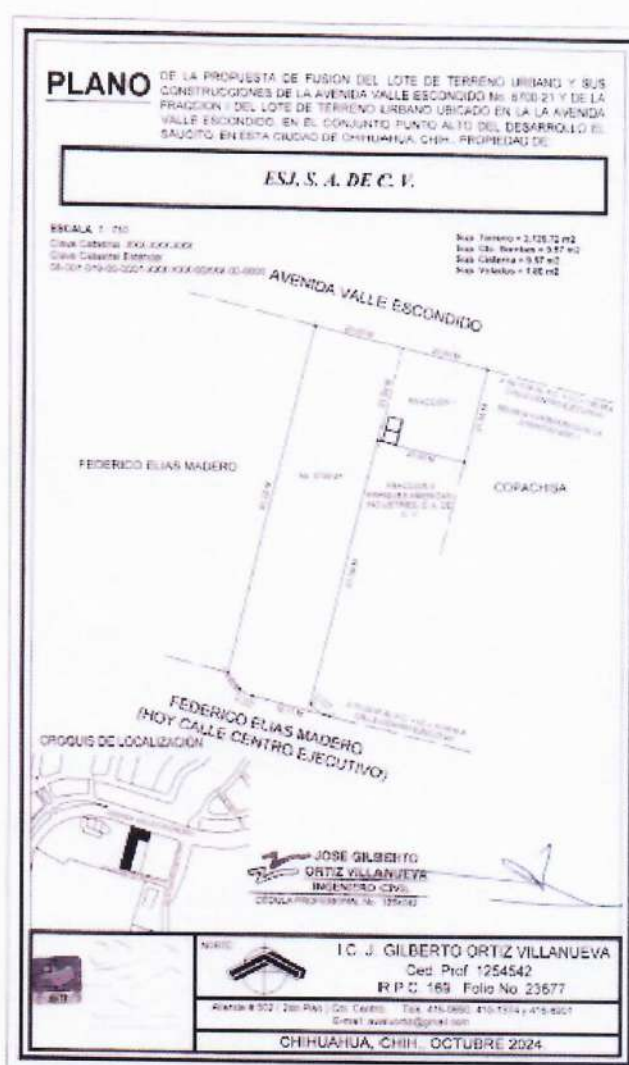


Fig. 6 Plano catastral de la fusión de predios propuesta.¹⁶

Se anexan al presente estudio copias de planos catastrales de los predios involucrados, indicando colindantes su superficie y colindancias.

El Área de Aplicación así conformada tiene asignada uso de suelo Comercio y Servicios por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización.

Se ampara la propiedad de ambos predios a favor de ESJ S.A. de C.V.

Para el predio identificado con clave catastral 445-030-065, la propiedad consta en Escritura Pública Volumen 1,371, Número 33,259, otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 30 de octubre del año 2023, ante la fe del Notario Público Número 24 del Distrito Judicial Morelos, Licenciado Eugenio Fernando García Russek, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de

¹⁵ Fuente: Perito Catastral.

¹⁶ Fuente: Perito Catastral.

colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, en la Inscripción 92 del Libro 7221 Sección Primera, con folio real 1377977.

Para el predio identificado con clave catastral 445-030-022, la propiedad consta en Escritura Pública Volumen 1,390, Número 33,677, otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 21 de diciembre del año 2023, ante la fe del Notario Público Número 24 del Distrito Judicial Morelos, Licenciado Eugenio Fernando García Russek, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, en la Inscripción 112 del Libro 7256 Sección Primera, con folio real 3130688.

Se anexan a este estudio de planeación copias de las escrituras descritas.

Por lo anterior, es importante resaltar la relación existente entre ambos predios que conforman una propuesta integral de aprovechamiento y la Ciudad, y la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, en atención a su localización estratégica por cercanía al corredor de movilidad definido para la Av. de la Juventud y su localización dentro del área de influencia del propio corredor, así como por su colindancia directa al corredor de Av. Valle Escondido en proceso de consolidación.



Fig. 7 Vista desde C. del Fénix del predio promovido.¹⁷

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

El alcance del Estudio se define en función de la normatividad aplicable, en particular la Ley de Asentamientos Humanos

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua para lo cual este programa busca ser congruente con sus instrumentos superiores especialmente con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua 2040

En este sentido, el presente estudio busca los alcances de aumento de potencial urbano en base al uso actual de Comercio y Servicios de Tipo 1 vigente para ambos predios, atendiendo en su contexto natural y urbano a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este aumento de potencial urbano está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural. Para ello, en su capítulo de Diagnostico se hacen las precisiones necesarias para su mejor entendimiento.

¹⁷ Fuente: Elaboración Propia.

E. DIAGNÓSTICO

I. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO

3. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados de la entidad.

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

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

La vinculación de la región en cuanto a productos y mercancías ha sido históricamente importante considerando la ubicación estratégica del Municipio en el corredor comercial hacia los Estados Unidos de América y su relación al sur con la ciudad de Durango donde confluyen los ejes carreteros de los corredores comerciales norte – sur y este – oeste y al oriente con la costa del Pacífico.



Fig. 8 Vinculación Regional.¹⁸

El Estado de Chihuahua cuenta con una importante consolidación en cuanto a su red carretera lo cual permite una vinculación eficiente y funcional entre Municipios y localidades las cuales son administradas por la Federación y el Estado. Por la ubicación y jerarquía del Municipio de Chihuahua donde se ubica la ciudad

capital del Estado, se define la importancia que la ciudad posee en cuanto al esquema de movilidad regional.



Fig. 9 Movilidad Regional.¹⁹

La red carretera que relaciona a la zona metropolitana con las localidades del Estado y con el resto de la nación favorece una relación jerárquica hacia Ciudad Juárez hacia el norte y la Ciudad de México al sur. Dicha condición obedece a factores económicos que señalan la importancia de dicho corredor.

4. Ámbito Urbano

Centro de población. Este se define con la delimitación de su fundo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuales en la actualidad (2024) 26,872.79 hectáreas corresponden al área urbana de acuerdo al proceso de crecimiento de la mancha urbana.

Es importante mencionar que existe una superficie adicional considerada para el crecimiento futuro de la Ciudad, definida por el PDU 2040 y la planeación vigente y aplicable en el Centro de Población.

Crecimiento poblacional y urbano. Históricamente, la superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 15,097.91 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 26,872.79 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo

¹⁸ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

¹⁹ Fuente: Elaboración Propia.

de crecimiento al ir decreciendo su aumento porcentual en superficie respecto a periodos quinquenales anteriores.

De acuerdo a las proyecciones oficiales de IMPLAN, la población actual en la ciudad de Chihuahua asciende a 977,704 habitantes aproximadamente lo cual ha significado una tasa media de crecimiento poblacional 0.88% anual. Esto significa una gradual desaceleración respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de socioeconómicos y demográficos que inciden tanto a la ciudad de Chihuahua como a otras ciudades medias del país

Su carácter de ciudad capital, así como su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

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

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa procesos de dispersión de la urbanización periférica y expulsión de habitantes de las zonas centrales de la ciudad. Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada. Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean.

5. Ámbito De Influencia

El desarrollo de este proyecto proporciona una alternativa importante a la oferta de comercio, servicios y empleo accesible para la zona poniente de la ciudad y al corredor de actividad de Av. de la Juventud, así como a los principales corredores que lo conectan con la zona central de la ciudad aportando para sus usuarios conveniencia al desarrollar sus actividades en un nodo de actividad accesible y vinculado con una gran cantidad de giros complementarios, impulsa el desarrollo del sector de la construcción, así mismo este proyecto permite la consolidación del corredor de Av. Valle Escondido, aprovecha infraestructura de servicios instalada y es un ejemplo de las políticas de densificación y aprovechamiento del suelo en áreas de alto potencial urbano. Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano de baja

densidad constructiva tendiente a la mixtura de usos de suelo, con fuerte presencia de comercio y servicios en corredores jerárquicos de Av. de la Juventud y Av. La Cantera en la zona poniente de la ciudad, con factibilidad de integración a las políticas públicas de intensificación en los potenciales del suelo en los entornos de los corredores urbanos en la Ciudad de Chihuahua.

II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra de la zona poniente de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de análisis y en particular para los predios que motivan este estudio es de propiedad privada.

El cambio de uso de suelo se promueve para 2 (dos) predios urbanos en propiedad de la empresa ESJ S.A. de C.V.

Para el predio identificado con clave catastral 445-030-065, la propiedad consta en Escritura Pública Volumen 1,371, Número 33,259, otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 30 de octubre del año 2023, ante la fe del Notario Público Número 24 del Distrito Judicial Morelos, Licenciado Eugenio Fernando García Russek, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, en la Inscripción 92 del Libro 7221 Sección Primera, con folio real 1377977.

Para el predio identificado con clave catastral 445-030-022, la propiedad consta en Escritura Pública Volumen 1,390, Número 33,677, otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 21 de diciembre del año 2023, ante la fe del Notario Público Número 24 del Distrito Judicial Morelos, Licenciado Eugenio Fernando García Russek, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, en la Inscripción 112 del Libro 7256 Sección Primera, con folio real 3130688.

Ambos predios se encuentran en proceso de fusión para conformar un proyecto integral

III. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es la relación y el orden guardado entre las distintas partes que componen la ciudad. Esta organización determinada por las acciones públicas, privadas y sociales llevadas a cabo en distintas épocas, esta se encuentra en crecimiento y en estado dinámico. Dicha organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, espacios verdes, tramas, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad, los cuales generan centros de actividad jerárquicos y entrelazados.

La estructura que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una red primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.

La zona poniente de la ciudad de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir del trazo de Av. de la Juventud y su integración con el resto de la ciudad mediante la prolongación de varias vialidades jerárquicas como son la Av. Francisco Villa, Av. Valle Escondido, Av. La Cantera y otras vialidades jerárquicas que se han conformado como corredores urbanos de integración entre las zonas centro y poniente de la ciudad. Estos corredores en mayor o menor grado cuentan con una importante consolidación y presencia de comercio y servicios, las cuales adquirieron una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace de los sectores habitacionales consolidados en la zona así como de los grandes desarrollos comerciales entre los que destacan Distrito 1 con una tipología mixta en cuanto a su aprovechamiento del suelo, Plaza Saucito y varias tiendas de autoservicio por mencionar a los más importantes que han tendido a consolidar nodos de actividad de cobertura urbana y regional. Elementos que por otro lado, en conjunto con equipamientos diversos, han ido conformado un sector urbano con altas expectativas de actividad económica y social en beneficio de la ciudad, que resulta complementario y accesible hacia el Centro Urbano y la zona norte de la ciudad.



Fig. 10 Av. de la Juventud y su entorno.²⁰

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento a mejores relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas ya urbanizadas con potencial

de reconversión y densificación como es el caso del corredor de Av. de la Juventud y su área de influencia, integrada a los Subcentros Urbanos Surponiente y Norte toma interés el factor de ocupación del suelo debido al proceso de incorporación al desarrollo urbano en zonas urbanas que tienen origen en asentamientos originalmente habitacionales de tipo residencial como es el caso del entorno inmediato a los predios promovidos al interior del conjunto urbano Punto Alto al tiempo que se dota de atención para proyectos de inversión sobre los corredores urbanos que los integran con la ciudad.



Fig. 11 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU 2040.²¹

La progresiva consolidación de nuevos desarrollos residenciales sobre todo en la zona de desarrollo poniente ha ido relegando tanto predios urbanizables con potencial de desarrollo constituidos como vacíos urbanos, como inmuebles que por características de tamaño de lote y de localización estratégica resultan costosos para la realización de un proyecto de inversión bajo los parámetros actualmente definidos para su aprovechamiento constructivo por lo que éstos son relegados y sujetos a la reconversión de utilización en giros económicamente más rentables en términos sociales y económicos y en muchos casos, mediante el aumento de su potencial urbano, como es el caso del predio en análisis.

²⁰ Fuente: Fotografía propia.

²¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Es de especial atención para la autoridad y para la ciudad en lo general el detonar proyectos de inversión, funcionalmente integrales, que tiendan a ocupar predios baldíos y subutilizados de la zona favoreciendo a integración de proyectos detonadores de habitabilidad y actividad, integrados funcionalmente con la mancha urbana, que aprovechen la ventaja competitiva de localización en una zona periférica y accesible al primer cuadro de la ciudad como es el caso de la zona que nos ocupa.

1. Zonificación Primaria

La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas. Es importante establecer la zonificación primaria para la aplicación del plan, pues el primer paso para emprender cualquier acción urbana es ubicar el predio en cuestión dentro de alguna de las zonas, lo cual se apega a las leyes en la materia.

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida como Zona U (urbanizable y construible), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes; Zona R (reserva urbanizable) donde existen grandes polígonos en breña con alto potencial para su utilización en actividades productivas y dotación de vivienda que deriven de un correcto análisis de impactos ambientales y sociales para consolidar el ambiente urbano en lo constructivo, lo económico, lo ambiental y lo social, fomentando proyectos de inversión relevantes en cuanto a la dotación de infraestructura de cabeza como es el caso del presente predio en análisis; así como Zona E que corresponde a 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 encuentra fuera de los límites de la zona U y de la zona R. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la normativa municipal.

El predio de análisis se localiza en Zona U y se encuentra sujeta a las políticas y lineamientos planteados en los instrumentos de planeación para su ocupación en esquemas más intensivos en cuanto a habitabilidad y desarrollo productivo, diversificando la oferta de vivienda, servicios y empleo en atención a la consolidación de la ciudad cercana y accesible.

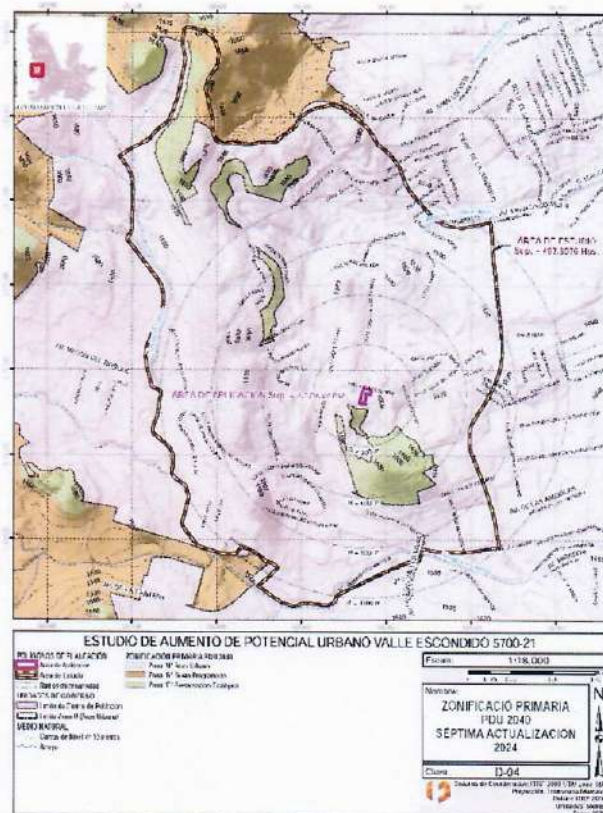


Fig. 12 Zonificación Primaria.²²

2. Zonas Homogéneas

Se entiende por zona homogénea la caracterización de una porción de ciudad donde se destaca una tipología urbana, constructiva, morfológica, de actividad, uso o desarrollo histórico, agrupada en una integración espacial y/o funcional.

Los usos principales identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional de densidades bajas de 5 a 12 viviendas por Hectárea (H12) y de 13 a 25 (H25); así como media de 26 a 35 (H35) y altas de 36 a 45 (H45) y más de 60 (H60+) en predios aislados al interior, uso mixto moderado e intenso vinculadas a los corredores de Av. de la Juventud, Av. Valle Escondido, Av. Francisco Villa y al interior del poblado La Haciendita; existe presencia de uso Zona Especial de Desarrollo Controlado en zonas de reserva localizadas en área cerril en la zona central del área analizada así como en fraccionamientos mayormente residenciales recientemente consolidados en zonas de borde cerriles; así como de comercio y servicios en corredores jerárquicos de Av. de la Juventud, Av. La Cantera y Av. Misión del Bosque; equipamiento urbano en importantes giros existentes en los rubros de educación que comprende diversas instituciones privadas, así como club deportivo privado San Francisco, mientras que recreación

²² Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

y deporte es predominante en áreas verdes equipadas al interior de fraccionamientos habitacionales, muchos de ellos privatizados, así como en varios parques lineales integrados a vialidades y zonas de borde con escurrimientos hidrológicos.



Fig. 13 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. La Cantera.²³

3. Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 es consecuencia a su estructura urbana propuesta. Ésta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptivas, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

El uso de suelo actual sobre el predio que se pretende el cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano es Comercio y Servicios, el cual se ubica en un entorno mayormente consolidado en aprovechamientos comerciales, servicios y habitacionales tipo unifamiliar y plurifamiliar, con presencia de mixtura por la amplia diversidad de giros comerciales presentes y de equipamiento urbano. Se tiene reconocidos a los corredores de la Av. de la Juventud y Av. La Cantera con usos comerciales de cobertura urbana, a los corredores de vialidades jerárquicas de enlace para las zonas habitacionales con los corredores principales de la zona como son Av. Misión de Bosque, Av. Valle Escondido, Av. Francisco Villa y Av. Tomás Valles Vivar que les corresponden usos comerciales, mixtos en varias intensidades, equipamiento urbano y habitacionales.

Se cuenta con grandes superficies de equipamiento y áreas verdes, los cuales se encuentran ocupados con un alto nivel de consolidación

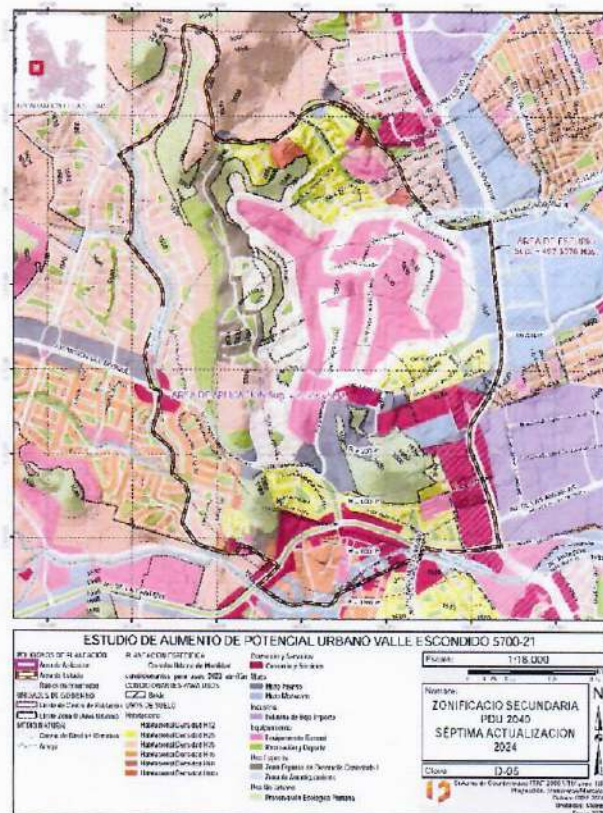


Fig. 14 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.²⁴

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo en la zona reflejan el reconocimiento de fraccionamientos habitacionales en tipología cerrada con geometrías adaptadas a las condiciones orgánicas del terreno que presenta importantes variaciones en niveles conformados por vivienda de tipo media y residencial con alta calidad constructiva, por lo que se vuelca las oportunidades de oferta de usos generadores de actividad hacia el desarrollo de los corredores urbanos que le dan accesibilidad. Existe también vivienda popular sobre grandes lotes en el poblado anteriormente suburbano de La Haciendita pero en lo general, el carácter de ocupación de las colonias y fraccionamientos existentes perfilan una oferta inmobiliaria limitada pero con tendencia a la diversificación en cuanto a tipologías por la introducción de modelos de vivienda vertical, por la oferta productiva y económica en la zona que se da en una forma eficiente y ordenada buscando mejorar las condiciones de acceso a vivienda que aprovecha la conectividad otorgada por los corredores urbanos y concentradores de actividad con las condiciones de movilidad y de integración urbana adecuadas, lo cual resulta favorable para las políticas de densificación y aprovechamiento urbano en predios cercanos al corredor de Av. de la Juventud. La distribución de usos de suelo en el área de estudio

²³ Fuente: Fotografía propia

²⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

es la siguiente considerando tanto su condición urbana como las áreas de reserva territorial disponibles:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

	ÁREA URBANA		RESERVA TERRITORIAL		TOTAL	
USO DE SUELO	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	% SUPERFICIE
Habitacional Densidad H12	56.4180	12.48%	0.0003	0.00%	56.4182	11.34%
Habitacional Densidad H25	36.8943	8.16%	0.0000	0.00%	36.8943	7.42%
Habitacional Densidad H35	42.1768	9.33%	3.5653	7.88%	45.7421	9.20%
Habitacional Densidad H45	17.5239	3.88%	0.0000	0.00%	17.5239	3.52%
Habitacional Densidad H60+	5.0459	1.12%	0.0000	0.00%	5.0459	1.01%
Mixto Moderado	16.2689	3.60%	0.0000	0.00%	16.2689	3.27%
Mixto Intenso	16.5350	3.66%	0.0001	0.00%	16.5350	3.32%
Zona Especial Desarrollo Controlado Tipo 1	15.4236	3.41%	0.0002	0.00%	15.4238	3.10%
Comercio y Servicios	36.5592	8.09%	0.0055	0.01%	36.5647	7.35%
Equipamiento Urbano	67.2463	14.87%	0.0009	0.00%	67.2473	13.52%
Zona de Amortiguamiento	10.9965	2.43%	0.0000	0.00%	10.9965	2.21%
Recreación y Deporte	33.7323	7.46%	0.0015	0.00%	33.7338	6.78%
Preservación Ecológica	7.2650	1.61%	39.8675	88.09%	47.1325	9.48%
Validades y servidumbres	90.0549	19.92%	1.8158	4.01%	91.8707	18.47%
TOTAL:	452.1405	100.00%	45.2571	100.00%	497.3976	100.00%
PROPORCIÓN URBANO / RESERVA TERRITORIAL:		90.90%		9.10%		100.00%

Nota: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

Fig. 15 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.²⁵

Se hace notar que los predios analizados cuentan al 100% con uso urbanizable Comercio y Servicios actualmente regulado por el PDU 2040.

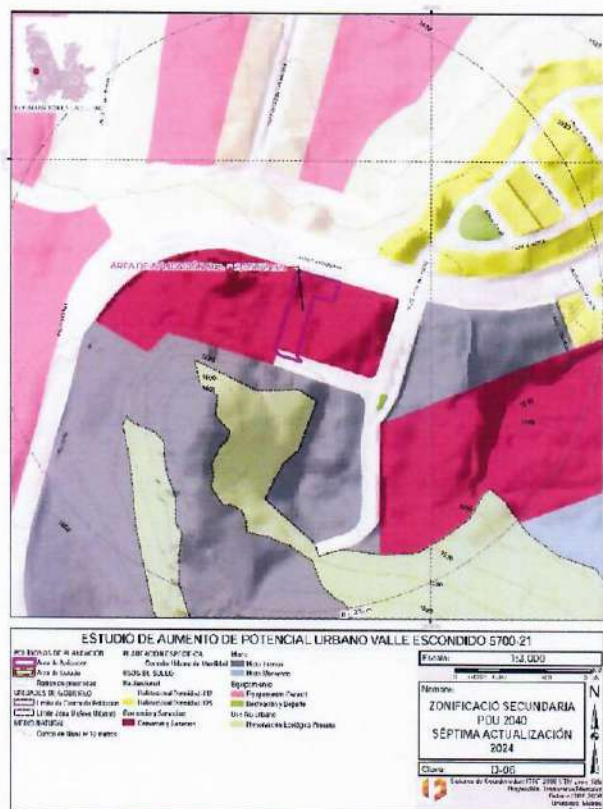


Fig. 16 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.²⁶

²⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

²⁶ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

4. Organización Espacial

Desde el momento en que un grupo humano erige un determinado lugar y se establece en él, se inicia un proceso de interacción mutua mediante el cual lo que se podría denominar el hábitat natural empieza a transformarse por la acción del grupo que trata de adaptarlo a sus necesidades. Al mismo tiempo se va adaptando y organizando de acuerdo con las condiciones del medio natural. De este modo, los asentamientos humanos vienen a ser un tipo especial de hábitat transformado por la acción del hombre y desempeñan funciones específicas dentro del sistema social, económico, político y cultural. Se va gestando así un sistema de organización espacial resultante del proceso histórico de desarrollo del sistema social, en su interrelación con el hábitat natural. En consecuencia, cada forma espacial es el producto de una estructura social específica en su interacción dinámica con un determinado medio ambiente.

El predio en estudio se ubica en la zona poniente de la ciudad, en su entorno y en el área de estudio se ubican núcleos de actividad, corredores urbanos, núcleos de desarrollo y barreras naturales.

En el área de estudio el corredor urbano constituido por la Av. de la Juventud se ha consolidado como vía de accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro, norte y surponiente de la ciudad, integrándose a los corredores de carácter regional de Carretera a Cd. Juárez y Carretera a Cd. Cuauhtémoc, además que su conectividad con Av. La Cantera y Av. Francisco Villa le otorga accesibilidad y vinculación hacia el Centro Urbano y hacia vialidades jerárquicas como Av. Universidad, Blvd. Ortiz Mena, Av. Teófilo Borunda y otros corredores céntricos, situación que es identificada por el comercio y servicios que aprovecha esta situación para desarrollar sus actividades dentro del área de estudio. Lo anterior denota conectividad con el anillo intraurbano de la ciudad, en el que se ubican importantes reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas. Otra vialidad jerárquica que otorga condiciones óptimas de accesibilidad y desarrollo de actividades productivas es Av. Valle Escondido que transcurre al oriente del área analizada a través de Av. Vía Sicilia.

Dentro del área de estudio se ubican equipamientos urbanos de cobertura urbana con alta convocatoria como son instituciones educativas de alto nivel y complejos comerciales tanto de cobertura urbana y regional, como local ubicados sobre los corredores principales en la zona.

El Área de Estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, así como de comerciales, servicios y equipamiento urbano, por encontrarse inmerso en la mancha urbana actual de nuestra ciudad y próximo al corredor de movilidad de Av. de la Juventud, consolidado al 100% por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar delimitado por vialidades jerárquicas.

5. Núcleos De Actividad

Los principales núcleos de actividad de la zona son los corredores comerciales y de servicios conformados por la Av. de la Juventud, y Av. La Cantera donde se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona. Merece mención especial el corredor de la Av. Valle Escondido que aunque se encuentra en proceso de consolidación, existen importantes giros de actividad ya instalados como son la tienda de autoservicio Al Súper Plus Bosques, Hospital Christus Muguerza y el complejo de oficinas y corporativos Punto Alto donde se localizan los predios de interés.

Por la naturaleza mixta de los corredores y el proceso de consolidación exclusivamente habitacional en zonas interiores, se presenta una fuerte presencia de Unidades Económicas al interior del área con localización preferentemente sobre los corredores principales y vialidades colectoras conformando núcleos de actividad y con escasa presencia en zonas habitacionales.

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 518 unidades económicas lo cual representa un rango alto de consolidación considerando la superficie del Área de Estudio analizada y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada. Dichas U.E. representan una mayor presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo sobre los diferentes corredores urbanos principales consolidados en la zona de Av. de la Juventud y Av. La Cantera, aunque se aprecian concentradores de actividad sobre vialidades colectoras interiores como es el caso de Av. Misión del Bosque, C. Catedral de Chihuahua en el tramo que corresponde a su paso por el poblado La Haciendita y Av. Valle Escondido con los complejos Punto Alto I y II, las cuales cumplen con una importante función de cobertura de servicios tanto de nivel vecinal para los sectores habitacionales cercanos como de nivel urbano con oferta de empleo especializado en corporativos empresariales. A continuación se describen las 7 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 250 empleos por giro establecido, mayormente ubicadas sobre los corredores de Av. de la Juventud, C. Paseo de las Palmas y Av. Valle Escondido al interior del conjunto urbano Punto Alto:

NOMBRE	ACTIVIDAD
COEUR MEXICANA	Minería de oro
COPACHISA	Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión
ESJ	Fabricación de estructuras metálicas
CLUB CAMPESTRE SAN FRANCISCO DE CHIHUAHUA S.C.	Clubes deportivos del sector privado
HOSPITAL STAR MEDICA	Hospitales generales del sector privado

CHIHUAHUA	
COSTCO CHIHUAHUA SUC. 756	Comercio al por menor en supermercados
COPASER	Suministro de personal permanente

Fig. 17 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 250 personas.²⁷

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos localizados mayormente en conjuntos comerciales de cobertura barrial y al interior del poblado La Haciendita de composición mixta en cuanto al aprovechamiento del suelo.

Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 342 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 86 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 56 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 10 U.E. de 31 a 50 personas, 9 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas, 8 U.E. DE 100 a 250 personas y 7 U.E. con más de 251 personas ocupadas, siendo este último rango el que corresponde a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica la alta presencia de empleo con que cuenta actualmente el sector que cuenta con un grado alto de urbanización.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 82.6% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización, mayormente en áreas comerciales concentradas, en forma unitaria localizadas sobre corredores y en mucho menor proporción, al interior de las zonas habitacionales. La presencia económica es relevante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 1.2 U.E. por Hectárea, considerando la superficie urbana consolidada al interior del Área de Estudio equivalente a 452.140 Has, la cual es más alta con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad.

6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos mixtos, comerciales y de servicios conformado por la Av. de la Juventud es el principal elemento de actividad de la zona y al cual tiene accesibilidad y proximidad el predio analizado, dicho corredor se encuentra ya consolidado.

Un segundo corredor conformado por Av. La Cantera en el límite sur del Área de Estudio, tiene un importante rol a nivel urbano pues representa integración hacia la zona centro de la ciudad y hacia Av. de la Juventud por medio de su cruce.

Un tercer corredor es la Av. Valle Escondido que otorga acceso al conjunto urbano Punto Alto donde se localiza el área de interés, que se consolida gradualmente con giros comerciales y de servicios muy importantes, que le otorgan un carácter urbano.

²⁷ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI 2020



Fig. 18 Vista del conjunto Punto Alto desde corredor Av. Valle Escondido. ²⁸

Al interior del Área de Estudio, se cuenta con corredores jerárquicos conformados por vialidades de función colectora y de vinculación hacia los corredores principales como son Av. Francisco Villa y Av. Misión del Bosque, de fuerte importancia con carácter zonal, sobre de ellos se desarrolla comercio mayormente en microempresa y concentran equipamiento urbano.

Varias calles interiores cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad como es el caso de la C. Catedral de Chihuahua en el tramo que corresponde al poblado La Haciendita.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

1. Análisis Demográfico

La dinámica de la población es un tema central en términos de la definición de tipologías urbano – arquitectónicas acordes a tamaño de la población, composición familiar y demás factores que definen preferencias de ubicación y concentración de población y vivienda.

La diversificación de actividades y la búsqueda de condiciones que eleven la calidad de vida de los habitantes han generado un proceso representativo de migración de lo rural a lo urbano lo cual ha impactado significativamente a la estructura y tamaño de la ciudad. Actualmente, el 97.2% del total de la población municipal, se concentra en la ciudad de Chihuahua.

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de baja a media concentración de población como son las colonias y fraccionamientos Jardines de San Francisco, Rincones de San Francisco, Bosques de San Francisco varias etapas, Valle del Ángel II, Misiones etapas varias, Cerrada La Canter, Cumbres de San Francisco, Residencial San Francisco, Dominion Residencial y al interior del poblado La Canter. Las altas densidades se ubican en las colonias y fraccionamientos Valle del Ángel I, Misiones I, Misión del Valle etapas varias, Villa Toscana, Misión del Bosque, Encordada del Valle varias etapas, Calicanto, que ocupan las zonas sur y poniente del Área de Estudio; así como en desarrollos verticales de alta densidad Torre Cémit y Torre Lúmina en localizaciones específicas al interior del área analizada.

A continuación se ilustra la densidad poblacional al año 2020 por manzana en el área de análisis la cual representa rangos altos en los desarrollos antes mencionados:

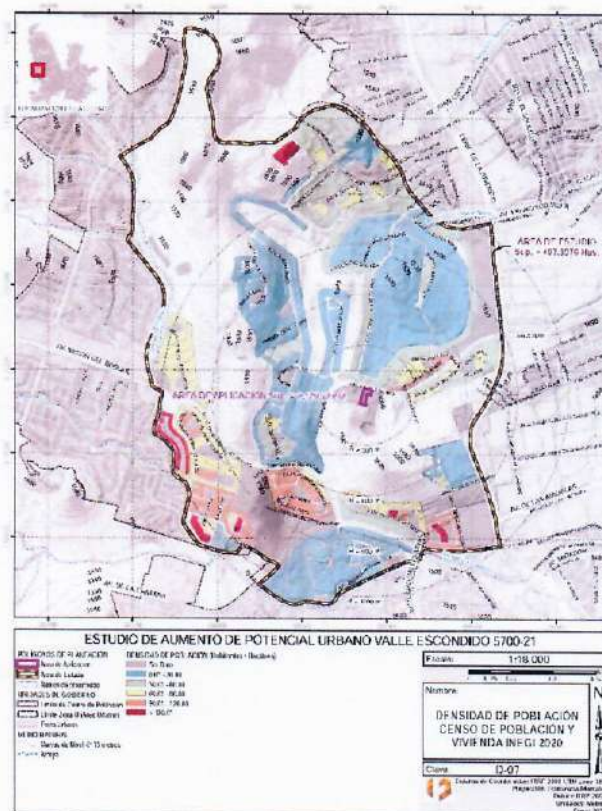


Fig. 19 Densidad Poblacional en el Área de Estudio. ²⁹

El área de estudio comprendía al año 2020 manzanas pertenecientes a un total de 41 fraccionamientos y colonias existentes de los cuales

²⁸ Fuente: Fotografía propia.

²⁹ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

32 son habitacionales; y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, habitaban en el área 7,827 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 17.3 hab./Ha de acuerdo a superficie de mancha urbana consolidada al interior del Área de Estudio equivalente a 452.140 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan densidades medias en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaleciente. Cabe mencionar que existen diversos desarrollos de vivienda o de usos mixtos en esquema de alta densidad sobre predios unitarios, como es el caso de los desarrollos habitacionales en esquema plurifamiliar Torre Cénit y Torre Lúmina presentes en el área de análisis.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos de mediana edad lo cual nos indica una zona con población que representa una importante fuerza productiva y es una composición poblacional característica en zonas urbanas de nueva consolidación de nivel socioeconómico medio y alto que presentan una oportunidad para la introducción de mayores giros de actividad económica. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan actividades productivas, desarrollo económico y mayor diversidad en modelos de vivienda tendientes a la requerida renovación social y urbana necesarias para el óptimo aprovechamiento e integración de la zona y a establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, enfatizando el acceso a nuevas fuentes de empleo en la zona. De los 7,827 habitantes en el área, un 47.8% son hombres y un 52.2% mujeres.

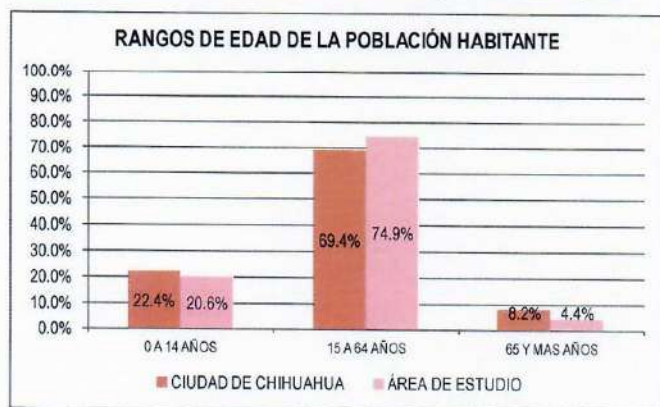


Fig. 20 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.³⁰

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es muy alto lo cual nos indica el alto nivel educativo

presente en el área ya que representa 14.3 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 93.0% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación mientras que el promedio en la ciudad es de 89.1% lo cual es indicativo un nivel muy superior en grado de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante de la zona en dicho rubro.



Fig. 21 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.³¹

La zona presenta condiciones particulares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente alto al presentar una mayoría hacia los servicios prestados por otras instituciones y servicios privados que representan en conjunto un 53.4% del total de la cobertura, relegando al IMSS a un segundo puesto siendo la mayor instancia de derechohabiencia en la ciudad más no en la zona con un 35.8% de cobertura por dicha instancia en el Área de Estudio. En un rango inferior se encuentra el ISSSTE con un 5.0% de cobertura y se aprecia una muy presencia baja del INSABI como opción al representar el 2.2% del total de la cobertura.



Fig. 22 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.³²

³⁰ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³¹ Fuente: Elaboración propia en base Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 16.7% son de jefatura femenina lo cual es significativamente inferior respecto al promedio de la ciudad que es de 36.2% en general e indicativo de una muy alta participación masculina en cuanto al sostenimiento del hogar y señala condiciones familiares óptimas en cuanto a su composición e integración.

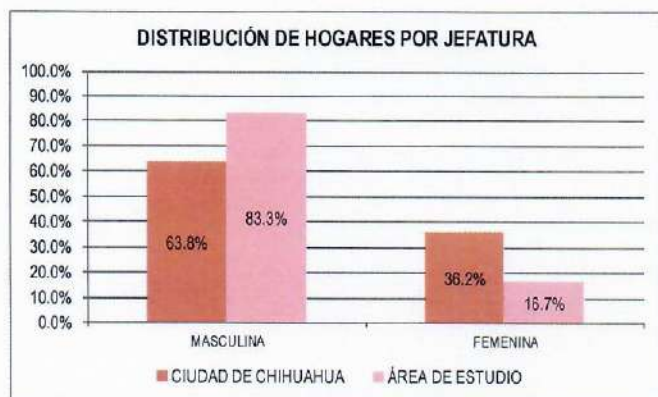


Fig. 23 Distribución de hogares por jefatura.³²

2. Análisis Económico

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por su carácter de ciudad capital; el mayor concentrador de fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2024, de la cual se resalta el progresivo desarrollo en cuanto densidad de unidades económicas que se presenta al interior del Área de Estudio, la relevante presencia del corredor de Av. de la Juventud con múltiples actividades económicas presentes y la conectividad de la zona hacia el centro urbano que se conforma como el mayor concentrador de actividad económica en la ciudad y existen corredores comerciales y de servicios conformados que cuentan con una alta concentración de empleo como el caso de Av. La Cantera, que define una alta concentración económica detectada tanto al interior del área analizada como en la zona periférica y vinculada al centro de la ciudad.

³² Fuente: Elaboración propia en base Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³³ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

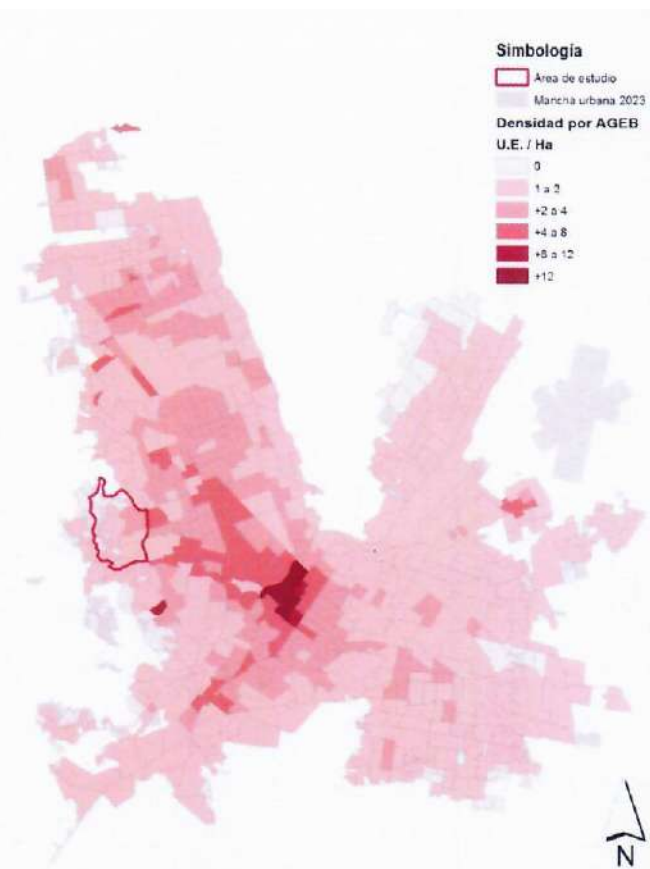
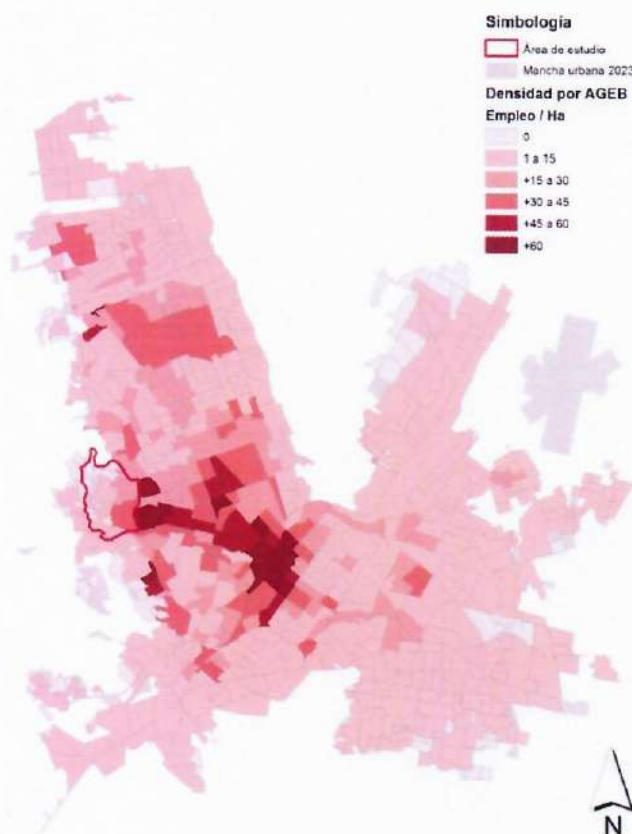


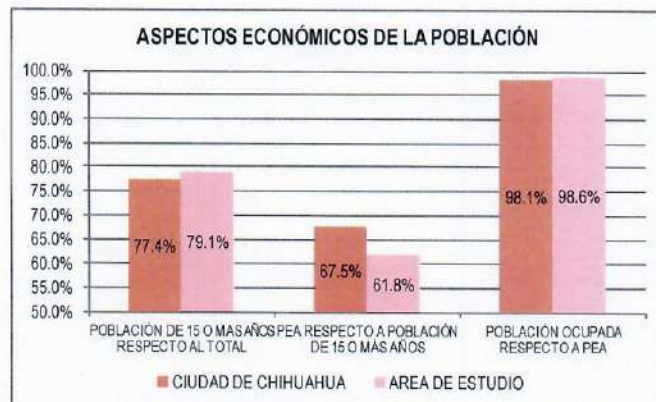
Fig. 24 Densidad de Unidades Económicas.³⁴

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 38,272 unidades detectadas al año 2024. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas, sin embargo, se observa que las actividades del sector secundario referentes a manufactura tienden a concentrarse en los parques industriales dedicados que a su vez ofertan la mayor cantidad de empleo a pesar de no concentrar una gran cantidad de unidades económicas. Con respecto al entorno inmediato al predio, la presencia de actividades económicas mayormente dedicadas al sector terciario de la economía definen también una oferta relevante en cuanto a empleo aprovechando la ventaja competitiva de localización próxima al corredor de Av. de la Juventud y la presencia de corredores urbanos de actividad intensa como es el caso de Av. La Cantera y la propia Av. Valle Escondido donde se localiza el predio de interés al interior del conjunto Punto Alto que se consolida como un importante parque de negocios de influencia urbana y regional.

³⁴ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI

Fig. 25 Promedio de personal ocupado por AGEb.³⁵

Del total de la población dentro del área de estudio, un 79.1% cuenta con 15 años o más de los cuales un 61.8% se refiere a población económicamente activa con una alta participación del 98.6% de población ocupada respecto a la PEA, lo cual resulta en índices superiores al promedio urbano pero con la particularidad de una muy baja representatividad de la PEA respecto a la población mayor de 15 años de edad lo cual resulta de una significativa proporción de jóvenes en edad escolar que habitan el área y que aún no son económicamente activos. Dicha condición representa un potencial importante para la diversificación tanto de la oferta habitacional en la zona que tienda a satisfacer la futura demanda de vivienda de adultos jóvenes, como de la oferta económica y productiva que tienda a aproximar el empleo y nuevas actividades en la zona; aprovechando la ventaja competitiva de habitar en un sector aún con potencial para nuevos desarrollos, cercano a fuentes de trabajo y con alto impulso económico.

Fig. 26 Aspectos económicos de la población.³⁶

Con respecto al nivel socioeconómico de hogares en la zona, el parámetro más adecuado para determinarlo es el acceso a bienes por vivienda, el cual es indicativo del poder adquisitivo de la población habitante el cual es comparable con el promedio urbano.

Existen en la zona 2,226 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos que se encuentran en rangos superiores en lo general al promedio urbano. Únicamente la disponibilidad de bienes básicos de bicicleta y motocicleta en hogares representa un índice inferior en la zona con respecto al promedio urbano y en bienes tales como automóvil, teléfono fijo, computadora e internet la disponibilidad de dichos bienes se encuentra arriba de 23 puntos porcentuales respecto al promedio urbano.

Fig. 27 Disponibilidad de bienes en viviendas.³⁷

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas altas en lo general con respecto a la población habitante de la zona y presencia de sectores altamente consolidados en cuanto a su habitabilidad con desarrollos de tipo residencial que definen un perfil de habitante altamente demandante de bienes considerando adicionalmente la edad de la población que

³⁶ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³⁷ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³⁵ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI

define una proyección alta en cuanto a la demanda futura de bienes y servicios.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación y enfoque socioeconómico de los sectores analizados y son en lo general altos. La zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$1,107.00 y los \$20,000.00 por metro cuadrado, donde colonias y fraccionamientos habitacionales oscilan entre los \$1,107.00 a \$5,822.00 por metro cuadrado con presencia de condominios de carácter habitacional plurifamiliar y mixto de entre \$3,576.00 a \$8,931.00 en general, mientras que los predios con frente a los corredores oscilan entre los \$4,369.00 hasta los \$7,144.00 dónde los precios mayores se ubican en los predios que tienen frente a la Av. de la Juventud. Existen valores altos en lo particular asignados a plazas comerciales que oscilan de \$6,430.00 hasta \$20,000.00 por metro cuadrado, mismos que son asociados a corredores comerciales, los cuales junto con los condominios de carácter mixto son los valores de suelo más altos detectados en el área de estudio.

Los valores menores del suelo se ubican en las zonas interiores de colonias de origen irregular como son La Haciendita y La Cantera, así como en reserva territorial urbanizable en la zona Nombre de Dios al sur y poniente del área analizada, mientras que los valores superiores en lo que corresponde los corredores y edificaciones comerciales puntuales, siendo los localizados en Av. de la Juventud y Av. La Cantera los más altos.

Para los predios promovidos en este instrumento las tablas de valor catastral determinan un valor de \$6,602.00 por metro cuadrado al localizarse al interior del condominio vertical Punto Alto, lo cual lo ubica dentro de un rango medio al interior del Área de Estudio y alto en relación a la ciudad en lo general.

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1k(w), que se interpreta como clima semiárido templado con invierno fresco, Semiárido, templado, temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperatura del mes más caliente menor de 22°C. Lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual. Dicha condición climática prevaeciente en la mayor parte de la ciudad se comparte con la zona sur y poniente del municipio y con el vecino municipio de Aquiles Serdán.

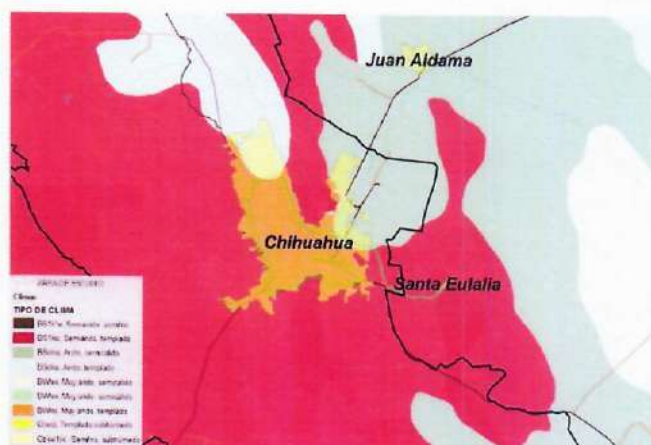


Fig. 28 Clima.³⁸

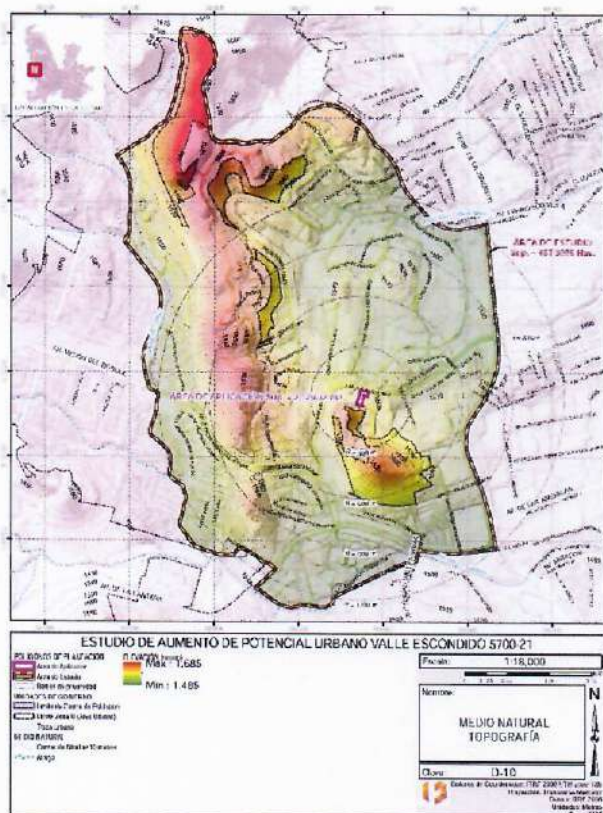
2. Topografía Y Orografía

El entorno topográfico en el que se ubica el área de estudio es muy variable, en él se ubican promontorios, colinas y laderas del sistema montañoso de la Sierra del Mogote que al poniente desembocan en el valle donde se erige la Ciudad de Chihuahua, este descenso abrupto de las laderas de montaña y colinas se prolongan con declive paulatino del valle dado en sentido poniente-oriente, en el polígono en estudio se replica este patrón.

El Área de estudio tiene una elevación máxima de 1,685 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,485 metros sobre el nivel del mar. El sector se caracteriza topográficamente por ser muy contrastante entre zonas abruptas mayores al 30% hasta las planas del 0 a 2% de pendiente.

Para el predio de aplicación de este estudio se pueden apreciar cotas máximas de elevación de 1,568 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,556 metros sobre el nivel del mar. y en cuanto a su morfología es un promontorio con pendientes topográficas hacia el norte con frente a vialidad.

³⁸ Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía INEGI.

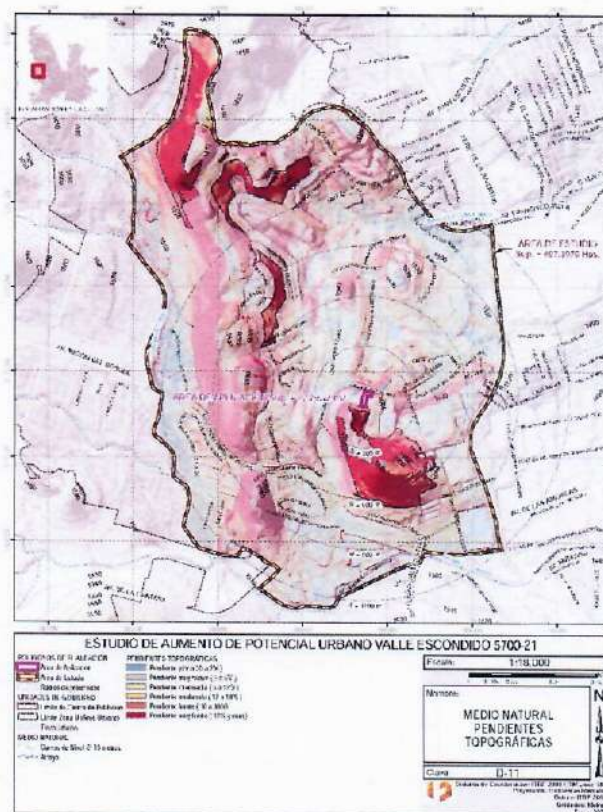
Fig. 29 Topografía.³⁹

Las pendientes topográficas del Área de Estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores en zonas escarpadas mayores a de pendiente muy Fuerte (mayores a 30 %) producto del sistema montañoso de la Sierra del Mogote, en algunas laderas topográficas producidas por muros de contención y retenciones de los tratamientos de terracerías de los fraccionamientos habitacionales edificados y en los cauces de los principales arroyos localizados a su interior; hasta el valle donde se ubica el área urbana de ciudad Chihuahua con pendientes mínimas del 1 ó 2 %. Este descenso abrupto en la sierra hacia el Río Chuvíscar cruza con el declive paulatino del valle dado en sentido poniente/norponiente - suroriente y se reciben en él los escurrimientos pluviales mediante un entramado de escurrimientos, que en el entorno urbano se encuentran canalizados en su mayoría.

El área de estudio cuenta con una distribución de pendientes clasificadas como plana (0 a 3 %) en un 8.5% del área de estudio mientras que un 9.1% está compuesto por pendientes muy suaves (3 a 5 %) elevándose la representación a un 28.9% de superficie en el rango de pendientes intermedias (5 a 12 %), mientras que las pendientes moderadas (12 a 18 %) representan un 16.1%, las pendientes fuertes (18 a 30 %) significan un 16.9% y las muy fuertes (pendientes superiores a 30%) se aprecian en el 20.5% del área de

estudio. Lo anterior denota la condición de topografía mixta con presencia de condiciones topográficas muy variadas, las cuales han condicionado formalmente la ocupación urbana en la zona.

Para el polígono de aplicación de este estudio es igualmente heterogéneo en cuanto a su composición topográfica pues se cuenta naturalmente con formaciones rocosas superficiales con pendientes muy fuertes (30% y mayor), así como zonas con pendientes de moderadas a fuertes (12 a 30%), en transición hacia pendientes intermedias (5 a 12%) ubicadas en las cotas más elevadas.

Fig. 30 Pendientes de terreno.⁴⁰

3. Vegetación

En el paisaje general de la ciudad de Chihuahua se identifican tres zonas fisiográficas como: Sierra, Planicie, y vegetación ribereña. En la sierra hasta el pie de montaña, desde el Cerro Coronel y Nombre de Dios predomina el pastizal natural (pn), junto con gobernadora y matorral subinerme (Ms). Solo a orillas del río Sacramento se encuentran algunos tipos de vegetación de galería (Vg); el sauce llorón, el álamo y el sicomoro.

La vegetación típica de la zona es inducida por tratarse de un sector urbanizado de tiempo atrás. Al interior de las zonas habitacionales la vegetación es variada y destacan especies como cedro, encino, pino,

³⁹ Fuente: Elaboración propia en base a cartografía INEGI.

⁴⁰ Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía INEGI.

sicomoro, moro macho y otras especies de gran tamaño no necesariamente oriundas de la región.



Fig. 31 Vegetación inducida en espacio público.⁴¹

En áreas naturales mayormente conformadas por reserva territorial urbanizable establecidas en los límites poniente y surponiente del Área de Estudio, la vegetación típica está representada primordialmente por pastizales naturales originados por la interacción del clima, del suelo y la fauna de la región; pastos de género *Bouteloua* sp., combinados con manchones de matorral subinerme se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable.

4. Hidrología

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

En este sentido y dada la necesidad de garantizar el impacto de los escurrimientos hidrológicos sobre el territorio, es de vital importancia conocer las dimensiones y los destinos de los caudales del recurso natural.

En escala regional la zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuvíscar (c).

A nivel local se el Área de Estudio abarca porciones de las Subcuencas hidrológicas La Cantera, La Galera y en una mínima proporción de la subcuenca El Mimbres Sur en la zona norte del Área de Estudio.

En el entorno del Área de Estudio el principal escurrimiento es el Arroyo La Cantera, además se cuenta con la presencia de los arroyos La Galera Norte, La Galera Sur y El Saucito; el primero conformado como afluente del Río Chuvíscar y los restantes con desembocadura

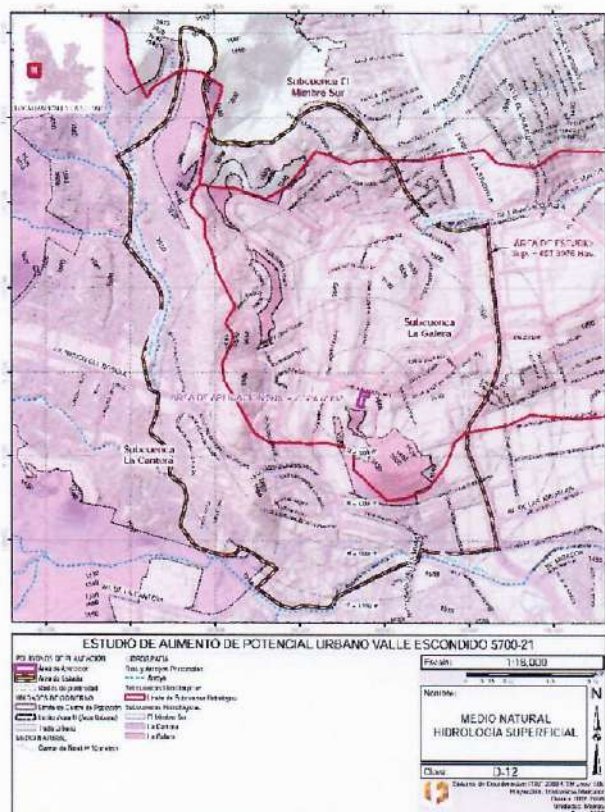
en el río Sacramento. Dichos escurrimientos han sido contenidos por infraestructuras pluviales para el desalojo de escurrimientos donde se cuenta con canalización y en otros casos con cauces restituidos en estado natural para el desalojo de agua.

Dentro del área de estudio, la subcuenca La Galera donde se localizan los predios de interés, se constituye por escurrimientos de mediana magnitud que vierten hacia los arroyos Galera Norte y Galera Sur que a su vez confluyen en el arroyo La Galera en zona cercana a su entronque con Av. Universidad al oriente del área analizada, desde donde transcurre hacia el oriente sobre área urbana hasta su desembocadura con el río Sacramento.

En lo que respecta al entorno local inmediato a los predios en estudio, éstos ocupan la cuenca alta y las aguas pluviales son consideradas locales y provienen de escurrimientos interiores del desarrollo Punto Alto, desde donde vierten a la Av. Valle Escondido que cuenta con infraestructura pluvial que tiene continuidad hacia el oriente en trayectoria paralela a la vialidad Vía Sicilia para desembocar en el arroyo La Galera Sur. Los escurrimientos se resuelven sobre canales abovedados, parques lineales y vialidades pavimentadas, presentándose acumulaciones en los periodos de lluvia máxima en varios tramos del arroyo.

Se dispone de un sistema de atarjeas pluviales que recogen estos escurrimientos y lo dirigen hacia el Río Sacramento.

⁴¹ Fuente: Fotografía propia.

Fig. 32 Hidrología superficial.⁴²

5. Agua Subterránea

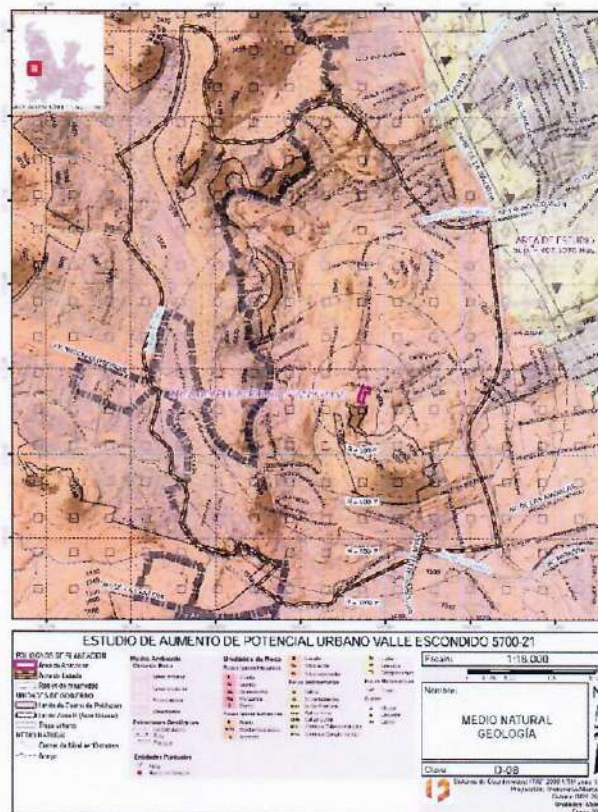
En el aspecto hidrogeológico el Área de Estudio se localiza el acuífero Chihuahua-Sacramento, acuífero de tipo libre conformado por la saturación de estratos de gravas, arenas y arcillas que sobreyacen a rocas calcáreas y volcánicas fracturadas. Este acuífero al igual que sus vecinos es explotado para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos, el agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el entorno del Área de Estudio se cuenta con pozos Saucito, Cantera, Panamericana 4 y 5, Francisco Villa destacando éste último por su cercanía con el predio promovido. Estos pozos se interconectan con la red hidráulica de agua potable de la ciudad y abastecen infraestructuras elevadas de almacenamiento con destino de servicio urbano.

6. Composición Del Suelo

Al igual que una gran parte del sistema montañoso al poniente de la ciudad, la geología del área de estudio está formada por la composición rocosa Tom(R-Ta) clasificada como Roca Ígnea Extrusiva del Terciario Oligoceno y Mioceno que se conforma

mayormente por Riolita - Toba ácida y es compuesta por roca volcánica que consiste de cuarzo y feldespato alcalino en mayor proporción que la plagioclasa sódica y se presenta aun en niveles superficiales una composición rocosa.

Fig. 33 Geología.⁴³

En base a la carta edafológica de INEGI se dispone de dos tipos de suelo dentro del Área de Estudio con Claves: I+Re+Hh/2 y Hh+Re/2/L.

El tipo de suelo de mayor presencia dentro del Área de Estudio y que compone la totalidad del predio analizado es suelo I+Re+Hh/2 que se define como suelo de clase textural media, con suelo predominante Litosol, suelo secundario Regosol, y suelo terciario Feozem Háptico (Hh) definidos en el catálogo como suelos que se caracterizan por su profundidad menor de 10 centímetros, limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido. Este suelo es el que se encuentra presente en el predio en análisis.

Además de la composición anterior, existen algunas zonas al poniente del Área de Estudio que cuentan con suelo clasificado como Hh+Re/2/L que se define como suelo de clase textural media en fase Lítica con suelo predominante Feozem Háptico (Hh) y suelo secundario Regosol (Re) definidos en el catálogo como suelo de capa superficial oscura, suave, rica en materia orgánica y en

⁴² Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

⁴³ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI

nutrientes, de profundidad muy variable, cuando son situados en laderas o pendientes presentan menor profundidad teniendo como principal limitante la roca puesto que se erosionan con más facilidad.

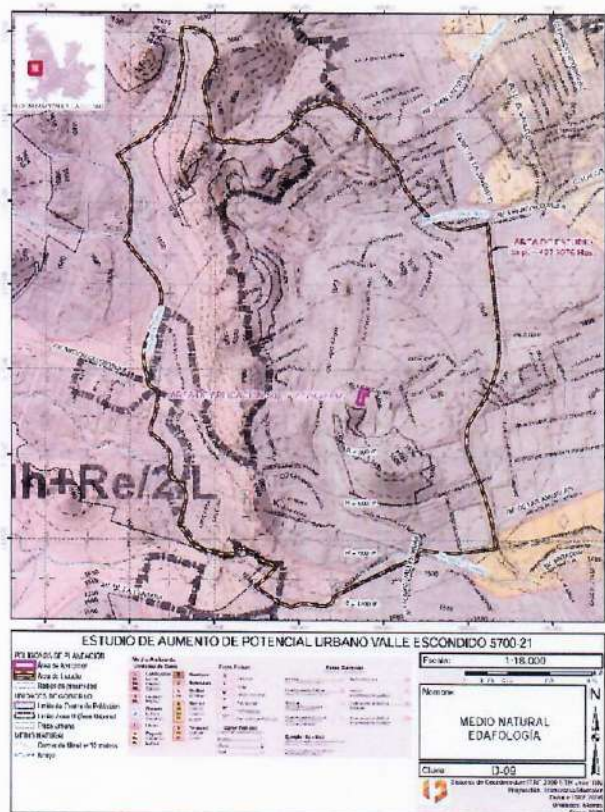


Fig. 34 Edafología.⁴⁴

7. Paisaje Natural

Considerando las variadas condiciones topográficas prevalecientes dentro del área de estudio, definida por pendiente descendente por la trayectoria del río Chuvíscar en la parte baja del valle ocupado por la Ciudad de Chihuahua, la conformación topográfica de la zona en una escala mayor permite que los elementos naturales se hagan presentes a la distancia. En primer lugar, debemos señalar al poniente a la Sierra de Nombre de Dios; pequeñas cadenas montañosas que hacen las veces de telón de fondo al Río Sacramento y sus vegas. Por su parte, las elevaciones de la Sierra de Santo Domingo al oriente constituyen el otro gran muro natural donde rematan las visuales. Estas dos serranías delimitan y rematan el espacio visual, además producen un encauzamiento del paisaje en el sentido norte-sur. Así mismo, el paisaje distante cuenta con el Cerro Coronel que junto con el Cerro Grande y Santa Rosa dota de identidad a la ciudad de Chihuahua.

Hacia las zonas centro, poniente y norte del área de interés se aprecian las elevaciones de la zona serrana que definen riqueza paisajística presente a la distancia y la urbanización tiende a adaptarse a dichas condiciones de terreno, el paisaje natural local se limita a la vegetación inducida en parques, jardines y arriates destacando para tal efecto el Club Campestre San Francisco, así como la vegetación natural ribereña en trayectoria de cauce de arroyo La Cantera por mencionar los de mayor presencia en el área.



Fig. 35 Remate visual hacia zona cerril poniente.⁴⁵

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa tiene un desarrollo que se ha presentado de manera gradual y progresiva desde hace aproximadamente 20 años con desarrollo inicial en diversos desarrollos habitacionales como Residencial San Francisco, Misiones, Valle del Ángel y Jardines de San Francisco, con la consolidación de Av. de la Juventud, para posteriormente crecer hacia el poniente y se dio lugar al desarrollo comercial y habitacional con el desarrollo progresivo de plazas comerciales, edificios empresariales, tiendas de gran dimensión que han ido desarrollando diversas actividades complementarias entre sí, ocupando también vialidades colectoras al interior con un patrón específico de localización sobre corredores de carácter local y en vialidades principales, mientras que los desarrollos habitacionales mantienen su carácter y tipología mayormente de interés medio y residenciales.

Al momento de consolidación de la red vial jerárquica de la zona inicialmente con Av. de la Juventud, para posteriormente conformarse Av. La Cantera, Av. Tomás Valles Vivar, Av. Francisco Villa y otras, se han incrementado las opciones de accesibilidad y la presencia de nuevos comercios, equipamientos, y servicios. Las zonas habitacionales han preservado mayormente su condición y existe escasa presencia de giros diferentes al habitacional en zonas

⁴⁴ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Edafológica 1:250,000 INEGI

⁴⁵ Fuente: Fotografía propia.

interiores, los cuales conviven en forma respetuosa con la vivienda generando muy escasos impactos en su convivencia.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es el Habitacional en densidades H12, H25 y H35 mayormente, consistentes en vivienda de tipo medio y residencial que se integra con el resto de la ciudad mayormente a través de Av. de la Juventud, Av. La Cantera, Av. Misión del Bosque, Av. Francisco Villa y Av. Valle Escondido entre otras. Los usos habitacionales dentro del Área de Estudio cuentan con un alto grado de ocupación de predios.



Fig. 36 Tipología de vivienda residencial consolidada en la zona. ⁴⁶

Debido a que la mayoría de los sectores de vivienda han sido de origen regular de corto plazo de consolidación, se aprecia un muy bajo deterioro en construcciones en sectores habitacionales interiores. El poblado La Haciendita cuenta con vivienda de tipo popular y mezcla de usos con actividades económicas que cuentan con una imagen urbana heterogénea y grados variados de deterioro constructivo.

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar pero existe una importante presencia de ejemplos puntuales que promueven y diversifican otras tipologías en esquemas de alta densidad, los cuales se han venido desarrollando en esquema formal en lotes de gran amplitud por capacidad para otorgar servicios exclusivos para sus residentes.

Existen en el área de estudio 2,233 viviendas habitadas de un total de 2,510 unidades lo cual indica una habitabilidad de 88.6% lo cual es ligeramente superior al promedio urbano e indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los vacíos urbanos presentes en la zona, así como diversificar la oferta de vivienda que tienda a aprovechar la importante presencia

comercial y de servicios presentes. Se promueve lo anterior en sentido de la tendencia a conformar vivienda nueva en esquema diferente al unifamiliar que mayormente se presenta en predios unitarios sobre vialidades jerárquicas y colectoras que definen condiciones adecuadas para la implementación de esquemas que tiendan a aumentar mayor densidad y mejor aprovechamiento del suelo disponible.

De acuerdo a datos censales, existen condiciones óptimas de acuerdo al número de cuartos habitables y al promedio de ocupantes por vivienda habitada que en la zona es de 3.5 habitantes por vivienda el cual es ligeramente superior al promedio urbano. Únicamente el 0.7% de las viviendas habitadas cuentan con 2 cuartos o menos lo cual es indicativo de la tipología de vivienda en la zona de tipo residencial con amplitud en cuanto a disponibilidad de espacios para el adecuado desarrollo del individuo y sus familias.



Fig. 37 Torres Cénit y Lúmina de vivienda plurifamiliar en la zona. ⁴⁷

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que se aprecian coberturas prácticamente totales en todos los servicios básicos de drenaje sanitario, agua potable y energía eléctrica. Cabe mencionar que aunque la disponibilidad de servicio de drenaje sanitario en la zona es inferior al promedio urbano, existe un alto nivel de cobertura de dicho servicio.

⁴⁶ Fuente: Fotografía propia.

⁴⁷ Fuente: Fotografía propia.

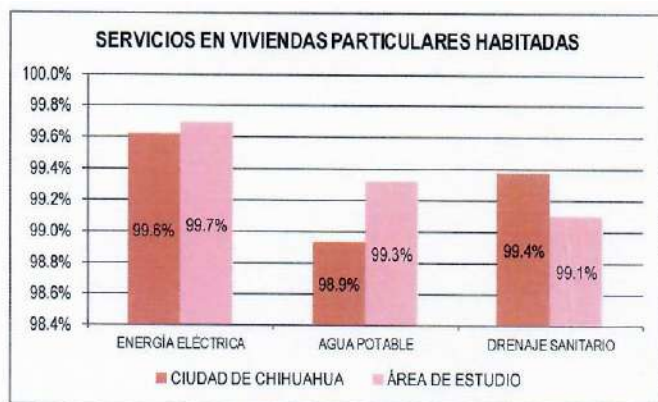


Fig. 38 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.⁴⁸

Considerando lo anterior, se presenta un alto grado de consolidación habitacional en el área de estudio lo cual se refleja en los rangos de densidad habitacional por manzana la cual tiende a disminuir a lo largo de los corredores urbanos consolidados. A continuación se ilustra la densidad de vivienda por manzana donde se observan índices muy bajos sobre dichos corredores y condiciones de uniformidad en cuanto a densidad de vivienda en zonas interiores en densidades medias y bajas en lo general, donde aún existen escasos predios baldíos, subutilizados y cierto grado de transformación de usos de suelo por giros instalados que tienden a ocupar zonas exclusivas y focalizadas en cuanto a giros no habitacionales como es el caso de los predios que nos ocupan.

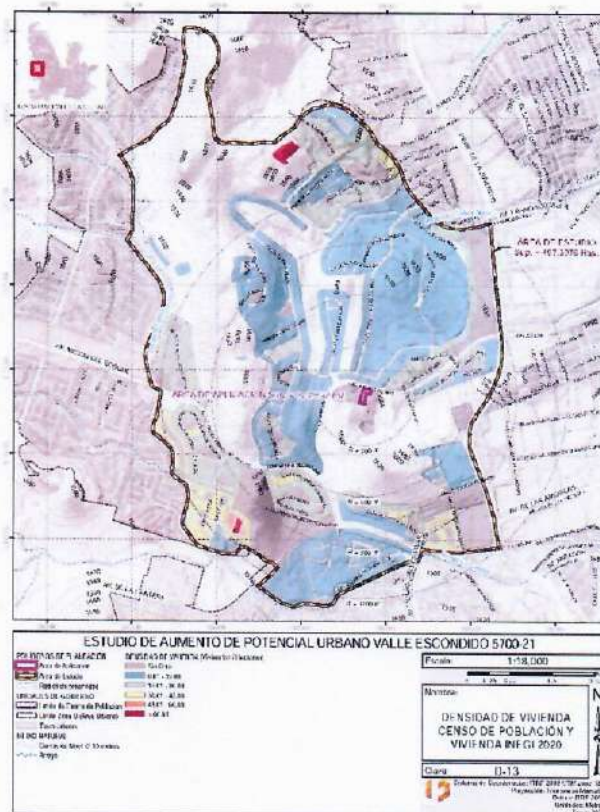


Fig. 39 Densidad de viviendas por hectárea.⁴⁹

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras y existe una escasa proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores de Av. de la Juventud, Av. La Canteras y en menor proporción sobre Av. Francisco Villa y Av. Valle Escondido; principalmente con actividades diversas concentradas en tipología de plaza comercial y mezcla de diversos tamaños de U.E. sobre predios unitarios, con muy baja presencia de actividades vecinales y barriales en zonas interiores sobre predios unitarios; donde se ubican diversos comercios dedicados principalmente a venta de abarrotes, minisúpers, venta de ropa, agencias de seguros, servicios profesionales, consultorios médicos, restaurantes, salones de belleza, en plazas comerciales de diversas escalas, tanto de carácter urbano sobre los corredores principales como barrial con cobertura y accesibilidad directa y cercana hacia la población. Entre los complejos comerciales existentes en la zona destacan los centros comerciales Plaza Valle Escondido, Plaza Las Canteras, Condominio Comercial La Canteras, Plaza 11 09, Plaza Poniente, Plaza Cantabria.

⁴⁸ Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

⁴⁹ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

Plaza Albero, Plaza Cantera 5, Plaza Villa Toscana, Plaza Calabria, Plaza Country y Condominio Punto Alto donde se localizan los predios objeto del presente estudio de planeación urbana.



Fig. 40 Plaza Cantera 5 en corredor Av. La Cantera. ⁵⁰

El DENUE tiene detectados 485 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y detectan 9 empresas con actividades de comercio al por mayor, siendo estos comercios mayormente distribuciones de abarrotes, materiales constructivos, material eléctrico, así como maquinaria y equipos, el resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios de las que destacan minisúper, farmacias, venta de mobiliario diverso, ferreterías, agencias automotrices, Banca, salones de eventos, consultorios médicos, restaurantes, bares y diversos servicios profesionales en su gran mayoría comercios con menos de cinco empleados.

La mayor parte de los corredores urbanos en la zona cuentan con un alto grado de consolidación, sin embargo y a pesar de las características de corredor urbano con las que cuentan la Av. Misión del Bosque y Av. Tomás Valles Vivar, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco.

A continuación se describen los 7 giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 100 empleados lo cual representa un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. considerando la muy alta presencia comercial con que se cuenta:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
AUTOTOKIO JUVENTUD	Comercio al por menor de automóviles y camionetas nuevos	Av. de la Juventud 4301, Fracc. Las Misiones
TORO JUVENTUD	Comercio al por menor de automóviles y camionetas nuevos	Av. de la Juventud 6101, Col. El Saucito

⁵⁰ Fuente: Fotografía propia.

DELOITTE	Servicios de consultoría en administración	Av. Valle Escondido 5500, Fracc. Desarrollo El Saucito.
CASINO CALIENTE	Otros juegos de azar	Av. de la Juventud 5702, Col. El Saucito
CLUB CAMPESTRE SAN FRANCISCO DE CHIHUAHUA S.C.	Clubes deportivos del sector privado	C. Paseo de las Palmas 5756, Fracc. Residencial San Francisco
COSTCO CHIHUAHUA SUC 756	Comercio al por menor en supermercados	Av. de la Juventud 7513, Fracc. Las Misiones I
COPASER	Suministro de personal permanente	Av. Valle Escondido 5500, Fracc. Desarrollo El Saucito

Fig. 41 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. ⁵¹

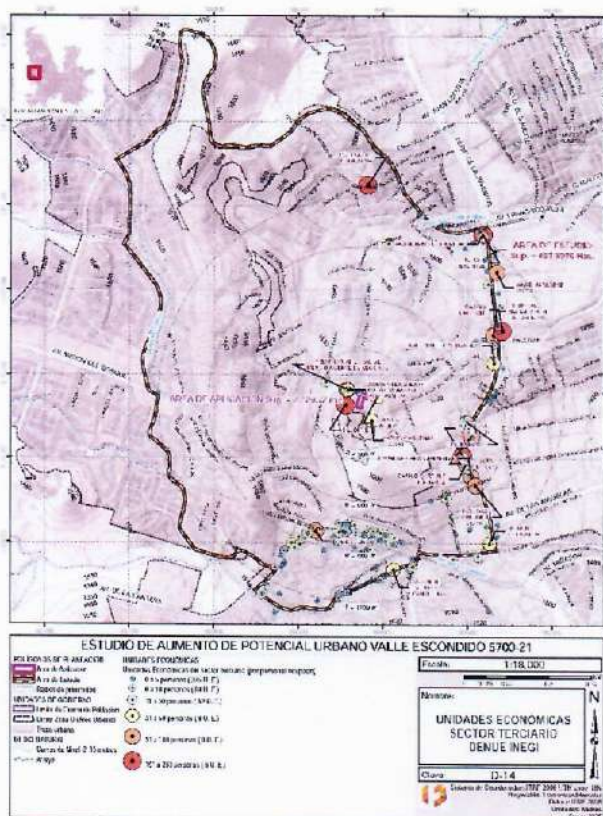


Fig. 42 Tienda de autoservicio Costco. ⁵²

Considerando la amplia oferta económica referente a actividad comercial localizada en la zona, la presente propuesta abona a consolidar un mayor potencial económico en la zona consolidando además nuevas tipologías de servicios agrupados que inciden en un mayor y mejor aprovechamiento de la oferta productiva existente.

⁵¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI.

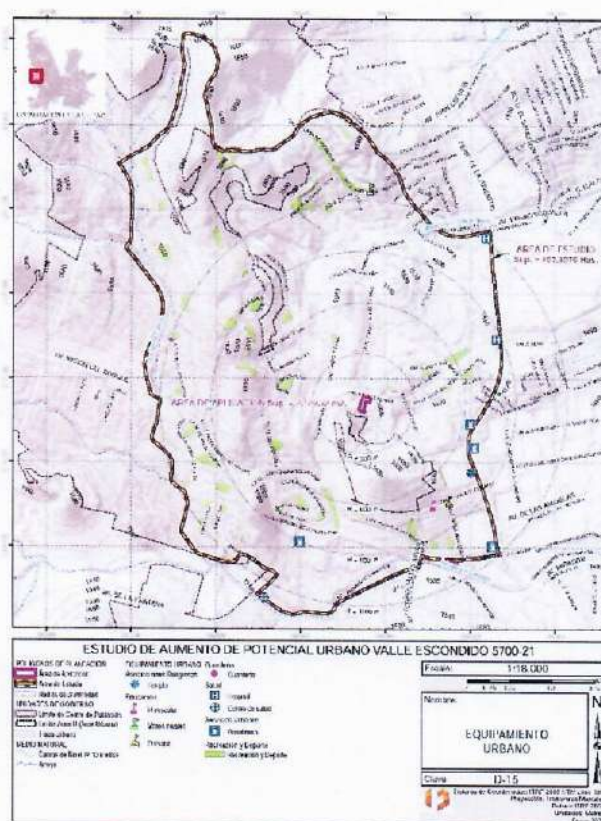
⁵² Fuente: Fotografía propia.

Fig. 43 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁵³

3. Equipamiento

Respecto al Equipamiento Urbano, se analiza el área de estudio en cuanto a disponibilidad de módulos de equipamiento urbano en sus diferentes rubros en torno al predio de análisis considerando rangos de distancia peatonalmente accesible hacia los servicios existentes en el cual se determina la cobertura actual de servicios a la población.

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura deficientes en diversos rubros aun a nivel barrial lo cual se relaciona con las características de la zona en proceso de consolidación urbana y enfoque socioeconómico alto de la población habitante, con recursos y disponibilidad para trasladarse hacia los equipamientos y servicios de más alto nivel existentes en la ciudad.

Fig. 44 Plano de Equipamiento Urbano.⁵⁴

En el rubro de Asistencia Social se cuenta con una cobertura deficiente con 1 módulo de atención consistente en Guardería del:

- GUARDERÍA KIDS CARE, ubicada en Av. La Cantera 8700, Fracc. Residencial Cumbres.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura en todos los niveles, sin embargo solo existen 3 módulos de educación desde nivel preescolar hasta media superior incluidos en el total de equipamiento educativo existente:

- CENTRO MONTESSORI DEL NORTE, ubicado en C. Retorno María Montessori 3901, Fracc. Las Misiones.
- COLEGIO CANADIENSE MAPLE BEAR, ubicado en C. María Montessori 900, Fracc. Las Misiones.
- COLEGIO DE CHIHUAHUA, ubicado en C. Juan María Salvatierra 3809, Fracc. Jardines de San Francisco.

En el rubro de salud, existe cobertura a nivel urbano al existir 3 módulos instalados consistentes en 2 hospitales y 1 centro de salud:

- HOSPITAL CHRISTUS MUGUERZA DE LA JUVENTUD, ubicado en Av. de la Juventud 3201, Col. El Saucito.
- HOSPITAL STAR MÉDICA CHIHUAHUA, ubicado Av. de la Juventud 6103, Col. El Saucito.

⁵³ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI.

⁵⁴ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI

- CLINICA ST JHONN, ubicada en Av. La Cantera 3700, Col. La Cantera.



Fig. 45 Hospital Starmédica.⁵⁵

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro de expendios de gasolina con los 4 rubros siguientes:

- GASOLINERA COSTCO GAS, ubicada en Av. de la Juventud 7513, Fracc. Las Misiones.
- GASOLINERA OXXO GAS SUC. JUVENTUD CUU E07710, ubicada en Av. de la Juventud 4301, Fracc. Valle del Ángel.
- GASOLINERA PETRO 7 SUC. FERRARI, ubicada en Av. de la Juventud 1440, Col. Las Américas.
- GASOLINERA PETRO 7 SUC. CANTERA, ubicada en Av. La Cantera 9911, Col. La Haciendita.

En el rubro de Asociaciones Religiosas existe cobertura instalada con 1 giro en operación:

- TEMPLO CRISTIANO IGLESIA VIDA, ubicada en Av. de la Juventud 4101, Fracc. Colinas del Sol III.

En los rubros de Administración Pública, Cultura y Seguridad no existe presencia de cobertura en la zona analizada y en cuanto a equipamiento deportivo existe el Club Campestre San Francisco el cual es de carácter privado.

Recreación es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona es deficiente considerando la presencia y jerarquía de las áreas verdes existentes en la zona. Se cuenta con 62 módulos de esta tipología, todos ellos conformados como parques barriales y vecinales mayormente privatizados al localizarse al interior de desarrollos habitacionales con control de acceso por lo que la accesibilidad de la población a opciones recreativas es limitada, con superficie total conjunta de 150,680.02 metros cuadrados, dentro de los que destacan 6 módulos con superficie mayor a 5,000.00 metros cuadrados al interior de los desarrollos Rincones de San Francisco, Valle del Ángel, Misión del Valle,

Cumbres de San Francisco I. La superficie de área verde antes descrita significa un índice de 19.3 metros cuadrados de área verde por habitante de acuerdo a la población total en el Área de Estudio, cifra muy superior a los diez m²/hab. recomendados por la Organización Mundial de la Salud.

4. Industria

En el sector secundario existen 22 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación tendiente a localizarse sobre corredores constituidos y al interior de complejos de oficinas y servicios, lo cual se debe a que en realidad no se realizan actividades de carácter industrial en la zona y su presencia se debe a la localización de instalaciones administrativas de corporativos relacionados con actividades industriales las cuales se efectúan en otros sectores de la ciudad. De estas empresas destacan 6 con rangos superiores a 100 empleados mayormente dedicadas a la minería, construcción y fabricación de estructuras metálicas y 4 de ellas al interior del condominio Punto Alto donde se localizan los predios de interés del presente estudio:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
DEXE	Edificación de vivienda unifamiliar	Priv. San Martín 240, Plaza San Ángel
MINERA SAN JOSE	Minería de plata	Av. Valle Escondido 5500, Condominio Punto Alto
ATLAS DESARROLLOS	Edificación de vivienda unifamiliar	Av. La Cantera 8937, Fracc. Las Misiones.
COEUR MEXICANA	Minería de oro	Av. Valle Escondido 5700, Condominio Punto Alto
COPACHISA	Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión	Av. Valle Escondido 5700, Condominio Punto Alto
ESJ	Fabricación de estructuras metálicas	Av. Valle Escondido 5700, Condominio Punto Alto

Fig. 46 Industria de bajo impacto instalada en la zona.⁵⁶

Existen 9 U.E. compuestas por micro empresas que no sobrepasan los 10 empleados por unidad, dedicadas a actividades tales como instalaciones eléctricas, supervisión de obra civil, constructora, panificadora, minería y fabricación de componentes electrónicos.

Dichas condiciones le otorgan a la zona una baja penetración de actividades industriales de impacto grande o negativo, considerando que su actividad es meramente administrativa en la zona lo cual le confiere una mayor factibilidad para la introducción de giros enfocados a complementar y sustentar a la actividad presente, con un muy bajo conflicto hacia la vivienda existente por compatibilidad

⁵⁵ Fuente: Fotografía propia.

⁵⁶ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI.

entre giros urbanos y localización de recintos para uso y desarrollo exclusivo para actividades complementarias a la industria.

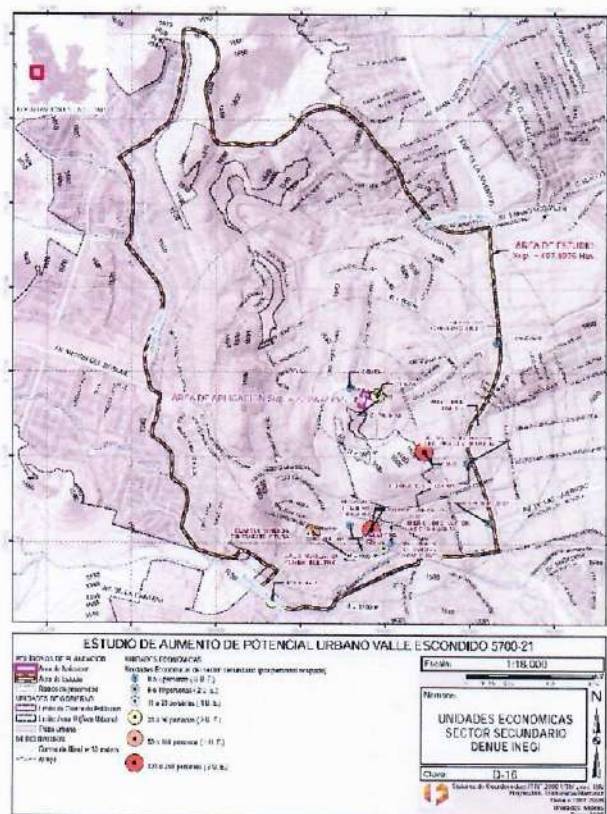


Fig. 47 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.⁵⁷

5. Predios Baldíos

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera.

El Área de Aplicación se ubica en una zona con presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo, algunos de ellos producto de una acelerada tendencia a la densificación promovida por las políticas públicas aplicadas a la ciudad, así como a la demanda de predios estratégicos de alto valor para el desarrollo comercial y productivo que procuran la optimización en el aprovechamiento de predios con potencial urbano para la compactación y mayor rendimiento constructivo como es el caso del presente estudio. El rango de superficie unitaria de baldíos en el sector varía de entre 160 a 95,300 metros cuadrados.

Existen en el Área de Estudio 3,157 predios totales que representan 452.1405 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los

cuales 835 son considerados baldíos, con una superficie total de 110.4038 Has, los cuales representan un 24.4% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de una zona que a pesar de estar sujeta a incorporaciones de suelo urbano provenientes de reserva territorial, ésta se encuentra aún en proceso consolidación, lo que resalta la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para fomentar la ocupación de vacíos urbanos, así como consolidar vivienda y usos no habitacionales complementarios, como es el presente caso con la finalidad de introducir nuevos usos y actividades en beneficio del sector.

Dentro de las cifras mencionadas no se tienen en cuenta los predios subutilizados que para el área de estudio reflejan una oportunidad adicional de desarrollo.

Es relevante la presencia de baldíos de superficie en predios mayores a 1 hectárea con 18 casos, destacando una notable presencia de predios mayores a 2,000 metros cuadrados pero menores a 1 hectárea (31 predios). Se identifican 104 predios en el rango de 750 a 2,000 metros cuadrados. Destaca la presencia de 327 predios en el rango de 400 a 750 metros cuadrados, los cuales se encuentran diseminados en el área analizada y representan un importante valor para el desarrollo urbano por lo que es perceptible un fenómeno de especulación.

Aunado a los predios anteriormente mencionados, se identifican predios de menor superficie dentro de los cuales en el rango entre 250 a 400 metros cuadrados existen 272 unidades y 83 predios baldíos con superficie menor a los 250 metros cuadrados que también poseen valor para la consolidación urbana, sin embargo, por sus dimensiones es poco factible su desarrollo con usos comerciales o habitacionales en esquema de alta densidad sin que ellos sean sujetos a procesos de fusión o redelimitación parcelaria por lo que su potencial es limitado.

⁵⁷ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI

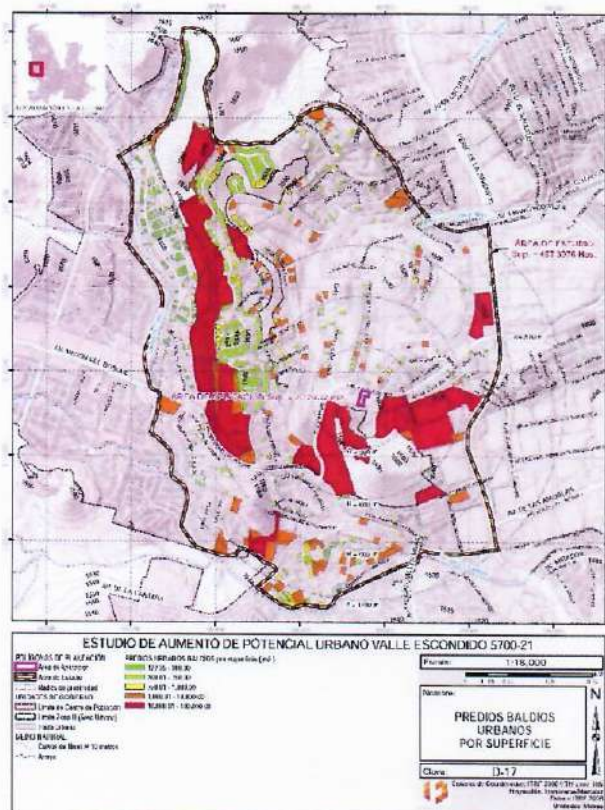


Fig. 48 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio.⁵⁸

La superficie detectada en predios baldíos cuenta con diversos usos de suelo programados en el PDU 2040.

El uso de suelo de mayor presencia dentro de los predios baldíos es el habitacional de densidad de 12, 25, 35, 45 y 60+ viviendas por hectárea con 10.4, 7.3, 24.5, 4.4 y 1.5 hectáreas de superficie presentes respectivamente por densidad; seguidos por usos mixtos en distintas concentraciones (Intenso y Moderado, con 12.8 y 8.3 hectáreas de superficie respectivamente); usos de Recreación y Deporte con 14.1 Has de superficie baldía disponible con la calidad de no representar área vendible; Zona Especial de Desarrollo Controlado con 12.8 hectáreas; usos de Comercio y Servicios con 12.5 hectáreas de superficie; 1.5 hectáreas no urbanizables con uso de Preservación Ecológica y por último 0.5 hectáreas de Equipamiento Urbano disponibles.

Los usos habitacionales que corresponden a los de mayor presencia de superficie se encuentran diseminados en desarrollos habitacionales principalmente de carácter cerrado con mayor concentración al poniente y sur del área de estudio, los cuales se han incorporado recientemente al parque urbano de la ciudad, con notable presencia general en el resto del área de estudio; por su parte los usos comerciales se encuentran asociados a Av. de la Juventud, Av. La Cantera y sus circuitos de vialidades jerárquicas

asociadas como lo son la Av. Tomás Valles Vivar, Av. Misión del Bosque, Av. Francisco Villa así como la Av. Valle Escondido, los cuales coinciden con zonas donde se ha acelerado la reconversión de usos y densificación de predios en notorios casos de éxito políticas de ciudad competitiva implementadas por la autoridad municipal y promovidas dentro del marco normativo del desarrollo urbano nacional. El resto de usos de suelo en predios baldíos se encuentran diseminados en el área de estudio sin marcada tendencia de estructura urbana, presentes mayormente en desarrollos habitacionales de vivienda residencial conformados para venta de lotes urbanizados, no para vivienda terminada.

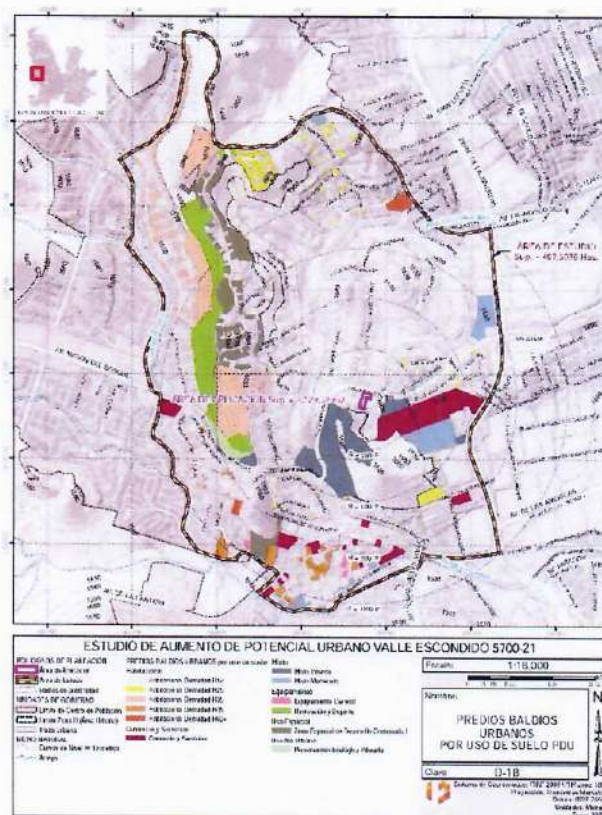


Fig. 49 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo.⁵⁹

Al ser una zona en proceso de consolidación, existen reservas territoriales disponibles con usos urbanizables las cuales son limitadas en cuanto a disponibilidad al significar únicamente 3.6 Has de superficie mayormente en uso Habitacional con Densidad H35 que tienden a ocupar la zona norte del Área de Estudio.

6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona surponiente de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada al relieve topográfico y al origen

⁵⁸ Fuente: Elaboración propia

⁵⁹ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

de lotificaciones resultante del desarrollo de fraccionamientos que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este – oeste.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. de la Juventud como eje vial principal en sentido norte – sur la cual cuenta con categoría Primaria de Primer Orden; así como por la primaria Av. La Cantera la cual entronca con la vialidad principal la cual su vez entronca con Av. Tomás Valles Vivar en sentido norte – sur. A dichas vías confluyen vialidades colectoras en sentido Norte – Sur como son la Av. Misión del Bosque y C. Vía Toscana que entroncan con Av. La Cantera, así como vialidades en sentido este – oeste como son Av. Francisco Villa y la propia Av. Valle Escondido que entroncan con Av. de la Juventud; las cuales corresponden a las vialidades colectoras jerárquicas de la zona poniente de desarrollo que fungen como un sistema de circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. Los predios cuentan con frente hacia la vialidad colectora Av. Valle Escondido en su límite norte y hacia la vialidad local C. del Fénix en su límite sur la cual a su vez interconecta con C. Centro Ejecutivo que integra al conjunto urbano Punto Alto con Av. Valle Escondido.

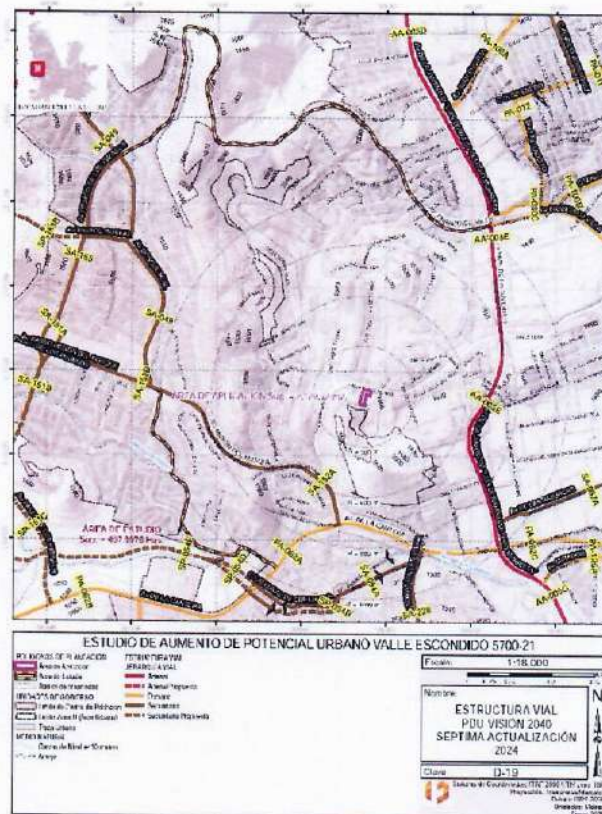


Fig. 50 Estructura vial en la zona.⁶⁰

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria conformando vialidades colectoras y pares viales de distribución de flujos con integración a la red primaria y de primer orden.

A continuación se describen las secciones viales existentes de las vialidades jerárquicas de la zona:

a) Av. de la Juventud (sección AA-005E).

Cuenta con categoría de primaria de primer orden, se constituye como una de las principales vías de integración urbana entre las zonas norte y sur de la ciudad con vinculación hacia las vías de circulación este - oeste de más alto flujo en la ciudad. sus entronques jerárquicos son resueltos mediante distribuidores viales de alta capacidad y pasos superiores para favorecer la mayor fluidez en cuanto a tránsito vehicular.

Para el tramo comprendido entre Av. Francisco Villa y Av. La Cantera al sur que es el que define acceso a los predios de interés por su entronque con Av. Valle Escondido, dicha vialidad se encuentra

⁶⁰ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

consolidada con 4 carriles centrales y 2 carriles laterales para circulación en ambos sentidos con una sección vial de 55.00 metros con sección compuesta por separadores indicativos entre cuerpos de circulación y pasos superiores en entronques principales con Av. Francisco Villa, Av. Valle Escondido y distribuidor vial con Av. La Cantera. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público por medio de diversas rutas que integran al corredor comercial y de servicios así como a las zonas habitacionales de la zona con el centro de la ciudad.



Fig. 51 Sección vial existente. ⁶¹

b) Av. La Cantera (sección PA-062A).

De categoría primaria en el tramo que comprende el Área de Estudio, se constituye como una vialidad jerárquica de gran importancia en la zona y para los predios en análisis por su cercanía a esta. Es el principal corredor de acceso a la ciudad desde el sector poniente y entronca con importantes vialidades de la ciudad en sentido norte – sur entre las que se destaca la Av. de la Juventud en cuyo entronque se ubica un distribuidor vial de alta capacidad. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público.

Para el tramo comprendido entre Av. Real Escondido hasta Av. de la Juventud al oriente, su sección vial se encuentra totalmente consolidada a excepción de la ciclovía planeada para integración de medios alternativos de movilidad, con una sección vial existente variable de entre 45.00 a 50.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación y separador central de flujos que permite movimientos de integración hacia la red vial jerárquica de la zona y hacia los diversos giros comerciales y de equipamiento urbano existentes. Se uniformará dicha sección vial para todo su recorrido.



Fig. 52 Sección vial existente. ⁶²

c) Av. Misión del Bosque (sección SA-152A).

Con categoría vial secundaria, cuenta con una sección vial existente de 32.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido, cumple con una función colectora de distribución para los desarrollos habitacionales ubicados en la zona poniente y tiene conectividad hacia Av. La Cantera al sur y hacia Av. de la Juventud a través de Av. Valle Escondido hacia el oriente. A futuro representará conectividad hacia la futura vialidad Blvd. Luis H. Álvarez, importante vía de primer orden para la zona poniente de la ciudad en sentido norte – sur.



Fig. 53 Sección vial existente. ⁶³

d) Av. Bosque Real (sección SA-049).

De categoría secundaria, cumple con una importante función de colectora para diversos desarrollos habitacionales localizados al poniente del área de interés integrándolos con Av. Misión del Bosque al sur y con futura vialidad Blvd. Luis H. Álvarez al poniente.

Para el tramo comprendido entre futuro Blvd. Luis H. Álvarez y Av. Misión del Bosque, cuenta con una sección de 24.00 metros con 2 carriles de circulación por sentido, y separador central de flujos.



Fig. 54 Sección vial existente. ⁶⁴

e) Av. Tomás Valles Vivar (sección SA-228).

De categoría secundaria con una sección variable de entre 30.00 a 34.00 metros para el tramo comprendido entre Av. La Cantera a C. Haciendas del Valle al sur del área de interés, dicha vialidad cuenta con 3 carriles de circulación por sentido y cumple actualmente con una función principal de enlace entre las zonas poniente y sur de la ciudad en ruta paralela a Av. de la Juventud lo cual ayuda a distribuir flujos vehiculares a través de las principales vialidades en sentido este – oeste de la zona poniente y sur de la ciudad como son Av. La Cantera, C. Haciendas del Valle y Av. Politécnico Nacional.

⁶¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶² Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁶³ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁴ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

Fig. 55 Sección vial existente.⁶⁵

f) C. Catedral de Chihuahua (secciones SA-054A y SA-054C).

Con categoría de vialidad secundaria, representa una opción de conectividad alternativa paralela a la Av. La Cantera en el tramo comprendido entre dicha vialidad al poniente y la Av. Tomás Valles Vivar al interior del Área de Estudio con trayectoria sobre el poblado La Haciendita. Al interior del poblado funciona a manera de par vial con la C. Catedral de Morelia y cuenta con una sección vial de 13.00 metros con 2 de circulación en sentido oeste – este y carril adicional para estacionamiento vehicular optativo en el tramo comprendido entre C. Catedral de Morelia y Av. Tomás Valles Vivar.

Fig. 56 sección vial existente.⁶⁶

Para el tramo comprendido entre puente de cruce del arroyo La Cantera y Av. La Cantera, su trayectoria es paralela al arroyo conformando 2 cuerpos de circulación vehicular en ambos lados del arroyo respetando la sección de su cauce, por lo que su sección vial es de 70.00 metros, con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido y estacionamiento lateral optativo.

Fig. 57 Sección vial existente.⁶⁷

g) Av. Valle Escondido.

Dicha vialidad colectora se encuentra totalmente consolidada en su tramo comprendido entre Av. Misión del Bosque y Av. de la Juventud y representa una importante opción de conexión para diversos

desarrollos habitacionales del sector poniente de la ciudad así como para el conjunto urbano Punto Alto donde se localizan los predios de Interés. Su entronque con Av. de la Juventud cuenta con paso superior para dicha vialidad y representa continuidad hacia la zona central de la ciudad a través de su continuidad con la C. Vía Sicilia la cual a su vez entronca con Av. Francisco Villa. Su sección vial existente es de 28.50 metros de sección con 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos.

Fig. 58 Sección vial existente.⁶⁸

h) C. Centro Ejecutivo.

La vialidad C. Centro Ejecutivo de carácter local otorga acceso y vinculación al conjunto urbano Punto Alto con la Av. Valle Escondido y es de uso exclusivo para dicho desarrollo comercial y de servicios. Cuenta con una sección vial existente de 25.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación en sentido norte a sur, 3 carriles de circulación de sur a norte y separador central de flujos distribuyendo a los diferentes predios y centros empresariales al interior del conjunto. Su entronque con Av. Valle Escondido permite realizar movimientos de acceso y salida al conjunto a través de apertura existente en el camellón central de dicha vialidad.

Fig. 59 Sección vial existente.⁶⁹

i) C. Del Fénix.

Dicha vialidad de carácter local delimita la colindancia sur del área de aplicación del presente estudio por lo que representa opción de acceso y vinculación para los predios de interés con la C. Centro Ejecutivo. Cuenta con una sección vial existente de 15.00 metros con banquetas amplias y capacidad para 1 carril de circulación por sentido. Su entronque con C. Centro Ejecutivo se encuentra señalado.

⁶⁵ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁶ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁷ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁸ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁹ Fuente: Elaboración propia.



Fig. 60 Sección vial existente.⁷⁰

7. Transporte Público

Se cuenta con una amplia cobertura en cuanto a servicio de transporte público considerando la cantidad y jerarquía de las rutas que tienen trayectoria sobre el Área de Estudio. Sobre el área transcurren 4 rutas de transporte, 1 de ellas alimentadora y 3 convencionales con función de conexión a larga distancia independientes del sistema Bowi aunque intersectan en varios puntos con la Ruta Troncal 1. Varias de ellas son de larga trayectoria en la ciudad:

1. RA-08 Ruta 5 Norte con una longitud de recorrido de 16.2 kms.
2. RC-01 Panamericana San Felipe con una longitud de recorrido de 17.7 kms.
3. RC-02 Panamericana Mirador con una longitud de recorrido de 20.9 kms.
4. RC-07 Circunvalación 2 Norte Sube / Baja 20 de Noviembre – Mirador / Salle con una longitud de recorrido de 43.0 kms.



Fig. 61 Ruta de transporte público sobre Av. de la Juventud.⁷¹

La mayoría de las rutas antes mencionadas tienen trayectoria sobre las vialidades jerárquicas Av. de la Juventud, Av. La Cantera, Vialidad Ch-P, Av. Zarco, Av. Niños Héroes, Av. Teófilo Borunda, Av. Tecnológico, Av. Homero por mencionar a las más importantes a nivel urbano. El predio de análisis se ubica dentro de un rango cercano de 620 metros a la cobertura de las rutas RA-08 Ruta 5

Norte y RC-07 Circunvalación 2 Norte Sube / Baja 20 de Noviembre – Mirador / Salle; las cuales vinculan a la zona con el centro urbano, zona surponiente y zona norte de la ciudad; así como con la ruta troncal 01 del SITP.



Fig. 62 Terminal Norte del SITP.⁷²

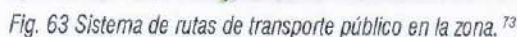
La ruta de mayor alcance y cobertura en la zona es RC-07 Circunvalación 2 Norte Sube / Baja 20 de Noviembre – Mirador / Salle, siendo ésta una de las de mayor recorrido y capacidad de integración con las que cuenta la ciudad entre los sectores norte, centro y poniente, con circulación sobre Av. de la Juventud, Av. Teófilo Borunda, Vialidad Ch-P, Blvd. Ortiz Mena y otras vialidades jerárquicas entre las otras ya mencionadas dentro del Área de Estudio, integrando al predio con importantes concentradores de actividad como la zona centro, ITCH I y II, Complejo Industrial Chihuahua, Centro de Convenciones de Chihuahua, Terminal Norte del Sistema Integral de Transporte, parques industriales, corredores comerciales consolidados y equipamientos de cobertura urbana y regional. Dicha ruta se encuentra cercana al predio analizado.

De lo anterior se hace notar que el predio contará con una cobertura completa y eficiente respecto al servicio de transporte público aun en zonas interiores.

⁷⁰ Fuente: Elaboración propia.

⁷¹ Fuente: Fotografía propia.

⁷² Fuente: Fotografía propia.



a) Infraestructura de Agua Potable

⁷³ Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.

ESTUDIO DE AUMENTO DE POTENCIAL URBANO VALLE ESCONDIDO 5700-21

LEYENDA

POTENCIAL URBANO

- Alto
- Medio
- Bajo

USOS DEL SUELO

- Residencial
- Comercial
- Industrial
- Agropecuaria
- Forestal
- Protección ambiental

INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE

- Red de distribución
- Estación de bombeo
- Reservorio
- Tratamiento de agua

OTROS

- Carretera
- Rio
- Montaña
- Parcela

ESCALA

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

PROYECTO

1:10,000

FECHA

1998

ELABORADO POR

ING. J. J. GARCÍA

REVISADO POR

ING. J. J. GARCÍA

APROBADO POR

ING. J. J. GARCÍA

Fig. 64 Infraestructura de Agua Potable.⁷⁴

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 99,3%.

⁷⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, IMPLAN

10" a 12" que conectan a los colectores principales con trayectoria sobre los principales cauces hidrológicos de la zona como son La Cantera con colector de 30" de diámetro, El Mimbres Sur de 24" de diámetro y El Mimbres Norte de 12", todos ellos con dirección al oriente contribuyendo el de Cantera al colector de 38" ubicado en sentido paralelo al Río Chuvíscar y los colectores Mimbres Norte y Sur convergen a un solo colector con diámetro de 48" en la zona de Junta de los Ríos, para posteriormente ser todos captados por el colector general de 84" paralelo al Río Sacramento, con destino la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 1,200 lps.

Frente al predio propuesto se cuenta con un colector sanitario de 6" con trayectoria sobre la Av. Valle Escondido que sirve al Fracc. Valle del Ángel el cual interconecta al colector El Mimbres Sur y suma aportaciones a la red antes mencionada.

El predio se localiza al interior de zona servida en cuanto a infraestructura de drenaje sanitario lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio.

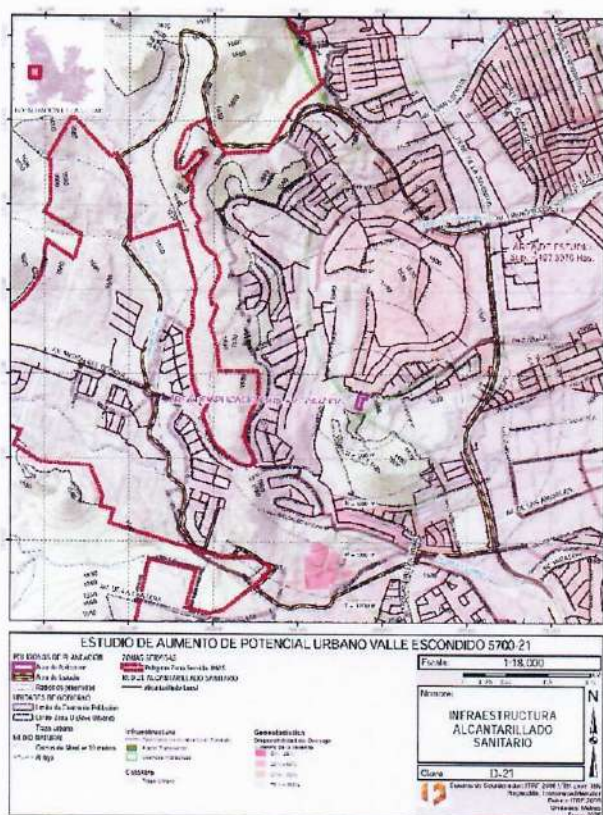


Fig. 65 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.⁷⁵

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 99.1%.

⁷⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. IMPLAN

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

La conducción de agua pluvial en la zona se realiza principalmente a través de vialidades con trayectoria sobre las zonas habitacionales y comerciales. Topográficamente, los predios analizados se ubican en la zona alta de la subcuenca denominada La Galera cuyos escurrimientos transcurren en área urbana en dirección al oriente hacia el río Sacramento. De acuerdo al alto grado de consolidación urbana actual, existe infraestructura dedicada para dicho fin en la cuenca y la vialidad Av. Valle Escondido cumple con una función relevante en cuanto a la conducción de escurrimientos en la zona.

El arroyo La Galera Sur tiene trayectoria de poniente a oriente con muy variadas condiciones de encauzamiento. Su origen se da en la zona cerril cercana al poniente del predio de análisis y tiene trayectoria sobre sectores habitacionales a través de vialidades habilitadas en algunos casos con canal rectangular de concreto como es el caso de la Av. Valle Escondido, el cual cruza Av. de la Juventud y descarga sobre calles y encauzamientos de colonias habitacionales localizadas al norte del Complejo Industrial Las Américas. Desde dicho punto transcurre en tramos de calle y canalizaciones de concreto, hasta juntarse con el cauce de arroyo La Galera Norte en cruce con Av. Universidad, desde donde tiene trayectoria al oriente a través de encauzamientos y parques lineales hasta su desembocadura en el río Sacramento al oriente.



Fig. 66 Canal pluvial en Av. Valle Escondido.⁷⁶

d) Infraestructura Eléctrica

En el Área de Estudio se cuenta con cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios en las áreas residenciales predominantes en el sector son subterráneas.

Al poniente y sur de la zona de estudio transcurren dos líneas conducción primaria de 230 kV que forma parte del sistema periférico de distribución en el ámbito de la ciudad. Estas líneas

⁷⁶ Fuente: Fotografía propia.

proviene de la subestación eléctrica División del Norte que sirve a un amplio sector al sur y poniente de la ciudad.

Es a partir de estas redes desde donde se distribuye la red eléctrica local de la zona con sistemas de media y baja tensión.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es casi total al 99.7%.

e) Infraestructura de Gas

Actualmente existe cobertura de gas natural domiciliario en la zona por medio de red distribuida actualmente por ECOGAS por concesión de PEMEX.

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índices de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climatológicos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

f) Geológicos

El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

Al interior del Área de Estudio, se observa la trayectoria de 3 fallas geológicas con trazo norte-sur identificadas como la Falla Los Nietos con trayectoria sobre el trazo de Av. de la Juventud al oriente del área de estudio; la Falla La Canterana en el área cerril con trayectoria al centro del área de estudio, así como la Falla La Palma en el límite poniente del área de estudio. Dichas fallas son en su mayoría coincidentes con trayectoria de arroyos y quiebres de terreno. La más cercana al predio en análisis es la Falla La Canterana a una distancia de aproximadamente 70 metros al poniente, sin embargo, al tener ellas trayectoria sobre áreas urbanizadas se requiere de consideraciones especiales en el desarrollo de la ciudad, lo cual tendrá verificativo específico en los análisis de mecánica de suelos pertinentes.

Por el tipo de suelo, se presenta riesgo por erosión al igual que un amplio cinturón en el límite poniente de la ciudad, sin embargo dicha condición ha sido mitigada por el alto nivel de urbanización con que cuenta la zona. Específicamente el predio de análisis presenta condición de riesgo por erosión debido a las condiciones

sueñas del suelo, los cuales han sido mitigados por el avanzado proceso de urbanización del entorno inmediato al predio.

Debido a condiciones topográficas y al proceso de urbanización en la zona, en algunos casos los límites entre fraccionamientos mantienen condiciones de desnivel en sus colindancias debido a cortes de terreno cuyos taludes llegan a ser pronunciados en algunos casos y presentarán condiciones de riesgo por deslizamiento sin el adecuado tratamiento de bordes y colindancias mediante la estabilización de terrenos.

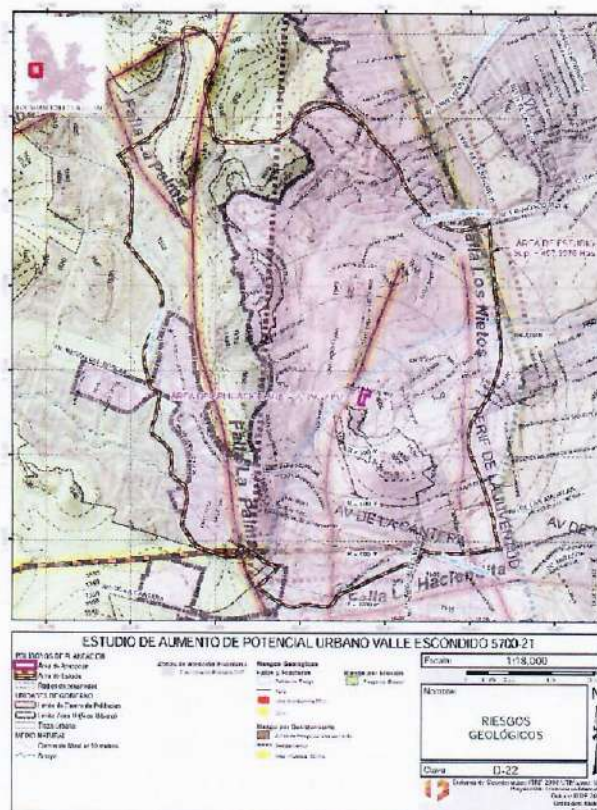


Fig. 67 Riesgos Geológicos.⁷⁷

g) Hidrometeorológicos

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las condiciones de urbanización prevalecientes que han condicionado la canalización de los arroyos La Galera y La Canterana y diversas obras hidráulicas en sus afluentes principales, derivando el flujo de agua a través de vialidades de la zona y áreas públicas habilitadas para captación y conducción de escurrimientos, para posteriormente transcurrir hacia los ríos Sacramento y Chuvíscar respectivamente.

⁷⁷ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. IMPLAN



El área de estudio comprende un total de 41 colonias y fraccionamientos en forma parcial o total y de acuerdo a datos del último Censo General de Población y Vivienda 2020, habitan en el

⁸⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. IMPLAN

área 7,827 habitantes, lo cual señala una densidad bruta de 17.3 hab/Ha de acuerdo a la proporción de superficie de mancha urbana al interior del Área de Estudio la cual es significativamente más baja respecto al promedio urbano.

Existen en el área de estudio 2,223 viviendas habitadas de un total de 2,510 unidades lo cual indica una habitabilidad de 88.6% la cual es ligeramente superior respecto al promedio urbano e indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los vacíos urbanos presentes en la zona, así como diversificar la oferta de vivienda que tienda a aprovechar la importante presencia comercial y de servicios presentes. La mayor parte de dicha vivienda se refiere a vivienda residencial con algunos focos de vivienda de tipo medio.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una limitada diversidad de condiciones socioeconómicas y condiciones propicias para la mixtura de usos de suelo e introducción de nuevas tipologías de comercio y servicios que fomenten atracción poblacional y cobertura de empleo considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 32.49% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H12, H25, H35, H45 y en mucho menor proporción H60+, los usos mixtos cuentan con una amplia presencia considerando un 9.70% de superficie total del Área de Estudio entre los que se encuentran los usos especiales tipo ZEDEC definidos para integración urbano - ambiental, localizados mayormente en convivencia con el área cerril poniente del Área de Estudio. Los usos de carácter económico representan un 7.35% consistentes en comercio y servicios localizados sobre los corredores de Av. de la Juventud, Av. La Cantera, Av. Misión del Bosque y la propia Av. Valle Escondido donde se localiza el área de interés y se hace notar la alta proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que en conjunto significan un 20.33% del total la cual se conforma por áreas verdes al interior de desarrollos habitacionales de tipo residencial de tipología cerrada que tienden a la privatización del espacio público y a grandes equipamientos de carácter privado de escasa cobertura pública; por lo que considerando las necesidades actuales de la población y que la presencia de reserva territorial urbanizable es limitada con presencia de predios baldíos al interior de la mancha urbana aún se encuentra en proceso de consolidación; es de señalarse que la zona es propicia para reconversión de usos de suelo, de densidades habitacionales y para el aumento del potencial edificatorio sobre los predios baldíos y predios subutilizados existentes que adquieren un carácter estratégico en cuanto a detonar tanto mayor potencial económico y productivo como habitabilidad en la zona.

Por el tipo y enfoque socioeconómico del desarrollo promovido en la zona, el medio natural ha sido parcialmente transformado al interior del área analizada, buscando en mayor grado la adaptación de la urbanización presente al medio natural detectado en la zona

analizada lo cual ha generado trazas adaptadas a las condiciones topográficas y de pendiente, así como el tratamiento respetuoso de cauces y escurrimientos hidrológicos. Los arroyos La Cantera, Mimbre Norte y Mimbre Sur tienen trayectoria dentro del Área de Estudio los cuales presentan infraestructura de conducción consolidada con cauces restituidos e infraestructura pluvial aguas abajo en confluencia con el Río Chuvísca lo cual ha favorecido la mitigación de riesgos hidrológicos en la zona y la presencia de áreas verdes longitudinales en su recorrido. Al interior de los fraccionamientos habitacionales del sector existe escasa presencia de vegetación y las áreas abiertas se presentan en forma atomizada sobre las áreas públicas de parques urbanos diseminadas al interior de zonas habitacionales, a excepción de ciertos tramos de cauces y escurrimientos hidrológicos que tienen importante presencia en la zona. Las condiciones de riesgo por agentes naturales son escasas y estas se refieren a algunos puntos de inundación pluvial en temporada de lluvias focalizados al interior de las colonias habitacionales al oriente del área analizada.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos con porcentajes prácticamente totales de cobertura en los rubros de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece mayormente a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras con una presencia significativa en la zona y existe una escasa proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores Av. de la Juventud, Av. La Cantera y en menor proporción sobre Av. Francisco Villa y Av. Valle Escondido; principalmente con actividades diversas concentradas en tipología de plaza comercial y mezcla de diversos tamaños de U.E. sobre predios unitarios, con muy baja presencia de actividades vecinales y barriales en zonas interiores sobre predios unitarios donde se ubican diversos comercios dedicados principalmente a venta de abarrotes, minisúpers, venta de ropa, agencias de seguros, servicios profesionales, consultorios médicos, restaurantes, salones de belleza en plazas comerciales de diversas escalas, tanto de carácter urbano sobre los corredores principales como barrial con cobertura y accesibilidad directa y cercana hacia la población.

En el sector secundario existen 22 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación tendiente a localizarse sobre corredores constituidos y al interior de complejos de oficinas y servicios, lo cual se debe a que en realidad no se realizan actividades de carácter industrial en la zona y su presencia se debe a la localización de instalaciones administrativas de corporativos. 9 de éstas unidades económicas se refieren a micro empresas dedicadas a actividades tales como instalaciones eléctricas, supervisión de

obra civil, constructora, panificadora, minería y fabricación de componentes electrónicos.

La cobertura general de equipamiento urbano es deficiente en diversos rubros, aun a nivel barrial lo cual se relaciona con las características de la zona en proceso de consolidación urbana y enfoque socioeconómico alto de la población habitante. Existe presencia de equipamiento urbano en los rubros de servicio de Asistencia Social en forma muy limitada, Educación también limitada y de cobertura esencialmente privada, Salud presenta alto nivel de cobertura con 3 módulos, así como Servicios Urbanos con 4 módulos.

El área de aplicación motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de proximidad hacia vialidades jerárquicas, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto que tienda a intensificar sus coeficientes de desarrollo, aprovechando así las condiciones que ofrece la zona atendiendo a la consolidación y diversificación de la oferta de empleo y actividades productivas en el sector.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. de la Juventud como eje vial principal en sentido norte – sur la cual cuenta con categoría Primaria de Primer Orden; así como por la primaria Av. La Cantera la cual entronca con la vialidad principal la cual su vez entronca con Av. Tomás Valles Vivar en sentido norte – sur. A dichas vías confluyen vialidades colectoras en sentido Norte – Sur como son la Av. Misión del Bosque y C. Vía Toscana que entroncan con Av. La Cantera, así como vialidades en sentido este – oeste como son Av. Francisco Villa y la propia Av. Valle Escondido que entroncan con Av. de la Juventud; las cuales corresponden a las vialidades colectoras jerárquicas de la zona poniente de desarrollo que fungen como un sistema de circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. Los predios cuentan con frente hacia la vialidad colectora Av. Valle Escondido en su límite norte y hacia la vialidad local C. del Fénix en su límite sur la cual a su vez interconecta con C. Centro Ejecutivo que integra al conjunto urbano Punto Alto con Av. Valle Escondido.

La red vial de la zona se encuentra parcialmente consolidada en términos de las vialidades jerárquicas existentes, las cuales cuentan con capacidad actual suficiente para la adecuada accesibilidad a la vivienda, comercio y equipamiento instalados. Las vialidades específicas de acceso al predio son la Av. Valle Escondido y C. del Fénix por su condición de colindancia, así como Av. de la Juventud a la cual se vincula el desarrollo propuesto para su integración urbana. Dichas vialidades garantizan la conectividad necesaria del predio hacia el sistema vial primario de la ciudad.

En lo que respecta al entorno inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son consideradas locales al encontrarse en cuenca alta del Arroyo La Galera Sur que cuenta con infraestructura dedicada

para desembocar al río Sacramento. Los escurrimientos se resuelven sobre vialidades pavimentadas, presentándose acumulaciones en los periodos de lluvia máxima en diversos puntos aguas abajo fuera del Área de Estudio.

La carta geológica de INEGI, identifica dentro del área de estudio del presente estudio la presencia de varias fallas geológicas como son Los Nietos, La Cantera La Palma siendo la Falla La Cantera la más cercana a los predios analizados a una distancia aproximada de 70 metros al oeste del predio en estudio.

El predio no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato. No se presentan condiciones de riesgo por localización de agentes tales como gasolineras o gaseras que si bien existen dentro del Área de Estudio, éstas se ubican a rangos de distancia seguros con respecto a la ubicación del predio.

F. NORMATIVO

I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

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

1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024⁸¹

La Constitución ordena al Estado Mexicano velar por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero; planificar, conducir, coordinar y orientar la economía; regular y fomentar las actividades económicas y "organizar 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". Para este propósito, la Carta Magna faculta al Ejecutivo Federal para establecer "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". El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es, en esta perspectiva, un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024 se organiza en base a 3 ejes rectores, en base a los cuales define sus objetivos y programas de interés nacional:

1. Política y Gobierno.
2. Política Social
3. Economía

El eje Política y Gobierno define los principios mandatorios del régimen federal enfatizando el nuevo concepto de nación priorizando aspectos de seguridad nacional y transparencia de la gestión pública bajo los objetivos siguientes:

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción:

- I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
- II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
- III. Pleno respeto a los derechos humanos.
- IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
- V. Reformular el combate a las drogas.
- VI. Empezar la construcción de la paz.
- VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.
- VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.
- IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.
- X. Establecer la Guardia Nacional.
- XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.
- XII. Estrategias específicas.
5. Hacia una democracia participativa
6. Revocación del mandato
7. Consulta popular
8. Mandar obedeciendo
9. Política exterior: recuperación de los principios
10. Migración: soluciones de raíz
11. Libertad e Igualdad

En el eje Política Social, se plantea que el objetivo más importante del gobierno es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar, con sostenibilidad hacia el largo plazo y con oportunidades para todos los mexicanos. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
 - I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
 - II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
 - III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.
 - IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.
 - V. Jóvenes escribiendo el futuro.

⁸¹Fuente: DOF 12/07/2019

- VI. Sembrando vida.
- VII. Programa Nacional de Reconstrucción.
- VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.
- IX. Tandas para el bienestar.
- 3. Derecho a la educación.
- 4. Salud para toda la población.
- 5. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.
- 6. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

El eje Economía define el rumbo de nación en aspectos medulares de desarrollo económico, enfatizando el manejo sano de las finanzas, construcción de infraestructura, promoción del desarrollo regional y rescatando al sector energético. Se sustenta en los objetivos siguientes:

- 1. Detonar el crecimiento.
- 2. Mantener finanzas sanas.
- 3. No más incrementos impositivos.
- 4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.
- 5. Rescate del sector energético.
- 6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.
- 7. Creación del Banco del Bienestar.
- 8. Construcción de caminos rurales.
- 9. Cobertura de Internet para todo el país.
- 10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:
 - I. El Tren Maya.
 - II. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.
 - III. El Programa Zona Libre de la Frontera Norte.
- 11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.
- 12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.
- 13. Ciencia y tecnología.
- 14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027⁸²

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua y es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza sus objetivos en cinco ejes rectores:

- 1. Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua.
- 2. Crecimiento económico innovador y competitivo.
- 3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable.
- 4. Seguridad humana y procuración de justicia.
- 5. Buen gobierno cercano y con instituciones sólidas.

En relación al eje III, Ordenamiento territorial moderno y sustentable, éste se organiza en 6 temas estratégicos con objetivos y líneas de acción específicos:

- 1. Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.
- 2. Movilidad y transporte.
- 3. Infraestructura y gestión integral del agua.
- 4. Vivienda.
- 5. Desarrollo territorial y regional.
- 6. Ecología y medio ambiente.

El objetivo del tema estratégico 2 es el de "Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Fortalecer y ampliar los sistemas de transporte público en los principales centros urbanos del Estado.

- Actualizar y ampliar los estudios de planeación de movilidad en los principales centros urbanos del Estado.

Estrategia 3. Impulsar políticas de movilidad y de desarrollo urbano sustentable.

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.
- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.

⁸²Fuente: <https://planestatal.chihuahua.gob.mx/>

- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de “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” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.
- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
- Diseñar e implementar el “Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda” que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de “Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
- Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
- Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
- Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
- Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fundos legales (límite de centro de población).

Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.

- Mantener actualizada de forma permanente la información en el “Sistema de Información Geográfica” que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

3. Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027⁸³

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2024 – 2027.

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 cinco ejes rectores que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.
2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.
3. Más calidad de vida para ti y tu familia.
4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.
5. Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, retos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Eje 1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.

Objetivo 1.2 Dotar de equipamiento policial al personal de seguridad pública para que puedan cumplir con su responsabilidad de mantener la paz y combatir la delincuencia en el municipio.

Reto 6: Incrementar la cobertura de patrullaje y atención a emergencias con la adquisición de al menos 200 patrullas.

⁸³Fuente: POE 25/01/2025 No. 08 Acuerdo 037/2025.

Reto 7: Incrementar la cobertura de la plataforma PECUU con 250 Cámaras de Videovigilancia.

Reto 8: Construir tres nuevas comandancias en puntos estratégicos de la ciudad, para fortalecer la presencia policial y mejorar los tiempos de respuesta ante emergencias.

Estrategia 1.2.2 Mejorar la infraestructura física de la policía y cuerpos de emergencia para brindar una mejor atención a la ciudadanía y eficientar la operación de la Dirección de Seguridad Pública Municipal..

Líneas de acción.

1.2.2.1 Rehabilitar y/o mantener una comandancia en el ejido La Esperanza para fortalecer la atención a la zona rural.

1.2.2.2 Rehabilitar y/o mantener en buen estado operativo las comisarías de policía de la zona rural.

1.2.2.3 Gestionar la construcción de la Comandancia Dual, en Calle Libia y Calle Tarento, Colonia Romanzza II.

1.2.2.4 Llevar a cabo la construcción de una nueva comandancia al sur oriente de la ciudad, con el objetivo de mejorar la presencia de los cuerpos de seguridad en esa zona.

1.2.2.6 Gestionar la construcción el Centro de Desarrollo Integral Policial Sur (CEDIPOL) para acondicionamiento físico y deportivo para las y los policías y sus familias.

1.2.2.7 Realizar las gestiones para continuar con la construcción de la Tercera Etapa (Edificio A) en el Campus ISSCU.

Objetivo 1.4: Mejorar las capacidades en materia de protección civil y bomberos para la prevención y atención de desastres ocasionados por la actividad humana y la naturaleza.

Reto 10: Reducir las pérdidas materiales y humanas causadas por desastres naturales o generados por la actividad humana.

Estrategia 1.4.1 Generar una cultura en materia de protección civil entre los habitantes del municipio para disminuir riesgos y accidentes.

Línea de acción 1.4.1.3 Supervisar la actualización del Atlas de Riesgos para el cumplimiento de los requerimientos regulatorios, así como monitorear el apego al mismo por parte de la sociedad y sus diversos sectores.

Estrategia 1.4.2 Mejorar la capacidad técnica y operativa del Heroico Cuerpo de Bomberos para una adecuada atención de las emergencias acontecidas en el municipio.

Líneas de acción.

1.4.2.3 Construir nuevas estaciones para el Heroico Cuerpo de Bomberos y de Rescate con el fin de tener una mayor cobertura para la atención de llamadas de emergencia.

1.4.2.4 Remodelar y adecuar las estaciones existentes del Heroico Cuerpo de Bomberos y Rescate para brindar un servicio a la ciudadanía eficaz y de calidad.

Eje 2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.

Objetivo 2.3 Aumentar la atracción de inversión extranjera directa e integrar a las empresas locales en mercados de mayor valor agregado.

Reto 23: Gestionar de manera estratégica y sostenible las reservas de suelo destinadas para la atracción inversiones.

Estrategia 2.3.1 Atraer inversión productiva en sectores estratégicos que contribuyan al desarrollo económico y sustentable.

Línea de acción 2.3.1.2 Consolidar el Banco de Suelo Chihuahua para identificar la disponibilidad de tierra y atraer nuevas inversiones.

Eje 3. Más calidad de vida para ti y tu familia.

Objetivo 3.3 Contribuir a que las personas en el municipio de Chihuahua cuenten con mejores condiciones para el cuidado de la salud.

Reto 35: Reducir el porcentaje de personas sin acceso a los servicios de salud en el municipio de Chihuahua.

Estrategia 3.3.1 Ampliar la infraestructura médica municipal en áreas urbanas y rurales para mejorar el acceso a la salud para todas las familias.

Líneas de acción

3.3.1.1 Gestionar la clínica en la zona sur-oriente en colaboración con la sociedad civil organizada y el municipio, promoviendo un enfoque participativo y comunitario para mejorar el acceso a la salud en la región.

3.3.1.2 Gestionar la construcción del Centro Municipal de Rehabilitación Física Integral, con el objetivo de proporcionar servicios especializados para la recuperación y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

3.3.1.4 Fortalecer la infraestructura y los servicios de salud en las comunidades rurales del municipio.

3.3.1.5 Fortalecer la creación de una Clínica Metabólica especializada en la prevención de la obesidad

Objetivo 3.5 Proporcionar las condiciones necesarias para que los habitantes del municipio de Chihuahua dispongan de espacios deportivos adecuados y reciban apoyo para la práctica de actividades físicas.

Reto 38: Que Chihuahua sea reconocida como Ciudad Latinoamericana del Deporte.

Estrategia 3.5.2 Mejorar la infraestructura deportiva para contribuir al desarrollo integral de las personas impactando positivamente en la salud y cohesión social.

Líneas de acción

3.5.2.1 Rehabilitar las instalaciones deportivas municipales, fomentando la práctica del deporte y en la comunidad.

3.5.2.2 Gestionar un circuito ciclista en el centro histórico de la ciudad de Chihuahua para la promoción de este deporte.

Eje 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.

Objetivo 4.1 Garantizar los derechos de los animales y promover las mejores prácticas para el cuidado del medio ambiente.

Reto 43: Atender las 31 medidas de mitigación y las 32 medidas de adaptación en base a las prioridades incluidas en el Plan de Acción Climático Municipal (PACMUN).

Estrategia 4.1.2 Fortalecer el Plan de Acción Climática.

Líneas de acción

4.1.2.1 Dar continuidad a las acciones definidas en el Plan de Acción Climática.

4.1.2.2 Fortalecer el fondo de protección al medio ambiente y cambio climático.

4.1.2.3 Realizar campañas de prevención, promoción y restauración ambiental.

4.1.2.4 Fomentar la sustentabilidad ambiental en niñas, niños y adolescentes.

Objetivo 4.2 Proporcionar a las familias chihuahuenses una movilidad eficiente y segura.

Reto 44: Incrementar el porcentaje del 18% del presupuesto municipal de manera anual en proyectos de infraestructura estratégica del municipio.

Reto 45: Toda la obra pública en vías urbanas se hace apegada a la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial y la NOM-004-SEDATU-2023.

Reto 46: Pavimentar dos millones quinientos mil metros cuadrados de superficie vial.

Reto 47: Disminuir el número de víctimas en accidentes relacionadas con transporte.

Estrategia 4.2.1 Ofrecer alternativas de tránsito seguro tanto para vehículos como para peatones.

Líneas de acción

4.2.1.1 Promover ante el Consejo de Vialidad la creación del Centro de Innovación y Política Pública en materia vial.

4.2.1.2 Gestionar la semaforización de intersecciones vehiculares y peatonales conflictivas.

4.2.1.3 Proveer infraestructura que garantice una circulación peatonal eficiente y segura.

4.2.1.4 Adecuar vialidades para optimizar radios de giro, mejorar banquetas y garantizar la accesibilidad universal.

Estrategia 4.2.2 Construir, ampliar y rehabilitar calles y vialidades.

Líneas de acción

4.2.2.1 Construir pasos a desnivel a fin de eficientar la circulación en las intersecciones más conflictivas de la ciudad.

4.2.2.2 Construir Gazebo de Circulación Continua a fin de eficientar la circulación en las intersecciones más conflictivas de la ciudad.

4.2.2.3 Desarrollar las soluciones viales e infraestructura necesarias para equilibrar el desarrollo a largo plazo de la ciudad.

4.2.2.4 Ampliar y mejorar la capacidad vial en las avenidas principales de la ciudad.

4.2.2.5 Construir vialidades y calles de concreto hidráulico y/o asfáltico, integrándolas a las vialidades existentes, y abatir el rezago de pavimentación en la ciudad.

4.2.2.6 Reforzar el programa de mantenimiento correctivo de vialidades y calles de la ciudad mediante la aplicación de asfalto y/o concreto hidráulico.

4.2.2.7 Promover obras seguras para mujeres en los "bajo puentes" de las obras viales.

4.2.2.8 Reforzar la instalación de nomenclatura en diversos puntos de la ciudad.

Estrategia 4.2.3 Mejorar la movilidad en la zona rural.

Líneas de acción

4.2.3.1 Rehabilitar y mantener en óptimas condiciones los caminos rurales, asegurando su funcionalidad y seguridad para el tránsito.

4.2.3.2 Colocar señalización adecuada en los caminos rurales para garantizar una mejor orientación y seguridad para los usuarios.

Objetivo 4.3 Mejorar las condiciones de los parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes para el uso de la población del municipio.

Reto 48: Atender satisfactoriamente un 90% de solicitudes vecinales del Centro de Respuesta Ciudadana (CRC) respecto a espacios públicos en mal estado.

Reto 49: Adopción de al menos 50 parques de la ciudad por año por parte de comités de vecinos y/u organismos de la sociedad civil.

4.3.1 Rehabilitar, modernizar y construir parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes.

Líneas de acción

4.3.1.1 Construir parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes basados en la demanda poblacional.

4.3.1.2 Promover la sostenibilidad ambiental en la gestión de las unidades deportivas y recreativas municipales.

4.3.1.5 Fortalecer el Programa de Equipamiento de Parques y Áreas Verdes.

4.3.1.6 Rehabilitar espacios públicos y/o emblemáticos para fomentar la convivencia familiar y/o comunitaria.

4.3.1.7 Fortalecer el proyecto del Parque Metropolitano Tres Presas a través de acciones de modernización en alumbrado y mantenimiento.

Estrategia 4.3.2 Elaborar proyectos y planes especiales para ordenar y embellecer el espacio urbano.

Líneas de acción

4.3.2.1 Desarrollar proyecto maestro en la calle Bolívar como parte de los atractivos turísticos de la ciudad.

4.3.2.2 Elaborar el Plan Maestro de Desarrollo del Parque Tres Presas para preservar sus zonas naturales y habilitar espacios especiales para festivales y conciertos.

Estrategia 4.3.4 Mejorar los espacios públicos en la zona rural.

Líneas de acción

4.3.4.1 Instalar, rehabilitar, mantener y/o equipar centros de esparcimiento y/o recreación en la zona rural.

4.3.4.2 Reforestar distintos espacios públicos de la zona rural.

Estrategia 4.3.5 Atender de manera integral el centro urbano e histórico de Chihuahua.

Líneas de acción

4.3.5.1 Gestionar las acciones necesarias para lograr la creación de centros de esparcimiento en el Centro de la Ciudad.

4.3.5.2 Fortalecer las obras y acciones definidas por el Fideicomiso del Centro Urbano e Histórico de Chihuahua.

4.3.5.3 Dar mayor visibilidad a los monumentos históricos de la ciudad.

4.3.5.4 Remodelar y armonizar fachadas de los inmuebles del centro histórico.

Objetivo 4.4 Fortalecer la infraestructura para optimizar el uso y la conservación del agua, implementando estrategias que aseguren su sostenibilidad a largo plazo.

Reto 50: Disminuir el consumo de agua per cápita (pasar del lugar 50 al lugar 40 según el Índice de Competitividad

Urbana del Instituto Mexicano para la Competitividad).

Estrategia 4.4.1 Construir infraestructura pluvial.

Líneas de acción

4.4.1.1 Ejecutar las acciones necesarias para la construcción y rehabilitación de infraestructura pluvial.

Estrategia 4.4.2 Gestionar de manera integral el uso del agua en coordinación con organismos públicos, civiles y privados.

Líneas de acción

4.4.2.1 Reemplazar líneas de alcantarillado sanitario deteriorado.

4.4.2.2 Instalar nuevas tuberías para el manejo de agua residual tratada.

4.4.2.3 Promover la conexión de la línea morada a los nuevos desarrollos habitacionales de la ciudad.

4.4.2.4 Gestionar ante el Gobierno del Estado el desarrollo del Acueducto San Antonio - Chihuahua.

Estrategia 4.4.3 Gestionar de manera integral el uso del agua en la zona rural.

Líneas de acción

4.4.3.2 Promover la instalación de paneles solares en los pozos de agua potable.

4.4.3.4 Mejorar la infraestructura hídrica en la zona rural del municipio, fomentando la implementación de obras para la captación de agua de lluvia.

Objetivo 4.5 Contar con un manejo eficiente y sustentable de la recolección, traslado, separación, tratamiento y disposición de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), así como mejorar la limpieza e imagen urbana de la ciudad.

Reto 51: Disminuir la generación de los residuos sólidos por habitante (pasar de 1.4 kg diarios a 1.3 kg diario según el Índice de Competitividad Urbana del Instituto Mexicano para la Competitividad).

Estrategia 4.5.2 Manejar eficientemente la separación, tratamiento, disposición final y aprovechamiento de los residuos sólidos urbanos.

Líneas de acción

4.5.2.1 Construir el Complejo Ambiental de Economía Circular.

4.5.2.2 Construir la Planta Separadora y Tratadora de Residuos Sólidos Urbanos.

4.5.2.3 Construir el sistema de captación de biogás en el relleno sanitario metropolitano.

Objetivo 4.6 Contar con un servicio digno de inhumaciones en los panteones municipales.

Reto 52: Incrementar el porcentaje de disponibilidad de espacios para inhumaciones, pasando del 4% (actual) a un 10%.

Estrategia 4.6.1 Ampliar la disponibilidad y el servicio de inhumaciones en la ciudad.

Línea de acción 4.6.1.1 Construir el Panteón Municipal No. 5 al norte de la ciudad.

Estrategia:

4.7.1 Mejorar el sistema de alumbrado público del municipio e incrementar la cobertura de electrificación en colonias marginadas.

Líneas de acción.

4.7.1.5 Explorar el uso de energías renovables para suministrar a la red de alumbrado público, a través del programa "Chihuahua Solar".

4.7.5.6 Gestionar obras de electrificación en conjunto con la Comisión Federal de Electricidad (CFE) para abastecer de energía eléctrica a las colonias marginadas.

Objetivo 4.8 Promover un desarrollo ordenado y sustentable que impulse el crecimiento del municipio, garantizando un equilibrio entre progreso y preservación de recursos naturales.

Reto 54: Contar con una regulación municipal sencilla y clara para el desarrollo ordenado y la inversión que mejore la calidad de vida de las personas.

Reto 55: Disminuir el costo - ciudad de Chihuahua mediante un modelo de ciudad más eficiente en lo administrativo, económico, social y ambiental.

Reto 56: Mejorar la posición de indicador de nuevas viviendas intraurbanas del Índice de Competitividad Urbana del IMCO.

Estrategia 4.8.1 Actualizar y aplicar los instrumentos de desarrollo de la ciudad con una visión de sustentabilidad.

Líneas de acción

4.8.1.1 Mantener actualizados los reglamentos y lineamientos vigentes en materia de Desarrollo Urbano y Ecología y monitorear su cumplimiento por parte de los habitantes del municipio.

4.8.1.2 Identificar el surgimiento de asentamientos irregulares en coordinación con Protección Civil.

Estrategia 4.8.2 Garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable vigente en los fraccionamientos con acceso controlado.

Líneas de acción.

4.8.2.1 Actualizar la información de los fraccionamientos con acceso controlado.

4.8.2.2 Verificar el cumplimiento de medidas de seguridad en los fraccionamientos con acceso controlado.

4.8.2.3 Supervisar la calidad de la construcción de las vialidades públicas de fraccionamientos con acceso controlado.

Estrategia 4.8.3 Impulsar la generación de un sistema amplio y operativo de programas y acciones de desarrollo urbano en el territorio municipal que permita optimizar los recursos naturales y materiales.

Líneas de acción.

4.8.3.1 Elaborar el Plan Parcial de Control Urbano y Ambiental Centro Sur.

4.8.3.2 Elaborar el Estudio Previo Justificativo para áreas naturales protegidas (ANP).

4.8.3.3 Elaborar y ejecutar el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano para la protección de zonas con valor patrimonial, histórico, artístico, arquitectónico y cultural.

4.8.3.4 Elaborar y ejecutar el Programa Sectorial de Equipamiento y Espacio Público.

4.8.3.5 Consolidar el Sistema de Información Geográfica y Municipal SIGMUN.

4.8.3.6 Actualizar el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Eje 5. Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

Objetivo 5.2 Asegurar que las dependencias y entidades municipales cuenten con los insumos y bienes necesarios para la

Implementación eficiente de sus planes, programas y proyectos.

Reto 62: Instalar sistemas de energía fotovoltaica en todos los inmuebles propiedad del gobierno municipal, con el objetivo de aprovechar al máximo la energía solar y promover el uso de energías renovables en las operaciones gubernamentales.

Estrategia:

5.2.1 Garantizar que el patrimonio municipal sea administrado de manera adecuada, maximizando su valor y asegurando su conservación.

Líneas de acción

5.2.1.1 Impulsar iniciativas verdes en los inmuebles propiedad del gobierno municipal para aprovechar la energía, reducir el impacto ambiental.

5.2.1.2 Mantener actualizado el inventario general de los bienes muebles propiedad del Gobierno Municipal.

5.2.1.3 Ejecutar las nuevas disposiciones relacionadas al Reglamento del Patrimonio del Municipio de Chihuahua incluir al Órgano Gestor del Suelo.

Estrategia 5.3.2 Implementar soluciones tecnológicas para optimizar la administración y gestión de recursos en el gobierno municipal.

Línea de acción 5.3.2.4 Gestionar un sistema de consulta eficiente de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Objetivo 5.4 Fortalecer la colaboración entre el gobierno municipal, la sociedad y entidades externas para trabajar conjuntamente en la solución de los retos del presente y del futuro.

Reto 66: Crear el Consejo del Gestor Municipal en coordinación con las organizaciones de la sociedad civil para recomendar mejoras e innovaciones en el gobierno municipal.

Reto 67: Integrar y operar el Consejo Municipal de Infraestructura Estratégica en coordinación con colegios y organismos de la sociedad civil.

Reto 68: Crear el Banco de Proyectos de Infraestructura Estratégica para el municipio de Chihuahua.

Estrategia:

5.4.1 Fortalecer integralmente la estructura de planeación y operación del gobierno municipal para garantizar resultados confiables y sostenibles en su gestión.

Líneas de acción

5.4.1.1 Establecer el Banco de Proyectos de Infraestructura Estratégicos, en línea con el Plan de Desarrollo Urbano 2040, con un enfoque de sustentabilidad y visión de largo plazo.

5.4.1.2 Colaborar con la Junta Municipal y Junta Central de Agua y Saneamiento en la elaboración de un Plan Municipal Hídrico, con un enfoque de sostenibilidad y visión de largo plazo.

Estrategia 5.4.2 Fomentar la colaboración activa entre el gobierno municipal y la sociedad para abordar de manera conjunta los retos comunes.

Líneas de acción

5.4.2.5 Gestionar la operación de un Consejo Municipal de Infraestructura Estratégica, con la participación de colegios y organismos para dar seguimiento al banco de proyectos del Municipio.

5.4.2.6 Impulsar el Órgano Gestor del Suelo del municipio de Chihuahua.

5.4.2.7 Impulsar el seguimiento de los planes municipales de obras y servicios públicos en cabildos abiertos y/o a través de contralorías ciudadanas.

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040⁸⁴

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

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias de los apartados de "Estrategia para la Administración del Suelo" así como "Estrategias Complementarias para la Administración del Suelo", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040 en su séptima actualización la cual traduce en estrategias puntuales la Visión de Ciudad definida en forma integral y participativa por la ciudadanía durante su proceso de elaboración la cual se describe a continuación:

"Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable".

De dicha premisa que se promueve a largo plazo con respecto a ciudad y habitantes, se desprenden una serie de objetivos generales principales y específicos que condicionan al marco estratégico del Plan, son medibles y plantean estrategias puntuales para su cumplimiento y son los siguientes:

Objetivo Estratégico 1: Colocar a las personas en el centro de la planeación y del aprovechamiento de los recursos de la ciudad.

Objetivo Específico 1.1: Lograr que todas las personas tengan un acceso equitativo a equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

⁸⁴Fuente: POE 23/03/2024 Anexo No. 24.

Objetivo Estratégico 2: Crear entornos urbanos pensados en las personas (accesibles, asequibles, cercanos, compactos, dinámicos, seguros y diversos).

Objetivo Específico 2.1: Aumentar el aprovechamiento de la zona urbanizada a través de una ocupación altamente eficiente del suelo servido.

Objetivo Específico 2.2: Reducir la tendencia del crecimiento de la huella urbana.

Objetivo Específico 2.3: Privilegiar la vida de las personas en el diseño de la accesibilidad, conectividad y movilidad regional y urbanas (aplicar la pirámide de la jerarquía de la movilidad: primero el peatón y la protección de su vida).

Objetivo Específico 2.4: Incentivar la generación de actividades económicas en las colonias y barrios del área urbana servida.

Objetivo Estratégico 3: Impulsar una ciudad sustentable, competitiva y generadora de oportunidades, en un entorno equitativo.

Objetivo Estratégico 3.1: Promover a la ciudad como un nodo de desarrollo económico, logístico, académico, industrial y de innovación, así como un lugar atractivo para invertir, vivir y estudiar.

Objetivo Estratégico 3.2: Contribuir en el desarrollo equilibrado de los centros de población de la Zona Metropolitana de Chihuahua sin que ello represente la expansión de su huella urbana.

Objetivo Estratégico 3.3: Promover la protección de los recursos naturales de la región, las áreas de valor ambiental, patrimonial y escénico, así como el recurso hídrico que le dan sustento.

a) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso de suelo Vivienda Densidad Baja directamente colindante con uso Vivienda, Servicios y Comercio. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

II. OBJETIVOS GENERALES

Aumentar la capacidad constructiva e incrementar los índices de aprovechamiento establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 para 2 predios urbanos por medio del presente estudio, los cuales son sujetos a fusión, identificados por la clave catastral 445-030-065 para predio localizado en Av. Valle Escondido No. 5700-21, con una superficie unitaria de 1,692.92 metros cuadrados, así como clave 445-030-022 para predio localizado en Av. Valle Escondido a 56.10 metros de C. Centro Ejecutivo que cuenta con una superficie unitaria de 436.80 metros cuadrados, ambos al interior del conjunto urbano Punto Alto; los cuales conforman un área de Aplicación para el presente instrumento con superficie de 2,129.72 metros cuadrados de superficie total; sobre la cual se

pretende consolidar un proyecto comercial y de servicios consistente en oficinas de más de 300 metros cuadrados en esquema de alta densidad constructiva, para lo cual se promueve el aumento de potencial urbano sobre el uso vigente para los predios de Comercio y Servicios tipo 1, modificando los coeficientes de ocupación del suelo (COS) a 0.95 y de utilización del suelo (CUS) a 7.00. Mediante la presente modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubican los predios, integrándolos con el entorno inmediato con el cual conviven y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios baldíos o subutilizados ubicados en cercanía al área de influencia de corredores de movilidad como es el caso de Av. de la Juventud cercana y Av. Valle Escondido colindante.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad de aprovechamiento sobre los predios analizados para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona; introduciendo nuevas opciones de empleo y actividades que incrementen la calidad de vida de habitantes de la zona, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Aprovechar la condición de cercanía del Área de Aplicación hacia un corredor de movilidad reconocido como es la Av. de la Juventud, el cual se encuentra consolidado en el tramo que corresponde, incrementando el potencial económico de la zona con un nuevo giro que aproveche la condición de accesibilidad a la amplia oferta económica que presenta dicho corredor.

Adherirse proactivamente a las políticas y lineamientos de densificación constructiva y consolidación urbana promovidos por la propia autoridad en su marco de planeación, sobre una zona analizada y definida para la ejecución de proyectos como el que nos ocupa de acuerdo a lo establecido en el PDU 2040.

Fomentar la adecuada convivencia de actividades económicas con la vivienda, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos económicos de gran presencia e impacto social, que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Intensificar la capacidad económica y social de la zona y del corredor que presenta una condición mixta en cuanto a su aprovechamiento del suelo con presencia tanto de vivienda media y residencial como de giros de actividad económica de fuerte convocatoria que conviven en armonía y que a su vez, se sirven de la amplia presencia comercial presente, mediante una oferta de aprovechamiento congruente con la progresiva diversificación presentada tanto en el sector como en su entorno inmediato.

Aprovechar de manera eficiente y en un alto grado de complementariedad la cercanía y vinculación los predios con importantes concentradores de actividad en la ciudad como son el Centro Urbano y Subcentro Norte, así como con el Corredor de Movilidad de Av. de la Juventud sobre el que transcurre el transporte público, sujeto también a políticas y estrategias de diversificación e intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano⁸⁵

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades⁸⁶

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

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁸⁷

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

⁸⁵Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

⁸⁶Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.

⁸⁷Fuente: Última reforma DOF 01-12-2020

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior...

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 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las

autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

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

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

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁸⁸

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales;

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y

aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16. Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del artículo anterior.

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

VI. Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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 los siguientes criterios:

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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;

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;

⁸⁸Fuente: Última reforma DOF 18-01-2021 05-06-2018

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

VII.- 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;

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;

IX. La política ecológica 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 del asentamiento humano, 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 la vida, y

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que

ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos ...

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

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

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua⁸⁹

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

a) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

⁸⁹Fuente: Última reforma POE No. 38 del día 12-05-2018

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

b) Política Ambiental

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

- I. Planeación ambiental.
- II. Ordenamiento ecológico.
- III. Instrumentos Económicos.
- IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.
- V. Evaluación del impacto ambiental.
- VI. Normas Técnicas Ambientales.
- VII. Investigación y educación ambiental.
- VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.
- IX. Autorregulación y auditorías ambientales.
- X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

c) Ordenamiento Ecológico

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la

biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

d) Criterios Ecológicos

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

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

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

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

e) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.

II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.

III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.

IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a

efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

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

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua⁹⁰

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, económica, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

Artículo 66. Para el desarrollo del predio deberán observarse las siguientes consideraciones:

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

⁹⁰Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

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

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas... y se sujetarán a lo siguiente:

I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;

V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

VI. Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

7. Normatividad Del Marco de Planeación.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua del Centro de Población Chihuahua; dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población y de las áreas normativas específicas que corresponden a sus ámbitos de aplicación.

a) Lineamientos PDU 2040

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

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

Chihuahua Equitativa e Incluyente.

A fin de que Chihuahua promueva una mayor equidad e inclusión, se debe priorizar el proceso de mejorar las habilidades, las oportunidades y la dignidad de las personas que se encuentran en desventaja en la base de su identidad, para tomar parte de la sociedad (World Bank 2013, 4- 13). La ciudad debe garantizar el

acceso de todas las personas a tres aspectos o dimensiones de la vida urbana:

1. El acceso a los servicios: públicos, sociales, de información, electricidad, transporte, educación, salud, agua y drenaje, entre otros.
2. El acceso a los mercados: de tierra, vivienda, laboral y crediticio; y
3. El acceso a los espacios de participación: política, física, cultural y social.

Chihuahua Innovadora y Ordenada.

Los componentes principales para promover la innovación y el orden son los siguientes:

1. La estructura urbana. A través de la cual, la región cobra orden y sentido en su legibilidad, funcionalidad y organización social, económica y ambiental.
2. El espacio público. A través del cual se estructura la dinámica de comunicación de las personas con la ciudad, con la actividad urbana y con el medio ambiente.
3. La movilidad y la accesibilidad. A través de la cual se satisfacen las necesidades de desplazamiento de las personas, servicios, relaciones comunitarias, ideas y el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad.

Chihuahua Respetuosa del Medio Ambiente.

Es necesario que la ciudad potencie su capacidad de desarrollo sustentable al satisfacer, no solo sus necesidades actuales, sino que pueda hacerlo sin comprometer la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan las suyas dentro de la misma ciudad (WCED 1987,16). Algunos aspectos relevantes en materia de sustentabilidad urbana se manifiestan en los niveles de contaminación del aire, agua y del suelo. La sustentabilidad debe ser entendida a partir de las dimensiones básicas -social, ambiental y económica- y de un resultado esperado en un mundo equitativo, viable y habitable, lleva a la necesidad de reconocer que el camino por andar para alcanzar este desarrollo es aún muy extenso en Chihuahua.

Gobernanza Urbana.

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, TICs.

La ciudad define en este proceso de planeación el modelo de gobernanza urbana que le dé sentido y rumbo a los acuerdos y defina los mecanismos institucionales para alcanzarlos tanto en la manera en que se organizan las instituciones públicas involucradas, como el resto de las partes interesadas. Devas (2004, 25) identifica un mapa de actores relevantes que pueden servir de base para conocer quiénes deben involucrarse, en su caso, en la toma de decisiones de la ciudad.

En este sentido, todas las personas podrán tener la posibilidad y el derecho de participar en los asuntos de la ciudad y, por tanto, su voz debe ser incorporada en la toma de decisiones. El reto es, indudablemente, la confianza que debe generar un modelo de gobernanza a partir de mecanismos que garanticen la máxima difusión y participación ciudadana de forma transparente y efectiva. Este reto, lo toma el Plan de Desarrollo Urbano con el propósito de que se garantice el derecho a participar; se plantean estrategias para ello, tanto de forma sectorial como individual para consolidar una mejor cultura de participación.

b) Estructura Urbana

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

El predio analizado se ubica próximo al corredor de movilidad establecido a lo largo de la Av. de la Juventud y por conexión directa a través de las vialidades que inciden en la propuesta, con Subcentro Urbano Norte y Centro Urbano con aplicación normativa específica de acuerdo a sus condiciones de valor económico, social, y para el centro adicionalmente histórico y patrimonial, que definen algunos de los más importantes núcleos de actividad necesarios a consolidar en una estructura policéntrica de ciudad que tienda a satisfacer la demanda total de servicios y necesidades de empleo y desarrollo humano para los habitantes dentro de sus ámbitos de influencia.

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad introduciendo nuevas tipologías de comercio y servicios para la zona atendiendo a su vocación y sentido de complementariedad económica, aumentando con ello la accesibilidad de la población hacia la amplia oferta de empleo y servicios que se promueve y que presenta la zona lo cual detona la optimización de la red vial, así como la optimización de las redes de infraestructura mediante la introducción de nuevos modelos de comercio y servicios agrupados en tipología de alta densidad constructiva que aprovechan en forma óptima las redes instaladas de agua potable y drenaje.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El uso de suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para los predios sujetos a incremento de potencial de aprovechamiento por medio del presente estudio es Comercio y Servicios de tipo 1 el cual refiere su compatibilidad a muy variados giros económicos enfocados a la proveeduría de bienes y servicios, actividades empresariales, oficinas, así como para vivienda de tipo plurifamiliar, con índices de aprovechamiento limitados respecto a la propuesta de intensificación constructiva propuesta.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanos consolidados en lo general con grados intensos en cuanto a la ocupación del suelo lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de aumento de potencial dentro del entorno del conjunto urbano Punto Alto, por considerarse que la asignada al Área de Aplicación del presente instrumento, requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que benefician a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general aprovechando su localización estratégica respecto a los polígonos establecidos para el Centro Urbano, Subcentro Norte y Corredor de Movilidad de Av. de la Juventud, que sustentan la propuesta de aumento del potencial de aprovechamiento constructivo en esquema de edificio corporativo bajo el uso de suelo con el que ya cuenta de acuerdo a lo normado por el PDU 2040. Se aprecia que el Área de Aplicación se constituye con un alto potencial económico el cual no ha sido detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano en proceso de consolidación, con características propicias para la necesaria diversificación de la oferta económica prevaleciente en la zona, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente y complementario con la zona.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H12, H25, H35 y H45 en colonias y fraccionamientos existentes, así como H60+ en predios aislados generalmente vinculados a vialidades jerárquicas.
2. Mixto en diversas intensidades en predios mayormente consolidados en corredores urbanos existentes de Av. de la Juventud, Av. Misión del Bosque, Av. Valle Escondido y C. Catedral de Chihuahua, así como en predios unitarios en corredores urbanos de cobertura zonal en vialidades jerárquicas como Av. Francisco Villa.
3. Zona Especial de Desarrollo Controlado de naturaleza mixta normado en Fracc. Dominion en convivencia con un rico medio natural y paisajístico por condiciones topográficas.
4. Comercio y Servicios sobre corredores de Av. de la Juventud, Av. La Cantera y tramos específicos de Av. Misión del Bosque y Av. Valle Escondido.

5. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte en áreas interiores a las zonas habitacionales por cobertura a la población, parques lineales, servicios diversos vinculados a las vialidades secundarias y colectoras de la zona, así como en San Francisco Country Club y equipamientos diversos del rubro educativo.

6. Zona de Amortiguamiento en cauces de valor hidrológico, localizados tanto al interior del área urbana como en colindancia con zonas previstas para desarrollo futuro.

7. Preservación Ecológica Primaria en zonas no urbanizables por condiciones topográficas, de pendiente y de valor hidrológico, localizadas tanto al interior del área urbana como en colindancia con zonas previstas para desarrollo futuro.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, existe una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local. Dicha condición aplica particularmente al Área de Aplicación por su proximidad y vinculación hacia importantes vialidades jerárquicas de la zona considerando que el impacto generado por el desarrollo del predio de acuerdo a su superficie, éstos serían mínimos.

La propuesta a realizar define su accesibilidad hacia la Av. Valle Escondido en su colindancia norte la cual se vincula a Av. de la Juventud al oriente y Av. Misión del Bosque al sur ambas funcionando actualmente en dos sentidos de circulación, las cuales cumplen con un papel de alta conectividad en un sistema de accesibilidad vial a nivel urbano por sus condiciones geométricas e infraestructura consolidada consistente en separadores de flujos y distribuidores viales a desnivel que favorecen la adecuada función de movimientos vehiculares y de separación funcional de tránsito, propios del área de influencia de un corredor de movilidad constituido por cuerpos centrales y laterales de circulación como es Av. de la Juventud. Este sistema de movilidad que rodea al predio analizado y sus vialidades cuentan con la jerarquía y sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta comercial y de servicios en esquema de alta densidad constructiva resultante de la implementación de la presente propuesta.

e) Infraestructura

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de un proyecto comercial y de servicios en esquema de alta densidad constructiva sobre un área inmersa en una zona que cuenta con los servicios de infraestructura básica, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto de acuerdo al gasto generado por el desarrollo de la propuesta constructiva, lo cual se realizará por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Comercio y Servicios de tipo 1 el cual no varía de acuerdo a lo actualmente normado por el PDU 2040 con componente de aumento de potencial urbano, tendiente a la intensificación constructiva en la zona, sobre un sector de hecho comercial y de vivienda media y residencial en donde ya existen varios ejemplos de tipología de edificios corporativos y otras construcciones comerciales y habitacionales en alta densidad de construcción así como una importante presencia de usos comerciales y servicios varios en otras tipologías que justifican la integración de un esquema intenso de construcción, diversificando la oferta económica de la zona.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso Comercio y Servicios de tipo 1 vigente para el Área de Aplicación del presente instrumento:

USO DE SUELO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES			ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m ²)	COLINDANCIA (m)	FRENTE MÍNIMO (m)	
COMERCIO Y SERVICIOS	CMR	1	300.00	0.50	2.00	15%	5.00	SR	12.00	VER NOTA 1

NOTAS:

1 Remítase a la normativa vigente de RCNT y Ciudad Cercana

TIPOLOGÍA DE GIROS

COMERCIO Y SERVICIOS

1 Comercio y servicios en general

Fig. 71 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios tipo 1 de acuerdo a PDU 2040.⁹¹

Por definición, el uso Comercio y Servicios (CMR), se refiere a zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos. Para el caso en particular, el uso de suelo establecido no sufre modificación alguna de acuerdo a la presente propuesta.

Como criterios para su definición y/o delimitación el PDU 2040 establece lo siguiente:

- Se establecen sobre vialidades regionales, primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.
- Se utiliza para favorecer la creación y concentración de actividades y unidades económicas de acuerdo con la demanda que cada zona determine.
- Cada giro deberá apegarse a la compatibilidad establecida con los usos y destinos correspondientes y, además, a la normatividad aplicable según la actividad económica de que se trate.
- En las zonas sujetas a la aplicación de la Política Pública de Ciudad Cercana, se podrán aplicar los incentivos a la edificabilidad que ésta regula.

Considerando que la presente propuesta se refiere al aumento del potencial urbanístico sobre el predio analizado y que las condiciones de desarrollo de la zona en tipología de edificio de oficinas tendiente a conformar un proyecto de alta presencia económica, lo cual es congruente con el marco de planeación vigente para la zona en que se ubica la propuesta, se hace notar que se han conformado otros proyectos con índices de aprovechamiento urbano muy superiores a los actualmente establecidos como es el caso de la presente propuesta y a que el requerimiento de estacionamiento mínimo define la necesidad de solicitar unos coeficientes de aprovechamiento mayores a los actualmente normados para el uso de suelo Comercio y Servicios de tipo 1 vigente para el Área de

Aplicación, se plantea necesario establecer un COS específico de 0.95 vinculado al proyecto que permita destinar superficie techada no habitable para estacionamiento requerido para el edificio corporativo de oficinas propuesto en etapa de proyecto ejecutivo y CUS de 7.00 que permita la construcción de una edificación de 15 niveles con capacidad para estacionamiento vehicular necesario y oficinas. Para el resto de las normas establecidas en uso Comercio y Servicios tipo 1 solicitado no se propone ninguna modificación.

USO DE SUELO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES			ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m ²)	COLINDANCIA (m)	FRENTE MÍNIMO (m)	
COMERCIO Y SERVICIOS	CMR	1	300.00	0.95	7.00	15%	5.00	SR	12.00	VER NOTA 1

NOTAS:

1 Remítase a la normativa vigente de RCNT y Ciudad Cercana

TIPOLOGÍA DE GIROS

COMERCIO Y SERVICIOS

1 Comercio y servicios en general

Fig. 72 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios tipo 1 de acuerdo a propuesta de desarrollo en el predio.⁹²

Al momento de la vigencia del aumento de potencial urbano solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad" atendiendo al giro específico de "Oficinas de más de 300 metros cuadrados", definido por el Plan el cual estará condicionado a presentar un estudio de impacto urbano y ambiental de acuerdo a la magnitud de la propuesta lo cual tendrá efecto al momento de presentar el proyecto ejecutivo para obtener los permisos de construcción correspondientes.

⁹¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁹² Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona poniente de la Ciudad de Chihuahua considerando el incremento de potencial urbano propuesto por modificación de COS a 0.95 y CUS a 7.00 sobre el uso Comercio y Servicios tipo 1 establecido por el PDU 2040 para el Área de Aplicación del presente instrumento. Con el fin de constituir un giro de Oficinas de más de 300 metros cuadrados lo cual constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona. Busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y urbana prevista para la zona poniente de la ciudad, en un esquema de impulso de la actividad económica que conlleve mayores y mejores condiciones de habitabilidad que aprovechen de manera más eficiente el acceso a servicios y actividades productivas existentes, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación del corredor urbano de Av. Valle Escondido en proceso de consolidación, ampliando y diversificando la oferta económica y donde existe vivienda que convive en forma armónica con el comercio y servicios concentrados que tienden a diversificar su oferta de actividades, mediante el aumento de índices de aprovechamiento urbano al modificar el COS normado para dicho uso de suelo a 0.95 y CUS a 7.00, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de oficinas de más de 300 metros cuadrados, así como nuevos servicios complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación de usos de suelo, potencializando el área de aplicación, incorporándola así a la oferta social y económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de predios baldíos intraurbanos al interior de un conjunto previsto para el desarrollo de edificios corporativos, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el

desarrollo de un proyecto de oficinas en tipología de alto aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializando las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos económicos complementarios y requeridos al interior de un desarrollo mayormente de aprovechamiento comercial colindante al corredor urbano de Av. Valle Escondido, cercano a la Av. de la Juventud así como del Subcentro Norte y del núcleo concentrador de actividad más representativo de la ciudad como es el Centro Urbano, aprovechando la actual cobertura de servicios e infraestructura disponible en el área; incidiendo así en el mejoramiento en cuanto a la diversificación de actividades en la zona, fomentando un aumento en la calidad de vida de las familias habitantes por la introducción de nuevas opciones de empleo y desarrollo profesional integradas a la dinámica económica de la zona.

2. Enfoque Inmobiliario

El área de aplicación se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo de servicios en tipología de oficinas corporativas complementarias a la condición mixta de aprovechamiento del suelo prevaleciente a lo largo del corredor de Av. Valle Escondido, consolidando en un grado mayor la zona y complementando una serie de acciones urbanas de densificación y diversificación de usos de suelo que se vienen desarrollando de tiempo reciente en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto comercial propuesto se integre de manera adecuada a un entorno activo y de gran valor económico y social; así como a un sector habitacional consolidado prevalecientes que tienen vocación para la introducción de nuevas opciones de desarrollo productivo y a una fuerte dinámica económica y de empleo que definen el carácter mixto de la zona, lo cual favorecerá la complementariedad y accesibilidad de futuros habitantes, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico y del tejido social tanto del corredor en lo particular como del entorno esencialmente habitacional colindante en la medida que se consolide gradualmente la oferta económica del sector.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

La presencia y constante consolidación de actividades productivas y esquemas mixtos de aprovechamiento del suelo en zonas estratégicas de la ciudad que fomenten mayores índices de

aprovechamiento y habitabilidad en sectores urbanos consolidados que aprovechan el muy alto potencial que representa la reconversión de usos en predios estratégicos con vocación y tendencia a la complementariedad de usos en las zonas en que se ubican; tenderá a fortalecer la actividad económica y la integración del sector analizado hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y mejor aprovechamiento de infraestructura instalada; atendiendo así a las políticas estratégicas de reconversión de usos y densificación tanto física como económica, fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector poniente de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del corredor de Av. Valle Escondido respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a los lineamientos estratégicos contenidos en el marco de planeación respecto al aprovechamiento de predios subutilizados en la ciudad.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios comerciales y de servicios que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en el uso de suelo, por lo que la población habitante de la zona ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva y necesaria densificación del sector poniente de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irreversibles, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio sobre un corredor que aún se encuentra en proceso de consolidación, por lo que los impactos resultantes al medio natural son benéficos al considerar la optimización en el aprovechamiento del suelo y en consecuencia, la de los recursos que condicionan la habitabilidad en el espacio de suelo destinado a intensificación de uso de suelo.

d) 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. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona consolidará mayor habitabilidad y reforzará proporcionalmente el carácter de los corredores de Av. Valle Escondido y de Av. de la Juventud al cual está ligado, como concentradores de servicios, empleo y actividad económica, complementando su carácter mediante la introducción de un nuevo giro de actividad, conformando un corredor mixto vinculado a otros concentradores de servicios cercanos, considerando que el área de aplicación cuenta con accesibilidad directa a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración entre sectores habitacionales y los elementos concentradores de actividad establecidos.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de 2 predios intraurbanos propuestos para el desarrollo de un proyecto integral que complementa la oferta económica en esquema de alta densidad constructiva para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para zonas urbanizadas cercanas a polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 2,129.72 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del área de aplicación es el mismo que ya tiene regulado por el PDU 2040 de Comercio y Servicios tipo 1 con aumento de potencial urbano del COS a 0.95 y CUS de 7.00 en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento comercial y de servicios con giro específico de oficinas de más de 300 metros cuadrados en esquema de alta densidad constructiva, introduciendo nuevas tipologías para la zona en un esquema de mínimo impacto al entorno construido existente, sobre una zona que aún se encuentra en proceso de consolidación con alto grado de subutilización del suelo por tipología comercial existente sobre el corredor, donde la actividad económica ha tendido a diversificarse tanto en uso de suelo como en tipologías existentes tanto en la zona como

específicamente en el propio corredor, complementando actividades de carácter no habitacional en el entorno próximo a los corredores urbanos existentes.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de ocupación del suelo mediante la potencialización de su aprovechamiento en la zona, aprovechando la ubicación del área de interés al interior de un conjunto urbano previsto para el desarrollo comercial y de servicios en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto preserva el uso actual, potencializándolo y atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de tipología edificatoria compatible con la zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto por el desarrollo de actividades productivas en la zona que conviven con el entorno habitacional consolidado.

Planteada así la modificación de índices de aprovechamiento urbano propuestos, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en base al aumento de potencial urbano propuesto que resulta compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y se refieren a un mayor gasto en cuestión de servicios básicos por la introducción de un modelo potencializado en cuanto a su aprovechamiento constructivo, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido para las nuevas oficinas, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de construcción que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

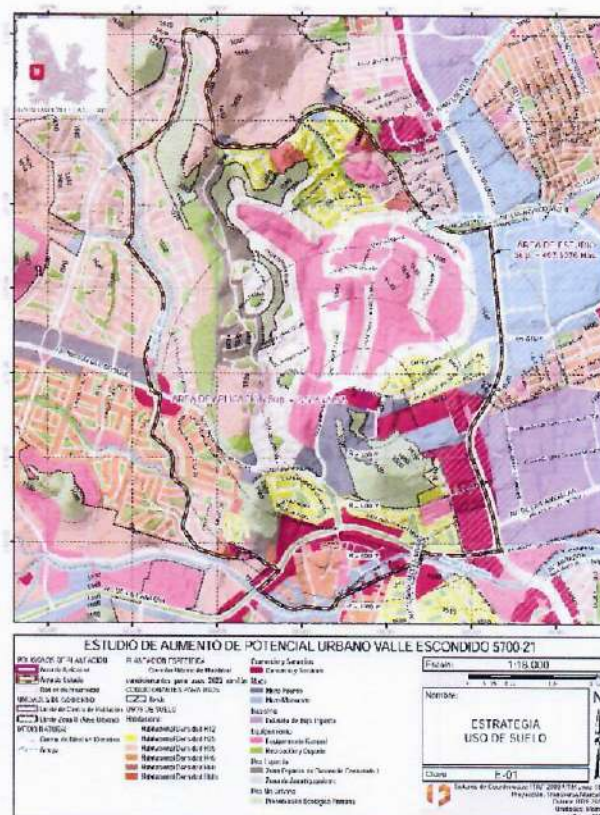


Fig. 73 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.⁸³

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la consideración de aumento de potencial urbano para el área de aplicación con superficie de 2,129.72 metros cuadrados sobre el uso de suelo Comercio y Servicios vigente, representa una acción positiva considerando la consolidación de mayor superficie de terreno aprovechable para nuevas tipologías de oficinas en la zona que tiendan a complementar e intensificar la oferta económica y productiva, específicamente sobre el corredor urbano de Av. Valle Escondido donde se localiza el conjunto urbano del cual los predios propuestos forman parte y donde el aprovechamiento en edificio corporativo de oficinas es compatible y complementario, lo cual incide en el mejoramiento integral de la zona, tanto en aspectos funcionales como urbanísticos.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de área subutilizada en la zona con vocación para la intensificación de la actividad económica, considerando la progresiva consolidación del conjunto urbano Punto Alto donde se localiza el área de interés; considerando que el área de proyecto se integre de manera eficiente con las vialidades jerárquicas cercanas y a través de éstas, con el resto de la ciudad lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a

⁸³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseionarios y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que el predio sea desarrollados.

Se cuenta con factibilidad técnica de servicios para agua potable y drenaje sanitario identificada por oficio No. SE400/2075/D.T.F.103/10-2024, emitida para la superficie total del área de aplicación, que establece las condicionantes para la dotación consistentes en infraestructura para el desarrollo, un sistema para la administración y gestión de presión y gasto, aportación de fuente y presentación de proyecto para revisión.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, el organismo operador Comisión Federal de Electricidad es el encargado de otorgar el servicio al predio en estudio. Al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán los permisos específicos para obras de suministro de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

Se cuenta con factibilidad técnica del organismo para suministro de servicio para la totalidad del área de aplicación, identificada por oficio No. ZDCH-DPYC-1252/2024 y en caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la presencia del Arroyo La Galera el cual tiene origen en la zona ambiental al poniente de la ciudad y al interior del Área de Estudio cuenta con infraestructura dedicada para conducción de escurrimientos que transcurren hacia la zona oriente de la ciudad para desembocar en el río Sacramento, en la zona conocida como Junta de los Ríos donde también desemboca el río Chuvíscar desde donde fluye mayormente en forma natural con hacia el nororienté en el vecino Municipio de Aldama.

Se observa que la red hidrológica existente en la zona tributa hacia el arroyo La Galera Sur y que los escurrimientos pluviales que se generen sobre el predio analizado, tienen salida y cauce natural por condiciones topográficas a través de la Av. Valle Escondido desde donde son captados a través de canal de concreto sobre la vialidad, cruzan la Av. de la Juventud por medio de infraestructura de desagüe y éstos continúan a través de la red de calle locales, canales y

encauzamientos, hasta desembocar en el arroyo La Galera Norte desde donde transcurre hasta el río Sacramento. En consideración a los niveles del proyecto interior, el escurrimiento será conducido hacia la Av. Valle Escondido.

Por la dimensión del área propuesta a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades de acceso existentes para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7. Movilidad

El desarrollo del proyecto a consolidar promueve la utilización de vialidades ya construidas y operando Av. de la Empresa con acceso desde la Av. Misión del Bosque al sur y Av. de la Juventud al poniente las cuales se interconectan a una red de vialidades asociadas a un sistema de carácter primario como son Av. Francisco Villa y Av. La Cantera, encontrándose todas ellas totalmente consolidadas y forman parte de la red vial jerárquica de la zona preservando la funcionalidad actual del sistema vial del entorno.

Las secciones de estas vialidades actualmente cumplen con la funcionalidad suficiente para dar servicio al perfil habitacional y comercial del entorno del área en estudio y del área de aplicación sujeta a aumento de potencial urbano.

En lo que respecta a un entorno de mayor alcance, la propia Av. de la Juventud forma parte importante del sistema vial de carácter urbano y regional por su vinculación con otras vialidades jerárquicas y su función para la integración del sector hacia el centro urbano y las zonas norte, sur y poniente de la ciudad. La Av. La Cantera representa integración de la zona hacia el Centro Urbano y hacia importantes concentradores de actividad localizados a lo largo de su recorrido

El proyecto resultante atiende los requerimientos necesarios de estacionamiento para el desarrollo de actividades y se promueve el acceso a través de Av. Valle Escondido que delimita la colindancia norte del área de aplicación, para lo cual se tomarán en cuenta los requerimientos necesarios para otorgar accesibilidad al predio sin causar conflictos viales ni interrupciones al flujo sobre dicha vialidad, a efecto no se promueve apertura del camellón central de la vialidad ya que se aprovechará el entronque existente de C. Centro Ejecutivo para realizar movimientos de salida, preservando condiciones óptimas de capacidad en la red.

Es necesario resaltar que la totalidad de las vialidades jerárquicas ubicadas al interior del Área de Estudio preservarán sus condiciones funcionales y de sección existentes sin sufrir modificación alguna en términos de su capacidad.

Con respecto a la vialidad local C. del Fénix que señala el límite sur del área de aplicación de la presente propuesta, dicha vialidad atenderá flujos limitados de acuerdo a sus condiciones de sección y capacidad, promoviéndose el acceso peatonal y de visitantes al inmueble por lo que sus condiciones funcionales no se verán impactadas.

No se plantea necesario realizar adecuaciones a la red vial existente para la adecuada operatividad del complejo de oficinas propuesto. De acuerdo a su sección vial establecida y considerando los posibles impactos al tráfico por el desarrollo de la propuesta, la Av. de la Juventud (3 carriles en cuerpos centrales y 3 en laterales por sentido de circulación para el tramo de entronque con Av. Valle Escondido) cuenta con una capacidad para 2,677 viajes en hora de máxima demanda para el cuerpo lateral norte - sur que sirve conjunto Punto Alto donde se localiza el área de proyecto, funcionando a un nivel de servicio "C" considerado como rango aceptable para permitir flujo continuo en la zona. Adicionalmente, la Av. Valle Escondido cuenta con 3 carriles de circulación por sentido lo cual le otorga una capacidad similar a la del cuerpo lateral de Av. de la Juventud con la misma condición de nivel de servicio. Dichas condiciones favorecen el desarrollo de un proyecto de aprovechamiento urbano bajo los parámetros establecidos en el presente instrumento.

El proyecto considera la habilitación de 14,644.52 metros cuadrados de construcción de los cuales 3,849.68 metros cuadrados (26.3% del total de superficie construida), se habilitan para oficinas corporativas, así como para usos y accesorias complementarios asociados a dicha actividad; mientras que el resto de la superficie construida se destina a estacionamiento vehicular en 6 niveles de construcción con acceso y salida hacia Av. Valle Escondido para un total de 192 cajones disponibles para uso exclusivo del edificio. Ésta última superficie cuantificada no se considera generadora de viajes por la función del edificio ya que ésta se refiere a uso de estacionamiento donde no se realizan actividades propias de la empresa.

De acuerdo a los parámetros especificados anteriormente, de los 3,849.68 construidos; un 84% de dicha superficie se considerará como generadora de viajes por habilitarse para oficinas mientras que el 16% de la superficie restante será ocupada por lobby de acceso, circulaciones verticales y horizontales, baños y otras accesorias de uso exclusivo para los usuarios del edificio las cuales tampoco serán generadoras de viajes por constituirse como espacios de soporte para los usuarios de las oficinas. Por lo tanto, la superficie construida generadora de viajes vehiculares en la edificación será aproximadamente de 3,233.73 metros cuadrados.

Para estimar el tránsito generado se usa la metodología ITE de Transporte de EUA en donde se calculan los viajes en base al tipo de uso de suelo que para el caso en particular es el de oficinas.

Mediante dicha metodología se obtendrán datos paramétricos generales de generación de viajes considerando el giro de actividad predominante al interior de los predios que cuentan con una propuesta específica de aprovechamiento.

De acuerdo a la publicación de Generación de viajes del Instituto de Ingeniería de Transporte de EUA 9ª edición, para uso Oficinas Corporativas (Código 714 ITE), la metodología planteada para generación de viajes se ilustra a continuación:

PARÁMETROS PARA CÁLCULO DE VIAJES GENERADOS METODOLOGÍA ITE

Código:	714
Descripción del uso de suelo:	Oficinas corporativas
Unidad de medida (X):	Pies cuadrados construidos /1,000
Hora de máxima demanda (HMD) horario matutino (a.m.):	1.52 (X)
Hora de máxima demanda (HMD) horario vespertino (p.m.):	1.41 (X)
Viajes diarios en horario de entresemana:	7.98 (X)
Porcentaje de viajes de salida en HMD horario matutino:	7%
Porcentaje de viajes de entrada en HMD horario matutino:	93%
Porcentaje de viajes de salida en HMD horario vespertino:	90%
Porcentaje de viajes de entrada en HMD horario vespertino:	10%

Fig. 77 Parámetros de cálculo para generación de viajes de comercio concentrado de uso especulativo.⁹⁷

De acuerdo a lo anterior, se describen la cantidad y distribución de viajes generados por la actividad a desarrollar de oficinas corporativas al interior de área de aplicación del presente instrumento, de acuerdo a hora de máxima demanda (HMD) matutina y vespertina considerando la habilitación de 3,233.73 metros cuadrados de superficie útil para el giro de actividad.

⁹⁷ Fuente: Elaboración propia en base a Manual de Generación de Viajes ITE 9ª edición.

PROYECTO ESJ					
Estimación de Viajes Generados y Atraídos					
Oficinas corporativas (714)					
(HMD AM)					
Para obtener el número de viajes generados por el desarrollo de oficinas corporativas se utiliza la expresión siguiente:					
$T = 1.52 (X)$					
donde:					
$T = \text{Viajes generados (entradas y salidas)}$					
$X = 1,000 \text{ Sq ft}$					
Sq ft/1,000	VAJES	SALIDA	ENTRADA	VAJES	VAJES
(X)	GENERADOS	%	%	SALIDA	ENTRADA
34.81	53	7%	93%	4	49
Nota: Viajes expresados en vehículos en hora de máxima demanda					

Fig. 78 Estimación de viajes generados por el proyecto ESJ para horario matutino en base a metodología ITE.⁹⁸

PROYECTO ESJ					
Estimación de Viajes Generados y Atraídos					
Oficinas corporativas (714)					
(HMD PM)					
Para obtener el número de viajes generados por el desarrollo de oficinas corporativas se utiliza la expresión siguiente:					
$T = 1.41(X)$					
donde:					
$T = \text{Viajes generados (entradas y salidas)}$					
$X = 1,000 \text{ Sq ft}$					
Sq ft/1,000	VAJES	SALIDA	ENTRADA	VAJES	VAJES
(X)	GENERADOS	%	%	SALIDA	ENTRADA
34.81	49	90%	10%	44	5
Nota: Viajes expresados en vehículos en hora de máxima demanda					

Fig. 79 Estimación de viajes generados por el proyecto ESJ para horario vespertino en base a metodología ITE.⁹⁹

De acuerdo a lo anterior, el proyecto a ejecutar genera 53 viajes en HMD para el horario matutino de los cuales 4 son de salida y 49 son de entrada; mientras que para horario vespertino la generación de viajes asciende a 49 viajes en HMD de los cuales 44 serán de salida y 5 de entrada.

Considerando que el proyecto promueve la consolidación de 192 cajones de estacionamiento, se asegura que dicha disponibilidad cubre la demanda del servicio en ambos horarios, considerando las necesidades de usuarios y visitantes al complejo de oficinas a desarrollar y se atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el área considerando el aumento de los niveles de tránsito vehicular

promovidos por el proyecto resultante que se prevé sean mínimos en ambos horarios.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona ya consolidada en términos urbano – funcionales, se observa que la mayoría de las vialidades jerárquicas de la zona se encuentran ya consolidadas en cuanto su sección y derecho de vía en tramos determinados, sin embargo existen zonas de reserva territorial al poniente que plantean la prolongación de vialidades existentes y se promueven ligeras variaciones en cuanto a la composición de su sección propuesta de acuerdo a lo establecido en el PDU 2040.

Dado que en aspectos de vialidad el entorno inmediato al predio se presenta totalmente consolidado, a continuación se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio considerando únicamente las que presentan alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación o los tramos que aún no se encuentran consolidados:

a) C. Catedral de Chihuahua (secciones SP-054B Y SP-054D).

El PDU 2040 le otorga una categoría vial secundaria y para el tramo comprendido entre C. Circuito Puente Zubizuri y C. Catedral de Morelia al interior del poblado La Haciendita, su capacidad se prevé en 2 carriles de circulación por sentido con carril adicional de estacionamiento en ambos lados y con separador central de flujos acondicionado para canalización de arroyo La Cantera.



Fig. 80 Sección vial propuesta.¹⁰⁰

Para el tramo comprendido entre Av. La Cantera y C. Paseo de los Pirineos, se dará continuidad al cauce hidrológico presente y su capacidad se reduce a 2 carriles de circulación por sentido sobre cuerpos que ocupan ambos flancos del arroyo, asimismo se acondiciona ciclovía en ambos sentidos de circulación para una sección vial de 65.00 metros.



Fig. 81 Sección vial propuesta.¹⁰¹

⁹⁸ Fuente: Elaboración propia

⁹⁹ Fuente: Elaboración propia

¹⁰⁰ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

El resto de las vialidades en la zona de estudio cuentan ya con sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona conserva en lo general sus características físicas y funcionales las cuales son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

Se promoverá que el acceso vehicular al desarrollo se realice sobre la vialidad Av. Valle Escondido considerando que esta cuenta con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta para posteriormente integrarse al resto de la ciudad, planteando una estrategia de accesos controlados y que la hora de máxima demanda para la vivienda es diferente a la del edificio corporativo a promover, atendiendo a la vocación y jerarquía de las vialidades existentes.

8. Riesgos y Vulnerabilidad.

Se establece que particularmente al área de aplicación del presente instrumento no existen factores geológicos o hidrológicos que le incidan en una condición de riesgo y se considera que los factores socio-organizativos, definidos por demanda al sistema vial en horarios muy determinados y en periodos diferenciados respecto al desarrollo de otras actividades, establece una suficiencia en cuanto a capacidad de la red para lo cual se presentará el Estudio de Impacto Vial que corresponde; así como en materia de protección civil respecto al Plan de Contingencias específico, lo cual garantiza mínimos riesgos e impactos en caso de alguna eventualidad. Dichos instrumentos enfocados a la prevención de riesgos corresponden a la etapa previa a la obtención de licencia de construcción de la propuesta y su consecuente operación.

En todo caso, al momento de implementación de la actividad propuesta, se atenderá a las condicionantes que a efecto establezcan las autoridades competentes en materia ambiental y de riesgos respecto a las licencias y permisos necesarios para su operación.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El Área de Aplicación propuesta por el presente instrumento cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su proximidad hacia una vialidad jerárquica de alta presencia y conectividad como lo es la Av. de la Juventud a la cual se integra a través de Av. Valle escondido las cuales son de función urbana e integran al predio y a la zona con los sectores norte, sur y centro de la ciudad y en un ámbito local, el área de interés se localiza al interior del conjunto urbano Punto Alto sobre el cual se han desarrollado giros de actividad similares al promovido y bajo condiciones de alta intensidad en cuanto al aprovechamiento del suelo. El PDU 2040 ratifica capacidad de integración hacia el Subcentro Norte planificado como una centralidad concentradora de comercio, servicios y equipamiento

para cobertura de un amplio sector urbano del cual el predio analizado se verá beneficiado, así como su proximidad al polígono del Centro Urbano. Además determina que se encuentra cercano al polígono del corredor de movilidad Av. de la Juventud establecido por el propio Plan, sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquemas que promuevan la mixtura del suelo, la densificación urbana y la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda enfatizando la tipología en alta densidad, usos mixtos, industriales, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad, desarrollo económico e integración funcional de la zona con el resto de la ciudad.

Para el caso particular, la presente propuesta resulta congruente y compatible con las condicionantes de planeación ya que favorece la consolidación de mayor actividad económica en la zona que refuerzan el acceso a fuentes de empleo e inversión en beneficio para los habitantes de la zona en lo particular y para la ciudad en lo general al consolidarse la zona en esquemas que promuevan el acceso oportuno a bienes y servicios para su población habitante.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de construcción en el predio al pasar de un COS de 0.50 que corresponde al uso actual Comercio y Servicios de tipo 1 a 0.95, así como de un CUS de 2.00 a 7.00, resultantes en la presente propuesta al aumentar su alcance de potencial urbano, aplicable sobre la totalidad de los 2,129.72 metros cuadrados de superficie del Área de Aplicación compuesta por 2 (dos) predios sujetos a fusión para conformar un esquema integral de desarrollo en giro de actividad para oficinas de más de 300 m², totalmente compatible con los aprovechamientos y alcances edificatorios promovidos ya en la zona, lo cual define el mínimo impacto que representa la presente propuesta. De acuerdo a lo anterior se define que la presente modificación propuesta, por sus características funcionales y de compatibilidad, superficie e impacto, se refiere a una modificación amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

La superficie sujeta a aprovechamiento urbano ya descrita se encuentra libre de cualquier condición de riesgo tanto natural como antropogénico. No es necesario realizar ninguna consideración al respecto y el proyecto constructivo a desarrollar considerará las obras de infraestructura pluvial necesarias que mitiguen la generación de una posible condición de riesgo puntual por generación de escurrimientos en el predio hacia la Av. Valle Escondido.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de compactación de la mancha urbana fomentando la consolidación de actividades económicas que tiendan a fortalecer el potencial

¹⁰¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

productivo de la ciudad, en giros compatibles y complementarios para la zona analizada.

El cambio aumento de potencial urbano propuestos y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

Los predios de análisis cuentan actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala por lo localización en una zona servida por todos los servicios y por contar con conexión a la red general de infraestructura. Al momento de desarrollo del proyecto específico de aprovechamiento constructivo sobre el Área de Aplicación resultante del aumento de potencial urbano correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar.

La propuesta de edificio de oficinas corporativas a desarrollar de acuerdo al aumento de potencial urbano solicitado para los predios considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con la propuesta.

Con respecto al aprovechamiento que corresponde al aumento de potencial edificatorio propuesto, se aprecia que por su localización entre vialidades jerárquicas vinculadas al sistema vial primario de la ciudad y por su geometría regular, los impactos respecto a dicho aprovechamiento, así como los viales y funcionales generados serán mínimos y existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar sobre el predio con uso de suelo Comercio y Servicios tipo 1 con componente de aumento de potencial mediante asignación de COS de 0.95 y CUS de 7.00.

La vialidad colectora Av. Valle Escondido integrada a la Av. de la Juventud al poniente, así como C. del Fénix de carácter local propuesta para accesibilidad peatonal y alternativa para flujos vehiculares de baja proporción; sobre las cuales se efectuará la accesibilidad al proyecto; cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento propuestos en uso de suelo Comercio y Servicios tipo 1 se promoverá el destino de 6 niveles del conjunto para conformar estacionamiento al interior del predio con acceso directo a la Av.

Valle Escondido, considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, en sentido que de acuerdo a la metodología ITE para generación de viajes por giro de actividad de oficinas corporativas, la expectativa máxima de viajes generados por hora de máxima demanda (HMD) es para 53 viajes en HMD para el horario matutino de los cuales 4 son de salida y 49 son de entrada; mientras que para horario vespertino la generación de viajes asciende a 49 viajes en HMD de los cuales 44 serán de salida y 5 de entrada y se aprecia que la vialidad de acceso propuesta Av. Valle Escondido cuenta con capacidad funcional para satisfacer dicha demanda aún en su actual condición de flujo vehicular.

Considerando que la propuesta de aumento de potencial urbano aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un corto plazo de ejecución ya que se refieren al desarrollo inmediato de una edificación en esquema comercial y de servicios, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo de un área intraurbana conformada como subutilizada, mediante la edificación de un edificio de oficinas corporativas localizado en un sector con vocación para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que el aumento de potencial urbano propuesto representa un importante beneficio para el área de influencia del corredor urbano de Av. Valle Escondido en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra en proceso de consolidación. Al definirse aquí acciones urbanas de corto plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son de acción inmediata y de corto plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del aumento de potencial urbano planteado sobre el uso de suelo Comercio y Servicios de tipo 1 con el que la cuenta el área de aplicación y el desarrollo de proyecto de desarrollo en modalidad de oficinas. La construcción y operación del inmueble son etapas que corresponden a un mediano plazo de ejecución.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión e inclusión del Estudio de Aumento de Potencial Urbano "Valle Escondido 5700-21" por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.			
					Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.			
					Proyecto ejecutivo de edificación en modalidad de oficinas corporativas (oficinas de más de 300 m2.)			
					Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.			
					Factibilidad de servicio de energía eléctrica.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Construcción de edificación en modalidad de oficinas corporativas (oficinas de más de 300m2.)			

Fig. 82 Programático y corresponsabilidad .

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.	Fig. 41 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.....	Fig. 42 Tienda de autoservicio Costco.
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.	Fig. 43 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.
Fig. 4 Plano catastral predio 445-030-065.....	Fig. 44 Plano de Equipamiento Urbano.....
Fig. 5 Plano catastral predio 445-030-022.....	Fig. 45 Hospital Starmédica.....
Fig. 6 Plano catastral de la fusión de predios propuesta.....	Fig. 47 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.
Fig. 7 Vista desde C. del Fénix del predio promovido.....	Fig. 48 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio.....
Fig. 8 Vinculación Regional.....	Fig. 49 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo.
Fig. 9 Movilidad Regional.....	Fig. 50 Estructura vial en la zona.
Fig. 10 Av. de la Juventud y su entorno.....	Fig. 51 Sección vial existente.
Fig. 11 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU 2040.	Fig. 52 Sección vial existente.
Fig. 12 Zonificación Primaria.....	Fig. 53 Sección vial existente.
Fig. 13 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. La Cantera.	Fig. 54 Sección vial existente.
Fig. 14 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.....	Fig. 55 Sección vial existente.
Fig. 15 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.....	Fig. 56 sección vial existente.....
Fig. 16 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.....	Fig. 57 Sección vial existente.....
Fig. 17 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 250 personas.....	Fig. 58 Sección vial existente.....
Fig. 18 Vista del conjunto Punto Alto desde corredor Av. Valle Escondido.	Fig. 59 Sección vial existente.....
Fig. 19 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.....	Fig. 60 Sección vial existente.....
Fig. 20 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.....	Fig. 61 Ruta de transporte público sobre Av. de la Juventud.....
Fig. 21 Condición de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.....	Fig. 62 Terminal Norte del SITP.....
Fig. 22 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.....	Fig. 63 Sistema de rutas de transporte público en la zona.....
Fig. 23 Distribución de hogares por jefatura.....	Fig. 64 Infraestructura de Agua Potable.....
Fig. 24 Densidad de Unidades Económicas.....	Fig. 65 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.....
Fig. 25 Promedio de personal ocupado por AGEB.....	Fig. 66 Canal pluvial en Av. Valle Escondido.....
Fig. 26 Aspectos económicos de la población.....	Fig. 67 Riesgos Geológicos.....
Fig. 27 Disponibilidad de bienes en viviendas.....	Fig. 68 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.....
Fig. 28 Clima.....	Fig. 69 Gasolinera cercana al predio en estudio.....
Fig. 29 Topografía.....	Fig. 70 Riesgos Antropogénicos.....
Fig. 30 Pendientes de terreno.....	Fig. 71 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios tipo 1 de acuerdo a PDU 2040.....
Fig. 31 Vegetación inducida en espacio público.....	Fig. 72 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios tipo 1 de acuerdo a propuesta de desarrollo en el predio.....
Fig. 32 Hidrología superficial.....	Fig. 73 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.....
Fig. 33 Geología.....	Fig. 74 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.....
Fig. 34 Edafología.....	Fig. 75 Corte constructivo.....
Fig. 35 Remate visual hacia zona cerril poniente.....	Fig. 76 Planta de estacionamiento.....
Fig. 36 Tipología de vivienda residencial consolidada en la zona.....	Fig. 77 Parámetros de cálculo para generación de viajes de comercio concentrado de uso especulativo.....
Fig. 37 Torres Cénit y Lúmina de vivienda plurifamiliar en la zona.....	Fig. 78 Estimación de viajes generados por el proyecto ESJ para horario matutino en base a metodología ITE.....
Fig. 38 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.....	Fig. 79 Estimación de viajes generados por el proyecto ESJ para horario vespertino en base a metodología ITE.....
Fig. 39 Densidad de viviendas por hectárea.....	Fig. 80 Sección vial propuesta.....
Fig. 40 Plaza Cantera 5 en corredor Av. La Cantera.....	Fig. 81 Sección vial propuesta.....
	Fig. 82 Programático y corresponsabilidad.....

J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2024, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2020.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Lacón, IMPLAN 2006.
- Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua, IMPLAN 2006.
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2015, Municipio de Chihuahua.
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015.
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

K. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Mariza Borjas Chacón
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento
de las Directrices de Desarrollo Urbano



MDU Arq. Alondra María Martínez Ayón
Director del IMPLAN

ESJ S.A. DE C.V.
Promotor



Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor

Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

L. ANEXOS**ANEXO GRÁFICO**

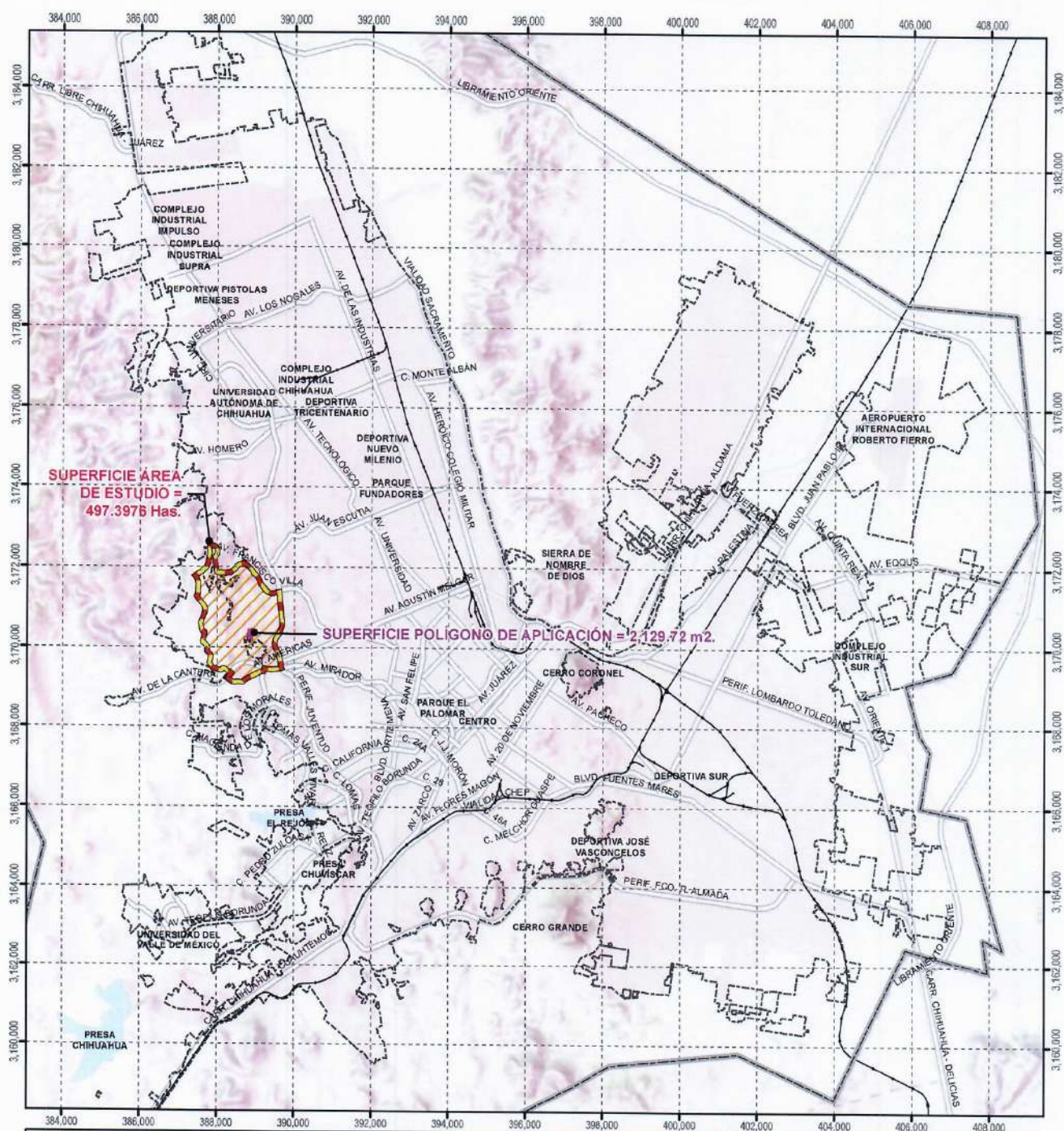
D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

ANEXO DOCUMENTAL

- COPIA DE PLANOS CATASTRALES
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE ACTA CONSTITUTIVA DE LA EMPRESA PROMOTORA
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA PROMOTORA
- COPIA DE FACTIBILIDADES DE SERVICIOS BÁSICOS DE AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



ESTUDIO DE AUMENTO DE POTENCIAL URBANO VALLE ESCONDIDO 5700-21

Simbologia

ALCANCES DE PLANEACIÓN

 Polígono de Aplicación

 Área de Estudio

UNIDADES DE GOBIERNO

Limite de Centro de Población

zonif zp

Zone 11 (Area 11) (bore)

1. Zona U (Area Urbana)

VÍAS DE COMUNICACIÓN

== Carretera Principal

— Ferrocarril

Escala: 1:135,000

0 1.25 2.5 5 7.5

Nombre:

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

Clave: D-01

 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N

Proyección: Transverse Mercator

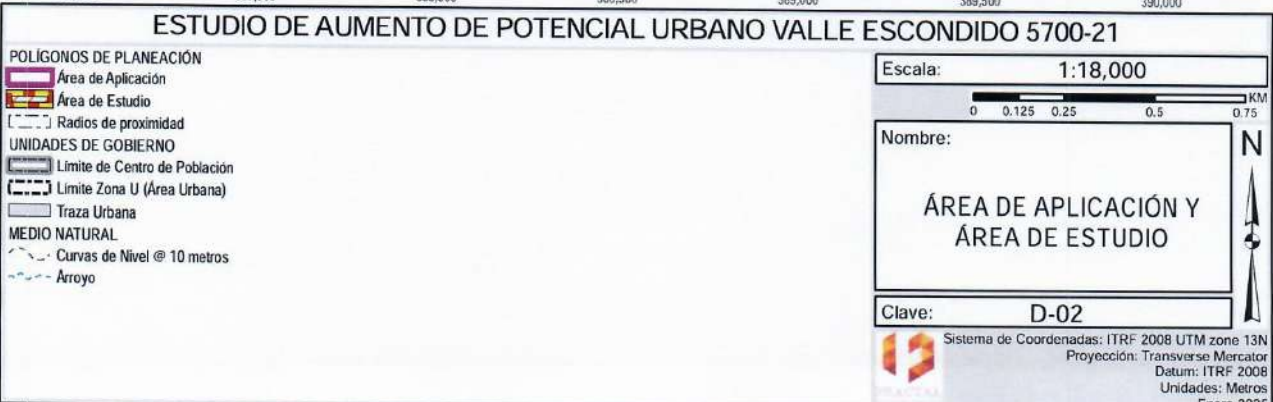
Datum: ITRF 2008

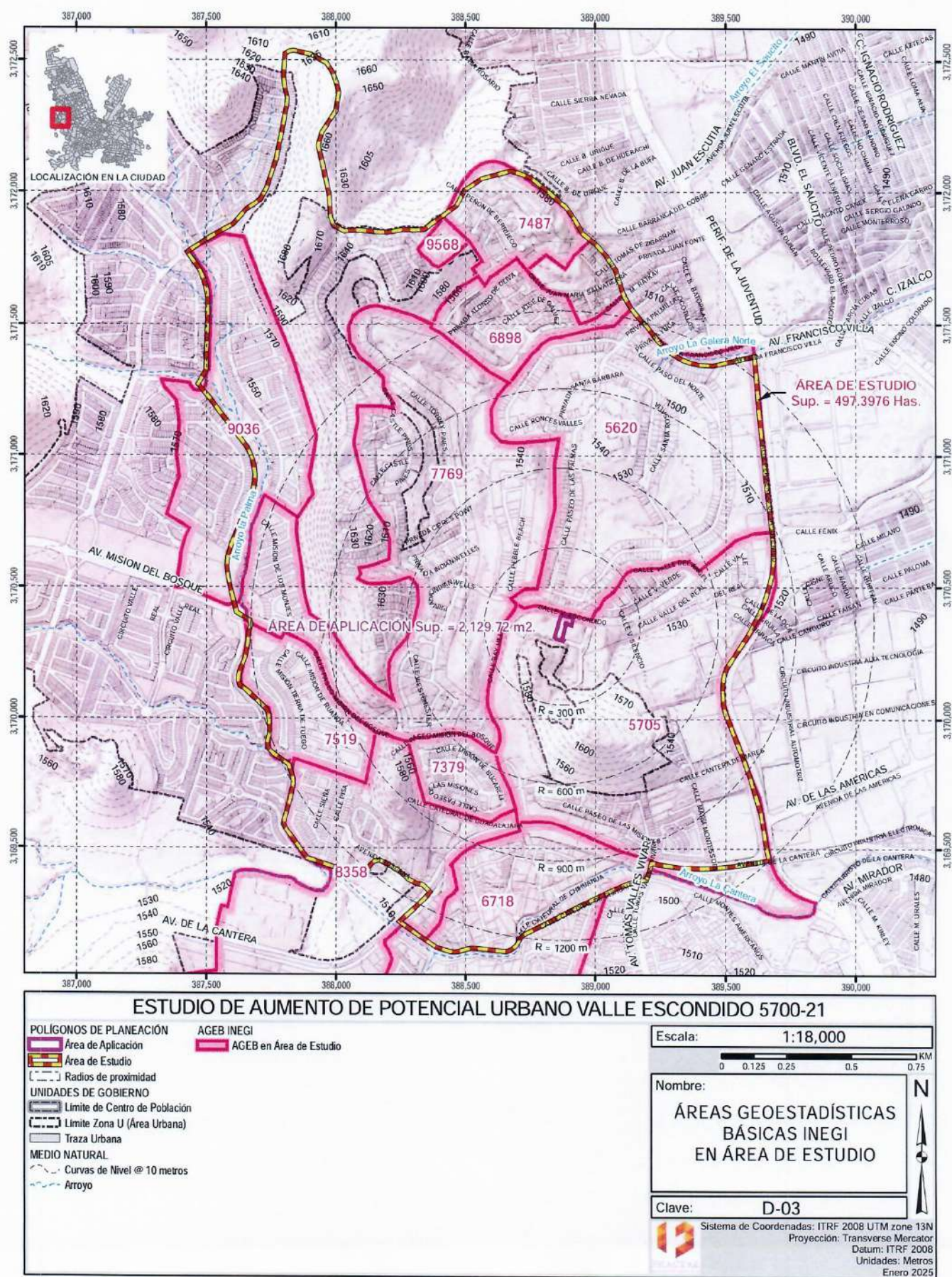
Unidades: Metros
Escala: 1:2025

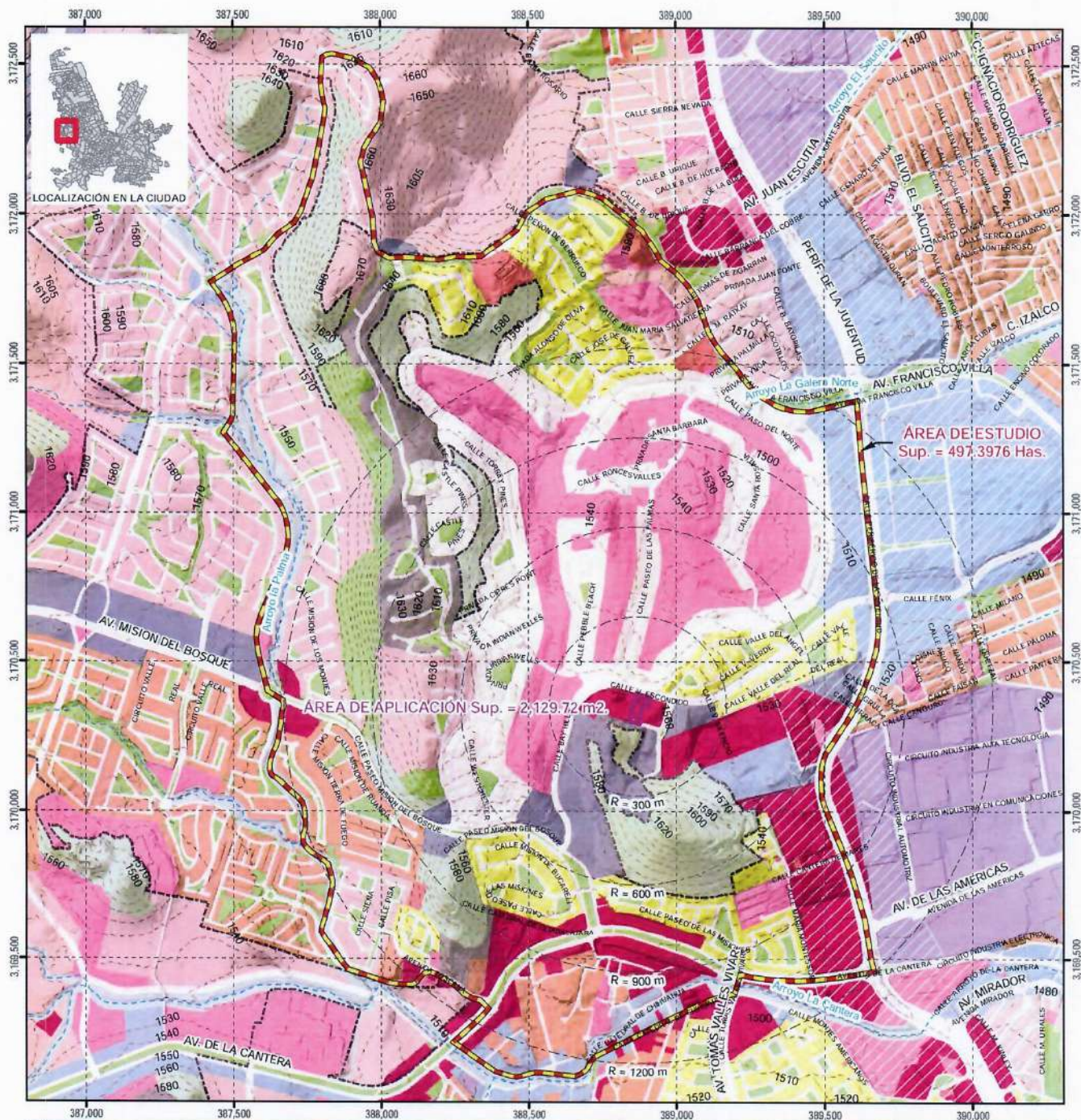
idades: Metros
Euros 2025

ENERG 2025











ESTUDIO DE AUMENTO DE POTENCIAL URBANO VALLE ESCONDIDO 5700-21

POLIGONOS DE PLANEACIÓN	PLANEACIÓN ESPECÍFICA	Mixto
Área de Aplicación	Corredor Urbano de Movilidad	Mixto Intenso
Área de Estudio	USOS DE SUELO	Mixto Moderado
Radio de proximidad	Habitacional	Equipamiento
UNIDADES DE GOBIERNO	Habitacional Densidad H12	Equipamiento General
Limite de Centro de Población	Habitacional Densidad H25	Recreación y Deporte
Limite Zona U (Área Urbana)	Comercio y Servicios	Uso No Urbano
MEDIO NATURAL	Comercio y Servicios	Preservación Ecológica Primaria
Curvas de Nivel @ 10 metros		

Escala: 1:3,000

0 0.0225 0.045 0.09 0.135 KM

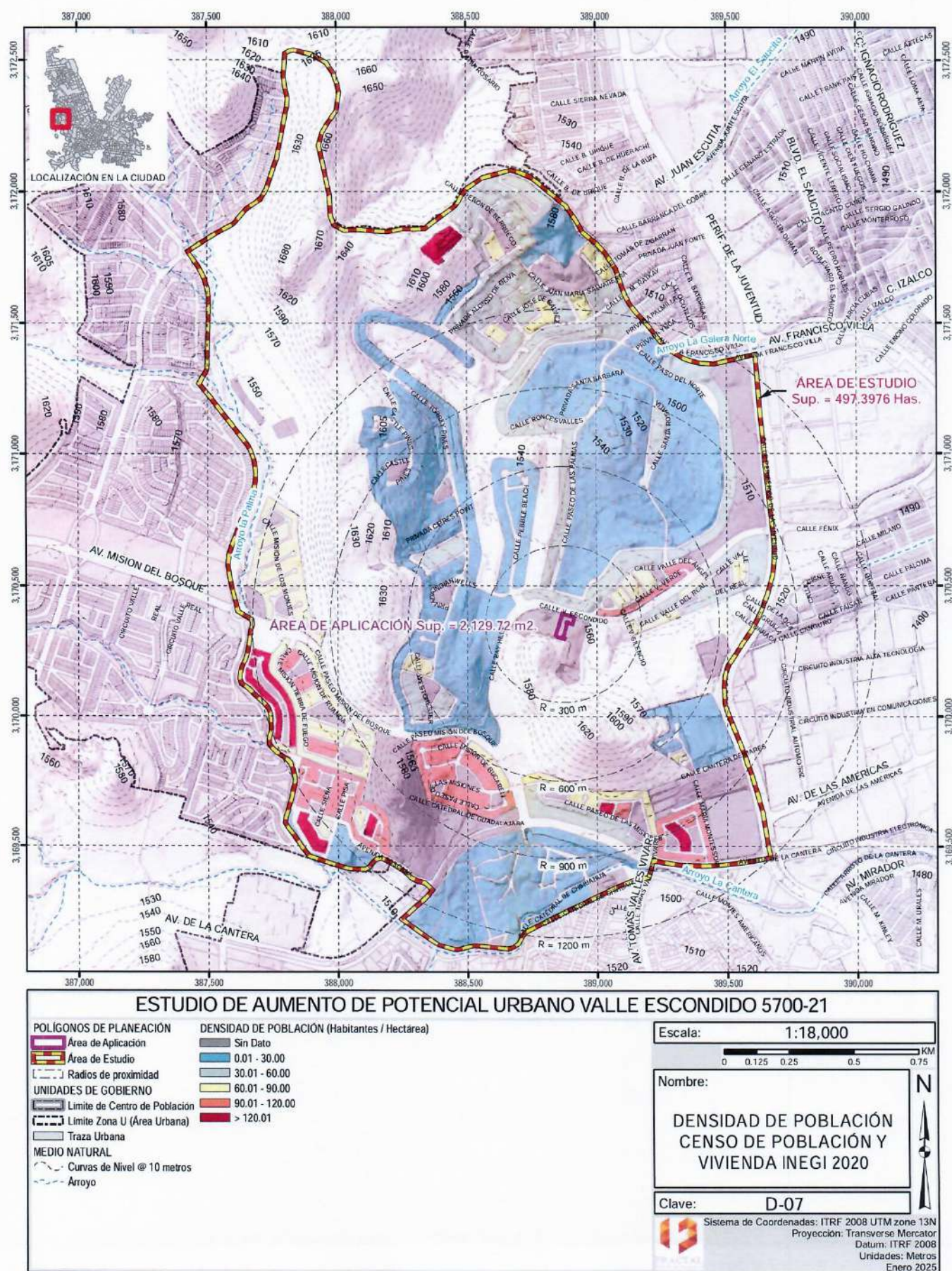
Nombre:

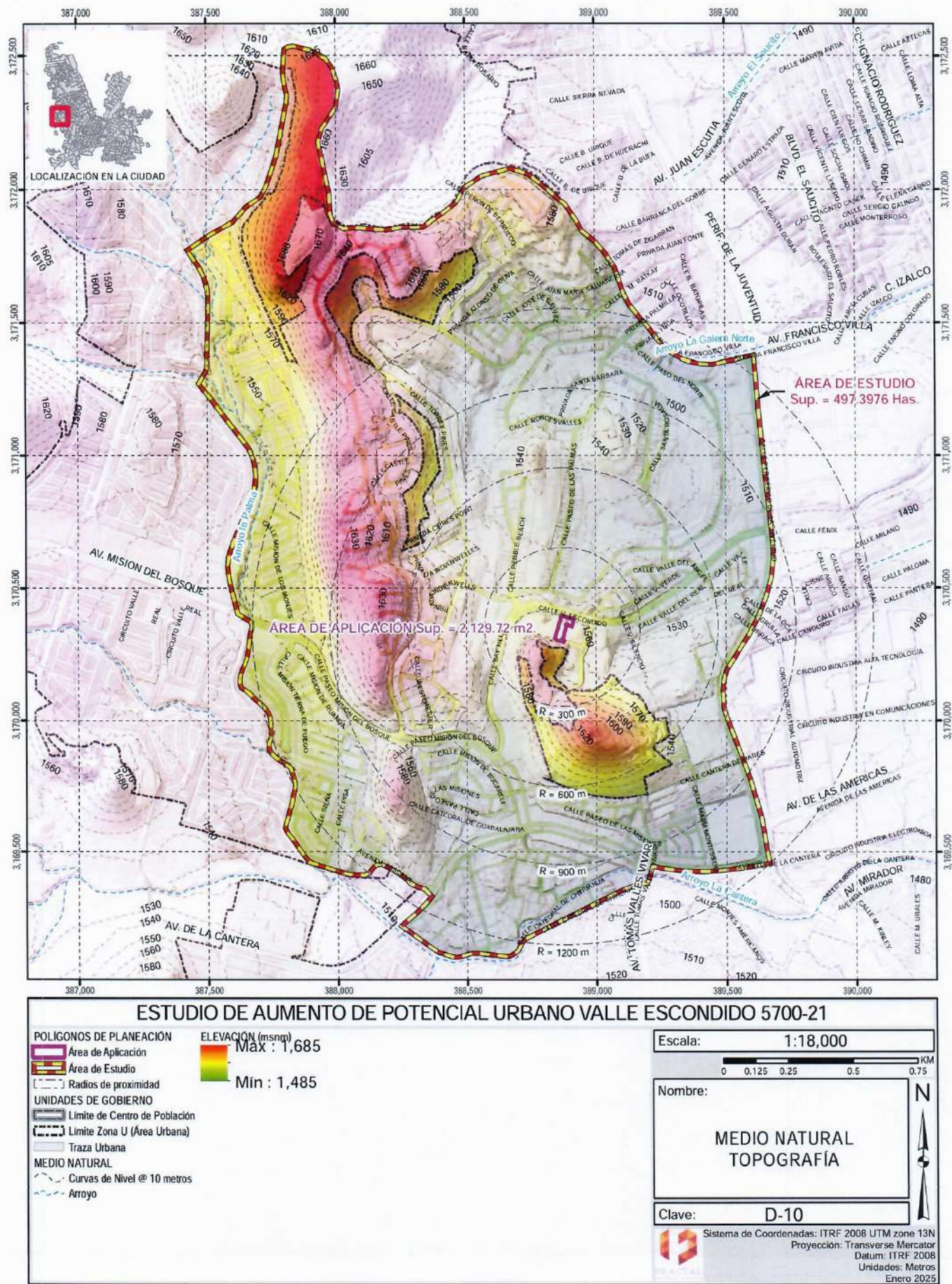
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU 2040
SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN
2024

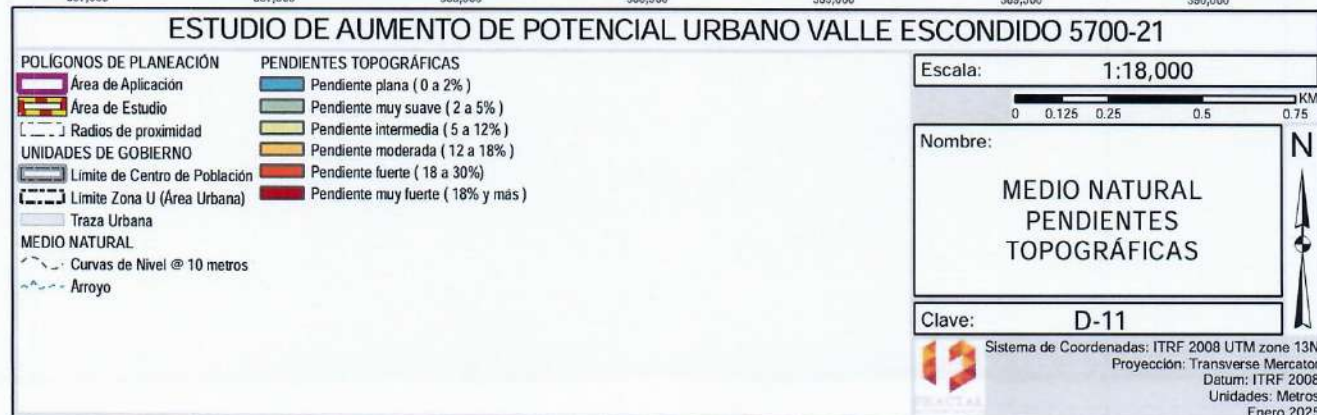
Clave: D-06

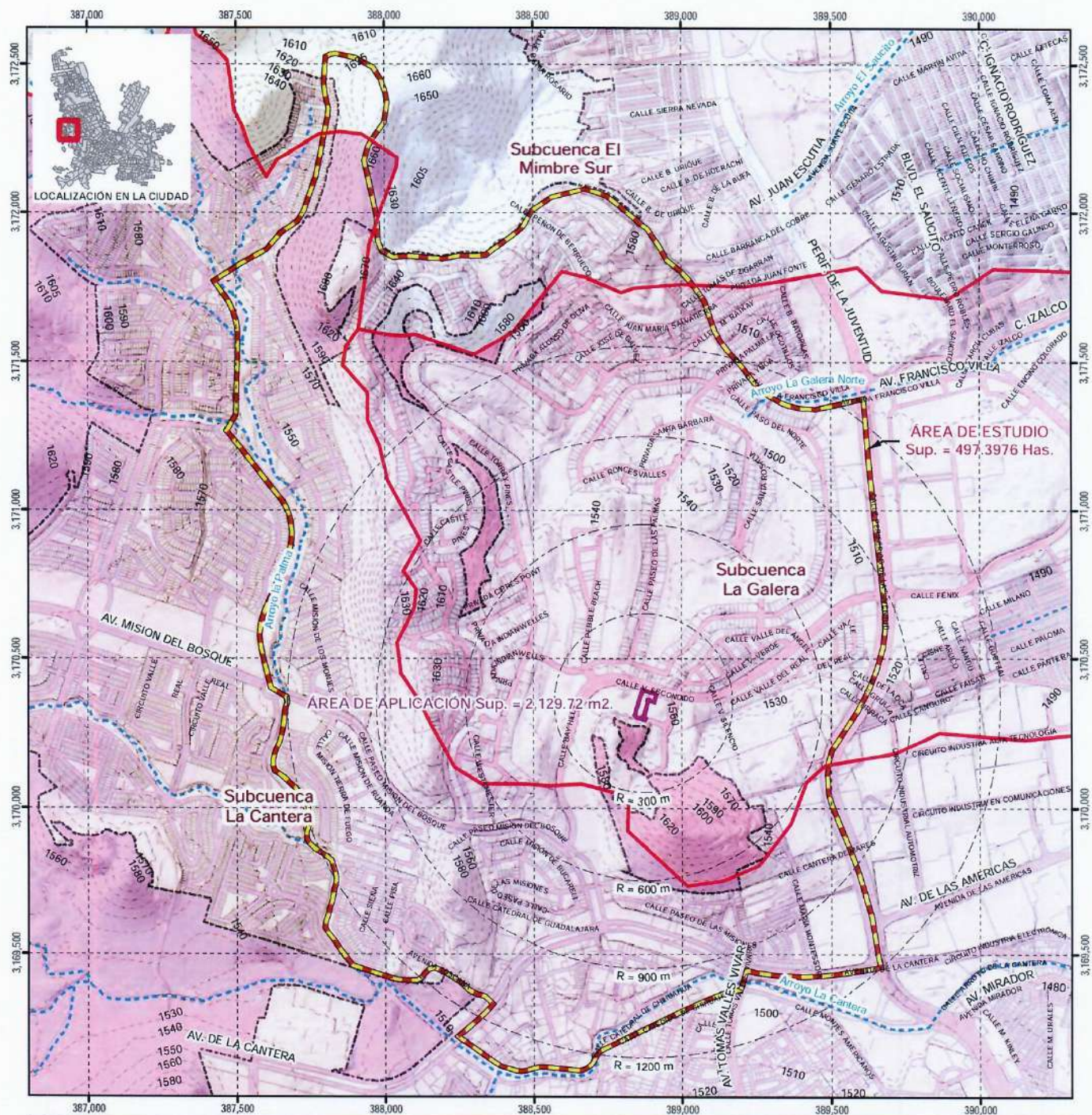


Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2025









ESTUDIO DE AUMENTO DE POTENCIAL URBANO VALLE ESCONDIDO 5700-21

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | HIDROGRAFÍA |
| Área de Aplicación | Ríos y Arroyos Principales |
| Área de Estudio | Arroyo |
| Radios de proximidad | Subcuencas Hidrológicas |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Límite de Subcuenca Hidrológica |
| Límite de Centro de Población | Subcuencas Hidrológicas |
| Límite Zona U (Área Urbana) | El Mimbres Sur |
| Traza Urbana | La Cantera |
| MEDIO NATURAL | La Galera |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

Nombre:

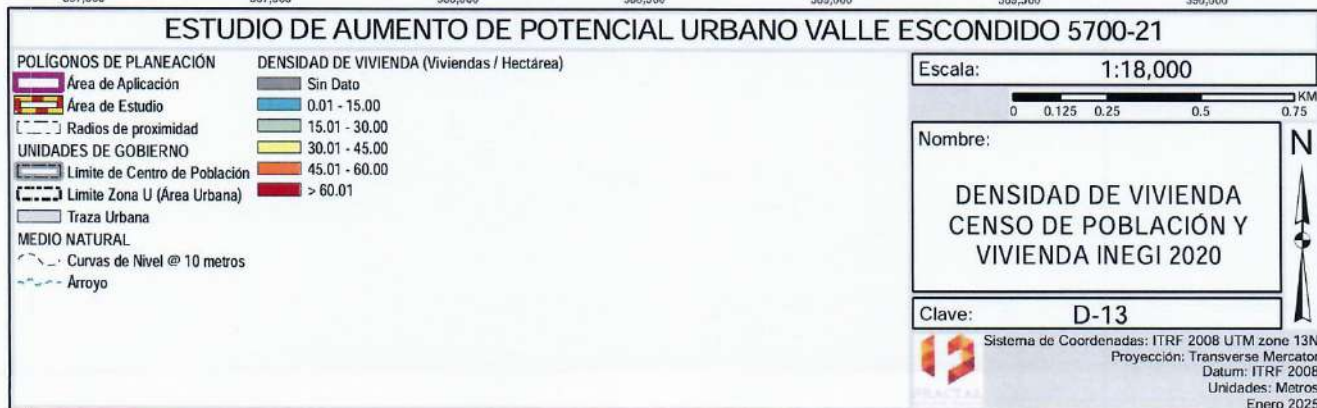
MEDIO NATURAL
HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

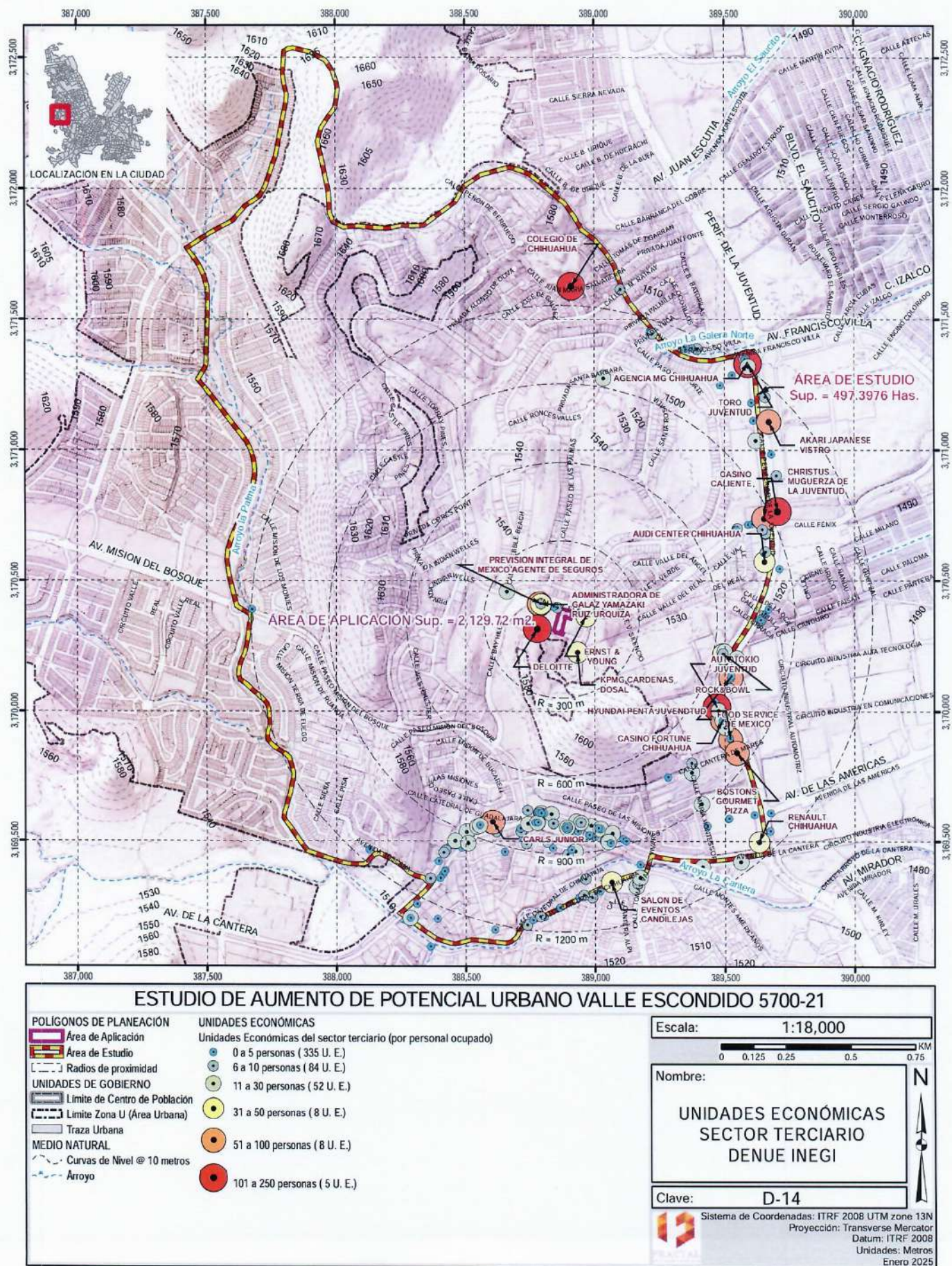
Clave:

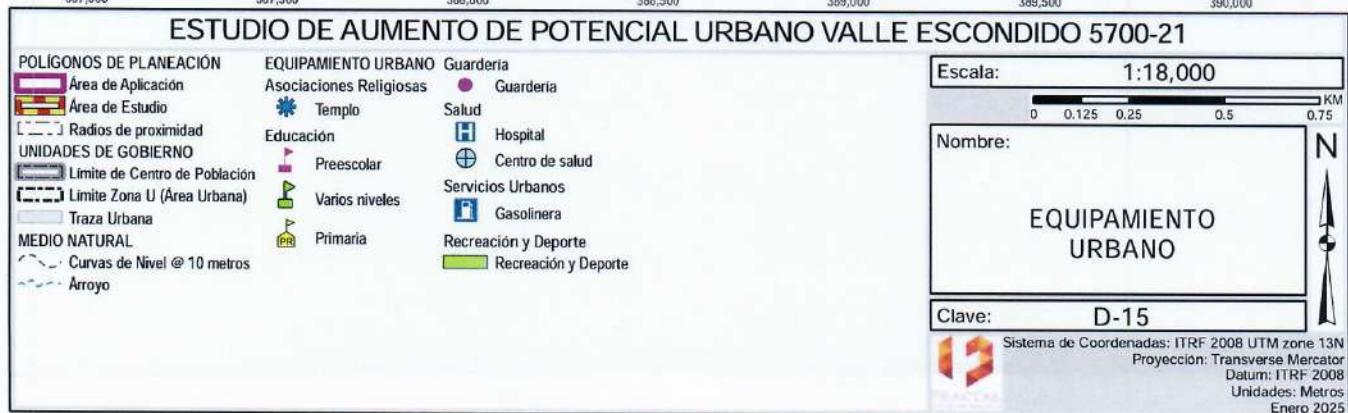
D-12

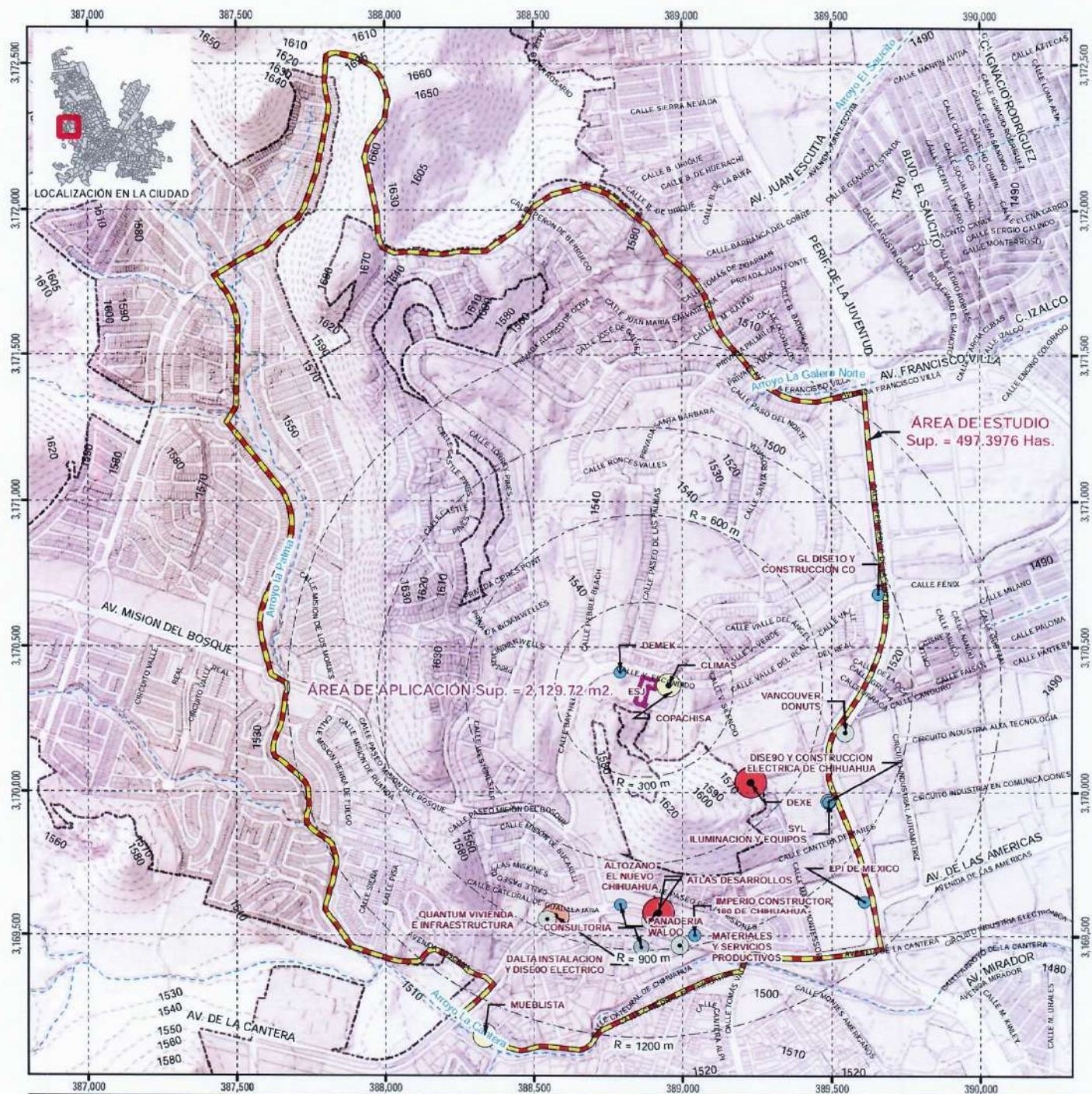


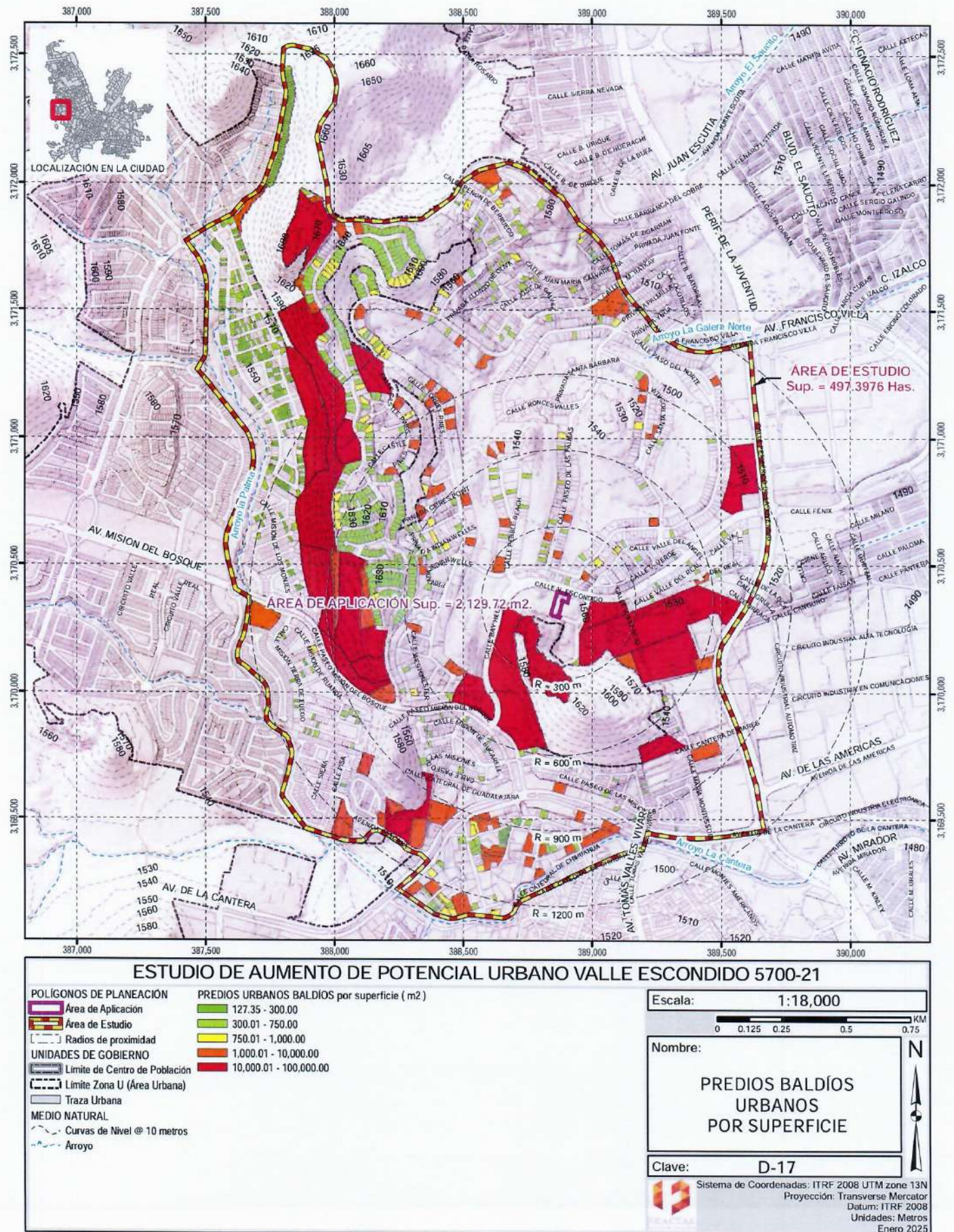
Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2025

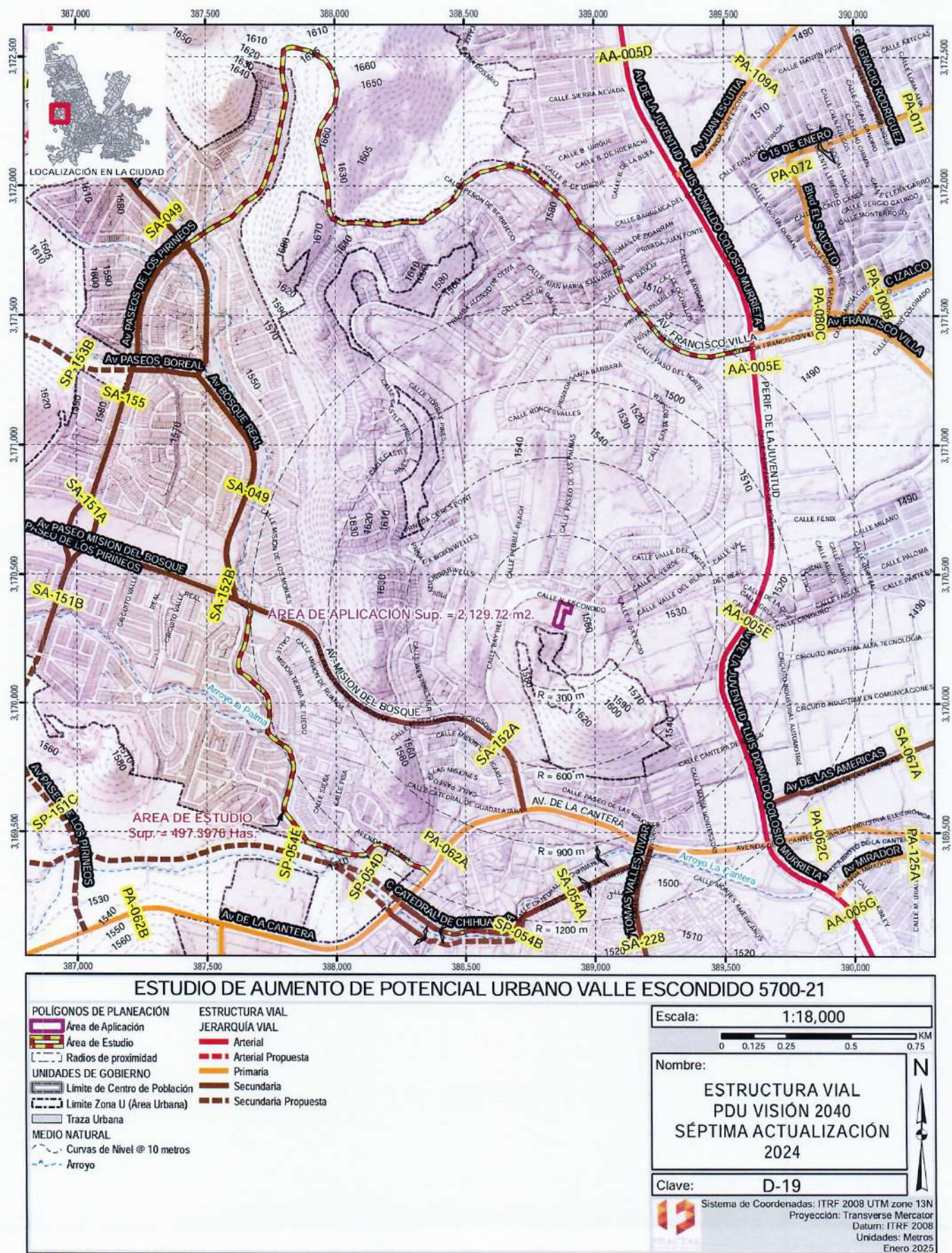


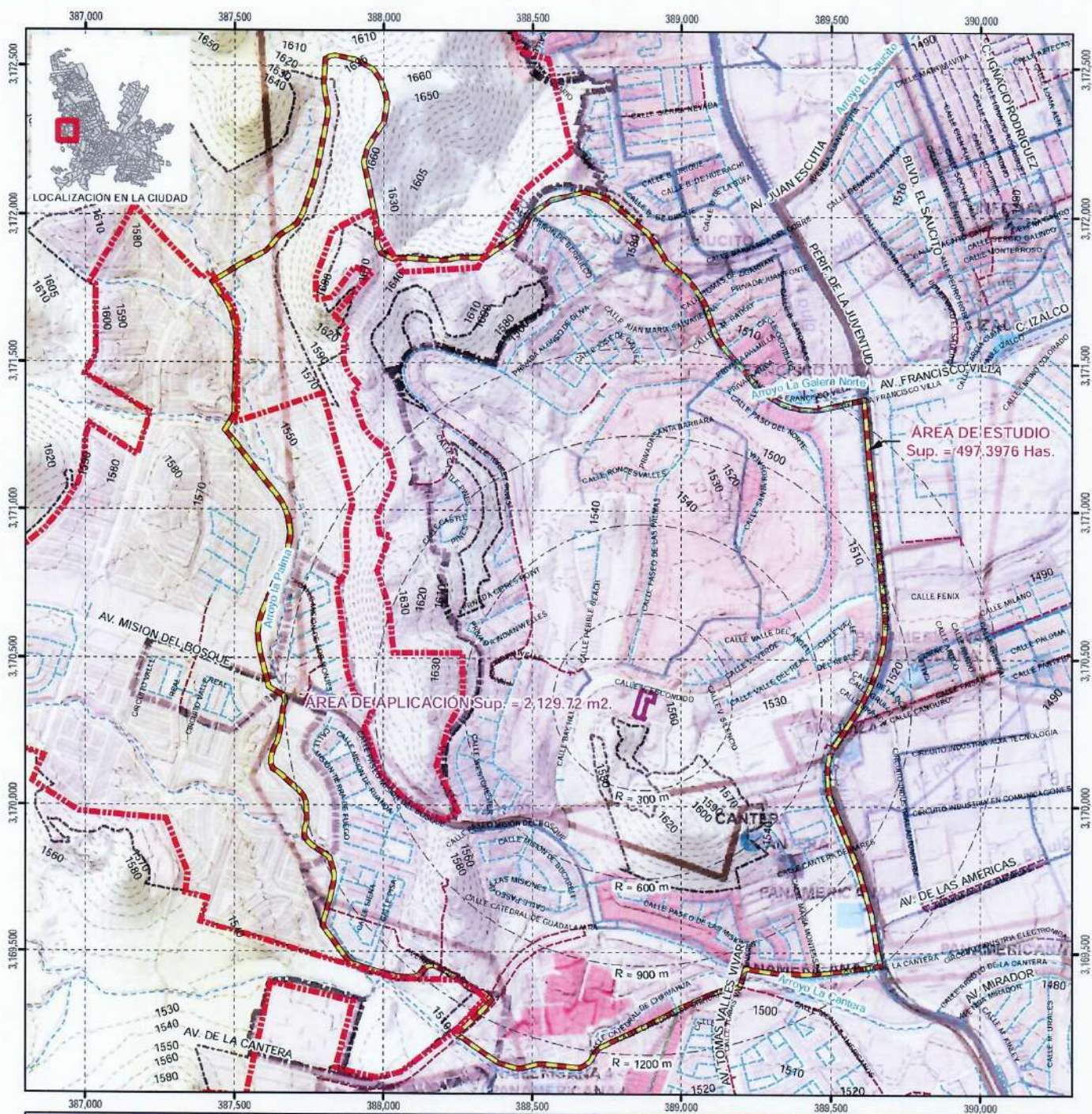












ESTUDIO DE AUMENTO DE POTENCIAL URBANO VALLE ESCONDIDO 5700-21

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Radio de proximidad
 - Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

- ZONAS SERVIDAS**
- Polígono Zona Servida JMÁS
- RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas)**
- Línea 2"
 - Línea 2 1/2"
 - Línea 3"
 - Línea 6"

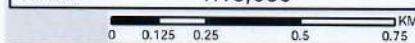
- Infraestructura**
- Área de influencia
 - Tanques, Pozos y Rebombos

- Categoría**
- Pozo
 - Pozo y Rebombos
 - Rebombos
 - Tanque
 - Tanque elevado
 - Tanque y Rebombos

- Red de agua potable (Diámetro en pulgadas)**
- 5-10
 - 12-14
 - 16-18
 - 20-42

- Geostatística**
- Cobertura de Agua**
- % dentro de la vivienda**
- 0% - 20%
 - 21% - 40%
 - 41% - 60%
 - 61% - 80%
 - 81% - 100%

Escala: 1:18,000

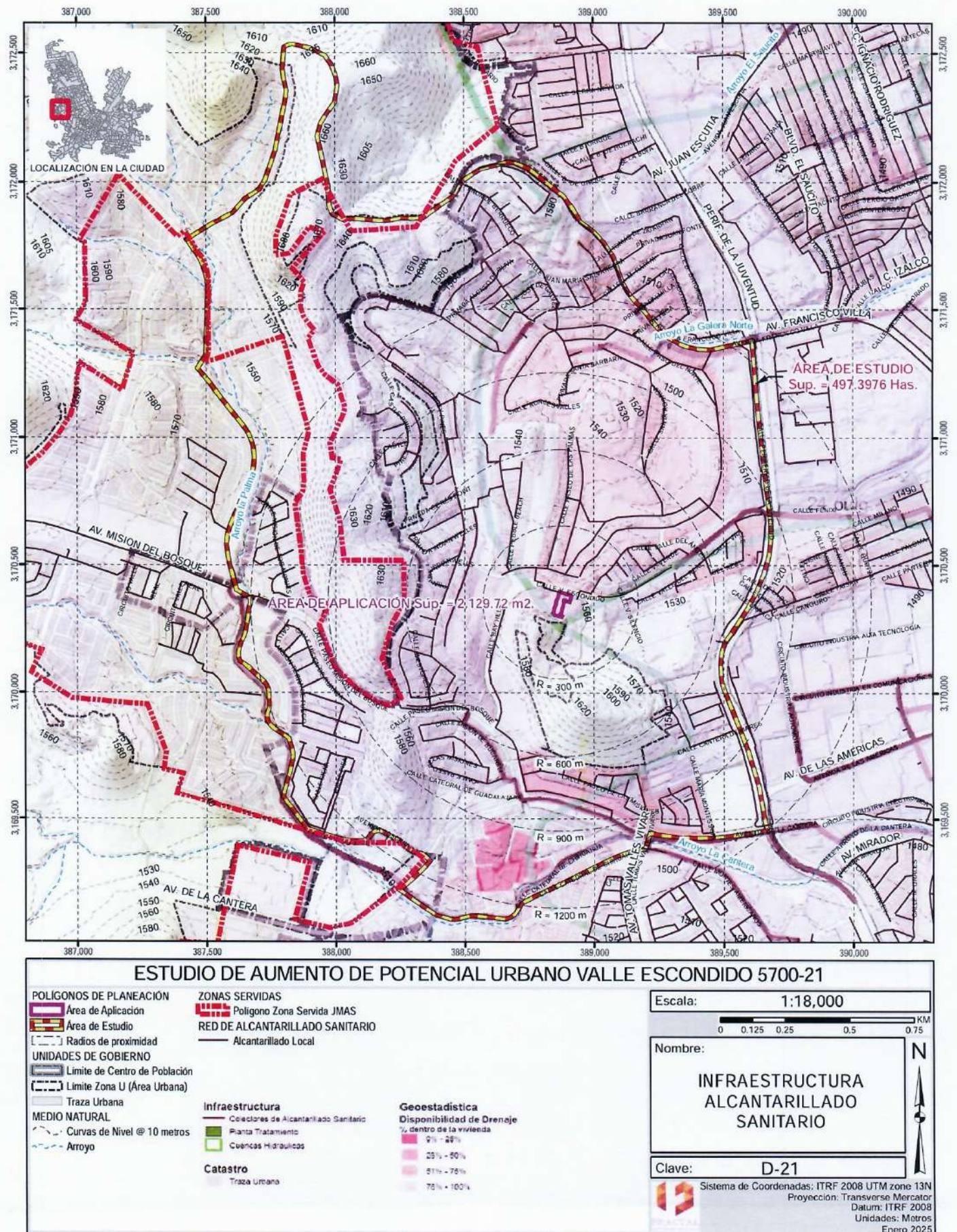


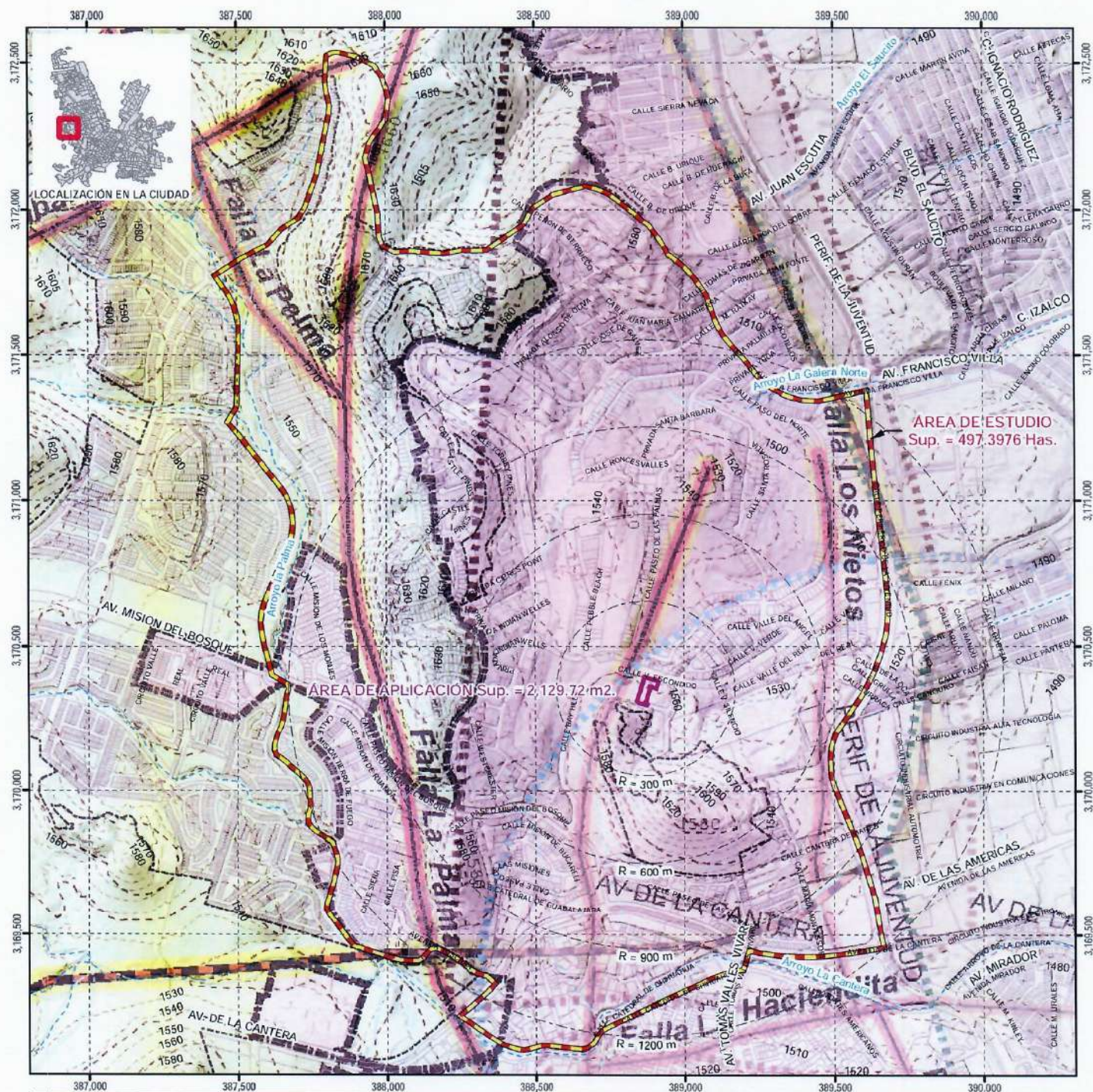
Nombre:

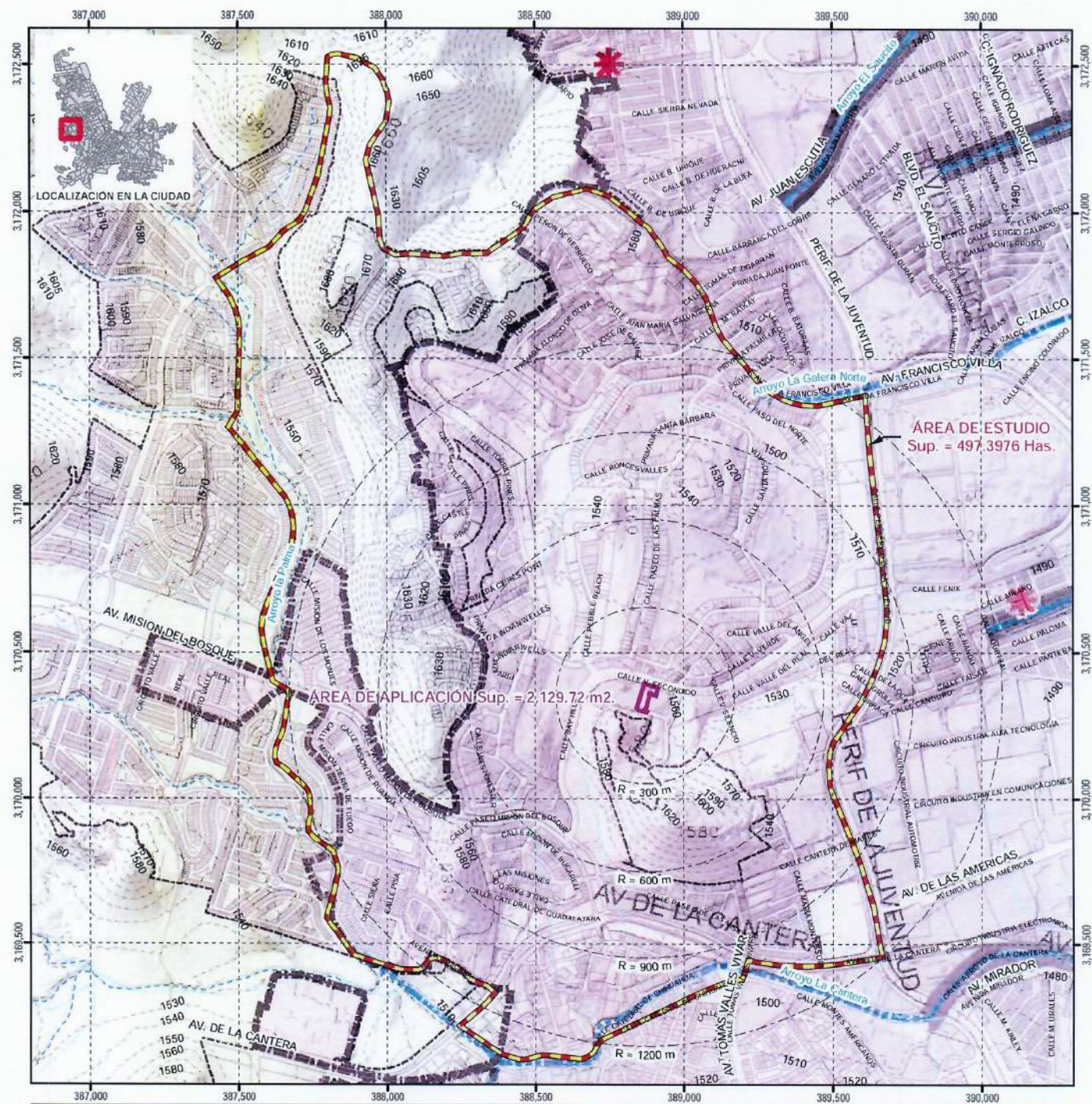
**INFRAESTRUCTURA
AGUA POTABLE**

Clave: D-20

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2025







ESTUDIO DE AUMENTO DE POTENCIAL URBANO VALLE ESCONDIDO 5700-21

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
- Límite Zona U (Área Urbana)
- Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
- Arroyo

Zona de Atención Prioritaria

Z. de Atención Prioritaria 2007

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

● Capacidad insuficiente (> 100%)

● Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Escurrimiento

— Sobre Canal

— Sobre Calle

— Cauce sin Revestir y/o Área Verde

— Por Tubería o Boveda

Riesgo de Inundación

● Punto de Riesgo

Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura

○ Salvaguarda (50 m)

● Salvaguarda (100 m)

■ Alto

■ Medio

Escala: 1:18,000

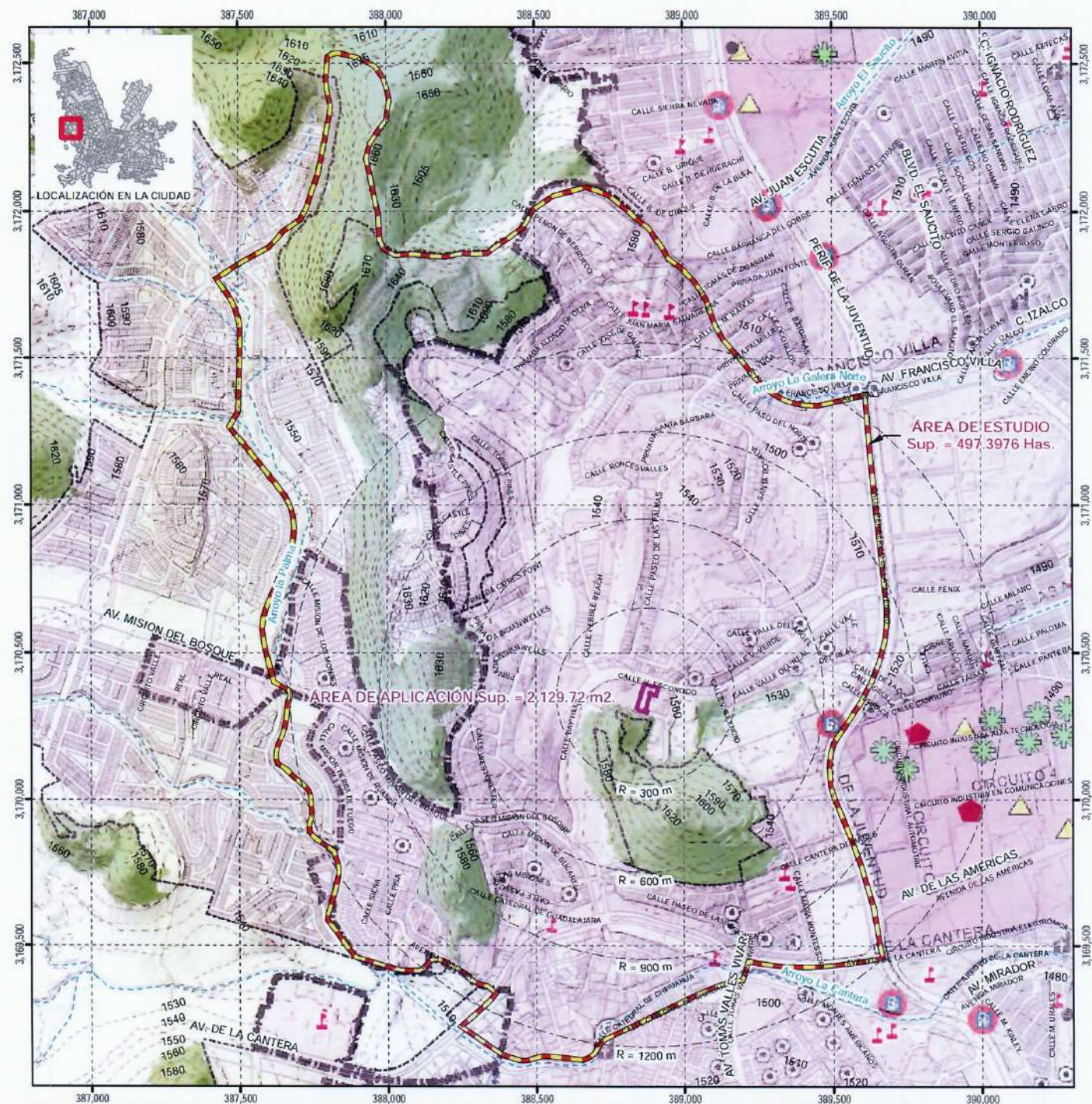
Nombre:

**RIESGOS
HIDROMETEOROLÓGICOS**

Clave: D-23



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE POTENCIAL URBANO VALLE ESCONDIDO 5700-21

POLIGONOS DE PLANEACION

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
- Limite Zona U (Área Urbana)
- Trazo Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
- Arroyo

Concentradores de Personas

- Educación
- Religión
- Servicio de Salud
- Espacios y Recreativos y Abiertos
- Guardería
- Centro Comunitario
- Casa Hogar
- Asilo

Transporte

- T. de Materiales Peligrosos

Actividades con Potencial de Riesgo

Industria y Servicios Urbanos

- Nivel de Riesgo
- Bajo
- Medio
- Alto
- Industria y Servicios Urbanos

Almacenamiento y Venta de Combustibles

- Gasolinera
- Gaseras

Tratamiento de Aguas Residuales

- Planta de Tratamiento

Comercio

- Taller de Pintura
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Disposición de Residuos

Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)
- Radio de Amortiguamiento
- Edificio de Almacenamiento, 100 m de Tratamiento Norte, 200 m
- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, 1100 m
- PS-SM-X, 400 m

Escala: 1:18,000



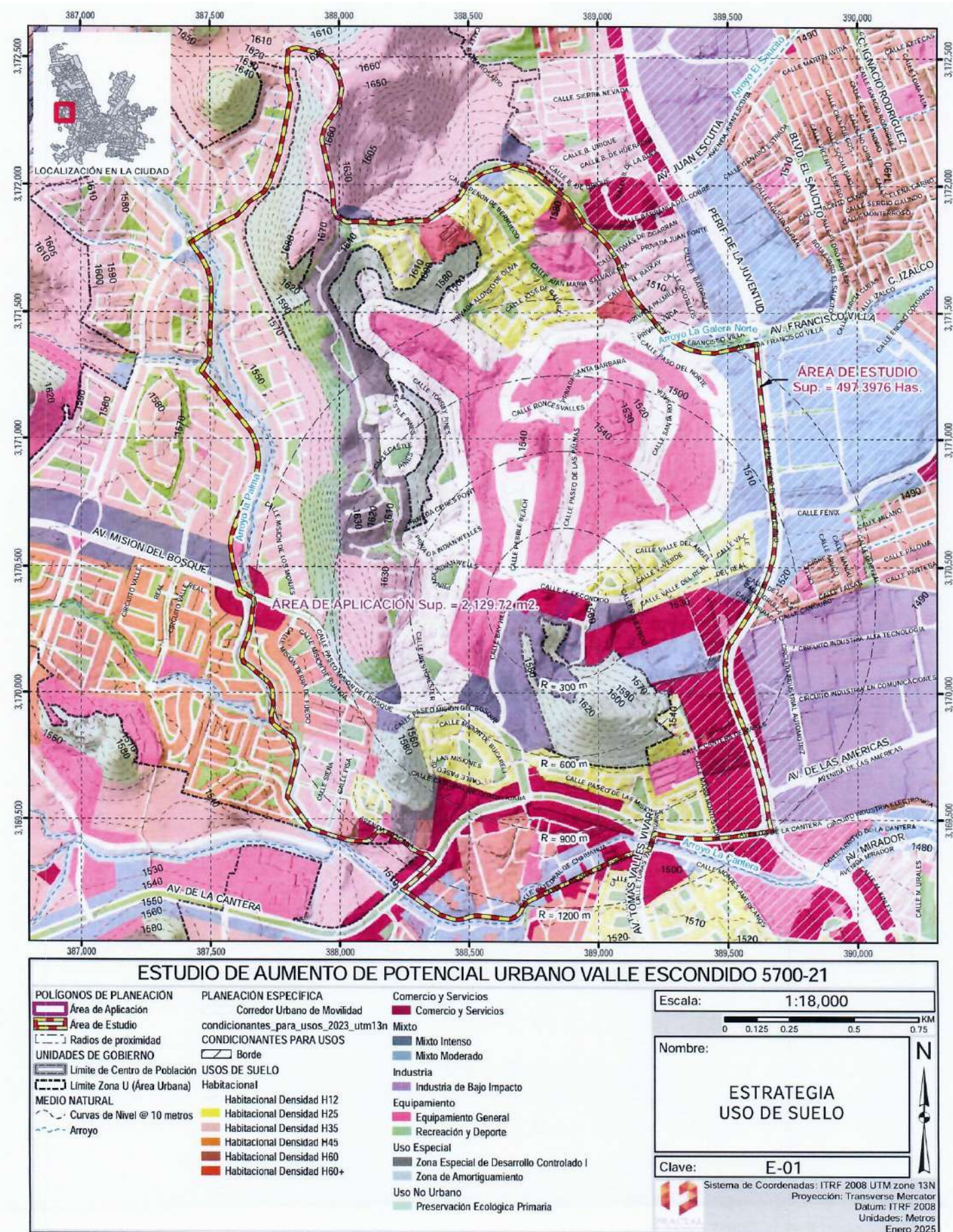
Nombre:

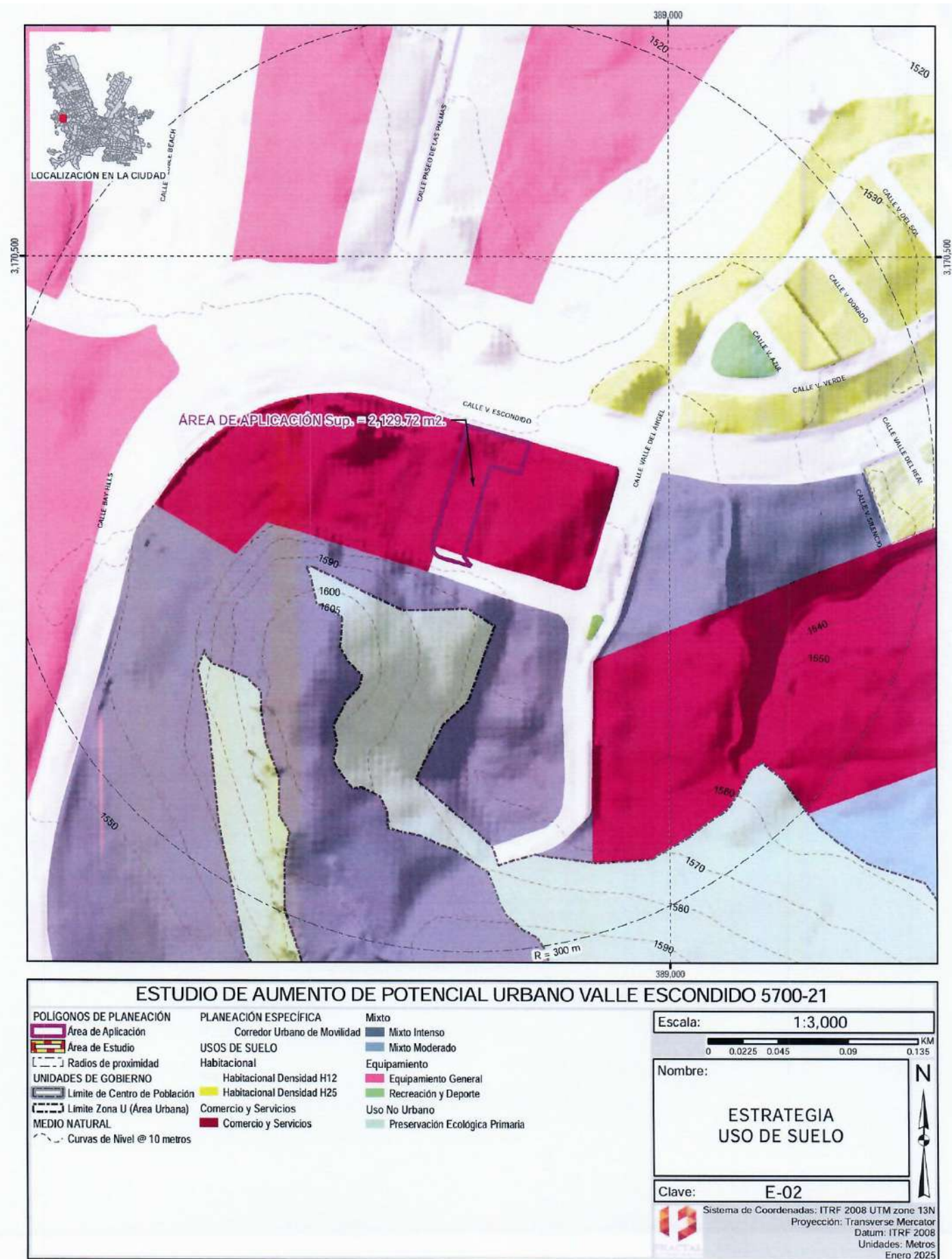
**RIESGOS
ANTROPOGENICOS**

Clave: D-24



Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2025







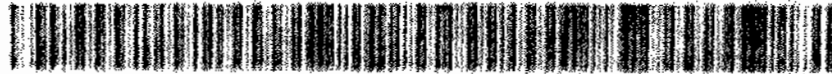
Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 34 Colonia Pico
Zona Centro C.P. 31000
Chihuahua, Chihuahua
P.O. Box 14503501015722



Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 27 de Enero de 2025
Número de Cofre: 0000 1604
Clave del padrón: 0A 001-010-00-0001 445 030-00005 00 0000

Transacción: 2025-198741
Número de Caja: 1119
Clave: 445 030-005



CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: ESI S.A DE C.V.
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: AVENIDA VALLE ESCONDIDO 5700 21 COLONIA DESARROLLO EL
SAUCITO CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$80,664.00

RFC: ESJ010727051

Detalle de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$86,231.30
310100001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$2,331.36
310100001	REDONDO CRUZ ROJA MEXICANA	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$0.27
310100001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$21.71
310100001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$27.14
6110100	DESCUENTO DE PREDIAL, ENERO	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$7,947.78

TOTAL: \$80,664.00

(SESENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2025 / 1 HASTA 2025 / 6 TASA: 0.006 VALOR CATASTRAL: \$11,458,832.87
SUP. TERR: 1,892.92 m² SUP. CONS: .00 m² TIPO PREDIO: URBANO GIRO: HABITACIONAL

Cadena Original

[002]2025-198741[ESI S.A DE C.V.]77/01/2025 10:18:21[00004]

Cadena Digital

[002]07141[00807]4e124e5d716e553d70922475429730e07150080b523a306a894cae5b103b49a54e297e481253

Aviso Importante

El presente recibo de pago se expide de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 27, 31 fracción IV, 38 fracción I y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 fracción II, 30, 126 numeral 18, 132 fracción I de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 2, 4, 15, 21, 28, 37 y 50 fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua; 1, 2, 8, 11 fracción XVIII, 121 inciso a), 122, 123, 124, 125, 126, 127 fracción III, 145, 146, 147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 31 bis, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 112, 115, 116 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2023; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 116, 119 y 120 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2024; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 116, 119, 121 y 122 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2025; o en su caso la Ley de Ingresos correspondiente según el pago del ejercicio fiscal de que se trata; 1, 2, 3 fracciones I y III, V, VI, VII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV, 4 fracción II, 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley de Censos del Estado de Chihuahua; las Tablas de Valores Unitarios de Bienes y Construcciones del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal correspondiente a los pagos realizados en el presente certificado; lo anterior en correlación con los lineamientos de asignación de fechas de incremento y decremento, publicados en el gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.

SOLICITA SPEI EN WWW.MUNICIPIOCHIHUAHUA.GOB.MX A MÁS TARDAR EL DÍA 4 DEL MES SIGUIENTE.





Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua.
R.F.C. MCI651010V22



Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 27 de Enero de 2025
Número de Corte: 2025-1694
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-445-030-00022-00-0000

Transacción: 2025-198366
Número de Caja: 1319
Clave:



CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: ESJ S.A DE C.V
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: AVENIDA VALLE ESCONDIDO 5702 COLONIA DESARROLLO EL SAUCITO CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$13,986.00

RFC: ESJ010227U51

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$15,228.18
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$538.04
310106001	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$0.29
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$21.71
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$27.14
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$-1,827.36

TOTAL: \$13,986.00

(TRECE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2025 / 1 HASTA 2025 / 6 TASA: 0.006 VALOR CATASTRAL: \$2,950,322.62 SUP. TERR: 436.80 m² SUP. CONS: 9.57 m² TIPO PREDIO: URBANO GIRO: INDUSTRIAL

PA 27 EN 2025 DO

Cadena Original

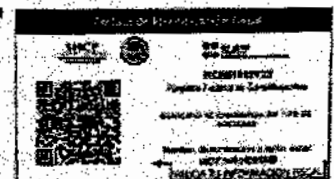
||002|2025-198366|ESJ S.A DE C.V|CA|27/01/2025 18:05:13|13986||

Sello Digital

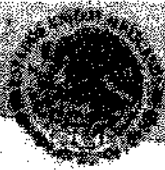
302d0215008d4210e038047388d402f1ffe5c097d1084dd70e02141814010fd504de0f1830e775b05649e8a6764272

Aviso importante

El presente recibo de pago se expide de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 27, 31 fracción IV, 36 fracción I y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 fracción II, 30, 125 numeral 18, 132 fracción I de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 3, 4, 19, 21, 28, 37 y 38 fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua; 1, 2, 8, 11 fracción XVIII, 121 inciso a), 122, 123, 124, 125, 126, 127 fracción III, 145, 146, 147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 31 bis, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 112, 115, 116 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2023; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 116, 119 y 120 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2024; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a), 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 118, 121 y 122 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2025; o en su caso la Ley de Ingresos correspondiente según el pago del ejercicio fiscal de que se trate; 1, 2, 3 fracciones I y III, V, VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV, 4 fracción II, 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal correspondiente a los pagos realizados en el presente certificado; lo anterior, en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y decremento, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.



SOLICITA CFDI EN WWW.MUNICIPIOCHIHUAHUA.GOB.MX A MÁS TARDAR EL DÍA 4 DEL SIG MES.

 **INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL**
MEXICO REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
CARRILLO
MARTINEZ
USBALDO

DOMICILIO
C JUAN ESCUTIA 6908
COL LA ABUNDANCIA 32900
ALDAMA, CHIH.

FECHA DE NACIMIENTO
19/12/1980

SEXO H



CLAVE DE ELECTOR CRMUS80121908H100

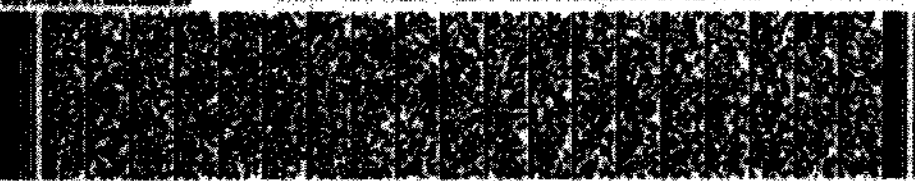
CURP CAMU801219HCHRRS09 **AÑO DE REGISTRO** 1999 01

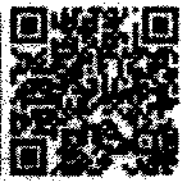
ESTADO 08 **MUNICIPIO** 002 **SECCIÓN** 0017

LOCALIDAD 0001 **EMISIÓN** 2014 **VIGENCIA** 2024















SECRETARIO GENERAL DEL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

IDMEX1134630644<<0017059883641
8012193H2412311MEX<01<<01862<4
CARRILLO<MARTINEZ<<USBALDO<<<<



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, 15 de octubre 2024
Oficio No. ZDCH-DPYC- 1252 / 2024

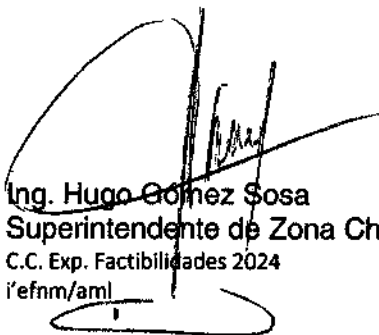
C. Armando Valenzuela Zamora
C. Álvarez Arcila No. 1302
Col. San Felipe
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 14 de octubre del 2024, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la Av. Valle Escondido No. 5700 – 21 y No. 5702, en el Desarrollo el Saucito, clave catastral 445-030-065, 445-030-022, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de 2,129.72 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



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/2075/D.T.F. 103/10-2024

Chihuahua, Chihuahua a 1 de noviembre de 2024

ESJ, S.A. DE C.V.

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 del 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 de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para un predio ubicado en la **Avenida Valle Escondido No. 5700-21 & No.5702** en el **Desarrollo el Saucito** de este Municipio y Estado de Chihuahua, ubicado en un sector con uso de suelo **Comercio y Servicios I**, de acuerdo con las **Constancias de Zonificación No. AU07371/2024 & No. AUA10862/2024**, con una superficie de terreno total de **2,129.72 m²**, nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO PARA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Este Organismo Operador, en reunión del Comité de Certificados de Factibilidad de Servicios, celebrada en la Sala de Juntas de Dirección Técnica ubicada en el edificio de la calle Julián Carrillo #500 de este Organismo, en fecha **31 de octubre de 2024**, con fundamento en lo establecido en el **Capítulo III** en sus **Incisos A, B y C** de los **Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas** de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes así como los Artículos 41, 42, 49, 50, 52 y de más relativos y aplicables en los mismos Lineamientos Complementarios, acordó emitir la siguiente resolución:

*El predio en cuestión se encuentra dentro de la denominada Zona Servida en los términos del **Artículo 3** fracciones **XCII** y **XCIV**, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes, ya que cumple con los criterios establecidos en los Artículos 83 y 84 de los referidos Lineamientos Complementarios.*

Por lo anterior, este Organismo Operador, en las condiciones actuales en las que se encuentra la infraestructura hidráulica, no es capaz de proporcionar los volúmenes de agua requeridos, sin embargo, con fundamento en lo establecido en el segundo y tercer párrafo del **Artículo 33 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua**, el desarrollador o fraccionador construirá a su costa las obras que se requieran de acuerdo con las especificaciones que le fije el organismo operador, por lo que el sentido general del presente dictamen es **PROCEDENTE**, esto siempre y cuando, su representada realice y cumpla con los siguientes:

Requisitos Técnicos:

1. Presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), georreferenciados y debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en



**GOBIERNO
DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA**

"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



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/2075/D.T.F. 103/10-2024

- M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital, de acuerdo a lo establecido en el *Artículo 52 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*.
2. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabecera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevé la *Ley del Agua del Estado de Chihuahua, en su Artículo 40*.
 3. La dotación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Residual Tratada, referidos en el presente dictamen, están condicionados a que haya sido construida en su totalidad la infraestructura hidráulica y sanitaria de cabecera requerida por este Organismo Operador, de acuerdo a los planes maestros autorizados para esa zona, esto respaldado con el acta de recepción correspondiente.
 4. La obra de cabecera de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada, y en su caso la aportación de la fuente, deberá construirse de manera simultánea a la construcción de la urbanización, y en su caso, la edificación, de tal forma de que se garantice en todo momento la dotación de los servicios.
 5. Deberá instalar un sistema de administración para la gestión de presión y gasto, cuya instrumentación se describe de manera enunciativa más no limitativa: sistema de comunicación G.P.R.S., una válvula de control, sensores de presión, cajas de operación de válvulas, etc., cuyas especificaciones serán definidas a la presentación del proyecto de agua potable. Este sistema, así como el número o cantidad a suministrar e instalar, dependerá de los resultados que arroje la modelación hidráulica en función de la altimetría y geometría del predio en cuestión, tal y como se establece en el *Artículo 52 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*.
 6. La autorización de la(s) etapa(s) solicitada(s), estará(n) sujeta(s) a la disponibilidad que tenga este Organismo Operador en el momento para suministrar agua potable, de tal manera que se garantice la prestación del servicio a los futuros usuarios.
 7. Se construirá la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada que para su desarrollo este Organismo Operador le señale.
 8. Respetar los pasos de servidumbres o en su defecto reubicar toda aquella infraestructura hidráulica y sanitaria existente que cruce o se ubique dentro del predio en cuestión.
 9. El fraccionador deberá suministrar e instalar los aparatos de medición que le sean solicitados por el Organismo, los cuales deberá ceder a este de manera gratuita de acuerdo a lo establecido en el *Artículo 24 del Acta Tarifa de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua para el Ejercicio Fiscal vigente*.
 10. En su caso, todos los proyectos complementarios o de detalle, que se indican de manera enunciativa más no limitativa tales como: cruces y/o instalaciones marginales de ríos, arroyos, puentes, canales, pasos a desnivel, avenidas, calles, carreteras, vías de ferrocarril, gasoductos, oleoductos, líneas de conducción eléctrica, fibra óptica, etc., deberán contar con los permisos correspondientes otorgados por las autoridades competentes los cuales serán gestionados por el propio desarrollador.

Requisitos Administrativos y Legales:

1. En términos del *Artículo 17 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de aprobación de planos para construcción.
2. En términos del *Artículo 18 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de agua en periodo de construcción.
3. En términos del *Artículo 19 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el concepto de revisión de proyectos.
4. En términos del *Artículo 20 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de supervisión de la construcción de las obras de infraestructura hidrosanitaria.
5. Cubrir los derechos correspondientes, de acuerdo a las tarifas en vigor de los derechos por Conexión a la Infraestructura de Suministro de Agua Potable, Conexión a la Infraestructura de Descarga al Colector de Aguas Residuales, Derecho de Conexión a la infraestructura de Saneamiento y demás aplicables al caso de



**GOBIERNO
DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA**

"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 2 de 4



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/2075/D.T.F. 103/10-2024

- acuerdo a lo estipulado en el *Artículo 26 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*.
6. El fraccionador deberá cubrir el derecho por la Contratación de los Servicios de acuerdo a lo establecido en *Artículo 21 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*.
 7. El fraccionador deberá celebrar el contrato de cada lote comercial y/o habitacional ante la Dirección Comercial de esta Dependencia, mismo que el usuario cambiará a su nombre una vez adquirida la vivienda y/o lote habitacional y/o comercial.
 8. Una vez conocidos los proyectos ejecutivos a desarrollar, de resultar aplicable lo previsto en el **Artículo 236 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, deberá demostrar haber pagado, a la ejecutora de la infraestructura de la que se beneficie, en su caso, la parte proporcional que corresponda al beneficio recibido, ello dado que dicho precepto normativo obliga a los particulares que se vean beneficiadas por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, a pagar a la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda; así mismo, dicho ordenamiento hace responsable a la autoridad que otorgue factibilidad, licencia o aprobación alguna a la persona solicitante hasta en tanto esta demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda; hago de su conocimiento que, en caso de resultar necesario, a solicitud de parte, esta autoridad podrá fungir como árbitro para efectos de la determinación de los montos a pagar.
 9. En términos del *Artículo 77 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigentes*, deberá protocolizar a nombre de la Junta la propiedad de los terrenos donde se ubiquen obras de infraestructura de cabecera, llámese pozo de abastecimiento de agua potable, estación de bombeo, tanque, planta de tratamiento, paso de servidumbre de líneas de conducción, distribución, y colectores, etc. Estos terrenos deben excluirse de aquellos destinados como reserva para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario.
 10. En términos del *Artículo 78 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigentes*, se formalizará en su momento un acta de entrega recepción de la infraestructura hidrosanitaria a favor de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua la cual contendrá el Certificado de Factibilidad de los servicios solicitados.

La omisión de cualquiera de los requisitos señalados en el presente dictamen, será motivo de la cancelación o interrupción del trámite de autorización del proyecto hidrosanitario.

Se hace de su conocimiento que con fundamento en lo establecido en el *Artículo 93 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua*, los actos y resoluciones definitivas que emitan las Juntas Operadoras serán impugnables mediante el recurso de inconformidad, que se tramitará y resolverá por la Junta Central de Agua y Saneamiento del Estado de Chihuahua, el cual deberá promoverse dentro de los **15 días hábiles** siguientes a aquel en que surta efectos la notificación correspondiente.

Este Dictamen Técnico tiene una vigencia de **12 meses** de acuerdo a lo establecido en el *Artículo 50 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal vigente*, a partir de su fecha de notificación 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 de Servicios, autorización ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se revisen y aprueben técnicamente los planos maestros de las redes generales de agua potable, agua residual



"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) 432-7474
www.jmaschih.gob.mx



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/2075/D.T.F. 103/10-2024

tratada y alcantarillado sanitario, se autoricen sus respectivos proyectos ejecutivos e instalaciones hidráulicas domiciliarias y se realice previamente el pago de derechos, todo según proceda de acuerdo a lo establecido en **Tarifa para el Cobro del Servicio Público y los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal vigente** de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

Según lo establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, el desalojo de los escurrimientos pluviales desde los patios del inmueble hacia la calle, será a través del pasillo lateral de servicio delimitado por el paramento exterior de la construcción y su colindancia con el inmueble vecino.

ATENTAMENTE

ING. MANUEL ANTÓN CARDENAS
DIRECTOR TÉCNICO DE LA JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y
SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA

C.c.p. Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal
Instituto Municipal de Planeación de Chihuahua
Departamento de Planeación e Ingeniería, JMAS Chihuahua
Archivo

NOTA: La información indicada abajo será utilizada única y exclusivamente para control interno de este Organismo Operador y no modificará las condiciones generales establecidas en este documento. El gasto estimado está calculado en función de la superficie total del predio.

Pretende construir: Edificio de 9 niveles

Gasto estimado: 0.19 l.p.s.

Superficie: 2,129.72 m²



GOBIERNO
DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"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) 438-7474
www.jmaschih.gob.mx

SIN TEXTO

SIN TEXTO