

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 25 de marzo de 2026.

No. 24

Folleto Anexo

ACUERDO N° 011/2026

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN MENOR ZIUDANA

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

A C U E R D O 011/2026

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 veintidós de octubre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Modificación Menor Zjudana"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en los predios identificados como Fracción B de la fusión de las fracciones 4, 5, 6 y 7 del lote 5 del Predio Quintas Carolinas de esta ciudad, los cuales suman una superficie total de **117,753.67** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitación H60+ y Mixto Intenso a Habitacional H60+.**

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 cuatro días del mes de febrero del año dos mil veintiséis.

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. 20/2025**

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 22 de octubre 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 al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por la C. María Elena Olmos Vizcaino, en su carácter de representante legal de Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No. 1100017191, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Modificación Menor Ziudana", en los predios identificados como Fracción B de la fusión de las fracciones 4, 5, 6 y 7 del lote 5 del Predio Quintas Carolinas de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie total de 117,753.67 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitación H60+ y Mixto Intenso a Habitacional H60+... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. María Elena Olmos Vizcaino, en su carácter de representante legal de Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No. 1100017191.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Modificación Menor Ziudana**", 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 Fracción B de la fusión de las fracciones 4, 5, 6 y 7 del lote 5 del Predio Quintas Carolinas de la Ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie total de 117,753.67 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitación H60+ y Mixto Intenso a Habitacional H60+.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"MODIFICACIÓN MENOR ZIUDANA"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. María Elena Olmos Vizcaino**, en su carácter de representante legal de **Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No. 1100017191**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Modificación Menor Zitudana**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Fracción B de la fusión de las fracciones 4, 5, 6 y 7 del lote 5 del Predio Quintas Carolinas de la Ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie total de 117,753.67 metros cuadrados, para llevar a cabo el **cambio de uso de suelo de Habitación H60+ y Mixto Intenso a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por la **C. María Elena Olmos Vizcaino**, en su carácter de representante legal de **Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No. 1100017191**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Modificación Menor Zitudana**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Fracción B de la fusión de las fracciones 4, 5, 6 y 7 del lote 5 del Predio Quintas Carolinas de la Ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie en total de 117,753.67 metros cuadrados, para llevar a cabo el **cambio de uso de suelo de Habitación H60+ y Mixto Intenso a Habitacional H60+**, 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 "**Modificación Menor Zitudana**", 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 ocuso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por la C. María Elena Olmos Vizcaino, en su carácter de representante legal de Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No. 1100017191;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de María Elena Olmos Vizcaino;
3. **Copia certificado de la Escritura Pública número 38,351** de fecha 2 de mayo del 2025, otorgada ante la Lic. Mónica Esnayra Pereyra, Notaría Pública número veintiuno del Distrito Judicial Morelos, comparecen por una primera parte, los señores Gracia Azucena Antúnez Rivas, Leonor Alejandra Picard Antúnez y Julio Picard Antúnez, que acuden a formalizar un contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración para desarrollo inmobiliario con derecho de reversión, a quienes en lo sucesivo se les denominará de forma conjunta como los "Fideicomitentes y Fideicomisarios A-1"; por una segunda parte, la persona moral denominada Positano Capital, S.A.P.I. de C.V., representada en este acto por la señora Gracia Azucena Antúnez Rivas, a quien en lo sucesivo se le denominará como el "Fideicomitente y Fideicomisario A-2"; por una tercera parte, la sociedad denominada Urbanología México, S.A. de C.V., representada en este acto por Luis Alfonso Yáñez Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le denominara como "Fideicomitente y Fideicomisario A-3" y, conjuntamente con los "Fideicomitentes y Fideicomisarios A-1", y el "Fideicomitentes y Fideicomisarios A-2", se les identificara en lo sucesivo como los "Fideicomitentes y Fideicomisarios A"; por una cuarta parte, la persona moral denominada Alttá Homes Norte, S. de R.L. de C.V., representada en este acto por Germán Saucedo Fernández, a quien en lo sucesivo se le denominara como el "Fideicomitentes y Fideicomisarios B" y, de manera conjunta con los "Fideicomitentes y Fideicomisarios A", se identificaran como los "Fideicomitentes y Fideicomisarios"; y por una quinta y última parte la institución financiera la institución financiera denominada "Scotiabank Inverlat" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios licenciados Martha María García Suárez y Marcelo André Trujillo Moncada, en lo sucesivo la "Fiduciaria" y, conjuntamente todos los anteriores, identificados como las "Partes";
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 38,352** de fecha 2 de mayo del 2025, otorgada ante la Lic. Mónica Esnayra Pereyra, Notaría Pública número veintiuno del Distrito Judicial Morelos, comparecen la señora Gracia Azucena Antúnez Rivas, Leonor Alejandra Picard Antúnez y Julio Picard Antúnez con el objeto de protocolizar varios actos, entre ellos, el dictamen de fusión DJ 9649 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 13 de septiembre de 2024, mediante el cual se autorizó la subdivisión de un inmueble resultando varias fracciones,

entre ellas la Fracción B con superficie de 117,753.67 metros cuadrados; como segundo acto se protocoliza la aportación al patrimonio del fideicomiso y la fiduciaria adquiere y recibe la propiedad del inmueble aportado siendo las fracciones 4, 5, 6 y 7 con superficie total de 876,587.81 metros cuadrados, dentro de los cuales se encuentra la Fracción B con superficie de 117,753.67 metros cuadrados;

5. **Copia certificado de la Escritura Pública número 38,353** de fecha 2 de mayo del 2025, otorgada ante la Lic. Mónica Esnayra Pereyra, Notaría Pública número veintiuno del Distrito Judicial Morelos, comparecen los licenciados Martha María García Suárez y Marcelo André Trujillo Moncada, en representación de "Scotiabank Inverlat" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, actuando en su carácter de Fiduciaria del contrato de fideicomiso irrevocable de administración para desarrollo inmobiliario con derecho de reversión, identificado con el número 1100017191, por cuenta, orden e instrucciones e Fideicomitente y Fideicomisario B o la "Poderante" y quienes manifestaron: Que desean otorgar un PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LIMITADO en favor MARÍA ELENA OLMOS VIZCAÍNO;
6. **Copia certificada de la ratificación notarial** de fecha 2 de mayo del 2025, otorgada ante la Lic. Mónica Esnayra Pereyra, Notaría Pública número veintiuno del Distrito Judicial Morelos, en el cual el C. Germán Saucedo Fernández, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B Alttá Homes Norte, S. de R.L. de C.V. del fideicomiso 1100017191, otorga poder general para actos de administración limitado para obtener todos los permisos y licencias de la Fracción B a favor de la C. Martha María García Suárez;
7. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-482012** expedido por Tesorería Municipal de fecha 4 de septiembre del 2025;
8. **Oficio DASDDU/435/2025** de fecha de 13 de junio del 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;
9. **Oficio 479/2025** de fecha 11 de julio del 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;
10. **Oficio DASDDU/436/2025** de fecha 13 de junio 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;
11. **Oficio DDHE/680/2025** de fecha 20 de junio del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que SI se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;

12. **Oficio DASDDU/471/2025** de fecha 26 de junio del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa al presidente de comité de vecinos de Granjas del Valle II, el C. Federico Sánchez Escárcega, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
13. **Oficio DASDDU/472/2025** de fecha 26 de junio del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa a la presidenta de comité de vecinos del Fracc. Vendanova (Cerrada Aveiro), la C. Cinthya Pamela Hernández del Rivero, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
14. **Oficio DASDDU/473/2025** de fecha 26 de junio del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa al presidente de comité de vecinos del Fracc. Vendanova (Cerrada Pibeira), el C. Héctor Manuel Piñón Hernández, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
15. **Oficio DASDDU/474/2025** de fecha 26 de junio del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa al presidente de comité de vecinos del Fracc. Vendanova (Cerrada Castelo), la C. Lizeth Alejandra Mancillas Barrios, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
16. **Oficio DASDDU/475/2025** de fecha 26 de junio del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa al presidente de comité de vecinos del Fracc. Vendanova (Cerrada Mirandela), la C. Sugey Valeria Ríos Ortega, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
17. **Oficio DASDDU/438/2025** 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;
18. **Oficio SJ/DRPA/0561/2025** 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;
19. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 10 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 28 de agosto 2025, encontrándose los Regidores Rosa 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 autorizó el estudio de planeación urbana por unanimidad de votos;
20. **Oficio DASDDU/714/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 13 de octubre del 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a considerar lo descrito en el artículo 279 de los derechos de Vía conforme a la LAHOTDU del escurrimiento que desfoga al interior del predio el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ y Mixto Intenso a Habitacional H60+ de conformidad al plan de

desarrollo urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización;

21. **CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/714/2025 de fecha 13 de octubre del 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 considerar lo descrito en el artículo 279 de los derechos de Vía conforme a la LAHOTDU del escurrimiento que desfoga al interior del predio el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ y Mixto Intenso a Habitacional H60+ de conformidad al plan de desarrollo urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Modificación Menor Zidana"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Fracción B de la fusión de las fracciones 4, 5, 6 y 7 del lote 5 del Predio Quintas Carolinas de la Ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie total de 117,753.67 metros cuadrados, para llevar a cabo el **cambio de uso de suelo de Habitación H60+ y Mixto Intenso a Habitacional H60+**, 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 la C. María Elena Olmos Vizcaino, en su carácter de representante legal de Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No. 1100017191.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Modificación Menor Zidana"**, 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 Fracción B de la fusión de las fracciones 4, 5, 6 y 7 del lote 5 del Predio Quintas Carolinas de la Ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie total de 117,753.67 metros cuadrados, para llevar a cabo el **cambio de uso de suelo de Habitación H60+ y Mixto Intenso a Habitacional H60+.**

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

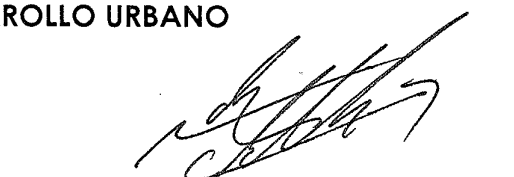
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

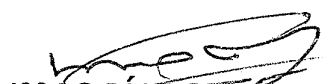
Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 22 días del mes de octubre del año 2025.

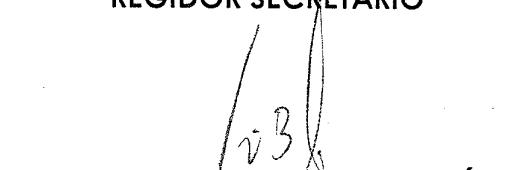
ATENTAMENTE

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


ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA


ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO


ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL


JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

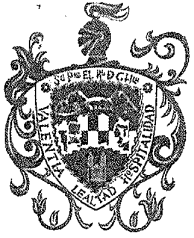


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



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 LA **C. MARÍA ELENA OLMOS VIZCAINO**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO NO. 1100017191**, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**MODIFICACIÓN MENOR ZIUDANA**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO FRACCIÓN B DE LA FUSIÓN DE LAS FRACCIONES 4, 5, 6 Y 7 DEL LOTE 5 DEL PREDIO QUINTAS CAROLINAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, LOS CUALES SUMAN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 117,753.67 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL **CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIÓN H60+ Y MIXTO INTENSO A HABITACIONAL H60+**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/714/2025

Chihuahua, Chih. 13 de octubre 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 **Scotiabank Inverlat S.A. Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No. 1100017191** en su carácter de propietario del predio identificado como Fracción B de la Fusión de las Fracciones 4, 5, 6 y 7 del Lote 5, del Predio Quintas Carolinas, de esta ciudad; con superficie de 117,753.67m², quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Modificación Menor Ziudana"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el **cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ y Mixto Intenso a Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/435/2025 de fecha 13 de junio del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Modificación Menor Ziudana"** 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. 479/2025 de fecha 11 julio del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Modificación Menor Ziudana"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/436/2025 de fecha 13 de junio 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/680/2025 de fecha 20 de junio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de los Oficios **DASDDU/471/2025, DASDDU/472/2025, DASDDU/473/2025, DASDDU/474/2025, DASDDU/475/2025 todos de fecha 26 de junio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Granjas del Valle II, el Fraccionamiento Vendanova Cerradas Aveiro, Ribeira, Castelo y Mirandela, no se recibe respuesta del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/438/2025 de fecha 16 de junio 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/DRPA/0561/2025 de fecha 19 de junio del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Modificación Menor Ziudana"** fue presentado en la **Décima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **28 de agosto 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 considerar lo descrito en el artículo 279, de los derechos de Vía conforme a la LAHOTDU del escurrimiento que desfoga al interior del predio** el cambio de uso de suelo Habitacional H60+ y mixto intenso a

Habitacional H60+ 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.
6. Oficio No. DASDDU/435/2025 de fecha 13 de junio 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. 479/2025 de fecha del 11 de julio del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/436/2025 de fecha 13 de junio 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/680/2025 de fecha 20 de junio del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficios DASDDU/471/2025, DASDDU/472/2025, DASDDU/473/2025, DASDDU/474/2025, DASDDU/475/2025 todos de fecha 26 de junio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Granjas del Valle II, el Fraccionamiento Vendanova Cerradas Aveiro, Ribeira, Castelo y Mirandela.
11. Oficio No. DASDDU/438/2025 de fecha 16 de junio 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.
12. Oficio No. SJ/DRPA/0561/2025 de fecha 19 de junio del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.

13. Copia simple de la Décima Sesión Ordinaria de fecha 28 de agosto del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Modificación Menor Ziudana".

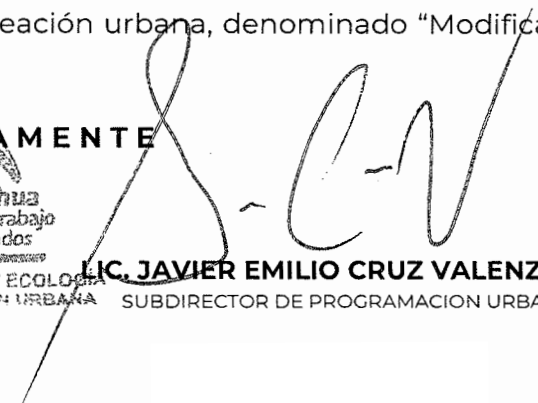
ATENTAMENTE


ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA

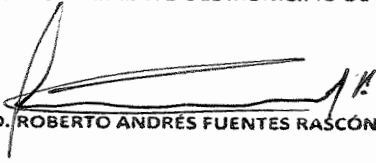

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

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 07 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 29 DÍAS DEL MES DE Octubre DEL AÑO DOS MIL Veintinueve.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

MODIFICACIÓN MENOR

ZIUDANA

(Fundamentado en el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021XIII P.E.)

Estudio de planeación para cambio de Uso de Suelo de Habitacional H-60+ viv/ha y Mixto Intenso (MI) a **Habitacional H-60+ viv/ha**, para el predio Fracción "B" del la fusión de las fracciones 4, 5, 6 y 7 del Lote No. 5 que se ubica en el predio denominado "Quintas Carolinas" al norte de la ciudad de Chihuahua, Chih. México.

Propietario:
SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABAN INVERLAT, FIDEICOMISO NO. 1100017191

Superficie polígono: **117,753.670 m²**

Clave catastral: **721-500-022**

Responsable de elaboración del estudio:
DRA. CECILIA O. OLAGUE CABALLERO
Director de Responsable de Urbanismo: DRU 012

2025

Modificación Menor
ZIUDANA

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN	
II.	FUNDAMENTACION JURIDICA	
II.A.	PROCESO DE APROBACIÓN.....	
II.B.	ÁMBITO FEDERAL	
II.C.	AMBITO ESTATAL.....	
III.	ANTECEDENTES	
III.A.	ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN.....	
III. A.a	DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO.....	
III. A.b	DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN	
III. B	DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO.....	
III. C	PLAN MAESTRO DE URBANIZACIÓN (PMU) ZIUDANA.....	
IV.	DIAGNÓSTICO	
4.A.	EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA	
4.A.a	ÁMBITO REGIONAL.....	
4.A.b	ÁMBITO MUNICIPAL	
4.A.c	ÁMBITO URBANO	
4.A.d	ÁMBITO DE INFLUENCIA	
4.B.	TENENCIA DE LA TIERRA.....	
4.C.	ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	
4.D.	ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
4.D.a	NÚCLEOS DE ACTIVIDAD	
4.D.b	ATRACTORES	
4.E.	VALORES DEL SUELO	
4.F.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
4.F.a	NIVEL ESTATAL	
4.F.b	NIVEL MUNICIPAL.....	
4.F.c	ÁREA DE ESTUDIO	
4.G.	MEDIO NATURAL	
4.G.a	CLIMA.....	
4.G.b	GEOLOGÍA.....	
4.G.c	EDAFOLOGÍA.....	
4.G.d	USO DEL SUELO Y VEGETACIÓN.....	
4.G.e	TOPOGRAFÍA.....	
4.G.f	HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	
4.H.	MEDIO FISICO	
4.H.a	VIVIENDA	
4.H.b	COMERCIO Y SERVICIOS	
4.H.c	EQUIPAMIENTO URBANO	
4.H.d	SEGURIDAD Y ASISTENCIA.....	
4.H.e	INDUSTRIA	
4.H.f	ESTRUCTURA VIAL	

4.H.g	TRANSPORTE PÚBLICO	
4.H.h	INFRAESTRUCTURA EXISTENTE	
4.I.	RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
4.I.a	RIESGOS GEOLÓGICOS.....	
4.I.b	RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS.....	
4.I.c	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS	
V.	LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....	
5.A	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN	
5.A.a.	PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027	
5.A.b.	LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....	
5.A.c.	PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2024-2027 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....	
5.A.d.	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....	
5.A.e.	PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA (PDU 2040).....	
VI.	ESTRATEGIA.....	
6.A.	ESTRATEGIA GENERAL.....	
6.B.	POLÍTICAS DE DESARROLLO.....	
6.C.	ZONIFICACIÓN PRIMARIA.....	
6.D.	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO.....	
6.D.a.	Anteproyecto	
6.D.b.	Normatividad PDU 2040	
6.E.	ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA	
6.F.	ESTRATEGIA DE VIALIDAD	
6.F.a	Transporte Público	
6.F.b	Estacionamiento.....	
VII.	INSTRUMENTACIÓN	
VIII.	BIBLIOGRAFÍA.....	
IX.	CREDITOS	

I. INTRODUCCIÓN

El predio motivo de éste estudio de planeación se localiza al norte de la ciudad, situado dentro de un sector que ha presentado un crecimiento moderado en términos de inversiones y desarrollo urbano, donde el crecimiento se ha fortalecido con la creación de nuevas zonas de empleo dentro del futuro desarrollo parque industrial Fibra Nova Norte de Grupo Bafar, Predio Quinta Carolinas, además de las industrias Complejo Industrial Intermex Carolinas, el Complejo Industrial Impulso y Supra.

Es importante señalar que el polígono de aplicación fue recientemente segregado del predio resultante de la fusión de los terrenos originales contemplados en el Plan Maestro ZIUDANA. Dicho plan prevé un uso del suelo mixto, con equipamiento, vivienda e industria— con el objetivo de generar fuentes de empleo y dinamizar el desarrollo urbano. En este contexto, resulta prioritario fortalecer las opciones de vivienda dentro del sector. Cabe destacar que el cambio propuesto es compatible con la visión aprobada y no altera la esencia del Plan Maestro.

El polígono es parte de un Plan Maestro de Urbanización ZIUDANA, el cual fue objeto de una actualización dentro del Estudio de Planeación Urbana denominado “Ajuste al Plan Maestro Zitudana” aprobado mediante el acuerdo de Cabildo Secretaría del H. Ayuntamiento S.O. 03/2023 ante el Publicación en el Periódico Oficial Anexo No. 49, mediante el Acuerdo No. 096/2023 con fecha del miércoles 21 de junio del 2023, donde el objetivo radica en la modificación de usos de suelo para los macrolotes, conforme a un proyecto más apegado al desarrollo futuro de la zona, totalmente compatible con el contexto del sector.

La zona que nos aplica se encuentra dentro de un polígono, **con acceso mediante la Av. Anthony Quinn que da paso a un primer tramo de la vialidad proyectado Norte 3, denominada Blvd. Zitudana (proyectada dentro el Plan Maestro), ubicado dentro del Predio denominado Quintas Carolinas contando con una superficie de 117,753.67 m² (11.775367 Ha).** Dicho polígono cuenta con dos usos de suelo identificando Habitacional H-60+ y Mixto Intenso según PDU vigente, el cual, la propuesta pretende homogenizar en su totalidad al uso **Habitacional H-60+** para el desarrollo de vivienda para el sector, por lo que la transformación del uso sería compatible con el contexto y la ciudad.



Imagen 1. El Sitio, localización urbana. Fuente: IMPLAN, 2025.

En la propuesta de diseño futura se contempla considerar la posibilidad de integrar una mezcla de desarrollo con tipologías habitacionales mixtas, que combine vivienda unifamiliar y plurifamiliar, en atención a las características del entorno urbano y en cumplimiento con los lineamientos normativos vigentes.

Dentro de los factores a desarrollar a lo largo de este instrumento se encuentran las áreas de estudio y de aplicación, esto con el fin de conocer el impacto que va a generar en el contexto inmediato y al mismo tiempo lo que este mismo tiene para ofrecer; se integra información del medio natural y construido del territorio sujeto al Plan, ofrece un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social, económico y del medio ambiente.

II.FUNDAMENTACION JURIDICA

II.A. PROCESO DE APROBACIÓN

La presente modificación al PDU, se fundamenta legalmente en el ámbito Federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Asentamientos Humanos recientemente aprobada, su Código Municipal, su Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el artículo 77 de la LAHOTDU (Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, en el decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E. Y el proceso de aprobación se encuentra en el artículo 73 a continuación descritos.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y

DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

CAPÍTULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Previsión para las atribuciones del Poder Ejecutivo

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.

Sistema de planeación para el 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. (dentro de este apartado en el art. 77 se habla sobre las modificaciones menores a los Planes Municipales)

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.

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

Artículo 38. Los instrumentos de planeación a que se refiere el presente Capítulo deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que señala el artículo anterior. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras,

acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Durante la formulación y aprobación de los instrumentos de planeación referidos en el artículo anterior, se deberán observar los principios de legalidad, igualdad, transparencia, acceso a la información, máxima publicidad, buena fe y participación ciudadana.

Publicación y vigencia de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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.

CAPÍTULO UNDÉCIMO DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Aprobación y consulta

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y

evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

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

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

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

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

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.

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

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.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Este reglamento fue publicado en el anexo 3, con fecha del 5 de octubre 2013 y su última actualización el 27 de febrero del 2021.

Menciona el artículo 26 que, 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.

II.B. ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas a los artículos 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación en junio de 1999 y el artículo 26 reformado en abril del 2006.

El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y

sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

El artículo 26, establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la Nación.

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

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

Las modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de

ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 21 de octubre del 2021.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto, propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para lograr los fines relacionados en las diez fracciones de su artículo 1º, que son:

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

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

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

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

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

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

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).

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

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

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento. (Artículo reformado DOF 13-12-1996).

Artículo 20.- Se consideran de utilidad pública:

- I.El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;
- II.El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica; Fracción reformada DOF 13-12-1996
- III.La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético; Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011
- IV.El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y Fracción reformada DOF 28-01-2011
- V.La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

II.C. AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. 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.

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.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y

funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y 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 para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Artículo 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Gobierno del Estado y de los Gobiernos Municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

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

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

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

En el ámbito estatal, la ley fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 8 de junio de 2005, después se crea una reforma el 9 de octubre de 1991 y recientemente se ha publicado la Nueva Ley en el anexo no. 38 del 12 de mayo de 2018.

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los

usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

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

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

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

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

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

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

III. A.b DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El polígono de aplicación es el resultado de una de las segregaciones al predio fusionado del plan maestro original y que hoy se denomina Fracción B de la fusión de las fracciones 4, 5, 6 y 7 del lote No. 5 que se ubica en el predio denominado "Quintas Carolinas" al norte de esta ciudad, misma que comprende una superficie de 117,753.67 m², delimitado de la siguiente manera:

- ✓ Al Norte colinda con propiedades privadas de Granjas del Valle I,
- ✓ Al Este linda con la fracción A que corresponde a la afectación de la futura vía Av. Anthony Quinn,
- ✓ Al Sur se sitúa a las propiedades fracción C propiedades privadas pertenecientes al Desarrollo Ziudana y la fracción D correspondiente a la prolongación de la Blvd. Ziudana (circula de poniente a oriente y viceversa) que conecta de manera perpendicular con la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa,
- ✓ Al Oeste se delimita por la fracción E, que es el predio remanente de la fusión de las fracciones 4, 5, 6 y 7 del lote No. 5 que se ubica en el predio denominado "Quintas Carolinas".

III. B DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente publicado en el mes de diciembre del 2009 y su séptima actualización del 24 de marzo del 2024, mediante el Acuerdo No. 16/2024 en el Periódico Oficial del Estado P.O.24. De acuerdo al PDU vigente que es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, donde el área de estudio y su contexto se ubica en la salida a Chihuahua, así como, la cercanía del Subcentro Norte.

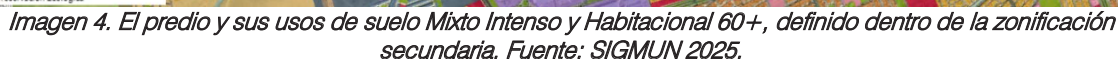
Este documento tiene una visión para que en el 2040, Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

El Plan de Desarrollo Urbano establece, a través de su zonificación primaria, el esquema general de aprovechamiento del territorio dentro del centro de población, distinguiendo cuatro tipos de zonas: Área Urbana, Suelo Programado (zona de reserva donde se localiza el predio), Suelo No Programado, y Zona de Preservación Ecológica. Cabe destacar que, aunque **el predio se ubica dentro del área de Suelo Programado**, se encuentra completamente inmerso en una zona urbana consolidada, lo cual le otorga características propias de desarrollo y conectividad urbana.



El predio es el resultado de una de las segregaciones al predio fusionado del plan maestro original y que hoy se denomina Fracción B de la fusión de las fracciones 4, 5, 6 y 7 del lote No. 5 que se ubica en el predio denominado "Quintas Carolinas" al norte de esta ciudad, dentro del Límite del Centro de Población de la ciudad de Chihuahua, presentando **dos clasificaciones de uso de suelo: Mixto Intenso (MI) y Habitacional H-60+ viv/ha** según lo expresa la Licencia de Uso de Suelo Oficio No. AUA 01973/2025 con fecha del 19 de febrero del 2025.



Respecto a la definición del uso de suelo actual según el PDU 2040 vigente, menciona las siguientes características:

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

Habitacional H60+. Es aquél que permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno distrital y regional.

El potencial de desarrollo del uso de suelo de acuerdo con las tablas de dosificación del PDU 2040 actual, representa la siguiente información:

Habitacional H60+:	Mixto Intenso:
• Densidad bruta máxima viv/ha = SP	• Viv/ha (max.) = 60+
• Densidad neta máxima viv/ha = SP	• Hab/ha = 140
• Superficie privativa habitable = 45	• Lote mínimo (m2) = 120
• COS = 0.65	• COS = 0.80
• CUS = SP	• CUS = 3.00
• % permeable de superficie libre = SP	• % permeable de superficie libre = SP
• Altura máxima (metros) = SP	• Frente mínimo = 10
• Altura máxima (niveles) = SP	• Fondo mínimo (m) = SP
• Restricción frontal / fondo / lateral = SP	• Restricción frontal / fondo / lateral = SR

Imagen 5. Potencial de desarrollo actual. Fuente: SIGMUN 2025.IMPLAN.

En cuanto a su contexto inmediato, el entorno presenta una diversidad de usos de suelo que incluyen: Mixto Intenso, Moderado, Bajo y Suburbano, así como Industrial de Bajo y Alto Impacto, Comercio y Servicios. Asimismo, el predio se encuentra rodeado por zonas habitacionales de distintas densidades, además de áreas destinadas a Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, y zonas de Amortiguamiento en áreas sujetas a escurrimientos, que forman parte integral del contexto territorial.

ESTRUCTURA VIAL

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, actualmente establece que las vialidades de acceso al predio es por la Av. Anthony Quinn (con una sección de 60.00 m de ancho) y un primer tramo de la vialidad proyectado Norte 3, denominada Blvd. Zitudana en el plan maestro antes mencionado; con acceso desde el este por la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa y de forma complementaria de sur a norte por 4 vialidades –locales y secundarias- ya aprobadas en el Plan Maestro.

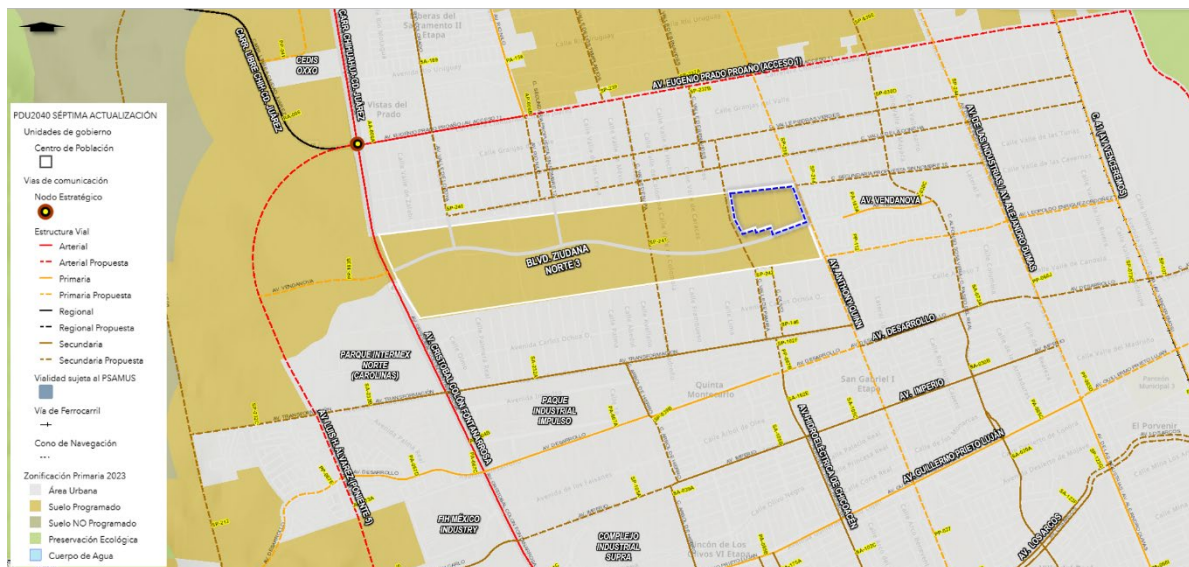
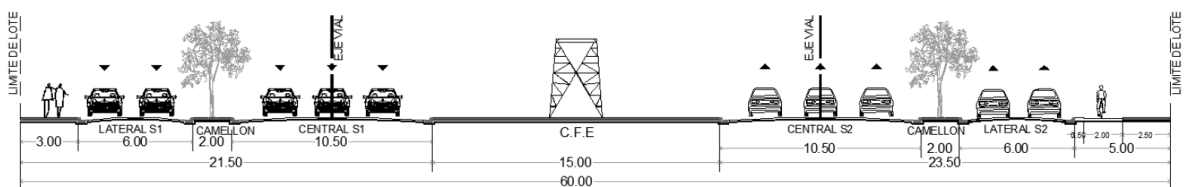


Imagen 6. El predio y su estructura vial. Fuente: SIGMUN 2025.

De acuerdo con el Estudio de Planeación Urbana “Ajuste al Plan Maestro Zidana”, se establece una sección vial estratégica que brinda conectividad y soporte al desarrollo Zidana, a través de una vialidad principal que actúa como columna vertebral del proyecto: Norte 3 denominada Blvd. Zidana. Esta vialidad contempla una sección transversal de 34.00 metros de ancho, conformada por dos carriles por sentido de circulación, así como un carril adicional destinado para giros vehiculares, lo que permite una adecuada movilidad interna y conexión con la red vial existente.



S06-S06 AV. ANTHONY QUINN

Imagen 7. Sección vial actual Av. Anthony Quinn. Fuente: SIGMUN 2025.

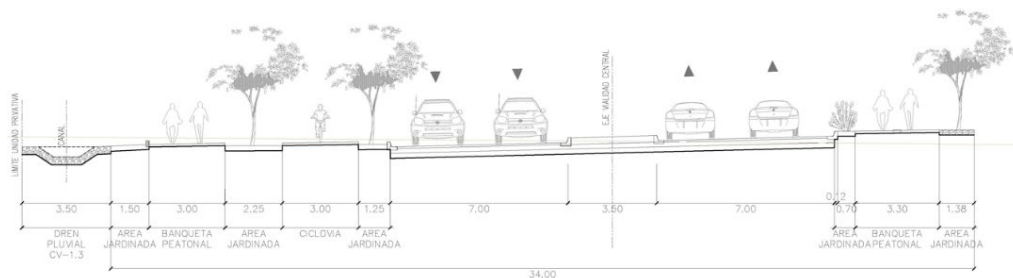


Imagen 8. Sección tipo Norte 3 denominada Blvd. Zidana.

III. C PLAN MAESTRO DE URBANIZACIÓN (PMU) ZIUDANA

Recientemente fue aprobado el estudio de planeación urbana denominado “Ajuste al Plan Maestro Zitudana”, mediante el Acuerdo de Cabildo de la Secretaría del H. Ayuntamiento S.O. 03/2023, publicado en el Periódico Oficial, Anexo No. 49, a través del Acuerdo No. 096/2023, con fecha del miércoles 21 de junio de 2023.

El objetivo principal de este ajuste consiste en la modificación de los usos de suelo asignados a los macrolotes, con base en un proyecto más alineado con la visión de desarrollo futuro de la zona. Dichas modificaciones resultan totalmente compatibles con el contexto urbano y territorial del sector, lo que fortalece la coherencia del crecimiento urbano planificado. El predio que nos ocupa, se encuentra en el extremo oriente dentro del polígono del PMU Zitudana.



Imagen 9. Render de acceso al proyecto Plan Maestro ZIUDANA.



Imagen 10. Render macrolotes de vivienda ZIUDANA. Fuente: ZIUDANA.

Cercano al predio, no se encuentran equipamientos básicos, sin embargo, dentro de la propuesta del Plan Maestro de ZIUDANA se promueven equipamientos urbanos de alta jerarquía como el Parque Zitudana “D”, Prepa Norte “F”, espacios de recreación como el parque lineal denominado Espina Verde “H”, un centro de entrenamiento de alta tecnología CENALTEC

IV. DIAGNÓSTICO

4.A. EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

En éste capítulo se integran una serie de análisis y reflexiones en torno al predio y la ciudad. El tema se aborda con base a los puntos recomendados por el IMPLAN para éste capítulo. En el ámbito regional, la ciudad de Chihuahua, tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

4.A.a ÁMBITO REGIONAL

La posición estratégica de Chihuahua de manera centralizada, permite que sea un centro de tránsito e intercambio de mercancías, debido a que se interconecta con poblaciones del estado a través de líneas de ferrocarril y autopistas (Juárez, Ojinaga, Delicias-Camargo-Jiménez, Cuauhtémoc, etc.); y a través de líneas aéreas con algunas ciudades del sur de los Estados Unidos y las principales capitales del país.

Es importante mencionar, que la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo el territorio.

En Chihuahua coinciden ejes carreteros y corredores de gran importancia como lo son:

- ✓ El eje internacional ciudad Juárez -Jiménez.
- ✓ Corredor al pacifico entre Ojinaga y los Mochis, Sinaloa.
- ✓ Corredor agroindustrial y de servicios entre ciudad Juárez- Delicias, estando la ciudad de Chihuahua dentro de estos corredores prioritarios.
- ✓ Sistemas urbanos de soporte al turismo.
- ✓ Corredor carretero de turismo internacional Juárez- Villa Ahumada- Chihuahua- Delicias- Camargo- Jiménez.
- ✓ Sistema de turismo de negocios: Cd. Juárez- Chihuahua- Delicias.
- ✓ Línea de ferrocarril Torreón- Cd. Juárez, que cruza diagonalmente de sureste a noreste nuestro Estado.

En cuanto a su papel en la economía regional, la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

Lo anterior, le ha conferido a la ciudad un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es lugar de paso de mercancías, enclave industrial que se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por este rubro, particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.

En el Ámbito Regional, según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), donde la edad promedio en el estado es de 29 años de edad.



Imagen 13. Datos de población, Inegi 2020. Fuente: Implan.

4.A.b ÁMBITO MUNICIPAL

Respecto al municipio de Chihuahua existe una extensión territorial de 9.219 km² constituyendo el 3.73% de la superficie estatal conteniendo 1 localidad urbana y 303 localidades rurales con 894,308 al año 2010, de los cuales, 819,543 ciudadanos son perteneces a la localidad urbana de Chihuahua, asimismo, se determina una densidad de población de 97.8 hab/km².

Es importante destacar que el municipio de Chihuahua pertenece a la Zona Metropolitana, al igual que los municipios de Aldama y Aquiles Serdán, donde se menciona la Delimitación de Zonas Metropolitanas de México correspondientes a 8,372 km², considerando una densidad de población de 107 hab/km².

La población en el año 2000 en la Zona Metropolitana de Chihuahua (ZM-CUU) era de 646,495 habitantes, la tasa de crecimiento medio anual del 2.4 %, ocupando una superficie de 18,093.7 km² con una DMU de 65.9 (65.9 hab/ha).



Imagen 14. Datos del Ámbito Municipal. Fuente: Implan.

4.A.c ÁMBITO URBANO

Intrínsecamente, el sistema urbano de la ciudad de Chihuahua se consolida como un polo de desarrollo regional, dado el importante crecimiento que ha experimentado en las últimas décadas. Este proceso ha estado acompañado por una modernización constante de su estructura urbana, especialmente notoria en diversos sectores de la ciudad. En particular, la zona norte ha evidenciado un desarrollo más paulatino pero sostenido, impulsado por la instalación de complejos industriales, establecimientos comerciales y de servicios, así como por la incorporación de usos mixtos y habitacionales, incluyendo suelo suburbano. Este dinamismo ha reforzado el posicionamiento estratégico de la ciudad dentro del norte del país.

Según el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente, el fundo legal de la ciudad abarca una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuales 20,937.86 hectáreas corresponden al área urbana. La tendencia histórica de expansión se ha orientado principalmente hacia las zonas norte y poniente, consolidando un patrón de crecimiento territorial que persiste hasta la actualidad.

No obstante, a pesar del avance urbano, la ciudad de Chihuahua presenta déficits estructurales en algunos aspectos clave, particularmente en relación con los asentamientos existentes y la cobertura de servicios urbanos. Entre las principales problemáticas destacan: la falta de cobertura total del sistema de transporte público, insuficiencia de pavimentación y equipamiento urbano en colonias de carácter popular, y la deficiencia en la prestación de ciertos servicios básicos en sectores específicos de la población.

En relación con las actividades del ámbito económico presentes en la ciudad de Chihuahua, se identifica que aproximadamente el 43.70% de la población forma parte de la Población Económicamente Activa (PEA). En el territorio se contabilizan un total de 33,069 unidades económicas, dentro de las cuales destacan principalmente los sectores terciario y secundario.

El sector terciario, que agrupa actividades como el transporte, la administración pública, y diversos servicios profesionales y personales, representa el 46.24% del total de unidades económicas. Por su parte, el sector secundario, correspondiente a actividades como la minería, la industria manufacturera, la construcción, entre otras, abarca el 33.76% del total. Este último, aunque en menor proporción, desempeña un papel igualmente relevante en la dinámica económica y productiva del municipio.



Imagen 15. Encuesta internacional de Unidades Económicas 2015. Fuente: DENUE.

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 1 a 100 Unidades Económicas, concentradas en Granjas del Valle, más hacia el norte en Riberas de Sacramento las unidades económicas se incrementan de 101 a 200.

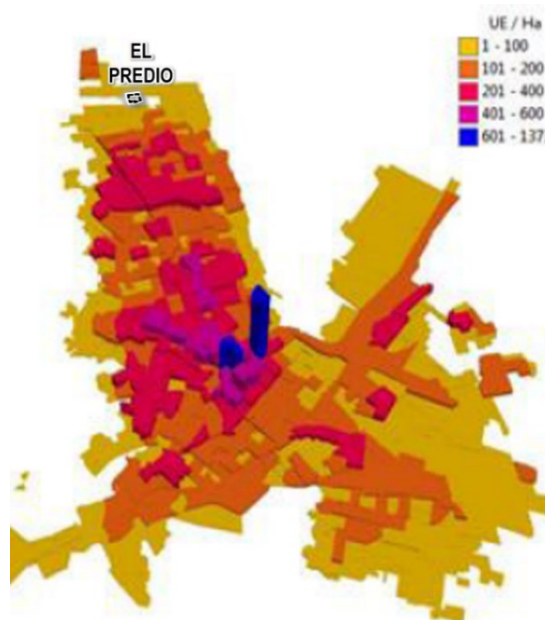


Imagen 16. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.

4.A.d ÁMBITO DE INFLUENCIA

El predio objeto de estudio se localiza en el norte de la ciudad de Chihuahua, con frente a la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa, a la altura de la zona de Granjas del Valle. Esta vialidad forma parte de un corredor comercial estratégico, que da acceso tanto a grandes desarrollos habitacionales como a complejos industriales, y representa una de las arterias más relevantes del país, al integrarse a la Carr. Federal 45, que conecta el territorio nacional de norte a sur. Esta infraestructura vial facilita la movilidad de los asentamientos colindantes, el acceso a equipamientos urbanos y la concentración de comercio y servicios que se distribuyen a lo largo del eje.

Usos del Suelo en el Entorno Inmediato. El entorno del predio presenta una combinación de usos del suelo, predominando el uso habitacional con densidades H-45 y H-60 viv/ha, correspondiente principalmente a un nivel medio-bajo. Asimismo, se identifican áreas destinadas a usos mixtos en diversas modalidades y zonas con uso industrial, en respuesta a la creciente demanda de servicios, vivienda y empleo en la zona norte de la ciudad.

Condiciones Ambientales. Desde el punto de vista ambiental, el predio se sitúa al pie de la Sierra Mogote, hacia su límite poniente. Hacia el oriente, a una distancia de 3.15 km, se localiza el Río Sacramento, y más adelante, a 5.50 km, la Sierra Nombre de Dios. Es importante señalar que el terreno es atravesado por tres cuerpos de agua intermitentes: los arroyos El Cuervo, Bajío El Álamo y El Álamo, lo cual debe ser considerado en la planeación y gestión del sitio.

Infraestructura y Empleo. En cuanto a su vinculación con fuentes de empleo, la zona presenta una alta concentración de parques industriales y centros logísticos cercanos, como Intermex Norte Carolinas, Impulso, Supra, CEDIS Oxxo, FIH México Industry, entre otros. Estos desarrollos representan una importante oferta laboral y refuerzan la vocación productiva del sector norte de la ciudad.

Por lo anterior, el cambio de uso de suelo, representa una aptitud territorial y de localización que favorece a la consolidación de una parte del contexto industrial, promoviendo con ello la alta integración y accesibilidad en el predio que nos ocupa, con el resto de la zona.

4.B. TENENCIA DE LA TIERRA

La zona sujeta al presente Modificación Menor se encuentra ubicado en el Predio denominado Quintas Carolinas al norte de la ciudad, propiedad de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No. 1100017191. Se trata de un polígono denominado como Fracción B de la fusión de las fracciones 4 cuatro, 5 cinco, 6 seis, y 7 siete, del lote 5 cinco, ubicada en el predio denominado Quintas Carolinas ubicado en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 117,753.67 m².

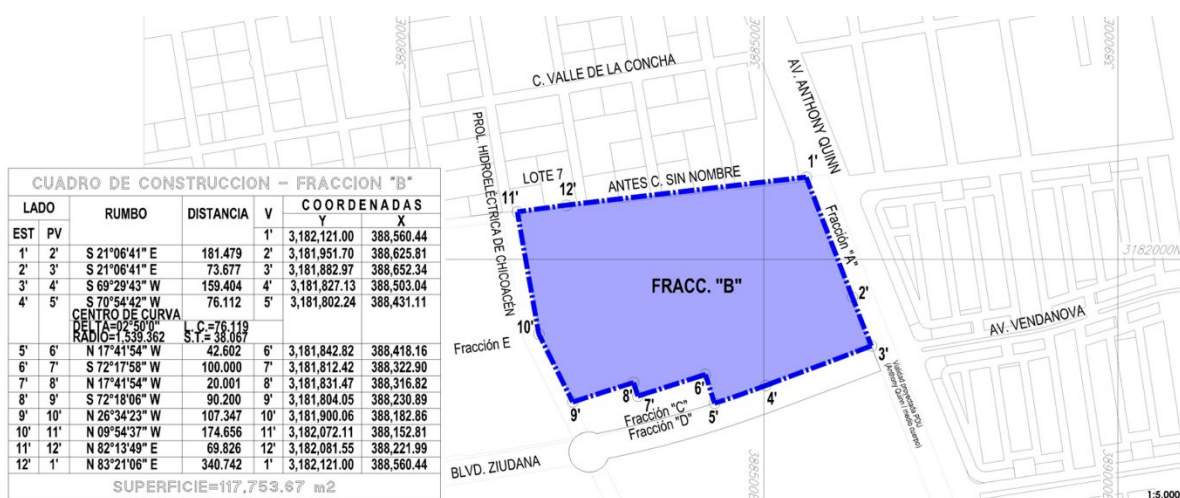
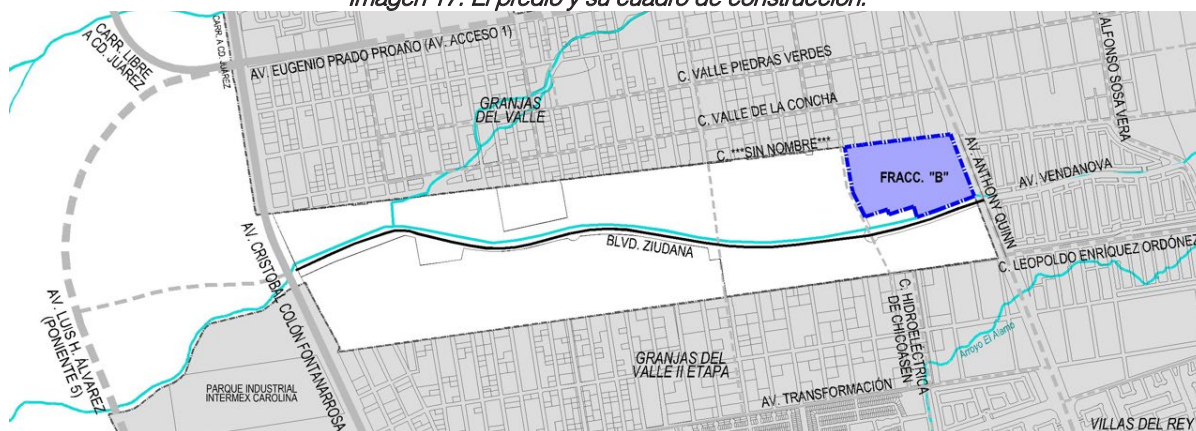


Imagen 17. El predio y su cuadro de construcción.



Protocolización del dictamen de segregación con número de expediente DJ 9649, asentada en la escritura No. 38,352 del volumen 2,032 con fecha del 02 de mayo de 2025, licenciada Monica Esnayra Pereyra, Distrito Judicial Morelos, asentada dentro de la Constancia emitida por la Notaría No. 21 con fecha del 21 de mayo del 2025.

Se otorga un poder a favor de **María Elena Olmos Vizcaíno**, descritos en la escritura 38,353 volumen 3,032 a los 2 días de mayo del 2025, ante la Notaría Pública No. 21 a cargo de la Lic. Monica Esnayra Pereyra.

El polígono de aplicación cuenta con **clave catastral 721-500-022**. Clave Catastral Estándar 08-001-019-00-0001-721-500-00022-00-0000.

4.C. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad se refiere a la organización espacial que orienta la distribución óptima de las actividades, funciones urbanas e intercambios socioeconómicos. En el caso de Chihuahua, dicha estructura se encuentra aún en proceso de consolidación y ha sido desarrollada principalmente en función de las fuentes de empleo, destacando las zonas industriales, los corredores comerciales y las principales vías de comunicación como factores determinantes en su configuración territorial.

La ciudad presenta una traza urbana con predominio ortogonal, especialmente en las zonas centrales y de crecimiento planificado. No obstante, el patrón de desarrollo ha estado fuertemente condicionado por la estructura vial existente, que ha generado una concentración natural de actividad comercial a lo largo de los ejes de mayor jerarquía, los cuales actúan como corredores de servicios. A pesar de ello, las zonas periféricas, como la correspondiente al predio en estudio, aún no se encuentran plenamente consolidadas, aunque muestran una clara tendencia al crecimiento y a la integración funcional con el resto del sistema urbano.

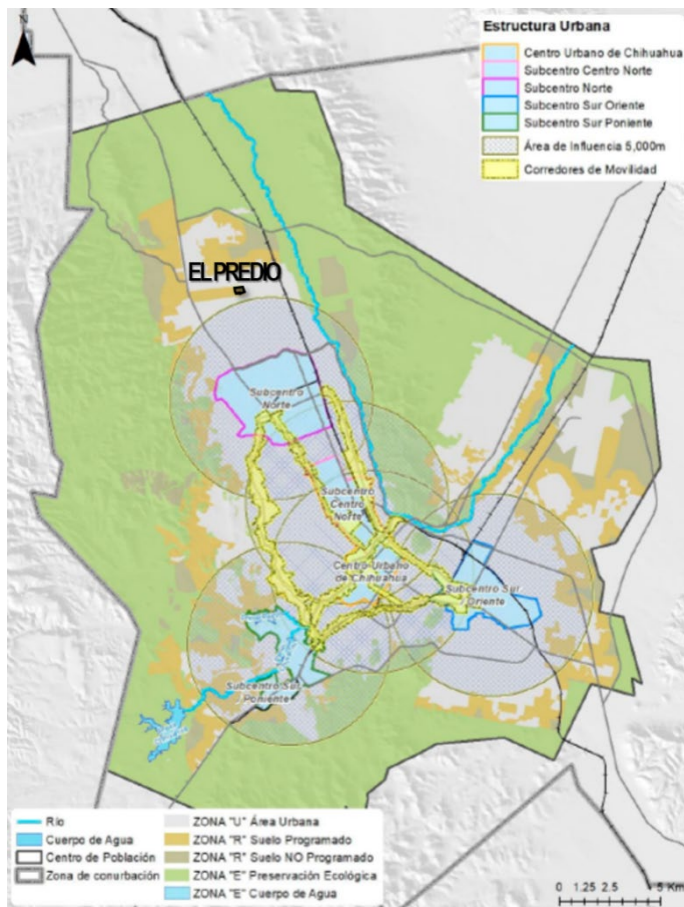


Imagen 18. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio. Fuente: 7ma Actualización PDU 2040.

La estructura urbana de Chihuahua se conforma por un Centro Urbano principal, complementado por cuatro Subcentros y una red de centros de distrito. El polígono de estudio se ubica a una distancia de 6.38 km del Subcentro Norte, el cual se configura como un nodo estratégico en proceso de consolidación, con una marcada vocación hacia la concentración de actividad económica, y que forma parte de la estrategia municipal de fortalecimiento de subcentros urbanos para lograr un desarrollo territorial más equilibrado y eficiente.

Identificación de Zonas Homogéneas en el Área de Estudio

En el área de estudio se identifican distintas zonas homogéneas, definidas a partir del uso de suelo, tipología habitacional, vocación comercial, industrial y de equipamiento urbano, conforme a la configuración y dinámica actual del sector.

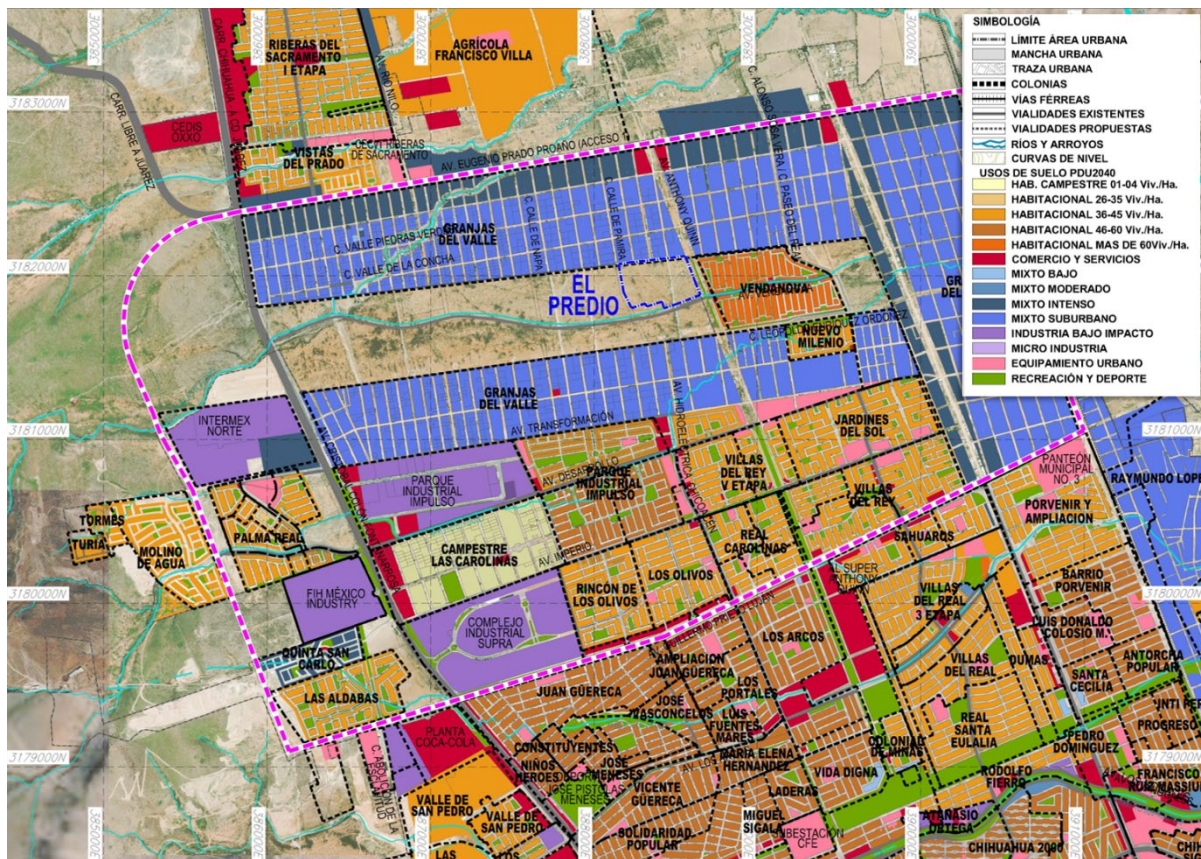


Imagen 19. Asentamientos existentes. Fuente: Elaboración propia con datos PDU2040.

1. Zonas Habitacionales. El área presenta una diversidad de usos habitacionales, que van desde usos mixtos suburbanos, donde predominan granjas habitacionales, hasta fraccionamientos con densidades altas (H-60+), correspondientes a desarrollos recientes.

- ✓ Al norte, se localizan las colonias Vistas del Prado, Riberas de Sacramento, y Vistas del Norte en sus diversas etapas.
- ✓ Al poniente, los fraccionamientos Palma Real, Molino de Agua, Tormes, Turia, Las Aldabas y Campestre Las Quintas Carolinas.
- ✓ Al sur, colonias como Nuevo Milenio, Real Carolinas, Los Olivos, Jardines del Sol, y Villas del Rey.
- ✓ Al oriente, se ubican Nuevo Milenio, Vendanova, Granjas del Valle y México.

Las densidades habitacionales predominantes van desde H-35, H-45, H-60 hasta H-60+ viv/ha, destacando también la presencia de vivienda campestre, como en la Colonia Campestre Las Carolinas, con uso de suelo H-4 viv/ha. En general, los fraccionamientos presentan trazas regulares, con manzanas rectangulares y lotes que varían entre 120 y 160 m², construidos con sistemas tradicionales de concreto y block.

2. Zonas Comerciales. El principal corredor comercial de la zona se ubica a lo largo de la Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa, el cual se ha venido consolidando con usos mixtos y actividades comerciales de mediana escala. En las inmediaciones del predio se encuentran tiendas de autoservicio como Alsuper, Smart y Soriana, además de pequeños locales comerciales y tiendas de conveniencia, que complementan la oferta de servicios básicos para la población residente.

3. Zonas Industriales. La zona presenta una presencia significativa de actividades industriales, ubicadas de forma agrupada y con adecuada accesibilidad, especialmente desde la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa. En varios casos, estas instalaciones incluyen zonas de amortiguamiento para mitigar impactos urbanos. Dentro de un radio de 5 km se encuentran:

- ✓ Complejo Industrial Intermex Carolinas
- ✓ Parque Industrial Impulso
- ✓ FIH México Industry
- ✓ Coca-Cola
- ✓ Parque Industrial Supra
- ✓ Parque de Fibra Nova norte, de grupo Bafar.

Estas zonas industriales constituyen un polo importante de empleo para la región.

4. Zonas de Equipamiento Urbano. Dado que el sector aún se encuentra en proceso de consolidación, el equipamiento urbano es limitado, pero en crecimiento. Se han identificado los siguientes centros educativos:

- ✓ Secundarias: Técnica No. 74, Técnica No. 96, Estatal No. 3020, Telesecundaria Rafael Ramírez.
- ✓ Nivel medio superior: CecyT 21 (Riberas de Sacramento), Colegio de Bachilleres No. 10, Preparatoria Estatal Maestros Mexicanos (fuera del polígono inmediato).
- ✓ Educación básica: Primarias y preescolares distribuidas al interior de los fraccionamientos.
- ✓ Además, se proyecta el aprovechamiento de los arroyos (El Cuervo, Bajío El Álamo y El Álamo) para el desarrollo de parques lineales, así como la habilitación de parques vecinales al interior de los conjuntos habitacionales.

5. Zonas de Recreación y Espacio Natural. En cuanto a infraestructura recreativa y espacios naturales, se identifican:

- ✓ Al norte se delimita por arroyos que drenan sus aguas al río Sacramento,
- ✓ Al sur del área de estudio la Deportiva Pistolas Meneses,
- ✓ Al poniente la Sierra Mogote utilizada para actividades de senderismo.
- ✓ Al oriente el Río Sacramento y la Sierra Nombre de Dios, que conforman elementos naturales relevantes del entorno y potenciales activos ambientales.

4.D. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad influye de manera determinante en la calidad de vida de sus habitantes, así como en la sostenibilidad ecológica y social del entorno urbano. Los elementos estructuradores del territorio se fundamentan en la estructura urbana de las zonas con mayor actividad pública, lo que permite analizar el comportamiento funcional de diferentes sectores de la ciudad.

En este contexto, la principal vía estructurante del sector es la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa, que actúa como un corredor regional de gran relevancia, al conectar la ciudad de Chihuahua con Ciudad Juárez. Esta vialidad no solo funciona como un eje de ingreso a la ciudad, sino que también articula zonas habitacionales, áreas industriales y corredores comerciales, configurando un eje multifuncional clave para la región norte del municipio.

La presencia de esta arteria ha favorecido el desarrollo de una autosuficiencia funcional dentro del sector en estudio, gracias a la localización estratégica de centros de trabajo vinculados a la industria, los cuales representan importantes fuentes de empleo para la población local. Este fenómeno contribuye a reducir la necesidad de desplazamientos largos y fortalece la estructura socioeconómica del entorno inmediato.

4.D.a NÚCLEOS DE ACTIVIDAD

Chihuahua se posiciona como uno de los estados líderes en desarrollo industrial en México, destacando por una creciente concentración de emplazamientos industriales en la zona norte de la ciudad, área estratégica en términos de conectividad, infraestructura y disponibilidad de suelo.

Dentro del área de estudio, el predio se encuentra influenciado directamente por el Subcentro Norte, donde se localizan diversos polos de empleo e infraestructura industrial de gran relevancia. En un radio cercano destacan el Complejo Industrial Chihuahua (4.46 km al sur), el Parque Industrial Impulso, el Complejo Industrial Intermex Carolinas, FIH México Industry, Coca-Cola, Parque Industrial Supra, la zona industrial Predio Quintas Carolinas y parque de Fibra Nova norte, de grupo Bafar. Estos desarrollos han contribuido a la autosuficiencia funcional del sector, al proveer una importante oferta de empleo local, reduciendo los desplazamientos urbanos y fomentando el equilibrio entre zonas de residencia y trabajo.



Imagen 20. Ámbito de influencia y el predio. SIGMUN 2025.

La zona destaca por su alta accesibilidad, gracias a su ubicación estratégica entre tres vialidades clave para la ciudad y la región: con la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa. Vialidad estructurante que conecta el norte y sur de la ciudad. Se transforma en la Carretera Panamericana (Carr. a Cd. Juárez) al salir de la mancha urbana, siendo un corredor de carácter nacional e internacional.

4.D.b ATRACTORES

Atractores urbanos. En cuanto a elementos de atracción, el área cuenta con equipamientos regionales y ambientales de gran valor como algunos equipamientos de cobertura regional.

Atractores naturales. Se ubica cercano a la zona la Sierra Mogote (también conocida como Sierra China), ubicada al poniente del predio, con valor recreativo y paisajístico y la Sierra Nombre de Dios, visible al oriente. Asimismo, el río Sacramento, receptor de los arroyos que atraviesan el predio, ubicado al oriente, donde estos elementos conforman un sistema natural de escurrimientos y barrancas que, además de sus funciones ambientales, ofrecen potencial para proyectos de parques lineales, corredores verdes y zonas de amortiguamiento.

4.E. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, el predio cuenta con una ubicación privilegiada, además de servicios, infraestructura, buena topografía, tipo de suelo; sin embargo, carece de vialidades pavimentadas de jerarquía local.

El valor del suelo de la zona según el SIMGMUN no cuenta con un valor en específico, lo más cercano respecto al valor unitario al norte del predio está valuado en un rango hasta de \$819 m² en zonas ya urbanizadas como Vistas del Prado, Riberas del Sacramento, Vistas del Norte de acuerdo al PDU vigente. Al sur del predio el valor del suelo corresponde a \$2,130 m² a los fraccionamientos Molino de Agua, Palma Real, así como, \$1,344 m² el Parque Industrial impulso e Intermex Carolinas.

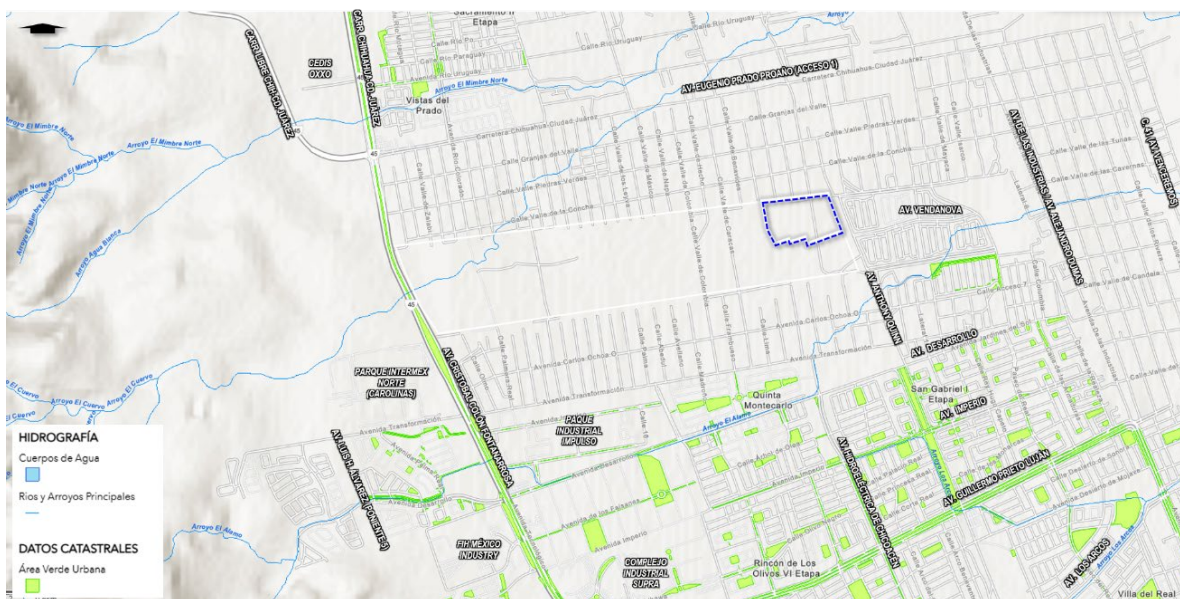


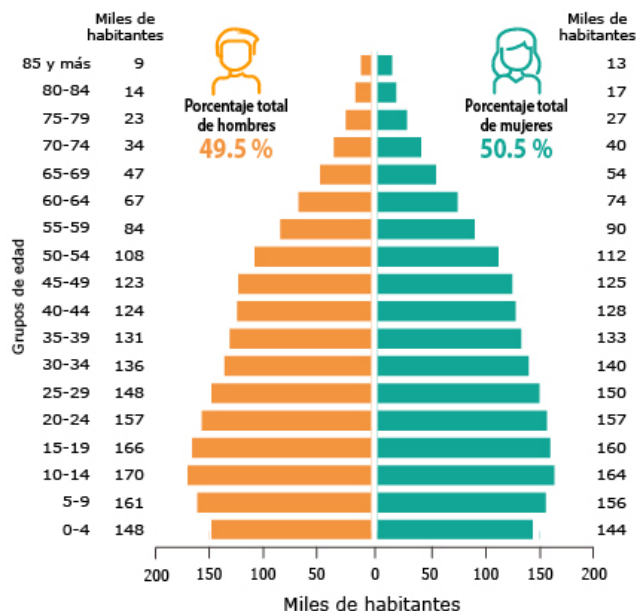
Imagen 21. Valores del Suelo. SIGMUN 2025.

4.F. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

4.F.a NIVEL ESTATAL

De acuerdo con la cuantificación del Censo de Población y Vivienda 2020, la población del estado de Chihuahua asciende a 3,741,869 habitantes, lo que representa aproximadamente el 3.0% del total nacional. Entre los principales datos demográficos destacan los siguientes:

- ✓ 1,888,822 son mujeres (50.5%) y 1,853,047 son hombres (49.5%).
- ✓ Chihuahua ocupa el 12.º lugar a nivel nacional por número de habitantes; en el censo anterior (2010) ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana de la población es de 29 años, lo que caracteriza al estado, y en particular al municipio de Chihuahua, como un territorio con una población predominantemente joven.



*Imagen 22. Población y tasa de crecimiento anual.
Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.*

Según el Censo de Población y Vivienda 2020, la población del estado de Chihuahua asciende a 3,741,869 habitantes, lo que representa aproximadamente el 3% de la población total del país. Esta población se distribuye de la siguiente manera:

- ✓ 87% en zonas urbanas
- ✓ 13% en zonas rurales

En comparación, a nivel nacional, la distribución es de 79% urbana y 21% rural, lo que posiciona a Chihuahua como un estado con mayor grado de urbanización que el promedio nacional.

En cuanto a las condiciones climáticas, el territorio estatal se caracteriza por su diversidad climática, distribuida de la siguiente forma:

- ✓ 40% presenta clima muy seco, predominante en sierras y llanuras del norte.
- ✓ 33% corresponde a clima seco y semiseco, ubicado en las zonas bajas de la Sierra Madre Occidental.
- ✓ 24% del territorio posee clima templado subhúmedo, principalmente en zonas altas de la sierra.
- ✓ Sólo un 3% del estado registra clima cálido subhúmedo.

Dado este contexto climático, el proyecto en análisis genera un impacto mínimo sobre el ecosistema estatal, aunque, por su naturaleza, puede provocar efectos microclimáticos localizados, sin alterar significativamente el balance ambiental regional.

En términos de vivienda, el estado contaba en 2010 con 910,198 viviendas particulares habitadas, lo que representa que aproximadamente el 24% de la población estatal disponía de vivienda propia en ese periodo. Aunque esta proporción parece baja, debe analizarse con criterios actuales y considerando posibles actualizaciones de tenencia y uso de suelo.

Cabe destacar que los patrones estadísticos observados a nivel estatal se repiten en el municipio de Chihuahua, lo que refuerza la confiabilidad de los métodos censales utilizados, al menos en lo relativo a las variables generales del territorio.

Si bien el proyecto no tiene impactos directos sobre otros municipios del estado, su localización dentro de la capital le otorga una influencia indirecta significativa, ya que cualquier mejora en infraestructura urbana, servicios o imagen urbana en la ciudad de Chihuahua puede reflejarse en la percepción estatal y tener repercusiones en el presupuesto público y las prioridades de inversión gubernamental.

4.F.b NIVEL MUNICIPAL

De acuerdo a la cuantificación realizada en el SINCE 2020 la población del Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual, mostrando una recuperación con respecto a los Censos realizados por el INEGI en donde el año del 2010 fue de 1.57%, para el 2000 era de 1.40% y en 1995 la población alcanzó un crecimiento anual de un 3.52%.

- ✓ Población femenina corresponde a 480,434 (51.2% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.8% restante corresponde a los hombres (457,240).

La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes. En el municipio de Chihuahua los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.



Imagen 23. Población y nivel de escolaridad. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Los indicadores en cuanto a la posición económica que ocupa Chihuahua con población económicamente activa (PEA) en la ciudad es de 483,409 habitantes, que representa el 63.7% de la población, esta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente. De la población PEA masculina corresponde a 212,527 personas (56.2%), mientras que, la población PEA femenina es de 137,250 habitantes (43.8%).

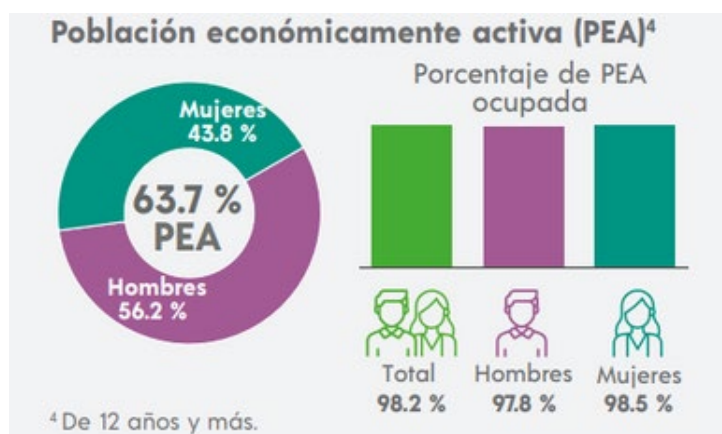


Imagen 24. Población Económicamente Activa. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

4.F.c ÁREA DE ESTUDIO

De acuerdo al análisis proveniente de base de datos de AGEBS (áreas geoestadísticas básicas) del INEGI, Censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 32 AGEB's, el cual arrojó una población total de 40,130 habitantes -. Como se mencionó anteriormente los Ageb's establecidos rebasan la poligonal de estudio, por lo que los datos sobrepasan un poco los datos reales. Asimismo, algunos de los datos proporcionados por los encuestados se encuentran como "datos reservados por confidencialidad", por lo que los resultados son aproximados.

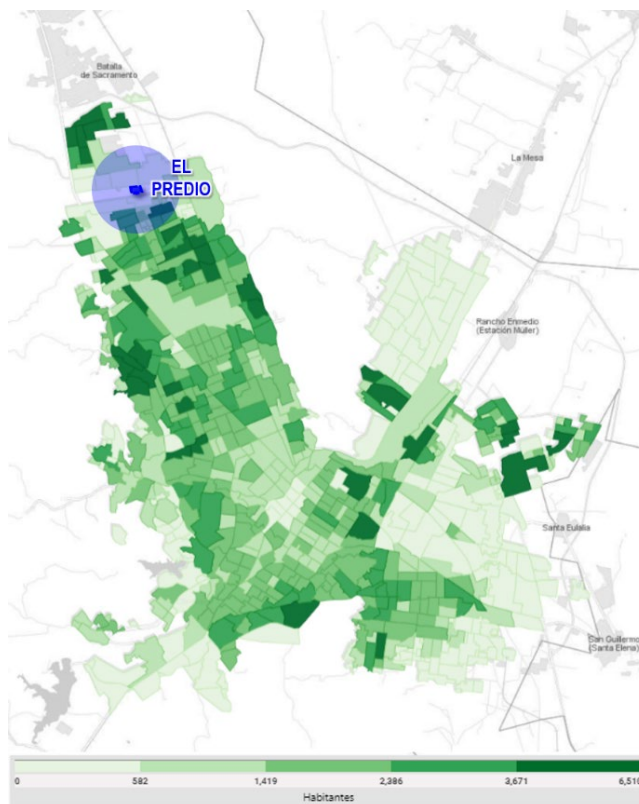


Imagen 25. Ageb's y el predio. Fuente: Inegi 2020.

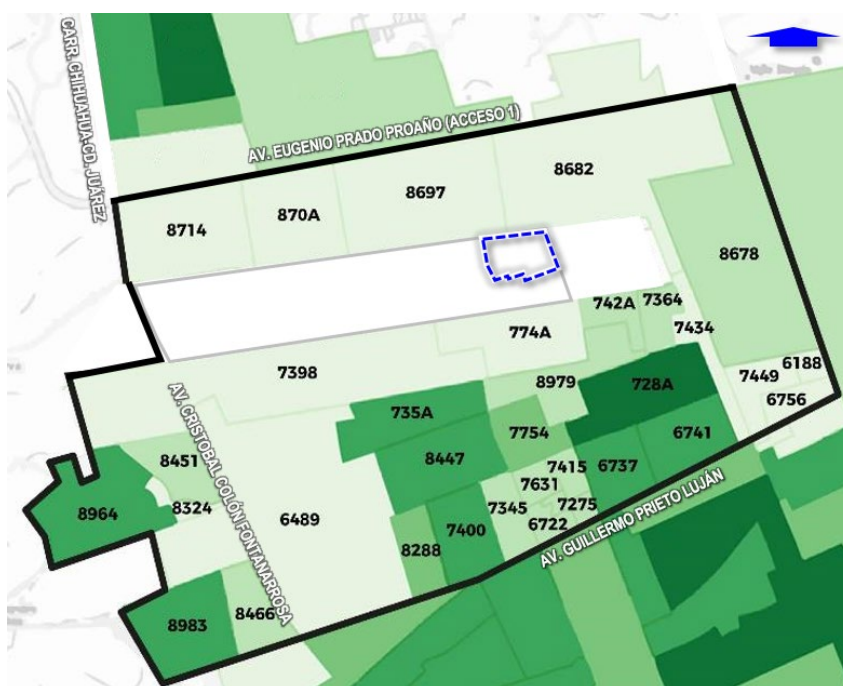


Imagen 26. Áreas geostadísticas básicas (AGEBS). Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, Censo 2020.

POBLACIÓN

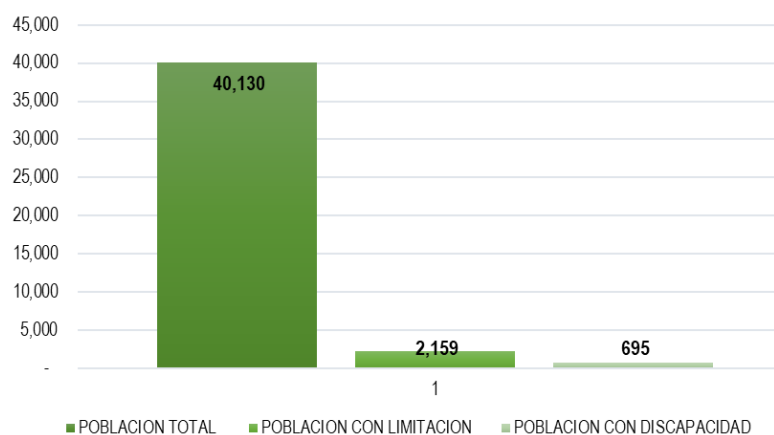
El área de estudio cuenta con una población total de 40,130 habitantes, de los cuales 19,731 son hombres (49%) y 20,364 son mujeres (51%). Esto indica una ligera mayoría femenina en la distribución poblacional dentro del polígono analizado. En cuanto a grupos en situación de vulnerabilidad, se identifican:

- ✓ 695 personas con algún tipo de discapacidad, lo que representa el 1.73% del total poblacional.
- ✓ 2,159 personas con alguna limitación física, sensorial o mental que no necesariamente implica una discapacidad certificada, equivalentes al 5.38% de la población.



Imagen 27. Datos de Población en el área de estudio. Fuente: INEGI Censo 2020, información por Ageb's.

POBLACIÓN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD



Estos datos son relevantes para el diseño de infraestructura inclusiva, así como para el planeamiento de servicios sociales, educativos y de salud que respondan a las necesidades específicas de estos grupos.

Imagen 28. Datos de Población en el área de estudio. Fuente: INEGI Censo 2020, información por Ageb's.

Por tratarse de una zona en proceso de consolidación urbana, las densidades poblacionales varían significativamente según el grado de urbanización de cada sector. En términos generales, se observa el predominio de bajas densidades, con áreas que presentan de 0 a 13 habitantes por hectárea (hab/ha), lo cual es característico de zonas suburbanas, de transición o con lotes no urbanizados.

No obstante, también se identifican sectores con mayor concentración poblacional, como es el caso de algunas colonias consolidadas, donde se registran densidades de:

- ✓ 106 a 189 hab/ha, particularmente en Riberas de Sacramento, una de las áreas con mayor ocupación.
- ✓ 76 a 105 hab/ha en zonas adyacentes, lo que refleja una transición hacia densidades medias, asociadas a fraccionamientos de vivienda de interés social o media.

Estas variaciones reflejan un patrón de crecimiento heterogéneo que combina áreas aún en desarrollo con sectores ya consolidados, lo cual es un elemento clave para definir estrategias diferenciadas de infraestructura, servicios y movilidad.

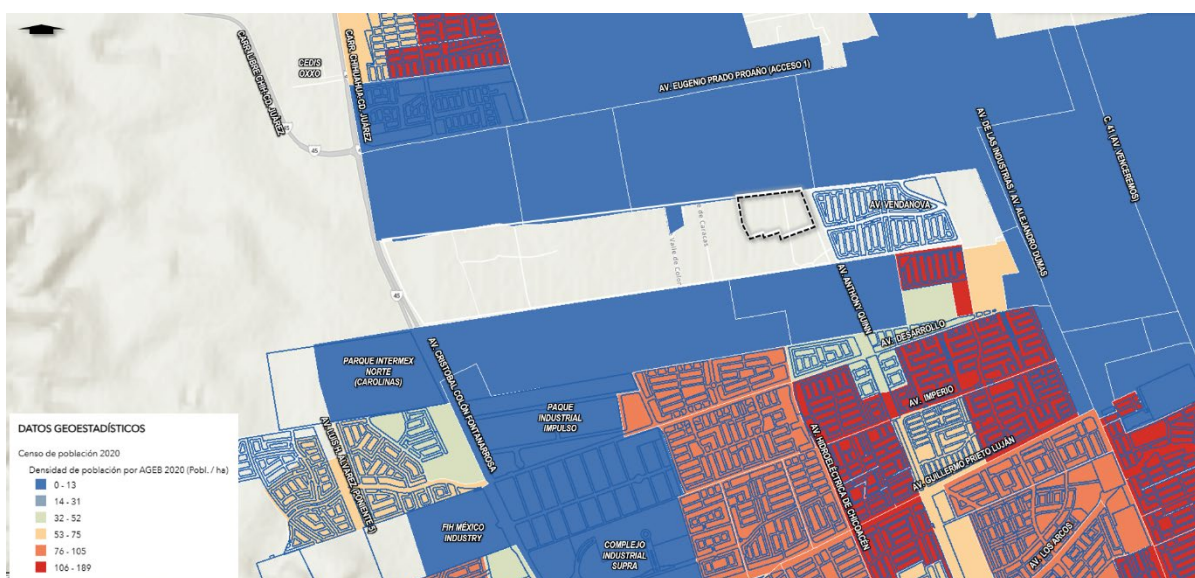


Imagen 29. Población por AGEB's dentro el área de estudio. SIGMUN 2025.

SECTOR ECONÓMICO

El área de estudio cuenta con una población total de 40,130 habitantes, de los cuales 20,870 personas forman parte de la Población Económicamente Activa (PEA), es decir, el 52.01% del total. Esta cifra corresponde a la población que se encuentra incorporada al mercado laboral, ya sea con empleo o en búsqueda activa de uno.

Dentro de la PEA, se identifican 18,352 personas ocupadas, lo que representa el 45.13% de la población total, reflejando una participación laboral significativa en el sector productivo.

Por su parte, la población desocupada —aquella que busca activamente empleo pero no lo tiene— asciende a 2,518 personas, lo que equivale al 6.18% de la PEA y al 6.27% de la población total.

CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS

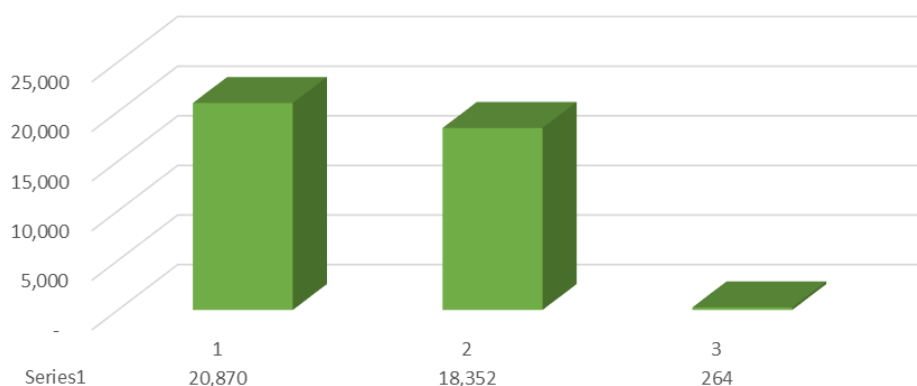


Imagen 30. Datos económicos en el área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2020, información por Agebs.

SECTOR SALUD

En el área de estudio, se estima que 37,000 personas están afiliadas a algún servicio de salud, lo que representa aproximadamente el 92.20% de la población total. La distribución por institución es la siguiente:

- ✓ Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS): 27,732 afiliados, equivalentes al 69.11% de la población.
- ✓ ISSSTE Estatal: 3,804 personas afiliadas, representando el 9.48%.
- ✓ Instituto de Salud para el Bienestar (INSABI/Bienestar): 2,821 personas, correspondientes al 7.03% de la población total (nota: tu cálculo original indica 14.30%, pero esa cifra no corresponde al total de 37,000 afiliados; ver más abajo).

Por otro lado, 3,067 habitantes no cuentan con afiliación a ningún servicio de salud, lo cual representa el 7.64% de la población total.

SERVICIOS DE SALUD

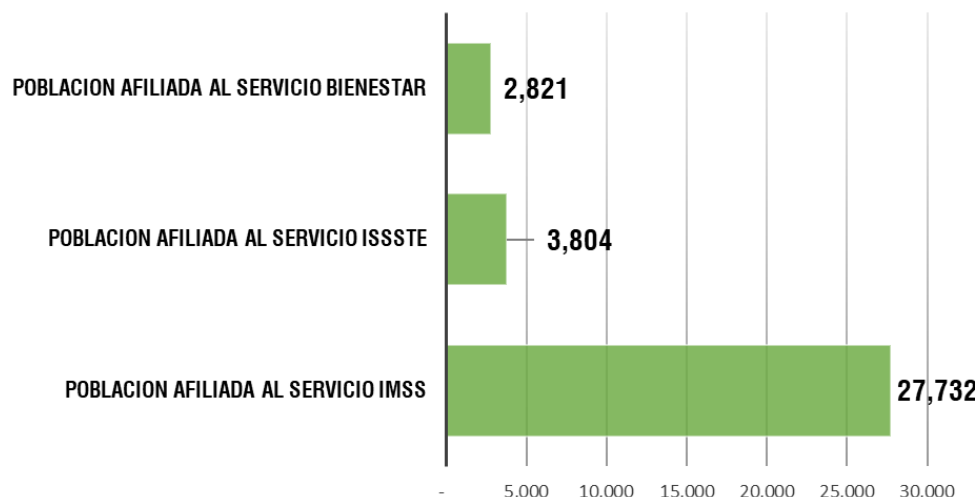


Imagen 31. Población respecto a diversos Servicios Médicos. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

4.G. MEDIO NATURAL

4.G.a CLIMA

El Municipio de Chihuahua se localiza en una de las regiones semiáridas del país, caracterizada por la escasez de cuerpos de agua superficiales y una disponibilidad hídrica limitada. Presenta un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, registrando mínimas promedio de hasta -7.4 °C en invierno y máximas promedio de hasta 37.7 °C durante el verano.

El régimen térmico incluye un promedio de 112 días con heladas al año, de los cuales:

- ✓ 3 días corresponden a heladas tardías, principalmente en el mes de abril.
- ✓ 4 días a heladas tempranas, que ocurren generalmente en octubre y noviembre.

En cuanto al régimen de lluvias, la precipitación media anual es de aproximadamente 400 mm, concentrada en 71 días de lluvia al año, principalmente durante los meses de verano (julio a septiembre). La humedad relativa promedio anual se sitúa en 49%, mientras que los vientos dominantes provienen del suroeste, influyendo en la dispersión de contaminantes y en el comportamiento climático local.

Estas condiciones climáticas son relevantes para la planificación urbana, el diseño arquitectónico, la gestión del agua y la implementación de estrategias de adaptación al cambio climático.

Imagen 32. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.



4.G.b GEOLOGÍA

El predio en estudio se localiza sobre un substrato geológico conformado principalmente por roca tipo conglomerado, perteneciente a las unidades de roca sedimentaria. Estas formaciones pueden presentarse combinadas con otras unidades litológicas que presentan variaciones en sus fases físicas y químicas, así como diferencias en textura, lo cual es relevante para su análisis estructural y geotécnico.

En cuanto a la estructura geológica de la zona, se determinó que no existen fallas geológicas activas ni evidencias de fracturamiento significativo dentro del predio. El sistema de fallamiento más cercano se encuentra a aproximadamente 4.25 km al oriente donde se encuentra la Sierra Mogote, mientras que la Sierra Nombre de Dios, una formación geológica relevante, se localiza a 5.60 km al este del sitio, sin representar riesgo geotécnico directo para el área en estudio.

Dado que no se identifican estructuras de fallas cercanas ni zonas de inestabilidad geológica aparente, no se considera necesario aplicar medidas especiales de mitigación sísmica o estructural en la planeación de futuras obras en el predio. Lo anterior contribuye a establecer condiciones adecuadas de seguridad para el desarrollo urbano y para los futuros habitantes del área.



Imagen 33. Plano de Geología. Fuente: SIGMUN 2025.

4.G.c EDAFOLOGÍA

De acuerdo con el estudio de suelos basado en la Cartografía Edafológica Nacional (INEGI), el predio se localiza sobre una unidad edafológica predominante del tipo Luvisol, clasificada con textura media y fase física gravosa. Este tipo de suelo se caracteriza por presentar una acumulación de arcillas en el subsuelo, lo que lo hace generalmente fértil y apto para ciertos usos agrícolas y urbanos, aunque la presencia de gravas puede influir en su capacidad de retención de agua y en la cimentación de estructuras.

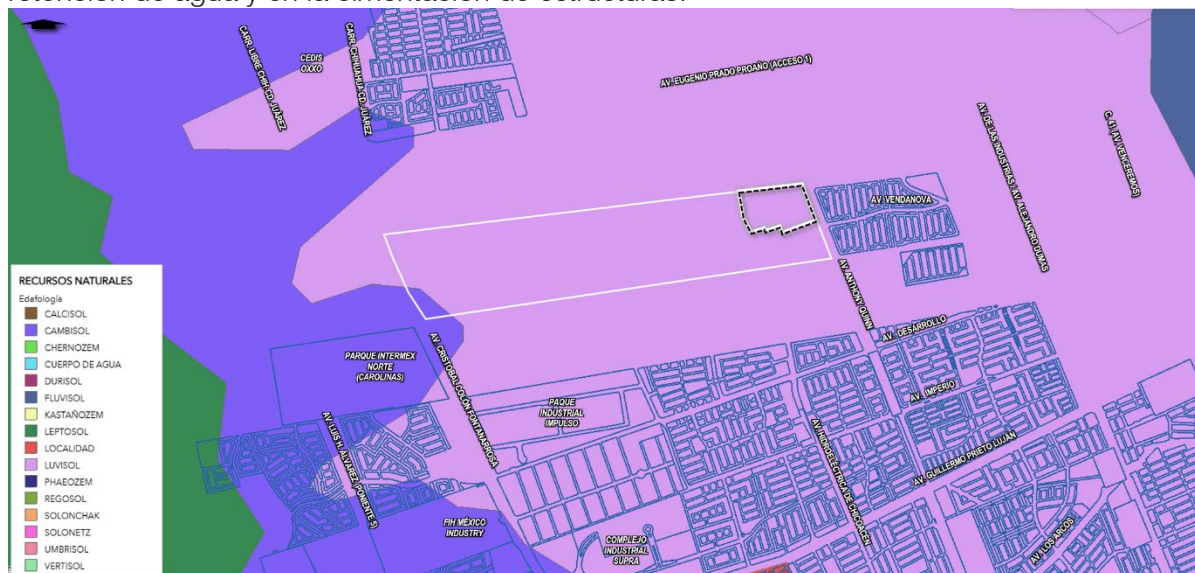


Imagen 34. Plano de Edafología. Fuente: SIGMUN 2025.

Asimismo, se identifica una asociación secundaria con Cambisol, un suelo de tipo joven con incipiente evolución de horizontes y menor desarrollo estructural. Los Cambisoles son suelos comunes en áreas de relieve activo o transicional, donde el proceso edafogenético aún está en marcha.

En cuanto al relieve, el predio presenta una pendiente clase 2, correspondiente a pendiente moderada, con un rango de inclinación entre 3% y 8%. Esta clasificación sugiere condiciones topográficas aptas para urbanización, aunque con necesidad de drenaje pluvial adecuado y manejo del escurrimiento. La notación adicional indica la posible presencia de rocosidad superficial o afloramientos rocosos, lo cual puede influir en el tipo de cimentación requerida y en el movimiento de tierras.

4.G.d USO DEL SUELO Y VEGETACIÓN

El suelo sobre el cual se asienta el predio corresponde a un ecosistema de matorral desértico micrófilo, definido como una comunidad vegetal típica de zonas áridas y semiáridas, caracterizada por la presencia predominante de arbustos y plantas pequeñas con hojas reducidas o adaptaciones xerofíticas. Estas características fenotípicas responden a su adaptación a condiciones ambientales de baja disponibilidad hídrica, altas temperaturas y alta evapotranspiración.



Imagen 35. Tipos de suelo. Fuente: SIGMUN.

El área de estudio se ubica en una zona árida, presenta una vegetación escasa y una diversidad limitada de especies. La flora está representada principalmente por pastizales naturales e inducidos, compuestos por plantas xerófilas y herbáceas.



Imagen 36.
Vegetación en la
zona.

Asimismo, predominan arbustos de diversos tamaños, entremezclados con especies de cactáceas, así como huizache, zacates, hojasas y chaparral espinoso. En conjunto, la vegetación está dominada por arbustos de hojas pequeñas, formando una comunidad florística leñosa adaptada a las condiciones áridas de la región.

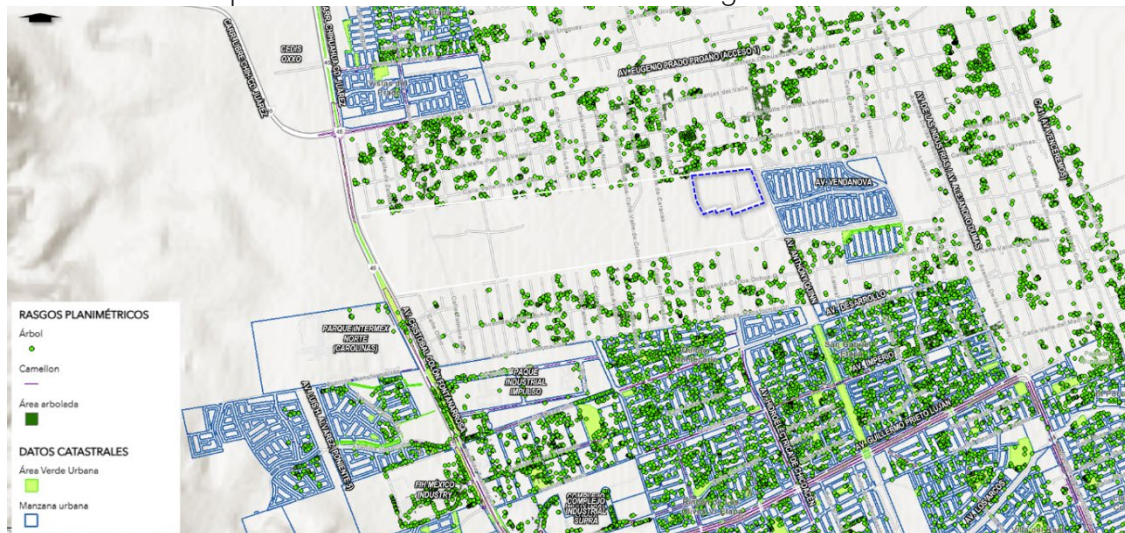


Imagen 37. Plano de arborización y áreas verdes. Fuente: SIGMUN.

4.G.e TOPOGRAFÍA

El polígono se asienta sobre un terreno con pendientes suaves que varían entre el 2% y el 5%. Está delimitado por dos barreras naturales: al poniente la Sierra Mogote a 4.25 km, representa la zona más alta del área; al oriente, la Sierra Nombre de Dios, situada a 5.60 km, corresponde a la zona más baja de la topografía, con una pendiente natural que dirige el escurrimiento hacia el río Sacramento, hacia donde drenan las aguas de gran parte de la ciudad.

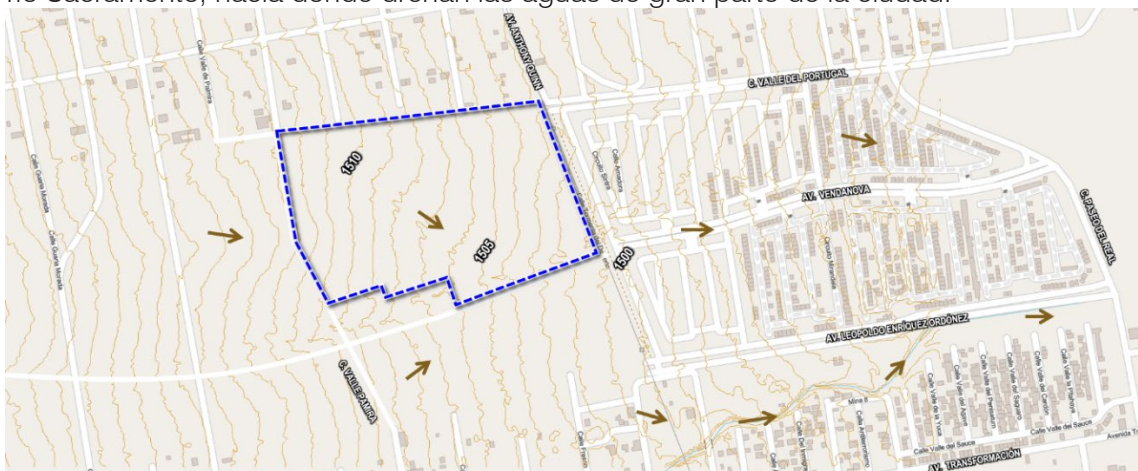


Imagen 38. Topografía en la zona. Fuente: SIGMUN 2025.



Imagen 39. Sierra Mogote.



Imagen 40. Sierra Nombre de Dios.

4.G.f HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

La unidad de hidrología superficial que comprende el predio y los arroyos que lo atraviesan pertenece a la Región Hidrológica 24, Bravo-Conchos, dentro de la Cuenca del Río Conchos – Presa El Granero. Se trata de un sistema exorreico, donde el escurrimiento descarga directamente al río Sacramento, el cual, en la confluencia con el río Chuvíscar, aguas más al sur, recibe este último nombre.

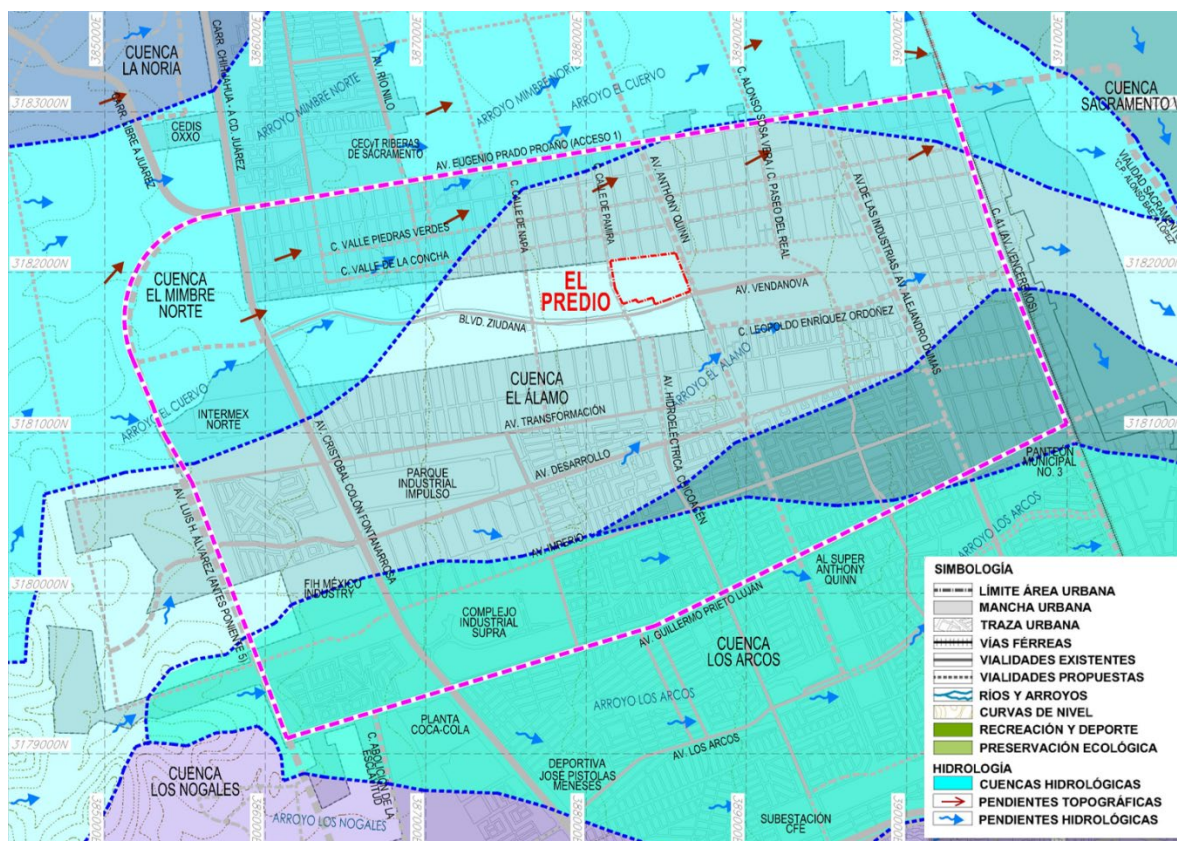


Imagen 41. Cuencas, río y arroyos dentro del polígono de estudio. Fuente: PSMAP.

El predio se encuentra dentro de la Subcuenca Hidrológica denominada El Álamo, la cual cuenta con un área de 16.279 km², una longitud total de 14,926.11 metros y una pendiente promedio de 0.0081. La cobertura del terreno está distribuida en un 45% de zona urbana y un 55% de terreno cerril o lomerío. Dentro de esta subcuenca al sur se encuentra el Arroyo El Álamo, el cual, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial, presenta las siguientes características:

El **arroyo El Álamo** se ubica al sur del predio a una distancia de 200 m, por lo que no representa ningún impacto. Nace a la altura de la Av. de las Industrias, al Norte de la ciudad, es un arroyo pequeño de solo 2.255 kms. Como no está ubicado en una zona urbanizada no representa ningún problema. Sin embargo, en la zona plana de llegada al Río Sacramento pasa entre las granjas cruzando las calles donde se desvanece y vuelve a formar cauce posteriormente, sin ningún problema ya que le favorece las grandes extensiones de terreno libres que atraviesa. A futuro conforme se vaya cerrando la traza de la urbanización, se deberá de tomar en cuenta la planeación que resulte del presente estudio para construir la infraestructura pluvial adecuada.

Al norte del predio se ubica el **arroyo el Mimbres Norte**, que corresponde a la Subcuenca Hidrológica del mismo nombre.



Imagen 42. Arroyo El Álamo en su estado natural. Fuente: Google earth, mayo 2025.

Dentro del polígono de aplicación se inician obras de contención de agua de lluvia que nace desde el interior del polígono del Plan Maestro con dirección hacia el oriente del predio, el cual, la planeación radica en canalizar el agua pluvial desde el polígono Zudana hasta el fracc. Vendanova que actualmente ya se encuentra canalizado.



Imagen 43. Escurremientos y el predio. Fuente: Elaboración propia con datos del SIGMUN.

La propuesta generada dentro del Plan Maestro que contiene el canal de lluvia al centro de la vialidad Norte 3 llamado Blvd. Zitudana, con un ancho de canal de 3.50, mismo que drena sus aguas al oriente al Río Sacramento. A continuación, se muestra la sección de la vialidad:

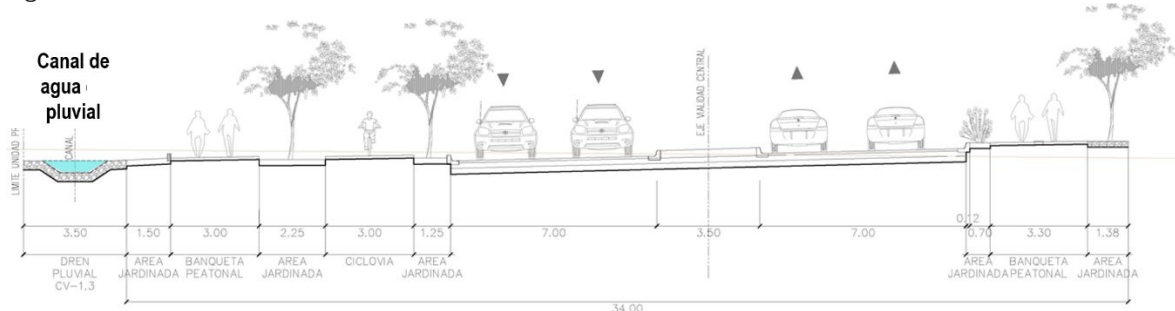


Imagen 44. Sección vial (variable) Blvd. Zitudana.



Imagen 45. Render vialidad Zitudana.

Se identifica el nacimiento de un afluente natural al interior del predio (sentido norponiente - suroriente), el cual, por sus características no se determina como cauce de carácter federal. Por otra parte, al sur del polígono de aplicación se observa otro escurrimiento, el cual, según el Plan Maestro Zitudana, adapta dentro de la sección vial del Blvd. Zitudana un canal de agua de lluvia.

Es importante mencionar que, al momento de elaborar un proyecto urbano, deberá atenderse el tema pluvial que permitirá la conducción adecuada de las aguas, evitando afectaciones al interior del predio.

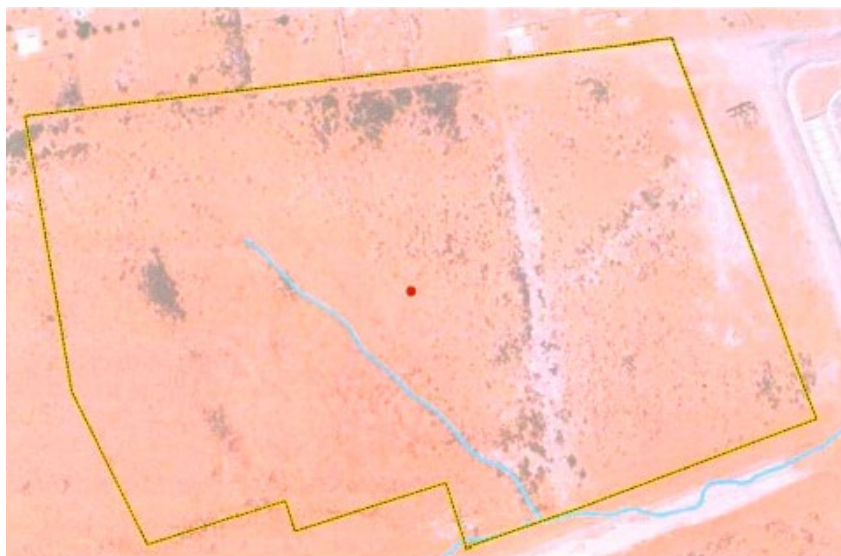


Imagen 46. Afluente que inicia al interior del predio. Fuente: IMPLAN.

4.H. MEDIO FISICO

Debido a su ubicación en la periferia de la ciudad y su proximidad al Subcentro Norte, el predio presenta un alto potencial de desarrollo urbano. Esta condición se ve favorecida por la cercanía a equipamientos de cobertura regional, corredores viales primarios, zonas habitacionales consolidadas, así como a fuentes de empleo vinculadas a los sectores industrial y comercial.

El polígono de aplicación se localiza en un área en proceso de consolidación urbana, con alta conectividad vial y asentado en su mayoría sobre suelo baldío. Las colindancias muestran una importante proporción de suelo subutilizado, lo que representa oportunidades de crecimiento futuro. Asimismo, se observan predios cercanos que se encuentran en etapas iniciales de urbanización o construcción, lo cual refuerza el carácter estratégico del predio para proyectos de desarrollo planificado.

4.H.a VIVIENDA

De acuerdo con datos del Inventario Nacional de Vivienda elaborado por el INEGI, dentro de un radio de 3,500 metros respecto al polígono de estudio se identifican 2,064 manzanas, en las cuales se concentra una población total estimada de 123,898 habitantes.

En esta área se registran 42,795 viviendas, de las cuales 42,137 se encuentran habitadas, lo que representa el 98.46% del total. Asimismo, se detectan 4,348 viviendas particulares no habitadas, que equivalen al 10.16%, mientras que el resto corresponde a viviendas en condición de uso ocasional o en construcción.

Población		
	Población total	123,898
	Población femenina	62,310
	Población masculina	60,881
	Población de 0 a 14 años	34,780
	Población de 15 a 29 años	33,695
	Población de 30 a 59 años	48,688
	Población de 60 años y más	5,103
	Población con discapacidad	2,739
Fecha de actualización: 2020		

Imagen 47. Viviendas dentro del polígono de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

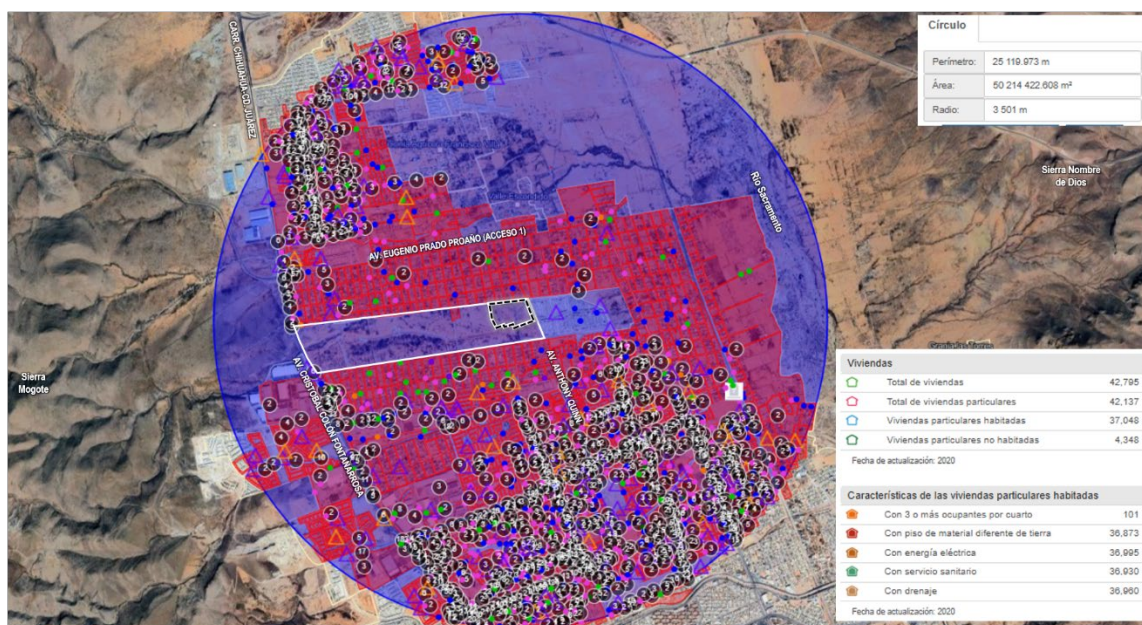


Imagen 48. Viviendas y población dentro del radio de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040, el área de estudio se encuentra constituida por usos de suelo con distintas densidades habitacionales, lo que genera una notable diversidad en la tipología de vivienda. Esta heterogeneidad se refleja en la coexistencia de vivienda popular, económica, media e incluso tradicional, cuya principal diferencia radica en los materiales constructivos, que van desde lámina y adobe hasta ladrillo y bloque de concreto.

En cuanto a la distribución territorial de las colonias dentro del área de estudio y sus alrededores, se identifican las siguientes:

- ✓ Al norte: La colonia Granjas del Valle con uso Mixto Intenso y Suburbano. Fuera del polígono de estudio se ubican las colonias Vistas del Prado, Riberas de Sacramento y Agrícola Francisco Villa,
- ✓ Al oeste: El fraccionamiento Vendanova, Nuevo Milenio y la colonia Granjas del Valle,
- ✓ Al sur: Se localizan los desarrollos habitacionales como Granjas del Valle, Parque Industrial Impulso, Villas del Rey, Jardines del Sol, Real Carolinas, Los Olivos, Rincón de los Olivos, entre otros,
- ✓ Al este: Colonias como Palma Real, Las Aldabas, Quinta San Carlo. Fuera del polígono de estudio Molino de Agua, Tormes, Turia y Campestre Las Carolinas, mismas que muestran diversidad en densidad y tipología.

Dentro del polígono de estudio se ubica diversidad de viviendas unifamiliares, considerando las siguientes características:

	Granjas y vivienda Irregular	Campestre
Tipo de Vivienda		
Ubicación / Fraccionamiento	Granjas del Valle I y II	Campestre Las Carolinas
Uso de Suelo / Densidad	Mixto Suburbano y Mixto Intenso	Habitacional H-4 viv/ha
Tamaño del Lote (m ²)	400 m ² a 8,000 m ²	550 m ² a 850 m ²
Precio Aprox. (MXN)	\$350,000 a \$1,900,000	\$3,000,000 a \$10,000,000
Características	Autoconstrucción, bardas perimetrales, sin infraestructura completa (solo agua/energía)	Terrenos grandes, algunas casas abandonadas o sin ocupar

Imagen 49. Clasificación de viviendas de Granjas y Vivienda Campestre dentro del radio de estudio.

	Socioeconómico medio	Socioeconómico medio-alto
Tipo de Vivienda		
Ubicación / Fraccionamiento	Nuevo Milenio, Villas del Rey, Jardines del Sol, Real Carolinas, Los Olivos, Rincón los Olivos	Vendanova, Palma Real, Las Aldabas, Quinta San Carlo
Uso de Suelo / Densidad	Habitacional H-45 / H-60 viv/ha	Habitacional H-35 viv/ha y Mixto Intenso
Tamaño del Lote (m²)	100 m² a 120 m²	120 m² a 263 m²
Precio Aprox. (MXN)	\$740,000 a \$1,998,000	\$1,470,000 a \$2,990,000
Características	Vivienda de interés social, alta densidad, autoconstrucción o vivienda básica	Viviendas en serie, caseta de control, áreas verdes, 2 niveles, no totalmente ocupadas

Imagen 50. Clasificación de viviendas medio y medio alto, dentro del radio de estudio.

Del total de las viviendas particulares habitadas, la mayoría cuenta con todos los servicios representando el 96.45%, sin embargo, el resto del porcentaje de 13.55% cuentan con algún tipo de carencia como piso de material diferente al de tierra, energía eléctrica, servicio sanitario, de drenaje, ya sea con una condición o todas dentro de la vivienda.

Viviendas		
	Total de viviendas	42,795
	Total de viviendas particulares	42,137
	Viviendas particulares habitadas	37,048
	Viviendas particulares no habitadas	4,348

Fecha de actualización: 2020

Respecto al hacinamiento, la zona responde con 0.23% correspondiente a 101 viviendas

Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	101
	Con piso de material diferente de tierra	36,873
	Con energía eléctrica	36,995
	Con servicio sanitario	36,930
	Con drenaje	36,960

Fecha de actualización: 2020

Imagen 51. Características de las viviendas.
Fuente: INV Inegi.

En general la zona de estudio, presenta una superficie muy amplia de reserva, en cuanto a la densidad poblacional existente, se muestra un nivel mediano contando con todos los servicios básicos; respecto a los equipamientos, se encuentra muy deficiente, contando con edificios de educación de nivel medio y recreación a nivel de barrio.

4.H.b COMERCIO Y SERVICIOS

Dentro del área de estudio, la actividad comercial se concentra principalmente a lo largo de la vialidad de primer orden Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa, conformando uno de los principales corredores urbanos definidos en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU). Esta avenida articula funcionalmente la salida norte de la ciudad con el Subcentro Norte y el Centro Urbano, desempeñando un papel clave en la conectividad metropolitana y regional. A lo largo de este corredor se identifican diversos tipos de comercio y servicios, que van desde grandes cadenas comerciales, talleres de servicio, empresas de distribución y maquinado, hasta expendios de alimentos y servicios especializados.



Imagen 52. Corredor comercial Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa.

Debido a su configuración como eje estructurante, esta vialidad soporta un alto volumen vehicular al ser parte del trazo de la Carretera Federal 45 Panamericana, ruta estratégica que comunica el centro del país con la frontera norte hacia los Estados Unidos. Esta condición le otorga un fuerte potencial de desarrollo comercial, consolidándose como un espacio de intercambio económico y logístico en expansión.

Sin embargo, a medida que se avanza hacia las periferias y disminuye la densidad de población, también lo hace la concentración comercial. En estas zonas, la actividad económica tiende a localizarse en los cruces viales de importancia o en los accesos a colonias habitacionales consolidadas. También se observa la presencia de comercio informal, especialmente en áreas con menor regulación urbana, donde cercano a la colonia Vistas de Sacramento se ubica el Centro Comercial Al Súper Riberas de Sacramento al igual que una plaza comercial que le da abasto al sector.



Imagen 53. Comercio en nodo de la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa y Av. Eugenio Prado Proaño.

Entre las colonias con presencia de comercio local se encuentran Villas del Rey, Los Olivos, Real Carolinas, Jardines del Sol, donde predominan comercios al por menor, como tiendas de abarrotes, papelerías, ferreterías, locales de autoservicio, entre otros, encontrándose presentes dentro sobre las vialidades de menor jerarquía.

De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), dentro de la zona de análisis (radio de 3,500 m) se identifican 3,197 establecimientos económicos, lo que refleja una actividad comercial y de servicios significativa dentro del radio de influencia. Las unidades económicas de mayor relevancia son las siguientes:

- ✓ 1,206 establecimientos corresponden al comercio al por menor, consolidándose como la principal actividad económica en términos de número.
- ✓ Siguen 756 unidades dedicadas a otros servicios, excluyendo las actividades gubernamentales.
- ✓ Se registran 7406 unidades vinculadas a los servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas.
- ✓ El resto de las actividades económicas presentan menor presencia, con cifras por debajo de 294 establecimientos, entre las que destacan las industrias manufactureras, posteriormente los servicios de salud y asistencia social con 121 unidades.

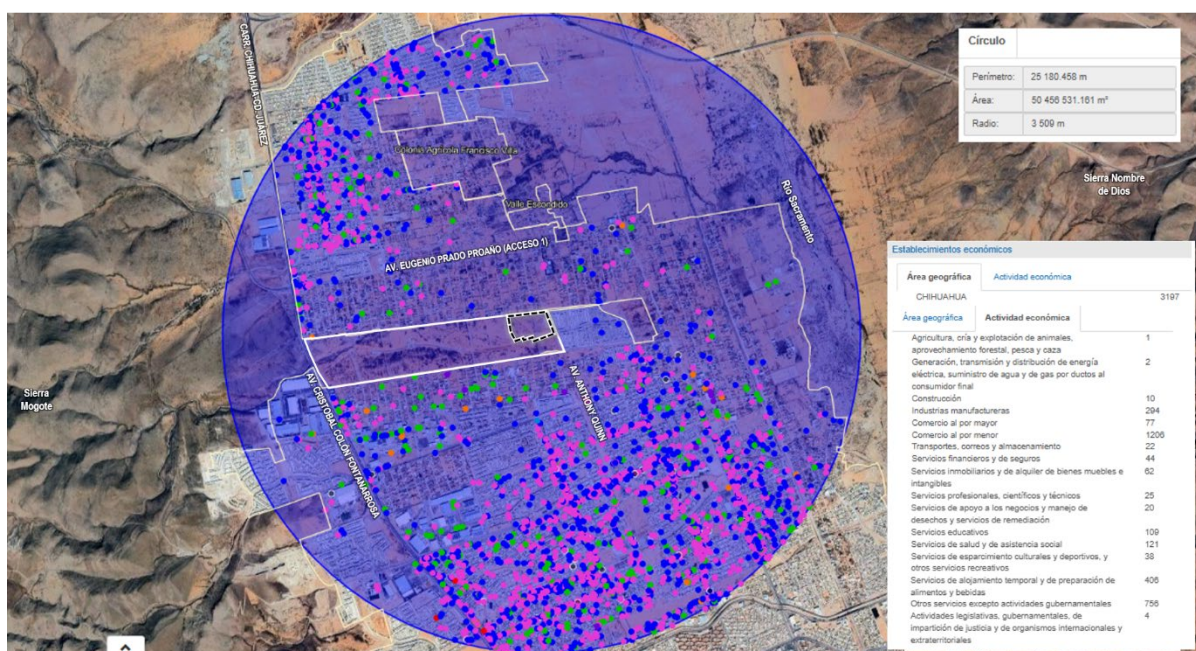


Imagen 54. Análisis de unidades Económicas. Fuente. Elaboración IMPLAN con datos DENUE, 2025.

Es importante señalar que dentro del área de influencia se ubican varios parques industriales, que agrupan una proporción considerable de empleos y actividad económica. Asimismo, la estructura urbana –especialmente los centros vecinales, barriales y, en particular, el Subcentro Norte– concentra una alta densidad de establecimientos comerciales y de servicios, lo que incrementa el dinamismo económico de la zona.

4.H.c EQUIPAMIENTO URBANO

Respecto al equipamiento urbano, se destaca la cercanía al Subcentro Norte, ubicado a aproximadamente 6.38 km del área de estudio, fuera del polígono delimitado. Este subcentro

concentra equipamientos de gran escala que no solo atienden a la población del sector, sino que también brindan servicio a nivel municipal e incluso estatal, convirtiéndolo en un nodo estratégico dentro del sistema urbano de Chihuahua.

Dentro de este subcentro, resalta especialmente la oferta educativa de nivel superior, con instituciones como la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH) y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II (ITCH II). Además, se encuentran equipamientos clave de seguridad y protección civil, como la Comandancia Norte Policía Municipal, así como infraestructura de movilidad Terminal Camionera Pistolas Meneses, la Estación Dual Bowi y fuentes de empleo vinculadas al sector industrial y comercial.

En el ámbito recreativo y deportivo, se destaca la presencia de la Deportiva Pistolas Meneses, Estadio Olímpico Universitario y Centro Deportivo Tricentenario, uno de los principales espacios para la práctica deportiva en la ciudad, lo que refuerza la importancia estratégica del Subcentro Norte como punto de atracción y soporte para el desarrollo urbano integral.

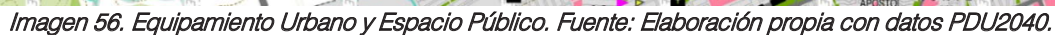


Imagen 55. Colegio de Bachilleres Plantel No. 10.

Al interior del polígono de estudio, se identifica un proceso de consolidación urbana con la dotación de los algunos equipamientos diversos, orientados principalmente al servicio de las colonias aledañas, aunque algunos cuentan con una cobertura regional. Predominan los equipamientos educativos como el Colegio de Bachilleres Plantel No. 10, así como iglesias, guarderías, gaseras, y se resalta la presencia de un centro de salud y módulos deportivos, los cuales aportan al bienestar de la población residente y fortalecen la infraestructura social de la zona. Se realizó un análisis de equipamiento dentro y fuera del polígono de estudio, cuantificándose por subsistemas de la siguiente manera:

<i>Equipamiento</i>	<i>Dentro polígono</i>	<i>Fuera polígono</i>	<i>Equipamiento</i>	<i>Dentro polígono</i>	<i>Fuera polígono</i>
Preescolar	4	11	Centro de Salud	0	1
Primaria	6	16	Clínica	0	1
Secundarias	3	5	Módulo Deportivo	4	5
Media superior	0	2	Unidad Recreativa	0	2
Casa Hogar	0	1	Club Deportivo (privado)	1	1
Iglesia	2	14	Terminal Camionera	0	1
Grupos Vulnerables	0	2	Gasolinera	1	6
Centro Comunitario	0	5	Gasera	1	4
Guardería Infantil	8	14	Tianguis	0	1
Centro de Rehabilitación	0	1			

Tabla 1. Cuantificación de los equipamientos existentes en el polígono de estudio y su influencia.



Map of the urban area of Chihuahua, Chihuahua, Mexico, showing the distribution of educational services. The map is overlaid with a blue circular boundary representing the study area. A legend in the bottom left corner identifies four categories of services: (61) Servicios educativos (pink dots), (62) Servicios de salud y de asistencia social (purple dots), (71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y... (yellow dots), and (93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impart... (red dots). The map includes labels for major roads like 'CARRETERA FEDERAL 1', 'AV. EUGENIO PRADO PRADO (ACCESO 1)', 'AV. ANTONIO GARCIA', and 'AV. CRISTAL COLON CONTRERAS'. It also shows geographical features like 'Sierra Mogote' and 'Sierra Nombre de Dios'. A table in the top right corner provides statistics for the circular area: Perímetro: 25 180.458 m, Área: 50 456 531.161 m², and Radio: 3 500 m. A table in the bottom right corner shows the distribution of services by economic activity: Servicios educativos (109), Servicios de salud y de asistencia social (121), Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros (38), and Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales (4).

Imagen 57. Actividades económicas situados en el polígono de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENEU, INEGI.

Unidades Educativas: Se localizan 109 unidades considerando escuelas formativas del sector público y privado, con escuelas de jardín de niños, primarias, secundarias, así como, un centro ecuestre, destacando las Escuela Cecyt 21, Colegio Riberas, Estudios Universitarios en Psicología Jeruel, Sec. Técnica No 74, Telesecundaria No. 6116, Telebachillerato Spaty, etc.

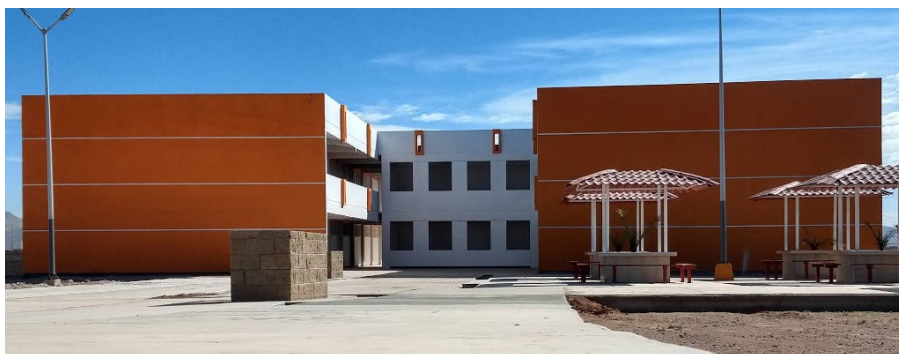


Imagen 58. Escuela Cecyt 21. Fuente: Captura del Google Earth 2025.

Unidades de Salud y Asistencia Social: Se contabilizan 121 establecimientos donde surgen casas de cuidado diario, centros comunitarios, grupos vulnerables, guarderías, estancias infantiles, clínica, consultorios, entre otros, como la Clínica 69 del IMSS, la Clínica Doctor Pedro Leal, Atención de Hiperactividad, Centro de Inteligencia Familiar CIFAC, etc.



Imagen 59. Clínica Doctor Pedro Leal. Fuente: Captura del Google Earth 2025.

Unidades de Servicios de Esparcimiento Culturales, Deportivos y otros Servicios Recreativos. Considera 38 unidades económicas destacando Gimnasio de Box Riberas al norte del predio; al sur fuera del polígono de estudio la Unidad Deportiva Pistolas Meneses, gimnasios, etc.



Imagen 60. Gimnasio de Box Riberas y Unidad Deportiva Pistolas Meneses. Fuente: Captura del Google Earth 2025.

Al analizar la superficie de áreas verdes por habitante, se observa que la ciudad enfrenta un déficit significativo en comparación con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS). La OMS sugiere una dotación de 10 a 15 metros cuadrados de área verde por habitante en áreas urbanas. En Chihuahua, la media actual es de entre 5 y 7 metros cuadrados por habitante, lo que representa aproximadamente la mitad de lo recomendado.

Unidades de actividades legislativas, gubernamentales de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales. Se contabilizan 5 unidades describiendo la Comisaría Riberas de Sacramento, la Estación de Bomberos No. 6, registro Civil Pistolas Meneses, entre otros.



Imagen 61. Estación de Bomberos No. 6. Fuente: Captura del Google Earth 2025.

Es importante mencionar que, dentro del Plan Maestro ZIUDANA, se promueven equipamientos urbanos de jerarquía regional como el Parque Zitudana, Prepa Norte, Centro de Entrenamiento de Alta Tecnología CENALTEC, espacios de recreación como la denominada Espina Verde, además de, equipamientos de cobertura local que serán planeados conforme se vaya desarrollando la propuesta y las necesidades de la futura población asentada.

4.H.d SEGURIDAD Y ASISTENCIA

Considerando la cobertura de servicios de seguridad y emergencia, la entidad de asistencia más cercana al polígono de aplicación es la Comisaría Riberas de Sacramento, ubicada al norte, a una distancia aproximada de 5.38 km, dentro de la colonia del mismo nombre. Asimismo, hacia el surponiente se localiza la Estación de Bomberos No. 6, situada en el fraccionamiento Valle de San Pedro, a 5.49 km del predio.

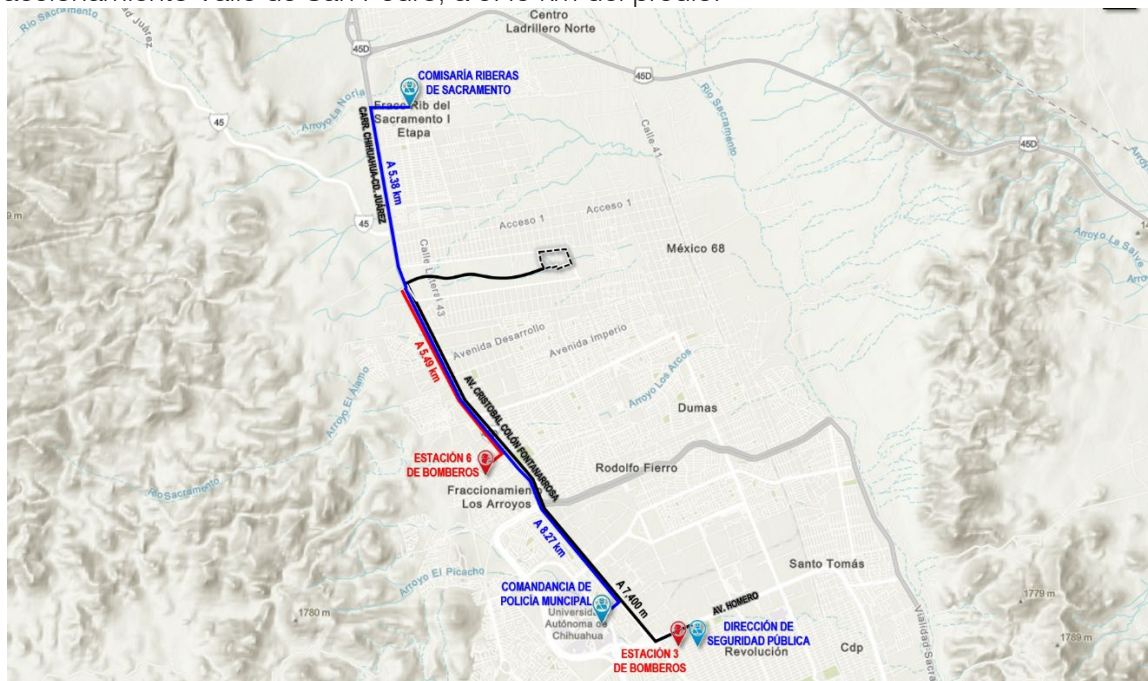


Imagen 62. Comisaría Riberas de Sacramento. SIGMUN 2025.

Estas distancias permiten estimar tiempos de respuesta promedio de entre 7 y 9 minutos, lo que resulta favorable para la atención oportuna en caso de emergencias, contribuyendo así a mejorar las condiciones de seguridad del área de estudio.

De igual manera, dentro del Subcentro Norte se localiza la Estación Dual conformada por la Comandancia de Policía Municipal y la Estación de Bomberos Norte, situadas a una distancia aproximada de 7.4 km del predio. El tiempo estimado de recorrido para atención de emergencias es de alrededor de 15 minutos, utilizando como principal vía de acceso la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa, que conecta directamente con el área de estudio.

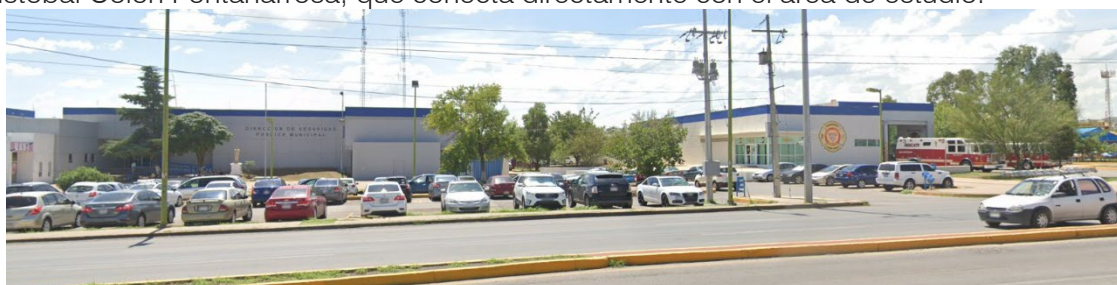


Imagen 63. Estación Dual Policía y Bomberos.

4.H.e INDUSTRIA

El sector donde se ubica el predio cuenta con proximidad a diversas fuentes de empleo, lo que representa una ventaja para los futuros habitantes. En el entorno inmediato se identifican seis zonas industriales de diferentes escalas: micro, pequeñas y medianas.

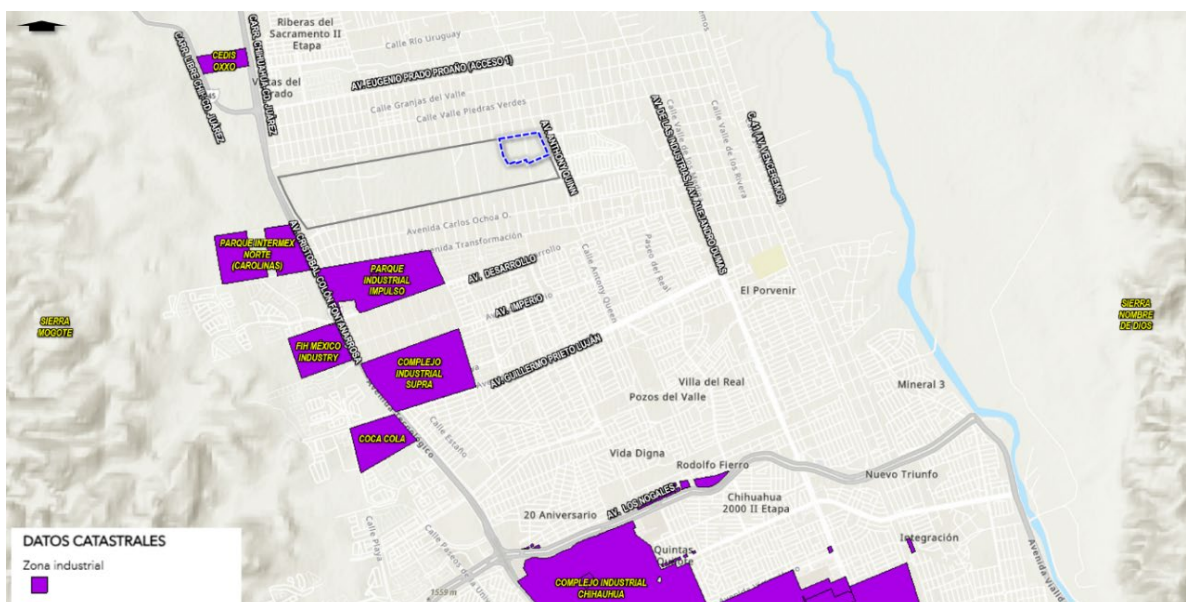


Imagen 64. Complejo Industrial Chihuahua. Fuente: SIGMUN 2025.

Las principales zonas industriales cercanas son:

- ✓ Al norponiente: se encuentra el Centro de Distribución (CEDIS) de OXXO, ubicado sobre la carretera Chihuahua – Ciudad Juárez.

- ✓ Al poniente: Parque Industrial Intermex Norte – Carolinas (\$1,344/m²). Área industrial de Nombre de Dios, donde se localiza la Planta Coca-Cola (\$1,344/m²).
- ✓ Al sur: Parque Industrial Impulso (\$1,344/m²). Área industrial de Nombre de Dios – Parcelas, donde se ubica la empresa FIH México Industry (\$1,344/m²). Parque Industrial Supra (\$1,344/m²).



Imagen 65. Parque Industrial Intermex Norte – Carolinas.

Por otra parte, se localiza a 6.38 km de distancia el Complejo Industrial Chihuahua, uno de los más importantes de la región, con un valor de suelo estimado en \$1,572 por m². Este complejo alberga una gran cantidad de empresas y es accesible mediante la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa, principal eje vial que funge como continuación de la Carretera Panamericana Federal 45, conectando Chihuahua con el resto del país.

Unidades Industrias Manufactureras. Respecto a los datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro del radio de 3,500 m se determinan **294 unidades de equipamiento urbano** destacando elaboración de tortillas, confección de textiles, carpinterías, así como maquilas con distintos procesos de manufactura.

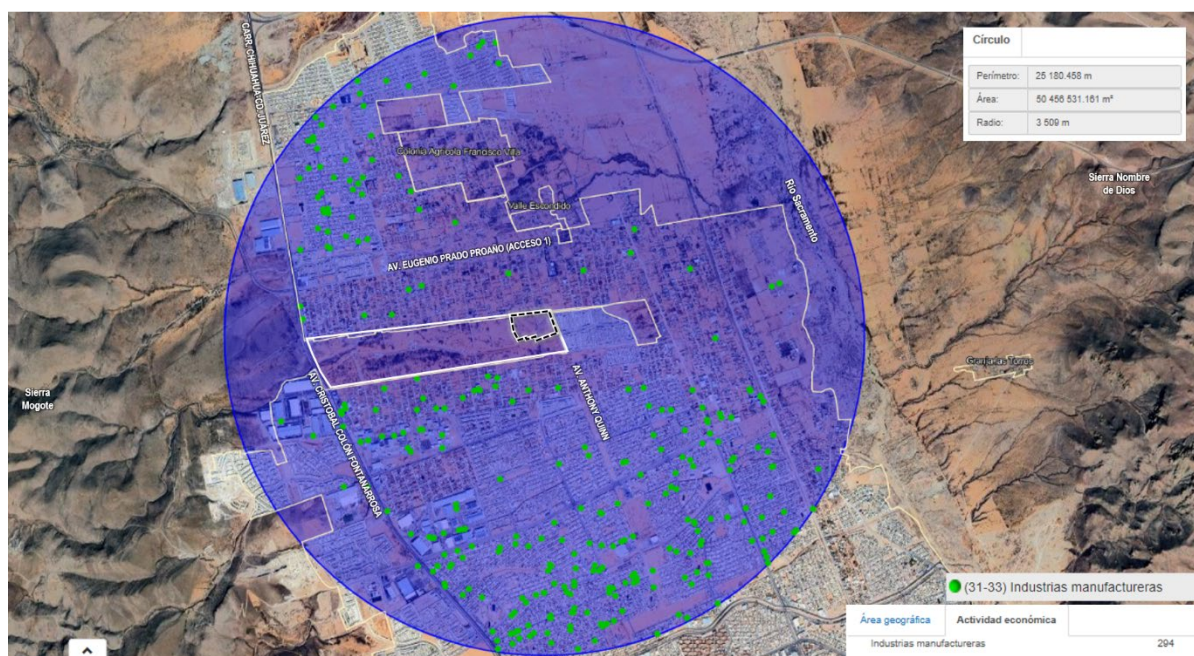


Imagen 66. Zonas Industriales actuales cercanos al predio. Fuente: INEGI, DENUE.

*Vialidad Arterial***Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa (Clave Vial: AA-004B)**

La Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa es una vialidad arterial primaria que funge como uno de los principales ejes estructurantes del sistema vial de la ciudad de Chihuahua. Esta arteria cambia de nombre a lo largo de su trazo: al norte se convierte en la Carretera Panamericana Federal 45 y al sur en la Avenida Tecnológico, conformando un corredor continuo que atraviesa verticalmente la ciudad en sentido norte-sur. Esta avenida da acceso directo al polígono de estudio y establece una conexión eficiente entre los Subcentros Norte y Sur, así como con el Centro Urbano, actuando como una columna vertebral para la movilidad urbana, comercial y logística. Las características físicas de la vialidad son:

- ✓ Longitud en el tramo de estudio: 2,232.69 metros
- ✓ Sección vial: Variable entre 50.00 y 95.00 metros
- ✓ Carriles de circulación: De tres a seis carriles por sentido (incluye carriles laterales)
- ✓ Infraestructura complementaria: Camellón central, banquetas amplias, alumbrado público y paradas de transporte público.

Esta vialidad también interconecta transversalmente con otras arterias primarias y secundarias, facilitando el acceso a zonas industriales, comerciales y habitacionales, lo que la convierte en una vía estratégica para el desarrollo urbano y económico de Chihuahua.

AA-004B**AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA**

Ancho de Sección - 50.00 A 95.00

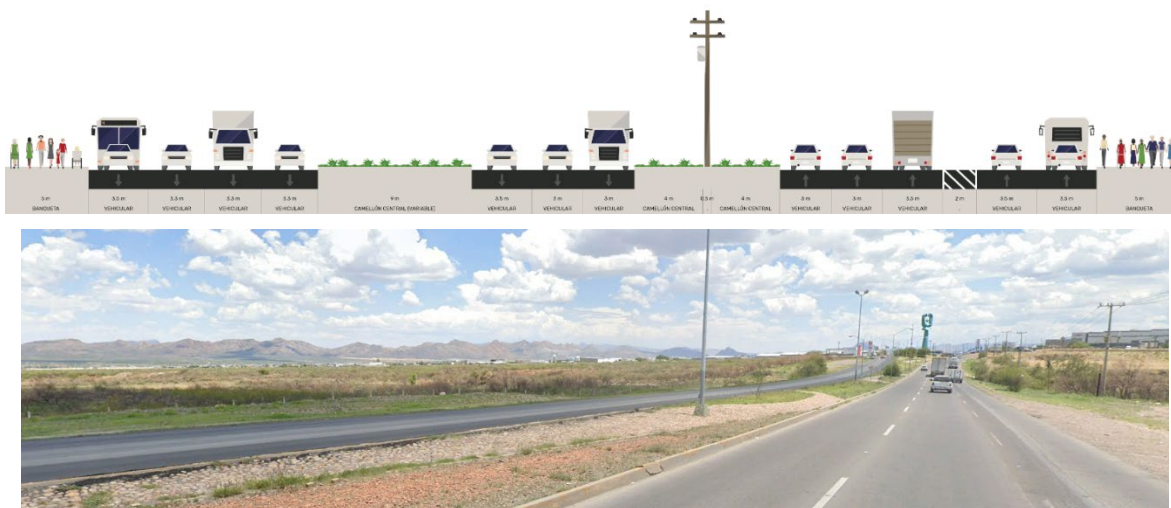


Imagen 68. Sección vial actual y vista de la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa. Fuente: SIGMUN.

Avenida Eugenio Prado Proaño -Av. Acceso 1- (Clave Vial: AA-006A)

La Avenida Eugenio Prado Proaño, también conocida como Av. Acceso 1, es una vialidad arterial primaria en proceso de consolidación, ubicada en el sector norte de la ciudad de Chihuahua. Su trazo forma parte de la infraestructura planificada para mejorar la conectividad entre los desarrollos habitacionales emergentes y las principales arterias de la ciudad. Las características físicas de la vialidad son:

- ✓ Longitud en el tramo de estudio: 1,069.42 metros
- ✓ Sección vial: Variable entre 34.00 metros
- ✓ Carriles de circulación: De tres carriles por sentido
- ✓ Infraestructura complementaria: Camellón central, banquetas en ambos lados.

Una vez finalizada, esta avenida reforzará la estructura vial de la zona y facilitará los desplazamientos hacia áreas industriales, habitacionales y de servicios.

AA-006A
AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1)
 Ancho de Sección - 34.00



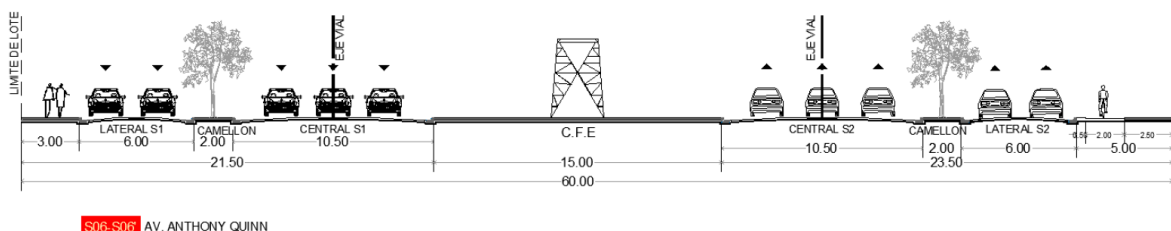
Imagen 69. Vista y sección vial actual de la Av. Eugenio Prado Proaño (Av. Acceso 1). Fuente: SIGMUN.

Vialidad Primaria

Avenida Anthony Quinn (Clave Vial: PP-027)

La Avenida Anthony Quinn es una vialidad futura que forma parte de la estructura vial estratégica al oriente del polígono de estudio. Actualmente, opera con un cuerpo lateral de doble sentido, dicha vialidad está proyectada para su ampliación como vía estructurante de alta capacidad, donde las características físicas de la vialidad son:

- ✓ Longitud en el tramo de estudio: 5,380.19 metros
- ✓ Sección vial: De 60.00 m de ancho
- ✓ Carriles de circulación: De cinco carriles por sentido
- ✓ Infraestructura complementaria: Camellón central con antenas de alta tensión, banquetas en ambos lados y ciclovía en ambos extremos.



S06-S06 AV. ANTHONY QUINN

Imagen 70. Sección vial propuesta de la Av. Anthony Quinn y. Fuente: Plan Maestro ZIUDANA.

En la actualidad el PDU vigente presenta una sección de 49 m la cual trae inconsistencias en virtud de que indica 6 carriles centrales y 4 carriles laterales, y la imagen de la sección solo muestra 3 carriles por sentido. De tal manera que se recomienda completar el segundo cuerpo de la vialidad en conformidad con lo construido.

La avenida está planeada como un eje primario de conexión transversal dentro de la zona de expansión urbana del norte de la ciudad de Chihuahua. Su diseño considera movilidad

vehicular, transporte no motorizado y coexistencia con infraestructura eléctrica (torres de alta tensión), lo que la convierte en una vía mixta de carácter multifuncional. Esta vialidad jugará un papel crucial en la distribución del tránsito local y regional, así como en la integración de equipamientos, fraccionamientos y áreas industriales en desarrollo.



Imagen 71. Vista del Av. Anthony Quinn.

Avenida Guillermo Prieto Luján (Clave Vial: PA-085B)

La Avenida Guillermo Prieto Luján es una vialidad primaria existente, que forma parte de la infraestructura estructurante del norte de la ciudad de Chihuahua. Actualmente, se encuentra en buenas condiciones físicas y operativas, funciona como un eje vial de conectividad transversal importante dentro del sector. Las características físicas de la vialidad son:

- ✓ Longitud en el tramo de estudio: Aproximadamente 4,145.75 metros
- ✓ Sección vial: 60.00 metros
- ✓ Carriles de circulación: 5 carriles por sentido (10 carriles totales)
- ✓ Infraestructura complementaria: Camellón central y laterales, con cuatro arroyos vehiculares y cinco banquetas.

La Av. Guillermo Prieto Luján funciona como un corredor de alto flujo, facilitando la movilidad entre zonas industriales, habitacionales y áreas en proceso de consolidación. Su conexión directa con avenidas de jerarquía superior, como Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa y Av. de las Industrias, permite una distribución eficiente del tránsito, tanto local como regional.



Imagen 72. Vista del Av. Guillermo Prieto Luján y sección vial actual. Fuente: SIGMUN.

Avenida Desarrollo (Clave Vial: PA-067A)

La Avenida Desarrollo, se encuentra urbanizada y en operación, destacando por su integración con el canal del arroyo homónimo, lo que le otorga características funcionales y ambientales particulares. Las características físicas de la vialidad son:

- ✓ Longitud en el tramo de estudio: Aproximadamente 4,145.75 metros
- ✓ Sección vial: 41.00 metros
- ✓ Carriles de circulación: De tres a cuatro carriles,
- ✓ Infraestructura complementaria: Carriles centrales y laterales, con la presencia de canal central del Arroyo Desarrollo y banquetas en ambos extremos.

PA-067A
AV. DESARROLLO
Ancho de Sección - 41.00

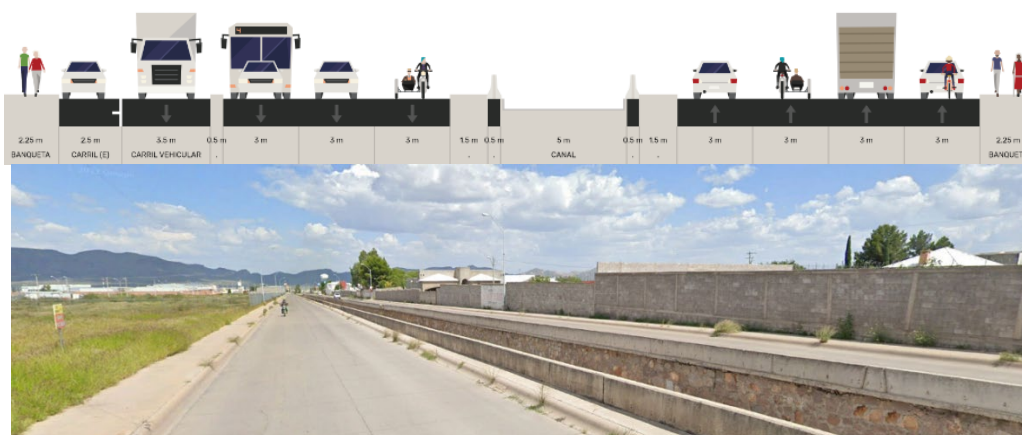


Imagen 73. Vista del Av. Desarrollo y sección vial actual. Fuente: PDU2040.

Vialidad Secundaria

Prolongación Hidroeléctrica de Chicoasén (Clave Vial: SP-242)

La Prol. Hidroeléctrica de Chicoasén forma parte de la proyección vial futura del sector poniente del polígono de estudio. Esta calle está planeada como vía de acceso directo al predio, conectando con la Avenida Eugenio Prado Proaño (también en consolidación), fortaleciendo la conectividad interna del área. Las características físicas de la vialidad son:

- ✓ Sección vial: 23.00 metros,
- ✓ Carriles de circulación: De dos carriles por sentido,
- ✓ Infraestructura complementaria: Carriles centrales y laterales, con la presencia de canal central del Arroyo Desarrollo y banquetas en ambos extremos.

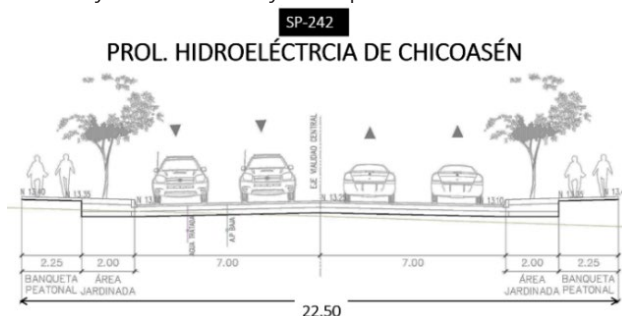


Imagen 74. Sección vial propuesta Prol. Hidroeléctrica de Chicoasén. Fuente: SIGMUN.

Avenida Transformación (Clave Vial: SA-232A)

La Av. Transformación es una vialidad secundaria proveniente de la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa (actualmente está desarrollada a la Av. Anthony Quinn). Las características físicas de la vialidad son:

- ✓ Sección vial: 15.00 metros,
- ✓ Carriles de circulación: De dos carriles por sentido,
- ✓ Infraestructura complementaria: Carriles centrales y banquetas en ambos lados.



Imagen 75. Sección vial actual Av. Transformación Fuente: SIGMUN.

Vialidad Local

Boulevard Ziudana (Clave: A-A)

El primer tramo de la vialidad Norte 3 denominada Blvd. Ziudana dentro del Plan Maestro Ziudana representa actualmente la principal vía de acceso al predio, partiendo desde la Av. Anthony Quinn. Esta vialidad tiene una función estructural fundamental al actuar como columna vertebral del Desarrollo Ziudana, articulando la movilidad interna del sector (vivienda, comercio, equipamientos urbanos e industria) con el resto de la ciudad. Las características físicas de la vialidad son:

- ✓ Sección vial: 34.00 metros,
- ✓ Carriles de circulación: De dos carriles por sentido,
- ✓ Infraestructura complementaria: Carril central, carril central de espera para vueltas a la izquierda, ciclovías laterales y banquetas (una por sentido).

Su diseño incluyente, que contempla infraestructura peatonal y ciclista, promueve una movilidad más accesible y sustentable, alineada con los principios del desarrollo urbano contemporáneo.

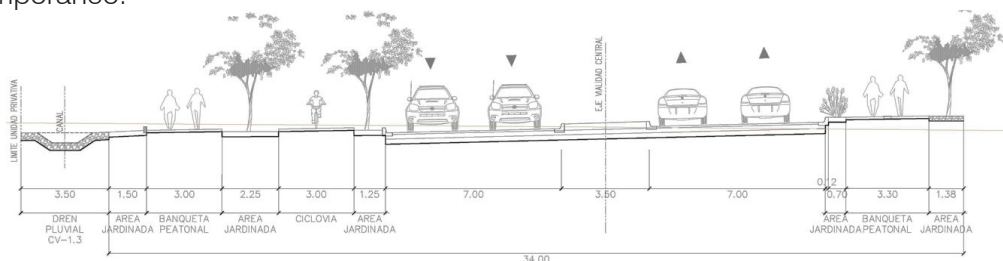


Imagen 76. Sección vial (variable) Blvd. Ziudana.

4.H.g TRANSPORTE PÚBLICO

La integración del desarrollo con el resto de la ciudad considera estratégicamente el sistema de transporte masivo Bowi (anteriormente denominado ViveBus), el cual opera bajo el modelo Bus Rapid Transit (BRT). Este sistema proporciona movilidad eficiente a lo largo del eje Norte-Sur, conectando la zona de estudio con la Estación Multimodal Norte, ubicada en el cruce de Av. Homero y Av. Tecnológico. Desde este punto, la ruta troncal se dirige hacia el Centro Urbano y continúa hacia el sector sur de la ciudad.

*Imagen 77.
Estación
multimodal Norte
Bowi.*



Según datos del portal BUSCUU ésta ruta opera con una flota de 12 autobuses, con una frecuencia de paso aproximada de 6 minutos entre unidades, lo que permite mantener un nivel de servicio adecuado en horas pico. Sin embargo, la dependencia de una única ruta puede representar un reto ante el crecimiento poblacional y urbano, por lo que se recomienda considerar ampliaciones o nuevas rutas alimentadoras para fortalecer la cobertura en esta zona en desarrollo.

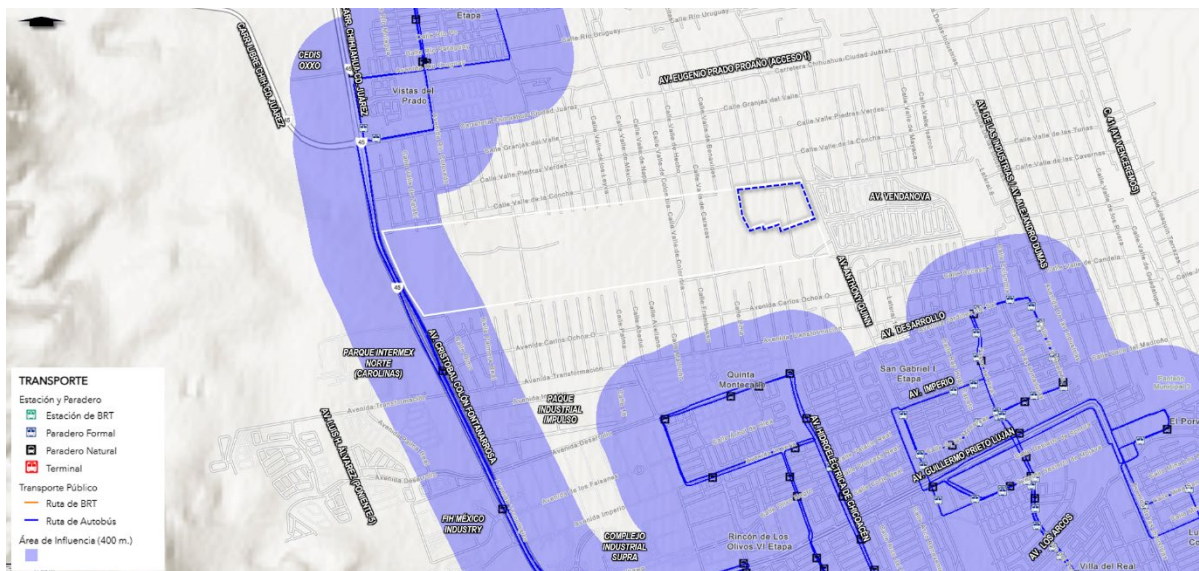


Imagen 78. Cobertura del servicio de Transporte Público existente. Fuente: SIGMUN 2025.

Además de la ruta troncal, el sistema Bowí contempla una red complementaria de rutas alimentadoras y auxiliares, diseñadas para extender la cobertura del servicio a zonas residenciales y áreas de menor densidad, favoreciendo el acceso equitativo al transporte público. Actualmente, existe un déficit de rutas de transporte público, existiendo dos rutas para el sector, la Ruta Riberas de Sacramento (sentido directo e inverso) y Pistolas Meneses, que son las encargadas de brindar servicio a esta área. Estas rutas dan cobertura al sector ya urbanizado, aunque su alcance es limitado respecto a la expansión proyectada del sector.



Imagen 80. Agua Potable en la zona. Fuente: SIGMUN 2025.

En lo que respecta al predio en estudio, el Desarrollo ZIUDANA cuenta con la infraestructura necesaria para proveer de agua potable mediante un Plan Maestro de red de distribución de agua potable, validado para su construcción mediante la JMAS con No. de Control 06/2023 con fecha del 14 de Agosto del 2023, el cual contiene 1 Tanque y 2 Pozos, así como líneas de conducción, zonas de distribución entre otros.

El Plan Maestro considera dos pozos, sin embargo, se irán generando las obras necesarias para su abastecimiento, en caso de requerirse al final de la demanda. A continuación, se describe el almacenaje de la siguiente manera:

- ✓ Tanque. Ubicado sobre la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa (al surponiente del predio), con capacidad de 1,200 m³ con Qmd = 57.55 lts Entrada, Qmh=86.34 lps Salida, Qbombeo=31.38 lps (Qmax h).
- ✓ Pozo 1. Ubicado en el mismo predio del tanque, denominado Pozo 1, con un estimado de Q=30 lts y CD= 6MCA.
- ✓ Pozo 2. Situado al norte del predio, asentado sobre un área propuesta de 200 m², con capacidad estimada de Q= 30.0 lts, CD de 25 MCA y 40lps.

DATOS DE PROYECTO AGUA POTABLE		
INDICE DE HACINAMIENTO	3.50	HAB/VIV
DOTACION HABITACIONAL	300.	L/HAB/DIA
AREA DE DEMANDA	100%	
DOTACION COMERCIAL Y/O EQUIPAMIENTO	6.00	LTS/M2/DIA
AREA DE DEMANDA EN AREA COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO	50%	
AREA DE DEMANDA EN AREA INDUSTRIAL	30%	
COEFICIENTE Q max diario	1.35	
COEFICIENTE Q max horario	1.50	
FACTOR PARA VOL DE REGULACION	14.58	(24 HRS)
VOLUMEN MINIMO DEL TANQUE	839.01	M3
VOLUMEN DE PROYECTO DEL TANQUE	950.00	M3

Imagen 81. Gastos de Agua Potable. Plan Maestro de red de distribución de agua potable Fracc. ZIUDANA.

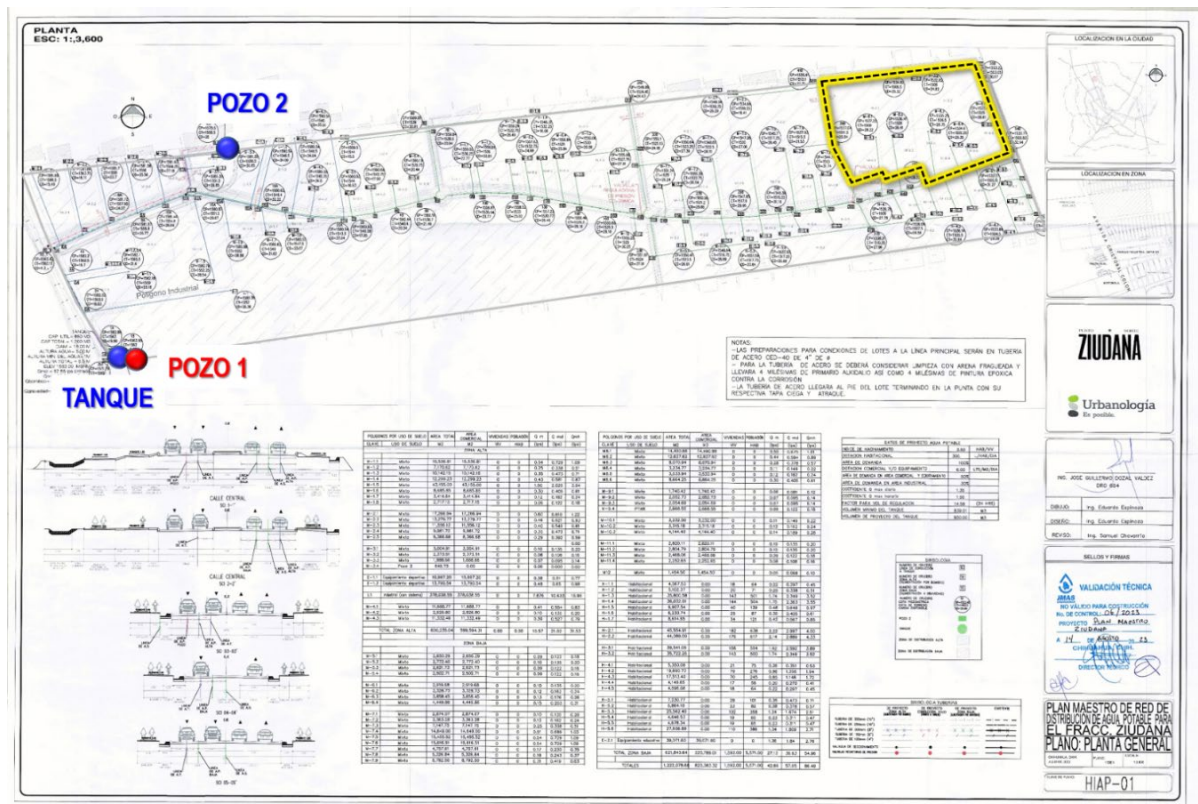


Imagen 82. Proyecto de Plan Maestro de red de distribución de agua potable Fracc. ZIUDANA.

Alcantarillado Sanitario

La cobertura del servicio de alcantarillado sanitario en la zona se proporciona mediante una red de atarjeas instaladas al interior de los desarrollos habitacionales. Estas redes se integran a un sistema jerárquico de infraestructura compuesto por subcolectores y colectores principales, los cuales canalizan las aguas residuales hacia puntos de descarga o tratamiento.

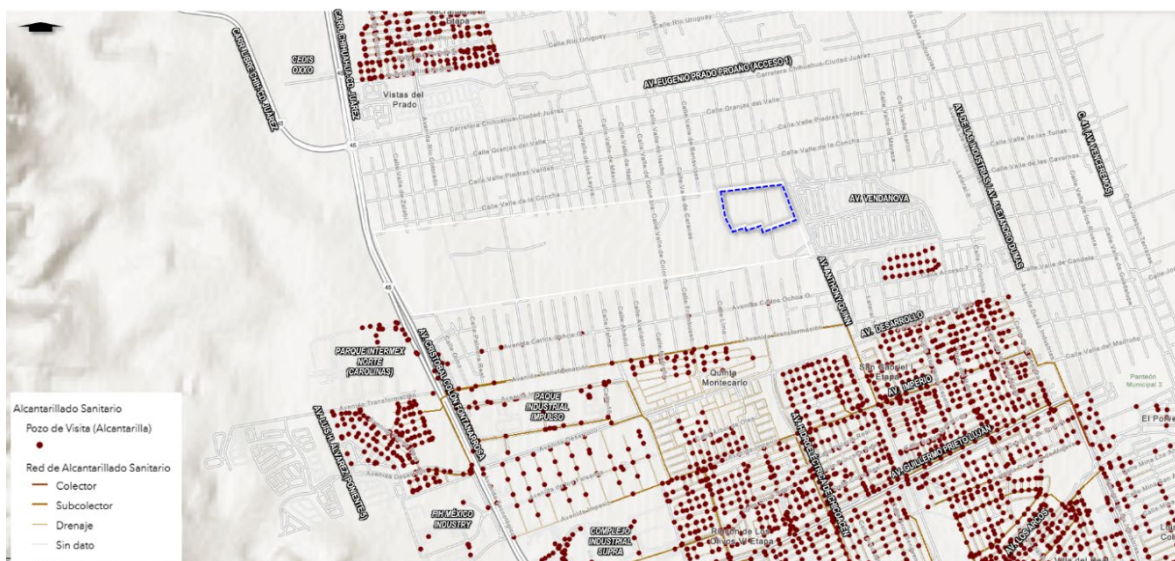


Imagen 83. Alcantarillado Sanitario en la zona. Fuente: SIGMUN 2025.

En el caso específico del predio en análisis, la infraestructura sanitaria principal se encuentra sobre la Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa, donde circula una red de colectores de 45 pulgadas de diámetro, que permite el desalojo eficiente de las aguas residuales de la zona.

Dado este contexto, cualquier nuevo desarrollo en dicha área deberá incluir obras complementarias de infraestructura sanitaria, con el objetivo de garantizar el adecuado manejo y disposición de aguas residuales conforme a las normas ambientales y de salubridad vigentes.

Aguas Residuales

Las aguas residuales generadas en el desarrollo serán canalizadas hacia el colector general más cercano, las cuales, serán canalizadas a un colector por la calle Blvd. Zitudana hasta llegar al colector Av. De las Industrias; una vez superada la demanda de 5 litros por segundo en lo habitacional se conectará ese colector a una planta de tratamiento modular en un predio cercano a dicho colector, en proceso de aprobación por parte de la JMAS.

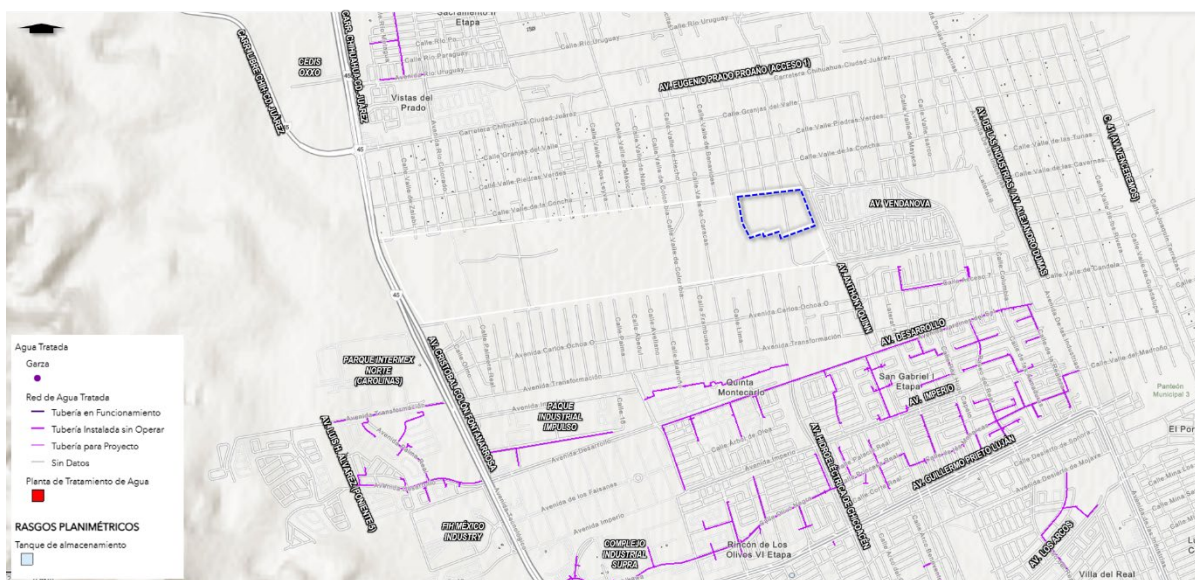


Imagen 84. Aguas Residuales. Fuente: SIGMUN 2025.

Asimismo, el sistema de drenaje de la ciudad está diseñado para que las aguas servidas sean conducidas hasta la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte (PTAR Norte), ubicada junto a la Vialidad Sacramento, aproximadamente a 10.734 km al surponiente del predio. Esta planta forma parte de la infraestructura hidráulica de la ciudad y es responsable del tratamiento de aguas negras provenientes de diversas zonas urbanas, permitiendo su disposición segura y sustentable.

Telefonía

El área cuenta con el servicio de telefonía e internet corresponde a las empresas privadas de telefonía la instalación de la red de distribución del servicio.

Energía Eléctrica

En lo que respecta al suministro de energía eléctrica, la Zona Norte de la ciudad es abastecida por CFE principalmente por la Subestación denominada "Carolinas" ubicada en la Av. Deming. Esta instalación eléctrica tiene la capacidad de suministrar energía a una parte importante de la zona. Además, recientemente se incorporó a la infraestructura energética la Subestación del Parque Industrial Supra, que refuerza el suministro para atender la creciente demanda derivada de los nuevos desarrollos industriales y habitacionales en la región.

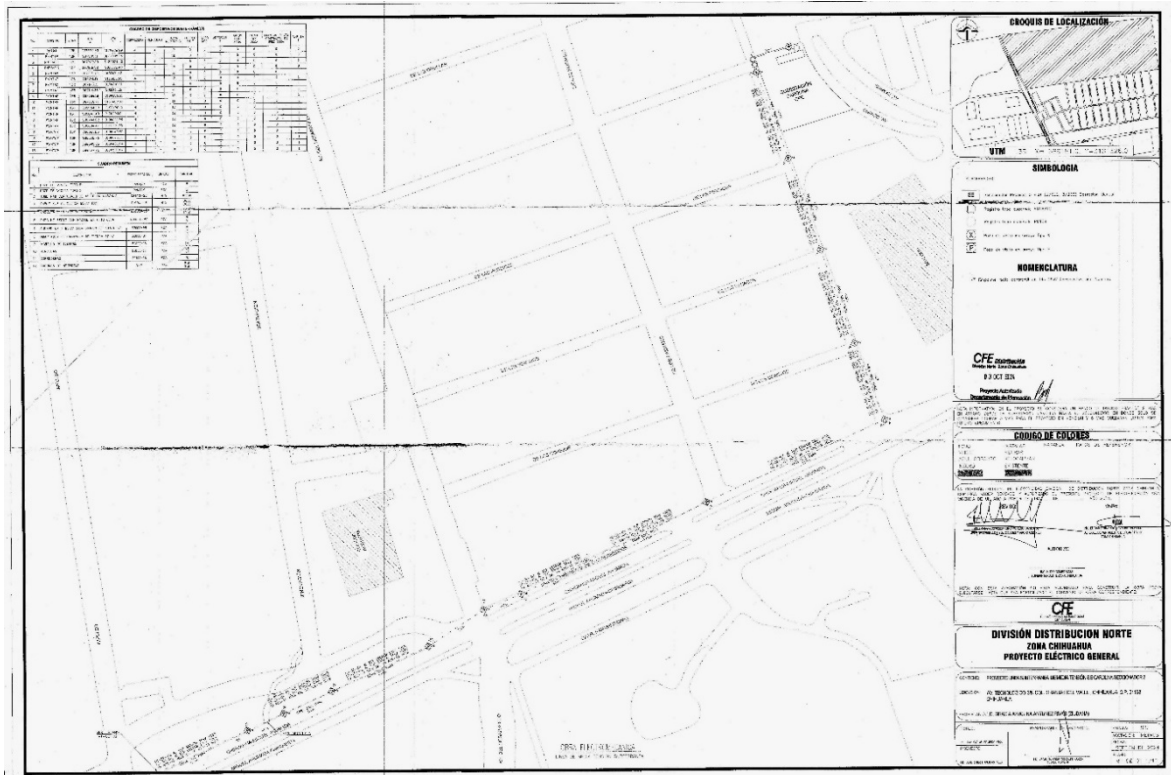


Imagen 85. Proyecto de Líneas Subterráneas de Media Tensión S.E. Carolina Seccionador 2. Fracc. ZIUDANA.

La viabilidad técnica del servicio eléctrico en la zona está confirmada mediante la factibilidad emitida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) bajo el Oficio No. ZDCH-DPYC-550/2021, con fecha del 29 de abril de 2021, en la cual se establece que el área cuenta con condiciones para recibir el suministro eléctrico requerido.

Asimismo, las obras de conducción dentro del polígono Zitudana están en proceso de ejecución, contando con la factibilidad anteriormente mencionada y con convenios ya aprobados, destacando la aprobación del proyecto con fecha del 20 de septiembre del 2024 con No. de Solicitud DC01000003832023.

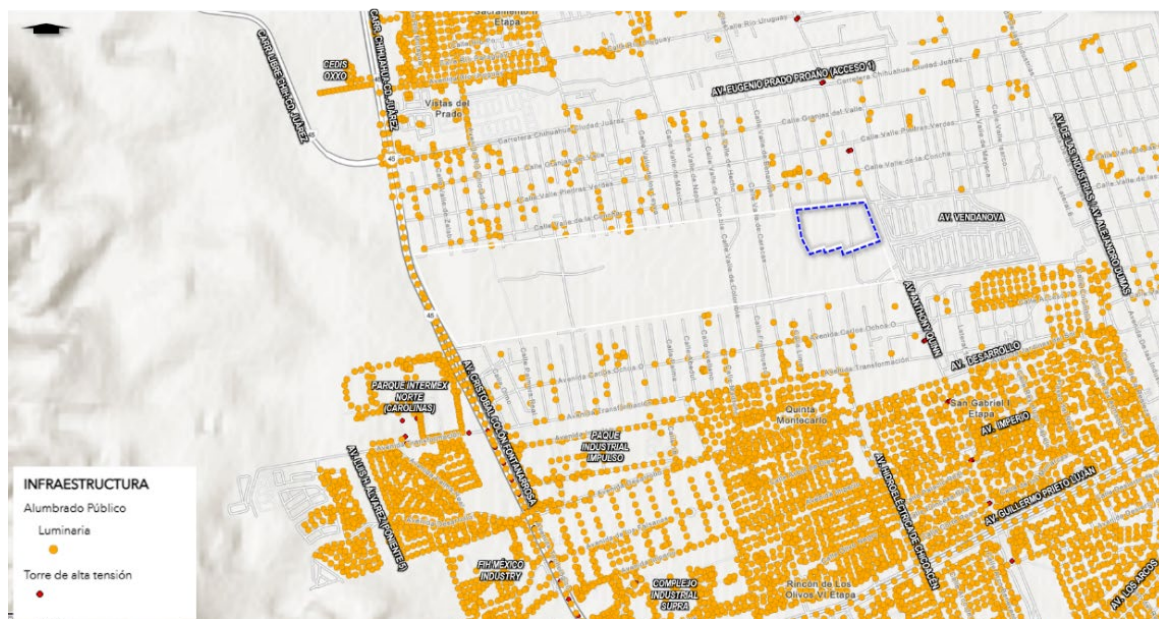


Imagen 86. Líneas eléctricas y el predio. SIGMUN 2025.

4.I. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos contemplados en este capítulo corresponden a factores naturales o inducidos por el ser humano que podrían comprometer la seguridad o salud de los futuros habitantes del área de estudio. Si bien el entorno puede presentar algunos elementos que requieren atención, no se identifican riesgos significativos directos dentro del polígono del proyecto.

4.I.a RIESGOS GEOLÓGICOS

De acuerdo con la carta de riesgos del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2040, el polígono de aplicación no se encuentra afectado por fallas geológicas activas que pudieran comprometer la integridad del sitio. No obstante, existen formaciones geológicas relevantes en el entorno inmediato:

- ✓ Falla El Mogote, ubicada al poniente, a una distancia aproximada de 4.25 km.
- ✓ Sierra Nombre de Dios, al oriente del predio, a 5.60 km de distancia.

Ambas se localizan fuera del área de influencia directa y no representan un riesgo estructural para el predio ni para sus posibles desarrollos.

4.I.b RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

En cuanto a riesgos hidrometeorológicos, el PDU 2040 señala que el predio no se encuentra dentro de zonas vulnerables a inundaciones o avenidas pluviales críticas. Los cauces naturales identificados en el área quedando fuera del polígono, incluyen:

- ✓ Arroyo El Álamo, al sur del predio circula dicho arroyo, donde la parte más cercana del afluente se ubica a una distancia de 200 m2.

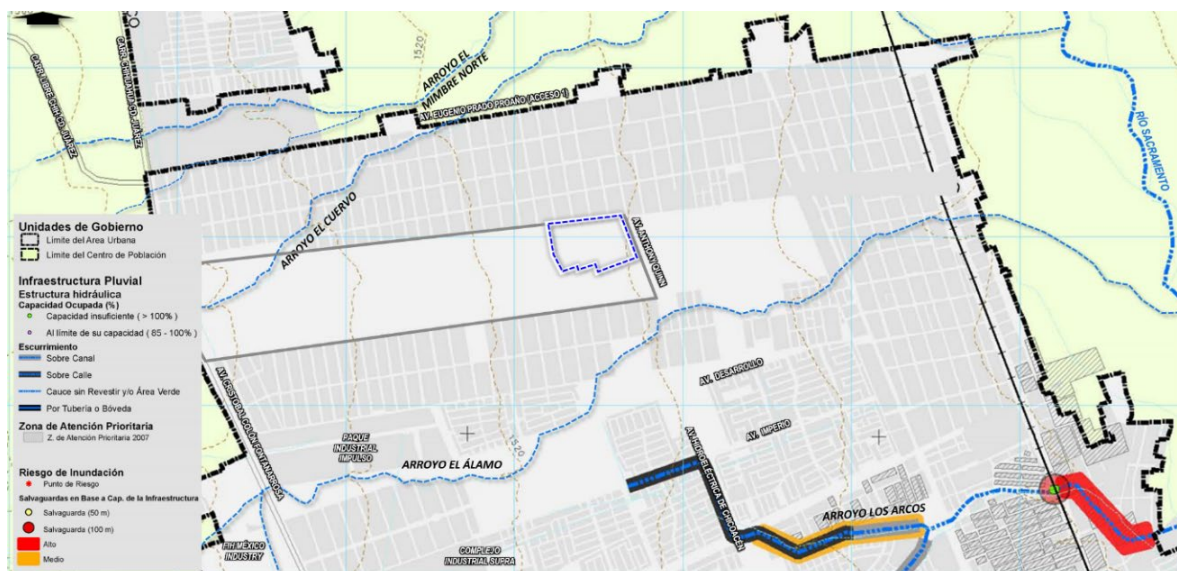


Imagen 87. Plano de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU vigente.

En consecuencia, el proyecto no presenta exposición directa a este tipo de riesgos, siempre y cuando se respeten las condiciones del trazo hidráulico y las normativas de protección civil.

4.1.c RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Este tipo de riesgos se define como aquellos inducidos por actividades humanas que pueden generar impactos negativos sobre el entorno natural y la salud pública. Las fuentes más comunes incluyen la contaminación del aire (por tránsito vehicular), la degradación de áreas verdes y cauces naturales, así como el manejo inadecuado de residuos sólidos. Es fundamental que el área de estudio no se convierta en un punto de depósito o disposición clandestina de desechos, lo que implicaría afectaciones ambientales directas.

De acuerdo con la carta de riesgos del PDU 2040, no se detectan riesgos antropogénicos directos o significativos dentro del predio, dado que la zona se encuentra en proceso de urbanización progresiva y formal. Sin embargo, existen más factores relevantes a considerar:

- ✓ Ruta de transporte de materiales peligrosos:
 - Se ha identificado la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa como vía de circulación de transporte de materiales peligrosos.
 - Aunque no representa una amenaza directa al predio, deberá contemplarse en los programas de protección civil y gestión de riesgos del desarrollo.
- ✓ Complejos Industriales
 - Al sur del predio se localizan diversos macizos industriales, entre los que destacan el Parque Intermex Norte, el Complejo Industrial Impulso, el Complejo Industrial Supra, así como instalaciones de empresas como FIH México Industry y la Planta Coca-Cola, entre otros.
 - Estas zonas industriales presentan niveles de riesgo clasificados como bajo, medio y alto, según la naturaleza de los procesos productivos que en ellas se desarrollan.

- ✓ Estación de servicio de combustibles (gasolinera):
 - La gasolinera más cercana es de la marca Philips 66, ubicada al suroriente del predio a 2.21 km de distancia, sobre la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa. Su radio de salvaguarda no alcanza el polígono de aplicación, y al tratarse de un establecimiento regulado, cuenta con certificación y protocolos de contingencia conforme a la normatividad vigente.



Imagen 88. Gasolinera Supergas Philips 66. Fuente: Captura propia en campo, mayo 2025.

- ✓ Contaminación al medio ambiente.
 - Por otro lado, uno de los riesgos potenciales asociados al crecimiento urbano y la edificación de nuevos desarrollos es la posible afectación ambiental causada por bancos de materiales. Estas actividades pueden generar emisiones atmosféricas significativas, tales como partículas suspendidas (polvo) o impactos sonoros por el uso de explosivos en detonaciones controladas.
 - Este tipo de impactos deben ser atendidos y mitigados por las propias compañías responsables, siguiendo los lineamientos de la legislación ambiental vigente, de modo que no se generen afectaciones directas ni indirectas a la zona urbana ni al entorno inmediato del predio.

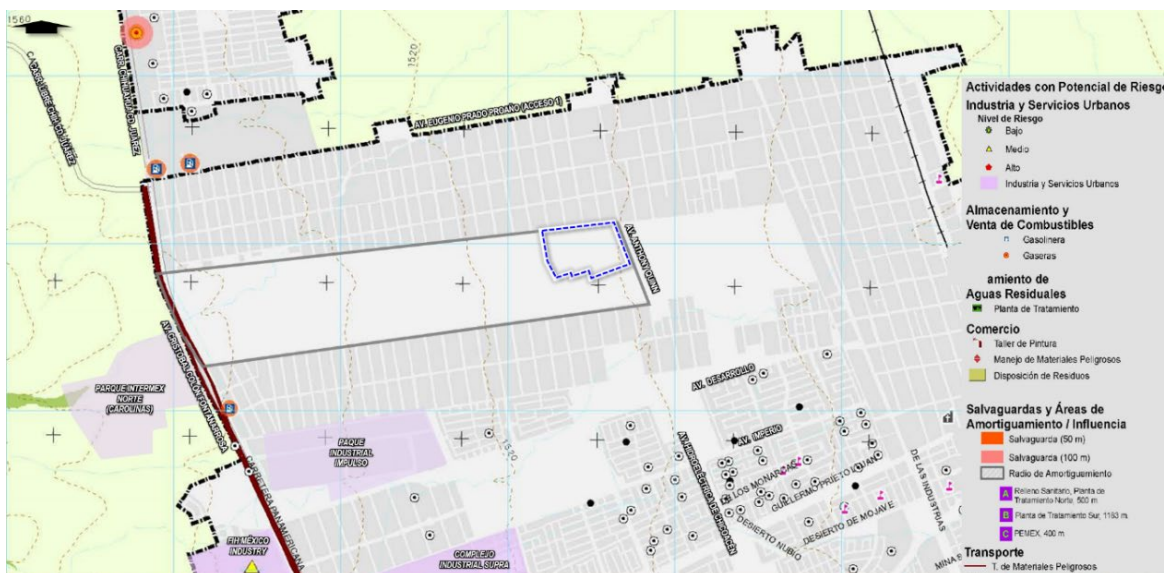


Imagen 89. Plano de riesgos Antropogénicos. Fuente: PDU vigente.

V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

5.A CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

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

Ámbito Estatal

5.A.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

En este Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027, se encuentran contenidos los sueños, anhelos y aspiraciones de los chihuahuenses, que fueron depositados en manos de este Gobierno del Estado a través de los foros de consulta, realizados a lo largo y ancho de nuestro gran territorio.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022 – 2027 es el documento rector que establece el quehacer y las prioridades de la administración estatal con el objetivo de mejorar las condiciones actuales del estado y encauzarlo hacia el desarrollo pleno y la prosperidad de sus habitantes. Además, sustenta las decisiones operativas, administrativas y financieras que tomará con el fin de cumplir lo plasmado en el presente Plan, así como de cuidar el adecuado uso de los recursos públicos, privilegiando la eficacia, eficiencia y transparencia de estos. Igualmente sirve de referencia para elaborar otros planes temáticos y sectoriales que en su momento habrán de presentarse. Cabe señalar que el Plan se elaboró con el involucramiento de miles de ciudadanas y ciudadanos chihuahuenses que se dieron a la tarea de plantear

propuestas y acciones por un mejor Chihuahua, haciendo patente la visión de todas las personas que desinteresadamente decidieron participar a través de los diferentes mecanismos definidos para ello y que fueron implementados por el Gobierno del Estado.

El Plan contiene los siguientes elementos y/o atributos de desarrollo que le permiten ser un instrumento que hacen viables y factibles la visión, los objetivos, estrategias, líneas de acción y metas planteadas en el mismo, privilegiando la prosperidad, el bien común, la solidaridad y subsidiaridad para las y los chihuahuenses:

a) Participativo, b) Incluyente, c) Transparente, d) Retador, e) Evaluable, f) Visión largo plazo.

Eje 1. Salud, desarrollo humano e identidad de Chihuahua. Eje 2. Crecimiento Económico Innovador y Competitivo. Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable. Eje 4 que contempla Seguridad Humana y Procuración de Justicia. Eje 5. Buen

Gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable. Vivienda digna y de calidad.

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

Estrategia: Facilitar el acceso a la vivienda digna y decorosa de las familias chihuahuenses, prioritariamente a aquellas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.

5.A.b. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial bajo el Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E, De la zonificación urbana en los centros de población.

Esta Ley de orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a un sistema de planificación para el desarrollo urbano; promover el desarrollo urbano sostenible, integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, así como establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible.

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 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de

la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

Artículo 92. Los municipios, con base en estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado del coeficiente adicional a que se refiere el Artículo anterior. Igualmente definirán los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Los municipios, a través de sus instrumentos de planeación, establecerán los mecanismos de fomento que contribuyan a la mezcla de niveles socioeconómicos y tipologías de vivienda en los desarrollos habitacionales, tales como aumentos a la densidad autorizada, al CUS y al COS, en función de unidades o porcentajes referidos al total de viviendas de determinado tipo de desarrollo.

Conjuntos urbanos

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

Normas de vialidad

Artículo 131. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas;

de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.

II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.

III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.

IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

Anchos mínimos de calle.

Artículo 132. Independientemente del régimen de propiedad, los municipios establecerán, en sus respectivos planes o reglamentos, el ancho mínimo de las vialidades locales, medido entre los alineamientos de las manzanas opuestas. Tratándose de vialidades regionales, primarias y secundarias, se estará a lo dispuesto por los instrumentos de planeación aplicables.

Dimensiones de vialidades

Artículo 133. Toda acción urbanística que implique el aprovechamiento del suelo

urbano o el crecimiento de los centros de población deberá prever un sistema de redes: vial, de transporte público, de carga, ciclista y peatonal, con las dimensiones y distancias mínimas establecidas en la presente Ley y los instrumentos de planeación, considerando criterios de calle completa e infraestructura verde.

AMBITO MUNICIPAL

5.A.c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2024-2027 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

El Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua es el resultado de un amplio e incluyente proceso de discusión, análisis y consenso de muchos planteamientos elaborados por cientos de ciudadanos sobre las soluciones a los problemas actuales que aquejan al municipio. El documento contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, con una visión de futuro, en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes rectores que guiarán las políticas públicas a seguir por el municipio. Los cuales son: Eje 1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia. Eje 2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos. Eje 3. Más calidad de vida para ti y tu familia. Eje 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad Eje 5: Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente

El Plan Municipal de Desarrollo tiene como Objetivo general el hacer de Chihuahua el municipio más competitivo de México. En temas de carácter Urbano se idéntica con los siguientes objetivos a seguir:

Eje 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad

Los desarrollos con impacto a las redes de movilidad existentes o planeadas, requerirán de un estudio de movilidad sancionado por la autoridad competente, conforme a la reglamentación correspondiente.

Nuestra ciudad es como una gran casa que debemos mantener en buen estado, construyendo y cuidando la infraestructura necesaria para que las familias y sectores productivos puedan vivir y trabajar adecuadamente. Para ello, se han establecido estrategias que abordan la infraestructura urbana y social, incluyendo la construcción de calles, parques y sistemas de agua potable, así como la pavimentación de calles. También es fundamental garantizar un desarrollo urbano sostenible que respete el medio ambiente, especialmente ante el rápido crecimiento poblacional que genera desafíos como la demanda de agua y vivienda. Además, se deben asegurar servicios públicos esenciales, como el aseo urbano y el mantenimiento de espacios públicos, para lograr una ciudad más habitable.

5.A.d. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, 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.

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020, en cuestión HABITACIONAL, menciona:

De acuerdo al artículo 13 se cita que, para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación” que, el caso que nos ocupa describimos el inciso “B” de Habitación:

- a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda.
- b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas.

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

I. Número mínimo de cajones:

I. HABITACIONAL	
Tipología.	
I.1 Unifamiliar	
Hasta 120 m2	1 por cada vivienda
De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda.
I.2 Plurifamiliar	
Hasta 60 m2	1 por cada vivienda
De más de 60 m2 hasta 120 m2	1.25 por cada vivienda.

Artículo 65. Cualquier otra edificación no comprendida en la relación a que se refiere

el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;

II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;

III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;

IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;

V. Se podrá aceptar el estacionamiento en “cordón” en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;

VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;

VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;

VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan

de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;

IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros² en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y

I. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

5.A.e. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA (PDU 2040)

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado, su séptima actualización del 24 de marzo del 2024, Acuerdo No. 16/2024 en el Periódico Oficial del Estado P.O.24.

Este documento tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el gobierno y la sociedad civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de Mixto Intenso, según lo indica el PDU; por el cual, donde **la normatividad aplicable al predio es el tipo**

HABITACIONAL H-60+ VIV/HA, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

- ✓ Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- ✓ Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.
- ✓ Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- ✓ Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- ✓ Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- ✓ Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad.

b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

c) La recuperación del Centro Histórico.

d) La regeneración urbana.

e) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias.

f) La conservación del patrimonio natural y construido.

g) La diversificación y mezcla de usos del suelo.

h) La mitigación de riesgos.

i) La sostenibilidad ambiental.

j) El desarrollo social.

k) El desarrollo económico y la competitividad

A continuación, se muestra la tabla de dosificación del uso de suelo y normatividad uso Habitacional.

Objetivo del Uso de Suelo H60+

Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de

transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público.

Definición del uso de suelo H60+

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

ACTIVIDADES		CMR	EQM	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
GRUPO	DESCRIPCIÓN									
HABITACIONAL	Unifamiliar	X	X	P	P	P	P	P	P	P
	Plurifamiliar	1	X	X	P	P	P	P	P	P

Imagen 90. Compatibilidad H-60+ y giro habitacional unifamiliar y plurifamiliar.

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS DE HABITACIONALES UNIFAMILIARES

Código	Densidad neta máxima viv/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30	8.50	2.00	15.00	60	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35	8.50	2.00	12.00	33.33	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26	SP	SP	6.00	SR	SR	

Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Unifamiliares. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo.

Tabla 2. Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Habitacionales Unifamiliares.

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES PLURIFAMILIARES

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35	8.50	2.00	4.5 / SR/1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42	8.50	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37	8.50	2.00	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:

1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m² y un frente de 6 m.
 - La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

Tabla 3. Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Habitacionales Plurifamiliares.

Respecto al potencial de desarrollo para el uso de suelo propuesto Habitacional H60+, se menciona lo siguiente:

- Densidad bruta máxima viv/ha = SP
- Densidad neta máxima viv/ha = SP
- Superficie privativa habitable = 45
- COS = 0.65
- CUS = SP
- % permeable de superficie libre = SP
- Altura máxima (metros) = SP
- Altura máxima (niveles) = SP
- Restricción frontal / fondo / lateral = SP

Imagen 91. Tabla del potencial para el uso propuesto del uso de suelo Habitacional H60+. Fuente: IMPLAN.

VI. ESTRATEGIA

6.A. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve el presente estudio, definido para un polígono dentro del Predio denominado Quintas Carolinas, contando con una superficie de 117,753.67 m². Dicho predio tiene acceso directo mediante la vialidad Norte 3 denominada Blvd. Zitudana, proveniente al oriente será por la Av. Anthony Quinn, según lo determina el PDU2040 por lo que se presume la alta accesibilidad.

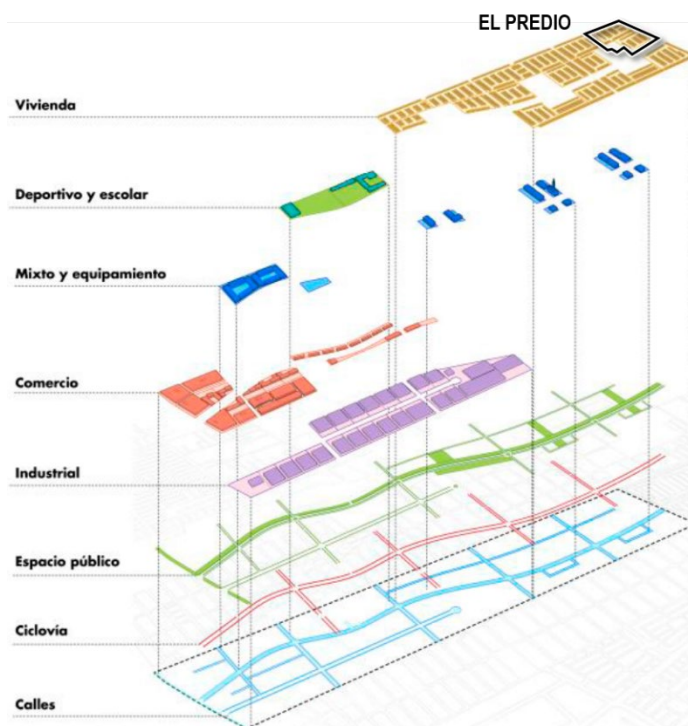
Actualmente el predio cuenta con dos usos de suelo Mixto Intenso MI y Habitacional H60+, por lo que se busca homogenizar todo el predio a uso de suelo Habitacional H-60+ viv/ha, que, por la zona en la se localiza es totalmente compatible con el sector y el desarrollo del proyecto.

Imagen 92. El predio.



La propuesta contemplada dentro del desarrollo del Plan Maestro Zitudana tiene como objetivo principal dotar al desarrollo de una diversidad de zonas funcionales, que incluyan espacios destinados a la industria, el comercio, usos mixtos, equipamientos urbanos —algunos de ellos de jerarquía metropolitana—, así como opciones de movilidad alternativa y áreas destinadas a la vivienda. Esta integración busca fomentar un crecimiento urbano equilibrado, eficiente y sustentable, en concordancia con una visión de ciudad compacta y policéntrica.

Imagen 93. Esquema Maestro de Zitudana.



Respecto al modelo de desarrollo, debe contar con bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con tres claves fundamentales que aplican a ésta propuesta con giro habitacional, que lo estructuran:

- Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, dando continuidad al desarrollo dentro de fondo legal.
- Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos, a lo cual el predio ya se encuentra en un área de reserva urbana.
- Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

La propuesta de ocupación y utilización del suelo, sujeto a éste estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo colindante a los límites de la mancha urbana, cercano al Subcentro de la ciudad, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios.

Bajo este modelo propuesto, la propuesta de ocupación del predio sujeto a este estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos, siendo congruente con las estrategias propuestas dentro del PDU vigente en cuestión.

6.B. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente del PDU 2040, para el predio en estudio aplican las siguientes políticas de desarrollo:

1. Crecimiento integral y continuo de la ciudad

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

2. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

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

- a) Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- b) Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos que permitan la densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano. Por tal se deberá instrumentar un programa de incorporación de lotes baldíos conforme un inventario de suelo y un programa de estímulos y castigos claramente definidos con el fin de desalentar la expansión urbana.

6.C. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La propuesta de este estudio se enmarca dentro de las directrices establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU), específicamente en lo que respecta a la zonificación primaria, la cual considera aspectos como la forma urbana, los límites territoriales, los usos del suelo y la estructura general de la ciudad. En este contexto, el polígono de estudio se localiza dentro de la zona de reserva, correspondiente al área de Suelo Programado, destinada a albergar un nuevo desarrollo orientado a fortalecer las actividades económicas que impulsen el crecimiento urbano. Asimismo, se plantea la consolidación y densificación del tejido urbano existente, en concordancia con las políticas de desarrollo establecidas por el PDU.



Imagen 94. El predio.

6.D. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, la propuesta del cual es objeto éste estudio busca el aprovechamiento de la zona compuesta por predios con uso habitacional, mixtos, comerciales, equipamientos e industria contando con una excelente accesibilidad.

Actualmente el predio **propiedad de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No. 1100017191**, cuenta con dos usos de suelo Habitacional H60+ y Mixto Intenso por lo que la propuesta radica en homogenizar el uso a habitacional. El principal objetivo de éste estudio **propone el uso de suelo HABITACIONAL H60+ VIV/HA**, por lo que el polígono en su totalidad alojará un desarrollo habitacional de alta densidad, dentro de una figura **ubicada en el predio denominado Quintas Carolinas** ubicado en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con **una superficie de 117,753.67 m²**.

En este sentido, el proyecto presentado se muestra congruente con las políticas del PDU vigente, al promover un crecimiento urbano integral y continuo. Asimismo, responde de manera

adecuada a las necesidades habitacionales del área, demostrando compatibilidad con el entorno construido, lo que contribuye a su viabilidad y optimización.



Imagen 95. Comparativa de usos de suelos actuales del PDU2040 y propuesta.

6.D.a. Anteproyecto

El anteproyecto habitacional radica en un desarrollo habitacional, ocupando una zona baldía en proceso de consolidación, el anteproyecto que consiste en una cerrada lotificada, además de zonas deportivas, áreas verdes, áreas ajardinadas, bardas municipales y las respectivas vialidades interiores y banquetas, entre otros.

El anteproyecto —actualmente en proceso de elaboración— contempla la generación de dos etapas de desarrollo. En su diseño se considera la conformación de un total de 21 manzanas, integradas por lotes habitacionales que albergarán aproximadamente 535 viviendas. Asimismo, se proyectan cinco áreas verdes destinadas al esparcimiento y recreación, vialidades locales con un ancho promedio de 13.00 metros, y dos accesos vehiculares que facilitarán la conectividad del conjunto con su entorno inmediato.

Es recomendable que, al momento de desarrollar el proyecto, la lotificación y sus operaciones se lleven a cabo sin alterar la tranquilidad de la zona ni afectar negativamente la circulación vehicular. Estas acciones deberán cumplir estrictamente con las disposiciones legales y normativas correspondientes.

Es importante destacar que el anteproyecto presentado constituye una propuesta preliminar de diseño. Una vez obtenido el uso de suelo correspondiente, se contempla la posibilidad de integrar una tipología habitacional mixta, pudiendo combinar vivienda unifamiliar y plurifamiliar, de acuerdo con las características del entorno y los lineamientos normativos aplicables.

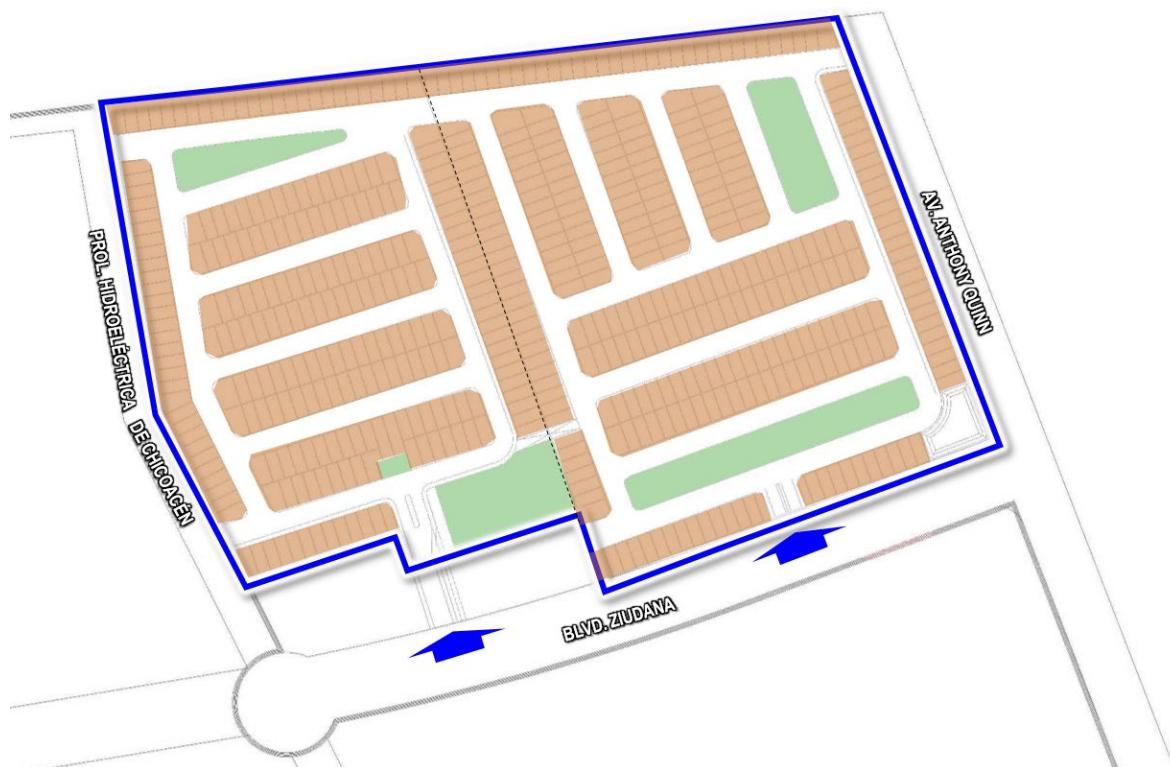


Imagen 96. Propuesta inicial con formato habitacional unifamiliar, donde el uso propuesto permite explorar variaciones de las etapas futuras hacia vivienda plurifamiliar, sujeto al comportamiento del mercado.

6.D.b. Normatividad PDU 2040

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Habitacional H60+ viv/ha, donde se desarrolla de la siguiente manera:

ACTIVIDADES										
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CMR	EQM	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
HABITACIONAL	Unifamiliar	X	X	P	P	P	P	P	P	P
	Plurifamiliar	1	X	X	P	P	P	P	P	P

Imagen 97. Compatibilidad H-60+ y giro habitacional unifamiliar y plurifamiliar.

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS DE HABITACIONALES UNIFAMILIARES

Código	Densidad neta máxima viv/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H60	60	90	0.60	2.00	26	SP	SP	6.00	SR	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.

Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Unifamiliares. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo.

Tabla 4. Normatividad que aplica al uso H60+ para vivienda unifamiliar. Fuente: PDU 2040 vigente.

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS DE HABITACIONALES PLURIFAMILIARES

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	Remítase a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.

Notas:

1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m² y un frente de 6 m.
- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Plurifamiliares. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo.

Tabla 5. Normatividad que aplica al uso H60+ para vivienda plurifamiliar. Fuente: PDU 2040 vigente.

El uso de suelo propuesto garantiza la realización de actividades bajo condiciones normales, sin generar molestias fuera de los límites de la propiedad y evitando impactos negativos en el entorno ambiental o urbano. Lo anterior se encuentra en concordancia con los límites y condiciones establecidos por la normatividad aplicable, respetando el límite urbanizable y/o el área designada como zona de desarrollo urbano, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2040 vigente.

6.E. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura obedece a lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados. Que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada. En los siguientes puntos se indican las posibilidades técnicas y las estrategias de implementación para garantizar el suministro del agua potable, la energía eléctrica y el drenaje sanitario entre otros servicios básicos.

Agua Potable. Por ser una zona incluida dentro de la mancha urbana, cuenta con este servicio, se cuenta con una factibilidad por medio del oficio por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento mediante el oficio por parte de la Dirección Técnica SE400/0834/DTF 020/104-2024 del día 26 de abril 2024, el cual, deberá de construir en su totalidad la infraestructura hidráulica, sanitaria y de agua residual tratada, garantizando en todo momento la dotación de los servicios requerido en el futuro desarrollo.

El polígono del Plan Maestro de ZIUDANA cuenta con una buena planeación, donde respecto a la infraestructura de agua potable cuenta con un Plan Maestro de red de distribución de agua potable, validado para su construcción mediante la JMAS con No. de Control 06/2023 con fecha del 14 de Agosto del 2023, el cual contiene 1 Tanque y 2 Pozos, así como líneas de conducción, zonas de distribución para proveer del servicio.

Alcantarillado Sanitario. El desalojo de las aguas negras será por gravedad aprovechando que el predio se encuentra cerca del colector de la Prol. Zitudana que conduce las aguas negras de la zona norte a la Planta de Tratamiento Norte.



Imagen 98. Plan Maestro de red de distribución de agua potable.

POLÍGONOS POR USO DE SUELO		AREA TOTAL	AREA COMERCIAL	VIVIENDAS	POBLACIÓN	Q m	Q md	Qmh
CLAVE	USO DE SUELO	M2	M2	VIV	HAB	(lps)	(lps)	(lps)
M8.1	Mixto	14,490.88	14,490.88	0	0	0.50	0.675	1.01
M8.2	Mixto	12,627.62	12,627.62	0	0	0.44	0.594	0.89
M8.3	Mixto	8,070.94	8,070.94	0	0	0.28	0.378	0.57
M8.4	Mixto	3,234.77	3,234.77	0	0	0.11	0.149	0.22
M8.5	Mixto	3,533.94	3,533.94	0	0	0.12	0.162	0.24
H-3.1	Habitacional	39,541.05	0.00	158	554	1.92	2.592	3.89
H-3.2	Habitacional	35,722.28	0.00	143	500	1.74	2.349	3.52

Agua Tratada. Se considera la instalación de una red de alimentación de agua tratada aprovechando la existencia de agua tratada, la cual tendrá que cubrir las necesidades del área verde del proyecto.

Agua Pluvial. Se identifica el nacimiento de un afluente natural al interior del predio (sin categoría de arroyo federal), el cual, deberá de ser atendida dentro del proyecto arquitectónico y posteriormente el proyecto hidráulico, mediante un sistema que permita la conducción adecuada de las aguas de lluvia fuera del polígono, evitando afectaciones al interior del predio. Para tal acción, se podrán generar las siguientes acciones:

- Se proyecta el diseño de parques con funciones hidrológicas que permitan la captación y retención temporal del agua de lluvia, favoreciendo su infiltración al subsuelo y contribuyendo a la recarga del manto acuífero de la subcuenca.
- El escurrimiento proveniente de superficies impermeables será conducido estratégicamente, y una vez definido el anteproyecto, se integrará un sistema de drenaje pluvial adecuado que dirija dichas aguas hacia el canal de lluvia previsto a lo largo del Boulevard ZIUDANA, entre otros.

Alumbrado público y distribución de energía eléctrica. Dicho servicio está a cargo de la CFE, por ser una colonia en proceso de consolidación, las instalaciones eléctricas serán subterráneas para colaborar con la imagen urbana de la ciudad. En el caso específico del predio, se anexa copia oficio de factibilidad emitida por la CFE por medio del oficio no. ZDCH-DPYC-550/2021, con fecha del 29 de abril de 2021, que menciona que existe la factibilidad de otorgar el servicio de energía eléctrica y que en base a lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica las obras para suministrar el servicio deberán correr a cargo del solicitante.

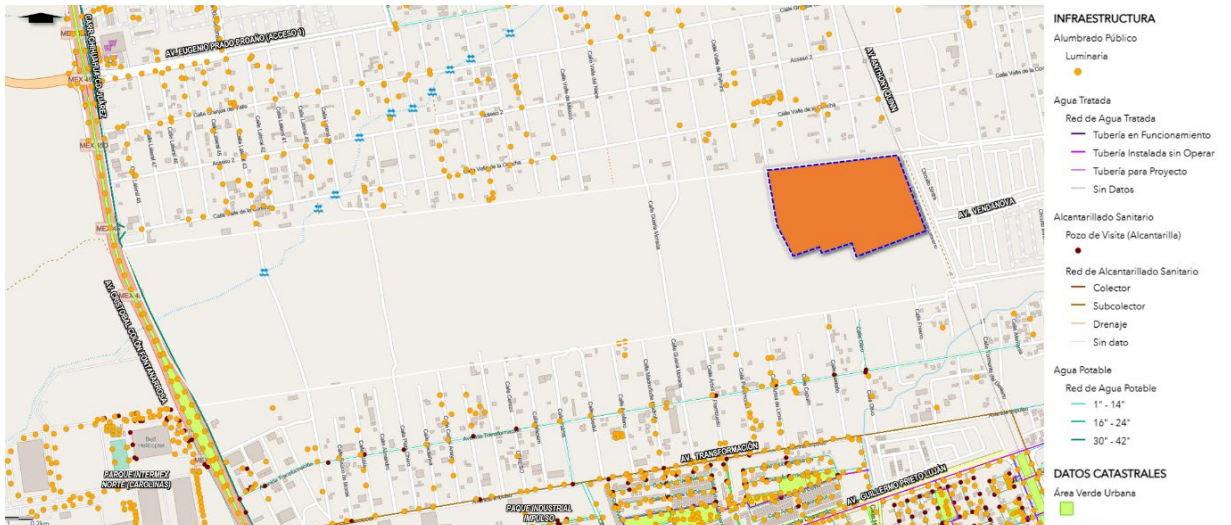


Imagen 99. Infraestructura existente y el predio. Fuente: SIGMUN 2025.

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/0834/D.T.F. 020/104-2024

Chihuahua, Chihuahua a 26 de abril de 2024

C. GRACIA AZUCENA ANTÚNEZ RIVAS Y/O
C. LEONOR ALEJANDRA PICARD ANTÚNEZ Y/O
C. JULIO PICARD ANTÚNEZ

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 Falcón 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 **fracción 4, 5, 6 y 7 del Lote 5, en el Predio Quintas Carolinas** de este Municipio y Estado de Chihuahua, ubicado en un sector con uso de suelo **Habitacional H60+; Mixto Intenso; Recreación y Deporte; Equipamiento Urbano (Administración)** de acuerdo con la **Constancia de Zonificación No. AUA 02482/2024** con una superficie de terreno de **876,587.81 m²**, del cual existe un antecedente identificado como **SE400/649/D.T.F. 030/03-2023**, 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 **25 de abril 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 fuera de la denominada Zona Servida así como de la denominada Zona Contigua en los términos del Artículo 3 fracciones XXII y XXIV, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes, ya que no cumple con los criterios establecidos en los Artículos 83 y 84 de los referidos Lineamientos Complementarios. Asimismo, el predio en cuestión se ubica dentro del Plan Maestro Ciudadano, aprobado por este Organismo Operador.

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 13 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 **PRESENTE**, esto siempre y cuando, su representada realice y cumpla con los siguientes:

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

Ave. Ocampo No. 160A, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474
www.jmaschih.gov.mx

Página 1 de 5
Fecha de Emisión: 26/04/2024

CFE Distribución Norte

División de Distribución Norte
Superintendencia de Zona Chihuahua
Departamento de Planeación Construcción

2021 "Año de la Independencia"

Chihuahua, Chih., a 29 de Abril del 2021
Oficio No. ZDCH-DPYC- 550/ 2021

C. GRACIA AZUCENA ANTUNEZ RIVAS
C. González Cossío No. 5101
Col. Granjas
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 22 de Abril del 2021, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para un predio ubicado en la Fracción 4 del lote 5 en el predio denominado Quintas Carolinas con una superficie de 255,442.87m2, clave catastral 721-500-004, Fracción 5 del lote 5, superficie de 499,110.63m2, clave catastral 721-500-005, Fracción 6 del lote 5, superficie 545,961.52m2, clave catastral 721-500-006, Fracción 7 del lote 5 superficie 147,116.78, clave catastral 721-500-007, de la ciudad de Chihuahua, Chih.

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. FELIX OMAR FLORES PERAZA
Superintendente Zona Chihuahua E.F.
C.C. Exp. Factibilidad 2021
17CWWF0204AM6

CFE Zona de Distribución Chihuahua
Ganadora del Premio Iberoamericano Categoría Oro y Premio Global Asia Pacifico Categoría World Class 2018.
Av. Juan Escutia s/n, Zona Industrial Nombre de Dios
Chihuahua, Chihuahua. C.P. 31050. Correo: (614) 442.70.08 ext 16111

WORLD CLASS 2018
GPEA
WORLD CLASS

Imagen 100. Factibilidades JMAS y CFE.

Telefonía e Internet. El área cuenta con el servicio de telefonía e internet corresponde a las empresas privadas de telefonía la instalación de la red de distribución del servicio.

Posteriormente los desarrolladores del proyecto estarán obligados a realizar dentro del plazo y de acuerdo con las especificaciones que fije tanto JMAS, CFE, Telefonía, Internet, entre otros, deberán de cubrir los derechos de conexión de los servicios de agua, drenaje, alcantarillado del fraccionamiento a los de red general, así como, las conexiones de los servicios de electricidad y alumbrado público con cableado subterráneo. Todo a cabalidad y con la previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias, derivadas de las factibilidades que se proporcionen.

6.F. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que actualmente permite el acceso actual al predio se da principalmente a través de la **Avenida Anthony Quinn**, la cual conecta con el primer tramo de la **vialidad Norte 3**, denominada **Boulevard Zitudana**, proyectada dentro del Plan Maestro. Adicionalmente, la **Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa**, ubicada al oeste del polígono, funcionará en (un futuro prevista la conexión al 2026-2027) como otra vía de acceso relevante, al estar clasificada como una vialidad estructurante dentro del sistema de movilidad urbana de la ciudad.

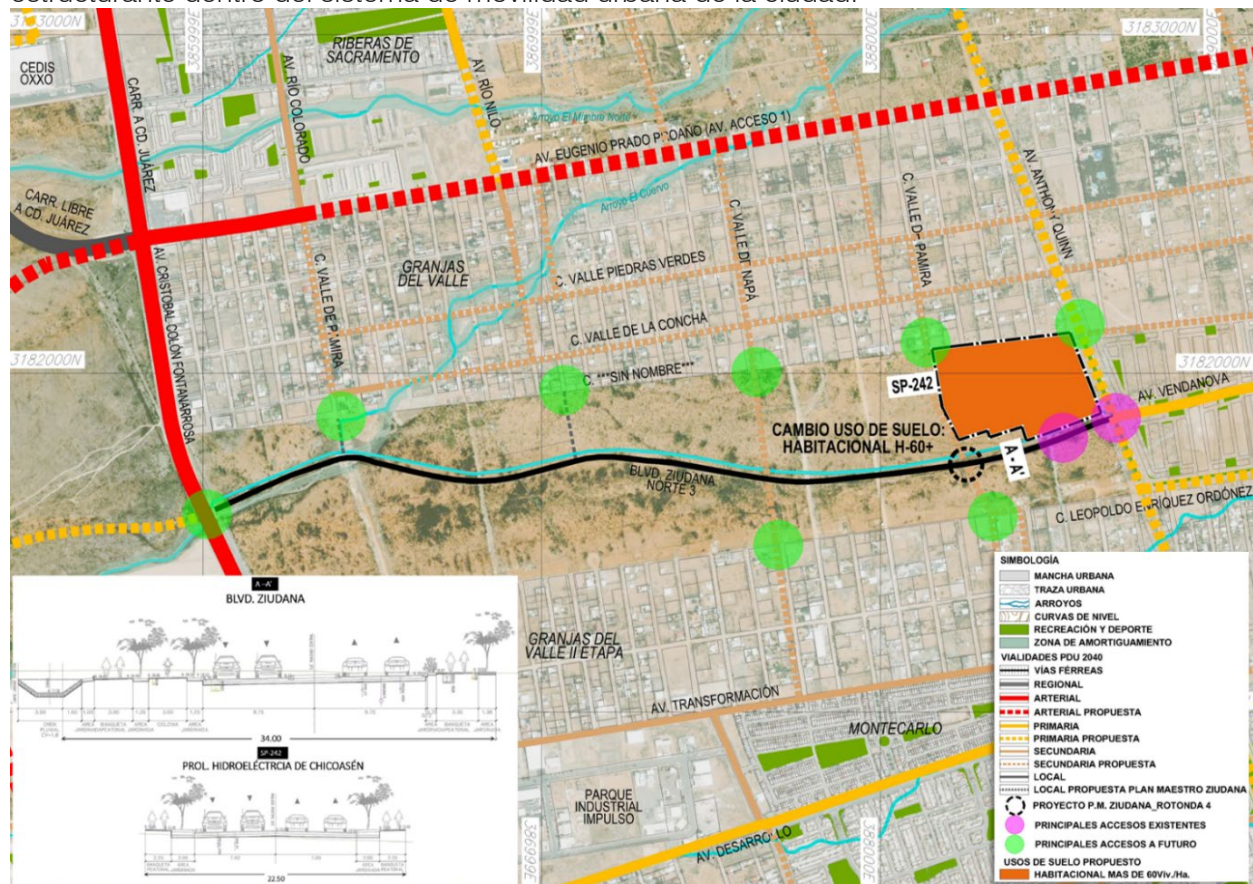


Imagen 101. Accesibilidad actual y propuesta en el predio. Fuente: Elaboración propia con datos PDU2040.

Desde el Boulevard Zitudana (Norte 3) se proyecta la conexión con diversas vialidades que articularán el desarrollo con el resto del entorno urbano, destacando dos vialidades locales y dos

secundarias. Entre estas últimas sobresale la vialidad **Hidroeléctrica de Chicoasén**, que colinda directamente con el límite poniente del predio y presenta un alto potencial para integrarse eficientemente al sistema vial existente.

A continuación, se describen las vialidades que conectan principalmente con el predio:

Vialidades arteriales

Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa AA-004B

Vialidad arterial que cuenta con una sección de 50.00 a 95.00 m de ancho, considerando de tres a seis carriles viales (con carriles laterales), camellón central, lateral y banquetas en ambos extremos. Por dicha vialidad circula la ruta de transporte público que da cobertura al sector.

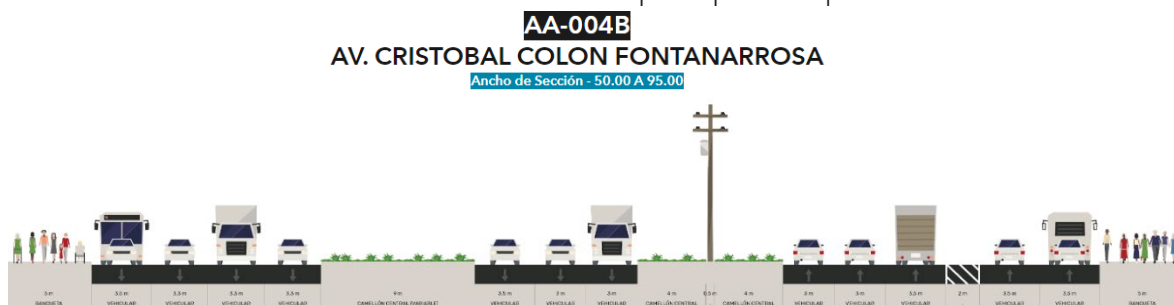


Imagen 102. Sección vial Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa. Fuente: SIGMUN.

Vialidades primarias

Avenida Anthony Quinn (Clave Vial: PP-027)

Vialidad primaria que cuenta con una sección de 60.00 m de ancho, considerando cinco carriles por sentidos, respecto a la estructura de la vialidad cuenta con camellón central con una torre de alta tensión, banquetas en ambos lados y ciclovía en ambos extremos. Dicha vialidad se encuentra construida en el tramo del Fracc. Vendanova, el resto se encuentra en proceso de consolidación.

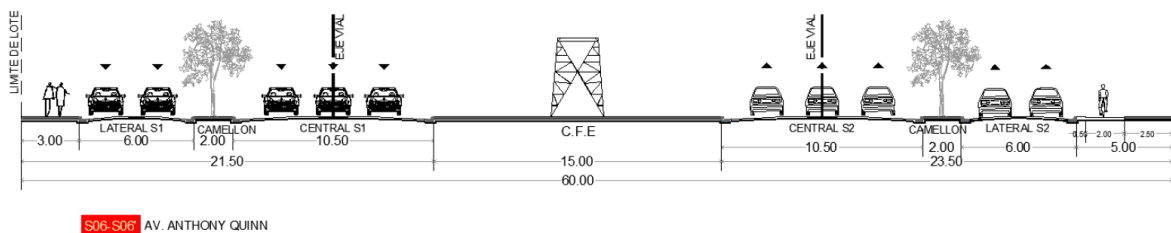


Imagen 103. Av. Anthony Quinn sección vial propuesta. Fuente: Plan Maestro ZIUDANA.

Vialidades secundarias

Prolongación Hidroeléctrica de Chicoasén (Clave Vial: SP-242)

Vialidad futura de jerarquía secundaria planeada como vía de acceso directo al predio, conectando con la Av. Eugenio Prado Proaño (también en consolidación), fortaleciendo la conectividad interna del área. Considerando una sección vial: 23.00 metros, dos carriles por

sentido, además de carriles centrales y laterales, con la presencia de canal central del Arroyo Desarrollo y banquetas en ambos extremos.

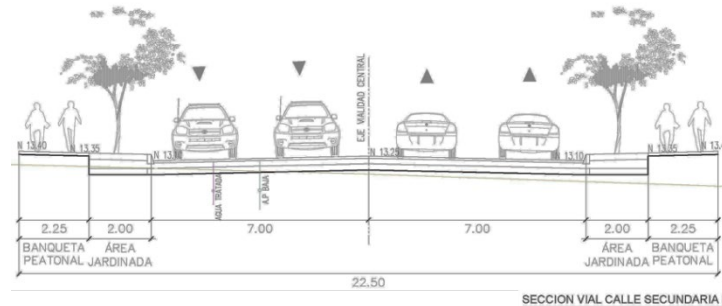


Imagen 104. Sección vial Prol. Hidroeléctrica de Chicoasén (calle Secundaria F).

Vialidades locales

Boulevard Zitudana (Norte 3)

Vialidad local proveniente de la Av. Anthony Quinn surge el Norte 3 denominada Blvd. Zitudana (primer tramo) que representa actualmente la principal vía de acceso al predio. Esta vialidad tiene una función estructural fundamental al actuar como columna vertebral del Desarrollo Zitudana, articulando la movilidad interna del sector con el resto de la ciudad. Cuenta con una sección vial: 34.00 metros, con dos carriles por sentido, compuesta de un carril central, carril central de espera para vueltas a la izquierda, ciclovías laterales y banquetas (una por sentido). Su diseño incluyente, que contempla infraestructura peatonal y ciclista, promueve una movilidad más accesible y sustentable, alineada con los principios del desarrollo urbano contemporáneo.

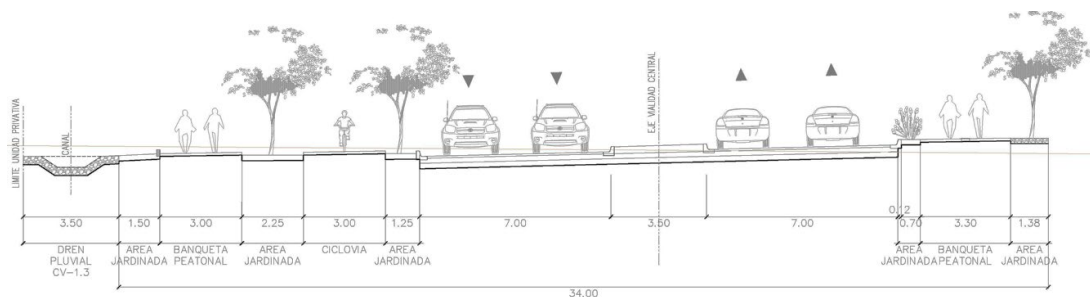


Imagen 105. Sección vial Blvd. Zitudana.

El acceso principal al desarrollo se habilitará en etapas futuras, operando inicialmente a través de medio cuerpo de la vialidad central del Boulevard Zitudana, una vez que inicien las obras de construcción de vivienda

Dentro de las obras de infraestructura señaladas para desarrollar para las vialidades de acceso al desarrollo ZIUDANA, destaca la presencia de la Rotonda No. 4 que le da una mejor distribución vial, ubicada en la zona este del polígono.

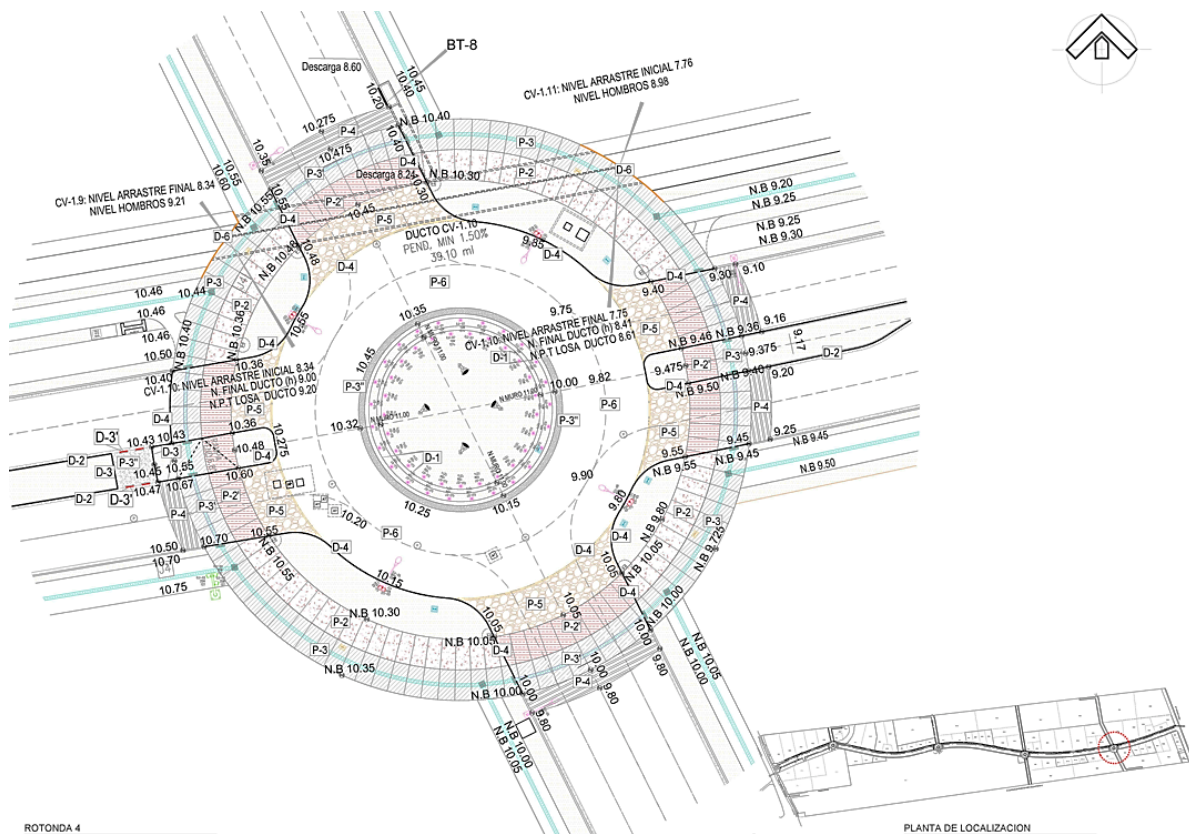


Imagen 106. Planta de trazo de la Rotonda No. 4.

6.F.a Transporte Público

En el marco de la movilidad alternativa, se contempla la instalación de diversas paradas de transporte dentro del desarrollo, con el propósito de complementar las dos rutas de transporte público que actualmente operan en las inmediaciones del predio, y que podrían integrarse al proyecto en etapas futuras. Cabe señalar que la incorporación formal de rutas al interior del desarrollo dependerá de la justificación técnica de la demanda, conforme a los criterios establecidos por la autoridad competente. No obstante, las paradas propuestas como parte del proyecto de urbanización ya cuentan con la aprobación correspondiente.

De acuerdo a la propuesta del Plan Maestro Ziidana, se plantea una ruta que circule por el Blvd. Ziidana, donde se plantean 10 paraderos del transporte, situados a una distancia 400 m entre cada (radios recomendables según la ONU), cubriendo las distancias caminables entre los lugares de origen y la movilidad -5 minutos a pie-.

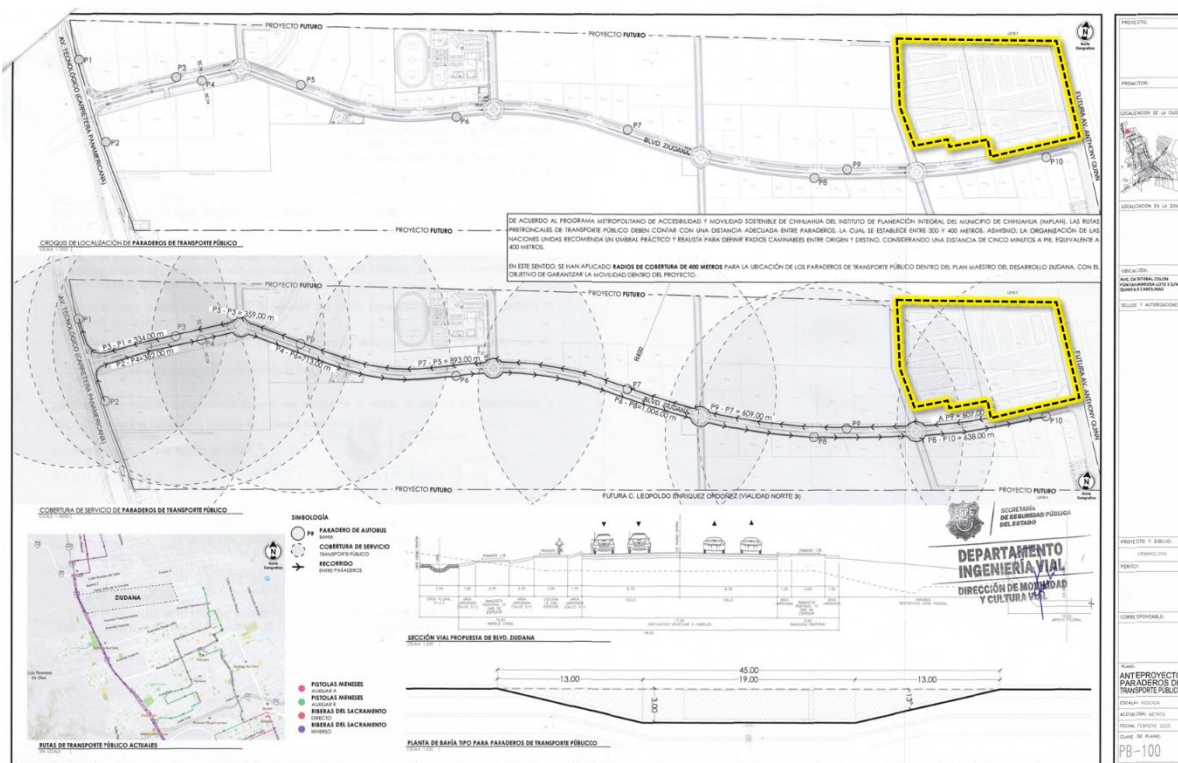


Imagen 107. Plano de paraderos de transporte público, sellado por el Departamento de Ingeniería Vial.

6.F.b Estacionamiento

Respecto a la normatividad de los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo las necesidades de la zona habitacional, acorde a la normatividad aplicable para el sector.

Para su aprobación, una vez que se tenga el proyecto, sebera de cumplir con lo estipulado dentro del Reglamento y la dependencia que lo rige.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. Habitación:		
Unifamiliar	Hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda.
Plurifamiliar	hasta 60 m2	1 por cada vivienda
	De más de 60 hasta 120 m2	1.25 por cada vivienda

Tabla 6. Cajones de estacionamientos. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas.

NOTA: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que se ejecute en el lote, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

VII. INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en los reglamentos Municipales en la materia.

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social. Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

- ✓ La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.
- ✓ La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.
- ✓ La participación del sector social.
- ✓ La programación de las acciones en el corto, mediano plazo.

Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de esta Modificación Menor, así como las responsabilidades de su ejecución en un corto y mediano plazo para el proyecto, lo cual tiene repercusiones en el área de aplicación de éste estudio.

PERIODO 1-2 AÑO 2025-2027					
Corto plazo					
Acciones/ obras y servicios	Plazo	Fed	Edo	Mpio.	Priv.
1. Aprobación de la Modificación Menor para su publicación	CP			X	
2. Publicación en el periódico oficial del Estado	CP		X		

El establecimiento de plazos de ejecución considera los siguientes criterios de tiempo y visión de alcances.

Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 año. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación. Se debe iniciar los trámites y licencias para la construcción del proyecto, así como los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

VIII.BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
Ley de Planeación
Ley General de Asentamientos Humanos
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.
Censo General de Población y Vivienda 2020.
Cartografía Digital de México

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua
Código Municipal para el Estado de Chihuahua
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua
Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040
INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.
Censo General de Población y Vivienda 2020.
Cartografía Digital de México; DENU, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.

IX. CREDITOS

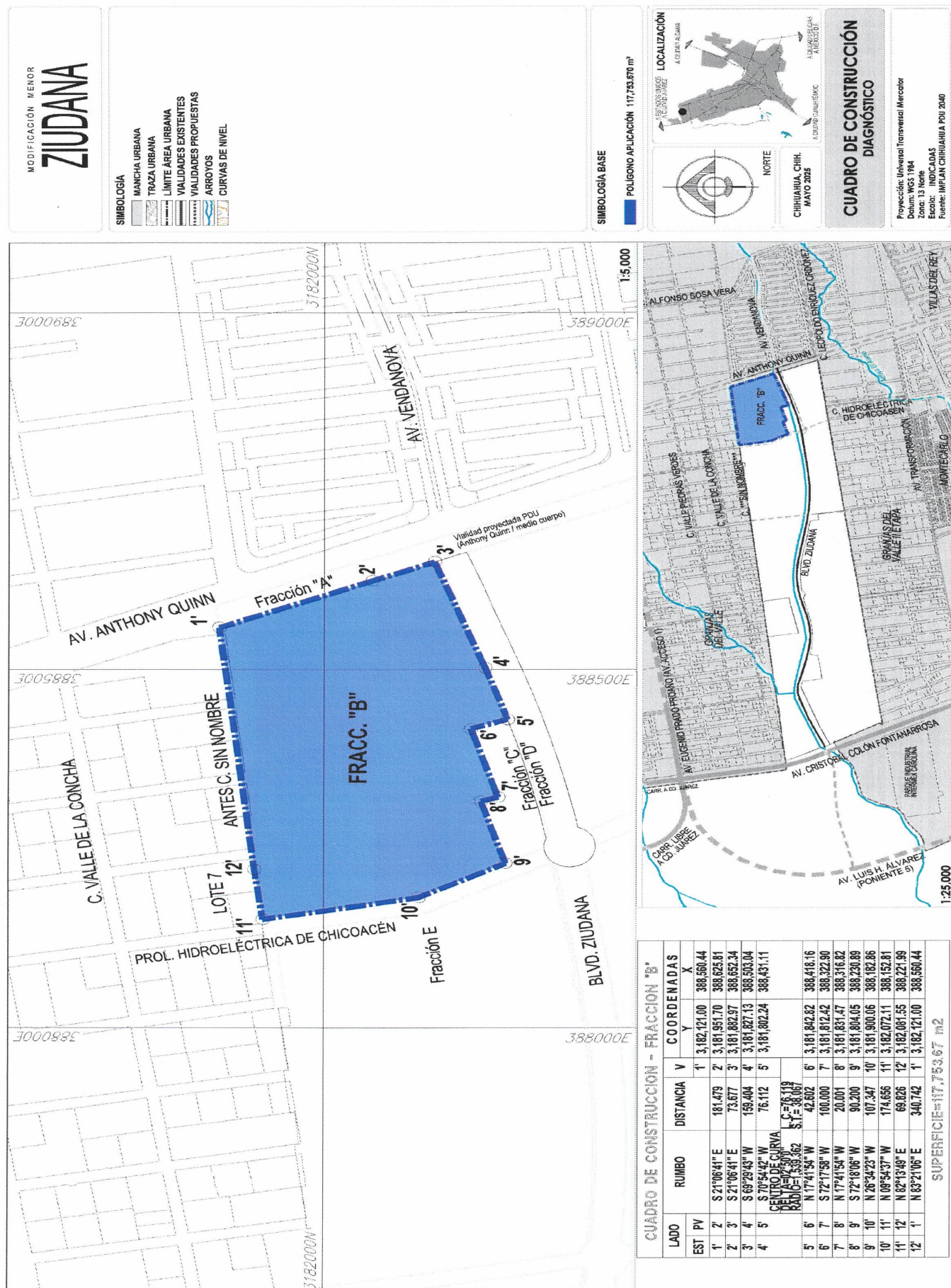
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
Directora

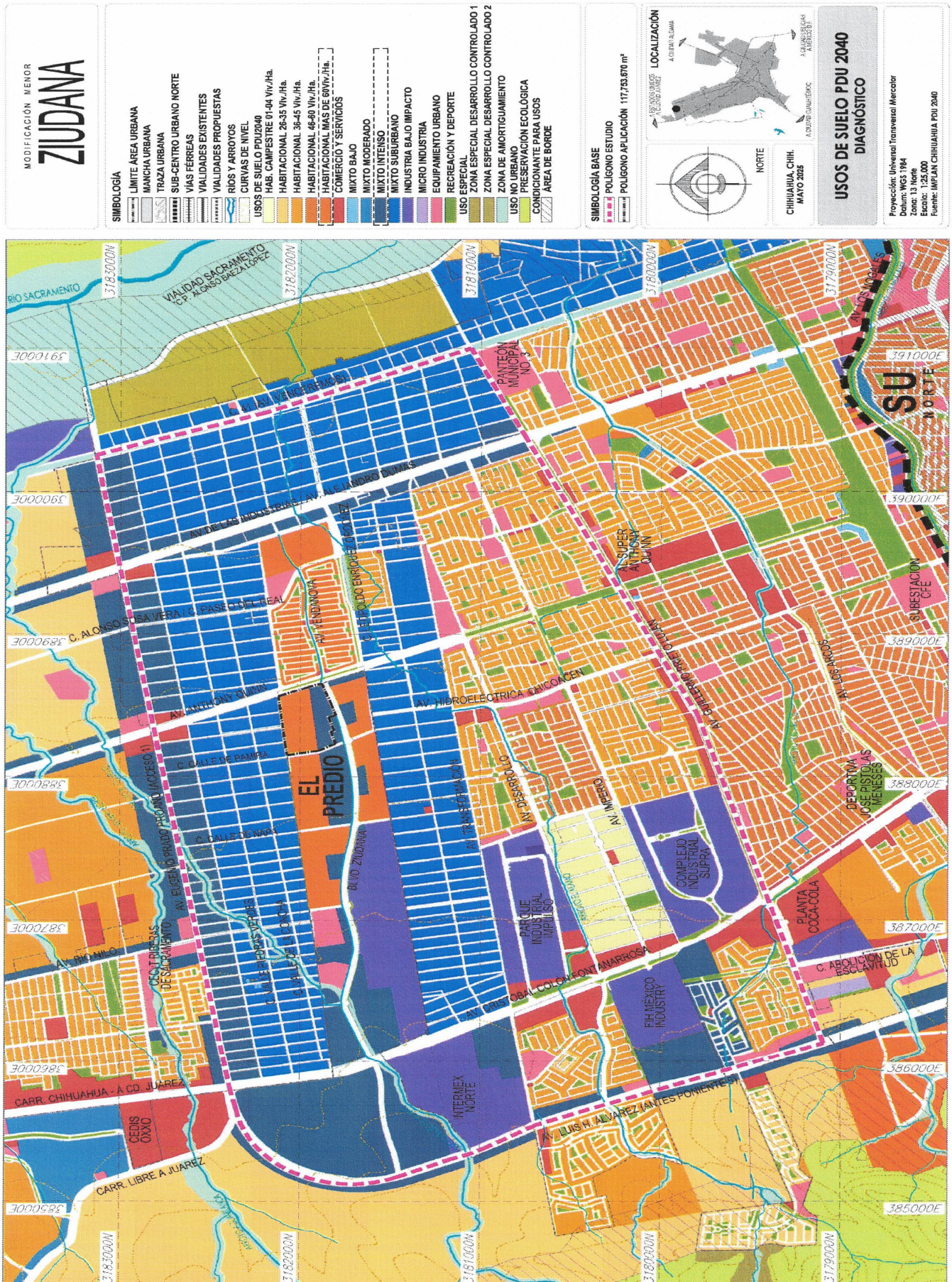
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
Directora

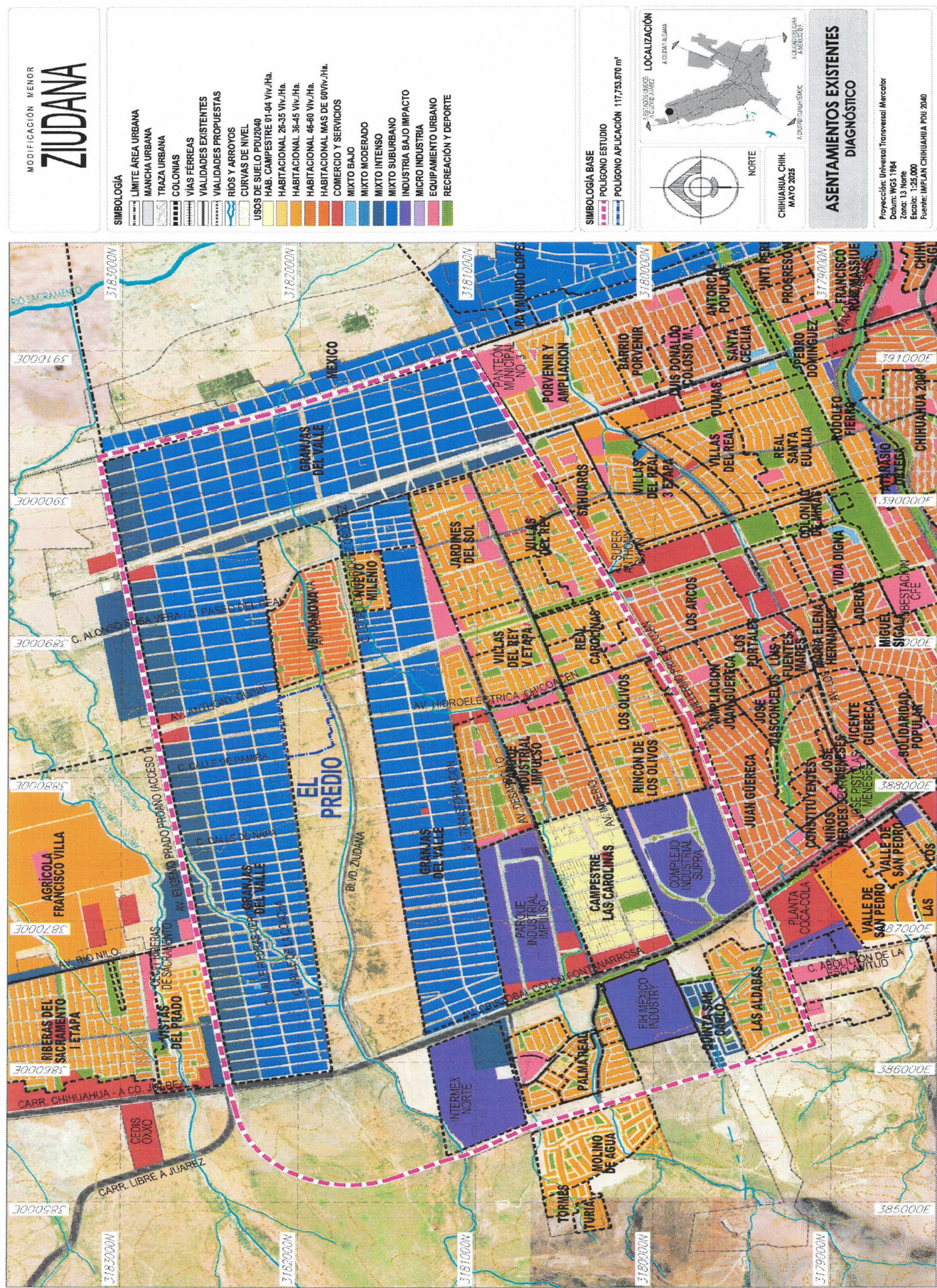
SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO NO. 1100017191
Promotor

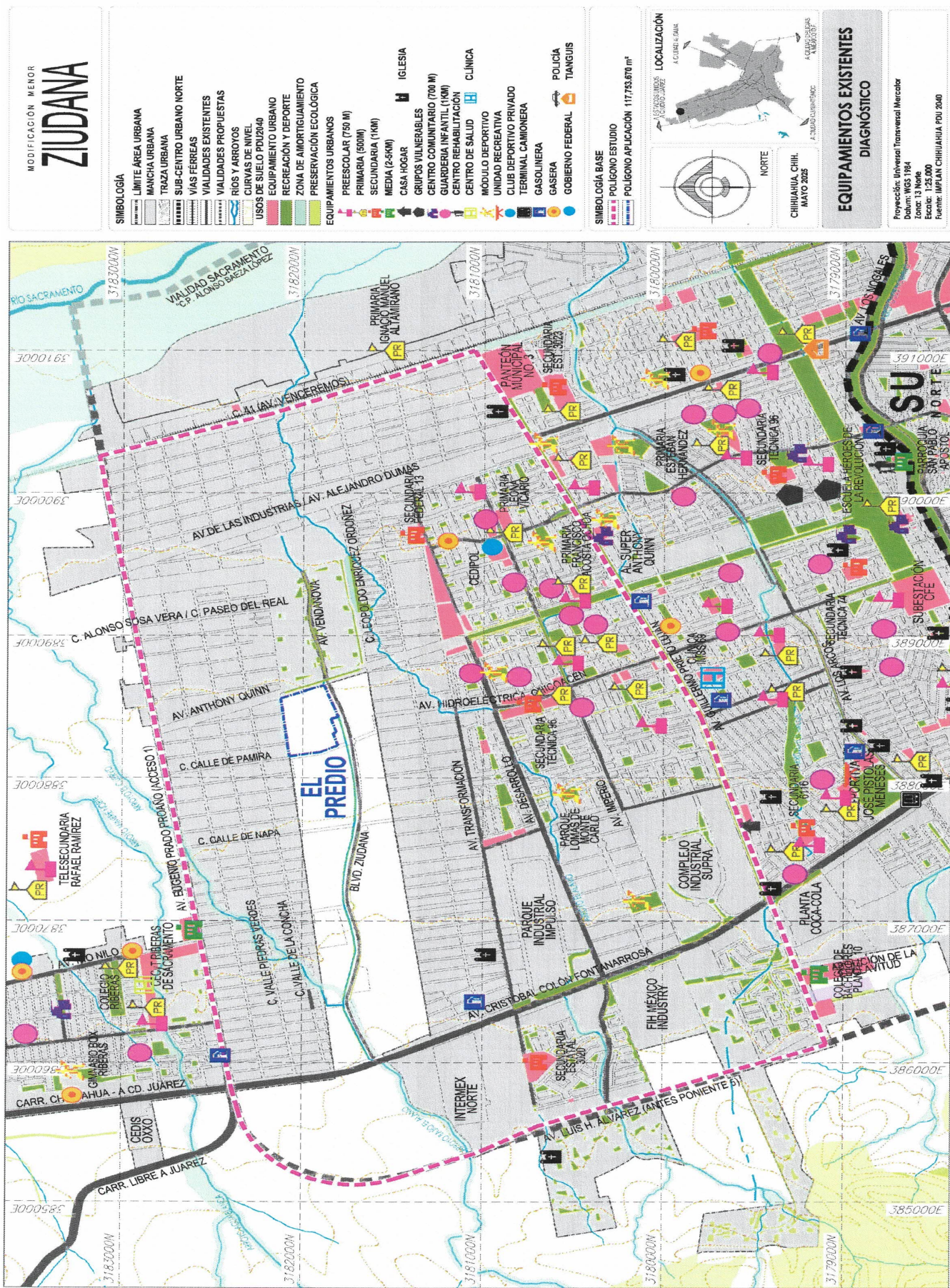
DRA. CECILIA O. OLAGUE CABALLERO
D.R.U No. 012
Consultor y DRU



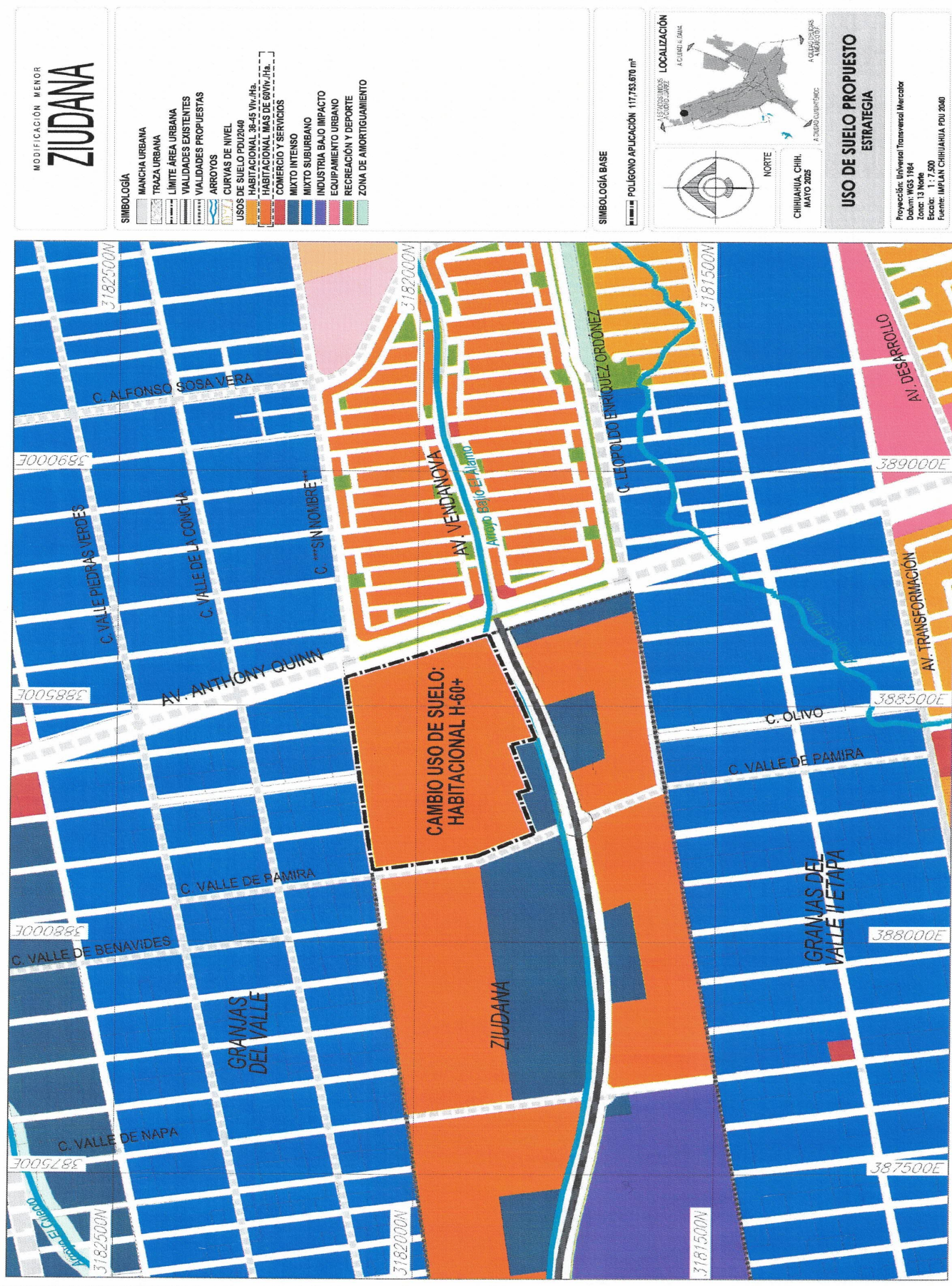














SIN TEXTO

SIN TEXTO