

*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 22 de abril de 2026.

No. 32

Folleto Anexo

ACUERDO N° 030/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
REPÚBLICA DOMINICANA 511**

SIN TEXTO

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

ACUERDO 030/2026

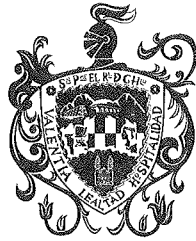
ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha doce de noviembre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"República Dominicana 511"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 14 de la cuadra 29 ubicado en la calle República Dominicana No. 511 de la colonia Panamericana de esta ciudad, con superficie de **525.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 1.00.**

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. 21/2025**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 12 de noviembre del año 2025, dentro del punto número once 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 Issac Díaz Gurrola, 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 el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua, S.A.P.I. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "República Dominicana 511", en el predio identificado como Lote 14 de la cuadra 29, ubicado en la calle República Dominicana No. 511 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 1.00.... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua, S.A.P.I. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**República Dominicana 511**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 14 de la cuadra 29 ubicado en la calle República Dominicana No. 511 de la colonia Panamericana de esta la ciudad de Chihuahua con superficie de 525.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 1.00.

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 veinticuatro días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"REPÚBLICA DOMINICANA 511"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Jesús Manuel Torres Mendoza**, en su carácter de representante legal de **Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua, S.A.P.I. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**República Dominicana 511**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 14 de la cuadra 29, ubicado en la calle República Dominicana No. 511 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Jesús Manuel Torres Mendoza**, en su carácter de representante legal de **Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua, S.A.P.I. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**República Dominicana 511**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 14 de la cuadra 29 ubicado en la calle República Dominicana No. 511 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua con una superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el **cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 1.00**, 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 "**República Dominicana 511**", 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 curso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua, S.A.P.I. de C.V.;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Jesús Manuel Torres Mendoza;
3. **Copia certificado de la Póliza 872** de fecha 4 de mayo del 2017, otorgada ante el Lic. Alejandro Burciaga Molinar, Corredor Publico número 12 para la Plaza del Estado de Chihuahua, comparecen los señores Jesús Manuel Torres Mendoza y Melissa Olivia Mantilla Fernández, con el objeto de hacer constar la constitución de una S.A.P.I. de C.V., denominada "Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua", la cual será administrada por un consejo de administración designando como presidente del mismo al señor Jesús Manuel Torres Mendoza;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 2,930** de fecha 22 de enero del 2025, otorgada ante la Lic. José Antonio Chávez López, Notario auxiliar de la Notaria Publica número 15 del Distrito Judicial Morelos, comparecen por una parte la señora María Miriam Bermúdez Rodríguez, como la parte Vendedora y por otra, la persona moral Operadora Bienes Raíces la Unión de Chihuahua, S.A.P.I. de C.V., como la parte compradora para celebrar un contrato de compra venta con respecto a la finca urbana marcada con el número 511 de la calle República Dominicana construida sobre el lote de terreno que se identifica con el número 14 de la cuadra 29 de la colonia Panamericana de esta ciudad con superficie de 525.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 130 del Libro 7436 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad;
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-487482** expedido por Tesorería Municipal de fecha 10 de septiembre del 2025;
6. **Oficio DASDDU/211/2025** de fecha de 02 de abril 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;
7. **Oficio 283/2025** de fecha 24 de abril 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;
8. **Oficio DASDDU/212/2025** de fecha 02 de abril 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;
9. **Oficio DDHE/0373/2025** de fecha 20 de junio del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/350/2025** 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;

11. **Oficio SJ/DRPA/0441/2025** 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;
12. **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;
13. **Oficio DASDDU/747/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 21 de octubre del 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudios de impacto vial, residuos sólidos urbanos y de sombras, el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 1.00 de conformidad al plan de desarrollo urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/747/2025 de fecha 21 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 presentar estudios de impacto vial, residuos sólidos urbanos y de sombras el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 1.00 de conformidad al plan de desarrollo urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 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 "**República Dominicana 511**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología,

en el predio identificado como Lote 14 de la cuadra 29 ubicado en la calle República Dominicana No. 511 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el **cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 1.00**, 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:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua, S.A.P.I. de C.V.

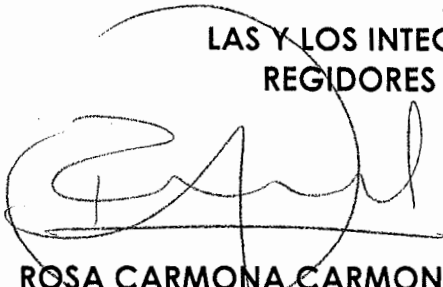
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**República Dominicana 511**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 14 de la cuadra 29 ubicado en la calle República Dominicana No. 511 de la colonia Panamericana de esta la ciudad de Chihuahua con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 1.00**.

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 Usos Múltiples de la Sección Municipal de Guadalupe, a los 12 días del mes de noviembre 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 EL C. JESÚS MANUEL TORRES MENDOZA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE OPERADORA DE BIENES RAÍCES LA UNIÓN DE CHIHUAHUA, S.A.P.I. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "REPÚBLICA DOMINICANA 511", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 14 DE LA CUADRA 29 UBICADO EN LA CALLE REPÚBLICA DOMINICANA NO. 511 DE LA COLONIA PANAMERICANA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA CON SUPERFICIE DE 525.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A HABITACIONAL H60+ CON AUMENTO DE COS A 1.00, 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/747/2025

Chihuahua, Chih. 21 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 **Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua S.A.P.I. de C.V.** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 14, de la Cuadra 29, ubicado en la Calle República Dominicana No. 511, de la Colonia Panamericana, de esta ciudad; con superficie de **525.00m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“República Dominicana 511”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio de uso de suelo a **Habitacional H60+ con aumento de COS a 1.00.**

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/211/2025 de fecha 02 de abril del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“República Dominicana 511”** 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. 283/2025 de fecha 24 de abril del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“República Dominicana 511”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/212/2025 de fecha 02 de abril 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/0373/2025 de fecha 09 de abril de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/350/2025 de fecha 16 de mayo 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/0441/2025 de fecha 22 de mayo 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 **“República Dominicana 511”** 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 presentar estudios de Impacto vial, Residuos Sólidos Urbanos y de sombras, el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ y Aumento de COS a 1.00** 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/211/2025 de fecha 02 de abril 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. 283/2025 de fecha del 24 de abril del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/212/2025 de fecha 02 de abril 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/0373/2025 de fecha 09 de abril del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/350/2025 de fecha 16 de mayo de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ/DRPA/0441/2025 de fecha 22 de mayo del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Décima Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 28 de agosto de 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "República Dominicana 511".

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBDIRECCION PROGRAMACION URBANA

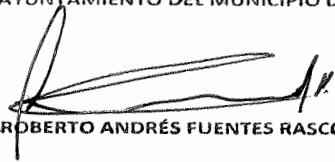

CHIHUAHUA
capital de México y resto del mundo


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 -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 24 DÍAS DEL MES DE Noviembre DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO

REPÚBLICA DOMINICANA 511

PROMOTOR:

OPERADORA DE BIENES RAICES LA UNIÓN DE CHIHUAHUA S.A.P.I. DE C.V.



CONSULTOR:

ARQ. ELOY ALEJANDRO MOBENO LUGO

D.R.U. 014

Tel. (614) 188 29 39

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

MARZO 2025

CLAVE 2025-06 CUS REPÚBLICA DOMINICANA 511

INDICE

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

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

1. Vivienda
2. Comercio Y Servicios
3. Equipamiento
4. Industria
5. Predios Baldíos
6. Estructura Vial

 - a) C. Carbonel (secciones PA-026 y PA-078B)
 - b) C. Antonio de Montes (sección PA-028A)
 - c) Blvd. Ortiz Mena (sección PA-030B)
 - d) Av. La Cantera (sección PA-062E)
 - e) Av. Américas (secciones PA-065A y PA-065C)
 - f) Av. Francisco Villa (secciones PA-080D, PA-080A y PA-080B)
 - g) C. Fresno (secciones PA-084A y PA-084B)
 - h) C. Fray Diego de Rivas (sección PA-082)
 - i) C. Pino (secciones PA-140A y PA-140B)
 - j) C. Fray Diego Sotomayor (sección PA-083)
 - k) Av. José María Iglesias (sección PA-104)
 - l) Av. Mirador (secciones PA-125A y PA-125B)
 - m) Av. Río de Janeiro (sección PA-155)
 - n) C. Manuel González Cossio (sección PA-118)
 - o) Av. Las Águilas (sección SA-066)
 - p) C. Antonio Deza y Ulloa (sección SA-036A)
 - q) C. Francisco García Salinas (sección SA-088)
 - r) C. Trasviña y Retes (sección SA-112)
 - s) Av. Washington (secciones SA-250A, SA-250B, SA-250C y SA-250D)
 - t) C. República Dominicana

7. Transporte Público
8. Infraestructura

 - a) Infraestructura de Agua Potable
 - b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario
 - c) Infraestructura de Drenaje Pluvial
 - d) Infraestructura Eléctrica

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

 - a) Geológicos
 - b) Hidrometeorológicos
 - c) Antropogénicos

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

F. **NORMATIVO**

- I. **CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

 1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024
 2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027
 3. Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027
 4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040

 - a) Usos de Suelo

- II. **OBJETIVOS GENERALES**
- III. **OBJETIVOS PARTICULARES**
- IV. **NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

 1. Normatividad Sedesol

 - a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano
 - b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades

 2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano
 3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente

4.	Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
5.	Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua	
a)	Gestión Ambiental	
b)	Política Ambiental	
c)	Política Ambiental	
d)	Ordenamiento Ecológico	
e)	Criterios Ecológicos	
f)	Impacto Ambiental	
6.	Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua	
7.	Normatividad Del Marco de Planeación	
a)	Lineamientos PDU 2040	
b)	Estructura Urbana	
c)	Distribución y Dosificación de Usos de Suelo	
d)	Vialidad	
e)	Infraestructura	
f)	Usos, Reservas y Destinos	
G.	ESTRATEGIA URBANA	
I.	ESTRATEGIA GENERAL	
II.	ESTRATEGIA PARTICULAR	
1.	Modelo De Desarrollo	
2.	Enfoque Inmobiliario	
3.	Formación De Núcleos De Actividad	
4.	Políticas De Desarrollo	
a)	Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación	
b)	La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo	
c)	La Protección Ambiental	
d)	El Desarrollo Económico y la Competitividad	
5.	Zonificación Secundaria	
6.	Infraestructura	
a)	Agua Potable y Drenaje Sanitario	
b)	Energía Eléctrica	
c)	Drenaje Pluvial	
7.	Movilidad	
III.	SÍNTESIS DE LA PROPUESTA	
H.	INSTRUMENTAL	
I.	CORRESPONSABILIDAD	
I.	ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	
J.	BIBLIOGRAFÍA	
K.	CRÉDITOS	
L.	ANEXOS	

A. ANTECEDENTES

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

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

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

El predio en análisis se constituye como predio sin ocupar al interior de la Colonia Panamericana en la zona central de la ciudad. A lo largo del tiempo, la colonia y el sector en que se ubica se han venido desarrollando con usos habitacionales en variadas densidades y ha consolidado usos comerciales y de servicios tanto en corredores consolidados como en zonas interiores de la colonia, conformado zonas de usos mixtos que plantean la convivencia funcional entre diversos aprovechamientos del suelo y para el caso que nos ocupa, se promueve el aumento de densidad habitacional y el aumento del potencial urbano reglamentado sobre un predio urbano donde existe construcción la cual será demolida para dar cabida a un proyecto de desarrollo en esquema habitacional plurifamiliar promovido por Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua S.A.P.I. DE C.V., el cual actualmente cuenta con uso

habitacional con densidad H25. El aumento de densidad y potencial urbano se promueve en modalidad de Habitacional H60+ que tiende a consolidar mayor potencial habitacional en la zona a través de la reconversión de la introducción de una tipología habitacional plurifamiliar que tiende a aprovechar de manera más intensa y sustentable la infraestructura instalada y la amplia cobertura de servicios prevaleciente en el área.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

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

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

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

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

La zona central de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas que complementen la vocación del sector Panamericana que se ha ido diversificando al desarrollo habitacional, comercial y de servicios; así como al Centro Urbano al cual es cercano. El aprovechamiento de predios subutilizados con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos mixtos, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servicios inmediatos, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo económico en beneficio de nuestra ciudad.

Algunas colonias céntricas como es el caso de la propia Col. Panamericana, Mirador, San Felipe en etapas varias entre otras, se han ido consolidando en años recientes como importantes hitos de actividad económica atractivos para la inversión inmobiliaria en desarrollos mixtos y plurifamiliares en alta densidad, fomentadas por la vocación del suelo, la accesibilidad a servicios y vialidades de conexión urbana y por la necesidad de disponer estratégicamente del potencial de predios baldíos urbanos y de diversificar e intensificar

predios consolidados con capacidad potenciada gracias a la progresiva consolidación de los corredores urbanos existentes y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad, amparados por las políticas implementadas por la autoridad municipal y el propio PDU 2040 respecto al desarrollo continuo y compacto de la mancha urbana, que han promovido al entorno del predio promovido como un polo de desarrollo a actividades productivas complementarias a la vocación del centro Urbano de la ciudad.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua S.A.P.I. DE C.V que pretende desarrollar un predio de su propiedad, con el propósito de participar en la oferta de suelo habitacional, aprovechando su ubicación en convivencia con viviendas de régimen particular y otros ejemplos de vivienda de alta densidad identificados en la zona, las potencialidades de proyecto de inversión con las que cuenta, la inmediatez a corredores urbanos y comerciales y la viabilidad del uso del predio con una alta intensidad de aprovechamiento que es congruente con los ideales de sustentabilidad y versatilidad que los instrumentos de planeación nacional y local han impulsado en los años recientes con el fin de consolidación de una ciudad compacta, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de densidad e intensidad en el aprovechamiento del suelo de Habitacional con densidad máxima de 25 viviendas por hectárea establecido dentro del PDU 2040 a Habitacional de más de 60 viviendas por hectárea con componente de aumento de potencial urbano, observando las previsiones que le permitan compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura instalada y el impulso económico propio del sector inmobiliario.

Esta propuesta se realiza sobre un predio urbano subutilizado al interior de la mancha urbana en la zona central de la Ciudad de Chihuahua, identificado con clave catastral 130-005-004, ubicado en Calle República Dominicana No. 511 de la Colonia Panamericana, con superficie de terreno de 525.00 metros cuadrados. Se anexa al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, sus superficies y colindancias.

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



Fig. 1 Localización en la ciudad.¹

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

I. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos²

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

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

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

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

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

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

²Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

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

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

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

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

2. Ley De Planeación³

La Ley de Planeación tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

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

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

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

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

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

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

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

³Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

⁴Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

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

El Artículo 11º dispone que: "Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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

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

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

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

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

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua⁶

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

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

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

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

I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

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

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

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

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

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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

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

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

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

⁶Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua⁷

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

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

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

Artículo 3o. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

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

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

I. A Nivel Estatal:

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

- Especiales

- Institucionales

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

II. A Nivel Municipal:

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

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

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

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

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

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

⁷Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37

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

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

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

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

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

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

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

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

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

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

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

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

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

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

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

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

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

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

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁸Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Derecho a la ciudad.- Garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.

II. Equidad e inclusión.- Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de las personas o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las personas puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.

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

VI. Productividad y eficiencia.- Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de conectividad y estructura vial para una movilidad universal; energía y comunicaciones; creación y mantenimiento de infraestructura productiva, así como equipamientos y servicios públicos de calidad. Asimismo, maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

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

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

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

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

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

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

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

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

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

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

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

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

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

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

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

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

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

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

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

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

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

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

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁹Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua¹⁰

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

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

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22

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

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

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

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

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

VI. Derogada;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹¹

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

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

c) La utilización de la vía pública;

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

¹¹Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

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

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

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

(Entre otras).

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

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

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

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

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

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

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Para los AGEBs 297A, 2984, 315A, 4957, 1990 y 4938 fueron considerados en cuanto a su superficie parcial que incide en la delimitación del área funcional involucrada en la definición de criterios en base al análisis de condiciones urbanas y medioambientales que inciden al entorno de los predios analizados.

2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo para un predio urbano con clave catastral 130-005-004 comprende en total una superficie de 525.00 metros cuadrados que se encuentra identificado con el número 511 de la Calle República Dominicana de la Colonia Panamericana. Sus límites son por su frente 15.00 metros con calle República Dominicana; por su costado norte una línea recta de 35.00 metros colindante con Lote 15 de la misma manzana; por su fondo 15.00 metros con Lote 6; y por su costado sur 35.00 metros con Lote 13.

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



Fig. 4 Plano catastral predio 130-005-004.¹⁴

Se anexa al presente estudio copia de plano catastral del predio indicando colindantes su superficie y colindancias.

El predio así conformado tiene asignado uso de suelo Habitacional con Densidad H25 por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua S.A.P.I. de C.V., lo cual consta en Escritura Pública Volumen 70, Número 2930 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 22 de enero del año 2025, ante la fe del Licenciado José Antonio Chávez López, adscrito como Notario Auxiliar de la Notaría Pública Número 15 del Distrito Judicial Morelos, en funciones por separación temporal de su titular Licenciado Fernando Espinoza Leyva, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra en proceso de inscripción en el Registro

¹³ Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2010

¹⁴ Fuente: Perito Catastral.

Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial Morelos, lo cual consta en escrito signado por el Notario el día 20 de febrero del presente. Se anexa a este estudio de planeación copia del escrito referido.

Por lo anterior, es importante resaltar la relación existente dicho predio y la Ciudad, y la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, en atención a su localización estratégica por proximidad al corredor de movilidad definido para la Av. Américas y la confluencia cercana de otros importantes corredores de movilidad.



Fig. 5 Vista del predio promovido.¹⁵

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

El alcance del Estudio se define en función de la normatividad aplicable, en particular la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua para lo cual este programa busca ser congruente con sus instrumentos superiores especialmente con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua 2040

En este sentido, el presente estudio busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior, atendiendo en su contexto natural y urbano a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano propuestos están justificados en los análisis urbanos, sociales y de medio natural. Para ello, en su capítulo de Diagnóstico se hacen las precisiones necesarias para su mejor entendimiento.

¹⁵ Fuente: Elaboración Propia.

E. DIAGNÓSTICO

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

1. Ámbito Regional

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

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

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

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



Fig. 6 Vinculación Regional.¹⁶

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

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



Fig. 7 Movilidad Regional.¹⁷

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

2. Ámbito Urbano

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

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

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

¹⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

¹⁷ Fuente: Elaboración Propia.

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

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

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

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

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

3. **Ámbito De Influencia**

El desarrollo de este proyecto proporciona una alternativa más a la oferta de vivienda accesible, vinculada al centro urbano y a los principales corredores que lo conectan con la zona poniente de la ciudad aportando para sus habitantes conveniencia al evitar el traslado a largas distancias a áreas de interés, impulsa el desarrollo del sector de la construcción, así mismo este proyecto permite la densificación de barrios tradicionales, aprovecha infraestructura de servicios instalada y es un ejemplo de las políticas de densificación y aprovechamiento del suelo en áreas de alto potencial urbano. Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano de baja densidad habitacional tendiente a la densificación habitacional y a la mixtura de usos de suelo, con fuerte presencia de comercio y servicios en corredor de Av. Américas en el tramo comprendido

entre C. Washington y Av. Universidad en la zona central de la ciudad, con factibilidad de integración a las políticas públicas de intensificación en los potenciales del suelo en los entornos de los corredores urbanos en la Ciudad de Chihuahua al cual el predio es próximo.

II. **RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA**

El régimen de tenencia de la tierra de la zona central de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de análisis y en particular del predio motivo de este estudio es de propiedad privada.

Se ampara la propiedad a favor de Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua S.A.P.I. de C.V., lo cual consta en Escritura Pública Volumen 70, Número 2930 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 22 de enero del año 2025, ante la fe del Licenciado José Antonio Chávez López, adscrito como Notario Auxiliar de la Notaría Pública Número 15 del Distrito Judicial Morelos, en funciones por separación temporal de su titular Licenciado Fernando Espinoza Leyva, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial Morelos, lo cual consta en escrito signado por el Notario el día 20 de febrero del presente. Se anexa a este estudio de planeación copia del escrito referido.

III. **ESTRUCTURA URBANA**

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

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

La zona central de la ciudad de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir del primer asentamiento localizado en la ribera sur del río Chuvíscar, extendiéndose en el transcurso de varios periodos histórico hacia el norte mediante la prolongación de la Av. Universidad, Av. Tecnológico, Blvd. Antonio Ortiz Mena y otras vialidades jerárquicas

que se han como corredores urbanos de integración entre las zonas centro, poniente y norte de la ciudad. Estos corredores cuentan con una importante consolidación y presencia de comercio y servicios, las cuales adquirieron una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace de los sectores habitacionales consolidados en la zona así como de los grandes equipamientos consolidados en el área como son el campus 1 de la UACH, Instituto Tecnológico de Chihuahua I, Ciudad Deportiva, Centro de Exposiciones y Convenciones por mencionar a los más importantes que han tendido a consolidar nodos de equipamientos de tipo urbano y regional. Elementos que por otro lado, en conjunto con otros equipamientos recreativos y deportivos como son el Parque El Palomar en diversas etapas, han ido conformado un sector urbano con altas expectativas de actividad económica y social en beneficio de la ciudad, que resulta complementario y accesible hacia el Centro Histórico de Chihuahua.



Fig. 8 Av. Francisco Villa y su entorno.¹⁸

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento a mejores relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas ya urbanizadas con potencial de reconversión y densificación como es el caso de la Colonia Panamericana, toma interés el factor de ocupación del suelo debido al proceso de incorporación al desarrollo urbano en zonas urbanas que tienen origen en asentamientos originalmente habitacionales de tipo residencial como es el caso del entorno del predio promovido al tiempo que se dota de atención para proyectos de inversión y la adecuada administración de la ciudad.

¹⁸ Fuente: Fotografía propia.

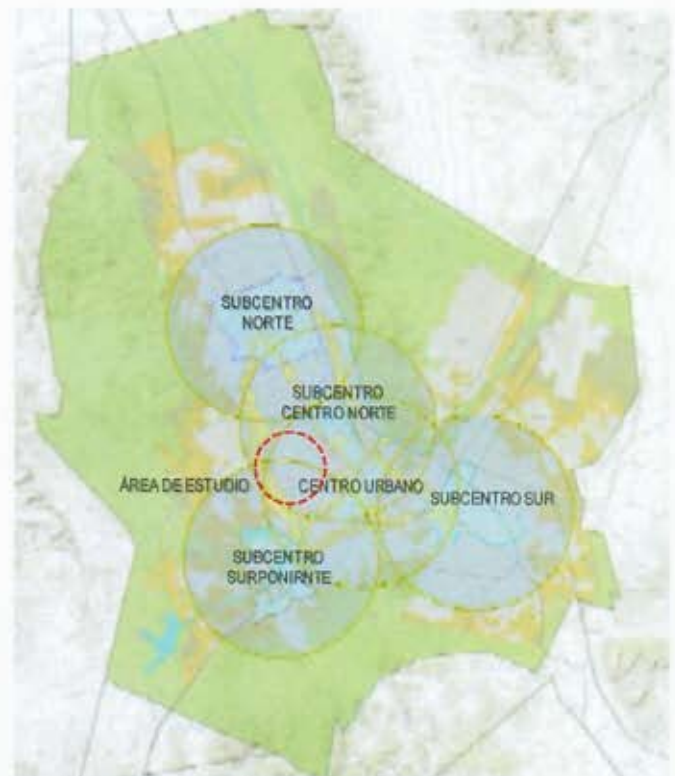


Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.¹⁹

La progresiva consolidación de nuevos desarrollos residenciales sobre todo en la zona de desarrollo poniente ha ido relegando tanto predios urbanizables con potencial de desarrollo constituidos como vacíos urbanos, como inmuebles que por características de tamaño de lote y de edificación resultan costosos y complicados en cuanto a su mantenimiento para los habitantes por lo que éstos son relegados y sujetos a la reconversión de utilización en giros económicamente más rentables en términos sociales y económicos, como es el caso del predio en análisis.

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

1. Zonificación Primaria

La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas. Es importante establecer la zonificación primaria para la aplicación del plan, pues el primer paso para emprender cualquier acción urbana es ubicar el

¹⁹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

predio en cuestión dentro de alguna de las zonas, lo cual se apega a las leyes en la materia.

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida como Zona U (urbanizable y construible), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Desarrollo Urbano y la normativa municipal.

Esta zona urbana se encuentra sujeta a las políticas y lineamientos planteados en los instrumentos de planeación para su ocupación en esquemas más intensivos en cuanto a habitabilidad diversificando la oferta de vivienda y de servicios en atención a la consolidación de la ciudad cercana y accesible.



Fig. 10 Zonificación Primaria.²⁰

2. Zonas Homogéneas

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

Los usos principales identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional de densidades bajas de de 13 a 25 viviendas por Hectárea (H25), así como medias de 26 a 35 (H35) y altas de 36 a 45 (H45), 46 a 60 (H60) y predios varios de más de 60 viviendas por Hectárea (H60+), uso mixto bajo a lo largo del corredor de Av. Américas, mixto moderado e intenso en tramos de corredores jerárquicos interiores Av. Francisco Villa, Av. La Cantera, C. Pino, C. Fresno, C. Carbonel, C. Antonio de Montes, C. Trasviña y Retes; así como de comercio y servicios en corredores jerárquicos de Blvd. Ortiz Mena, Av. José María Iglesias Av. Río de Janeiro y Av. Deza y Ulloa, equipamiento urbano y recreación y deporte predominante en elementos concentradores de actividad tanto en corredores como en zonas interiores.



Fig. 11 Entorno comercial en Blvd. Ortiz Mena.²¹

3. Zonificación Secundaria

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

El uso de suelo actual sobre el predio que se pretende la modificación de densidad y potencial urbano es Habitacional con densidad H25, con un lote mínimo normado de 250.00 m², COS de 0.75 y CUS de 1.60; el cual se ubica en un entorno mayormente consolidado en aprovechamientos habitacionales en condición unifamiliar, variados ejemplos de vivienda plurifamiliar y presencia de mixtura por la introducción de giros comerciales y de equipamiento urbano. Se tiene reconocido al Corredor de la Av.

²⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

²¹ Fuente: Fotografía propia.

Américas con uso mixto bajo, a los corredores de vialidades jerárquicas con trayectoria sobre Col. Panamericana como son Av. Francisco Villa, C. Carbonel, y C. Antonio de Montes les corresponden uso mixto moderado, mientras que los corredores de Av. Río de Janeiro y C. Deza y Ulloa tienen establecidos usos comerciales.

Se cuenta con grandes superficies de equipamiento y áreas verdes entre los que se encuentra COBACH 3, CONALEP, Escuela Secundaria 3015 y otros, los cuales se encuentran altamente ocupados y consolidados.



Fig. 12 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.²²

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo en la zona reflejan el reconocimiento de colonias habitacionales de parcelamientos ortogonales y de vivienda de tipo residencial con alta calidad constructiva, por lo que se vuelca las oportunidades de oferta de usos generadores de actividad hacia el desarrollo de los corredores urbanos que le dan accesibilidad. El carácter de ocupación de las colonias San Felipe V, Panamericana, Granjas, Unidad Presidentes y otras perfilan una oferta inmobiliaria limitada y la necesidad de diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando mejorar las condiciones de acceso a vivienda que aproveche la conectividad

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

recibida por los corredores urbanos y concentradores de actividad con las condiciones de movilidad y de integración urbana que ello significa para las políticas de densificación y aprovechamiento urbano en predios cercanos a los muy importantes corredores de movilidad presentes en la zona. La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición exclusivamente urbana ya que no existen áreas de reserva territorial:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H25	60.3662	16.04%
Habitacional Densidad H35	57.9551	15.40%
Habitacional Densidad H45	41.3534	10.99%
Habitacional Densidad H60	4.1703	1.11%
Habitacional Densidad H60+	0.3400	0.09%
Mixto Bajo	8.9763	2.38%
Mixto Moderado	29.5922	7.86%
Mixto Intenso	0.0456	0.01%
Comercio y Servicios	24.8853	6.61%
Microindustria de Alto Impacto	0.0235	0.01%
Equipamiento General	19.3824	5.15%
Recreación y Deporte	10.1781	2.70%
Validades y servidumbres	119.1377	31.65%
TOTAL:	376.4061	100.00%

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

Fig. 13 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.²³

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable Habitacional H25 actualmente regulado por el PDU 2040.

²³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

una importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal para los sectores habitacionales cercanos. A continuación se describen las 23 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 100 empleos por giro establecido, mayormente ubicadas sobre los corredores de Av. Américas, Av. Río de Janeiro, Blvd. Ortiz Mena, Av. Francisco Villa y Av. José María Iglesias:

NOMBRE	ACTIVIDAD
CONSTRUCTORA INTEGRAL VALLEKAS	Construcción de obras de urbanización
CONSTRUCTORA ORDOÑEZ	Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión
URBANIZADORA Y EDIFICADORA DE MEXICO	Edificación de inmuebles comerciales y de servicios, excepto la supervisión
DUFIL	Otros servicios relacionados con la minería
MATERIALES AMERICAS	Comercio al por mayor de cemento, tabique y grava
SERVICIOS Y ASESORIAS PARA LA MINERIA	Comercio al por mayor de productos químicos para la industria farmacéutica y para otro uso industrial
NESTLÉ CHIHUAHUA	Comercio al por mayor de leche y otros productos lácteos
AL SÚPER ARBOLEDAS	Comercio al por menor en supermercados
JIDOSHA INTERNACIONAL	Comercio al por menor de automóviles
LIVERPOOL CHIHUAHUA PRESIDENTES	Comercio al por menor en tiendas departamentales
AL SÚPER TRES VIAS	Comercio al por menor en supermercados
MAXIT TOTAL	Servicios de ingeniería
COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA NUMERO TRES	Escuelas de educación media superior del sector público
OFICINA CECYTECH	Escuelas de educación media superior del sector público
GUARDERIA DESARROLLO	Guarderías del sector privado

INTEGRAL DE LAS AMERICAS	
INSTITUTO CHIHUAHUENSE DE INFRAESTRUCTURA FISICA EDUCATIVA	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS EDUCATIVOS DE CHIHUAHUA	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPO DE CHIHUAHUA	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
CONSTRUCTORA SIN NOMBRE	Edificación de vivienda unifamiliar
AL SÚPER LEONES	Comercio al por menor en supermercados
ESSILORLUXOTTICA MEXICO	Servicios de administración de negocios
GRUPO VOGA SERVICIOS CORPORATIVOS	Servicios de protección y custodia mediante el monitoreo de sistemas de seguridad
SERVICIO INDUSTRIAL DE COMEDORES	Servicios de comedor para empresas e instituciones

Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas.²⁵

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área.

Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 1,391 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 215 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 157 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 24 U.E. de 31 a 50 personas, 15 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas, 18 U.E. de 100 a 250 personas, y 5 U.E. con más de 251 personas ocupadas, siendo estos 2 últimos rangos los que corresponden a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica la alta presencia de empleo con que cuenta actualmente el sector que cuenta con un grado alto de urbanización.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 88% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales concentradas, en forma unitaria localizadas sobre corredores y al interior de las zonas habitacionales. La presencia económica es importante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio

²⁵ Fuente: Elaboración propia en base a DENU 2024-05 INEGI

al representar una densidad de 4.8 U.E. por Hectárea la cual es sumamente alta con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad.

6. Corredores Urbanos

Existen varios corredores de usos mixtos, comerciales y de servicios conformados que cuentan con una muy alta jerarquía y presencia de acuerdo a operación de actividades diversas a lo largo de los mismos como es el caso de Av. Américas al cual tiene accesibilidad y proximidad el predio analizado, dicho corredor se encuentra totalmente consolidado con una gran variedad de giros económicos en funciones.



Fig. 16 Corredor Urbano Av. Américas.²⁶

Un segundo corredor conformado por la Blvd. Ortiz Mena en el límite oriente del Área de Estudio, que tiene características comerciales y de servicios muy importantes, que le otorgan un carácter urbano.

Un tercer corredor es Av. La Cantera, que tiene un importante rol a nivel urbano pues representa una conexión directa a la zona centro de la ciudad y hacia las vialidades arteriales de nivel urbano de la zona poniente.

El cuarto corredor jerárquico lo conforma la Av. Francisco Villa de gran importancia funcional por su capacidad de integración entre los sectores centro y poniente de la ciudad sobre el cual se han consolidado una amplia gama de actividades económicas de carácter comercial, servicios, industriales y de equipamiento urbano.

Al interior del Área de Estudio, se cuenta con otros corredores jerárquicos conformados por vialidades colectoras y de vinculación hacia los corredores principales como son Av. Deza y Ulloa, C. Trasviña y Retes, C. Carbonel C. Antonio de Montes, Av. Río de Janeiro, Av. Washington y Av. Mirador, todos ellos de fuerte importancia de carácter distrital, sobre de ellos se desarrolla comercio local al menudeo y concentran equipamiento urbano.

Varias calles interiores de la zona cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad como es el caso de la Av. de las Águilas, C. Pino, C. Fresno, C. Manuel González Cossio y otras.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

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

1. Análisis Demográfico

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

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

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de baja a media concentración de población con rango de hasta 60 hab/Ha en colonias y fraccionamientos Progreso, Panamericana, Burócrata Estatal, Rincón de San Felipe, San Felipe V, Residencial Campestre II y Unidad Presidentes que ocupan las zona centro y sur del Área de Estudio. Las altas densidades superiores a 60 hab/Ha se ubican al norte en los desarrollos San Pablo, Los Frailes, San Andrés, Colinas del Sol, Lomas del Sol I y II, Charros, Arboledas, Fidel Velázquez y Las Granjas.

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

²⁶ Fuente: Fotografía propia.

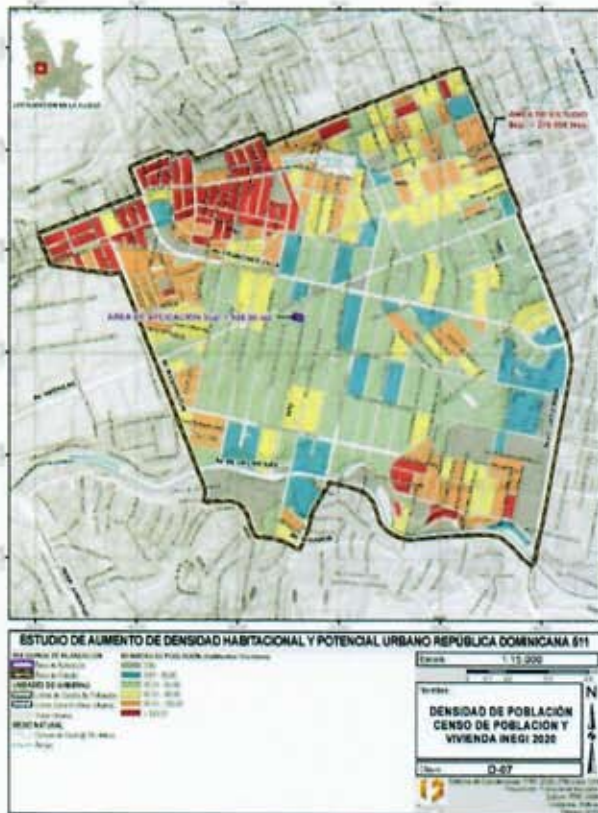


Fig. 17 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.²⁷

El área de estudio comprendía al año 2020 manzanas pertenecientes a un total de 27 fraccionamientos y colonias existentes todos en mayor o menor grado habitacionales; y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, habitaban en el área 17,996 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 47.8 hab./Ha de acuerdo a superficie de mancha urbana equivalente a 376.406 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan densidades medias en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaleciente aunque existen numerosas localizaciones de vivienda en esquema plurifamiliar tanto en esquema formal como informal.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos siendo muy representativa la proporción de adultos mayores lo cual nos indica una zona con población envejecida con una base infantil mínima lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de antigua consolidación que presentan una oportunidad para la reconversión de usos y tipología de vivienda que atraigan población joven que renueve social y demográficamente al sector. Dicho factor

²⁷ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan actividades productivas, desarrollo económico y mayor diversidad en modelos de vivienda tendientes a la requerida renovación social y urbana necesarias para el óptimo aprovechamiento e integración de la zona y a establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, enfatizando las necesidades del adulto mayor. De los 17,996 habitantes en el área, un 46.9% son hombres y un 53.1% mujeres.

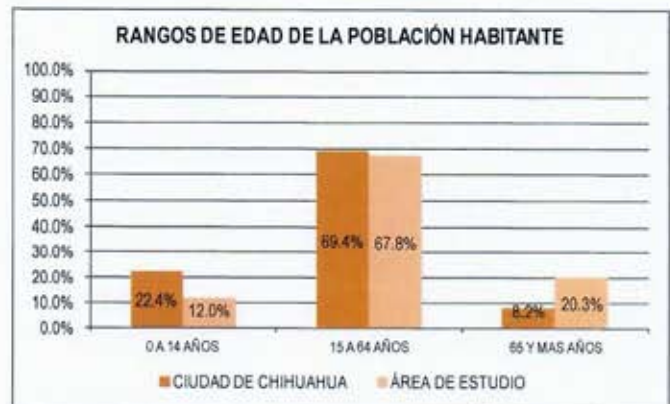


Fig. 18 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.²⁸

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es muy alto lo cual nos indica el alto nivel educativo presente en el área ya que representa 13.2 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 90.8% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación mientras que el promedio en la ciudad es de 89.1% lo cual es indicativo de un alto grado de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante de la ciudad en dicho rubro.



Fig. 19 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁹

²⁸ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

La zona presenta condiciones particulares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente en estrato medio al presentar una mayoría hacia IMSS que es la mayor instancia de derechohabiencia en la ciudad en un rango similar al promedio urbano con un 59.1% de cobertura por dicha instancia en el Área de Estudio. Es alta la proporción del servicio prestado por otras instituciones y los servicios privados que representa un 19.1% de la cobertura que se refiere mayormente a seguro privado contratado lo cual es indicativo de empleo de alto nivel y con prestaciones, en rango inferior se encuentra el ISSSTE con un 11.4% de cobertura y se aprecia una presencia baja del INSABI como opción al representar el 5.5% del total de la cobertura.



Fig. 20 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁹

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 37.0% son de jefatura femenina lo cual es ligeramente superior respecto al promedio de la ciudad que es de 36.2% en general e indicativo de la alta presencia de hogares manejados por mujeres de la tercera edad considerando la muy alta presencia femenina en la relación hombre / mujer de la población habitante.



Fig. 21 Distribución de hogares por jefatura.³¹

2. Análisis Económico

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

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2024, de la cual se resalta la altamente representativa densidad de unidades económicas que se presenta al interior del Área de Estudio ya que los sectores Panamericana, Granjas, Colinas del Sol que cuenta con una alta concentración de empleo y a los múltiples corredores urbanos de Av. Américas, Blvd. Ortiz Mena, Av. Francisco Villa, Av. Río de Janeiro, C. Carbonel, C. Antonio de Montes y otros, que definen una alta concentración económica detectada complementaria a la zona central de la ciudad.

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

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

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

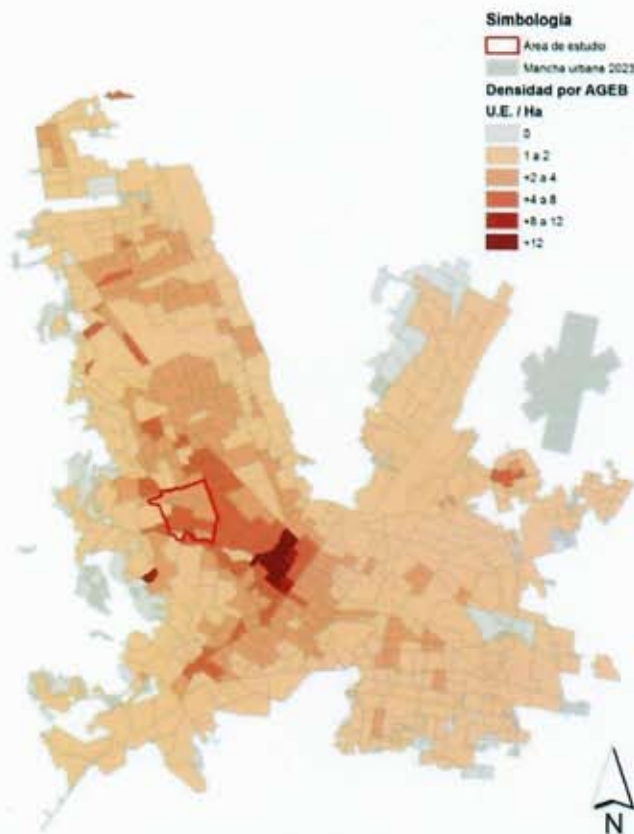


Fig. 22 Densidad de Unidades Económicas.³²

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 38,272 unidades detectadas al año 2024. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas, sin embargo, se observa que las actividades del sector secundario referentes a manufactura tienden a concentrarse en los parques industriales dedicados que a su vez ofertan la mayor cantidad de empleo a pesar de no concentrar una gran cantidad de unidades económicas. Con respecto al entorno inmediato al predio, la presencia de actividades económicas mayormente dedicadas al sector terciario de la economía definen también una oferta relevante en cuanto a empleo aprovechando la ventaja competitiva de localización cercana y vinculada al Centro Urbano como es el caso del área analizada en el presente instrumento.

³² Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI

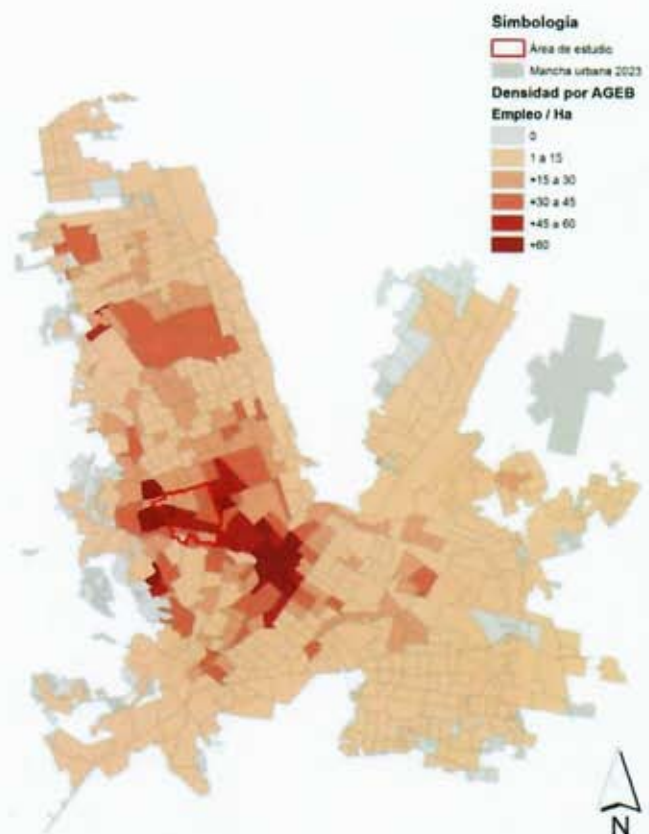


Fig. 23 Promedio de personal ocupado por AGEB.³³

Del total de la población dentro del área de estudio, un 87.5% cuenta con 15 años o más de los cuales un 59.6% se refiere a población económicamente activa con una participación del 98.2% de población ocupada respecto a la PEA, lo cual resulta en índices superiores al promedio urbano pero con la particularidad de una muy baja representatividad de la PEA respecto a la población mayor de 15 años de edad lo cual resulta de la muy alta proporción de adultos mayores que habitan el área y que no son económicamente activos. Dicha condición representa un potencial importante para la diversificación de la oferta habitacional en la zona que tienda a atraer adultos jóvenes que aprovechen la ventaja competitiva de habitar en un sector consolidado, cercano a fuentes de trabajo y con alto impulso económico al interior de las zonas habitadas.

³³ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI

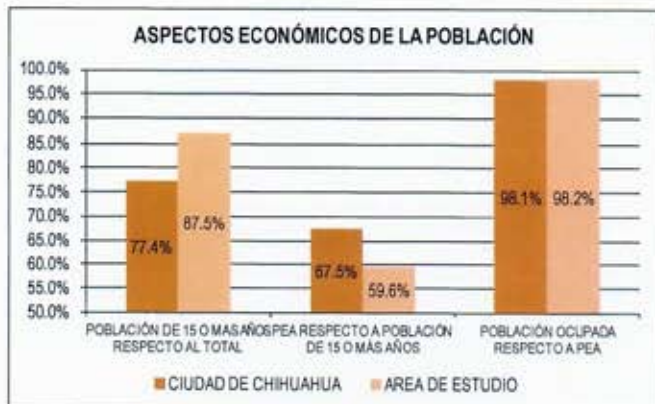


Fig. 24 Aspectos económicos de la población.³⁴

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

Existen en la zona 6,609 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos que se encuentran en rangos superiores en lo general al promedio urbano. Únicamente la disponibilidad de bienes básicos tales como bicicleta y motocicleta en hogares representa un índice inferior en la zona con respecto al promedio urbano y en bienes tales como automóvil, computadora, teléfono fijo e internet la disponibilidad de dichos bienes se encuentra arriba en más de 14 puntos porcentuales respecto al promedio urbano.



Fig. 25 Disponibilidad de bienes en viviendas.³⁵

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

población que en muchos casos define la alta disponibilidad de automóvil aun habitando en una zona de muy alta cobertura en cuanto a servicio de transporte público.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación y enfoque socioeconómico de los sectores analizados. La zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$856.00 y los \$4,084.00 por metro cuadrado en valores de Colonia en general, mientras que los predios con frente a los corredores oscilan entre los \$4,000.00 hasta los \$5,501.00 donde los precios mayores se ubican en los predios que tienen frente a las vialidades Av. Francisco Villa, Blvd. Ortiz Mena y Av. La Cantera. Existen valores superiores en lo particular asignados a plazas comerciales de hasta \$8,573.00 por metro cuadrado, mismos que son asociados a corredores comerciales, los cuales son los valores de suelo más altos detectados en el área de estudio.

Los valores menores del suelo se ubican en las zonas interiores de la Col. Progreso al sur del Área de Estudio, mientras que los valores superiores en lo que corresponde a las áreas generales se ubican dentro de la Colonia San Felipe. En relación a ello, los valores la Colonia Panamericana son intermedios y representan un alto potencial de valor, en particular los predios de mayor dimensión.

Para el predio promovido en este instrumento las tablas de valor catastral determinan un valor de \$3,643.00 por metro cuadrado, lo cual lo ubica dentro de los rangos intermedios detectados en el Área de Estudio y se corresponde por los valores de colonia en su entorno inmediato.

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

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

³⁴ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³⁵ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

La vegetación típica de la zona es inducida por tratarse de un sector urbanizado de tiempo atrás. Al interior de las zonas habitacionales la vegetación es variada y destacan especies como cedro, encino, pino, sicomoro, moro macho y otras especies de gran tamaño no necesariamente oriundas de la región.

Es muy notable la presencia de la mayor concentración de vegetación inducida en la zona representada por las diversas áreas públicas de Av. La Cantera, la cual cuenta con una importante presencia de especies vegetales de gran envergadura muy reconocida a nivel local.



Fig. 29 Vegetación inducida en Equipamiento Urbano.³⁹

4. Hidrología

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

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

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

A nivel local se el Área de Estudio abarca porciones de las Subcuencas hidrológicas La Galera, Chuvíscar V y La Cantera.

En el entorno del Área de Estudio el principal escurrimiento es el arroyo La Cantera en el límite sur del Área de Estudio, además se cuenta con la presencia del arroyo La Galera Sur, afluentes del Río Chuvíscar y Río Sacramento respectivamente. Dichos escurrimientos han sido contenidos por infraestructuras pluviales para el desalajo

³⁹ Fuente: Fotografía propia.

de escorrentías sin mostrar incapacidad donde se cuenta con canalización para el desalajo de agua.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son consideradas locales al encontrarse cercano a el parteaguas entre las subcuencas hidrológicas La Galera, Chuvíscar V y La Cantera. Los escurrimientos se resuelven sobre vialidades pavimentadas, presentándose acumulaciones en los periodos de lluvia máxima en Blvd. Ortiz Mena y C. Trasviña y Retes principalmente, con escurrimientos menores por las en sentido norte – sur que recogen escurrimientos de carácter local, incluida la C. República Dominicana que sirve al predio.

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

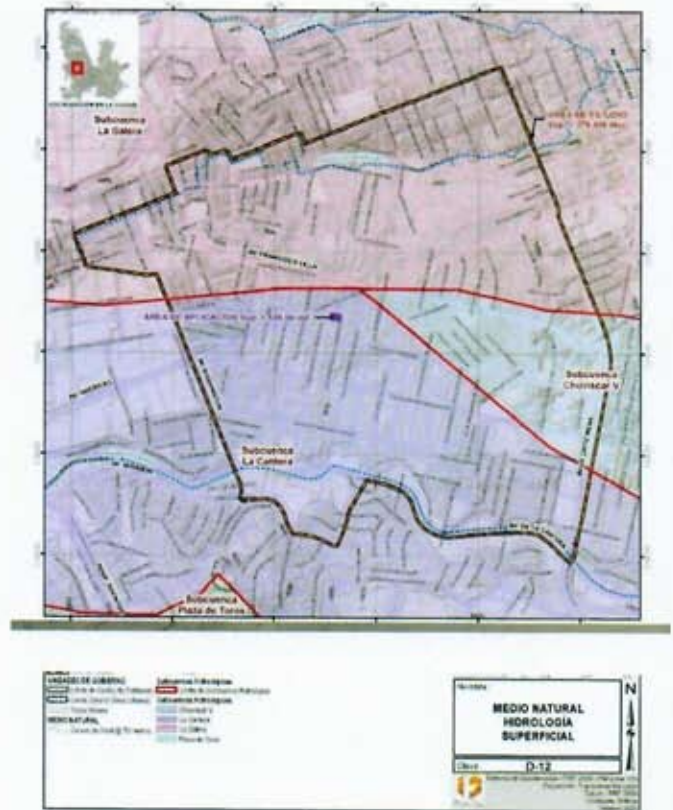


Fig. 30 Hidrología superficial.⁴⁰

5. Agua Subterránea

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

⁴⁰ Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

mismos, el agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el entorno del Área de Estudio se cuenta con pozos Panamericana 6, Panamericana 2, No. 5 y Sin Nombre. Estos pozos se interconectan con la red hidráulica de agua potable de la ciudad y abastecen infraestructuras elevadas de almacenamiento con destino de servicio urbano.

6. Composición Del Suelo

Al igual que una gran parte de la ciudad, la geología está formada por Conglomeraciones Sedimentarias, La clave geológica para el Área de Estudio se encuentra clasificada como Q(cg) que lo define como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario. Se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas.



Fig. 31 Geología.⁴¹

Según información INEGI el de suelo presente en el área de estudio se clasifica en 3 tipos identificados como Xh+Xk+Hh/2/G, Re+Xh/2/P y I+Re+Hh/2

El suelo Xh+Xk+Hh/2/G se define como suelo de textura gravosa media, con suelo principal Xerosol Hálpico (Xh), y suelo secundario es Xerosol Cálxico (Xk) definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y Norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

Los Xerosoles son suelos con baja susceptibilidad a la erosión, salvo cuando están en pendientes y sobre caliche o tepetate, en donde si presentan este problema.

Por su parte el suelo Re+Xh/2/P presente en la sección norte del área de estudio se define como predominante Regosol Eutríco (Re) con secundario Herosol Hálpico (Xh) de textura gravosa media en fase pedregosa. Los regosoles son suelos poco desarrollados cuya formación generalmente depende de la litología, pues se derivan de la roca que les subyace. No presentan capas con diferencias claras y tienen un horizonte A ócrico muy claro en color y pobre en materia orgánica, el cual sobreyace directamente sobre roca o sobre un horizonte C, particularmente el Regosol Eutríco. Tiene un horizonte A ócrico y puede o no presentar un horizonte C. Se distingue principalmente por la saturación de bases que es mayor de 50% y la reacción nula o muy débil al ácido clorhídrico. Su fertilidad para uso agrícola es moderada.

Es en este suelo donde se desplanta el predio promovido.

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

⁴¹ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI



Fig. 32 Edafología.⁴²

7. Paisaje Natural

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

Debido al alto grado de urbanización del entorno del Área de Estudio, el paisaje natural local se limita a la vegetación inducida en parques, jardines y arriates destacando para tal efecto los espacios públicos y áreas recreativas de La Cantera.



Fig. 33 Paisaje natural en La Cantera.⁴³

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa tiene un desarrollo que se ha presentado de manera gradual y progresiva desde hace más de 80 años con desarrollo inicial con la consolidación de obras en el canal Chuvíscar y estructuras de paso sobre el río se dio lugar al desarrollo de las diversas etapas de San Felipe desde la década de los 60's con una vocación inicial primordialmente habitacional que ha ido desarrollando diversas actividades complementarias ocupando principalmente vialidades colectoras al interior con un patrón específico de localización sobre corredores de carácter local y en vialidades principales, pero también con importante presencia en zonas interiores por transformación de usos habitacionales.

Al momento de consolidación de la red vial jerárquica de la zona inicialmente con Av. Teófilo Borunda y posteriormente con Blvd. Ortiz Mena, Av. Américas y numerosas vialidades colectoras en la zona, se han incrementado las opciones de accesibilidad y la consolidación de actividades que ya no obedecen a una ubicación preferente sobre calles colectoras. Se han desarrollado de manera más intensa comercios, servicios y equipamientos privados en pequeña escala al interior de las zonas habitacionales que conviven en forma a veces impactante con la vivienda lo cual requiere de ordenamiento y control de actividades para mitigar dichos impactos.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es el Habitacional en densidades H25, H35 y H45 mayormente, consistentes en vivienda de tipo medio y residencial que se integra con el resto de la ciudad mayormente a través de Av. Américas, Blvd. Ortiz Mena y Av. Francisco Villa. Los usos habitacionales dentro del Área de Estudio cuentan con un alto grado de ocupación de predios.

⁴² Fuente: Elaboración propia con datos Carta Edafológica 1:250,000 INEGI

⁴³ Fuente: Fotografía propia.

Debido a que la mayoría de los sectores de vivienda han sido de origen regular pero de largo tiempo de consolidación, se aprecia deterioro puntual en algunas construcciones en sectores habitacionales cercanos al predio de análisis.



Fig. 34 Tipología de vivienda unifamiliar en la zona.⁴⁴

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar pero existe una muy importante presencia de numerosos ejemplos puntuales que promueven y diversifican otras tipologías mayormente enfocadas al mercado de renta, los cuales se han venido desarrollando de manera informal en lotes de gran amplitud por transformación del esquema unifamiliar prevaeciente y en otros casos, mediante el desarrollo formal de edificios de uso mixto o habitacional en esquema de alta densidad los cuales son promovidos para venta de unidades habitacionales.

Existen en el área de estudio 6,622 viviendas habitadas de un total de 7,262 unidades lo cual indica una habitabilidad de 91.2% lo cual es significativamente superior al promedio urbano e indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los escasos vacíos urbanos y predios subutilizados presentes en la zona, así como diversificar la oferta de vivienda que tienda a aprovechar la importante presencia comercial y de servicios presentes. Se promueve lo anterior en sentido de la muy alta presencia de vivienda en esquema diferente al unifamiliar que mayormente se ha desarrollado en algunos casos bajo condiciones de informalidad pero define potencial para la implementación de esquemas que tiendan a aumentar mayor densidad y mejor aprovechamiento del suelo disponible.

De acuerdo a datos censales, existen condiciones óptimas de acuerdo al número de cuartos habitables y al promedio de ocupantes por vivienda habitada que en la zona es de 2.7 habitantes por vivienda el cual es significativamente inferior al promedio urbano. Únicamente un 0.5% de las viviendas habitadas cuentan con 2

cuartos o menos lo cual es indicativo de la tipología de vivienda en la zona por su origen de autoconstrucción consolidada, ya que el restante 99.5% cuenta con tres cuartos o más.

Cabe hacer notar que la tipología de vivienda plurifamiliar cuenta con una importante presencia dentro de los sectores Panamericana, Granjas, Fidel Velázquez, Progreso y otros donde se detectan más de 60 conjuntos urbanos de diversas escalas en cuanto a oferta de vivienda en dicha tipología.



Fig. 35 Tipología de vivienda plurifamiliar en la zona.⁴⁵

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que se aprecian coberturas prácticamente totales en todos los servicios básicos ya que un 99.9% de las viviendas cuentan con drenaje sanitario, agua potable y energía eléctrica.



Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.⁴⁶

Considerando lo anterior, se presenta un alto grado de consolidación habitacional en el área de estudio lo cual se refleja en los rangos de densidad habitacional por manzana la cual tiende a disminuir a lo largo de los corredores urbanos consolidados. A continuación se

⁴⁴ Fuente: Fotografía propia.

⁴⁶ Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

⁴⁴ Fuente: Fotografía propia.

ilustra la densidad de vivienda por manzana donde se observan índices muy bajos sobre dichos corredores y condiciones de uniformidad en cuanto a densidad de vivienda en zonas interiores donde aún existen escasos predios baldíos, subutilizados y cierto grado de transformación de usos de suelo por giros instalados o con alta densidad planteada como es el caso particular del predio que nos ocupa.

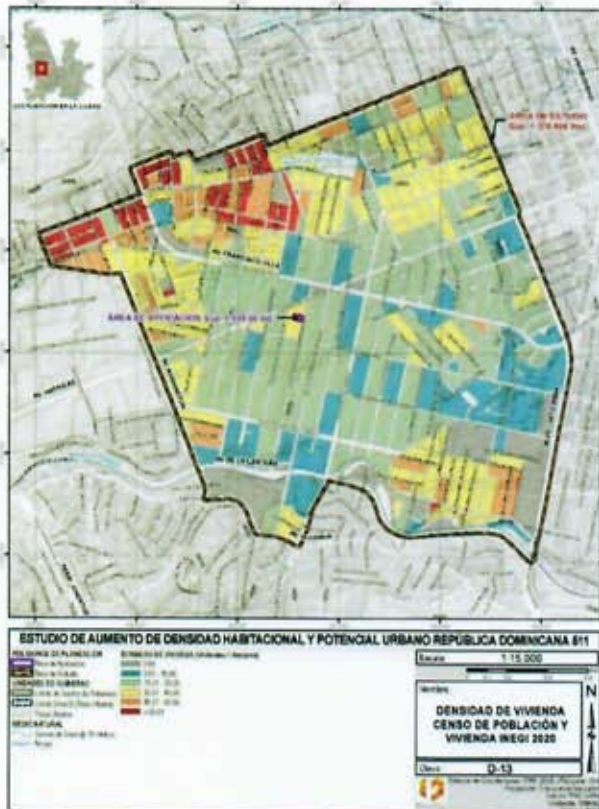


Fig. 37 Densidad de viviendas por hectárea.⁴⁷

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, sin embargo existe una muy importante proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores de Av. Américas; Blvd. Ortiz Mena, Av. Deza y Ulloa, C. Trasviña y Retes, Av. Río de Janeiro, Av. Francisco Villa principalmente con actividades diversas y mezcla de diversos tamaños de U.E., con alta presencia de actividades vecinales y barriales en zonas interiores donde se ubican diversos comercios dedicados principalmente a venta de abarrotes, minisupers, venta de ropa, agencias de seguros, bufetes jurídicos, servicios contables, consultorios médicos, restaurantes, salones de

⁴⁷ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

belleza, con cobertura y accesibilidad directa y cercana hacia la población.



Fig. 38 Tipología de comercio y servicios concentrados en entorno urbano.⁴⁸

El DENUe tiene detectados 1,592 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y detectan 84 empresas con actividades de comercio al por mayor, siendo estos comercios mayormente distribuciones de alimentos varios, materiales para la construcción, productos químicos, material eléctrico, mobiliario, maquinaria y refacciones, el resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios de las que destacan tiendas de abarrotes, refaccionarias, talleres, minisupers y diversos servicios profesionales en su gran mayoría comercios con menos de cinco empleados.

A pesar de las características de corredor urbano con las que cuentan las vialidades Av. Washington, Av. Las Águilas y tramos específicos de Av. La Cantera, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco.

Situación distinta a las vialidades Av. Américas, Av. Francisco Villa, Av. Río de Janeiro, Blvd. Ortiz Mena, altamente consolidados, así como en corredores conformados por vialidades colectoras que aunque cuentan con un perfil comercial menor, presenta condiciones comerciales de mayor consolidación y reconocimiento local.

A continuación se describen los 13 giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 100 empleados lo cual representa un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. considerando la muy alta presencia comercial con que se cuenta:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
MATERIALES AMERICAS	Comercio al por mayor de cemento, tabique y	Av. Américas 411, Col. Granjas

⁴⁸ Fuente: Fotografía propia.

	grava	
SERVICIOS Y ASESORIAS PARA LA MINERIA	Comercio al por mayor de productos químicos para la industria farmacéutica y para otro uso industrial	Av. Américas 521, Col. Panamericana
NESTLÉ CHIHUAHUA	Comercio al por mayor de leche y otros productos lácteos	Av. Francisco Villa 6501, Col. Panamericana
ALSÚPER ARBOLEDAS	Comercio al por menor en supermercados	Av. Francisco Villa 4908, Desarrollo El Saucito
JIDOSHA INTERNACIONAL	Comercio al por menor de automóviles	Bldv. Antonio Ortiz Mena 431, Col. Unidad Presidentes
LIVERPOOL CHIHUAHUA PRESIDENTES	Comercio al por menor en tiendas departamentales	Bldv. Antonio Ortiz Mena y C. Antonio de Montes, Col. Unidad Presidentes
ALSÚPER TRES VÍAS	Comercio al por menor en supermercados	Av. La Cantera 6901, Col. La Cantera
MAXIT TOTAL	Servicios de ingeniería	Av. Américas 206, Col. San Felipe V
GUARDERIA DESARROLLO INTEGRAL DE LAS AMERICAS	Guarderías del sector privado	Av. Washington 601, Col. Panamericana
ALSÚPER LEONES	Comercio al por menor en supermercados	Bldv. Antonio Ortiz Mena 101, Col. San Felipe
ESSILORLUXOTTICA MEXICO	Servicios de administración de negocios	Av. Washington 3, Col. Washington
GRUPO VOGA SERVICIOS CORPORATIVOS	Servicios de protección y custodia mediante el monitoreo de sistemas de seguridad	Av. Américas 2201, Col. Panamericana

SERVICIO INDUSTRIAL DE COMEDORES	Servicios de comedor para empresas e instituciones	C. Cedro 201, Col. Granjas
----------------------------------	--	----------------------------

Fig. 39 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁴⁹

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



Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁵⁰

3. Equipamiento

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

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura óptimos aun a nivel barrial lo cual se relaciona con las

⁴⁹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI.

⁵⁰ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI.

características de alta consolidación urbana, origen regular de la zona y enfoque socioeconómico de la vivienda existente.

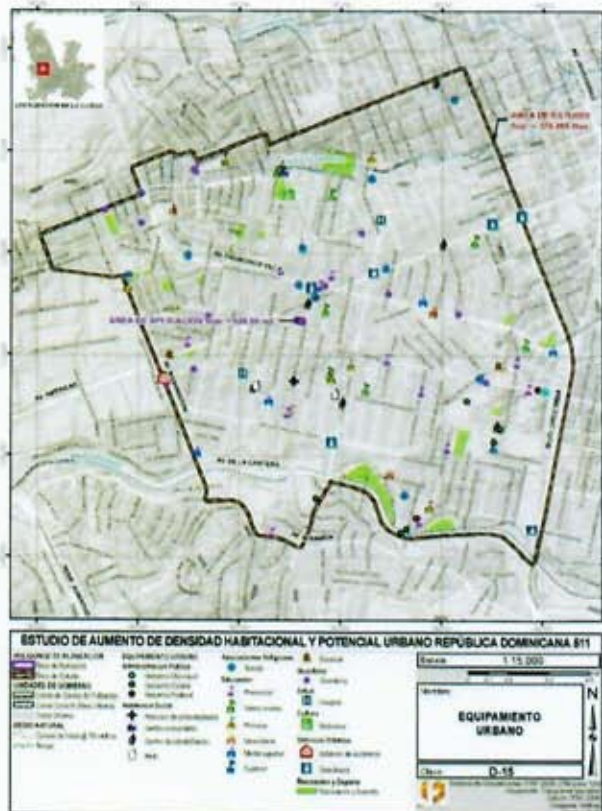


Fig. 41 Plano de Equipamiento Urbano.⁵¹

En el rubro de Asistencia Social se cuenta con 11 módulos de atención consistentes en los rubros siguientes:

- CENTRO COMUNITARIO COLINAS DEL SOL, ubicado en Av. Las Águilas y C. Fray Diego de Sotomayor, Fracc. Colinas del Sol.
- OFICINA INTEGRAL DXE (centro de rehabilitación), ubicado en Av. Américas 1600, Col. Panamericana.
- ALCOHOLICOS ANÓNIMOS SAN FELIPE, ubicado en C. Antonio de Montes 4500, Col. Rincón de San Felipe.
- ALCOHOLICOS ANÓNIMOS, ubicado en Av. Río de Janeiro 201, Col. Panamericana
- ALCOHOLICOS ANÓNIMOS, ubicado en C. Fray Bartolomé de las Casas 4713, Col. Los Frailes.
- ALCOHOLICOS ANÓNIMOS GRUPO AMERICAS APRENDIENDO A VIVIR, ubicado en Av. Américas 401, Col. Las Granjas.
- GRUPO GUERREROS, ubicado en C. República Dominicana 300, Col. Panamericana.

- CODEPENDIENTES ANONIMOS (centro de atención a adicciones), ubicado en C. República de Argentina y C. Antonio de Montes, Col. Progreso.
- GRUPO HOY ES EL DIA ALCOHÓLICOS ANÓNIMOS, ubicado en C. Pino y C. Francisco García Salinas, Col. Granjas.
- ASILO LA CASA DE BETY, ubicado en C. Antonio de Montes 5907, Col. Panamericana.
- ASILO YENDY Y SUS ABUELOS, ubicado en C. República de Argentina 202, Col. Progreso

En el rubro de Guarderías se cuenta con una cobertura completa considerando que existen 13 módulos con este giro:

- CRECE GUARDERIA Y ESTIMULACION, ubicada en Av. Francisco Villa 6302, Col. Los Frailes.
- CENTRO INFANTIL MAGU, ubicada en C. República de Ecuador 905, Col. Los Frailes.
- CENTRO PSICOLOGICO Y EDUCATIVO, ubicada en C. Republica de Argentina y Av. Francisco Villa, Col. Los Frailes.
- ESTANCIA INFANTIL LA CASITA DE GRU, ubicada en C. República de Brasil 702, Col. Panamericana.
- FABULARE, ubicada en Av. Francisco Villa 4700, Col. San Felipe V.
- CENTRO DE CONVIVENCIA Y DESARROLLO INFANTIL RECREO, ubicada en Av. de las Águilas 2819, Col. Colinas del Sol.
- CENTRO DE ESTANCIA APRENDIZAJE CONVIVENCIA, ubicada en C. Quito 200, Col. Fidel Velázquez.
- CENDI 1, ubicada en C. Carbonel 4305, Col. Rincón de San Felipe.
- GUARDERIA D PELUCHE, ubicada en C. Pelicano 4305, Col. Lomas Américas.
- GUARDERIA DESARROLLO INTEGRAL DE LAS AMERICAS, ubicada en Av. Washington 601, Col. Panamericana.
- APRENDIENDO CLASES DE APOYO ACADEMICO, ubicada en C. Lateral de Guatemala 7003, Col. Fidel Velázquez.
- CASA CUIDADO DIARIO MUNDO DE CARITAS, ubicada en Av. Francisco Villa 4301, Col. Lomas Américas.
- CASA DE CUIDADO DIARIO, ubicada en C. Cóndor 4101, Col. Lomas Américas.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con un muy alto nivel de cobertura en todos los niveles. Existen 37 módulos de educación desde nivel preescolar hasta profesional y posgrado con 2 módulos de educación especial incluidos en el total de equipamiento educativo existente:

⁵¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI

- INSTITUTO FREINED MANITAS A LA OBRA (kínder), ubicado en C. República Dominicana 218, Col. Panamericana.
- KÍNDER CENTRO EDUCATIVO MONTESSORI, ubicado en C. Carbonel 4108, Col. San Felipe V.
- KÍNDER CENTRO INFANTIL BILINGÜE, ubicado en C. Carbonel 5500, Col. Burócrata Estatal.
- COLEGIO JOHN BARDEEN (kínder), ubicado en Av. Río de Janeiro 311, Col. Panamericana.
- JARDIN DE NIÑOS 1044 PENSIONES CIVILES DEL ESTADO, ubicado en C. José López Portillo y Av. Deza y Ulloa, Col. Unidad Presidentes.
- JARDIN DE NIÑOS 21 DE ABRIL ESTATAL NO 1090, ubicado en Av. Francisco Villa 6304, Col. Los Frailes.
- JARDIN DE NIÑOS AEDI, ubicado en C. Republica de Uruguay 705, Col. Los Frailes.
- JARDIN DE NIÑOS ANGEL TRIAS, ubicado en C. Guadalupe Victoria y C. Adolfo de la Huerta, Col. Unidad Presidentes.
- JARDIN DE NIÑOS ESTEFANIA CASTAÑEDA, ubicado en C. La Habana y Av. Américas, Col. Fidel Velázquez.
- NUEVO MUNDO MONTESSORI (kínder), ubicado en Av. Mirador 6104, Fracc. Residencial Campestre.
- JARDIN DE NIÑOS PEQUE6OS GENIOS, ubicado en C. Laguna de Clavos 501, Col. San Felipe V.
- JARDIN DE NIÑOS PIERRE FAURE, ubicado en C. República del Salvador 314, Col. Panamericana.
- JARDIN DE NIÑOS LUIS URIAS BALDERRAIN, ubicado en C. Pelicano 1823, Fracc. Colinas del Sol.
- CENTRO INFANTIL BILINGUE JOHN MILTON (primaria), ubicado en C. República de Guatemala 712, Fracc. San Andrés.
- ESCUELA PRIMARIA JOSE VASCONCELOS CALDERON, ubicada en C. Nogal 600, Col. Granjas.
- ESCUELA PRIMARIA NEZAHUALCOYOTL, ubicada en Av. Washington 531, Col. Fidel Velázquez.
- ESCUELA PRIMARIA SIMON BOLIVAR, ubicada en C. Gaviota 4325, Fracc. Colinas del Sol.
- ESCUELA PRIMARIA FEDERAL ANGEL TRIAS, ubicada en C. José López Portillo 4517, Col. Unidad Presidentes.
- ESCUELA PRIMARIA TURNO MATUTINO, ubicada en C. República de Ecuador 309 Col Panamericana.
- ESCUELA PRIMARIA ENRIQUE C REPSAMEN, ubicada en Av. Río de Janeiro 309, Col. Panamericana.
- ESCUELA SECUNDARIA TECNICA 3101, ubicada en Av. Deza y Ulloa 4502, Col. Progreso.
- ESCUELA SECUNDARIA ESTATAL 3015 SOR JUANA INES DE LA CRUZ, ubicada en Av. Francisco Villa y C. República de Costa Rica, Col. San Felipe V.
- ESCUELA SECUNDARIA ESTATAL N3044, ubicada en C. Alondra 4105, Col. Lomas Américas.
- COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA NUMERO TRES, ubicado en Av. Francisco Villa y Blvd. Ortiz Mena, Col. San Felipe V.
- COLEGIO DE EDUCACION PROFESIONAL TECNICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ubicado en Av. Washington 1202, Col. Progreso.
- CECYTECH, ubicado en C. República de Bolivia 213, Col. Panamericana.
- ESCUELA PREPARATORIA OCTAVIO PAZ, ubicada en Av. Francisco Villa 702, Col. San Felipe V.
- INSTITUTO DE CONSTELACIONES FAMILIARES (varios niveles), ubicado en C. Privada de laguna de Cusárare 202, Col. San Felipe V.
- CENTRO PANAMERICANA TRILINGÜE SNOOPY (varios niveles), ubicado en C. República de Ecuador 303, Col. Panamericana.
- CENTRO TERAPEUTICO MI PEQUEÑO EISTEIN (varios niveles), ubicado en C. Fray Diego de Rivas 1005, Col. Los Frailes.
- COLEGIO BILINGÜE MUNDO DE GALILEO (varios niveles), ubicado en República de Uruguay 521, Col. Panamericana.
- COLEGIO BRUSELAS (varios niveles), ubicado en C. Laguna de Pastores 1, Col. San Felipe V.
- COLEGIO LATINOAMERICANO BILINGÜE (varios niveles), ubicado en República de Brasil 305, Col. Panamericana.
- PEQUEÑOS GENIOS ESTANCIAS INFANTILES TARAHUMARA (varios niveles), ubicado en C. Pino 4300, Fracc. Colinas del Sol.
- VETERINARIA EDUCACION PROFESIONAL, ubicada en C. Luis Echeverría 205, Col. Unidad Presidentes.
- CENTRO APRENDER A VOLAR PARA VIVIR (educación especial), ubicado en C. República de Jamaica 505, Col. Burócrata Estatal.
- CENTRO DE EDUCACION ESPECIAL, ubicado en Av. Américas 3011, Col. Fidel Velázquez.



Fig. 42 Escuela Secundaria Estatal 3015.⁵²

En lo que respecta al equipamiento cultural, existe cobertura con 1 módulos de servicio en la zona:

- BIBLIOTECA PUBLICA MUNICIPAL, ubicada en C. Fray Diego de Sotomayor 3588, Fracc. Colinas del Sol.

Es de resaltar que el rubro de salud, existe amplia cobertura con 2 módulos instalados de carácter privado:

- CLÍNICA DE LA MUJER DE CHIHUAHUA, ubicada en Av. Río de Janeiro 915, Fracc. Los Frailes.
- CLÍNICA PANAMERICANA DE CHIHUAHUA, ubicada en C. Antonio de Montes 6906, Col. Panamericana.

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubros de expendios de gasolina y atención a emergencias con los 7 rubros siguientes:

- GASOLINERA AMERICAS, ubicada en Av. Américas 1, Col. Granjas.
- GASOLINERA OPERADORA NOPAL, ubicada en Av. Américas 1013, Col. Panamericana.
- OXXO GAS SUC. TRASVIÑA CUU E04537, ubicada en C. Trasviña y Retes 5901, Col. Panamericana.
- OXXO GAS SUC. JANEIRO CUU E07809, ubicada en Av. Río de Janeiro 1013, Col. Panamericana.
- GASOLINERA SERVICIO PLAZA SAN FELIPE, ubicada en C. Pedro de Arizaga 4100, Col. Unidad Presidentes.
- GASOLINERA SERVICIO PLAZA SAN FELIPE, ubicada en Av. Américas 300, Col. Leones.
- ESTACIÓN DE BOMBEROS No 2, ubicada en Av. Washington y Av. Américas, Fracc. Charros.

En el rubro de Asociaciones Religiosas existe una importante cobertura instalada con los 10 giros instalados relativos a diversas religiones:

- CASA DE ORACIÓN Y RESTAURACIÓN, ubicada en Av. Américas 1007, Col. Panamericana.
- IGLESIA CRISTIANA ROCA FUERTE, ubicada en Av. Francisco Villa 3700, Fracc. Lomas del Sol.
- IGLESIA BAUTISTA JERUSALEN, ubicada en Av. Francisco Villa 6505, Col. Panamericana.
- PARROQUIA SAN IGNACIO DE LOYOLA, ubicada en Av. Deza y Ulloa 4701, Col. Progreso.
- IGLESIA CASA DE ORACION DIOS DE GRACIA, ubicada en Av. Américas 1415, Col. Panamericana.
- IGLESIA BAUTISTA TEMPLO BIBLICO DE CHIHUAHUA, ubicada en Av. José María Iglesias 4301, Col. Los Frailes.
- IGLESIA JARDIN, ubicada en C. Carbonel 4306, Col. Burócrata Estatal.
- SHAEAI TEMPLO CRISTIANO, ubicado en Av. Washington 3912, Fracc. Charros.
- TEMPLO CRISTIANO EMMANUEL, ubicado en C. Ciprés 108, Col. Granjas.
- TEMPLO CATOLICO SAN ANTONIO DE PADUA, ubicado en C. República de Bolivia 713, Col. Los Frailes.

La presencia de oficinas y servicios gubernamentales tiene una importante presencia en la zona debido a su cercanía con el centro urbano que define localización preferente para los 10 módulos instalados compuestos mayormente por dependencias del gobierno federal y estatal:

- MESA TECNICA UNICA DE INVESTIGACION EDUCATIVA SEECH, ubicada en C. Adolfo de la Huerta 619, Col. Progreso.
- JEFATURA DEL SECTOR 2 DE PREESCOLAR SEP, ubicada en C. Guadalupe Victoria y Av. Deza y Ulloa, Col. Unidad Presidentes.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDIOS SINDICALES Y DE ADMINISTRACION PUBLICA DE LA FSTSE, ubicado en C. Luis Echeverría y C. Antonio de Montes, Col. Unidad Presidentes.
- INSTITUTO NACIONAL DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA EDUCATIVA, ubicado en Av. Río de Janeiro 1000, Fracc. Residencial Campestre.
- INSTITUTO CHIHUAHUENSE DE INFRAESTRUCTURA FISICA EDUCATIVA, ubicado en Av. Río de Janeiro 1000, Fracc. Residencial Campestre.
- DEPARTAMENTO DE MEDIACION Y CONVINCENCIA DE PSICOLOGIA, ubicado en C. Antonio de Montes 4321, Col. Unidad Presidentes.
- DELEGACION FEDERAL DEL TRABAJO, ubicada en C. Carbonel 3904, Col. San Felipe V.

⁵² Fuente: Fotografía propia.

- OFICINAS DE SERVICIOS EDUCATIVOS DE EDUCACION PRIMARIA SEECH, ubicadas en Av. La Cantera 620, Col. Progreso.
- DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS EDUCATIVOS DE CHIHUAHUA, ubicada en C. Carbonel 4700, Col. Panamericana.
- SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ubicado en C. Carbonel 4106, Col. Burócrata Estatal.

Recreación es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona es óptima considerando la presencia de importantes parques recreativos de cobertura urbana y barrial en la zona. Se cuenta con 22 módulos de esta tipología entre los que se encuentran algunos de los parques más emblemáticos de la ciudad, y otros con cobertura a nivel distrital y barrial que refuerzan la accesibilidad de la población a opciones recreativas, con superficie total conjunta de 75,581.0347 metros cuadrados, dentro de los que destacan Parque Cantera, Parque Extremo y Parque Los Frailes. La superficie de área verde antes descrita significa un índice de 4.2 metros cuadrados de área verde por habitante de acuerdo a la población total en el Área de Estudio, cifra inferior a los diez m2/hab. recomendados por la Organización Mundial de la Salud.

4. Industria

En el sector secundario existen 161 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos, lo cual se debe a que en realidad no se realizan actividades de carácter industrial en la zona y su presencia se debe a la localización de oficinas de corporativos relacionados con actividades industriales las cuales se efectúan en otros sectores de la ciudad. De estas empresas destacan 5 con rangos superiores a 100 empleados mayormente dedicadas a la construcción:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
CONSTRUCTORA INTEGRAL VALLEKAS	Construcción de obras de urbanización	Av. Río de Janeiro 917, Fracc.. Los Frailes.
CONSTRUCTORA ORDOOEZ	Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión	C. Fray Martín de Valencia 4321, Fracc. Los Frailes.
URBANIZADORA Y EDIFICADORA DE MEXICO	Edificación de inmuebles comerciales y de servicios, excepto la supervisión	Av. Río de Janeiro 508, Col. Panamericana.
DUFIL	Otros servicios relacionados con la	C. República de Bolivia 528, Col.

	minería	Panamericana.
CONSTRUCTORA SIN NOMBRE	Edificación de vivienda unifamiliar	C. Francisco García Salinas 4309, Col. Granjas.

Fig. 43 Industria de bajo impacto instalada en la zona colindante al predio.⁵³

Existen 118 U.E. compuestas por micro empresas que no sobrepasan los 10 empleados por unidad dedicadas a actividades de manufactura diversa, confección de prendas de vestir, panificadoras, elaboración de alimentos, impresos, herrería y otras actividades de bajo impacto, lo cual plantea compatibilidad con la vivienda en importante proporción.

Dichas condiciones le otorgan a la zona una baja penetración de actividades industriales de impacto grande o negativo lo cual le confiere una mayor factibilidad de desarrollo al suelo como vivienda de alta densidad debido al bajo conflicto por compatibilidad entre giros urbanos.

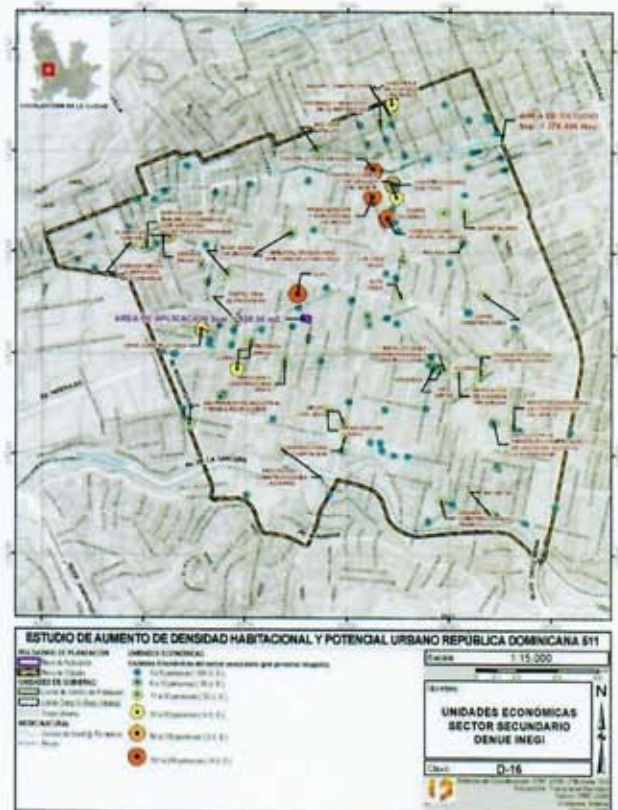


Fig. 44 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.⁵⁴

⁵³ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI

⁵⁴ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI

5. Predios Baldíos

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

El Área de Aplicación se ubica en una zona con presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo, algunos de ellos producto de una acelerada tendencia a la densificación promovida por las políticas públicas aplicadas a la ciudad, así como a la demanda de vivienda plurifamiliar de alto valor que procuran la optimización en el aprovechamiento de predios con potencial urbano para la compactación y densificación como es el caso del presente estudio. El rango de superficie unitaria de baldíos en el sector varía de entre 180 a 6,300 metros cuadrados.

Existen en el Área de Estudio 7,786 predios totales que representan 257.27 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales 78 son baldíos, los cuales representan un 1.71% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de un alto grado de consolidación en la zona y de la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar la vivienda y la densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

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

Son escasos los baldíos de superficie en predios mayores a 1,200 metros cuadrados (4 casos) y relativamente escasos también los mayores a 750 metros cuadrados pero menores a 1,200 metros cuadrados (7 predios).

Se identifican 28 predios en el rango de 400 a 750 metros cuadrados. Dentro de estos rangos se encuentra potencialmente el predio promovido por lo que su reconversión permitirá impulsar la promotoría de un proyecto de alta densidad acorde a las políticas públicas y los valores de ciudad competitiva a las que aspira la Ciudad de Chihuahua.

Por su parte existen 26 predios en el rango de 250 a 400 metros cuadrados, los cuales se encuentran diseminados en el área analizada y representan un importante valor para el desarrollo urbano. Aunado a los predios anteriormente mencionados, se identifican 13 predios con superficie de 250 metros cuadrados o menos que también poseen valor para la consolidación urbana, sin embargo, por sus dimensiones es poco factible su desarrollo con usos de alta densidad sin que ellos sean sujetos a procesos de

fusión o redelimitación parcelaria por lo que su potencial es limitado.

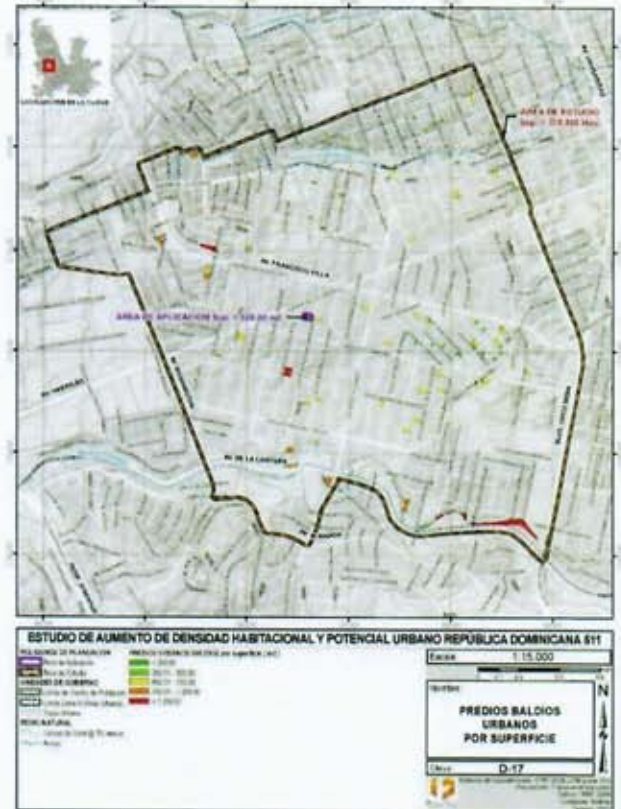


Fig. 45 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio.⁵⁵

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

Al ser una zona consolidada, ninguna de estas superficies se considera reserva territorial.

El uso de suelo de mayor presencia dentro de los predios baldíos es el habitacional en distintas densidades (hasta 25, 45 y 60 viviendas por hectárea con preponderancia en el rango de 25 viv/ha) con 2.32 hectáreas consolidadas, seguidos de usos mixtos en sus distintas concentraciones (Moderado, Bajo e Intenso), con 0.84 hectáreas), 0.14 hectáreas de usos comerciales, y por último 1.09 hectáreas de Recreación y Deporte.

Los usos de mayor presencia de superficie se encuentran diseminados en el área de estudio, con una destacada presencia de usos recreativos a en las inmediaciones del trazo de la Av. La Cantera producto de la liberación de suelo en la histórica canalización del arroyo y la edificación de la Vialidad del mismo nombre.

⁵⁵ Fuente: Elaboración propia

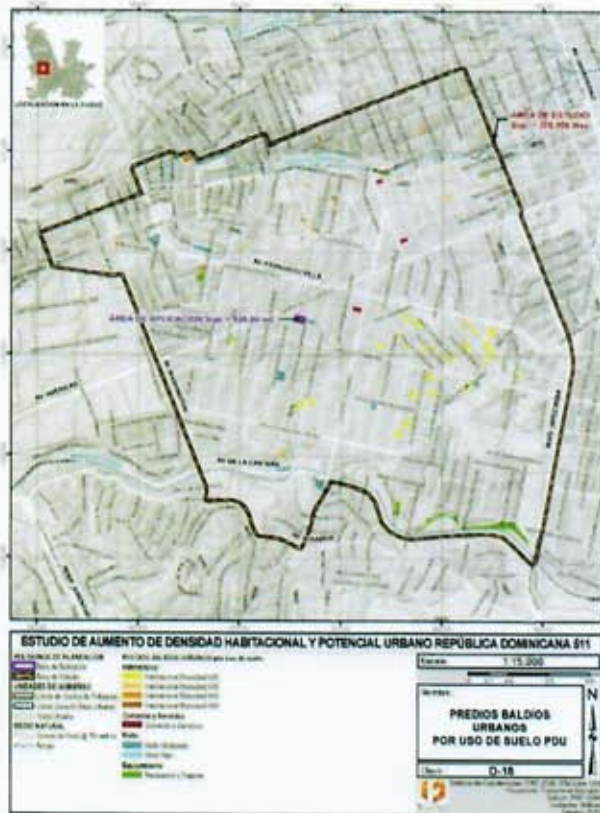


Fig. 46 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo.⁵⁶

6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona central de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada al relieve topográfico y al origen de lotificaciones resultante del desarrollo de fraccionamientos que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este - oeste.

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

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades primarias Av. Américas, Av. Francisco Villa, Av. La Cantera, como principales ejes en sentido este - oeste, así como con las vialidades primarias Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Río de Janeiro y Av. José María Iglesias en sentido norte - sur. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras como Av. Washington, C. Pino, C. Fresno, C. Carbonel, C. Antonio de Montes y otras que corresponden a las vialidades colectoras jerárquicas sobre los

⁵⁶ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

sectores Granjas, Colinas del Sol, Panamericana y San Felipe como un sistema de circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. El predio cuenta con frente hacia la vialidad local C. República Dominicana que promueve conexión con Av. Américas al norte, par vial de C. Carbonel y C. Antonio de Montes al sur con una importante función de integración en sentido este – oeste entre los sectores Panamericana y San Felipe con el centro urbano; mientras que la Av. Río de Janeiro al oriente representa conectividad con las zonas surponiente y norte de la ciudad.



Fig. 47 Estructura vial en la zona.⁵⁷

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

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

a) C. Carbonel (secciones PA-026 y PA-078B).

Cuenta con categoría de primaria con función de par vial con C. Antonio de Montes, su recorrido es de gran importancia para la

⁵⁷ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

ciudad considerando su trayectoria entre la zona poniente de la ciudad con el centro urbano generando vinculación hacia algunas de las principales vialidades de carácter urbano en sentido norte - sur. Para el tramo comprendido entre Av. Américas a C. Rincón del Parque se encuentra consolidada con 2 carriles de circulación en sentido oeste - este con 2 carriles adicionales para estacionamiento vehicular distribuidos en cada paramento para una sección vial de 16.00 metros.



Fig. 48 Sección vial existente.⁵⁸

Para el tramo comprendido entre C. Rincón de San Felipe a Blvd. Ortiz Mena en el límite oriente del Área de Estudio, su sección vial establecida es de 22.50 metros con 4 carriles de circulación en sentido oeste - este con 2 carriles adicionales para estacionamiento vehicular distribuidos en cada paramento.



Fig. 49 Sección vial existente.⁵⁹

b) C. Antonio de Montes (sección PA-028A)

La C. Antonio de Montes con categoría de vialidad primaria funge como par vial con la C. Carbonel para conectividad de la zona poniente de la ciudad con el centro urbano. Se consolida con 2 carriles de circulación en sentido este - oeste más 2 carriles adicionales para estacionamiento vehicular distribuidos en cada paramento para una sección total de 17.50 metros.



Fig. 50 Sección vial existente.⁶⁰

⁵⁸ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁵⁹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

c) Blvd. Ortiz Mena (sección PA-030B).

De categoría primaria, cuenta con una sección vial establecida de 40.00 metros en el tramo comprendido entre Av. Américas a Av. Mirador dentro del Área de Estudio, con 2 carriles de circulación por sentido en cuerpos laterales y 2 carriles en centrales, así como separadores de flujos vehiculares; el Blvd. Ortiz Mena cumple con una función principal de enlace entre la Av. Américas y Av. de la Juventud con trayectoria sobre importantes núcleos de actividad y desarrollos habitacionales. Cuenta con una importante capacidad de conectividad para el sector poniente de la ciudad por su entronque con vialidades jerárquicas en sentido este - oeste como Av. La Cantera en cuyo entronque se ubica un distribuidor vial; así como mediante entronques semaforizados con Av. Las Américas, Av. Francisco Villa, C. Glandorff, Av. Deza y Ulloa, Av. Mirador.



Fig. 51 Sección vial existente.⁶¹

d) Av. La Cantera (sección PA-062E)

La Av. La Cantera de categoría primaria es una de las principales vías de integración de los flujos entre zonas poniente y centro de la ciudad, entroncando con las vialidades jerárquicas Av. de la Juventud, Av. Washington, Av. Río de Janeiro, Blvd. Ortiz Mena y Av. Deza y Ulloa cuyos entronques cuentan con distribuidores viales y puentes vehiculares que facilitan el flujo continuo hasta su entronque con Av. Ocampo en el límite poniente del centro urbano. Dicha vialidad cuenta con una sección vial de 29.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido para el tramo comprendido entre Av. Washington a Av. San Felipe del Real. A lo largo de su recorrido en la zona que nos ocupa entronca con vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración entre las zonas norte y sur de la ciudad.



Fig. 52 Sección vial existente.⁶²

⁶⁰ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

e) Av. Américas (secciones PA-065A y PA-065C).

La Av. Américas considerada de acuerdo a su condición actual como una vialidad primaria debido a su función de integración entre los sectores poniente y oriente de la ciudad, promueve integración con las principales vialidades en sentido norte – sur de la ciudad como son Av. Washington, Blvd. Ortiz Mena, Av. Universidad, Av. tecnológico, Av. de las Industrias y Av. H. Colegio Militar. Para el tramo comprendido entre Av. Washington a Av. José María Iglesias cuenta con una sección vial definida de 25.00 metros con 2 carriles de circulación por sentido y carril adicional para estacionamiento vehicular en cada paramento. En el Área de Estudio, su entronque con las vialidades jerárquicas Av. Washington, Av. José María Iglesias, Av. Francisco Villa, Av. Río de Janeiro y Blvd. Ortiz Mena se encuentran semaforizados lo cual permite la adecuada integración de movimientos vehiculares en su recorrido.



Fig. 53 Sección vial existente.⁶³

Para el tramo comprendido entre Av. José María Iglesias a Av. Universidad al oriente, su sección vial establecida es de 26.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido con separador central de flujos.



Fig. 54 Sección vial existente.⁶⁴

f) Av. Francisco Villa (secciones PA-080D, PA-080A y PA-080B).

Con categoría vial primaria, se conforma como una de las principales vías de conexión entre la zona norponiente de la ciudad con el centro urbano. Para el tramo comprendido entre C. Izalco a Av. Las Águilas cuenta con una sección vial definida de 30.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos. Su entronque con Av. de la Juventud cuenta con un

distribuidor vial de alta capacidad mientras que el resto de sus entronques con vialidades jerárquicas en trayectoria al oriente se encuentran semaforizados lo cual permite la adecuada integración de movimientos vehiculares..



Fig. 55 Sección vial existente.⁶⁵

Para el tramo comprendido entre Av. Las Águilas a Av. Américas, su sección vial es variable de entre 28.00 a 30.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos.



Fig. 56 Sección vial existente.⁶⁶

Finalmente, para el tramo comprendido entre Av. Américas a Blvd. Ortiz mena en el límite oriente del Área de Estudio, su sección vial se preserva en un rango variable de entre 28.00 a 30.00 metros pero su capacidad disminuye a 2 carriles de circulación por sentido ya que se permite estacionamiento vehicular optativo en ambos paramentos. Cuenta igualmente con separador central de flujos.



Fig. 57 Sección vial existente.⁶⁷

⁶² Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶³ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶⁴ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶⁵ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

g) C. Fresno (secciones PA-084A y PA-084B).

Se conforma como vialidad de categoría primaria con función colectora y de integración entre los sectores oriente y poniente respecto a Av. Universidad por su función de par vial con la C. Pino y para el tramo comprendido entre C. República de Uruguay y Av. José María Iglesias cuenta con una sección vial definida de 14.00 metros con 1 carril de circulación por sentido y permite estacionamiento a lo largo de su recorrido en ambos paramentos. Su entronque con Av. José María Iglesias se encuentra semaforizado.



Fig. 58 Sección vial existente.⁶⁸

Para el tramo comprendido entre Av. José María Iglesias a la Av. Tecnológico al oriente de la ciudad, su sección consolidada es de 15.00 metros, habilitada con 2 carriles de circulación vehicular en sentido este – oeste y carril adicional para estacionamiento en ambos paramentos.



Fig. 59 Sección vial existente.⁶⁹

h) C. Fray Diego de Rivas (sección PA-082).

Dicha vialidad primaria representa continuidad para la C. Fresno que funje a manera de par vial con la C. Pino y cumple una función jerárquica de circulación en sentido este – oeste para cruce de la Av. Universidad habilitada con la ruta troncal 1 del SITP, cuenta con una sección vial definida de 14.00 metros con 1 carril de circulación por sentido y permite estacionamiento a lo largo de su recorrido en ambos paramentos. Su entronque con Av. División del Norte se encuentra semaforizado.

⁶⁷ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶⁸ Fuente: Elaboración propia.

⁶⁹ Fuente: Elaboración propia.



Fig. 60 Sección vial existente.⁷⁰

i) C. Pino (secciones PA-140A y PA-140B).

Se conforma como vialidad de categoría primaria con función colectora y de integración entre los sectores oriente y poniente respecto a Av. Universidad por su función de par vial con la C. Fresno y para el tramo comprendido entre Av. José María Iglesias a la Av. Universidad cuenta con una sección vial definida de 15.00 metros con 3 carriles de circulación en sentido oeste - este. Su entronque con Av. José María Iglesias se encuentra semaforizado.



Fig. 61 Sección vial existente.⁷¹

Para el tramo comprendido entre Av. Universidad a la Av. Tecnológico al oriente de la ciudad, su sección consolidada es de 13.00 metros, habilitada con 3 carriles de circulación vehicular en sentido oeste - este.



Fig. 62 Sección vial existente.⁷²

j) C. Fray Diego Sotomayor (sección PA-083).

Con categoría primaria, su función principal es de integración para el par vial C. Fresno – C. Pino con la Av. Las Águilas en continuidad hacia la zona poniente de la ciudad. Cuenta con una sección vial definida de 14.00 metros con 1 carril de circulación por sentido y permite estacionamiento a lo largo de su recorrido en ambos paramentos.

⁷⁰ Fuente: Elaboración propia.

⁷¹ Fuente: Elaboración propia.

⁷² Fuente: Elaboración propia.



Fig. 63 Sección vial existente.⁷³

k) Av. José María Iglesias (sección PA-104).

Dicha vialidad con categoría de vialidad primaria, cuenta con sección vial de 19.00 metros, consolidada con 2 carriles de circulación por sentido en el tramo que corresponde, ubicada en la zona norte del Área de Estudio, se constituye como una de las vialidades jerárquicas de mayor importancia en la zona ya que se constituye como vía de integración entre las zonas surponiente y norte de la ciudad, entroncando con importantes vialidades de la ciudad en sentido este – oeste entre las que se destacan la Av. Américas, Av. Río de Janeiro, C. Fresno y C. Pino por mencionar las que se localizan al interior del área de interés. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público.



Fig. 64 Sección vial existente.⁷⁴

l) Av. Mirador (secciones PA-125A y PA-125B).

De categoría primaria, la Av. Mirador cumple con una importante función de conexión entre Perif. de la Juventud al poniente con el centro urbano alterna y complementaria a la conectividad de Av. La Cantera con función similar pero preferente. Dicha vialidad se encuentra totalmente consolidada y cumple adicionalmente con una importante función colectora en la zona de estudio y su entronque con Av. Teófilo Borunda es resuelto mediante paso inferior con dicha vialidad.

Para el tramo comprendido entre C. Enrique Elías Miller a Av. Río de Janeiro cuenta con una sección de 17.50 metros con 2 carriles de circulación por sentido.



Fig. 65 Sección vial existente.⁷⁵

m) Av. Río de Janeiro (sección PA-155).

De categoría primaria, cuenta con una sección vial establecida de 25.00 metros en el tramo comprendido entre la Av. Mirador a Av. José María Iglesias. Tiene una función derivadora del tráfico de vialidades urbanas y sus tres carriles por sentido tienen una fuerte capacidad de albergar viajes que vinculan el resto de vialidades jerárquicas colectoras al interior del Área de Estudio una vez que su trayectoria interconecta con la Av. de la Cantera, C. Trasviña y Retes, C. Antonio de Montes, C. Carbonel, Av. Francisco Villa que le da un fuerte sentido a su funcionamiento en circuitos viales



Fig. 66 Sección vial existente.⁷⁶

n) C. Manuel González Cossio (sección PA-118).

Se conforma como una vialidad primaria en sentido norte - sur de gran importancia para la zona norte del área analizada debido a su función de par vial con la C. Francisco García Salinas, cuenta con una sección vial definida de 18.00 metros con 1 carril de circulación por sentido. Cumple con un importante papel de interconexión de la zona Las Granjas para los flujos de salida a través hacia Av. Américas.



Fig. 67 Sección vial existente.⁷⁷

⁷³ Fuente: Elaboración propia.

⁷⁴ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁷⁵ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁷⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

o) Av. Las Águilas (sección SA-066).

Dicha vialidad define una importante función de integración y continuidad para el par vial C. Fresno – C. Pino con trayectoria en la zona Las Granjas hacia la zona poniente de la ciudad.

Para el tramo comprendido entre Av. Washington a C. Fray Diego Sotomayor su categoría vial es secundaria con 30.00 metros de sección, habilitada con 2 carriles de circulación por sentido y carril adicional para estacionamiento optativo en ambos paramentos, así como con separador central de flujos que facilita movimientos de incorporación hacia la vialidad.



Fig. 68 Sección vial existente. 78

p) C. Antonio Deza y Ulloa (sección SA-036A).

La Av. Antonio Deza y Ulloa cumple con un papel determinante en cuanto a la distribución de flujos entre la zona centro de la ciudad, la zona San Felipe y el sector urbano poniente a través de la Av. La Cantera. Dicha vialidad cuenta con una sección vial de 16.00 metros con capacidad para 1 carril de circulación por sentido con opción de carril adicional para estacionamiento de vehículos a lo largo de su recorrido en ambos paramentos y su categoría es de vialidad secundaria. A lo largo de su recorrido en la zona que nos ocupa entronca con Blvd. Ortiz Mena lo cual determina su importancia en su función de distribución de flujos.



Fig. 69 Sección vial existente. 79

q) C. Francisco García Salinas (sección SA-088).

La C. García Salinas junto con la C. González Cossio determinan una importante función de distribución de flujos al interior de la Col. Granjas. Dicha vialidad cuenta con una sección vial de 13.00 metros con capacidad para 1 carril de circulación por sentido con opción

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

78 Fuente: Elaboración propia.

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

para estacionamiento de vehículos a lo largo de su recorrido en ambos paramentos y su categoría es de vialidad secundaria.



Fig. 70 Sección vial existente. 80

r) C. Trasviña y Retes (sección SA-112)

La C. Trasviña y Retes funge como una importante vialidad colectora en la zona Panamericana y distribuidora de flujos hacia vialidades jerárquicas con dirección al este y oeste en trayectoria entre Av. Washington a C. Deza y Ulloa. Dicha vialidad cuenta con una sección vial de 30.00 metros con separador central de flujos, capacidad para 2 carriles de circulación por sentido y un carril que permite estacionamiento vehicular en ambos sentidos en el tramo comprendido entre Av. División del Norte a C. Blas Cano de los Ríos.



Fig. 71 Sección vial existente. 81

s) Av. Washington (secciones SA-250A, SA-250B, SA-250C y SA-250D).

La Av. Washington considerada de acuerdo a su condición actual como una vialidad con categoría secundaria define el límite poniente del Área de Estudio y representa una importante función colectora en trayectoria paralela y complementaria a la Av. de la Juventud al poniente. Para el tramo comprendido entre Av. de las Águilas a C. del Canguro cuenta con una sección vial definida de 24.00 metros con 2 carriles de circulación por sentido, sobre la cual se permite estacionamiento optativo en ambos cuerpos mediante 1 carril adicional para dicho fin.

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

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



Fig. 72 Sección vial existente.⁸²

Para el tramo comprendido entre C. del Canguro a Av. Américas, su sección vial establecida es de 15.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido.



Fig. 73 Sección vial existente.⁸³

Su composición para el tramo comprendido entre Av. Américas a C. Melaque es para 2 carriles de circulación en sentido norte a sur y 1 carril en sentido sur a norte con un carril adicional para estacionamiento vehicular optativo en dicho sentido de circulación.



Fig. 74 Sección vial existente.⁸⁴

Finalmente, para el tramo comprendido entre C. Melaque a C. Montes Rocosos su sección vial es de 13.50 metros con capacidad para 1 carril de circulación por sentido.



Fig. 75 Sección vial existente.⁸⁵

⁸² Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN
⁸³ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN
⁸⁴ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

t) C. República Dominicana.

La C. República Dominicana de carácter local otorga frente al predio de interés en su límite oriente y cumple con una importante función de enlace para el sector Panamericana debido a su dimensión y capacidad para integrar a la zona con algunas de las principales vías de comunicación en sentido oeste - este, cuenta con una sección vial definida de 17.50 metros con 1 carril de circulación vehicular por sentido sobre la cual se permite estacionamiento en ambos paramentos mediante 1 carril adicional.



C. REPÚBLICA DOMINICANA
C TRASVIÑA Y RETES A AV. FRANCISCO VILLA

Fig. 76 Sección vial existente.⁸⁵

7. Transporte Público

Se cuenta con una amplia cobertura en cuanto a servicio de transporte público considerando la cantidad y jerarquía de las rutas que tienen trayectoria sobre el Área de Estudio. Sobre el área transcurren 6 rutas de transporte; 2 de ellas constituidas como rutas alimentadoras por su carácter de interconexión con la Terminal Norte del Sistema Integral de Transporte Público Bowi, así como 4 rutas convencionales con función de conexión a larga distancia independientes del sistema Bowi. Varias de ellas son de larga trayectoria en la ciudad:

⁸⁵ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN
⁸⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

1. RA-08 Ruta 5 Norte con una longitud de recorrido de 16.2 kms.
2. RA-09 Granjas – Fresno / Sabino con una longitud de recorrido de 9.8 kms.
3. RC-01 Panamericana San Felipe con longitud de recorrido de 17.7 kms.
4. RC-02 Panamericana Mirador con longitud de recorrido de 20.9 kms.
5. RC-04 Circunvalación 1 Norte Sube / Baja Zarco con una longitud de recorrido de 27.8 kms.
6. RC-07 Circunvalación 2 Norte Sube / Baja 20 Mirador con una longitud de recorrido de 43.0 kms.



Fig. 77 Paradero de transporte en C. Antonio de Montes.⁸⁷

La mayoría de las rutas antes mencionadas tienen trayectoria sobre las vialidades jerárquicas Blvd. Ortiz Mena, Av. Washington, Av. Américas, C. Carbonel, C. Antonio de Montes, Av. Mirador, Av. José María Iglesias por mencionar a las más importantes dentro del Área de Estudio. El predio de análisis se ubica dentro de un rango cercano de 80 metros a la cobertura de la ruta RC-04 Circunvalación 1 Norte Sube / Baja Zarco; la cual vincula a la zona con el centro urbano, zona surponiente y zona oriente de la ciudad; así como con la ruta troncal 01 del SITP.



Fig. 78 Terminal Norte del SITP.⁸⁸

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

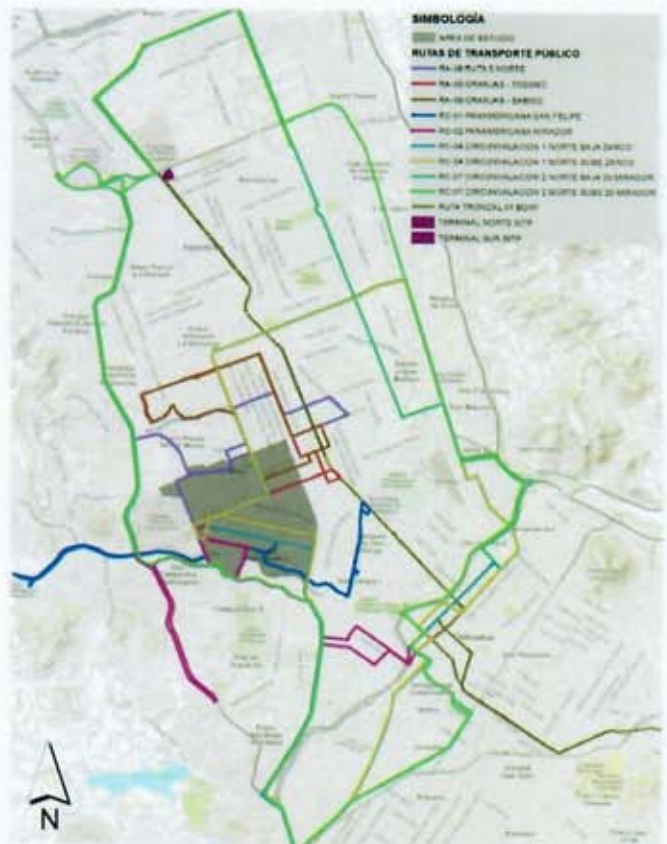


Fig. 79 Sistema de rutas de transporte público en la zona.⁸⁹

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable, en las inmediaciones del Área de Estudio se participa en la red general de la ciudad con una batería de

⁸⁸ Fuente: Fotografía propia.

⁸⁹ Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.

⁸⁷ Fuente: Fotografía propia.

4 pozos identificados como Panamericana 6, Panamericana 2 No. 5 y Sin Nombre, los cuales se ubican periféricamente dentro del área analizada, principalmente en el eje de la Avenida Washington y se interconectan con una red de 8 a 12 pulgadas de diámetro entre sí y con el resto del sistema general de la Ciudad.

De este sistema general se abastece la red de suministro de agua para el sector, el cual se sirve por líneas secundarias de 6 pulgadas de diámetro y a su vez con ramales locales de 3 pulgadas el servicio local.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.9%.



Fig. 80 Infraestructura de Agua Potable.⁹⁰

El Área de Aplicación cuenta con cobertura total del servicio e infraestructura de agua potable y cuenta con líneas de 3" en vialidad de acceso frontal. Para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro en cuanto al aprovechamiento urbano previsto para la zona.

⁹⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desajuste de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de colectores con diámetros que varían de 15" a 18" coincidente con la trayectoria de los Arroyos La Galera Sur y La Cantera los cuales conectan con el colector principal de 24" a 38" de diámetro que se ubican en trazo paralelo del Río Chuvíscar cuyo destino final es la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur.

A estos subcolectores drena por gravedad el sistema de atarjeas que recibe la infraestructura actual instalada sobre las vialidades colindantes al predio analizado, lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 99.9%.

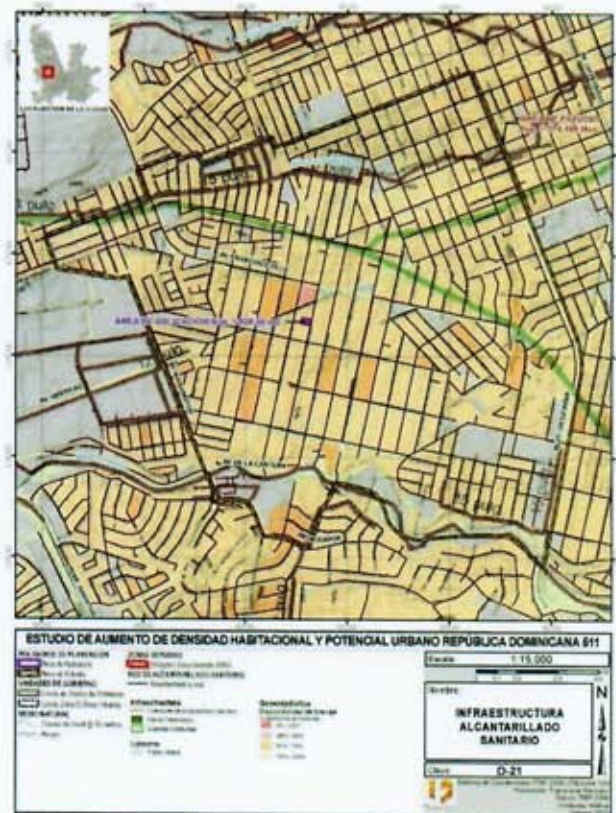


Fig. 81 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.⁹¹

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

La conducción de agua pluvial en la zona se realiza principalmente a través de vialidades con trayectoria sobre las zonas urbanizadas.

Fuera de las estructuras dedicadas directamente a conducir el Arroyo La Cantera y el Río Chuvíscar, La zona conocida como Panamericana

⁹¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

no presenta mayores instalaciones de infraestructura pluvial y conduce sobre arroyos vehiculares los escurrimientos pluviales.

En lo que respecta a la zona conocida como Granjas, los escurrimientos pluviales se resuelven sobre arroyos canalizados en tramos descubiertos y abovedados para los arroyos La Galera Norte y Sur los cuales reciben escurrimientos a través de vialidades pavimentadas sin embargo en algunos puntos centrales dispone de un sistema de atarjeas pluviales que recogen estos escurrimientos y lo dirigen hacia el Río Sacramento.



Fig. 82 Arroyo La Galera Sur canalizado.⁹²

d) Infraestructura Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad.

En las cercanías del Área de Estudio se cuenta con la presencia de dos subestaciones eléctricas, en colindancia poniente al Área de Estudio sobre Av. Washington se localiza la Subestación Eléctrica Américas, la cual es distribuidora al interior de la Ciudad del servicio de energía eléctrica procedente de la red periférica que la rodea y desde la cual se cuenta con líneas de 115 Kva. Desde esta infraestructura es donde se distribuye la red eléctrica de la zona.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.9%.



Fig. 83 Subestación eléctrica Américas.⁹³

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

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

a) Geológicos

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

La carta geológica de INEGI, identifica dentro del área de estudio del presente estudio la presencia de una falla geológica que cruza en sentido Este a Oeste en el lindero sur del predio coincidente con la trayectoria del Arroyo La Cantera a una distancia aproximada de 1,000 metros al sur del predio en estudio.

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos u deslizamientos, los cuales no se perciben en la zona.

La potencial erosión del suelo fue mitigada y considerada nula con la consolidación urbana del sector y la conducción de los escurrimientos pluviales por vialidad y por la construcción histórica de la canalización del Río Chuvíscar al sur del área de estudio.

⁹² Fuente: Fotografía propia.

⁹³ Fuente: Fotografía propia.

Fig. 84 Riesgos Geológicos.⁹⁴

b) Hidrometeorológicos

Al igual que en la generalidad de la ciudad, la zona de estudio por lo general no cuenta con un sistema de drenaje pluvial específico y resuelve la distribución de agua de lluvia principalmente por vialidades hacia las infraestructuras mayores por lo que existe riesgo de inundación puntual y de baja intensidad durante lluvias intensas sobre algunas calles locales.

El Arroyo La Galera Sur no se encuentra canalizado en su totalidad por lo que existen tramos en condición natural lo cual al estar muy cercana a las áreas edificadas corresponde en un potencial riesgo, así como la identificación de 4 cruces viales con infraestructura pluvial insuficiente.

Por su parte el Arroyo La Cantera cuenta con su totalidad conducida por infraestructura pluvial con un cruce insuficiente identificado en la intersección con la Av. Washington lo cual también representa un problema de riesgo de inundación.

Fig. 85 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.⁹⁵

La topografía del predio en estudio condiciona a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad evitando riesgos de inundación.

c) Antropogénicos

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización.

Su clasificación integra los químicos-tecnológicos, sanitarios-ambientales y socio-organizativos.

La zona en estudio presenta algunas condiciones de riesgos químicos tecnológicos por conducción y distribución de combustibles. Existen 6 gasolineras en los límites del área de estudio las cuales cumplen en lo general con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional, siendo la gasolinera ubicada en el entronque de Av. Américas y Av. Río de Janeiro, la más cercana al predio en análisis, ubicada a 415 metros al nororiente por lo que su rango de distancia no representa un peligro al desarrollo promovido de acuerdo a los radios de salvaguarda que establece la normatividad aplicable de orden federal y municipal.

⁹⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁹⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 86 Gasolinera ubicada en Av. Américas y Av. Río de Janeiro.⁹⁶

No se identifican estaciones de gas garburación LP dentro del área en estudio.

A 180 metros al norte del predio promovido existe una línea de conducción general de 6 pulgadas de diámetro de gas natural administrado por la empresa de Gas Natural Ecogas México S. de R.L. de C.V. con trayectoria sobre la Av. Francisco Villa. Si bien ésta línea de distribución general se encuentra a una distancia de salvaguarda y representa un riesgo menor al predio promovido debido a la distancia, es de observar que de ella se derivan líneas de menor diámetro para servicio domiciliario y comercial local ubicadas en la mayoría de las vialidades de la zona, las cuales representan un potencial riesgo en caso de fugas, por lo que cualquier acción de excavaciones con cruce en la introducción de servicios públicos procedentes de calle deberá tomar en cuenta la presencia de personal especializado en seguridad por parte del organismo operador para la atención de contingencias.

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones educativas, guarderías y lugares de culto religioso que se ubican dentro del Área de Estudio, atraen concentraciones de personas, sin que su uso pueda representar una demanda considerable al sistema vial.

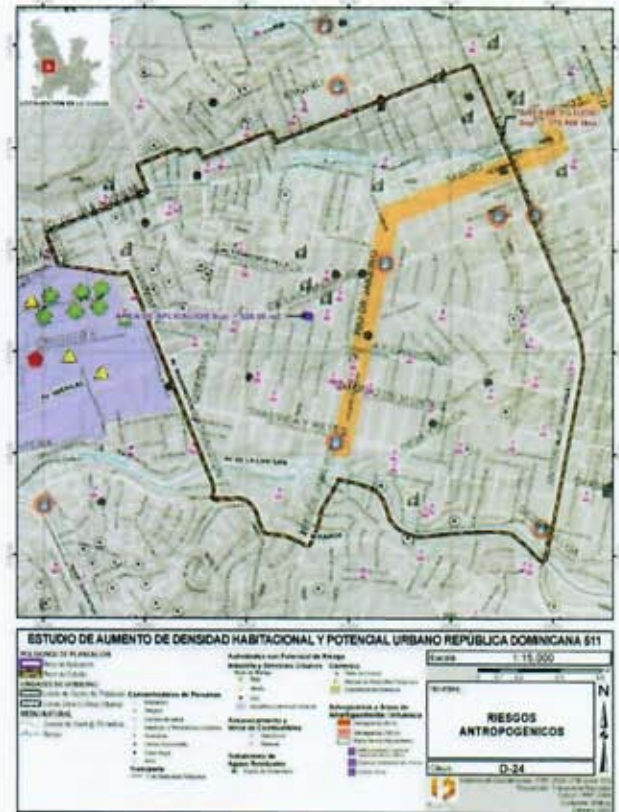


Fig. 87 Riesgos Antropogénicos.⁹⁷

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio analizado es Habitacional con Densidad H25. Cuenta con frente a la C. República Dominicana en su lindero oriente; la manzana en que se ubica la delimitan las vialidades Av. Américas al norte y C. Carbonel al sur la cual funciona a manera de par vial con la C. Antonio de Montes, todas ellas cuentan con amplitud de sección suficiente para el aumento de densidad y de potencial urbano solicitados para el predio y forman parte de la red vial jerárquica de la zona, por lo que cuentan con condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad. Se justifica el aumento de intensidad en el aprovechamiento del suelo al modificar el uso a Habitacional con Densidad H60+ con COS 1.00 considerando adicionalmente el aumento de potencial urbano, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar vivienda en esquema plurifamiliar en un sector que presenta un alto grado de mixtura de usos de suelo y tipologías constructivas, incluyendo giros complementarios que beneficiarán a la zona atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios subutilizados al interior de la mancha urbana y de intensificación en

⁹⁶ Fuente: Fotografía propia.

⁹⁷ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

cuanto al aprovechamiento del suelo tanto en lo constructivo como lo funcional.

La superficie total del predio sujeto a aumento de densidad y de potencial urbano es de 525.00 metros cuadrados en propiedad de Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua S.A.P.I. de C.V., identificado por clave catastral 130-005-004, ubicado en C. República Dominicana No. 511 en la Col. Panamericana en la zona central de la ciudad, el cual se conforma como un predio subutilizado y para el cual se promueve aumentar su densidad habitacional y potencial urbano para dar cabida a un proyecto de mayor impacto social en aprovechamiento habitacional plurifamiliar para beneficio del sector en que se ubica.

En lo particular, el predio analizado se encuentra próximo y vinculado al corredor de movilidad de Av. Américas a una distancia de 77.50 metros sujeto a estrategias de consolidación urbanística y mixtura de usos de suelo; así como a una distancia de 85.00 a la C. Carbonel la cual junto con la C. Antonio de Montes conforman corredores urbanos regulados con usos de suelo propuestos estratégicamente para mixtura de aprovechamiento del suelo e intensificación de usos y actividades, lo cual le otorga un posicionamiento estratégico respecto a los concentradores de actividad existentes y planeados en la zona que definen un alto potencial para el aumento de densidad habitacional y de potencial urbano propuestos para el predio analizado.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 376.406 Has, para lo cual se analizaron 13 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El área de estudio comprende un total de 27 colonias y fraccionamientos en forma parcial o total y de acuerdo a datos del último Censo General de Población y Vivienda 2020, habitan en el área 17,996 habitantes, lo cual señala una densidad bruta de 47.8 hab/Ha la cual es más alta respecto al promedio urbano.

Existen en el área de estudio 6,622 viviendas habitadas de un total de 7,262 unidades lo cual indica una habitabilidad de 91.2% la cual resulta significativamente superior respecto al promedio urbano, por lo que se plantea necesario el aprovechar estratégicamente la condición de centralidad de la zona y el aprovechamiento intenso de los escasos vacíos urbanos y predios subutilizados presentes en la zona, así como diversificar la oferta de vivienda que tienda a aprovechar la importante presencia comercial y de servicios que posee la zona. La zona se compone tanto de vivienda residencial como de tipo medio y zonas de vivienda popular lo cual define una amplia diversidad de tipologías arquitectónicas existentes.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una amplia diversidad de condiciones socioeconómicas y condiciones propicias

para la mixtura de usos de suelo e introducción de nuevas tipologías de vivienda considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 43.62% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H25, H35, H45 y en mucho menor proporción H60 y H60+, los usos mixtos cuentan con una amplia presencia considerando un 10.26% de superficie total del Área de Estudio localizados mayormente sobre la Av. Américas con uso mixto bajo así como en los corredores de vialidades jerárquicas con trayectoria sobre Col. Panamericana como son Av. Francisco Villa, C. Carbonel, y C Antonio de Montes. Los usos de carácter económico representan un 6.62% consistentes en comercio y servicios localizados sobre los corredores de Blvd. Ortiz Mena y Av. Río de Janeiro, además de microindustria en predios unitarios sobre zonas de alta mixtura del suelo y se hace notar la baja proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que en conjunto significan un 7.85% del total lo cual define la oportunidad de conformar esquemas mixtos de aprovechamiento del suelo para cobertura de servicios básicos a la población considerando sus necesidades actuales así como el alto grado de consolidación urbana presente por lo que la zona es propicia para reconversión de usos de suelo y densidades habitacionales sobre los muy escasos predios baldíos y predios subutilizados existentes que adquieren un carácter estratégico en cuanto a detonar mayor habitabilidad en la zona.

El medio natural ha resultado muy transformado al interior de la zona debido al alto grado de urbanización detectado en la zona analizada. Los arroyos La Cantera, Galera Norte y Galera Sur tienen trayectoria dentro del Área de Estudio los cuales presentan infraestructura de conducción consolidada con cauces revestidos de concreto, embovedamientos, atarjeas pluviales e infraestructura variada lo cual ha favorecido la mitigación de riesgos hidrológicos en la zona y la presencia de áreas verdes de gran extensión consolidadas en su recorrido como es el caso de las diferentes etapas del Parque La Cantera localizado en la zona. Al interior de los fraccionamientos habitacionales del sector existe escasa presencia de vegetación y las áreas abiertas se presentan en forma atomizada sobre las áreas públicas de parques urbanos diseminadas al interior de zonas habitacionales lo cual es compensado por la presencia de los espacios públicos rescatados de la canalización del arroyo La Cantera que se conforman como de los principales pulmones verdes de la ciudad. Las condiciones de riesgo por agentes naturales son escasas y estas se refieren a algunos puntos de inundación pluvial en temporada de lluvias focalizados al interior de las colonias habitacionales y sobre vialidades jerárquicas como es el caso de Blvd. Ortiz Mena sin que ello represente una condición de riesgo mayor.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos con porcentajes prácticamente totales de

cobertura en los rubros de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece mayormente a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras con una presencia significativa en la zona, mientras que en zonas interiores a las colonias se han consolidado comercios y servicios consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante, favorecidos por el carácter mixto de las colonias y conviviendo en forma armónica con la vivienda referidas mayormente a oferta de comercio y servicios de tipo barrial que tienden a establecerse en vialidades colectoras tales como Av. Américas, Blvd. Ortiz Mena, Av. Deza y Ulloa, C. Trasviña y Retes, Av. Río de Janeiro, Av. Francisco Villa principalmente, por lo que se aprecia capacidad espacial para alojar mayores giros no habitacionales y focos de alta densidad habitacional que tiendan a aprovechar de manera eficiente la capacidad económica ya instalada.

En el sector secundario existen 161 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos. 118 de éstas unidades económicas se refieren a micro empresas y empresas familiares sobre predios de pequeña y mediana dimensión consistentes en actividades de manufactura diversa, confección de prendas de vestir, panificadoras, elaboración de alimentos, impresos, herrería y otras actividades de bajo impacto, las cuales conviven con los usos habitacionales presentes.

La cobertura general de equipamiento urbano es completa en todos los rubros de acuerdo a rangos y características de la población habitante, lo que se relaciona con los concentradores de actividad existentes y planeados en la zona. Existe presencia de equipamiento urbano en todos los rubros de servicio a la población. Se resaltan los rubros de Asistencia Social con 24 módulos instalados, educación con 37 módulos que cubren todos los niveles desde preescolar hasta superior entre los que destacan el COBACH 3 y CECYTECH, así como administración pública con presencia de oficinas y dependencias de los 3 órdenes de gobierno con 10 módulos instalados.

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

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades primarias Av. Américas, Av. Francisco Villa, Av. La Cantera, como principales ejes en sentido este - oeste, así como con las vialidades primarias Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Río de Janeiro

y Av. José María Iglesias en sentido norte - sur. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras como Av. Washington, C. Pino, C. Fresno, C. Carbonel, C. Antonio de Montes y otras que corresponden a las vialidades colectoras jerárquicas sobre los sectores Granjas, Colinas del Sol, Panamericana y San Felipe como un sistema de circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. Sobre dichas vialidades tienen trayectoria las rutas de transporte detectadas en el área y algunas de ellas tienen penetración al interior de las zonas habitacionales, destacándose las rutas RC-04 Circunvalación 1 Norte Sube / Baja Zarco y RC-07 Circunvalación 2 Norte sube / baja 20 Mirador, las cuales son cercanas al predio en estudio y tienen trayectoria sobre las vialidades Blvd. Ortiz Mena, Av. Washington, Av. Américas, C. Carbonel, C. Antonio de Montes, Av. Mirador, Av. José María Iglesias entre otras vialidades jerárquicas.

La red vial de la zona se encuentra totalmente consolidada en términos de las vialidades jerárquicas existentes, las cuales cuentan con capacidad suficiente para la adecuada accesibilidad a la vivienda, comercio y equipamiento actualmente instalados. Las vialidades específicas de acceso al predio por su condición de colindancia son C. República Dominicana a la cual tiene acceso al predio y representa una larga trayectoria en la zona con conectividad a Av. Américas, Av. Francisco Villa, C. Carbonel, C. Antonio de Montes y C. Trasviña y Retes. Dichas vialidades garantizan la conectividad necesaria del predio hacia el sistema vial primario de la ciudad.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son consideradas locales al encontrarse cercano al parteaguas entre las subcuencas hidrológicas Chuvíscar V, La Galera y La Cantera. Los escurrimientos se resuelven sobre vialidades pavimentadas, presentándose acumulaciones en los periodos de lluvia máxima en Blvd. Ortiz Mena principalmente, con escurrimientos menores sobre calles en sentido norte - sur que recogen escurrimientos de carácter local en dirección al arroyo La Cantera.

En lo que respecta a la zona conocida como Panamericana, de igual forma los escurrimientos pluviales se resuelven sobre vialidades pavimentadas sin embargo en algunos puntos centrales dispone de un sistema de atarjeas pluviales que recogen estos escurrimientos y lo dirigen hacia el arroyo.

La carta geológica de INEGI, identifica dentro del área de estudio del presente estudio la presencia de la falla Geológica La Haciendita que cruza en sentido este - oeste a una distancia aproximada de 1,000 metros al sur del predio en estudio.

El predio no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato. No se presentan condiciones de riesgo por localización de agentes tales como gasolineras o gaseras que si bien

existen dentro del Área de Estudio, éstas se ubican a rangos de distancia seguros con respecto a la ubicación del predio.

A su vez se identifica una línea de distribución de gas natural a una distancia de 180 metros con trayectoria sobre Av. Francisco Villa lo cual representa la inexistencia de riesgo al predio promovido debido a la distancia. Es de observar que de ella se derivan líneas de menor diámetro para servicio domiciliario y comercial local ubicadas en la mayoría de las vialidades de la zona, las cuales representan un potencial riesgo en caso de fugas, por lo que cualquier acción de excavaciones con cruce en la introducción de servicios públicos procedentes de calle deberá tomar en cuenta la presencia de personal especializado en seguridad por parte del organismo operador para la atención de contingencias.

F. NORMATIVO

I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

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

1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024⁹⁸

La Constitución ordena al Estado Mexicano velar por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero; planificar, conducir, coordinar y orientar la economía; regular y fomentar las actividades económicas y "organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación". Para este propósito, la Carta Magna faculta al Ejecutivo Federal para establecer "los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo". El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es, en esta perspectiva, un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.

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

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

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

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

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

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

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

⁹⁸Fuente: DOF 12/07/2019

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

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

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

2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027⁹⁹

El Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua y es la guía que establece las prioridades de gestión

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

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

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

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

- 1. Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.
- 2. Movilidad y transporte.
- 3. Infraestructura y gestión integral del agua.
- 4. Vivienda.
- 5. Desarrollo territorial y regional.
- 6. Ecología y medio ambiente.

El objetivo del tema estratégico 2 es el de "Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Fortalecer y ampliar los sistemas de transporte público en los principales centros urbanos del Estado.

- Actualizar y ampliar los estudios de planeación de movilidad en los principales centros urbanos del Estado.

Estrategia 3. Impulsar políticas de movilidad y de desarrollo urbano sustentable.

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.
- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.
- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de "Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una

⁹⁹Fuente: <https://planestatal.chihuahua.gob.mx/>

vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.
- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
- Diseñar e implementar el "Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda" que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de "Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
- Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
- Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
- Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
- Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).

Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Mantener actualizada de forma permanente la información en el "Sistema de Información Geográfica" que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

3. Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027¹⁰⁰

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2024 – 2027.

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

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

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

Se ha estructurado a partir de cinco ejes rectores que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.
2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.
3. Más calidad de vida para ti y tu familia.
4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.
5. Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, retos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Eje 1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.

Objetivo 1.2 Dotar de equipamiento policial al personal de seguridad pública para que puedan cumplir con su responsabilidad de mantener la paz y combatir la delincuencia en el municipio.

Reto 6: Incrementar la cobertura de patrullaje y atención a emergencias con la adquisición de al menos 200 patrullas.

Reto 7: Incrementar la cobertura de la plataforma PECUU con 250 Cámaras de Videovigilancia.

Reto 8: Construir tres nuevas comandancias en puntos estratégicos de la ciudad, para fortalecer la presencia policial y mejorar los tiempos de respuesta ante emergencias.

¹⁰⁰Fuente: POE 25/01/2025 No. 08 Acuerdo 037/2025.

Estrategia 1.2.2 Mejorar la infraestructura física de la policía y cuerpos de emergencia para brindar una mejor atención a la ciudadanía y eficientar la operación de la Dirección de Seguridad Pública Municipal..

Líneas de acción.

1.2.2.1 Rehabilitar y/o mantener una comandancia en el ejido La Esperanza para fortalecer la atención a la zona rural.

1.2.2.2 Rehabilitar y/o mantener en buen estado operativo las comisarías de policía de la zona rural.

1.2.2.3 Gestionar la construcción de la Comandancia Dual, en Calle Libia y Calle Tarento, Colonia Romanzza II.

1.2.2.4 Llevar a cabo la construcción de una nueva comandancia al sur oriente de la ciudad, con el objetivo de mejorar la presencia de los cuerpos de seguridad en esa zona.

1.2.2.6 Gestionar la construcción el Centro de Desarrollo Integral Policial Sur (CEDIPOL) para acondicionamiento físico y deportivo para las y los policías y sus familias.

1.2.2.7 Realizar las gestiones para continuar con la construcción de la Tercera Etapa (Edificio A) en el Campus ISSCU.

Objetivo 1.4: Mejorar las capacidades en materia de protección civil y bomberos para la prevención y atención de desastres ocasionados por la actividad humana y la naturaleza.

Reto 10: Reducir las pérdidas materiales y humanas causadas por desastres naturales o generados por la actividad humana.

Estrategia 1.4.1 Generar una cultura en materia de protección civil entre los habitantes del municipio para disminuir riesgos y accidentes.

Línea de acción 1.4.1.3 Supervisar la actualización del Atlas de Riesgos para el cumplimiento de los requerimientos regulatorios, así como monitorear el apego al mismo por parte de la sociedad y sus diversos sectores.

Estrategia 1.4.2 Mejorar la capacidad técnica y operativa del Heroico Cuerpo de Bomberos para una adecuada atención de las emergencias acontecidas en el municipio.

Líneas de acción.

1.4.2.3 Construir nuevas estaciones para el Heroico Cuerpo de Bomberos y de Rescate con el fin de tener una mayor cobertura para la atención de llamadas de emergencia.

1.4.2.4 Remodelar y adecuar las estaciones existentes del Heroico Cuerpo de Bomberos y Rescate para brindar un servicio a la ciudadanía eficaz y de calidad.

Eje 2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.

Objetivo 2.3 Aumentar la atracción de inversión extranjera directa e integrar a las empresas locales en mercados de mayor valor agregado.

Reto 23: Gestionar de manera estratégica y sostenible las reservas de suelo destinadas para la atracción inversiones.

Estrategia 2.3.1 Atraer inversión productiva en sectores estratégicos que contribuyan al desarrollo económico y sustentable.

Línea de acción 2.3.1.2 Consolidar el Banco de Suelo Chihuahua para identificar la disponibilidad de tierra y atraer nuevas inversiones.

Eje 3. Más calidad de vida para ti y tu familia.

Objetivo 3.3 Contribuir a que las personas en el municipio de Chihuahua cuenten con mejores condiciones para el cuidado de la salud.

Reto 35: Reducir el porcentaje de personas sin acceso a los servicios de salud en el municipio de Chihuahua.

Estrategia 3.3.1 Ampliar la infraestructura médica municipal en áreas urbanas y rurales para mejorar el acceso a la salud para todas las familias.

Líneas de acción

3.3.1.1 Gestionar la clínica en la zona sur-oriente en colaboración con la sociedad civil organizada y el municipio, promoviendo un enfoque participativo y comunitario para mejorar el acceso a la salud en la región.

3.3.1.2 Gestionar la construcción del Centro Municipal de Rehabilitación Física Integral, con el objetivo de proporcionar servicios especializados para la recuperación y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

3.3.1.4 Fortalecer la infraestructura y los servicios de salud en las comunidades rurales del municipio.

3.3.1.5 Fortalecer la creación de una Clínica Metabólica especializada en la prevención de la obesidad

Objetivo 3.5 Proporcionar las condiciones necesarias para que los habitantes del municipio de Chihuahua dispongan de espacios deportivos adecuados y reciban apoyo para la práctica de actividades físicas.

Reto 38: Que Chihuahua sea reconocida como Ciudad Latinoamericana del Deporte.

Estrategia 3.5.2 Mejorar la infraestructura deportiva para contribuir al desarrollo integral de las personas impactando positivamente en la salud y cohesión social.

Líneas de acción

3.5.2.1 Rehabilitar las instalaciones deportivas municipales, fomentando la práctica del deporte y en la comunidad.

3.5.2.2 Gestionar un circuito ciclista en el centro histórico de la ciudad de Chihuahua para la promoción de este deporte.

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

Objetivo 4.1 Garantizar los derechos de los animales y promover las mejores prácticas para el cuidado del medio ambiente.

Reto 43: Atender las 31 medidas de mitigación y las 32 medidas de adaptación en base a las prioridades incluidas en el Plan de Acción Climático Municipal (PACMUN).

Estrategia 4.1.2 Fortalecer el Plan de Acción Climática.

Líneas de acción

4.1.2.1 Dar continuidad a las acciones definidas en el Plan de Acción Climática.

4.1.2.2 Fortalecer el fondo de protección al medio ambiente y cambio climático.

4.1.2.3 Realizar campañas de prevención, promoción y restauración ambiental.

4.1.2.4 Fomentar la sustentabilidad ambiental en niñas, niños y adolescentes.

Objetivo 4.2 Proporcionar a las familias chihuahuenses una movilidad eficiente y segura.

Reto 44: Incrementar el porcentaje del 18% del presupuesto municipal de manera anual en proyectos de infraestructura estratégica del municipio.

Reto 45: Toda la obra pública en vías urbanas se hace apegada a la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial y la NOM-004-SEDATU-2023.

Reto 46: Pavimentar dos millones quinientos mil metros cuadrados de superficie vial.

Reto 47: Disminuir el número de víctimas en accidentes relacionadas con transporte.

Estrategia 4.2.1 Ofrecer alternativas de tránsito seguro tanto para vehículos como para peatones.

Líneas de acción

4.2.1.1 Promover ante el Consejo de Vialidad la creación del Centro de Innovación y Política Pública en materia vial.

4.2.1.2 Gestionar la semaforización de intersecciones vehiculares y peatonales conflictivas.

4.2.1.3 Proveer infraestructura que garantice una circulación peatonal eficiente y segura.

4.2.1.4 Adecuar vialidades para optimizar radios de giro, mejorar banquetas y garantizar la accesibilidad universal.

Estrategia 4.2.2 Construir, ampliar y rehabilitar calles y vialidades.

Líneas de acción

4.2.2.1 Construir pasos a desnivel a fin de eficientar la circulación en las intersecciones más conflictivas de la ciudad.

4.2.2.2 Construir Gaza de Circulación Continua a fin de eficientar la circulación en las intersecciones más conflictivas de la ciudad.

4.2.2.3 Desarrollar las soluciones viales e infraestructura necesarias para equilibrar el desarrollo a largo plazo de la ciudad.

4.2.2.4 Ampliar y mejorar la capacidad vial en las avenidas principales de la ciudad.

4.2.2.5 Construir vialidades y calles de concreto hidráulico y/o asfáltico, integrándolas a las vialidades existentes, y abatir el rezago de pavimentación en la ciudad.

4.2.2.6 Reforzar el programa de mantenimiento correctivo de vialidades y calles de la ciudad mediante la aplicación de asfalto y/o concreto hidráulico.

4.2.2.7 Promover obras seguras para mujeres en los "bajo puentes" de las obras viales.

4.2.2.8 Reforzar la instalación de nomenclatura en diversos puntos de la ciudad.

Estrategia 4.2.3 Mejorar la movilidad en la zona rural.

Líneas de acción

4.2.3.1 Rehabilitar y mantener en óptimas condiciones los caminos rurales, asegurando su funcionalidad y seguridad para el tránsito.

4.2.3.2 Colocar señalización adecuada en los caminos rurales para garantizar una mejor orientación y seguridad para los usuarios.

Objetivo 4.3 Mejorar las condiciones de los parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes para el uso de la población del municipio.

Reto 48: Atender satisfactoriamente un 90% de solicitudes vecinales del Centro de Respuesta Ciudadana (CRC) respecto a espacios públicos en mal estado.

Reto 49: Adopción de al menos 50 parques de la ciudad por año por parte de comités de vecinos y/u organismos de la sociedad civil.

4.3.1 Rehabilitar, modernizar y construir parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes.

Líneas de acción

4.3.1.1 Construir parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes basados en la demanda poblacional.

4.3.1.2 Promover la sostenibilidad ambiental en la gestión de las unidades deportivas y recreativas municipales.

4.3.1.5 Fortalecer el Programa de Equipamiento de Parques y Áreas Verdes.

4.3.1.6 Rehabilitar espacios públicos y/o emblemáticos para fomentar la convivencia familiar y/o comunitaria.

4.3.1.7 Fortalecer el proyecto del Parque Metropolitano Tres Presas a través de acciones de modernización en alumbrado y mantenimiento.

Estrategia 4.3.2 Elaborar proyectos y planes especiales para ordenar y embellecer el espacio urbano.

Líneas de acción

4.3.2.1 Desarrollar proyecto maestro en la calle Bolívar como parte de los atractivos turísticos de la ciudad.

4.3.2.2 Elaborar el Plan Maestro de Desarrollo del Parque Tres Presas para preservar sus zonas naturales y habilitar espacios especiales para festivales y conciertos.

Estrategia 4.3.4 Mejorar los espacios públicos en la zona rural.

Líneas de acción

4.3.4.1 Instalar, rehabilitar, mantener y/o equipar centros de esparcimiento y/o recreación en la zona rural.

4.3.4.2 Reforestar distintos espacios públicos de la zona rural.

Estrategia 4.3.5 Atender de manera integral el centro urbano e histórico de Chihuahua.

Líneas de acción

4.3.5.1 Gestionar las acciones necesarias para lograr la creación de centros de esparcimiento en el Centro de la Ciudad.

4.3.5.2 Fortalecer las obras y acciones definidas por el Fideicomiso del Centro Urbano e Histórico de Chihuahua.

4.3.5.3 Dar mayor visibilidad a los monumentos históricos de la ciudad.

4.3.5.4 Remodelar y armonizar fachadas de los inmuebles del centro histórico.

Objetivo 4.4 Fortalecer la infraestructura para optimizar el uso y la conservación del agua, implementando estrategias que aseguren su sostenibilidad a largo plazo.

Reto 50: Disminuir el consumo de agua per cápita (pasar del lugar 50 al lugar 40 según el Índice de Competitividad

Urbana del Instituto Mexicano para la Competitividad).

Estrategia 4.4.1 Construir infraestructura pluvial.

Líneas de acción

4.4.1.1 Ejecutar las acciones necesarias para la construcción y rehabilitación de infraestructura pluvial.

Estrategia 4.4.2 Gestionar de manera integral el uso del agua en coordinación con organismos públicos, civiles y privados.

Líneas de acción

4.4.2.1 Reemplazar líneas de alcantarillado sanitario deteriorado.

4.4.2.2 Instalar nuevas tuberías para el manejo de agua residual tratada.

4.4.2.3 Promover la conexión de la línea morada a los nuevos desarrollos habitacionales de la ciudad.

4.4.2.4 Gestionar ante el Gobierno del Estado el desarrollo del Acueducto San Antonio - Chihuahua.

Estrategia 4.4.3 Gestionar de manera integral el uso del agua en la zona rural.

Líneas de acción

4.4.3.2 Promover la instalación de paneles solares en los pozos de agua potable.

4.4.3.4 Mejorar la infraestructura hídrica en la zona rural del municipio, fomentando la implementación de obras para la captación de agua de lluvia.

Objetivo 4.5 Contar con un manejo eficiente y sustentable de la recolección, traslado, separación, tratamiento y disposición de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), así como mejorar la limpieza e imagen urbana de la ciudad.

Reto 51: Disminuir la generación de los residuos sólidos por habitante (pasar de 1.4 kg diarios a 1.3 kg diario según el Índice de Competitividad Urbana del Instituto Mexicano para la Competitividad).

Estrategia 4.5.2 Manejar eficientemente la separación, tratamiento, disposición final y aprovechamiento de los residuos sólidos urbanos.

Líneas de acción

4.5.2.1 Construir el Complejo Ambiental de Economía Circular.

4.5.2.2 Construir la Planta Separadora y Tratadora de Residuos Sólidos Urbanos.

4.5.2.3 Construir el sistema de captación de biogás en el relleno sanitario metropolitano.

Objetivo 4.6 Contar con un servicio digno de inhumaciones en los panteones municipales.

Reto 52: Incrementar el porcentaje de disponibilidad de espacios para inhumaciones, pasando del 4% (actual) a un 10%.

Estrategia 4.6.1 Ampliar la disponibilidad y el servicio de inhumaciones en la ciudad.

Línea de acción 4.6.1.1 Construir el Panteón Municipal No. 5 al norte de la ciudad.

Estrategia:

4.7.1 Mejorar el sistema de alumbrado público del municipio e incrementar la cobertura de electrificación en colonias marginadas.

Líneas de acción.

4.7.1.5 Explorar el uso de energías renovables para suministrar a la red de alumbrado público, a través del programa "Chihuahua Solar".

4.7.5.6 Gestionar obras de electrificación en conjunto con la Comisión Federal de Electricidad (CFE) para abastecer de energía eléctrica a las colonias marginadas.

Objetivo 4.8 Promover un desarrollo ordenado y sustentable que impulse el crecimiento del municipio, garantizando un equilibrio entre progreso y preservación de recursos naturales.

Reto 54: Contar con una regulación municipal sencilla y clara para el desarrollo ordenado y la inversión que mejore la calidad de vida de las personas.

Reto 55: Disminuir el costo - ciudad de Chihuahua mediante un modelo de ciudad más eficiente en lo administrativo, económico, social y ambiental.

Reto 56: Mejorar la posición de indicador de nuevas viviendas intraurbanas del Índice de Competitividad Urbana del IMCO.

Estrategia 4.8.1 Actualizar y aplicar los instrumentos de desarrollo de la ciudad con una visión de sustentabilidad.

Líneas de acción

4.8.1.1 Mantener actualizados los reglamentos y lineamientos vigentes en materia de Desarrollo Urbano y Ecología y monitorear su cumplimiento por parte de los habitantes del municipio.

4.8.1.2 Identificar el surgimiento de asentamientos irregulares en coordinación con Protección Civil.

Estrategia 4.8.2 Garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable vigente en los fraccionamientos con acceso controlado.

Líneas de acción.

4.8.2.1 Actualizar la información de los fraccionamientos con acceso controlado.

4.8.2.2 Verificar el cumplimiento de medidas de seguridad en los fraccionamientos con acceso controlado.

4.8.2.3 Supervisar la calidad de la construcción de las vialidades públicas de fraccionamientos con acceso controlado.

Estrategia 4.8.3 Impulsar la generación de un sistema amplio y operativo de programas y acciones de desarrollo urbano en el territorio municipal que permita optimizar los recursos naturales y materiales.

Líneas de acción.

4.8.3.1 Elaborar el Plan Parcial de Control Urbano y Ambiental Centro Sur.

4.8.3.2 Elaborar el Estudio Previo Justificativo para áreas naturales protegidas (ANP).

4.8.3.3 Elaborar y ejecutar el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano para la protección de zonas con valor patrimonial, histórico, artístico, arquitectónico y cultural.

4.8.3.4 Elaborar y ejecutar el Programa Sectorial de Equipamiento y Espacio Público.

4.8.3.5 Consolidar el Sistema de Información Geográfica y Municipal SIGMUN.

4.8.3.6 Actualizar el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Eje 5. Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

Objetivo 5.2 Asegurar que las dependencias y entidades municipales cuenten con los insumos y bienes necesarios para la

Implementación eficiente de sus planes, programas y proyectos.

Reto 62: Instalar sistemas de energía fotovoltaica en todos los inmuebles propiedad del gobierno municipal, con el objetivo de aprovechar al máximo la energía solar y promover el uso de energías renovables en las operaciones gubernamentales.

Estrategia:

5.2.1 Garantizar que el patrimonio municipal sea administrado de manera adecuada, maximizando su valor y asegurando su conservación.

Líneas de acción

5.2.1.1 Impulsar iniciativas verdes en los inmuebles propiedad del gobierno municipal para aprovechar la energía, reducir el impacto ambiental.

5.2.1.2 Mantener actualizado el inventario general de los bienes muebles propiedad del Gobierno Municipal.

5.2.1.3 Ejecutar las nuevas disposiciones relacionadas al Reglamento del Patrimonio del Municipio de Chihuahua incluir al Órgano Gestor del Suelo.

Estrategia 5.3.2 Implementar soluciones tecnológicas para optimizar la administración y gestión de recursos en el gobierno municipal.

Línea de acción 5.3.2.4 Gestionar un sistema de consulta eficiente de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Objetivo 5.4 Fortalecer la colaboración entre el gobierno municipal, la sociedad y entidades externas para trabajar conjuntamente en la solución de los retos del presente y del futuro.

Reto 66: Crear el Consejo del Gestor Municipal en coordinación con las organizaciones de la sociedad civil para recomendar mejoras e innovaciones en el gobierno municipal.

Reto 67: Integrar y operar el Consejo Municipal de Infraestructura Estratégica en coordinación con colegios y organismos de la sociedad civil.

Reto 68: Crear el Banco de Proyectos de Infraestructura Estratégica para el municipio de Chihuahua.

Estrategia:

5.4.1 Fortalecer integralmente la estructura de planeación y operación del gobierno municipal para garantizar resultados confiables y sostenibles en su gestión.

Líneas de acción

5.4.1.1 Establecer el Banco de Proyectos de Infraestructura Estratégicos, en línea con el Plan de Desarrollo Urbano 2040, con un enfoque de sustentabilidad y visión de largo plazo.

5.4.1.2 Colaborar con la Junta Municipal y Junta Central de Agua y Saneamiento en la elaboración de un Plan Municipal Hídrico, con un enfoque de sostenibilidad y visión de largo plazo.

Estrategia 5.4.2 Fomentar la colaboración activa entre el gobierno municipal y la sociedad para abordar de manera conjunta los retos comunes.

Líneas de acción

5.4.2.5 Gestionar la operación de un Consejo Municipal de Infraestructura Estratégica, con la participación de colegios y organismos para dar seguimiento al banco de proyectos del Municipio.

5.4.2.6 Impulsar el Órgano Gestor del Suelo del municipio de Chihuahua.

5.4.2.7 Impulsar el seguimiento de los planes municipales de obras y servicios públicos en cabildos abiertos y/o a través de contralorías ciudadanas.

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040¹⁰¹

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su séptima actualización dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias de los apartados de "Estrategia para la Administración del Suelo" así como "Estrategias Complementarias para la Administración del Suelo", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040 en su séptima actualización la cual traduce en estrategias puntuales la Visión de Ciudad definida en forma integral y participativa por la ciudadanía durante su proceso de elaboración la cual se describe a continuación:

"Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable".

De dicha premisa que se promueve a largo plazo con respecto a ciudad y habitantes, se desprenden una serie de objetivos generales principales y específicos que condicionan al marco estratégico del Plan, son medibles y plantean estrategias puntuales para su cumplimiento y son los siguientes:

Objetivo Estratégico 1: Colocar a las personas en el centro de la planeación y del aprovechamiento de los recursos de la ciudad.

Objetivo Específico 1.1: Lograr que todas las personas tengan un acceso equitativo a equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

Objetivo Estratégico 2: Crear entornos urbanos pensados en las personas (accesibles, asequibles, cercanos, compactos, dinámicos, seguros y diversos).

Objetivo Específico 2.1: Aumentar el aprovechamiento de la zona urbanizada a través de una ocupación altamente eficiente del suelo servido.

Objetivo Específico 2.2: Reducir la tendencia del crecimiento de la huella urbana.

¹⁰¹Fuente: POE 23/03/2024 Anexo No. 24.

Objetivo Específico 2.3: Privilegiar la vida de las personas en el diseño de la accesibilidad, conectividad y movilidad regional y urbanas (aplicar la pirámide de la jerarquía de la movilidad: primero el peatón y la protección de su vida).

Objetivo Específico 2.4: Incentivar la generación de actividades económicas en las colonias y barrios del área urbana servida.

Objetivo Estratégico 3: Impulsar una ciudad sustentable, competitiva y generadora de oportunidades, en un entorno equitativo.

Objetivo Estratégico 3.1: Promover a la ciudad como un nodo de desarrollo económico, logístico, académico, industrial y de innovación, así como un lugar atractivo para invertir, vivir y estudiar.

Objetivo Estratégico 3.2: Contribuir en el desarrollo equilibrado de los centros de población de la Zona Metropolitana de Chihuahua sin que ello represente la expansión de su huella urbana.

Objetivo Estratégico 3.3: Promover la protección de los recursos naturales de la región, las áreas de valor ambiental, patrimonial y escénico, así como el recurso hídrico que le dan sustento.

a) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso de suelo Habitacional con Densidad H25. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

II. OBJETIVOS GENERALES

Aumentar la densidad habitacional e incrementar los índices de aprovechamiento establecidos actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 para el predio analizado por medio del presente estudio, identificado por la clave catastral 130-005-004, ubicado en la Calle República Dominicana No. 511 de la Colonia Panamericana en la zona central de la ciudad, con superficie de 525.00 metros cuadrados; sobre el cual se pretende consolidar un proyecto habitacional en esquema de alta densidad, para lo cual se promueve el aumento de densidad habitacional propuesto de H25 a H60+ y modificar el Coeficiente de Ocupación del Suelo regulado para dicha densidad a 1.00 por capacidad para propuesta de estacionamiento necesario. Mediante la presente modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios baldíos o subutilizados ubicados en cercanía al área de influencia del Centro Urbano así como del corredor de movilidad de Av. Américas.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad de aprovechamiento sobre el predio analizado para fomentar y diversificar la oferta habitacional en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes incrementando los índices de densidad habitacional, la oferta de nuevas tipologías de vivienda, así como la diversidad socioeconómica, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Aprovechar la condición de cercanía del predio hacia varios corredores de movilidad reconocidos y consolidados en los tramos que corresponden, para diversificar la oferta habitacional que aproveche la condición de accesibilidad a la amplia oferta económica que presentan dichos corredores.

Adherirse proactivamente a las políticas y lineamientos de densificación y consolidación urbana promovidos por la propia autoridad en su marco de planeación, sobre una zona analizada y definida para la ejecución de proyectos como el que nos ocupa de acuerdo a lo establecido en el PDU 2040.

Fomentar el aumento de la densidad habitacional, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos para vivienda plurifamiliar que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Intensificar la capacidad habitacional, económica y social de la Col. Panamericana que presenta una condición mixta en cuanto a su aprovechamiento del suelo, mediante una oferta de aprovechamiento congruente con la progresiva diversificación presentada tanto en el sector como en su entorno inmediato.

Aprovechar de manera eficiente y en un alto grado de complementariedad la cercanía del predio con el Corredor de Movilidad de Av. Américas sobre el que transcurre el transporte público, sujeto también a políticas y estrategias de diversificación e intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano¹⁰²

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades¹⁰³

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

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano¹⁰⁴

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

¹⁰²Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

¹⁰³Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.

¹⁰⁴Fuente: Última reforma DOF 01-12-2020

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior...

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

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

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

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

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las

autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

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

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

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente¹⁰⁵

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales;

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y

aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16. Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del artículo anterior.

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

- II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

- III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

- IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

- V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

- VI. Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

- I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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

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

¹⁰⁵Fuente: Última reforma DOF 18-01-2021 05-06-2018

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

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

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

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

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que

ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos ...

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.¹⁰⁶

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

¹⁰⁶Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

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

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

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

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

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

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

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

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

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano.

Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua¹⁰⁷

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

a) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

¹⁰⁷Fuente: Última reforma POE No. 38 del día 12-05-2018

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

b) Política Ambiental

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

c) Política Ambiental

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

- I. Planeación ambiental.
- II. Ordenamiento ecológico.
- III. Instrumentos Económicos.
- IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.
- V. Evaluación del impacto ambiental.
- VI. Normas Técnicas Ambientales.
- VII. Investigación y educación ambiental.
- VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.
- IX. Autorregulación y auditorías ambientales.
- X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

d) Ordenamiento Ecológico

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

e) Criterios Ecológicos

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

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

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

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

f) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.

II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.

III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.

IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas

naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

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

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹⁰⁸

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

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de

¹⁰⁸Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

Artículo 66. Para el desarrollo del predio deberán observarse las siguientes consideraciones:

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

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

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

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

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

VI. Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

7. Normatividad Del Marco de Planeación.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua del Centro de Población Chihuahua; dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población y de las áreas normativas específicas que corresponden a sus ámbitos de aplicación.

a) Lineamientos PDU 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su séptima actualización dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

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

Chihuahua Equitativa e Incluyente.

A fin de que Chihuahua promueva una mayor equidad e inclusión, se debe priorizar el proceso de mejorar las habilidades, las oportunidades y la dignidad de las personas que se encuentran en desventaja en la base de su identidad, para tomar parte de la sociedad (World Bank 2013, 4- 13). La ciudad debe garantizar el acceso de todas las personas a tres aspectos o dimensiones de la vida urbana:

1. El acceso a los servicios: públicos, sociales, de información, electricidad, transporte, educación, salud, agua y drenaje, entre otros.
2. El acceso a los mercados: de tierra, vivienda, laboral y crediticio; y
3. El acceso a los espacios de participación: política, física, cultural y social.

Chihuahua Innovadora y Ordenada.

Los componentes principales para promover la innovación y el orden son los siguientes:

1. La estructura urbana. A través de la cual, la región cobra orden y sentido en su legibilidad, funcionalidad y organización social, económica y ambiental.
2. El espacio público. A través del cual se estructura la dinámica de comunicación de las personas con la ciudad, con la actividad urbana y con el medio ambiente.
3. La movilidad y la accesibilidad. A través de la cual se satisfacen las necesidades de desplazamiento de las personas, servicios, relaciones comunitarias, ideas y el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad.

Chihuahua Respetuosa del Medio Ambiente.

Es necesario que la ciudad potencie su capacidad de desarrollo sustentable al satisfacer, no solo sus necesidades actuales, sino que pueda hacerlo sin comprometer la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan las suyas dentro de la misma ciudad (WCED 1987,16). Algunos aspectos relevantes en materia de sustentabilidad urbana se manifiestan en los niveles de contaminación del aire, agua y del suelo. La sustentabilidad debe ser entendida a partir de las dimensiones básicas -social, ambiental y económica- y de un resultado esperado en un mundo equitativo, viable y habitable, lleva a la necesidad de reconocer que el camino por andar para alcanzar este desarrollo es aún muy extenso en Chihuahua.

Gobernanza Urbana.

El Principio de la Gobernanza Metropolitana se refiere a los mecanismos necesarios para la ejecución del Plan de Desarrollo

Urbano, fungirá como un principio transversal y se compone de los siguientes elementos:

- a) La participación ciudadana.
- b) El marco normativo urbano y su evolución.
- c) Los procesos urbanos y territoriales de control, información, planeación, gestión y financiamiento y evaluación instrumentos, y
- d) El uso de tecnologías de la información y comunicación, TICs.

La ciudad define en este proceso de planeación el modelo de gobernanza urbana que le dé sentido y rumbo a los acuerdos y defina los mecanismos institucionales para alcanzarlos tanto en la manera en que se organizan las instituciones públicas involucradas, como el resto de las partes interesadas. Devas (2004, 25) identifica un mapa de actores relevantes que pueden servir de base para conocer quiénes deben involucrarse, en su caso, en la toma de decisiones de la ciudad.

En este sentido, todas las personas podrán tener la posibilidad y el derecho de participar en los asuntos de la ciudad y, por tanto, su voz debe ser incorporada en la toma de decisiones. El reto es, indudablemente, la confianza que debe generar un modelo de gobernanza a partir de mecanismos que garanticen la máxima difusión y participación ciudadana de forma transparente y efectiva. Este reto, lo toma el Plan de Desarrollo Urbano con el propósito de que se garantice el derecho a participar; se plantean estrategias para ello, tanto de forma sectorial como individual para consolidar una mejor cultura de participación.

b) Estructura Urbana

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

El predio analizado se ubica próximo al corredor de movilidad establecido a lo largo de la Av. Américas con alta presencia en la zona de acuerdo a su condición de valor económico y social, que definen a los más importantes núcleos de actividad necesarios a consolidar en una estructura policéntrica de ciudad que tienda a satisfacer la demanda total de servicios y necesidades de empleo y desarrollo humano para los habitantes dentro de sus ámbitos de influencia.

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad introduciendo nuevas tipologías de vivienda para la zona atendiendo a su vocación y sentido de autosuficiencia económica, aumentando con ello la accesibilidad de la población hacia la amplia oferta de empleo y servicios que

presenta la zona lo cual promueve la optimización de la red vial, así como la optimización de las redes de infraestructura mediante la introducción de nuevos modelos de vivienda en tipología de alta densidad que aprovechan en forma óptima las redes instaladas de agua potable y drenaje.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El uso de suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a aumento de densidad habitacional e incremento de potencial de aprovechamiento por medio del presente estudio es Habitacional con Densidad H25 el cual refiere su compatibilidad a vivienda de tipo unifamiliar con índices de aprovechamiento muy limitados respecto a la propuesta de intensificación constructiva propuesta.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanos consolidados en lo general con grados variables en cuanto a la ocupación del suelo lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de aumento de densidad habitacional por considerarse que la asignada al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que benefician a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general aprovechando su localización estratégica respecto al Corredor de Movilidad de Av. Américas y la propia naturaleza mixta de la Col. Panamericana donde se localiza el predio; que sustentan la propuesta de aumento del potencial de aprovechamiento constructivo en esquema habitacional plurifamiliar mediante el cambio de densidad habitacional propuesto. Se aprecia que el predio analizado se constituye con un alto potencial social el cual no ha sido debidamente detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano altamente consolidado, con escasa presencia de vacíos urbanos, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente y complementario con la zona.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H25, H35, H45, H60 y H60+ en colonias y fraccionamientos existentes.
2. Mixto en diversas intensidades en predios mayormente consolidados en corredores urbanos existentes de Av. Américas, Av. Francisco Villa, Av. La Cantera, C. Pino, C. Frenso, C. Carbonel, C. Antonio de Montes y otros corredores urbanos de cobertura zonal en vialidades jerárquicas.
3. Comercio y Servicios sobre corredores de Blvd. Ortiz Mena, Av. José María Iglesias Av. Río de Janeiro y Av. Deza y Ulloa.
4. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte en áreas interiores a las zonas habitacionales por cobertura a la población,

vinculados a las vialidades secundarias y colectoras de la zona así como en elementos concentradores de actividad

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberán sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, existe una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad y vinculación hacia importantes vialidades jerárquicas de la zona considerando que el impacto generado por el desarrollo del predio de acuerdo a su superficie, éstos serían mínimos.

La propuesta a realizar define su doble accesibilidad hacia las vialidades Av. Américas al norte, Av. Río de Janeiro al oriente y par vial de C. Carbonel y C. Antonio de Montes al sur, las cuales juegan un papel de alta conectividad en un sistema de accesibilidad vial local favorece la adecuada función de vueltas izquierdas indirectas y de liberación de congestiones viales propios del área de influencia con corredores de alta intensidad en cuanto a flujo y movilidad. Este sistema de movilidad que rodea al predio analizado y sus vialidades cuentan con la jerarquía y sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta de desarrollo de vivienda en esquema de alta densidad resultante de la implementación de la presente propuesta.

e) Infraestructura

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de

infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación del proyecto habitacional en esquema de alta densidad sobre un predio inmerso en una zona que cuenta con los servicios de infraestructura básica, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto de acuerdo al gasto generado por el desarrollo de la propuesta constructiva, lo cual se realizará por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Habitacional con Densidad H60+ tendiente a la diversificación de la oferta de vivienda en la zona, sobre un sector de vivienda popular en donde ya existe una amplia presencia de usos mixtos que justifican la integración de un esquema de vivienda de alta densidad intensificando y diversificando así las condiciones de habitabilidad de la zona.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto a la densidad habitacional solicitada para modificación:

USO	CÓDIGO	DENSIDAD BRUTA (Viv/Ha)	DENSIDAD NETA (Viv/Ha)	SUP. PRIVATIVA HABITABLE (m ²)	COS	CUS	% PERMISIBLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIONES (Frente/Fondos/Lateral)	CALONES ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS		
Habitacional plurifamiliar	H60+	SP	SP	45.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	Nota 2

Notas: 1 Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ respetará un lote mínimo de 90.00 m² y un frente de 6.00 m
 2 Remítirse a la normativa vigente del RCNT y Ciudad Cercana
 SP Según Proyecto

Fig. 88 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+ de acuerdo a PDU 2040.¹⁰⁹

Considerando que la presente propuesta se refiere al aumento del potencial urbanístico sobre el predio analizado y que las condiciones de desarrollo de la zona en tipología de vivienda residencial tendiente a su reconversión a esquemas de mayor densidad promovidos por el marco de planeación vigente, se hace notar que se han conformado proyectos con índices de aprovechamiento urbano muy superiores a los actualmente establecidos como es el caso de la presente propuesta y a que el requerimiento de estacionamiento mínimo define la necesidad de solicitar COS mayor al actualmente normado para el uso de suelo Habitacional con Densidad H60+ solicitado, se plantea necesario establecer un COS específico de 1.00 vinculado al proyecto que permita destinar superficie techada no habitable para estacionamiento requerido para las unidades habitacionales propuestas en etapa de proyecto

¹⁰⁹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

ejecutivo. Para el resto de las normas establecidas en uso Habitacional con Densidad H60+ solicitado no se propone ninguna modificación.

USO	CODIFIC.	DENSIDAD BRUTA (vivienda)	DENSIDAD NETA (vivienda)	SUP. PRIVATIVA HABITABLE (m ²)	COB.	CUR.	% PERMISIBLE DE EXPANSIÓN LIBRE	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIONES (ver anexo tabla)	CAJONES/ ESTACIONAMIENTO
								MÉTRICOS	PIEDRES		
Habitacional plurifamiliar	H60+	SP	SP	45.00	1.00	SP	SP	SP	SP	SP	Nota 2

- Notas:
- 1 Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ respetará un lote mínimo de 90.00 m² y un frente de 6.00 m
 - 2 Remítase a la normativa vigente del RCNT y Ciudad Cercana
- SP Según Proyecto

Fig. 89 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+ de acuerdo a propuesta de desarrollo en el predio.¹¹⁰

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, la propuesta de desarrollo de vivienda plurifamiliar a establecer en el predio se sujetará a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

¹¹⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona central de la Ciudad de Chihuahua considerando el aumento de densidad propuesto a Habitacional con Densidad H60+ y el incremento de potencial urbano por modificación de COS a 1.00 en dicho uso para el predio de análisis. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y urbana prevista para la zona central de la ciudad, en un esquema de impulso a mayores y mejores condiciones de habitabilidad que aprovechen de manera más eficiente el acceso a servicios y actividades productivas existentes, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación de la zona estratégica Altavista donde existen escasos vacíos urbanos y tipología de vivienda mayoritaria en tipología residencial con necesidad de diversificar hacia otros sectores socioeconómicos, mediante el aumento de densidad habitacional de Habitacional con Densidad H25 (H25) a Habitacional con Densidad H60+ (H60+) con el componente de mayor índice de aprovechamiento urbano al modificar el COS normado para dicho uso de suelo a 1.00, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevas tipologías de vivienda que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación de usos de suelo y densidades habitacionales, reconvirtiendo un inmueble existente, incorporándolo así a la oferta social y económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio urbano subutilizado, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto habitacional en tipología de alta densidad en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana

congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializando las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos económicos complementarios y requeridos en la zona que es próxima y vinculada a importantes corredores de movilidad con son Av. Américas, Av. Río de Janeiro, C. Carbonel y C. Antonio de Montes cercanos al predio, aprovechando la actual cobertura de servicios e infraestructura disponible en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en la zona, fomentando un aumento en la calidad de vida de las familias tanto adquirentes como habitantes por la introducción de nuevas tipologías de vivienda integradas a la dinámica económica de la zona.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo habitacional en alta densidad complementario a la condición mixta de aprovechamiento del suelo prevaleciente en la Col. Panamericana, consolidando en un grado mayor la zona y complementando una serie de acciones urbanas de densificación y diversificación de usos de suelo que se vienen desarrollando de tiempo atrás en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto habitacional propuesto se integre de manera adecuada a un entorno habitacional consolidado prevaleciente que tiene vocación para la introducción de nuevas tipologías de vivienda y a una fuerte dinámica económica y de empleo que definen el carácter mixto de la zona, lo cual favorecerá la complementariedad y accesibilidad de los futuros habitantes de la zona, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico y del tejido social tanto de la colonia en lo particular como del sector centro de la ciudad en la medida que los modelos de alta densidad habitacional sean replicados.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

La presencia y constante consolidación de actividades productivas y esquemas mixtos de aprovechamiento del suelo en zonas estratégicas de la ciudad que fomenten mayores índices de aprovechamiento y habitabilidad en sectores urbanos consolidados que aprovechan la escasa presencia de vacíos urbanos con vocación y tendencia a la complementariedad de usos en las zonas en que se ubican; tenderá a fortalecer la actividad económica y la integración del sector analizado hacia la estrategia general de estructuración y

desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y mejor aprovechamiento de infraestructura instalada; atendiendo así a las políticas estratégicas de reconversión de usos y densificación tanto física como social, fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector central de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación de la Col. Panamericana respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a los lineamientos estratégicos contenidos en el marco de planeación respecto al aprovechamiento de predios subutilizados en la ciudad.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios habitacionales en esquema de alta densidad que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en el uso de suelo, por lo que la población habitante de la zona ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva y necesaria densificación del sector centro de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irrecuperables, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio sobre un sector urbano consolidado de hace largo tiempo, por lo que los impactos resultantes al medio natural son benéficos al considerar la optimización en el aprovechamiento del suelo y en consecuencia, la de los recursos que condicionan la habitabilidad en el espacio de suelo destinado a intensificación de uso de suelo.

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

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

de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona consolidará mayor habitabilidad y reforzará proporcionalmente el carácter de la Colonia Panamericana como concentrador de servicios y habitabilidad a través de corredores vinculados al Centro Urbano, considerando que el predio analizado cuenta con accesibilidad directa a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración entre sectores habitacionales y los elementos concentradores de actividad establecidos.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio intraurbano que complementa la oferta de vivienda en esquema de alta densidad para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para zonas urbanizadas cercanas a polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 525.00 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio es Habitacional con Densidad H60+ (H60+) con aumento de potencial urbano del COS a 1.00 en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento habitacional en alta densidad para la construcción de 10 departamentos introduciendo nuevas tipologías de vivienda para la zona en un esquema de mínimo impacto al entorno construido existente, sobre una zona que presenta a la fecha un grado de consolidación importante con escasa presencia de vacíos urbanos pero con alto grado de subutilización del suelo, en esquema de vivienda media y residencial que ha tendido a diversificarse tanto en uso de suelo como en tipologías de vivienda en el entorno de la Colonias San Felipe, Panamericana, Granjas, Los Frailes, San Pablo, Colinas del Sol, Unidad Presidentes y otras, complementando actividades de carácter no habitacional en el entorno próximo a los corredores urbanos existentes. De acuerdo a la cantidad de viviendas previstas para consolidación y los requerimientos de estacionamiento vehicular resultantes, se prevé conformar una planta baja con destino a estacionamiento vehicular y conformar 3 niveles para vivienda distribuidos en 4 unidades por cada nivel en 1º y 2º, así como 2 viviendas en 3er nivel.



Fig. 90 Anteproyecto de aprovechamiento habitacional en esquema de alta densidad sobre el predio.¹¹¹

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de ocupación del suelo mediante la reconversión de su aprovechamiento en la zona, aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso actual atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de tipología de vivienda compatible con la zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto por el desarrollo de actividades productivas en la zona que conviven con el entorno habitacional consolidado.

Planteada así la modificación de densidad habitacional e índices de aprovechamiento urbano propuestos, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en base al aumento de potencial urbano propuesto que resulta compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y se refieren a un mayor gasto en cuestión de servicios básicos por la introducción de un modelo plurifamiliar de vivienda en el predio, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido para las nuevas unidades habitacionales en departamento, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se

atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de construcción que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.



Fig. 91 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.¹¹²

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Habitacional con Densidad H25 a habitacional con Densidad H60+ con consideración de aumento de potencial urbano para el predio con superficie de 525.00 metros cuadrados, representa una acción positiva considerando la consolidación de mayor superficie de terreno aprovechable para nuevas tipologías de vivienda en la zona que tiendan a diversificar e intensificar las condiciones de habitabilidad específicamente en la Colonia Panamericana donde se ubica el predio, lo cual incide en el mejoramiento integral de la zona, tanto en aspectos funcionales como urbanísticos:

¹¹¹ Fuente: Anteproyecto del promotor.

¹¹² Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	% SUPERFICIE
Habitacional Densidad H25	60.3662	16.04%	60.3137	16.02%
Habitacional Densidad H35	57.9551	15.40%	57.9551	15.40%
Habitacional Densidad H45	41.3534	10.99%	41.3534	10.99%
Habitacional Densidad H60	4.1703	1.11%	4.1703	1.11%
Habitacional Densidad H60+	0.3400	0.09%	0.3925	0.10%
Mixto Bajo	8.9763	2.38%	8.9763	2.38%
Mixto Moderado	29.5922	7.86%	29.5922	7.86%
Mixto Intenso	0.0456	0.01%	0.0456	0.01%
Comercio y Servicios	24.8853	6.61%	24.8853	6.61%
Microindustria de Alto Impacto	0.0235	0.01%	0.0235	0.01%
Equipamiento General	19.3824	5.15%	19.3824	5.15%
Recreación y Deporte	10.1781	2.70%	10.1781	2.70%
Vialidades y servidumbres	119.1377	31.65%	119.1377	31.65%
TOTAL:	376.4061	100.00%	376.4061	100.00%

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

Fig. 92 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.¹¹³

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un predio subutilizado en la zona con vocación para la intensificación de la habitabilidad considerando la muy escasa presencia de predios baldíos en la zona; los cuales se plantea que se integren de manera eficiente con las vialidades jerárquicas cercanas y a través de éstas, con el resto de la ciudad lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación de la Colonia Panamericana, formalizando así una mayor densificación y compactación en sectores ya de tiempo urbanizados como es el caso que nos ocupa.

De dicha manera se atiende a las políticas planteadas en términos de planeación por el PDU 2040 y por el marco legal de orden estatal y federal, incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para el establecimiento de un modelo densificado de vivienda; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación y legal establecidos.

¹¹³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 93 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.¹¹⁴

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

Al ubicarse dentro de zonas servidas y con consolidación urbana, el predio cuenta con el servicio lo cual se avala por contrato No 023796 para servicio en uso actual de casa habitación (unifamiliar) por lo que se obtendrá factibilidad de servicio para el futuro desarrollo de vivienda en esquema plurifamiliar y se deberá cumplir con los requisitos tanto de factibilidad definitiva como de elaboración de contratos según la demanda gastos generados por la acción urbana a desarrollar y la infraestructura resultante correrá a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseedores y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que el predio sea desarrollados.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, el organismo operador Comisión Federal de Electricidad es el encargado de otorgar el

¹¹⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

servicio al predio en estudio. El predio cuenta con contrato actual para casa habitación No. 585740600069 y al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo en modalidad de vivienda plurifamiliar basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la presencia del arroyo La Cantera el cual tiene origen en la zona ambiental al poniente de la ciudad y al interior del Área de Estudio cuenta con canal revestido de concreto en cuyo margen transcurre la Av. La Cantera, hasta su entronque con Av. San Felipe desde donde tiene trayectoria por medio de canal abovedado a lo largo de la zona conocida como El Palomar y desemboca en el Río Chuvíscar desde donde fluye hacia el nororiente a través de canal revestido hasta la zona Junta de los Ríos donde confluyen los ríos Chuvíscar y Sacramento.

Se observa que los escurrimientos pluviales que se generen sobre el predio analizado, tienen salida y cauce natural por condiciones topográficas a través de la C. República Dominicana con dirección al sur, los cuales fluyen de manera natural sobre arroyo vehicular hacia el arroyo La Cantera.

Por la dimensión del predio a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades de acceso existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades que se encuentran ya consolidadas con acceso desde la C. República Dominicana que se interconecta a una red de vialidades asociadas a un sistema de carácter primario hacia vialidades jerárquicas Av. Américas, Av. Río de Janeiro, C. Carbonel y C. Antonio de Montes por mencionar las más caercanas, encontrándose todas ellas totalmente consolidadas y forman parte de de la red vial jerárquica de la zona preservando la funcionalidad actual del sistema vial del entorno.

Las secciones de estas vialidades actualmente cumplen con la funcionalidad suficiente para dar servicio al perfil habitacional del entorno del predio en estudio sujeto a aumento de potencial urbano.

En lo que respecta a un entorno de mayor alcance, las vialidades Av. José María Iglesias, Blvd. Ortiz Mena, Av. Washington y Av. Francisco Villa conforman un sistema vial de gran importancia para el sector considerando su colindancia y vinculación hacia el centro urbano y las zonas norte y poniente de la ciudad de la ciudad.

El proyecto resultante consistente en 10 unidades de vivienda de tipo plurifamiliar atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio, así como sus previsiones de accesibilidad vehicular, las cuales deberán tomar en cuenta los requerimientos necesarios para otorgar acceso al predio sin causar conflictos viales ni interrupciones al flujo sobre C. República Dominicana, preservando condiciones óptimas de capacidad en la red.

Es necesario resaltar que la totalidad de las vialidades jerárquicas ubicadas al interior del Área de Estudio preservarán sus condiciones funcionales y de sección existentes sin sufrir modificación alguna en términos de su capacidad.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su proximidad hacia vialidades jerárquicas de alta presencia y conectividad como lo son Av. Américas, Av. Francisco Villa, C. Carbonel y C. Antonio de Montes que se encuentran totalmente consolidadas. El PDU 2040 ratifica la localización cercana al corredor de movilidad de Av. Américas sujeto a intensificación en cuanto al aprovechamiento de suelo, así como su cercanía y vinculación al Centro Urbano. Los corredores de movilidad son sujetos a políticas y estrategias de desarrollo en esquemas que promuevan la mixtura del suelo, la densificación urbana y la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda enfatizando la tipología en alta densidad, usos mixtos, industriales, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad, desarrollo económico e integración funcional de la zona en que se localizan con el resto de la ciudad.

Para el caso particular, la presente propuesta resulta congruente y compatible con las condicionantes de planeación ya que favorece la consolidación de mayores condiciones de habitabilidad en la zona que aprovechen en forma más eficiente su cercanía con fuentes de empleo e inversión en beneficio para los habitantes de la zona en lo particular y para la ciudad en lo general.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de construcción en el predio al pasar de un COS de 0.75 que corresponde al uso actual Habitacional con Densidad H25 normado a 1.00 resultante en la presente propuesta al modificar la densidad habitacional establecida a H60+ con componente de aumento de potencial urbano, aplicable sobre la totalidad de los 525.00 metros cuadrados de superficie del predio analizado, equivalente a un 0.02% de la superficie total del Área de Estudio lo cual define el mínimo impacto que representa la presente propuesta. De acuerdo a lo anterior se define que la presente modificación propuesta, por sus características funcionales y de compatibilidad, superficie e impacto, se refiere a una modificación amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

La superficie sujeta a aprovechamiento urbano ya descrita se encuentra libre de cualquier condición de riesgo tanto natural como antropogénico. No es necesario realizar ninguna consideración al respecto y el proyecto constructivo a desarrollar considerará las obras de infraestructura pluvial necesarias que mitiguen la condición de riesgo puntual por generación de escurrimientos en el predio hacia la vialidad colindante C. República Dominicana.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de compactación de la mancha urbana creando nuevas tipologías de vivienda, compatibles y complementarias para la zona analizada.

El aumento de densidad habitacional y de potencial urbano propuestos y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala por lo localización en una zona servida por todos los servicios y por contar con conexión a la red general de infraestructura avalada por los respectivos contratos. Al momento de desarrollo del proyecto específico de aprovechamiento constructivo sobre el predio resultante de la asignación de uso de suelo Habitacional con Densidad H60+ correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta habitacional de alta densidad a desarrollar sobre el predio considerará todos los aspectos necesarios para la mínima

generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con la propuesta.

Con respecto al aprovechamiento habitacional en alta densidad que corresponde al aumento de habitabilidad propuesto al pasar de 1 a 10 unidades de vivienda posibles en el predio, se aprecia que por su localización sobre vialidad local de amplia sección vinculada directamente a vialidades jerárquicas que forman parte del sistema vial primario de la ciudad y por su geometría regular, los impactos respecto a dicho aprovechamiento, así como los viales y funcionales generados serán mínimos y existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar sobre el predio con uso de suelo Habitacional con Densidad H60+ con componente de aumento de potencial mediante asignación de COS de 1.00.

Las vialidad local C. República Dominicana sobre la cual se efectuará la accesibilidad al predio, así como las que delimitan la manzana Av. Américas al norte y C. Carbonel al sur así como su vialidad paralela C. Antonio de Montes con la que funciona como par vial; cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento propuestos en uso de suelo Habitacional con Densidad H60+, se promoverá el destino de la planta baja del conjunto para conformar estacionamiento al interior del predio considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales.

Considerando que la propuesta de aumento de densidad habitacional y de potencial urbano aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un corto plazo de ejecución ya que se refieren al desarrollo inmediato de una edificación en esquema habitacional plurifamiliar, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo un predio intraurbano conformado como subutilizado, localizado en un sector con vocación para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que el aumento de densidad y potencial urbano sobre el predio representan un importante beneficio para la Colonia Panamericana en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra consolidado con escasa presencia de vacíos urbanos. Al definirse aquí acciones urbanas de corto plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son de acción inmediata y de corto plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyecto de desarrollo para el predio. La construcción y operación del inmueble son etapas que corresponden a un mediano plazo de ejecución.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión e inclusión del Estudio de Aumento de Densidad Habitacional y de Potencial Urbano "Republica Dominicana 511" por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.			
					Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.			
					Proyecto ejecutivo de conjunto en modalidad habitacional de alta densidad.			
					Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.			
					Factibilidad de servicio de energía eléctrica.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Construcción de edificación en modalidad habitacional de alta densidad.			

Fig. 94 Programático y corresponsabilidad .

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.	Fig. 44 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.	Fig. 45 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio.
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.	Fig. 46 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo.
Fig. 4 Plano catastral predio 130-005-004.	Fig. 47 Estructura vial en la zona.
Fig. 5 Vista del predio promovido.	Fig. 48 Sección vial existente.
Fig. 6 Vinculación Regional.	Fig. 49 Sección vial existente.
Fig. 7 Movilidad Regional.	Fig. 50 Sección vial existente.
Fig. 8 Av. Francisco Villa y su entorno.	Fig. 51 Sección vial existente.
Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.	Fig. 52 Sección vial existente.
Fig. 10 Zonificación Primaria.	Fig. 53 Sección vial existente.
Fig. 12 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.	Fig. 54 Sección vial existente.
Fig. 13 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área Estudio.	Fig. 55 Sección vial existente.
Fig. 14 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.	Fig. 56 Sección vial existente.
Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas.	Fig. 57 Sección vial existente.
Fig. 16 Corredor Urbano Av. Américas.	Fig. 58 Sección vial existente.
Fig. 17 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.	Fig. 59 Sección vial existente.
Fig. 18 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.	Fig. 60 Sección vial existente.
Fig. 19 Condición de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 61 Sección vial existente.
Fig. 20 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 62 Sección vial existente.
Fig. 21 Distribución de hogares por jefatura.	Fig. 63 Sección vial existente.
Fig. 22 Densidad de Unidades Económicas.	Fig. 64 Sección vial existente.
Fig. 23 Promedio de personal ocupado por AGEB.	Fig. 65 Sección vial existente.
Fig. 24 Aspectos económicos de la población.	Fig. 66 Sección vial existente.
Fig. 25 Disponibilidad de bienes en viviendas.	Fig. 67 Sección vial existente.
Fig. 26 Clima.	Fig. 68 Sección vial existente.
Fig. 27 Topografía.	Fig. 69 Sección vial existente.
Fig. 28 Pendientes de terreno.	Fig. 70 Sección vial existente.
Fig. 29 Vegetación inducida en Equipamiento Urbano.	Fig. 71 Sección vial existente.
Fig. 30 Hidrología superficial.	Fig. 72 Sección vial existente.
Fig. 31 Geología.	Fig. 73 Sección vial existente.
Fig. 32 Edafología.	Fig. 74 Sección vial existente.
Fig. 33 Paisaje natural en La Cantera.	Fig. 75 Sección vial existente.
Fig. 34 Tipología de vivienda unifamiliar en la zona.	Fig. 76 Sección vial existente.
Fig. 35 Tipología de vivienda plurifamiliar en la zona.	Fig. 77 Paradero de transporte en C. Antonio de Montes.
Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.	Fig. 78 Terminal Norte del SITP.
Fig. 37 Densidad de viviendas por hectárea.	Fig. 79 Sistema de rutas de transporte público en la zona.
Fig. 38 Tipología de comercio y servicios concentrados en entorno urbano.	Fig. 80 Infraestructura de Agua Potable.
Fig. 39 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.	Fig. 81 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.
Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.	Fig. 82 Arroyo La Galera Sur canalizado.
Fig. 41 Plano de Equipamiento Urbano.	Fig. 83 Subestación eléctrica Américas.
Fig. 42 Escuela Secundaria Estatal 3015.	Fig. 84 Riesgos Geológicos.
	Fig. 85 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.
	Fig. 86 Gasolinera ubicada en Av. Américas y Av. Río de Janeiro.
	Fig. 87 Riesgos Antropogénicos.
	Fig. 88 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+ de acuerdo a PDU 2040.

Fig. 89 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+de acuerdo a propuesta de desarrollo en el predio.

Fig. 90 Anteproyecto de aprovechamiento habitacional en esquema de alta densidad sobre el predio.

Fig. 91 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

Fig. 92 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.

Fig. 93 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

Fig. 94 Programático y corresponsabilidad

J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2024, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2020.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Lacón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2015, Municipio de Chihuahua.
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

K. CRÉDITOS



Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Mariza Borjas Chacón
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento
de las Directrices de Desarrollo Urbano



MDU Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Operadora de Bienes Raíces La Unión de Chihuahua
S.A.P.I. de C.V.
Propietario y promotor

Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
D.R.U. 014
Consultor
Tel. (614) 188 29 39

MDU. Arq. Claudio Enrique Fierro Islas
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

L. ANEXOS**ANEXO GRÁFICO**

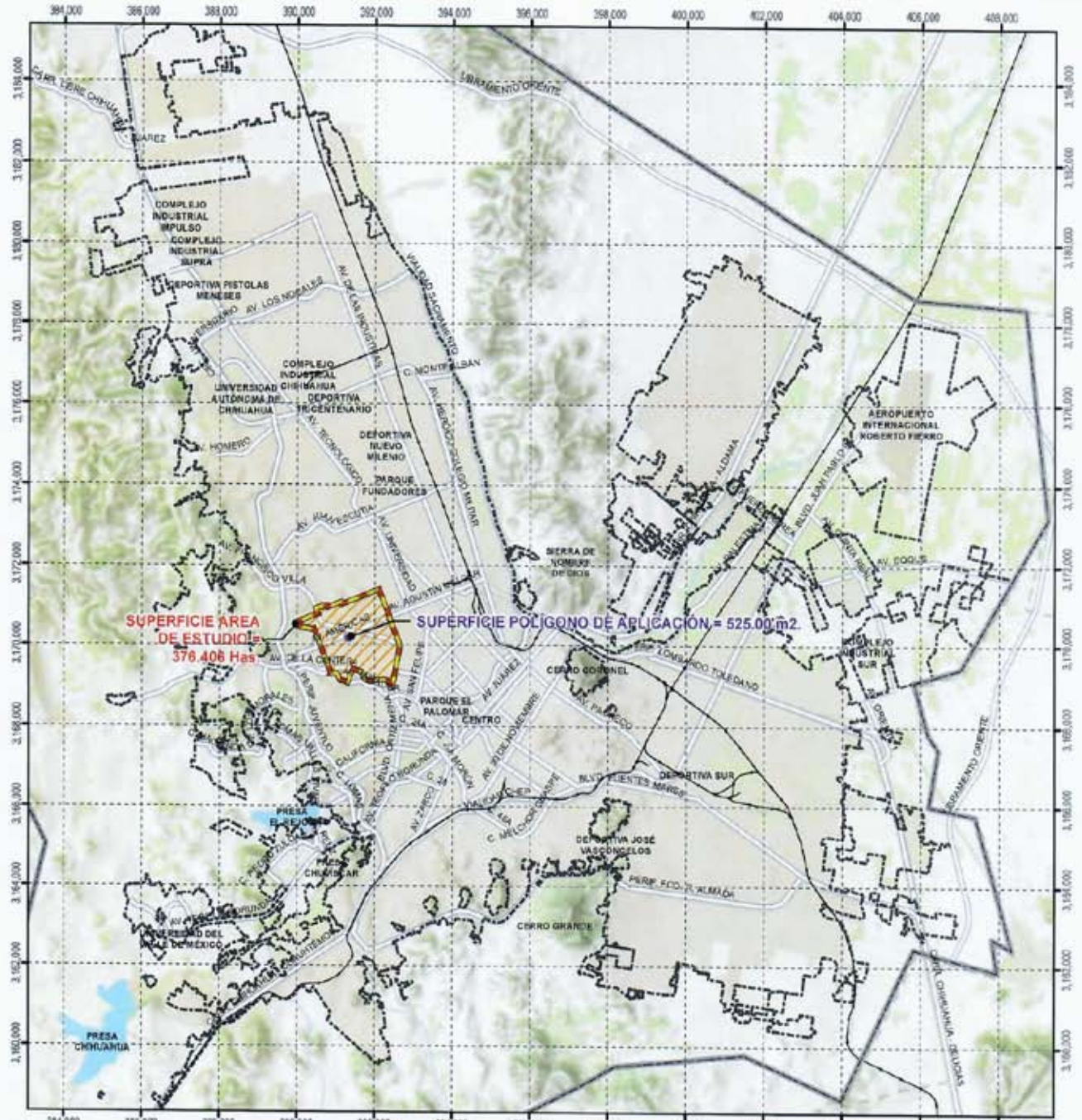
D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCIARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMEOTEOROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

ANEXO DOCUMENTAL

- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE ACTA CONSTITUTIVA DE LA EMPRESA PROMOTORA
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DE REPRESENTANTE LEGAL
- COPIA DE RECIBOS DE SERVICIOS BÁSICOS

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPUBLICA DOMINICANA 511

Simbología

- ALCANCES DE PLANEACION
 - Poligono de Aplicación
 - Area de Estudio
- UNIDADES DE GOBIERNO
 - Límite de Centro de Población
 - Límite de Mancha Urbana
 - Zona U (Área Urbana)
- VÍAS DE COMUNICACIÓN
 - Vialidad Principal
 - Ferrocarril

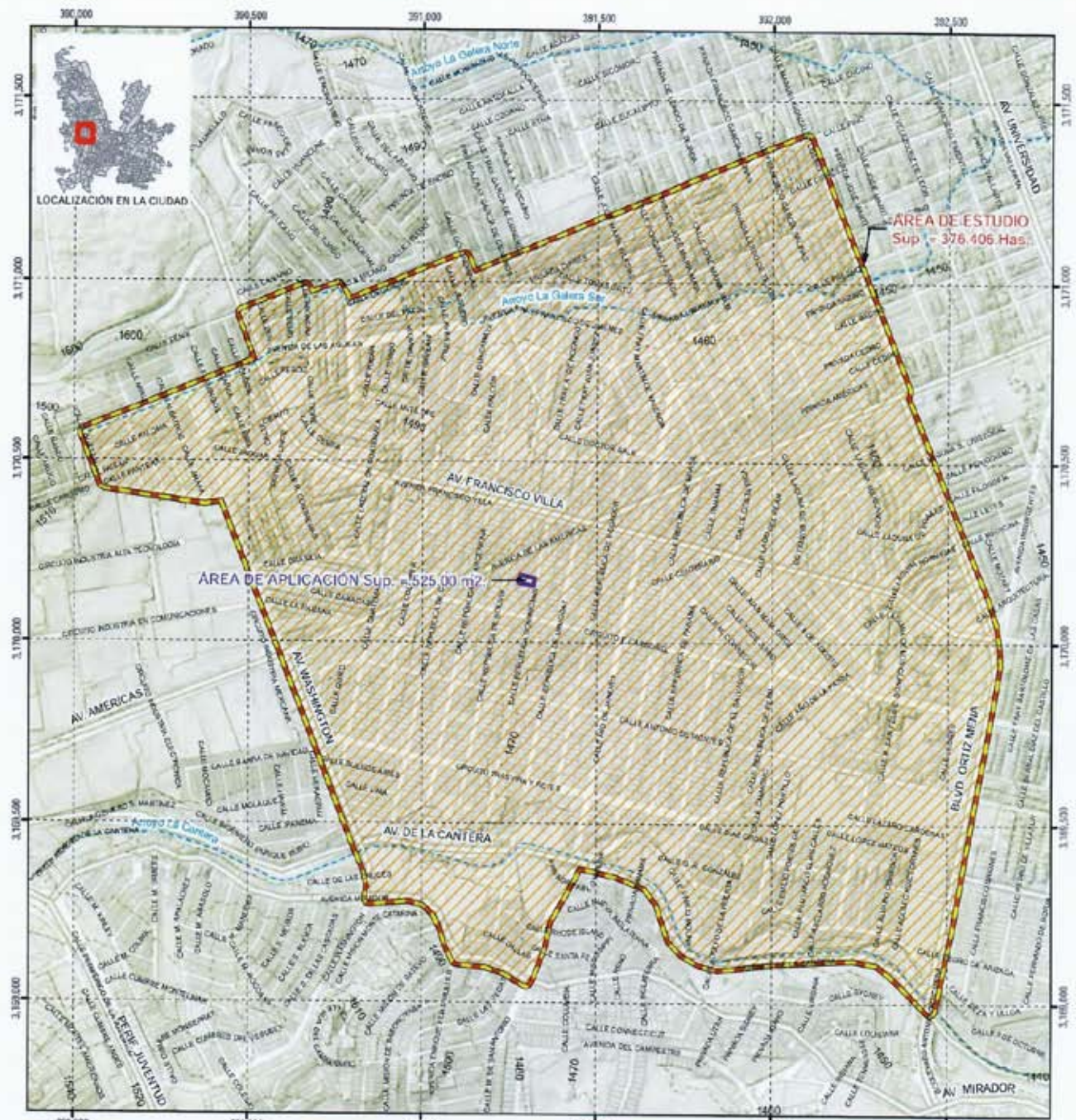
Escala: 1:135,000

0 1.25 2.5 5 7.5 KM

Nombre: LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

Clave: D-01

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 18N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio

UNIDADES DE GOBIERNO

- Límite de Centro de Población
- Límite Zona U (Área Urbana)
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL

- Curvas de Nivel @ 10 metros
- Arroyo

VÍAS DE COMUNICACIÓN

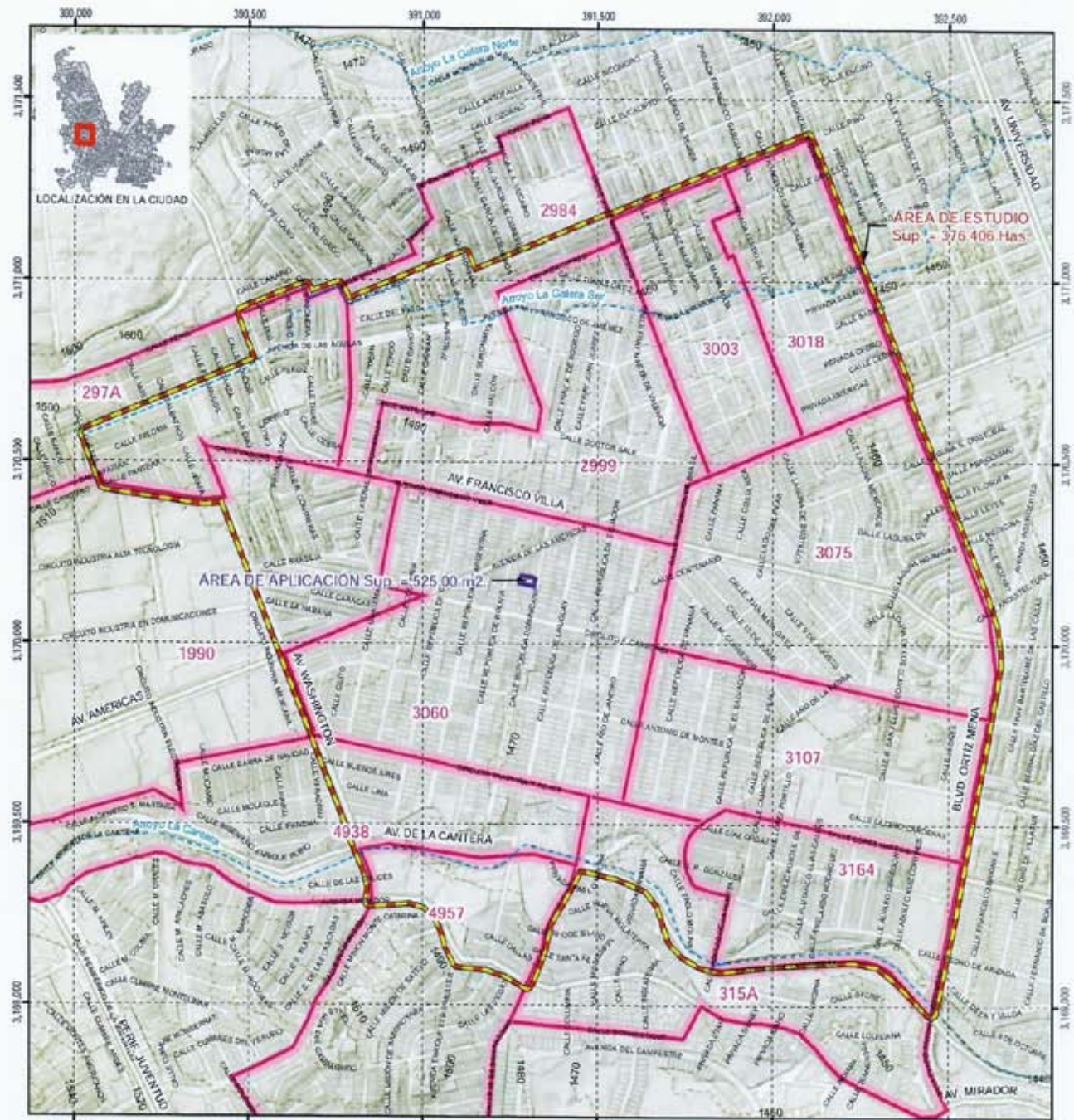
- Validad Principal

Escala: 1:15,000

Nombre: **ÁREA DE APLICACIÓN Y ÁREA DE ESTUDIO**

Clave: **D-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 18N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLIGONOS DE PLANEACION	AGEB INEGI
Área de Aplicación	AGEB en Área de Estudio
Área de Estudio	

UNIDADES DE GOBIERNO

- Límite de Centro de Población
- Límite Zona U (Área Urbana)
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL

- Curvas de Nivel @ 10 metros
- Arroyo

VIAS DE COMUNICACION

- Vialidad Principal

Escala: 1:15,000

Nombre: **ÁREAS GEOESTADISTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO**

Clave: **D-03**

Sistema de Cooperación: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040
Área de Aplicación	Zona "U" Área Urbana
Área de Estudio	

UNIDADES DE GOBIERNO

- Límite de Centro de Población
- Límite Zona U (Área Urbana)
- Troza Urbana

MEDIO NATURAL

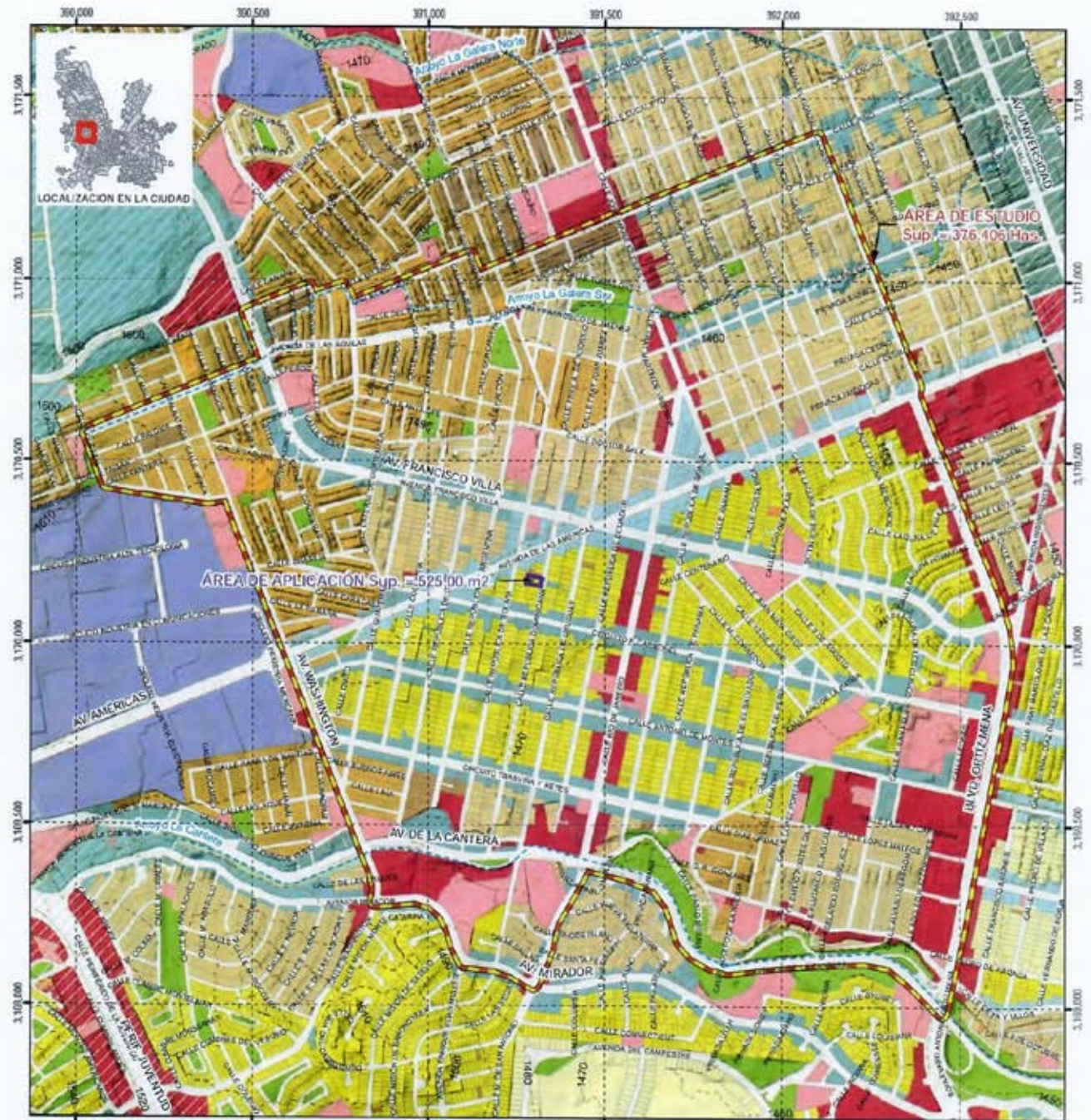
- Curvas de Nivel @ 10 metros
- Arroyo

Escala: 1:15,000

Nombre: ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024

Clave: D-04

Sistema de Coordenadas: ITRF 2006 UTM zone 18N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2006
Unidades: Metros
Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

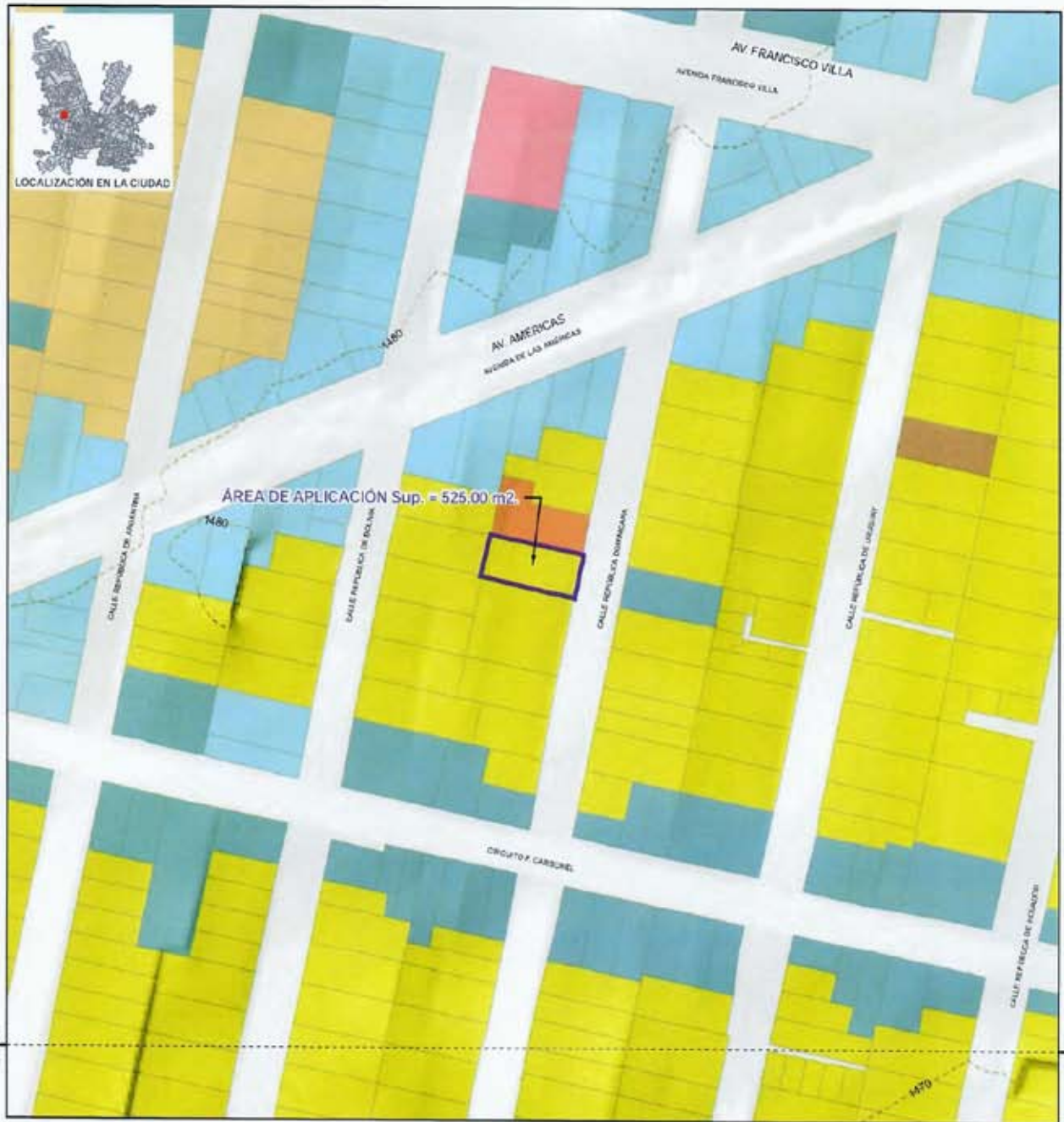
- | | | |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| POLIGONOS DE PLANEACION | PLANEACION ESPECIFICA | Mixto |
| Área de Aplicación | Corr. Urb. de Movilidad | Mixto Intenso |
| Área de Estudio | Subcentro Urbano | Mixto Moderado |
| UNIDADES DE GOBIERNO | USOS DE SUELO | Mixto Bajo |
| Límite de Centro de Población | Habitacional | Industria de Bajo Impacto |
| Límite Zona U (Área Urbana) | Habitacional Densidad H12 | Microindustria |
| Traza Urbana | Habitacional Densidad H25 | Equipamiento |
| MEDIO NATURAL | Habitacional Densidad H35 | Equipamiento General |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | Habitacional Densidad H45 | Recreación y Deportes |
| Arroyo | Habitacional Densidad H60 | Uso Especial |
| | Habitacional Densidad H60+ | Zona de Amortiguamiento |
| | Comercio y Servicios | |
| | Comercio y Servicios | |

Escala: 1:15,000
0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM

Nombre:
**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU 2040
SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN
2024**

Clave: **D-05**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 18N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLIGONOS DE PLANEACION	USOS DE SUELO
Área de Aplicación	Habitacional
Área de Estudio	Habitacional Densidad H25
UNIDADES DE GOBIERNO	Habitacional Densidad H35
Límite de Centro de Población	Habitacional Densidad H60
Límite Zona U (Área Urbana)	Habitacional Densidad H60+
Traza Urbana	Mixto
MEDIO NATURAL	Mixto Moderado
Curvas de Nivel @ 10 metros	Mixto Bajo
	Equipamiento
	Equipamiento General

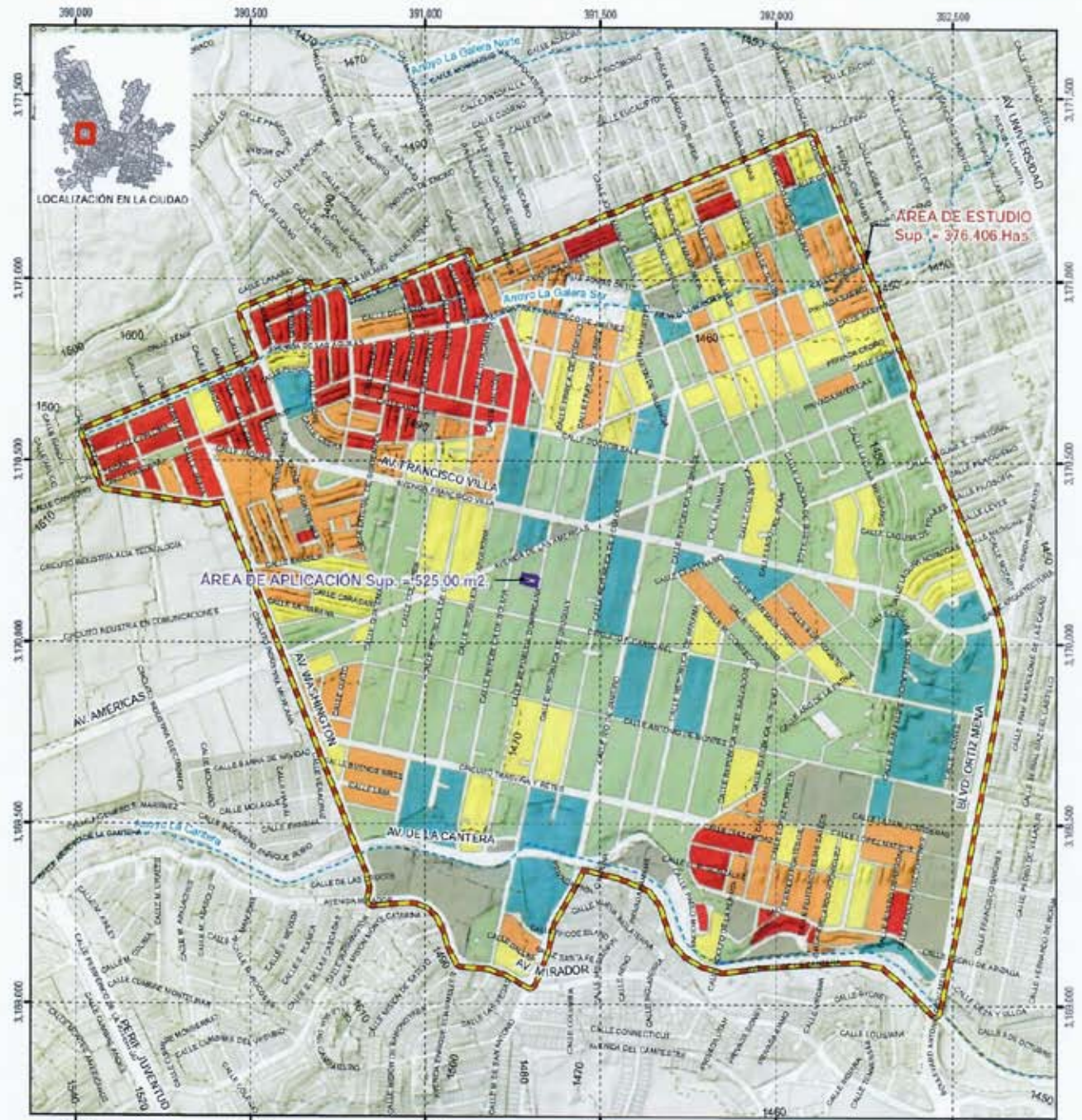
Escala: 1:2,000

0 0.015 0.03 0.06 0.09 KM

Nombre: ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024

Clave: D-06

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 18N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2026



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

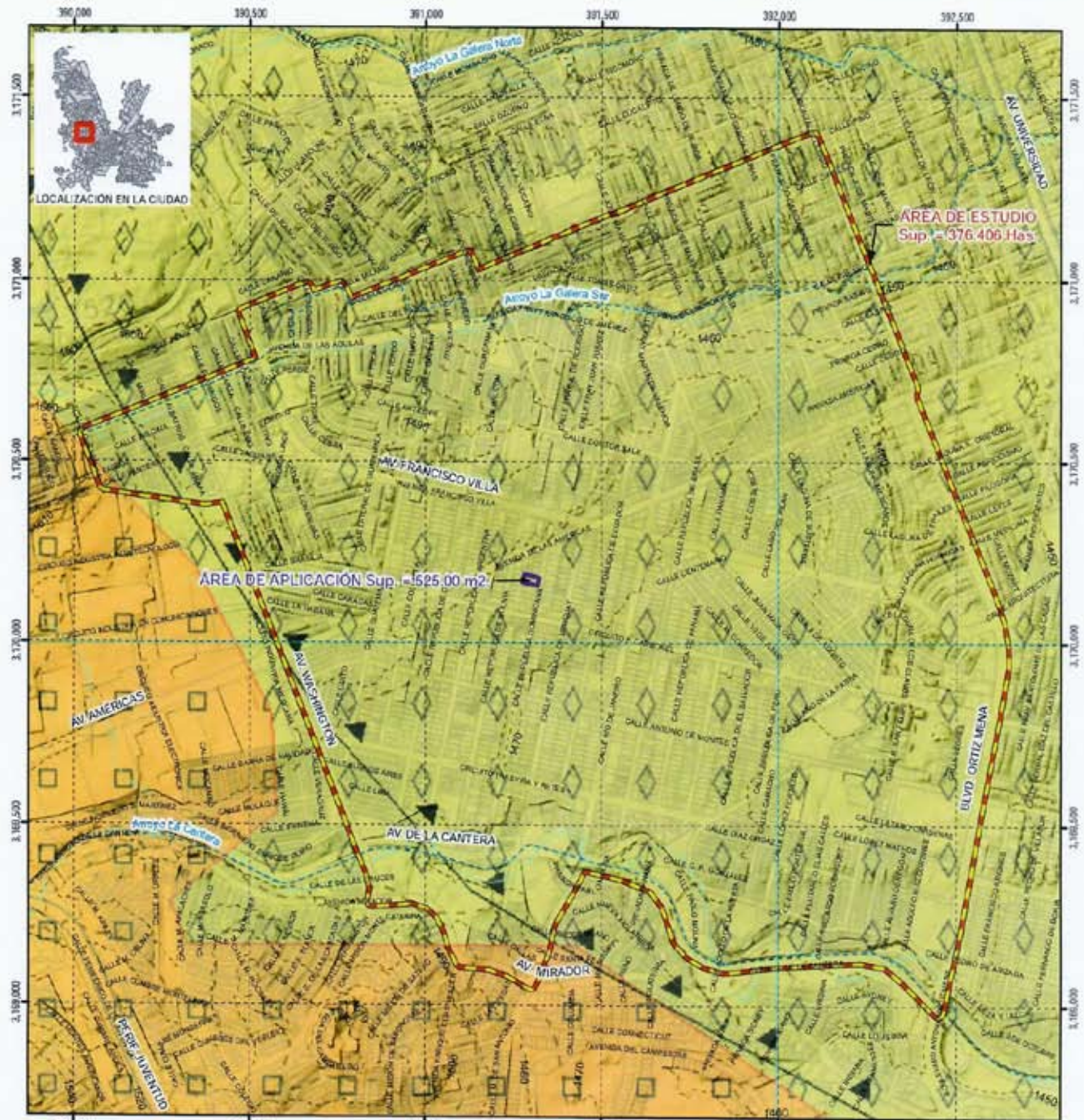
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea)
Área de Aplicación	0.00
Área de Estudio	0.01 - 30.00
UNIDADES DE GOBIERNO	30.01 - 60.00
Límite de Centro de Población	60.01 - 90.00
Límite Zona U (Área Urbana)	90.01 - 120.00
Traza Urbana	> 120.01
MEDIO NATURAL	
Curvas de Nivel @ 10 metros	
Arroyo	

Escala: 1:15,000

Nombre: DENSIDAD DE POBLACIÓN CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2020

Clave: D-07

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverso Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) Traza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo 	<p>Medio Ambiente</p> <p>Clase de Roca</p> <ul style="list-style-type: none"> Igneas intrusivas Igneas extrusivas Sedimentarias Metamórficas <p>Estructuras Geológicas</p> <ul style="list-style-type: none"> Faja Falla Pliegue <p>Entidades Puntuales</p> <ul style="list-style-type: none"> Monte Banco de Material 	<p>Unidades de Roca</p> <p>Rocas ígneas intrusivas</p> <ul style="list-style-type: none"> Granito Diorita Granodiorita Diabasa Granito Granodiorita Diabasa <p>Rocas ígneas Extrusivas</p> <ul style="list-style-type: none"> Basalto Andesita 	<p>Basalto</p> <ul style="list-style-type: none"> Tufa acida Tufa intermedia Rocas Sedimentarias Caliza Vulcanoclastica Lutita Arenosa Caliza Yeso Caliza Lutita Arenisca Tufa intermedia Arenisca Conglomerada <p>Rocas Metamórficas</p> <ul style="list-style-type: none"> Granito Schisto Aluvial Lecolite Lolite 	<p>Límite</p> <ul style="list-style-type: none"> Arenisca Conglomerada Granito Schisto Aluvial Lecolite Lolite
---	---	--	---	---

Escala: 1:15,000

Nombre:

MEDIO NATURAL
GEOLOGÍA

Clave: **D-08**

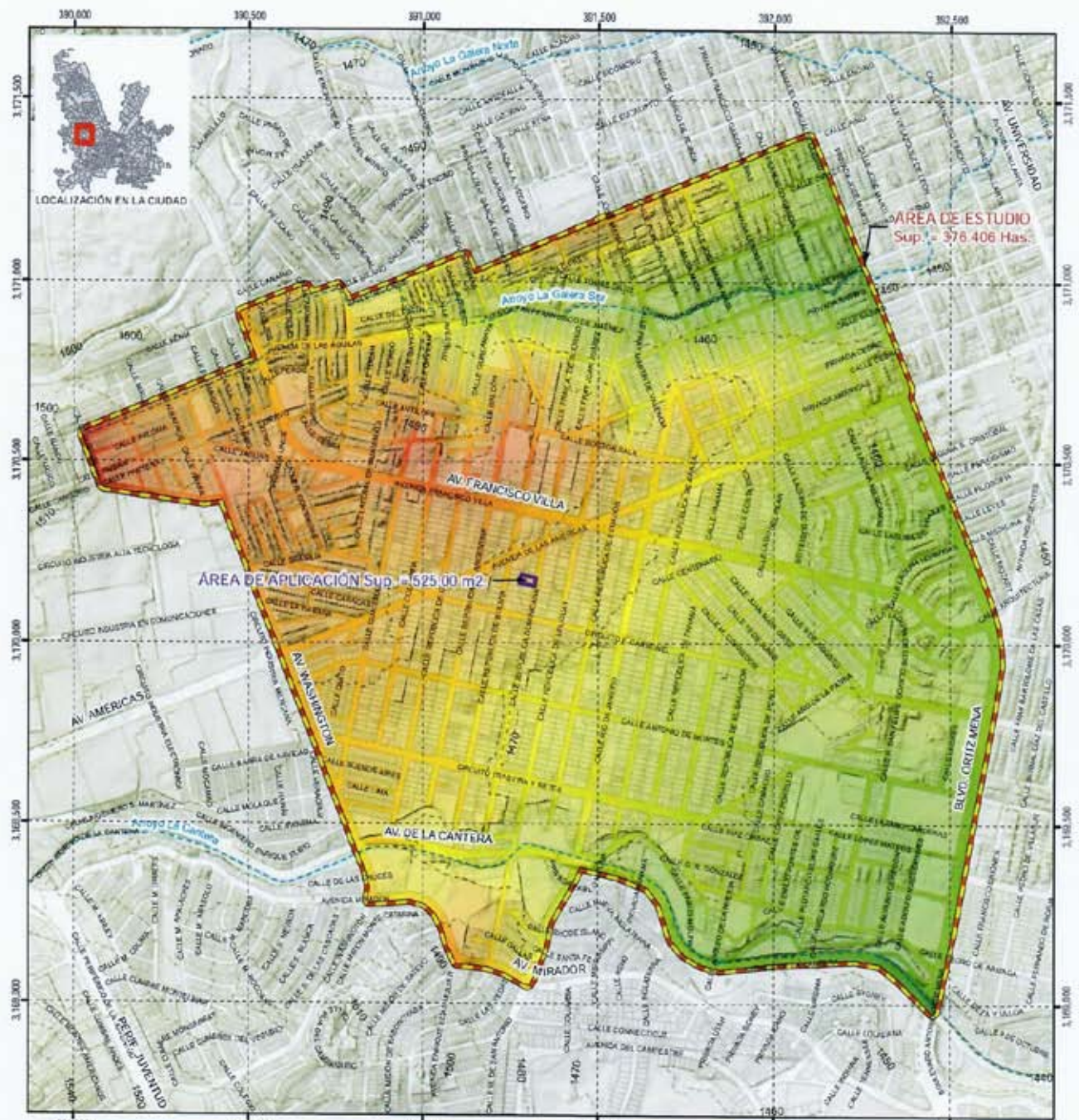
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N

Proyección: Transverse Mercator

Datum: ITRF 2008

Unidades: Metros

Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio

UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite Zona U (Área Urbana)

MEDIO NATURAL
Traza Urbana
Curvas de Nivel @ 10 metros
Arroyo

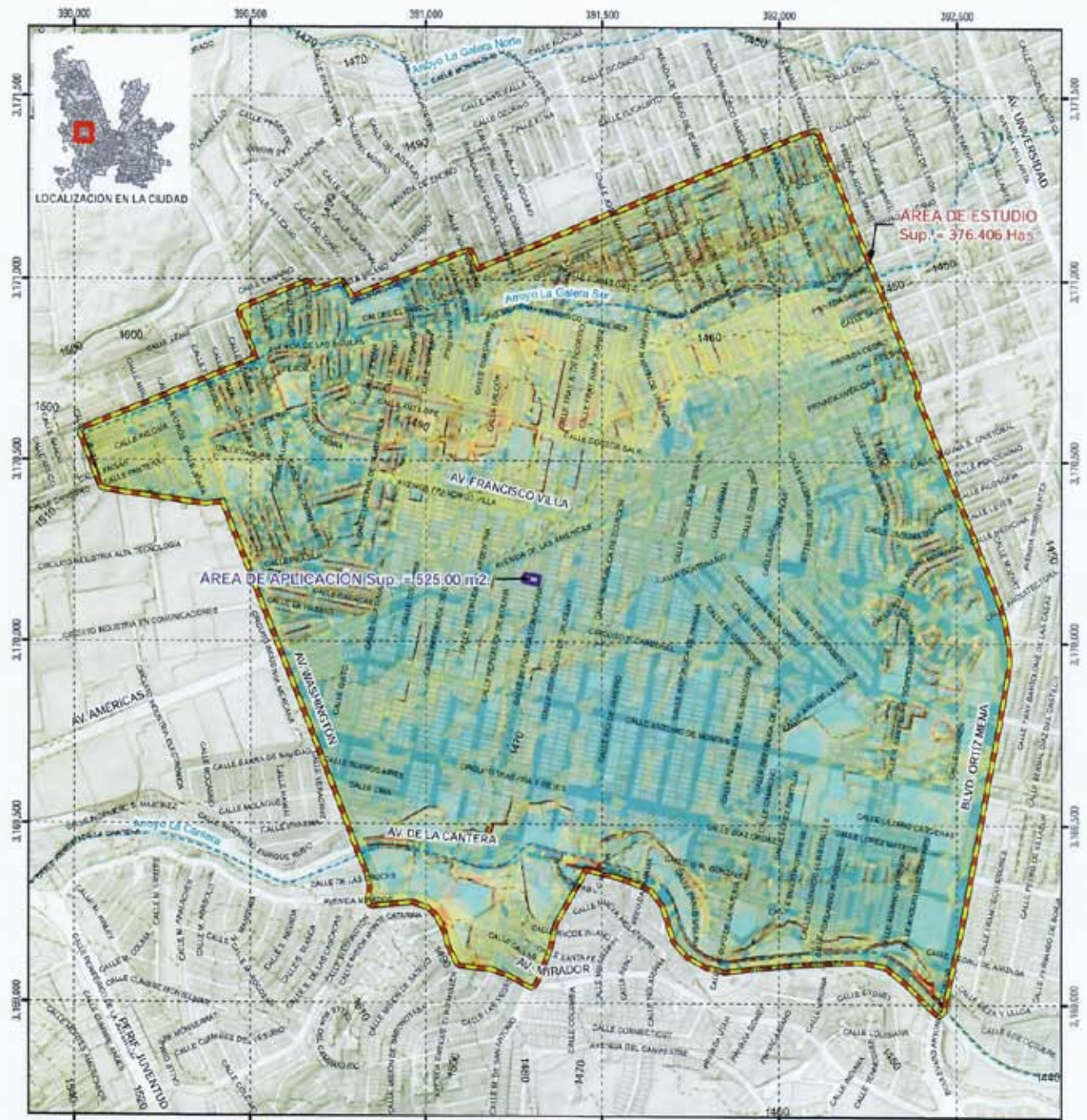
ELEVACIÓN (msnm)
Max : 1,506 msnm
Min : 1,441 msnm

Escala: 1:15,000

Nombre: MEDIO NATURAL TOPOGRAFÍA

Clave: D-10

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLIGONOS DE PLANEACION	PENDIENTES TOPOGRAFICAS
Área de Aplicación	Pendiente plana (0 a 2%)
Área de Estudio	Pendiente muy suave (2 a 5%)
UNIDADES DE GOBIERNO	Pendiente intermedia (5 a 12%)
Limite de Centro de Poblacion	Pendiente moderada (12 a 18%)
Limite Zone U (Área Urbana)	Pendiente fuerte (18 a 30%)
Traza Urbana	Pendiente muy fuerte (18% y más)

MEDIO NATURAL

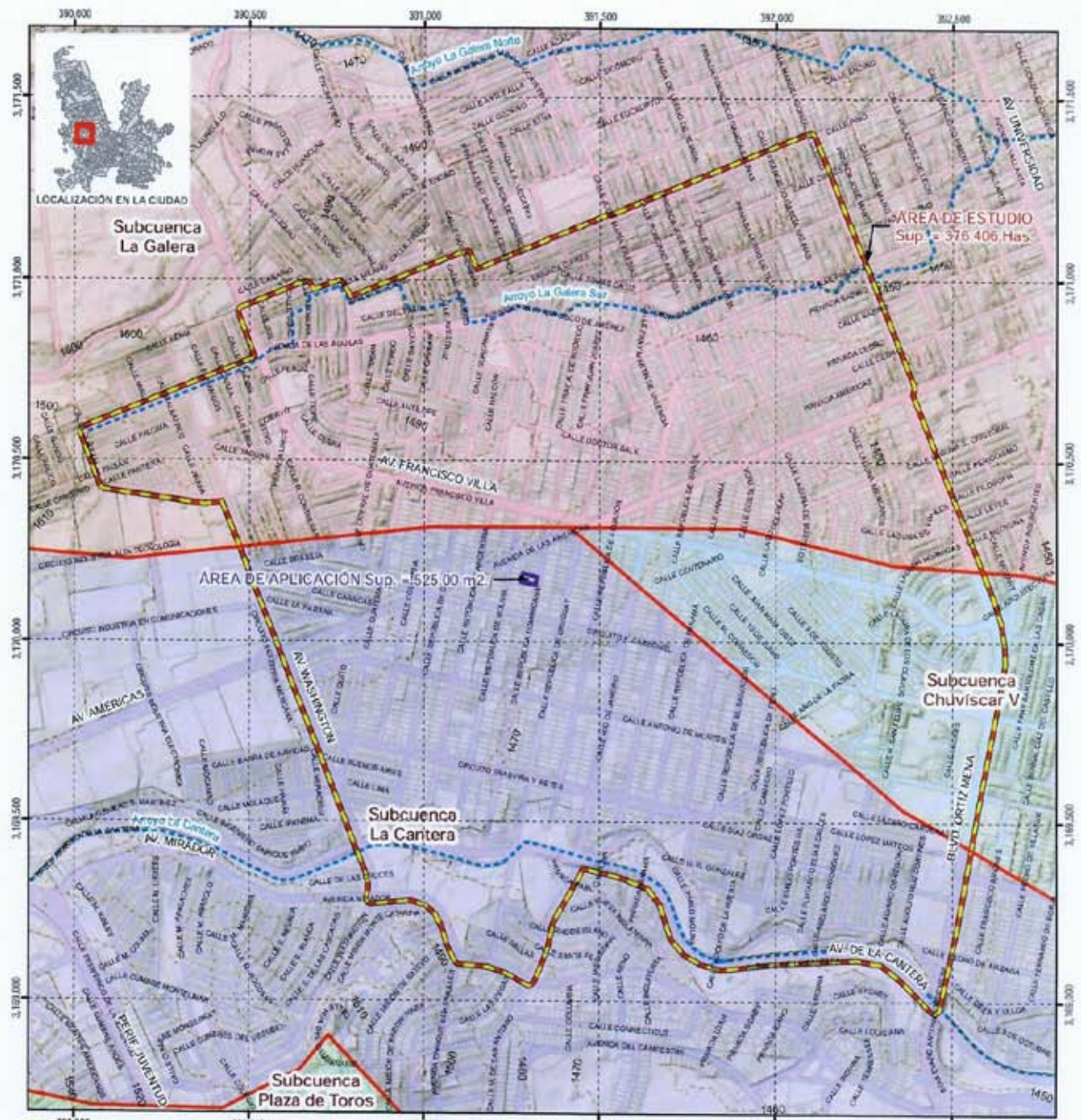
- Curvas de Nivel @ 10 metros
- Arroyo

Escala: 1:15,000

Nombre: **MEDIO NATURAL PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

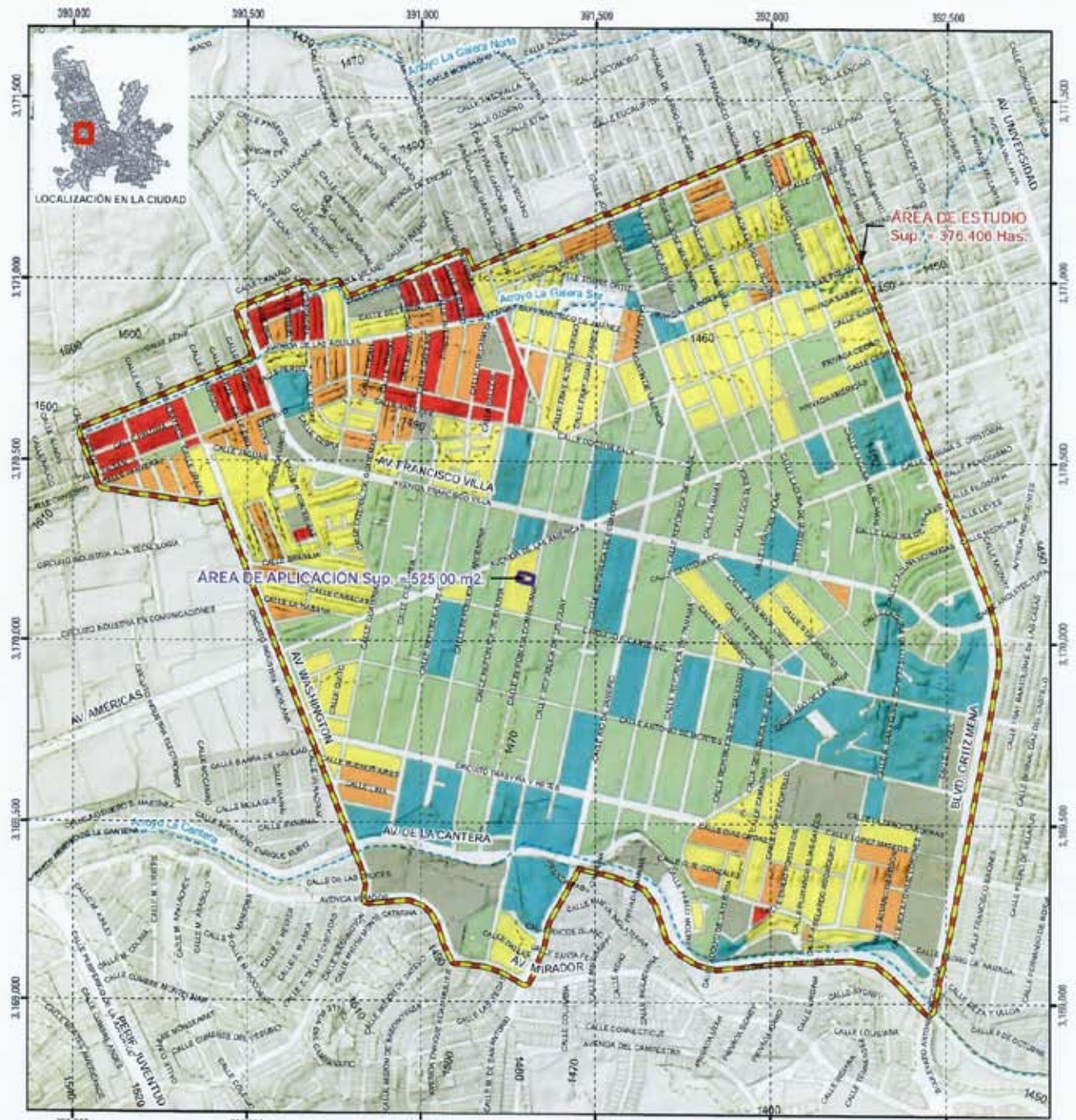
Clave: **D-11**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 18N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Fecha: Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	HIDROGRAFÍA	Escala: 1:15,000
Área de Aplicación	Ríos y Arroyos Principales	0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM
Área de Estudio	Arroyo	Nombre:
UNIDADES DE GOBIERNO	Subcuencas Hidrológicas	MEDIO NATURAL
Limite de Centro de Población	Limite de Subcuenca Hidrológica	HIDROLOGÍA
Limite Zona U (Área Urbana)	Subcuencas Hidrológicas	SUPERFICIAL
Traza Urbana	Chuviscar V	Clave: D-12
MEDIO NATURAL	La Cartera	Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Curvas de Nivel @ 10 metros	La Galera	Proyección: Transversa Mercator
	Plaza de Toros	Datum: ITRF 2008
		Unidades: Metros
		Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hectárea)
Área de Aplicación	0.00
Área de Estudio	0.01 - 15.00
UNIDADES DE GOBIERNO	15.01 - 30.00
Limite de Centro de Población	30.01 - 45.00
Limite Zona U (Área Urbana)	45.01 - 60.00
Traza Urbana	> 60.01

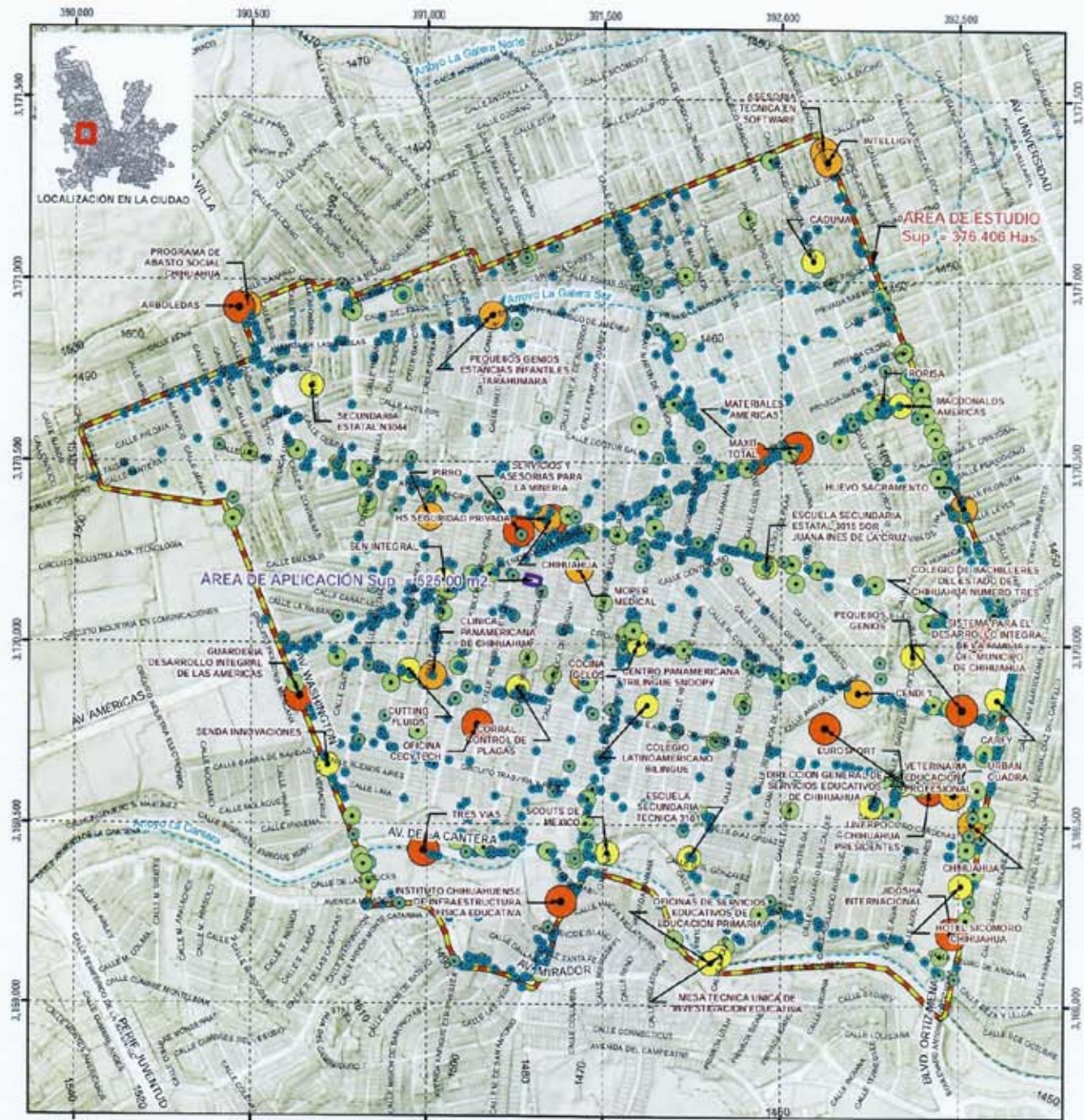
MEDIO NATURAL
 Curvas de Nivel @ 10 metros
 Arroyo

Escala: 1:15,000

Nombre: DENSIDAD DE VIVIENDA CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2020

Clave: D-13

Sistema de Coordenadas: ITRF 2005 UTM zone 18N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2005
 Unidades: Metros
 Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

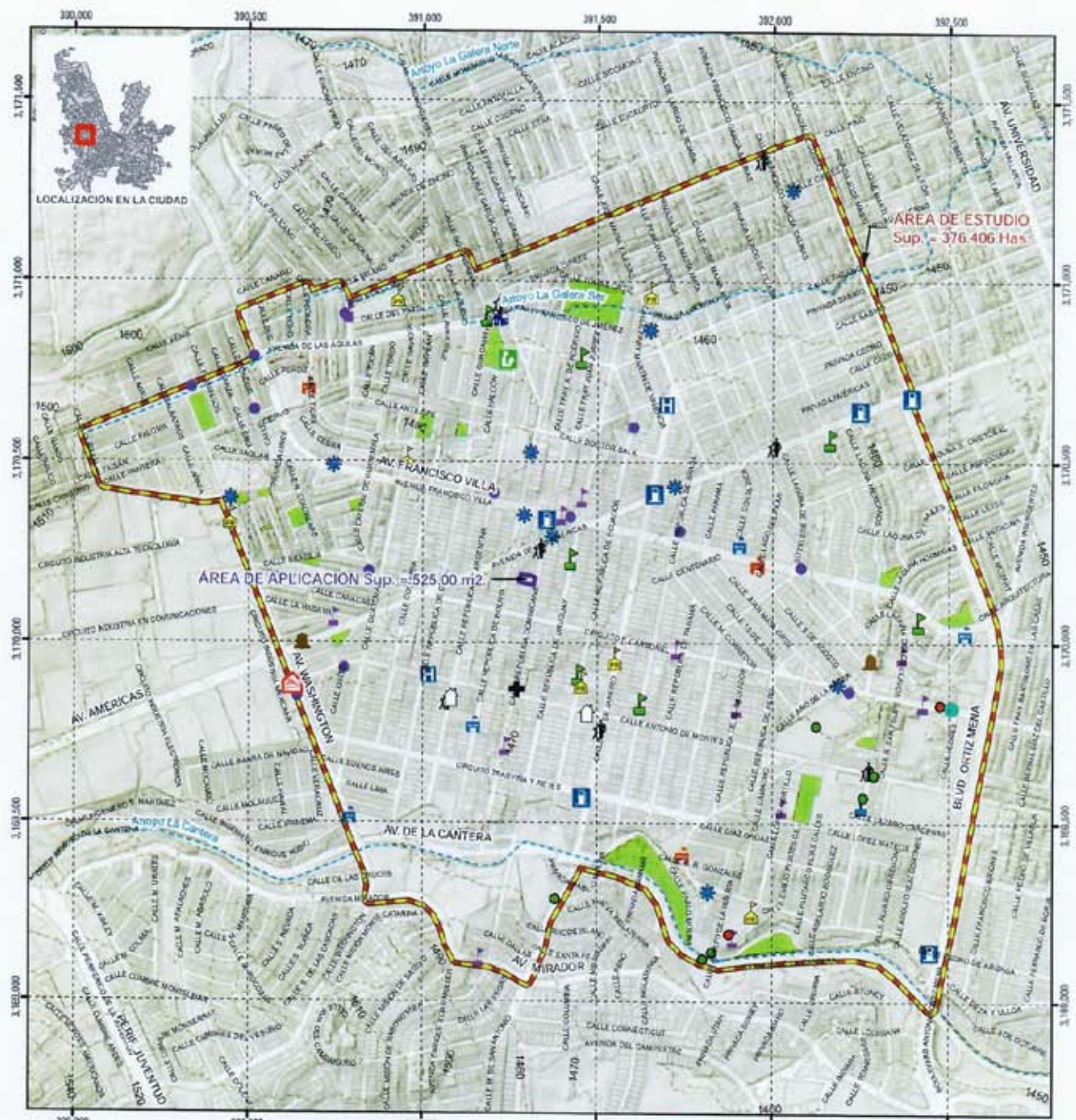
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	UNIDADES ECONÓMICAS
Área de Aplicación	Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)
Área de Estudio	0 a 5 personas (1,291 U. E.)
Limite de Centro de Población	6 a 10 personas (197 U. E.)
Limite Zona U (Área Urbana)	11 a 30 personas (125 U. E.)
Traza Urbana	31 a 50 personas (20 U. E.)
MEDIO NATURAL	51 a 100 personas (13 U. E.)
Curvas de Nivel @ 10 metros	101 a 250 personas (14 U. E.)
Arroyo	

Escala: 1:15,000

Nombre: UNIDADES ECONÓMICAS SECTOR TERCIARIO DENEUE INEGI

Clave: D-14

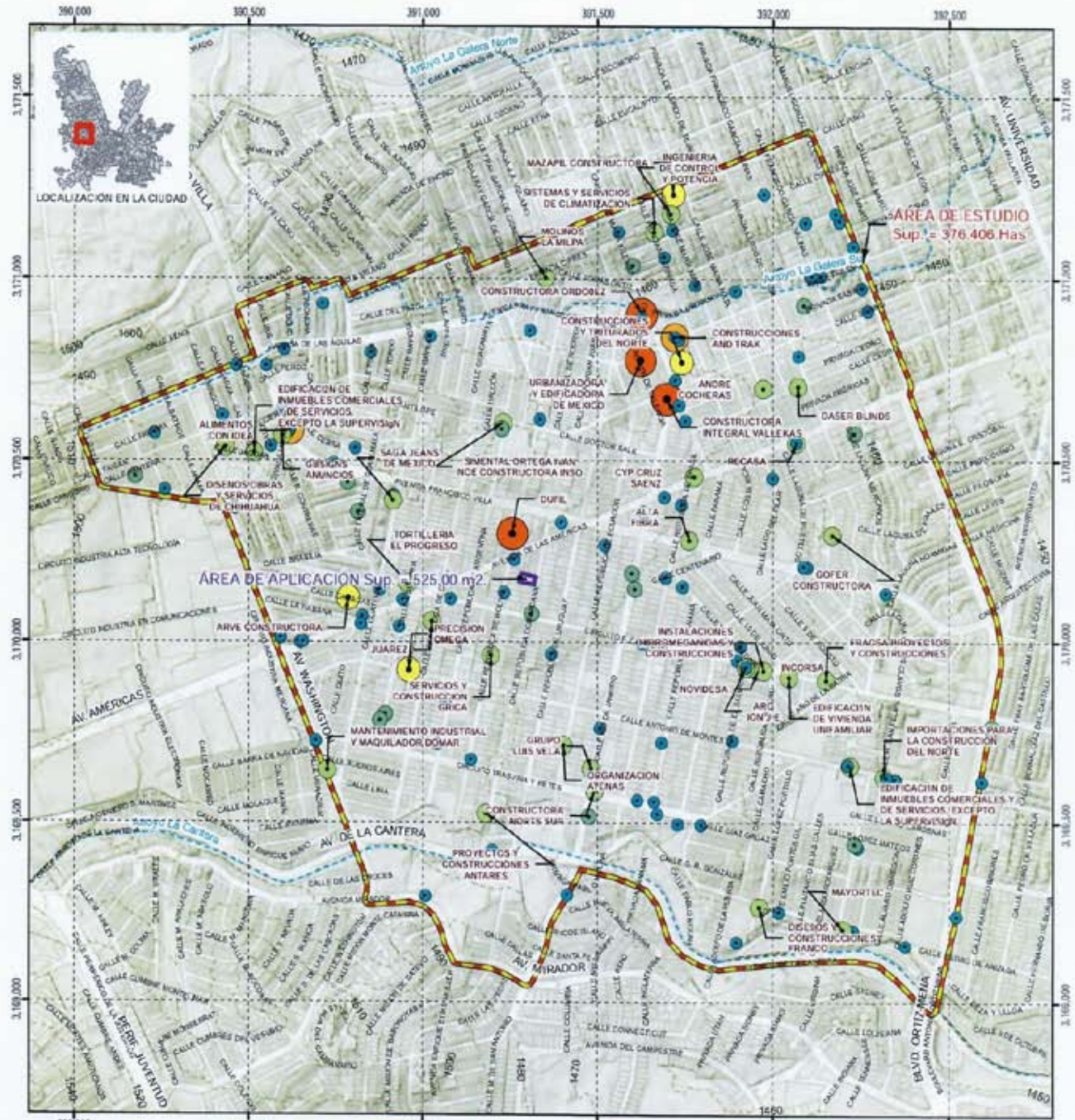
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

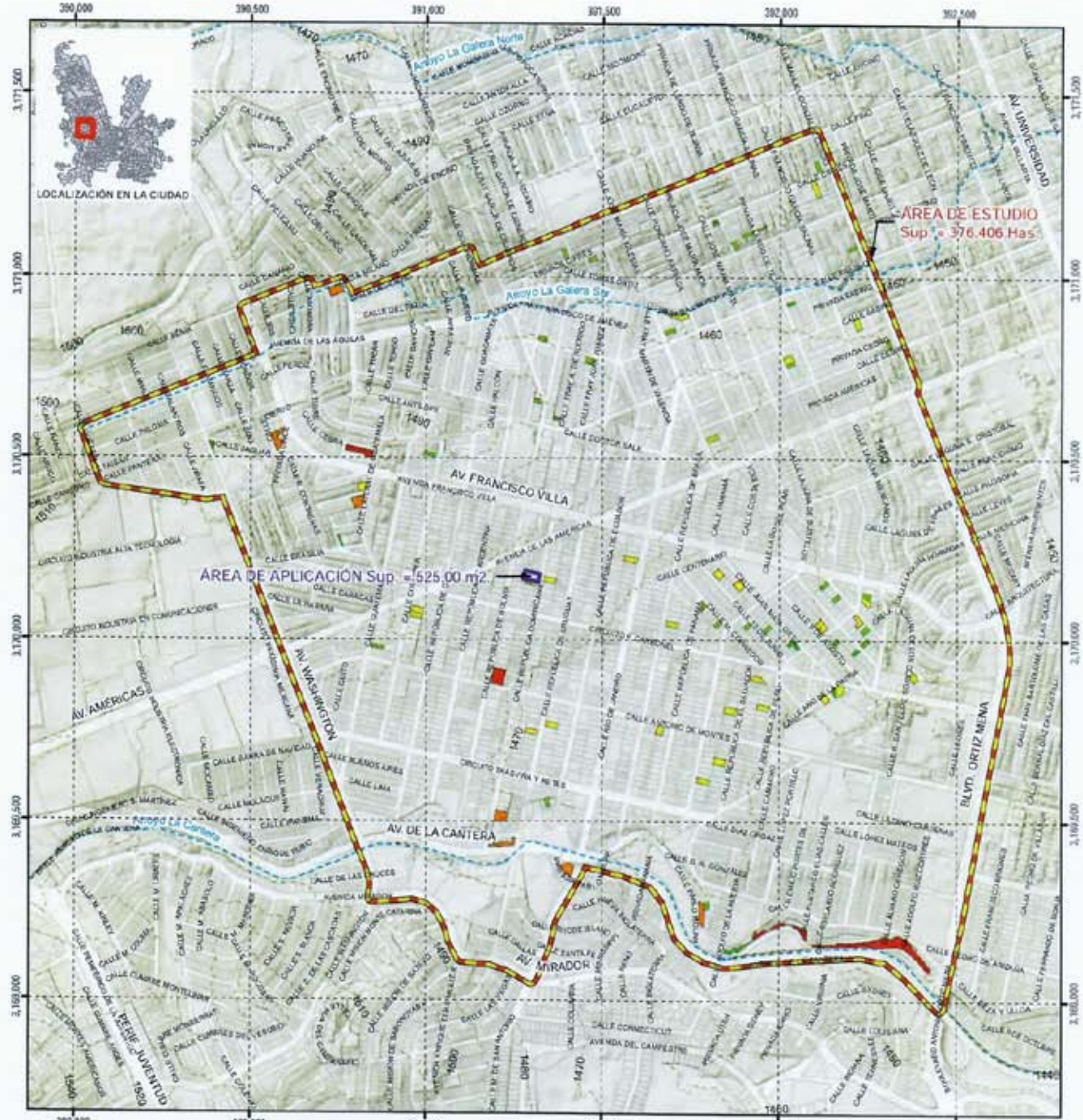
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN Área de Aplicación Área de Estudio UNIDADES DE GOBIERNO Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) Traza Urbana MEDIO NATURAL Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo	EQUIPAMIENTO URBANO Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal Gobierno Federal Asistencia Social Atención de enfermedades Centro comunitario Centro de rehabilitación Asilo	Asociaciones Religiosas Templo Educación Preescolar Varios niveles Primaria Secundaria Media superior Superior	Especial Guardería Guardería Salud Hospital Cultura Biblioteca Servicios Urbanos Estación de bomberos Gasolinera Recreación y Deporte Recreación y Deporte	Escala: 1:15,000 0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM Nombre: EQUIPAMIENTO URBANO Clave: D-15
---	---	--	---	---

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 18N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

<p>POLIGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite Zona U (Área Urbana) Traza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo 	<p>UNIDADES ECONÓMICAS</p> <p>Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 a 5 personas (100 U. E.) 6 a 10 personas (18 U. E.) 11 a 30 personas (32 U. E.) 31 a 50 personas (4 U. E.) 50 a 100 personas (2 U. E.) 101 a 250 personas (4 U. E.) 	<p>Escala: 1:15,000</p> <p>0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM</p> <p>Nombre:</p> <p>UNIDADES ECONÓMICAS SECTOR SECUNDARIO DENEUE INEGI</p> <p>Clave: D-16</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 18N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Febrero 2026</p>
---	--	---



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	PREDIOS URBANOS BALDÍOS por superficie (m²)
Área de Aplicación	< 250.00
Área de Estudio	250.01 - 400.00
UNIDADES DE GOBIERNO	400.01 - 750.00
Limite de Centro de Población	750.01 - 1,200.00
Limite Zona U (Área Urbana)	> 1,200.00
Traza Urbana	
MEDIO NATURAL	
Curvas de Nivel @ 10 metros	
Arroyo	

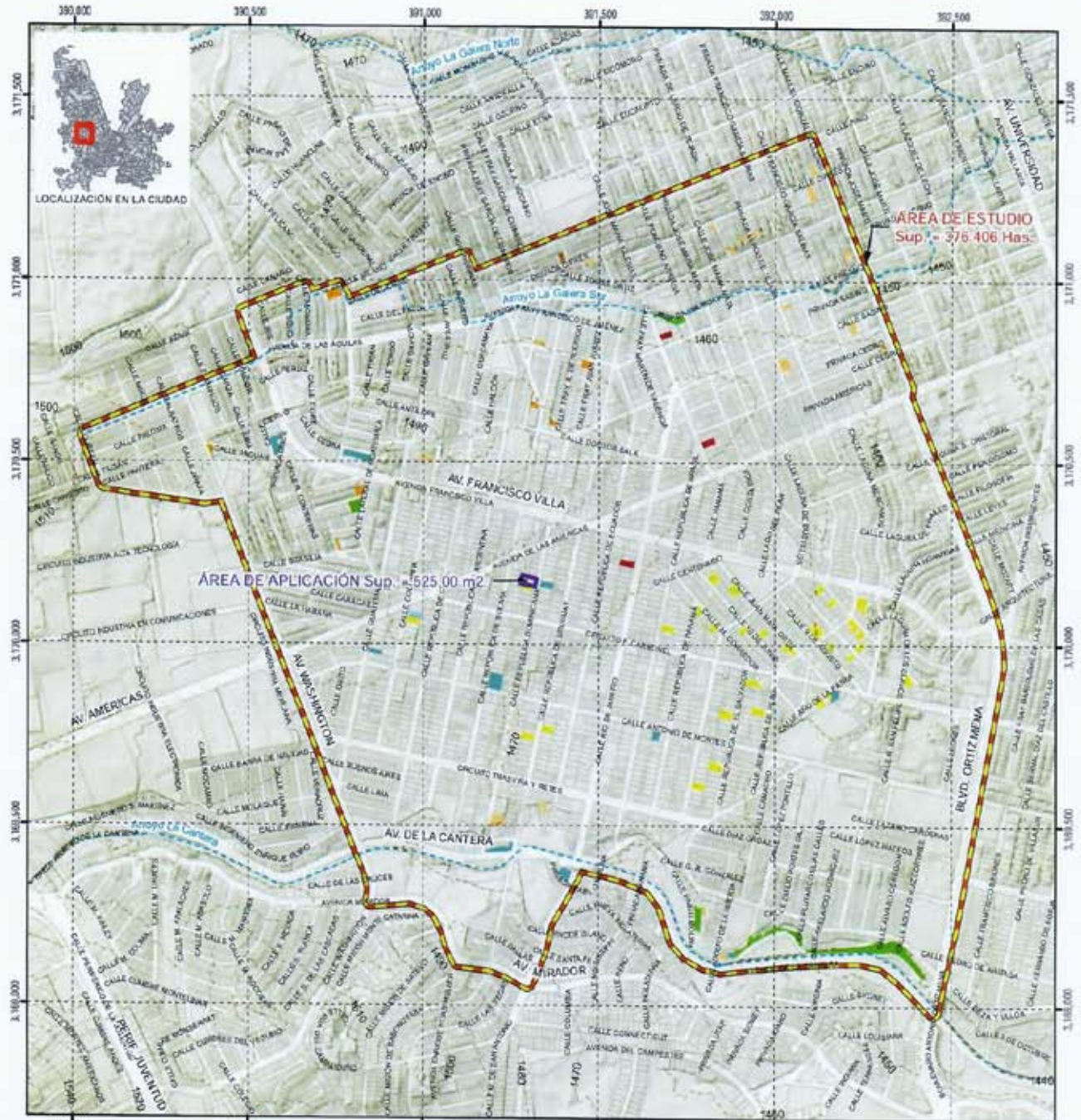
Escala: 1:15,000

Nombre: **PREDIOS BALDÍOS URBANOS POR SUPERFICIE**

Clave: **D-17**

Logo:

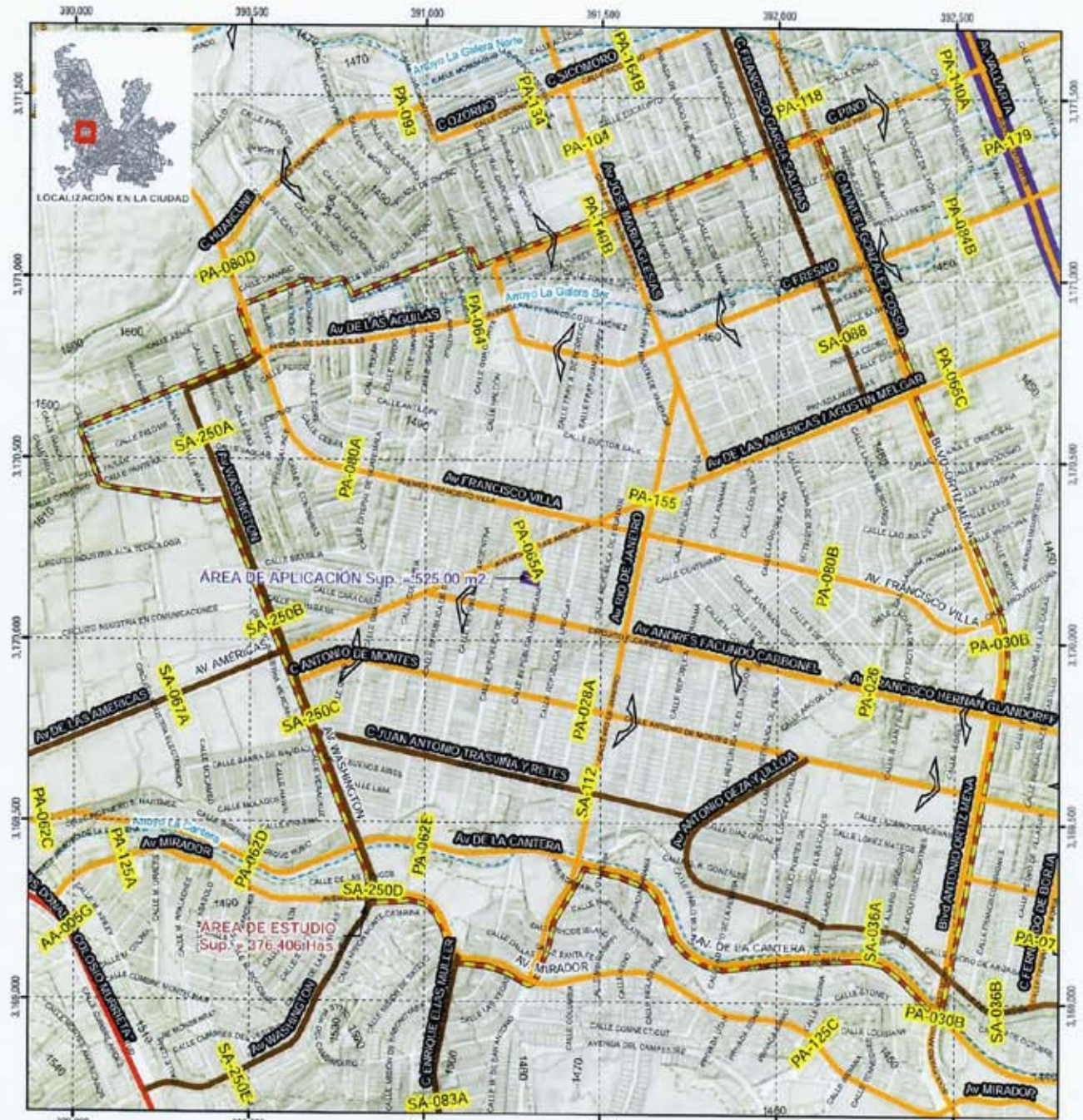
Systema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLÍGONOS DE PLANEACION	PREDIOS BALDÍOS URBANOS por uso de suelo	Escala: 1:15,000
Área de Aplicación	Habitacional Densidad H25	
Área de Estudio	Habitacional Densidad H35	Nombre:
UNIDADES DE GOBIERNO	Habitacional Densidad H45	PREDIOS BALDÍOS URBANOS POR USO DE SUELO PDU
Límite de Centro de Población	Habitacional Densidad H50	Clave: D-18
Límite Zona U (Área Urbana)	Comercio y Servicios	
Traza Urbana	Mixto	
MEDIO NATURAL	Comercio y Servicios	
Curvas de Nivel @ 10 metros	Mixto Moderado	
Arroyo	Mixto Bajo	
	Equipamiento	
	Recreación y Deportes	

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 18N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

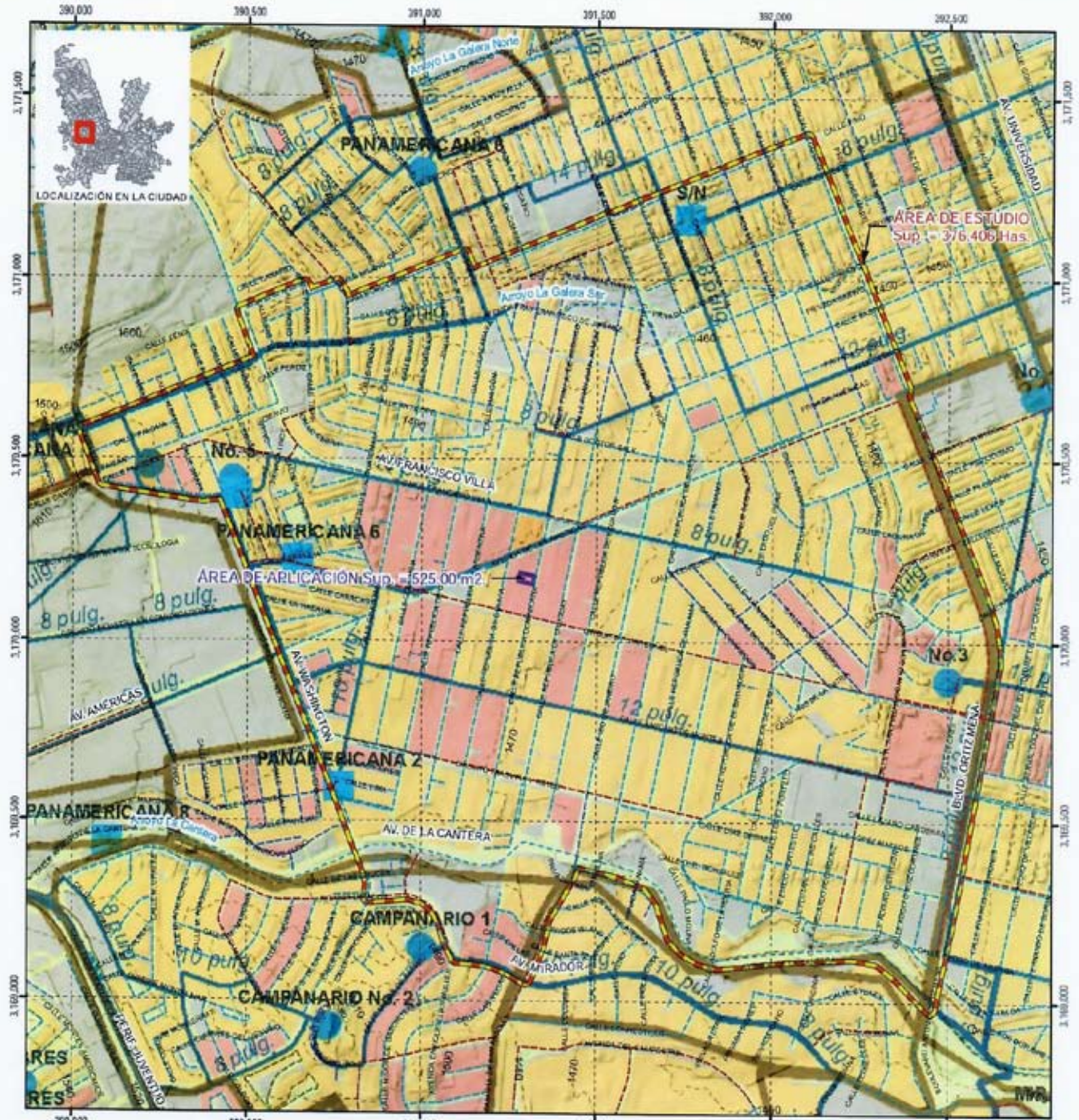
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	ESTRUCTURA VIAL
Área de Aplicación	JERARQUÍA VIAL
Área de Estudio	Arterial
UNIDADES DE GOBIERNO	Primaria
Límite de Centro de Población	Secundaria
Límite Zona U (Área Urbana)	TRANSPORTE PÚBLICO TRONCAL
Traza Urbana	Sistema BRT - Troncal 1
MEDIO NATURAL	
Curvas de Nivel @ 10 metros	
Arroyo	

Escala: 1:15,000

Nombre: **ESTRUCTURA VIAL PDU VISIÓN 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024**

Clave: **D-19**

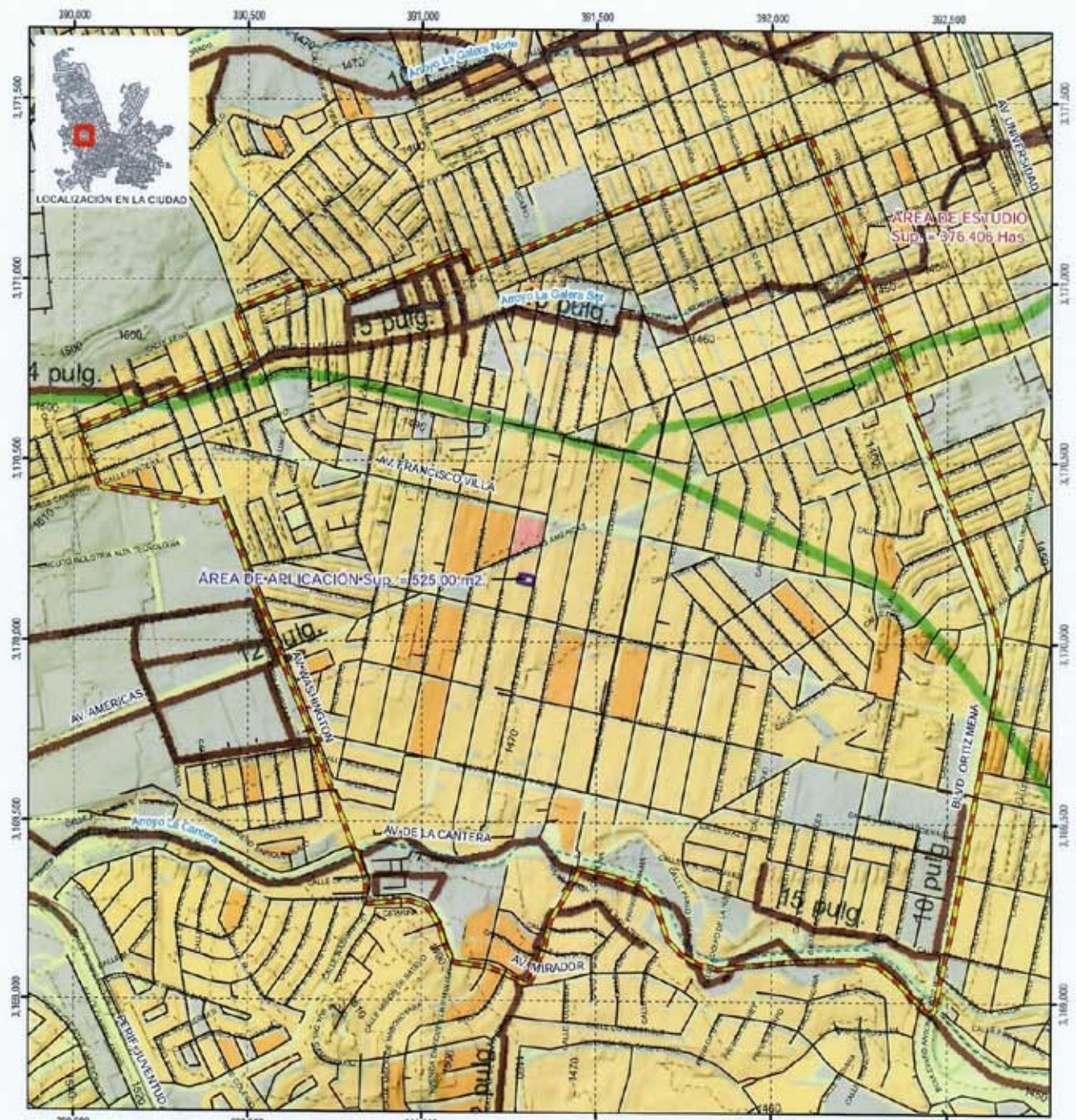
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 18N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN Área de Aplicación Área de Estudio UNIDADES DE GOBIERNO Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) MEDIO NATURAL Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo	ZONAS SERVIDAS Polígono Zona Servida JMÁS RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas) Línea 2" Línea 2 1/2" Línea 3" Línea 6"	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría: Pozo Pozo y Rebombes Antena Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable (Diámetro (pulgadas)) 8-10 12-14 16-18 20-22	Geostatística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
---	--	---	---	---

Escala: 1:15,000
 Nombre: **INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE**
 Clave: **D-20**
 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

- POLIGONOS DE PLANEACION**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
- UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Limite de Centro de Población
 - Limite Zona U (Área Urbana)
- MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
- ZONAS SERVIDAS**
 - Poligono Zona Servida JMAS
- RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO**
 - Alcantarillado Local
- Infraestructura**
 - Colectores de Alcantarillado Sanitario
 - Planta Tratamiento
 - Cuencas Hidráulicas
- Catastro**
 - Tasa Urbana

Geoestadística
Disponibilidad de Drenaje
% dentro de la vivienda

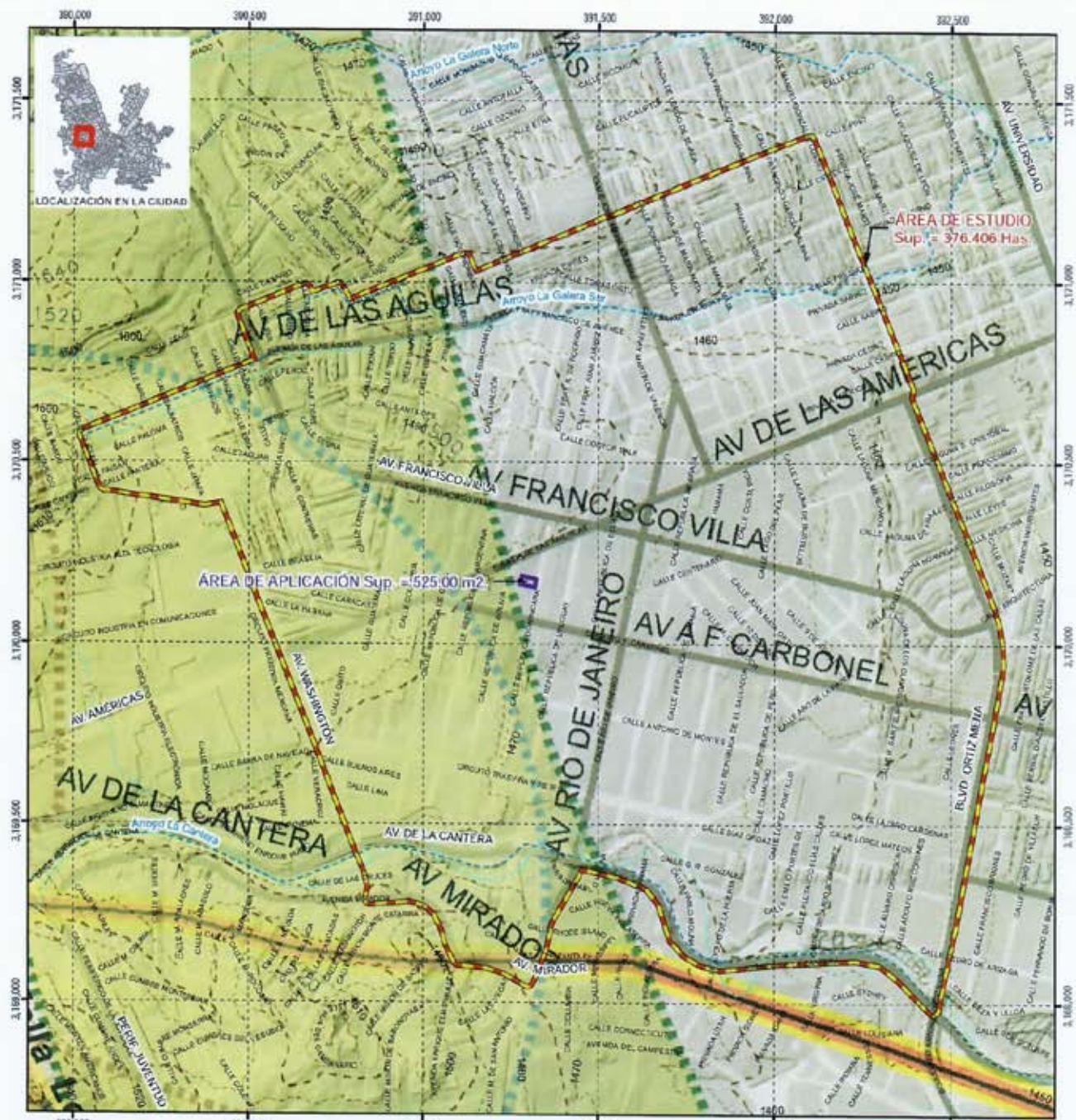
0% - 25%
26% - 50%
51% - 75%
76% - 100%

Escala: 1:15,000

Nombre: INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO

Clavo: D-21

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 18N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN Área de Aplicación Área de Estudio UNIDADES DE GOBIERNO Limite de Centro de Población Limite Zona U (Área Urbana) MEDIO NATURAL Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo	Zonas de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Falla Área de Influencia de 10 m 30 m Riesgo por Deslizamiento Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Área Influencia 30 metros	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
--	---	---	---

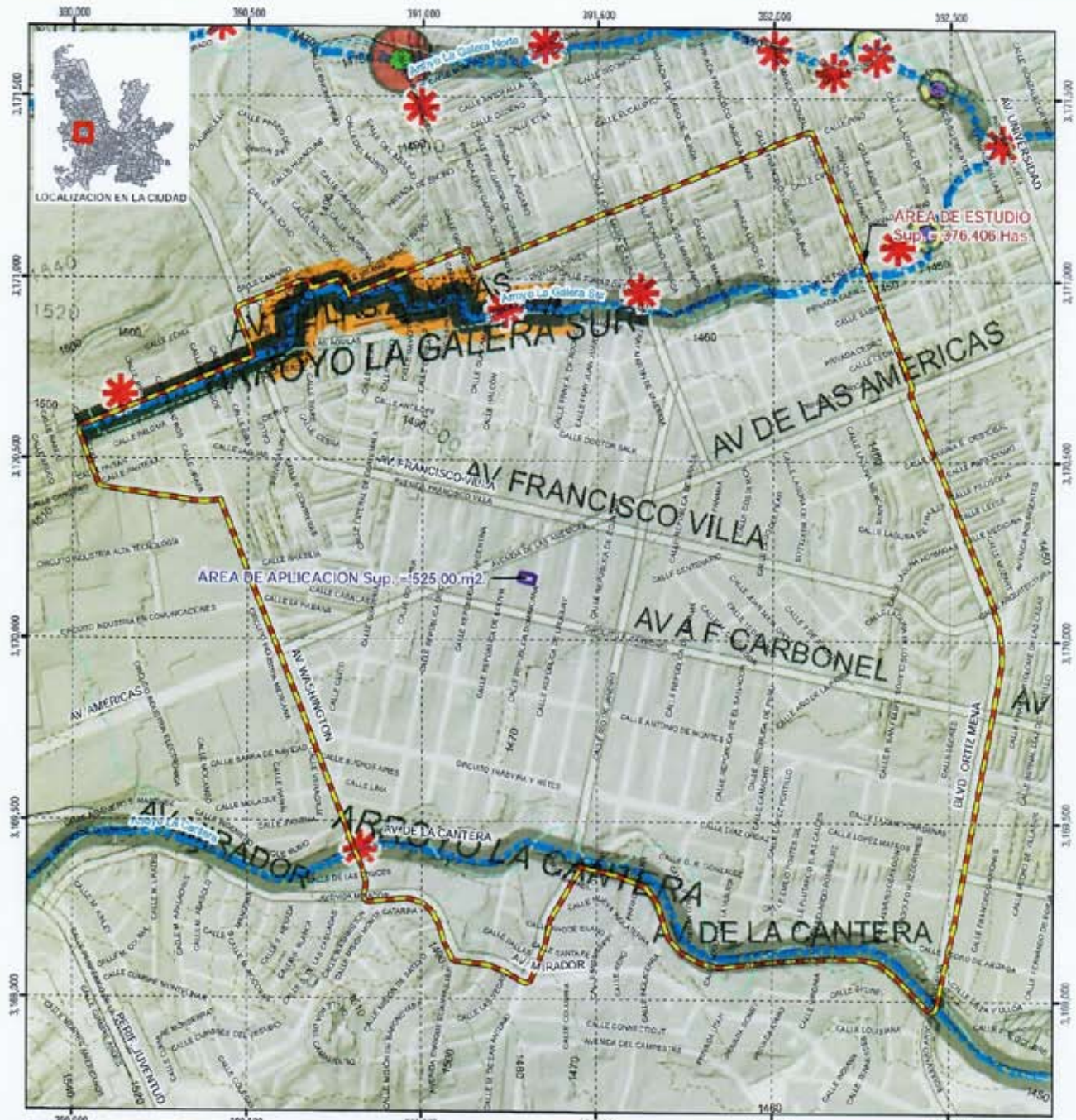
ESCALA: 1:15,000
0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM

Nombre: **RIESGOS GEOLÓGICOS**

Clave: **D-22**

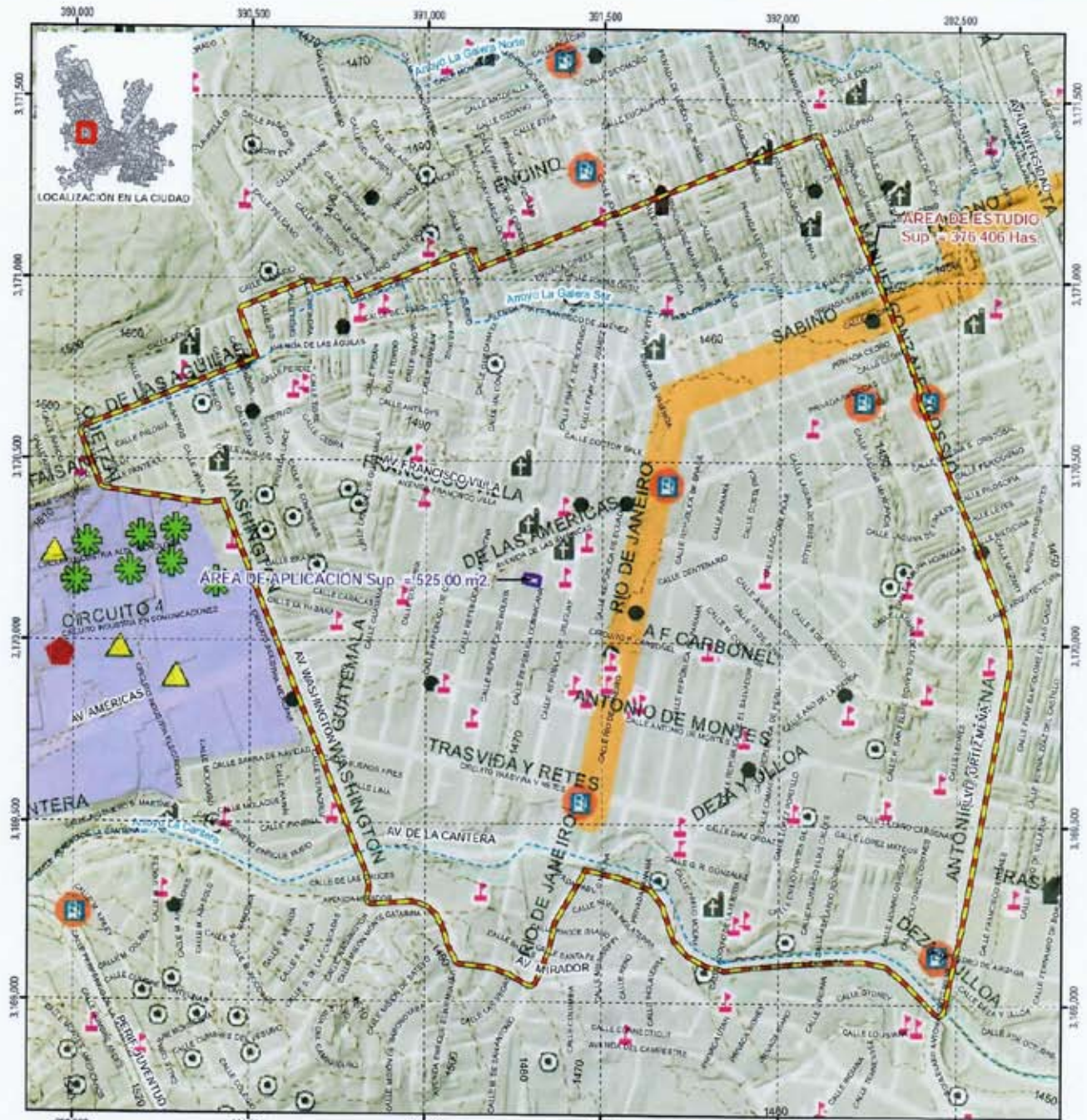
Logo:

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2025



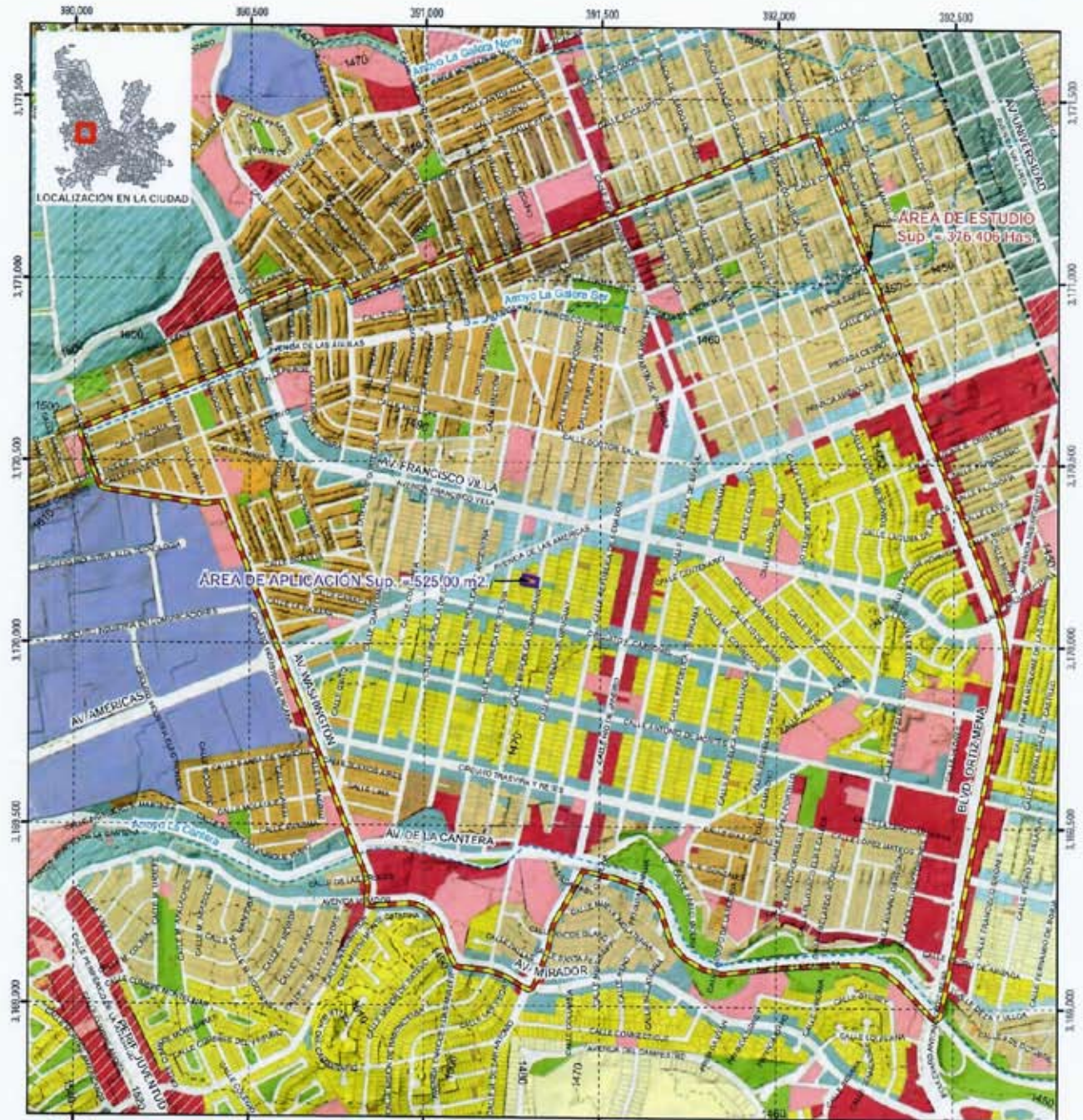
ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo 	<p>Zona de Atención Prioritaria</p> <ul style="list-style-type: none"> Z. de Atención Prioritaria 2007 <p>Infraestructura Pluvial</p> <p>Estructura hidráulica</p> <ul style="list-style-type: none"> Capacidad Operativa (%) Capacidad insuficiente (> 100%) Al límite de su capacidad (85 - 100%) <p>Recorrido</p> <ul style="list-style-type: none"> Sobre Calle Sobre Calle Calle sin Revestir y/o Área Verde Por Tubería o Ductos 	<p>Riesgo de Inundación</p> <ul style="list-style-type: none"> Punto de Injerto Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Alto Bajo 	<p>Escala: 1:15,000</p> <p>0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM</p> <p>Nombre:</p> <p>RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS</p> <p>Clave: D-23</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 18N Proyección: Transversa Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Febrero 2025</p>
---	---	---	--



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite Zona U (Área Urbana) <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo 	<p>Actividades con Potencial de Riesgo</p> <p>Industria y Servicios Urbanos</p> <ul style="list-style-type: none"> Nivel de Riesgo Bajo Medio Alto Industria y Servicios Urbanos <p>Almacenamiento y Venta de Combustibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Gasolinera Gasera <p>Tratamiento de Aguas Residuales</p> <ul style="list-style-type: none"> Planta de Tratamiento 	<p>Comercio</p> <ul style="list-style-type: none"> Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Deposición de Residuos <p>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</p> <ul style="list-style-type: none"> Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Área de Retención, Pecera de Tratamiento de Agua, 400 m Planta de Tratamiento de Agua, 1000 m PLMEX, 400 m 	<p>Escala: 1:15,000</p> <p>0 0.1 0.2 0.4 0.8 KM</p> <p>Nombre:</p> <p style="text-align: center;">RIESGOS ANTROPOGÉNICOS</p> <p>Clave: D-24</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transversa Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Febrero 2025</p>
---	---	--	---



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

- | | | |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PLANEACIÓN ESPECÍFICA | Mixto |
| Área de Aplicación | Corr. Urb. de Movilidad | Mixto Intenso |
| Área de Estudio | Subcentro Urbano | Mixto Moderado |
| UNIDADES DE GOBIERNO | USOS DE SUELO | Mixto Bajo |
| Límite de Centro de Población | Habitacional | Industria |
| Límite Zona U (Área Urbana) | Habitacional Densidad H12 | Industria de Bajo Impacto |
| Traza Urbana | Habitacional Densidad H25 | Microindustria |
| MEDIO NATURAL | Habitacional Densidad H35 | Equipamiento |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | Habitacional Densidad H45 | Equipamiento General |
| Arroyo | Habitacional Densidad H60 | Recreación y Deporte |
| | Habitacional Densidad H90+ | Uso Especial |
| | Comercio y Servicios | Zona de Amortiguamiento |
| | Comercio y Servicios | |

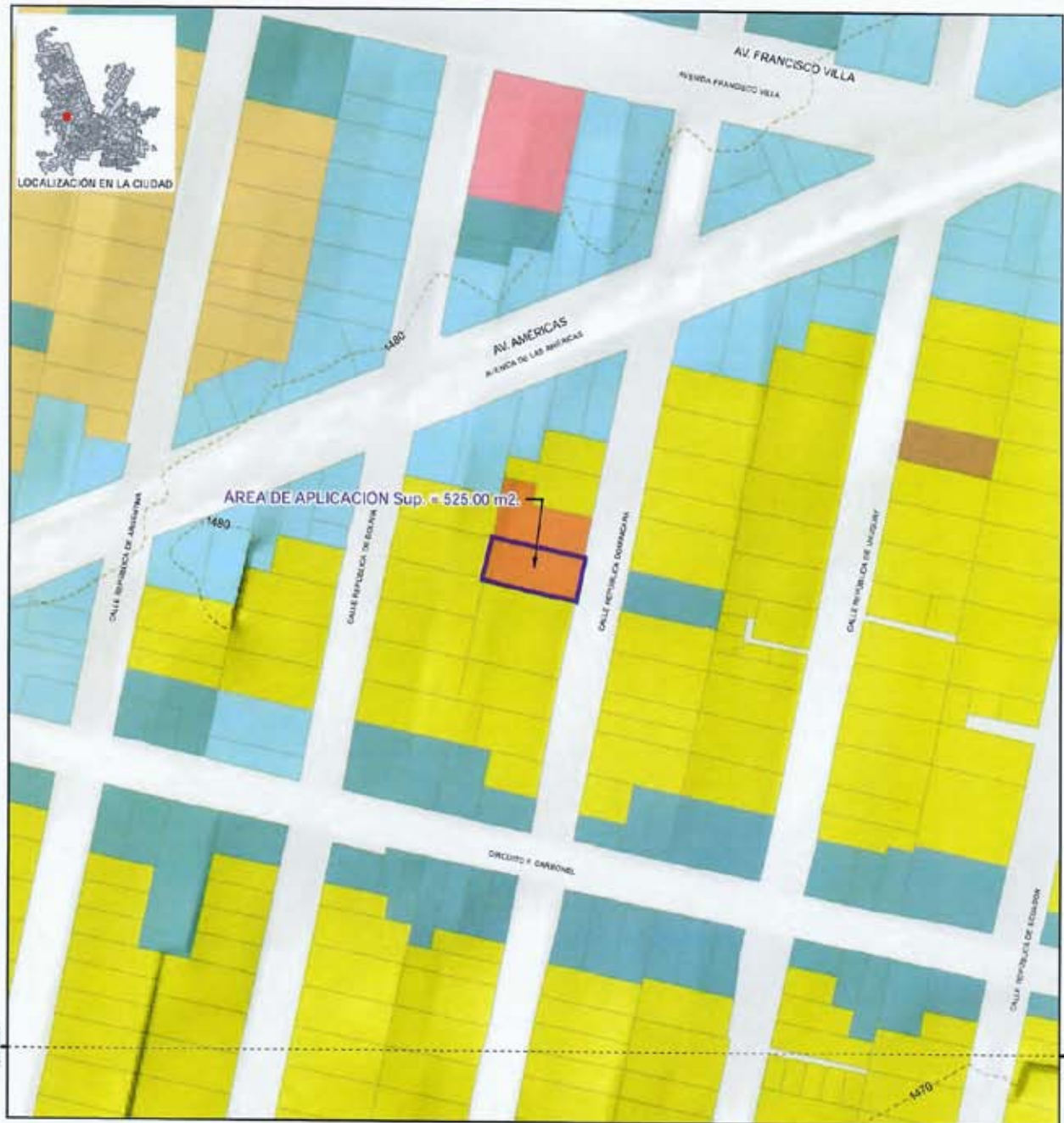
Escala: 1:15,000

Nombre:

**ESTRATEGIA
USO DE SUELO**

Clave: E-01

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 18N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2025



ESTUDIO DE AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO REPÚBLICA DOMINICANA 511

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	USOS DE SUELO
Área de Aplicación	Habitacional
Área de Estudio	Habitacional Densidad H25
UNIDADES DE GOBIERNO	Habitacional Densidad H35
Límite de Control de Población	Habitacional Densidad H60
Límite Zona U (Área Urbana)	Habitacional Densidad H60+
Traza Urbana	Mixto
MEDIO NATURAL	Mixto Moderado
Curvas de Nivel @ 10 metros	Mixto Bajo
	Equipamiento
	Equipamiento General

Escala: 1:2,000

Nombre: ESTRATEGIA USO DE SUELO

Clave: E-02

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2025

SIN TEXTO

SIN TEXTO