

*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 13 de mayo 2026.

No. 38

Folleto Anexo

ACUERDO N° 046/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PARCELA 308**

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 046/2026

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 catorce de enero del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 308**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Parcela 308 de la zona 2, polígono 2/3 del Ejido La Concordia de esta ciudad, con superficie de **100,233.26** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional H45 a Habitacional H60+**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los diecisiete días del mes de abril 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. 01/2026

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 14 de enero del año 2026, 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 a la Regidora Joni Jacinta Barajas González, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Lic. Jesús Moreno Cano, en su carácter de representante legal de Constructora Yva, S.A. de C.V., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Parcela 308", en el predio identificado como Parcela 308 de la zona 2, Polígono 2/3 del Ejido La Concordia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 100,233.26 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada el Lic. Jesús Moreno Cano, en su carácter de representante legal de Constructora Yva, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parcela 308", 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 Parcela 308 de la zona 2, Polígono 2/3 del Ejido La Concordia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 100,233.26 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veinte días del mes de enero del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PARCELA 308"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **Lic. Jesús Moreno Cano**, en su carácter de representante legal de **Constructora Yva, S.A. de C.V.**, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 308**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 308 de la zona 2, Polígono 2/3 del Ejido La Concordia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 100,233.26 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45** a **Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **Lic. Jesús Moreno Cano**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 308**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 308 de la zona 2, Polígono 2/3 del Ejido La Concordia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 100,233.26 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45** a **Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado Parcela 308, 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 Lic. Jesús Moreno Cano, en su carácter de representante legal de Constructora Yva, S.A de C.V.;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Jesús Moreno Cano;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 8,334** de fecha 15 de noviembre del 1977, otorgada ante el Lic. Rafael Adame Sandoval,

COTEJADO

[Handwritten signatures and initials in the right margin]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PARCELA 308"

adscrito a la Notaría Pública Número 18, en ejercicio para el Distrito Judicial Bravos, en funciones de Notario por licencia de su Titular, el Licenciado José Reyes Estrada Aguirre, comparecen los señores Francisco Ybarra Domínguez, Heriberta Molina Navarrete de Ybarra, Sergio Vázquez Olivas, Rosa María Gutiérrez de Vázquez y Raquel Vázquez Martínez, para constituir una Sociedad Mercantil Mexicana la cual se denominará "Construcciones y Materiales I.V.A.", Sociedad Anónima;

4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 15,370** de fecha 18 de abril del 1984, otorgada ante el Lic. José Reyes Estrada Aguirre, Notario Público número 18 del Distrito Judicial Bravos, compareció el señor Francisco Ibarra Domínguez, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Construcciones y Materiales I.V.A., Sociedad Anónima, celebrada el día 21 de octubre del 1983, para protocolizar dicha acta, en la cual, se aprobó el cambio de la denominación de la sociedad a Constructora YVA, S.A. de C.V.;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 72,421** de fecha 3 de julio del 2017, otorgada ante el Lic. Oscar Cayetano Becerra Tucker, Notario Público número 25 del Distrito Judicial Bravos, hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio que otorga Mykonos, Sociedad Anónima de Capital Variable a quien en delante de les denominará como la parte vendedora, representada por Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en favor de Constructora Yva, S.A. de C.V. representada por Carlos Alberto Ibarra Molina y Sergio Rafael Ibarra Molina, a quienes se les denominará como la parte compradora, toda vez que mediante Escritura Pública número 95,758 se celebró un contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio, respecto del inmueble número 308, Z-2, P2/3 del Ejido La Concordia del Municipio de Chihuahua con superficie de 100,233.26 metros cuadrados, quedando en este acto cancelada totalmente la reserva de dominio, inscrito bajo el número de inscripción 110, folio 110, libro 5564 de la sección primera, con folio real 1364572 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 14,243** de fecha 21 de noviembre del 2025, otorgada ante el Lic. Javier Gómez Ito, Notario Público número 6 del Distrito Judicial Bravos, compareció el señor Carlos Alberto Ibarra Molina y el señor Sergio Rafael Ibarra Molina, en su carácter de Presidente y Consejero Patrimonial, respectivamente de Constructora Yva, S.A. de C.V. para otorgar al Señor Jesús Moreno Cano, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de administración laboral, facultades especiales para licitaciones y contratos con gobierno;
7. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-545936** expedido por Tesorería Municipal de fecha 14 de noviembre del 2025;



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PARCELA 308"



8. **Oficio DASDDU/654/2025** de fecha de 9 de septiembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 736/2025** de fecha 21 de octubre del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
10. **Oficio DASDDU/658/2025** de fecha 9 de septiembre del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
11. **Oficio DDHE/1158/2025** de fecha 26 de septiembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
12. **Oficio DASDDU/755/2025** de fecha 24 de octubre del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se le informa al C. Israel Guerrero Adrade Castillo, presidente del comité de vecinos del Fraccionamiento San Agustín Sol de Anelo, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
13. **Oficio DASDDU/756/2025** de fecha 24 de octubre del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se le informa a la C. María Daniela Carrasco Olvera, presidenta del comité de vecinos del Fraccionamiento San Agustín Cerrada Maniqueo, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
14. **Oficio DASDDU/757/2025** de fecha 24 de octubre del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se le informa a la C. Marcia Gisselle Reyes Gallardo, presidenta del comité de vecinos del Fraccionamiento San Agustín Sol de Nair, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
15. **Oficio DASDDU/758/2025** de fecha 24 de octubre del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se le informa a la C. Crissol Jacqueline Flores Olvera, presidenta del comité de vecinos del Fraccionamiento San Agustín Cerrada Sol Tabit, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
16. **Oficio DASDDU/759/2025** de fecha 24 de octubre del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se le informa al C. Martín Ricardo Franco González, presidente del comité de Vecinos del Fraccionamiento San Agustín Cerrada del Sol Betria, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
17. **Oficio DASDDU/760/2025** de fecha 24 de octubre del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se le informa a la C. Lilia Talamantes Olivas, presidenta del comité de vecinos del



MUNICIPAL
JA, CHIH.

COTEJADO

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PARCELA 308"

Fraccionamiento San Agustín Cerrada Bunda, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;

18. **Oficio DASDDU/761/2025** de fecha 24 de octubre del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa al C. Axel Alonso Rodríguez Lugo, presidente del comité de vecinos del Fraccionamiento San Agustín Cerradas del Sol de Mira, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
19. **Oficio DASDDU/762/2025** 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;
20. **Oficio SJ/DRPA/1031/2025** 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;
21. **Copia del Acta de la Décimo Sexta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 9 de diciembre del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, y Omar Enrique Márquez Estrada, en el cual se autorizó el estudio de planeación por unanimidad de votos;
22. **Oficio DASDDU/861/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 15 de diciembre de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de prevención de riesgos, clarificar número de viviendas y Estudio de Impacto Urbano y Vial, el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+.

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/861/2025** de fecha 15 de diciembre 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 estudio de prevención de riesgos, clarificar número de viviendas y Estudio de Impacto Urbano y Vial, el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+ y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décimo Sexta Sesión Extraordinaria celebrada el día 9 de diciembre del 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PARCELA 308"



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 "**Parcela 308**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en el Ejido la Concordia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 100,233.26 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo Habitacional H45 a Habitacional H60+ de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

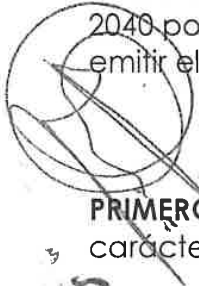
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada el Lic. Jesús Moreno Cano, en su carácter de representante legal de Constructora Yva, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 308.**", 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 Parcela 308 de la zona 2, Polígono 2/3 del Ejido La Concordia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 100,233.26 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+.**

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal a los 14 días del mes de enero del año 2026.



COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PARCELA 308"

**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 LIC. **JESÚS MORENO CANO**, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PARCELA 308" EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO PARCELA 308 DE LA ZONA 2, POLÍGONO 2/3 DEL EJIDO LA CONCORDIA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 100,233.26 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H45 A HABITACIONAL H60+** DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040;



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/861/2025

Chihuahua, Chih. 15 de diciembre 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 **CONSTRUCTORA YVA S.A. DE C.V.** en su carácter de propietario del predio identificado como Parcela 308 de la Zona 2, Polígono 2/3 del Ejido La Concordia, de esta ciudad; con superficie de **100,233.26 m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Parcela 308"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H45** 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+**.

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/654/2025 de fecha 09 de septiembre del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Parcela 308"** 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. 736/2025 de fecha 21 de octubre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Parcela 308"**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/658/2025 de fecha 09 de septiembre 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/1158/2025 de fecha 26 de septiembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Por medio de Oficios **DASDDU/755/2025, DASDDU/756/2025, DASDDU/757/2025, DASDDU/758/2025, DASDDU/759/2025, DASDDU/760/2025, DASDDU/761/2025 todos de fecha 24 de octubre del 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de Fracc. San Agustín: Sol de Anelo, Cerrada de Maniqueo, Sol de Nair, Sol Tabit, Cerrada Bunda, Cerrada Sol de Betria, Cerrada Sol de Mira, no se recibe respuesta por parte del comité.

COTEJADO



IA MUNICIPAL
IUA, CHIH.

cl

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/861/2025

Chihuahua, Chih. 15 de diciembre de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/762/2025 de fecha 24 de octubre 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 período 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/1031/2025 de fecha 29 de octubre 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 "**Parcela 308**" fue presentado en la **Décima Sexta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **9 de diciembre de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de prevención riesgos, Clarificar número de viviendas, estudio de Impacto Urbano y vial** el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

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

cl





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LOS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/861/2025

Chihuahua, Chih. 15 de diciembre de 2025

6. Oficio No. **DASDDU/654/2025 de fecha 09 de septiembre 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. 736/2025 de fecha 21 de octubre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. **Oficio No. DASDDU/658/2025 de fecha 9 de septiembre de 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/1158/2025 de fecha 26 de septiembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficios **DASDDU/755/2025, DASDDU/756/2025, DASDDU/757/2025, DASDDU/758/2025, DASDDU/759/2025, DASDDU/760/2025, DASDDU/761/2025 todos de fecha 24 de octubre del 2025**, emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de Fracc. San Agustín: Sol de Anelo, Cerrada de Maniqueo, Sol de Nair, Sol Tabit, Cerrada Bunda, Cerrada Sol de Betria, Cerrada Sol de Mira.
11. **Oficio No. DASDDU/762/2025 de fecha 24 de octubre de 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
12. **Oficio No. SJ/DRPA/1031/2025 de fecha 29 de octubre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Décima Sexta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 09 de diciembre 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado **"Parcela 308"**.

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. MARIZA BORJAS CHACÓN
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA,
FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 111 DEL REGLAMENTO
INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

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



EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 53 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 20 DÍAS DEL MES DE Enero DEL AÑO DOS MIL Veintiséis.

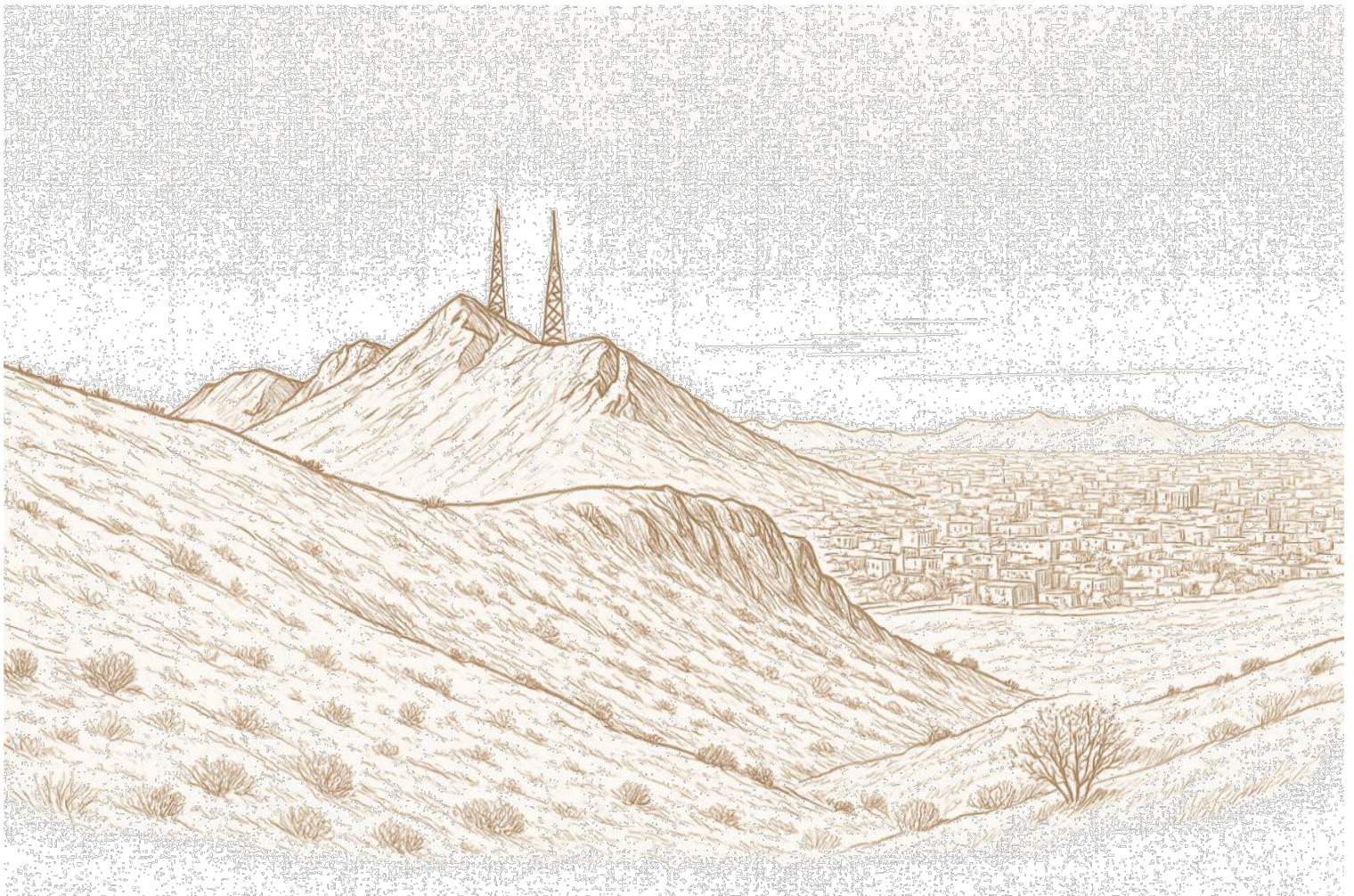
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO: MODIFICACIÓN MENOR
F:002- PARCELA 308



PREDIO PARCELA 308

PROMOTOR: CONSTRUCTORA YVA, S.A. DE C.V.

CONSULTOR: MDU. GUILLERMO SOTO LEAL

DRU: 001

Modificación de Uso de Suelo: modificación menor

F:002- Parcela 308

Índice General

ANTECEDENTES.....	
Antecedentes Urbanos de la Zona.....	
Relación con el Plan Nacional de Desarrollo.....	
INTRODUCCIÓN.....	
1.1 Propósito Integral de la Modificación.....	
1.2 Alcance del Estudio.....	
1.2.1 Alcance Territorial.....	
1.2.2 Alcance Temporal.....	
1.2.3 Alcance Normativo.....	
1.2.4 Alcance Técnico- Metodológico.....	
1.2.5 Alcance Ético y Social.....	
1.3 Metodología General.....	
1.3.1 Recolección y Análisis de Información Geoespacial.....	
1.3.2 Análisis Normativo y Legal.....	
1.3.3 Evaluación de la Capacidad de Infraestructura.....	
1.3.4 Simulación de Escenarios de Densidad.....	
1.3.5 Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgos Urbanos.....	
1.3.6 Análisis Socioeconómico y Ético.....	
1.3.7 Integración Participativa y Gobernanza Urbana.....	
FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....	
2.1 Fundamentación Jurídica.....	
2.2 Proceso de Aprobación.....	
ÁMBITO ESTATAL.....	
Constitución Política Del Estado De Chihuahua.....	
Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua.....	
Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Chihuahua (LAHOTDUECH).....	

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano	
Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua	
ÁMBITO MUNICIPAL	
Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua	
Articulación con Normativas Nacionales e Internacionales	
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)	
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	
Agenda 2030 y Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)	
Compromisos internacionales en materia de planeación urbana	
Plan Nacional de Desarrollo 2024-2027	
DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN	
3.1 Alcance General	
3.2 Alcance Normativo	
3.2.1 Definición del área de estudio y aplicación	
3.3 Alcance de la Prouesta de Planificación	
3.3.1 Ubicación Geográfica	
3.3.2 Características del Predio	
DIAGNÓSTICO Y CONTEXTUALIZACIÓN TERRITORIAL Y URBANA	
4.1 Marco Regional y Local	
4.1.1 Delimitación territorial del municipio y zona de estudio	
4.2 Ámbito de Influencia Inmediato	
4.3 Régimen Jurídico y Tenencia de la Tierra	
4.3.1 Compatibilidad normativa:	
Documentación acreditable:	
4.4 Compatibilidad de Zonificación Primaria y Secundaria	
4.4.1 Compatibilidades y condicionantes:	
4.5 Parámetros Urbanísticos Normativos	
4.5.1 Comparativa técnica de parámetros normativos	
4.5.2 Viabilidad técnica de aplicación	

El incremento en densidad y altura propuesto es técnicamente viable y responde a los objetivos de:.....

4.6 Zonificación Primaria.....

4.7 Zonificación Secundaria.....

 a) Usos Habitacionales Predominantes.....

 b) Usos Complementarios y Mixtos.....

 c) Equipamiento y servicios estratégicos.....

4.8 Medio Ambiente y Vegetación.....

4.9 Diagnóstico Físico-Territorial.....

4.10 Topografía y Edafología.....

 Pendientes y aptitud constructiva.....

4.11 Red Hídrica (cuencas y arroyos).....

 4.11.1 Condiciones del arroyo y riesgo hídrico.....

 4.11.2 Implicaciones para el diseño urbano.....

4.12 Infraestructura Urbana Existente.....

4.12.1 Servicios Básicos.....

 4.12.1. Agua potable, alcantarillado sanitario.....

 4.12.2 Drenaje pluvial.....

 4.12.3 Energía eléctrica y Alumbrado público.....

4.13 Análisis de Vulnerabilidades y Riesgos.....

 4.13.1 Riesgos Geológicos.....

 4.13.2 Riesgos Hidrometeorológicos.....

 4.13.3 Riesgos Químico-Tecnológicos.....

4.14 Conectividad y Estructura Vial.....

4.14.1 Estructura Vial Propuesta y Establecida.....

 4.14.1.1 Av. Central PA-054A.....

 Estructura Vial Propuesta.....

 Funcionalidad y jerarquía.....

 4.14.1.2 Av Praderas de Madagascar PP-142-A-B.....

 4.14.1.3 Av Equus PA-073 A.....

Descripción propuesta:.....	
8. Transporte Público.....	
a) Cercanía a rutas de transporte.....	
b) Paradas de transporte formal y natural.....	
c) Potencial de mejora con base en la densificación.....	
d) Contribución al modelo de movilidad sostenible.....	
4.15 Análisis Socioeconómico y Demográfico del Entorno.....	
4.15.1 Demografía del Área de Influencia.....	
4.15.1.1 Densidad actual.....	
4.15.1.2 Proyección poblacional.....	
4.14.1.3 Composición etaria.....	
4.16 Características Económicas.....	
4.16.1 Tipos de actividad económica predominante.....	
4.16.2 Empleo formal e informal.....	
4.16.3 Capacidad de compra de vivienda social (INFONAVIT).....	
4.17 Equipamiento Urbano Cercano.....	
4.17.1 Escolar.....	
4.17.2 Salud.....	
4.17.3 Espacios Recreativos y Comunitarios.....	
Evaluación General.....	
4.18 Diagnóstico de Uso de Suelo Actual y Predominante.....	
NORMATIVIDAD.....	
5. Congruencia con los Instrumentos de Planeación.....	
5.1 Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024.....	
5.2 Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027 (PED).....	
5.3 Plan Municipal de Desarrollo 2021–2024 (PMD) del Municipio de Chihuahua.....	
5.4 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 (PDU 2040)	
5.5 Objetivo General.....	
5.5.1 Objetivos Específicos.....	
Normatividad Aplicable a Instrumentos de Planeación.....	

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (DOF última reforma 06-01-2019).....
Citas relevantes:.....
Análisis jurídico:.....
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (DOF última reforma 05-06-2018).....
Citas relevantes:.....
Análisis jurídico:.....
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.....
Citas relevantes:.....
Análisis jurídico:.....
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.....
Citas relevantes:.....
Análisis jurídico:.....
Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.....
Citas relevantes:.....
Análisis jurídico:.....
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.....
Objetivos y directrices relevantes:.....
Análisis jurídico:.....
ESTRATEGIA URBANA.....
6. PARTICULARIDADES DE LA ESTRATEGIA URBANA.....
6.1.1 Concentre el crecimiento en zonas consolidadas.....
6.1.2 Optimice la red vial existente.....
6.1.3 Genere un nodo habitacional que dinamice el entorno.....
6.1.4 Contribuya a la resiliencia urbana.....
6.2 Estrategia General.....
6.2.1 Densificación planificada.....
6.2.2 Mejora de servicios urbanos.....

6.2.3 Movilidad multimodal	
6.2.4 Equidad en el acceso a la vivienda	
6.3 Estrategia Particular	
6.3.1 Modelo de Desarrollo	
6.3.2 Enfoque Inmobiliario	
6.3.3 Formación de Núcleos de Actividad	
6.3.4 Políticas de Desarrollo	
6.3.4.1 Uso eficiente del suelo y densificación moderada	
6.3.4.2 Accesibilidad económica y financiamiento social	
6.3.4.3 Impulso a la habitabilidad y servicios	
6.3.4.4 Sostenibilidad y resiliencia local	
6.3.4.5 Movilidad y conectividad	
6.3.5 Infraestructura	
6.3.6 Zonificación Secundaria y Consolidación Urbana del Proyecto	
6.3.6.1 Aprovechamiento de infraestructura existente	
6.3.6.2 Refuerzo de centralidades	
6.3.6.3 Cohesión social y diversidad de tipologías	
6.3.6.4 Cumplimiento de políticas de desarrollo compacto	
6.3.7 Movilidad	
Av. Punta de la Angostura SP-177B (Vialidad secundaria propuesta)	
Av. Central PA-054A	
Av. Praderas de Madagascar PP-142-A-B	
Av. Equus PA-073A	
6.3.8 Acceso al predio mediante Calle Punta de la Angostura (Vialidad Secundaria Propuesta en Proceso de Consolidación)	
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
7.1 Justificación de la Modificación	
7.1.1 Coherencia con la planeación urbana vigente	
7.1.2 Respuesta a la demanda habitacional actual	
7.1.3 Reducción de presión sobre suelo de conservación	

7.2 Necesidades Detectadas en el Contexto.....	
7.2.1 Déficit de vivienda plurifamiliar.....	
7.2.2 Ineficiencia de servicios en zonas de baja densidad.....	
7.3 Beneficios Esperados.....	
7.3.1 Mejor aprovechamiento del suelo urbano.....	
7.3.2 Incremento en la oferta de vivienda asequible.....	
7.3.3 Disminución de la expansividad urbana.....	
7.4 Descripción Detallada de la Modificación Propuesta.....	
7.4.1 Cambios en la zonificación y polígono normativo.....	
7.4.2 Ajustes en parámetros urbanísticos.....	
7.4.3 Incorporación de espacios comunes y equipamiento.....	
GENERACIÓN DE ESCENARIOS.....	
8.1 Escenario Base (Sin Modificación).....	
8.2 Escenario Intermedio (Desarrollo Moderado).....	
8.3 Escenario de Desarrollo Pleno (Propuesta).....	
ANÁLISIS DE IMPACTO DEL INCREMENTO DE DENSIDAD.....	
9.1 Impacto Ambiental.....	
7.1.1 Efectos en la calidad del aire.....	
9.1.2 Mitigación del impacto visual y ecológico.....	
9.2 Impacto Socioeconómico.....	
9.2.1 Acceso a vivienda asequible.....	
9.2.2 Prevención de gentrificación.....	
9.3 Impacto en la Movilidad y Accesibilidad.....	
9.3.1 Potencial para Transporte público existente.....	
9.3.2 Promoción de movilidad activa y accesibilidad universal.....	
PROPUESTA DE SOCIALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DE USO DE SUELO.....	
10.1 Objetivo de la socialización.....	
10.2 Estrategia de socialización propuesta.....	
Presentación en PowerPoint (PPT):.....	
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	

Recomendaciones.....

Integración de la socialización en el proceso:

Garantía de calidad urbana y ambiental:.....

Vinculación con planeación municipal:.....

Monitoreo y evaluación:.....

1. Documentación Legal y Técnica.....

2. Evidencia de Campo

3. Análisis Cartográfico.....

4. Material de Socialización.....

MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO: MODIFICACIÓN MENOR
F:002- PARCELA 308**ANTECEDENTES**

La Parcela 308, localizada en las coordenadas 28°39'47.1"N, 105°57'39.5"W, Parcela 308 Zona 2 Polígono 308 s/n en el Ejido La Concordia forma parte del entorno urbano en proceso de consolidación al suroriente de la mancha urbana de Chihuahua (teniendo como punto central la Plaza de Armas de la Ciudad de Chihuahua). Actualmente, el predio cuenta con uso de suelo habitacional H45, el cual permite una densidad de 45 viviendas por hectárea. Sin embargo, el crecimiento demográfico, la consolidación de infraestructura urbana y la evolución de la dinámica inmobiliaria de la zona justifican la solicitud de modificación a H60+, para aprovechar de manera más eficiente la infraestructura instalada y atender la demanda de vivienda en tipologías verticales o de mayor densidad.

La propuesta de modificación se sustenta en la directriz de densificación planificada establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (PDUCP 2040), el cual reconoce la importancia de intensificar el aprovechamiento del suelo en zonas servidas por redes e infraestructura urbana, reduciendo la expansión dispersa y sus costos asociados. Asimismo, el predio se encuentra contiguo a vialidades primarias y secundarias consolidadas y en proceso de consolidación, con accesibilidad al transporte público, equipamiento y servicios.

Antecedentes Urbanos de la Zona

La Parcela 308 se localiza en la zona de Jardines de San Agustín, al suroriente de la ciudad de Chihuahua, en un entorno de transición urbana caracterizado por lotificaciones habitacionales en proceso de consolidación. Su contexto inmediato incluye fraccionamientos de densidad baja a media con ocupación progresiva, predios baldíos aún sin urbanizar y manzanas delineadas para desarrollo habitacional futuro. El acceso principal al sector se estructura mediante Avenida Equus, que actúa como eje vial colector de la zona, y Avenida Praderas de Madagascar, proyectada para distribuir el tránsito interno hacia lotes y fraccionamientos colindantes. También se conecta hacia Avenida Central, facilitando la integración con la trama vial local y permitiendo la futura vinculación con corredores urbanos de mayor jerarquía. El uso de suelo predominante es habitacional unifamiliar de densidad baja a media, con procesos de regularización y venta para fraccionamiento progresivo. La infraestructura urbana en el entorno es parcial y en expansión, con redes de agua potable y electrificación en sectores, pero con deficiencias en drenaje sanitario y pavimentación continua. El área presenta una dinámica de crecimiento urbano planificado pero aún en consolidación, en línea con las directrices del PDUCP 2040 que promueven la contención de la expansión dispersa y el aprovechamiento ordenado del suelo urbano para garantizar servicios y conectividad adecuada.

Relación con el Plan Nacional de Desarrollo

De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo, conformado por 4 ejes, que integran las 14 repúblicas que contiene los 100 compromisos de Gobierno, destaca dentro del Eje Desarrollo Con Bienestar Humano, la República con acceso a la vivienda, del cual se desprende a su vez el compromiso de la construcción de un millón de casas con programa de vivienda popular. Objetivo que será alcanzado mediante la coordinación de instituciones como CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, y con la participación de las empresas con experiencia en el desarrollo de vivienda, que cuenten con banco de tierra ubicado dentro de las zonas urbanizables de los centros de población.

En Chihuahua como parte de la base solo del INFONAVIT, existe una demanda potencial de más de 260,000 derechohabientes de los cuales más de 180,000 son personas que ganan menos de 4 UMAS, los cuales son las personas con mucho menor capacidad económica, a las cuales la oferta de vivienda en el mercado no ha generado un producto que los atiende debido a los altos precios, por lo que la viabilidad de implementar proyectos de vivienda económica o popular, está estrechamente ligado a la productividad o aprovechamiento de la tierra, por lo que se requiere una visión integral congruente con tal condición.

INTRODUCCIÓN

1.1 Propósito Integral de la Modificación

El presente estudio tiene como finalidad sustentar la modificación menor al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua (PDU), específicamente para reclasificar el uso de suelo de habitacional de densidad media (45 viv/ha) a habitacional de densidad alta (H60+), en un predio ubicado en las coordenadas 28°39'47.1"N, 105°57'39.5"W, Parcela 308 Zona 2 Polígono 308 s/n en el Ejido La Concordia localizado en las inmediaciones del perímetro urbano en proceso de consolidación del municipio de Chihuahua, con clave catastral 967-005-078.

Esta modificación tiene un carácter estratégico y responde a la necesidad de consolidar un modelo de ciudad compacta, equitativa y resiliente, mediante el aprovechamiento racional del suelo urbanizado y la densificación planificada de zonas dotadas de infraestructura y servicios. El proyecto propuesto —de tipología plurifamiliar vertical de 4 niveles— está diseñado bajo un esquema de vivienda asequible que se alinea con los criterios técnicos y sociales del nuevo Programa de Vivienda de INFONAVIT, promoviendo la diversificación tipológica, la accesibilidad a la vivienda y la eficiencia en el uso de recursos urbanos.

Desde una perspectiva ética, esta modificación busca evitar la expansión horizontal ineficiente y contribuir al derecho a la ciudad de sectores poblacionales que hoy enfrentan barreras de localización, acceso y calidad de vivienda. La propuesta se sustenta en una evaluación integral que incorpora el análisis de compatibilidad normativa, capacidad de infraestructura, condiciones físico-territoriales y escenarios de impacto urbano, ambiental y socioeconómico.

En cumplimiento con los principios establecidos por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUECH), el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y las disposiciones del PDU vigente, esta modificación menor no altera los límites del centro de población ni compromete la estructura urbana existente, y se presenta como una oportunidad para consolidar un nodo de vivienda plurifamiliar con alto valor estratégico.

1.2 Alcance del Estudio

El presente estudio tiene un alcance multidimensional, orientado a evaluar de manera técnica, normativa, territorial y social la viabilidad del cambio de uso de suelo a habitacional de densidad alta (H60+), con una densidad proyectada de aproximadamente 137.5 viv/ha, en un

predio previamente clasificado bajo una zonificación de 45 viv/ha. La modificación propuesta se considera de carácter menor conforme a los artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, ya que no altera el límite del centro de población ni compromete la estructura urbana definida en el instrumento rector.

1.2.1 Alcance Territorial

El análisis comprende el predio en cuestión, así como su zona de influencia inmediata en un radio de 1 km, evaluando su inserción en el tejido urbano existente, las condiciones del entorno construido, la conectividad vial, la oferta de equipamientos y la infraestructura técnica instalada (agua, drenaje, energía eléctrica, movilidad).

1.2.2 Alcance Temporal

La propuesta considera una proyección de mediano plazo (5 a 10 años) para su consolidación, en función del crecimiento demográfico, la absorción del mercado habitacional y la disponibilidad progresiva de servicios urbanos. Se plantea una ejecución escalonada por etapas, minimizando impactos inmediatos y asegurando una integración urbana gradual.

1.2.3 Alcance Normativo

El estudio incorpora una revisión exhaustiva de los marcos normativos aplicables: la LAHOTDUECH, el PDU 2040 (séptima actualización), el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, así como los

lineamientos nacionales e internacionales en materia de desarrollo urbano compacto, derecho a la vivienda, resiliencia y sostenibilidad.

1.2.4 Alcance Técnico-Methodológico

El enfoque es interdisciplinario e integra herramientas de análisis geoespacial, modelación de densidad habitacional, análisis de carga urbana, simulación de escenarios de crecimiento, evaluación de riesgos, y compatibilidad normativa. Incluye también evaluaciones de impacto ambiental y social, así como mecanismos participativos de consulta comunitaria.

1.2.5 Alcance Ético y Social

El estudio está guiado por principios de responsabilidad técnica, justicia espacial y transparencia, asegurando que la propuesta no solo sea legal y viable, sino también ética y socialmente justa. Se garantiza que el cambio propuesto contribuya a cerrar brechas de desigualdad en el acceso a vivienda y servicios.

1.3 Metodología General

El presente estudio adopta una metodología técnico-estratégica multidisciplinaria, con un enfoque integral que permite sustentar la modificación del uso de suelo a H60+ en un predio ubicado en el borde urbanizado de la ciudad de Chihuahua. Esta metodología se estructura en siete fases articuladas entre sí, combinando análisis normativo, espacial, urbano, ambiental y socioeconómico, y se guía por los principios de legalidad,

eficiencia urbana, justicia territorial y resiliencia.

1.3.1 Recolección y Análisis de Información Geoespacial

Se integraron capas de información territorial provenientes de fuentes oficiales (IMPLAN, INEGI, SIGMUN, PDU 7ma Actualización, Atlas de Riesgos Municipal), con herramientas de sistemas de información geográfica (SIG) para la caracterización del predio, identificación de redes técnicas, zonificación primaria y secundaria, e infraestructura urbana instalada. Se utilizó cartografía base, ortofotografía de alta resolución y datos vectoriales de infraestructura.

1.3.2 Análisis Normativo y Legal

Se llevó a cabo una revisión exhaustiva de los marcos normativos aplicables a nivel municipal, estatal y nacional, particularmente los artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, la LAHOTDUECH, la Ley General de Asentamientos Humanos y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11 y ODS 6). El análisis permitió establecer que la modificación propuesta se clasifica como menor, al no modificar los límites del centro de población ni afectar la estructura urbana prevista (específicamente descrita en el Artículo 24, fracción II).

1.3.3 Evaluación de la Capacidad de Infraestructura

Se diagnosticaron las condiciones y capacidades de la infraestructura técnica

(agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, vialidades, transporte público) en función de la densidad proyectada (137.5 viv/ha), evaluando su suficiencia y puntos críticos. Se consideraron indicadores de carga urbana por hectárea, radios de servicio, y escenarios de presión sobre los sistemas existentes.

1.3.4 Simulación de Escenarios de Densidad

Se modelaron tres escenarios: a) sin modificación (densidad actual), b) densificación moderada, y c) densificación óptima H60+. Para cada escenario se analizaron impactos en servicios, movilidad, generación de empleo, presión ambiental y eficiencia territorial. Esta simulación permitió identificar el escenario propuesto como el de mayor rendimiento urbano con menor impacto negativo.

1.3.5 Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgos Urbanos

Con base en el Atlas de Riesgos del Municipio y el PDU vigente, se identificaron riesgos físicos (hidrometeorológicos, geotécnicos, tecnológicos) y ambientales. Se analizaron y propusieron medidas de mitigación vinculadas a la construcción vertical (áreas verdes, manejo pluvial, revegetación, control térmico). El predio no se encuentra dentro de zonas de restricción por riesgo alto, pero sí requiere considerar medidas de retención pluvial y revegetación superficial.

1.3.6 Análisis Socioeconómico y Ético

Se evaluó el valor estratégico del predio para la oferta de vivienda plurifamiliar asequible, en función de la cercanía a centros de empleo, equipamiento escolar, salud, transporte y comercio. Se incorporó un enfoque ético que considera la no expulsión de población vulnerable, la equidad en el acceso a vivienda, y el cumplimiento del derecho a la ciudad. La propuesta también responde al principio de densificar sin precarizar.

1.3.7 Integración Participativa y Gobernanza Urbana

Se prevé la incorporación de mecanismos de participación vecinal conforme al Título Octavo de la LAHOTDUECH. El estudio propone generar mecanismos de consulta técnica, socialización digital y, de ser requerido por la autoridad, validación por parte de comités vecinales, asegurando gobernanza, transparencia y aceptación social del proyecto.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

2.1 Fundamentación Jurídica

La presente propuesta de modificación menor al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua (PDU), séptima actualización 2040, se encuentra debidamente sustentada en el marco jurídico vigente a nivel municipal, estatal y federal, en apego a los principios de legalidad, eficiencia urbana, sostenibilidad y derecho a la ciudad. El cambio propuesto, de una densidad habitacional de 45 viv/ha a una densidad de tipo H60+ (más de 120 viv/ha), se clasifica como modificación menor conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.¹

2.2 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.

¹Ayuntamiento de Chihuahua. (2021). Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua No. 104. Chihuahua, Chih.

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

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

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

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

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales,

tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las

personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 77. Toda actualización o modificación a los planes

municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro. Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal. Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica,

durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política Del Estado De Chihuahua.

1. 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 fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne.

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

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

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

Establece la competencia del gobierno Municipal en el Artículo 138:

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

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

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

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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

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

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua

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 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.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Chihuahua (LAHOTDUECH)²

Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y

2 Congreso del Estado de Chihuahua. (2022). Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Última reforma publicada en el Periódico Oficial No. 102 del 21 de diciembre de 2022.

Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua.

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:

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, maximizarla 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, construidos 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 fundos 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

Este ordenamiento jurídico es la base normativa estatal para el ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano. En su artículo 77 establece que:

"Los municipios podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de desarrollo urbano, tales como cambios de uso del suelo, cambios en la

densidad e intensidad de su aprovechamiento o altura máxima de construcción, siempre que no se modifique el límite del centro de población ni se altere la estructura urbana del instrumento."

La modificación propuesta **no afecta ni el límite del centro de población ni altera la estructura urbana definida en el PDU, lo cual la ubica jurídicamente dentro del rango de modificaciones menores.**

Además, el artículo 73 faculta a los ayuntamientos para formular, ejecutar y evaluar dichos instrumentos, y establece que deben contar con dictamen técnico de la autoridad municipal responsable de la planeación.

Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua

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 unacorresponsabilidad 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.

Código Municipal Para El Estado De Chihuahua

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 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.

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua

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:

Aprobar 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 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:

Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

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

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

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

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de

los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible:

- I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;
- II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
- III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y
- IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

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

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y
- VI. Modificaciones Menores.

Artículo 19. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planificación Urbana

con excepción de los planes maestros y de las modificaciones menores, se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

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

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

presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

Artículo 20. Para la modificación de los programas a que se refiere

este Capítulo, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación, con excepción del instrumento previsto en la fracción V del artículo 18 del presente Reglamento.

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

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado. Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de

manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo. Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

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

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas... y se sujetarán a lo siguiente:

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

V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente

que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

La propuesta cumple con los tres criterios esenciales y se acompaña de **un documento técnico y gráfico que justifica su viabilidad**, conforme a lo exigido por el artículo 26.

Articulación con Normativas Nacionales e Internacionales

*Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)*³

Artículo 4: Establece el derecho a la ciudad y la obligación de promover ciudades compactas, incluyentes y resilientes.

Artículo 52: Asigna al municipio la responsabilidad directa sobre la regulación del uso del suelo.

*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*⁴

Artículo 25 y 26: Obligan al Estado a conducir el desarrollo nacional de

3 Congreso de la Unión. (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. Diario Oficial de la Federación, 28 de noviembre de 2016.

4 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación.

forma equitativa, sustentable y planificada.

Agenda 2030 y Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)⁵

ODS 11: Promueve el acceso a vivienda adecuada, segura y asequible, así como la planificación inclusiva y sostenible.

ODS 6: Incentiva el acceso equitativo a servicios básicos y la eficiencia en infraestructura urbana.

Compromisos internacionales en materia de planeación urbana

Nueva Agenda Urbana (Habitat III): Fomenta densificación planificada y vivienda asequible dentro del perímetro urbanizado. **Principios de justicia espacial:** Promueven que el cambio normativo mejore el acceso a bienes urbanos sin favorecer intereses particulares sobre el bien común.

Plan Nacional de Desarrollo 2024-2027.

Promueve un eje de Desarrollo con bienestar y humanismo, cuyo fin es la construcción de un millón de vivienda popular.

⁵ Organización de las Naciones Unidas (ONU), (2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.*

DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

3.1 Alcance General

El presente expediente tiene por objetivo sustentar la solicitud de modificación de uso de suelo de la Parcela 308, localizada en el desarrollo Portal del Real II (Parcela 308 Zona 2 Polígono 308 s/n en el Ejido La Concordia) con clave catastral 967-005-078, para incrementar su potencial habitacional de H45 a H60+, permitiendo una mayor densidad de viviendas por hectárea de forma planificada, ordenada y sustentable. El alcance general consiste en demostrar técnica y normativamente la viabilidad de la modificación, considerando la compatibilidad con la infraestructura existente, la disponibilidad progresiva de servicios urbanos y la congruencia con el modelo de desarrollo compacto establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización). Con esta propuesta se busca contribuir a la consolidación urbana del sector suroriente, optimizando el uso del suelo, reduciendo la presión sobre áreas no urbanizadas y garantizando la provisión de vivienda bien ubicada y accesible, acorde con la proyección de crecimiento poblacional y la demanda habitacional actual y futura de la ciudad de Chihuahua.



Imagen 1 Vista frontal del Predio Parcela 308 y su entorno urbano inmediato. Fuente: Fotografía propia tomada en campo (2025). Ubicación aproximada: entorno inmediato al polígono de la Parcela 308, suroriente de Chihuahua, Chih.



Ilustración 1 Localización del área de estudio y aplicación, Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del

Centro de Población de Chihuahua 2040, Séptima Actualización.

3.2 Alcance Normativo

El presente expediente para la solicitud de modificación de uso de suelo de la Parcela 308 se formula con base en el marco jurídico vigente en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en concordancia con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Chihuahua y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Estas disposiciones facultan al Ayuntamiento y al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua (IMPLAN) para dictaminar, actualizar y modificar los usos y densidades del suelo mediante procedimientos técnicos y administrativos que aseguren el cumplimiento de los principios de legalidad, equidad territorial, sostenibilidad y derecho a la ciudad. La modificación propuesta se encuentra prevista como modificación menor en estos ordenamientos, al no modificar el límite del centro de población ni alterar su estructura urbana, alineándose con los lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización), que promueve la consolidación y densificación en áreas servidas por infraestructura para optimizar el aprovechamiento del suelo y contener la expansión urbana dispersa.

3.2.1 Definición del área de estudio y aplicación

La presente sección describe de manera técnica las características físicas, funcionales y territoriales de la Parcela 308, ubicada en el desarrollo Portal del Real II, al suroriente de la ciudad de Chihuahua. El objetivo es evaluar su compatibilidad con la modificación de uso de suelo de H45 a H60+, integrando criterios geográficos, topográficos, ambientales y de infraestructura urbana conforme a las directrices del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización).

La Parcela 308 forma parte de un polígono parcelado con colindancias con las Parcelas 304, 309, 312, 313 y 297, según el plan maestro de lotificación catastral. Su acceso interno se organiza mediante Avenida Praderas de Madagascar y Avenida Punta la Angostura, vialidades proyectadas como colectoras principales que distribuyen el tránsito hacia las manzanas y lotes habitacionales. Estas calles se enlazan con vialidades secundarias internas, estructurando la circulación local y facilitando la integración funcional futura al tejido urbano consolidado del suroriente.

El predio presenta pendiente ligera, condiciones topográficas aptas para urbanización y ausencia de cuerpos de agua permanentes o restricciones geotécnicas significativas. Ambientalmente, corresponde a suelo previamente parcelado y transformado para uso habitacional, sin áreas de conservación

formal ni vegetación nativa relevante. La infraestructura urbana se encuentra en proceso de implementación progresiva, con redes proyectadas de agua potable, electrificación y drenaje sanitario, aunque con rezagos en cobertura total y pavimentación continua.

Funcionalmente, el área evidencia un patrón de crecimiento planificado pero de consolidación gradual, con lotificación definida y venta progresiva de predios para construcción habitacional. La modificación solicitada a H60+ busca ordenar este crecimiento, permitiendo la planificación de fraccionamientos de mayor densidad y tipología vertical eficiente, optimizando la provisión de servicios urbanos, reduciendo los costos de extensión y alineándose con la estrategia municipal de contención de expansión dispersa y consolidación urbana establecida en el PDUCP 2040.

3.3 Alcance de la Prouesta de Planificación

El alcance de planificación de la presente solicitud consiste en incorporar la Parcela 308 al modelo de desarrollo urbano compacto, mixto y ordenado establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización), mediante la actualización de su uso de suelo de H45 a H60+. Este ajuste de densidad permitirá armonizar la ocupación del suelo con las estrategias de contención de la expansión urbana dispersa, impulsando la consolidación en áreas con acceso progresivo a infraestructura básica y servicios urbanos.

Asimismo, la propuesta facilita la planificación de fraccionamientos habitacionales con mayor eficiencia en el uso del suelo, atendiendo la proyección de crecimiento poblacional y la necesidad de diversificar la oferta habitacional mediante vivienda plurifamiliar vertical. Se busca optimizar los costos de provisión de infraestructura, aprovechar la traza vial ya definida y contribuir a la consolidación de una estructura urbana más equitativa y accesible. De esta forma, la modificación solicitada se alinea con los lineamientos municipales para la urbanización progresiva, la regularización de asentamientos en consolidación y el fortalecimiento de la conectividad, la accesibilidad y la calidad de vida en el sector suroriente de la ciudad.

3.3.1 Ubicación Geográfica

La Parcela 308 se ubica en las coordenadas geográficas 28°39'47.1"N, 105°57'39.5"W, con clave catastral 967-005-078 en el sector oriente del centro de población de Chihuahua, Chihuahua. Forma parte del desarrollo denominado Portal del Real II, localizado en un área parcelada y planificada para crecimiento urbano progresivo. Su ubicación estratégica le otorga colindancia con etapas habitacionales previamente aprobadas y desarrollos en consolidación, favoreciendo su integración al tejido urbano mediante conexiones viales locales como Avenida Equus, Avenida Praderas de Madagascar y Avenida Punta la Angostura, que enlazan con calles secundarias y permitirán en el

mediano plazo su articulación con corredores estructurantes del municipio.

promoviendo una ocupación más eficiente y sostenible del suelo urbano.

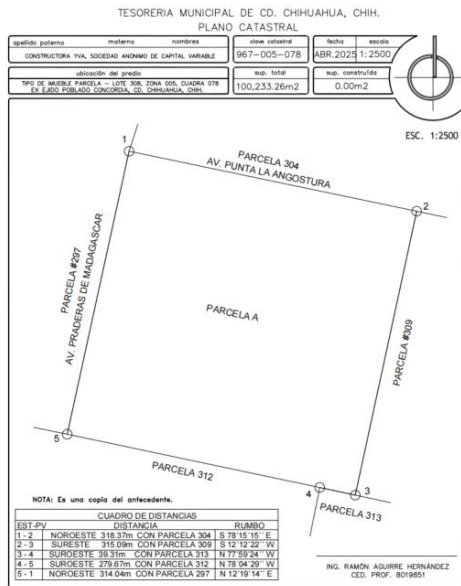


Ilustración 2 Plano catastral 967-005-078. Fuente: Cartografía digital SIGMUN 1:10,000 del Municipio de Chihuahua.

3.3.2 Características del Predio

La Parcela 308 forma parte de un plan maestro ya definido, respetando la distribución parcelaria y las etapas previas (7 a 12) del desarrollo. El nuevo planteamiento densificado busca incrementar la oferta habitacional sin alterar la estructura vial proyectada ni la configuración general del sector, optimizando la infraestructura planificada y

Datos generales del predio

Elemento	Detalle
Superficie total	100,233.26 m ² (10.023 hectáreas)
Ubicación	Portal del Real II, sector suroriente, Chihuahua
Uso de suelo actual	Habitacional H45
Uso de suelo propuesto	Habitacional H60+

Tabla 1 Datos generales del predio.

Parámetros de densidad

Concepto	Valor
Densidad actual autorizada	45 viviendas por hectárea (H45)
Densidad propuesta	137.5 viviendas por hectárea (H60+)
Tipología habitacional	Plurifamiliar vertical de hasta 4 niveles
Distribución por edificio	4 viviendas por nivel

Tabla 2 Parámetros de densidad.

DIAGNÓSTICO Y CONTEXTUALIZACIÓN TERRITORIAL Y URBANA

4.1 Marco Regional y Local

4.1.1 Delimitación territorial del municipio y zona de estudio.

El municipio de Chihuahua se ubica en la porción central del estado homónimo, funcionando como capital política, económica y administrativa de la entidad. Con una superficie aproximada de 9,219 km², Chihuahua concentra más de 900,000 habitantes (INEGI, 2020), configurándose como un centro de atracción poblacional y nodo logístico estratégico del norte del país.

A nivel regional, la ciudad de Chihuahua se conecta mediante corredores carreteros federales y estatales con los principales polos de comercio e industria del norte de México y con la frontera internacional. Destacan:

- Carretera Federal 45 hacia Ciudad Juárez y El Paso, Texas.
- Carretera Federal 16 hacia Cuauhtémoc y el Occidente del estado.
- Carretera Federal 45 Sur hacia Delicias y la región Centro-Sur.

El municipio forma parte de la Red de Ciudades Medias Mexicanas y del Corredor Económico del Norte, reconocido en la planeación nacional por su importancia logística e industrial, particularmente en

manufactura, transporte, servicios y comercio.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Chihuahua (PEDUOT) identifica a la ciudad como principal nodo urbano del estado, con influencia directa en el desarrollo de su área metropolitana y en los municipios vecinos a través de su red de infraestructura, servicios y equipamiento de nivel regional.

A escala local, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización) establece como objetivo prioritario ordenar el crecimiento territorial a partir de un modelo de ciudad compacta y densa, que contenga la expansión dispersa, aproveche infraestructura instalada y garantice la sostenibilidad ambiental y financiera del municipio.

En este contexto, el sector ha sido identificado como zona de expansión planificada, con delimitación de suelo urbanizable y estrategias de densificación progresiva. La ubicación de la Parcela 308 en el desarrollo Portal del Real II responde a estas directrices de planeación, consolidando suelo previamente lotificado y conectado a la red urbana mediante vialidades proyectadas y servicios básicos en expansión.

4.2 Ámbito de Influencia Inmediato

La Parcela 308 se localiza en la ciudad de Chihuahua, dentro del desarrollo Portal del Real II, en un entorno periurbano en transición hacia la consolidación urbana. Su ubicación corresponde a un polígono previamente lotificado, definido por colindancias con otras parcelas del mismo plan maestro (Parcelas 304, 309, 312, 313 y 297), evidenciando un patrón de crecimiento ordenado y etapificación progresiva.

El ámbito de influencia inmediata del predio comprende un radio aproximado de 500 m a 1 km, caracterizado por las siguientes condiciones:

- Fraccionamientos habitacionales de densidad media y media-baja, con ocupación progresiva.
- Predios baldíos y lotificaciones semiurbanas que forman parte del mismo esquema de urbanización programada.
- Red vial interna proyectada, incluyendo Avenida Equus, Avenida Praderas de Madagascar y Avenida Punta la Angostura, que estructuran la circulación local y permiten la futura integración con corredores de conectividad mayor.
- Conexiones indirectas hacia Prolongación Avenida San Agustín y vialidades estructurantes, facilitando la articulación con la mancha urbana consolidada del municipio.

El entorno inmediato presenta nivel de consolidación intermedio, con

infraestructura básica en proceso de extensión: redes de agua potable y electrificación aérea en tramos parciales, pero con rezagos en cobertura integral de drenaje sanitario y pavimentación continua.

Desde el punto de vista normativo, la zona está dentro del límite urbanizable establecido por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040, en suelo clasificado como urbanizable programado, destinado a absorber crecimiento poblacional de forma planificada y evitar la expansión dispersa hacia áreas no urbanizables o de valor ambiental.

La localización de la Parcela 308 dentro de este ámbito de influencia inmediato consolidable la hace idónea para la transición a un uso de mayor densidad habitacional (H60+), compatible con la vocación de fraccionamiento habitacional vertical de densidad alta plus, conforme a las estrategias municipales de densificación progresiva y aprovechamiento intensivo del suelo urbanizable.

4.3 Régimen Jurídico y Tenencia de la Tierra

La Parcela 308 se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo clave catastral 967-005-078 correspondiente al desarrollo Portal del Real II, dentro del municipio de Chihuahua, Chihuahua. Su régimen de tenencia es propiedad privada, plenamente identificado y delimitado en el plan maestro de lotificación catastral, el cual define sus colindancias con las parcelas 304, 309, 312, 313 y 297.

El predio forma parte de un polígono previamente parcelado y autorizado para desarrollo urbano habitacional, diseñado en etapas progresivas (Etapas 7 a 12), con subdivisiones que cumplen con los requisitos del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua para fraccionamientos habitacionales.

En términos legales, la modificación de uso de suelo solicitada no implica cambios en la superficie del predio, ni en su polígono ni en su régimen de propiedad, manteniéndose las mismas colindancias y dimensiones registradas.

4.3.1 Compatibilidad normativa:

Conforme al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDUCH), se clasifica como modificación menor, al no alterar el límite del centro de población ni la estructura urbana general.

El Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua (Artículos 24–26) establece que son precedentes las modificaciones menores que impliquen cambios de uso o densidad habitacional, siempre que se presente justificación técnica y documentación catastral actualizada.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización) identifica la zona como suelo urbanizable programado, donde se fomenta la densificación planificada y la

consolidación de fraccionamientos con infraestructura progresiva.

Documentación acreditable:

- Constancia de clave catastral vigente.
- Plan maestro de lotificación.
- Escrituras o título de propiedad inscrito en el Registro Público.
- Plano catastral con cuadro de rumbos y distancias.

4.4 Compatibilidad de Zonificación Primaria y Secundaria

La Parcela 308, clasificada como suelo urbanizable programado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización).

Actualmente, su zonificación es H45 (Habitacional de Densidad Media), destinada a uso habitacional unifamiliar progresivo o de baja densidad, con una densidad neta máxima autorizada de 67.5 viviendas por hectárea.

El cambio solicitado propone reclasificarla a H60+ (Habitacional de Densidad Alta), categoría diseñada para vivienda plurifamiliar vertical de alta densidad, con un parámetro propuesto en este proyecto de 137.5 viviendas por hectárea.

El PDUCP 2040 define suelo urbanizable programado como áreas destinadas a absorber el crecimiento poblacional de manera ordenada, evitando la expansión dispersa y aprovechando la infraestructura existente y proyectada. La política urbana vigente impulsa estrategias de densificación planificada y consolidación en fraccionamientos ya lotificados y

autorizados, como el desarrollo Portal del Real II, del que forma parte la Parcela 308.

4.4.1 Compatibilidades y condicionantes:

- El cambio de uso no modifica el límite del centro de población ni altera su estructura urbana general.
- Se ubica en un entorno con lotificación previa para desarrollo habitacional.
- Es compatible con la estrategia municipal de contención de expansión dispersa y la consolidación de sectores con infraestructura en expansión.
- El Reglamento Municipal y la LAHOTDUCH reconocen el derecho a solicitar modificaciones menores para ajustes de uso o densidad, siempre que se justifiquen técnica y normativamente..

4.5 Parámetros Urbanísticos Normativos

El análisis de parámetros urbanísticos compara los valores vigentes (H45) con los propuestos (H60+) conforme a la tabla oficial de dosificación para vivienda plurifamiliar del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El régimen H60+ no define en tabla única todos los parámetros de forma rígida (marcados como "SP" – según proyecto), exigiendo justificación técnica y dictamen de la autoridad para cada caso. En este estudio se proponen 137.5 viviendas por hectárea y 4 niveles de altura, adaptados a la vocación y planificación del sector.

4.5.1 Comparativa técnica de parámetros normativos

Parámetro	H45 (vigente)	H60+ (propuesta / SP)
Densidad neta máxima (viv/ha)	67.5	137.5 (proyecto propuesto)
Superficie privativa habitable	45 m ²	45 m ²
COS	0.75	0.65
CUS	2.20	SP (definido en proyecto)
% Permeable de superficie libre	30%	SP (áreas verdes internas propuestas)
Altura máxima (m/niveles)	SP (típico: 2 niv)	4 niveles (proyecto propuesto)
Restricciones frontales/laterales	1.0 / SR	SP (proyecto con retiros definidos)
Estacionamiento	Según norma vigente	Según norma vigente

Tabla 3 Comparativa técnica de parámetros normativos.

Notas de la norma:

H60+ requiere lote mínimo de 90 m² con frente mínimo de 6 m en caso de subdivisión.

El reglamento establece "SP" (según proyecto) en varios parámetros, permitiendo flexibilidad para adaptarse a diseño arquitectónico y contexto urbano, sujeto a dictamen técnico

4.5.2 Viabilidad técnica de aplicación

El predio cuenta con:

- Pendiente ligera, apta para verticalidad moderada.
- Lotificación aprobada en plan maestro para subdivisión progresiva.
- Vialidades proyectadas (Av. Equus, Av. Praderas de Madagascar, Av. Punta la Angostura) que estructuran la movilidad local.
- Acceso a infraestructura básica (agua, electricidad) en proceso de extensión.

El incremento en densidad y altura propuesto es técnicamente viable y responde a los objetivos de:

- Contener expansión dispersa.
- Generar masa crítica para servicios urbanos y transporte público.
- Ofrecer tipologías plurifamiliares para vivienda social y accesible.

4.6 Zonificación Primaria

La Parcela 308 se localiza dentro de una zona clasificada como U (Área Urbana) en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización). Esta clasificación implica

que el predio se encuentra formalmente integrado al perímetro urbanizable del municipio, con vocación habitacional y con posibilidad de acceder progresivamente a infraestructura y equipamiento urbano.

De acuerdo con el Mapa de Zonificación Primaria, el predio colinda directamente al norte, sur y este con otras zonas U ya ocupadas por fraccionamientos habitacionales y desarrollos consolidados. Al poniente, se observa una franja de Zona R (Reserva de Crecimiento), destinada a absorber crecimiento urbano futuro bajo criterios de planificación ordenada. Asimismo, al noroeste y suroeste del predio se identifican polígonos clasificados como Zona E (Preservación Ecológica), en los que se restringe la urbanización debido a su valor ambiental o por su función de contención ecológica y paisajística.

La ubicación del predio en suelo urbanizable con clave U permite formalmente su desarrollo con usos de tipo habitacional, comercial o de servicios, siempre que se cumplan las normativas específicas de densidad y tipología establecidas por el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. En este sentido, la propuesta de modificación de H45 a H60+ se considera compatible con la zonificación primaria, ya que no se altera el límite del centro de población ni se afecta suelo de conservación o reserva ecológica.

El contexto inmediato del predio dentro de esta zona U ofrece condiciones favorables para su densificación controlada, dado que:

- Está rodeado de desarrollos urbanísticos en consolidación.
- Se encuentra dentro del perímetro que permite equipamiento barrial y servicios básicos.
- No colinda directamente con polígonos ecológicos que pudieran verse afectados por el incremento de intensidad de uso.

Esta condición fortalece la viabilidad normativa del cambio de zonificación secundaria propuesto y respalda su alineación con los instrumentos vigentes de planeación territorial.

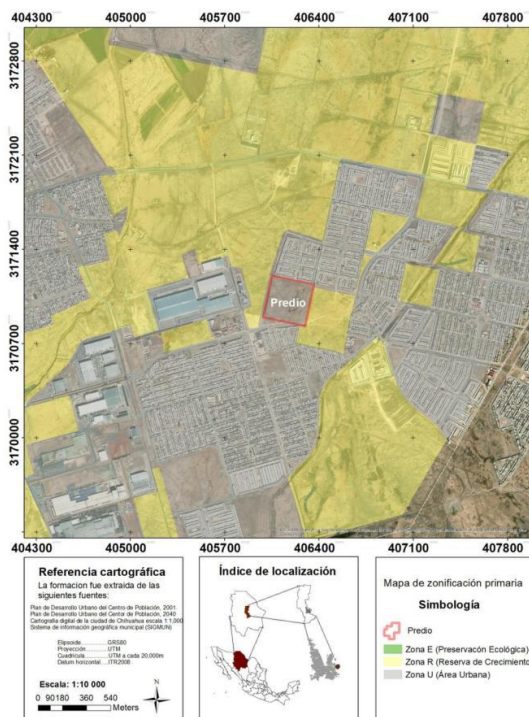


Ilustración 3 Zonificación primaria del entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización), Cartografía digital municipal (SIGMUN), escala 1:10,000.

4.7 Zonificación Secundaria

El análisis de zonificación secundaria del entorno inmediato a la Parcela 308, ubicada en el sector suroriente del centro de población de Chihuahua, revela una estructura urbana predominantemente residencial, acompañada de usos mixtos y equipamientos que refuerzan su vocación para el desarrollo habitacional de alta densidad.

a) Usos Habitacionales Predominantes

El predio se encuentra rodeado principalmente por zonas clasificadas como:

- Habitacional de 26–35 viv/ha
- Habitacional de 36–45 viv/ha
- Habitacional de 46–60 viv/ha

Estas categorías corresponden a fraccionamientos unifamiliares de densidad media y media-alta en proceso de consolidación, lo que refuerza la compatibilidad del cambio propuesto hacia una categoría Habitacional de más de 60 viv/ha, permitiendo una transición funcional hacia modelos verticales sin romper la morfología urbana existente.

b) Usos Complementarios y Mixtos

En las inmediaciones del predio se identifican también zonas clasificadas como:

- Comercio y Servicios
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano

Estas zonas permiten la coexistencia de vivienda con actividades económicas, talleres ligeros, servicios personales y comercio de barrio, lo que facilita el desarrollo de comunidades integradas y accesibles, alineadas con el modelo de ciudad compacta y policéntrica.

c) Equipamiento y servicios estratégicos

Dentro de un radio cercano al predio se observan áreas de:

- Equipamiento General, como espacios escolares, centros de salud y servicios comunitarios.
- Recreación y Deporte, destinados a parques, canchas y espacios abiertos de uso colectivo.

Estos usos fortalecen la habitabilidad del entorno y justifican la densificación propuesta, al existir reservas territoriales que pueden escalarse en función del crecimiento poblacional.

d) Separación con zonas de impacto o industriales

Al oeste del predio se localizan zonas de:

- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

Estas zonas están correctamente segregadas mediante vialidades y amortiguadas por franjas de Mixto Suburbano o Comercio y Servicios, lo que reduce el riesgo de conflictos por incompatibilidad de usos.

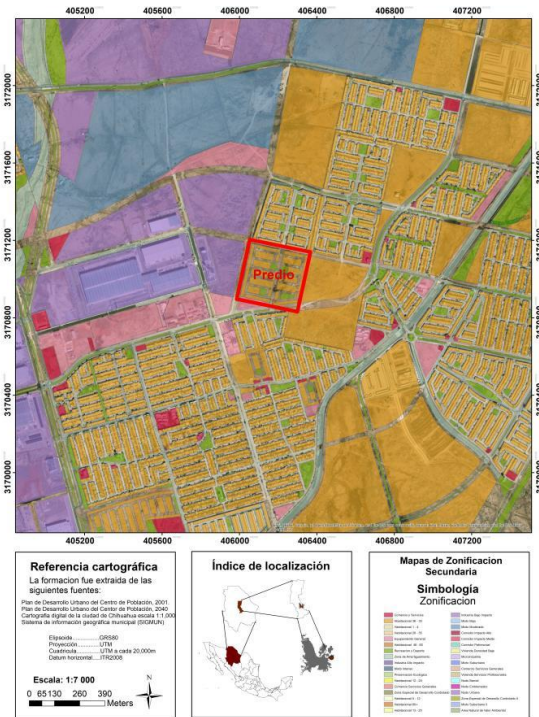


Ilustración 4 Zonificación secundaria del entorno inmediato a la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización), cartografía digital del Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGMUN), escala 1:10,000.

4.8 Medio Ambiente y Vegetación

El predio no presenta cobertura vegetal densa ni ecosistemas relevantes, ya que ha sido previamente destinado a usos agrícolas o permanece como lote baldío en proceso de urbanización. La vegetación observada corresponde a pastizales secundarios y especies adaptadas a condiciones de abandono, sin registro de flora protegida ni especies endémicas en riesgo. No existen Áreas Naturales Protegidas ni zonas de conservación ecológica en el entorno inmediato, y el

suelo ha sido clasificado como urbanizable programado conforme al PDUCP 2040. La propuesta de densificación incluye la incorporación de áreas verdes internas, espacios públicos con vegetación nativa, arbolado perimetral y banquetas arborizadas, lo cual permite compensar el impacto ambiental asociado a la edificación y mejorar la calidad microclimática del desarrollo.

4.9 Diagnóstico Físico-Territorial

El diagnóstico físico-territorial evalúa las características naturales y geográficas del predio para determinar su aptitud para urbanización habitacional de densidad alta plus (H60+), considerando topografía, suelo, hidrología, vegetación y condiciones de conectividad vial.

La Parcela 308 forma parte del desarrollo Portal del Real II, con un plan maestro de lotificación autorizado y un diseño de urbanización progresiva. Su ubicación en el sector suroriente de Chihuahua capital se enmarca en el suelo urbanizable programado definido en el PDUCP 2040.

4.10 Topografía y Edafología

Pendientes y aptitud constructiva.

La Parcela 308 se ubica en una zona con pendientes predominantemente planas a muy suaves, de entre 0% y 6%, según el análisis cartográfico con base en el Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGMUN) y el PDUCP 2040. Como se muestra en el Mapa de Topografía y Pendientes, el predio se encuentra mayoritariamente dentro de la categoría

de Pendiente Plana (0–3%), con algunos sectores menores en Pendiente Muy Suave (3–6%).

Estas condiciones topográficas son altamente favorables para el desarrollo urbano, ya que:

- Minimizan la necesidad de movimientos de tierra (cortes o rellenos).
- Facilitan la instalación eficiente de infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica.
- Permiten la construcción de vivienda vertical de hasta cuatro niveles conforme al régimen H60+ sin complicaciones técnicas mayores.

El terreno no presenta evidencia visible de accidentes geográficos, procesos erosivos o riesgos geotécnicos relevantes. Estudios previos de caracterización edafológica en el sector indican que el suelo es predominantemente arcilloso-limoso, con buena capacidad de compactación y drenaje superficial suficiente, lo cual permite el uso de cimentaciones superficiales o corridas.

En conjunto, las características topográficas y del suelo confirman la viabilidad técnica del predio para la densificación habitacional vertical, en concordancia con los objetivos de desarrollo compacto y eficiente del PDUCP 2040.

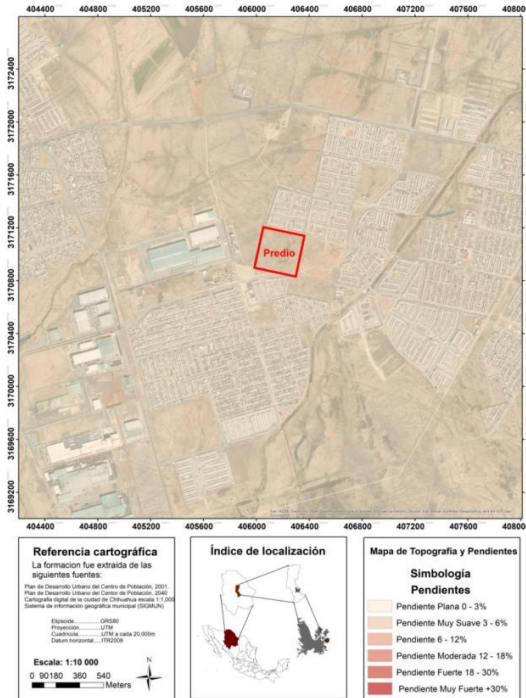


Ilustración 5 Mapa de Topografía y Pendientes – Parcela 308, Portal del Real II, Chihuahua. Fuente: Elaboración propia con base en el PDUCP 2040, SIGMUN y SRTM (NASA, 30 m)

4.11 Red Hídrica (cuencas y arroyos)

La Parcela 308 se localiza dentro de la subcuenca urbana del Arroyo Nogales Sur, uno de los cauces intermitentes más relevantes del sector suroriente de la ciudad de Chihuahua. Este arroyo se identifica claramente en el entorno inmediato del predio, fluyendo en sentido noroeste-sureste, y forma parte de la red hidrológica natural que contribuye a la captación, escurrimiento y evacuación pluvial en el área urbana.

Aunque el cauce principal no cruza directamente por la Parcela 308, su cercanía representa un elemento importante a considerar para el diseño de

infraestructura pluvial, especialmente en lo relativo a pendientes, escurrimientos superficiales y conectividad con redes de drenaje urbano.

4.11.1 Condiciones del arroyo y riesgo hídrico

El Arroyo Nogales Sur presenta actualmente condiciones de canalización parcial y continuidad interrumpida debido al crecimiento urbano, lotificaciones y vialidades que han alterado su traza natural. A pesar de ello, conserva su función como cauce de conducción pluvial en eventos de precipitación intensa, concentrando flujos de escorrentía desde áreas más elevadas hacia zonas más bajas del polígono urbano.

De acuerdo con el Atlas Municipal de Riesgos de Chihuahua, este cauce no presenta una zona de inundación declarada en el entorno inmediato del predio, y la Parcela 308 no se encuentra en área de riesgo hídrico directo. Sin embargo, el diseño del proyecto deberá prever obras de captación y conducción de escurrimientos pluviales hacia el sistema de drenaje, evitando encharcamientos locales y asegurando un manejo adecuado de las aguas pluviales.

4.11.2 Implicaciones para el diseño urbano

La proximidad al arroyo exige incorporar criterios de diseño resiliente e infraestructura verde en el desarrollo habitacional propuesto, como:

- Áreas verdes permeables que faciliten la infiltración y mitiguen escurrimientos.
- Canales superficiales o cunetas vegetadas en vialidades internas.
- Conexión hidráulica con sistemas pluviales municipales preexistentes o proyectados.
- Resguardo de servidumbres hidráulicas en caso de futuras canalizaciones o mantenimiento del cauce.

La presencia del Arroyo Nogales Sur en el entorno inmediato constituye un activo territorial e hidrológico que puede ser integrado al proyecto urbano con criterios de sostenibilidad, asegurando tanto la funcionalidad pluvial como el fortalecimiento de la infraestructura verde del sector.

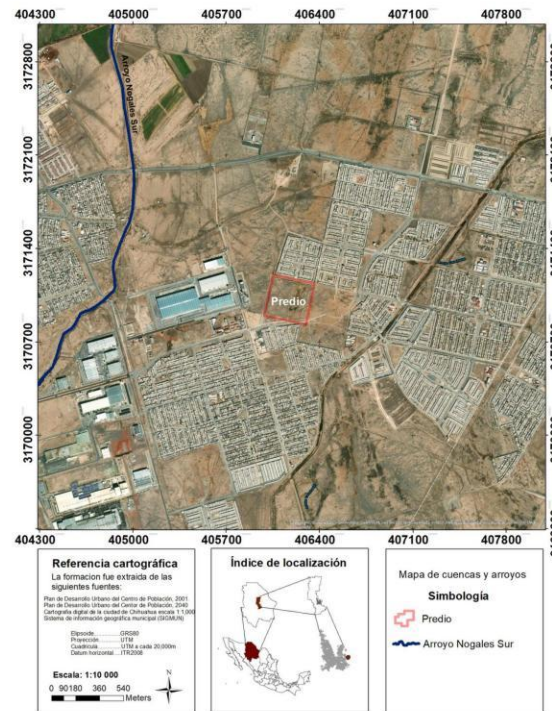


Ilustración 6 Localización de la Parcela 308 en relación con el arroyo Nogales Sur y red de escurrimientos. Fuente: Elaboración propia con base en cartografía del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (IMPLAN, 2024), imagen satelital de Google Earth (2023) y red hidrológica del SIGMUN.

4.12 Infraestructura Urbana Existente

4.12.1 Servicios Básicos

4.12.1.1. Agua potable, alcantarillado sanitario.

La Parcela 308 se localiza dentro de un radio de 1 km del sistema de abastecimiento hidráulico operado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS), lo que permite evaluar su viabilidad técnica para ser incorporada al servicio público de agua potable y drenaje sanitario.

Actualmente, se observan tomas domiciliarias activas en las manzanas colindantes, así como una red de pozos de abastecimiento, tanques de almacenamiento y registros operativos dentro del radio de influencia inmediata. En particular, los pozos identificados (símbolos amarillos) y los tanques de almacenamiento (símbolos verdes) indican que existe una infraestructura hidráulica instalada o en consolidación para atender la demanda habitacional del sector.



Imagen 2 Tanque elevado de la JMAS en zona industrial-habitacional del suroriente de Chihuahua. Fuente: Fotografía propia tomada en campo (2025). Ubicación aproximada: entorno inmediato al polígono de la Parcela 308, suroriente de Chihuahua, Chih.

Además, la zona cuenta con tramos de red de agua potable de diámetros variados (3" a 18"), lo cual posibilita la conexión

progresiva del nuevo desarrollo habitacional propuesto a estas líneas de distribución. La densificación propuesta a H60+ (137.5 viv/ha) puede ser atendida técnicamente mediante la incorporación de sistemas de presión regulada, válvulas de control y equipamiento de almacenamiento intermedio, en coordinación con los programas de ampliación y sectorización hidráulica de la JMAS.

Respecto al alcantarillado sanitario, la infraestructura existente muestra presencia de redes principales que conectan con registros próximos al predio. Esto permite proyectar la incorporación de ramales secundarios al interior del desarrollo, asegurando la conducción adecuada de aguas residuales hacia colectores municipales.

Desde el punto de vista técnico, el predio se encuentra dentro del polígono de cobertura hidráulica urbana, sin restricciones topográficas ni volumétricas que impidan su incorporación plena al sistema. La densificación planificada representa una oportunidad para optimizar el uso de infraestructura instalada, reducir los costos de operación por vivienda, y promover una expansión ordenada y eficiente del sistema hidráulico del suroriente de la ciudad de Chihuahua.

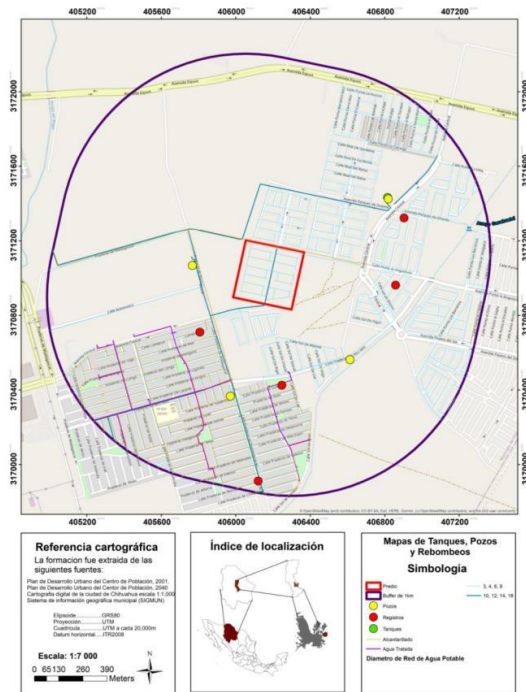


Ilustración 7 Red de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en el PDUCP 2040, cartografía del SIGMUN y datos de la JMAS.

4.12.2 Drenaje pluvial.

El sector cuenta con red de drenaje sanitario en tramos parciales, instalada en las etapas habitacionales previas, pero con rezagos en cobertura hacia el interior del predio. El proyecto contempla la conexión a la red sanitaria existente mediante ramales secundarios y colectores proyectados, cumpliendo con los criterios técnicos establecidos en el Reglamento de Construcción y la normatividad ambiental estatal. Respecto al drenaje pluvial, actualmente no existe un sistema completo de captación y conducción en la zona, por lo que la propuesta de urbanización deberá incluir infraestructura específica

para la recolección, conducción y retención de escurrimientos, incorporando elementos como cunetas, rejillas pluviales y pendientes dirigidas hacia las vialidades internas. Estas medidas son fundamentales para evitar encharcamientos, erosión y sobrecarga en zonas bajas, sobre todo en temporada de lluvias intensas.

4.12.3 Energía eléctrica y Alumbrado público.

El predio cuenta con disponibilidad de suministro eléctrico mediante líneas aéreas de media tensión que cruzan por vialidades perimetrales del fraccionamiento. La Comisión Federal de Electricidad (CFE) ha autorizado el servicio en las etapas anteriores del desarrollo, lo que facilita la ampliación de infraestructura hacia nuevas manzanas mediante postes, transformadores y acometidas domiciliarias. La propuesta incluye la instalación de alumbrado público en vialidades internas con tecnología LED, conforme al estándar municipal vigente para eficiencia energética y cobertura mínima por tramo de calle. El sistema de electrificación planteado es compatible con la densificación vertical de H60+, siempre que se contemple una redistribución equilibrada de carga y capacidad instalada.

4.13 Análisis de Vulnerabilidades y Riesgos

El análisis de riesgos se realizó con base en los mapas geológicos, hidrometeorológicos y químico-tecnológicos, considerando un radio de

influencia de 1 km desde la Parcela 308. El objetivo es identificar posibles amenazas que pudieran afectar la viabilidad del desarrollo urbano propuesto, bajo la zonificación H60+.

4.13.1 Riesgos Geológicos

Según el Mapa de Riesgos Geológicos, se identifican fallas estructurales al suroeste del predio, con un área de influencia delimitada a 25 m y 50 m. No obstante, la Parcela 308 no se encuentra intersectada por estas zonas de riesgo directo, lo que la hace apta para urbanización al no presentar inestabilidad del terreno por fallas, erosión o deslizamientos.

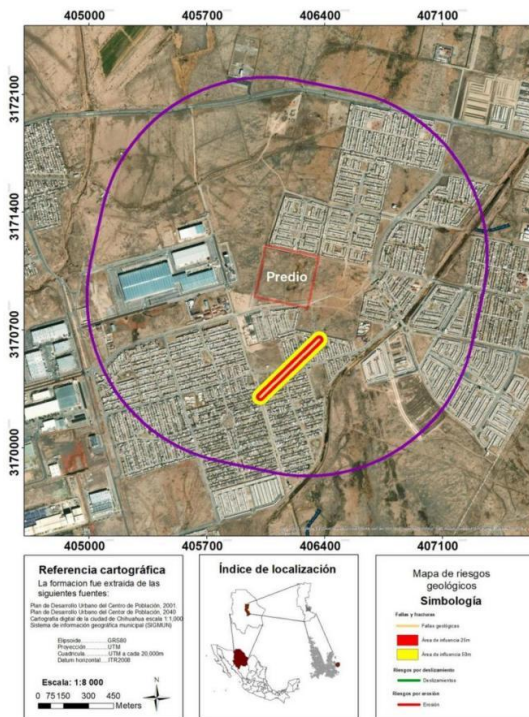


Ilustración 8 Riesgos geológicos en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de

Población 2040, cartografía digital municipal (SIGMUN) y análisis de buffers de fallas estructurales.

4.13.2 Riesgos Hidrometeorológicos

El Mapa de Riesgos Hidrometeorológicos muestra la ubicación de cauces, arroyos y canales pluviales en el entorno. La Parcela 308 no presenta zonas clasificadas con riesgo alto, medio o bajo de inundación, y no se ubica sobre cuerpos de agua ni cauces principales, por lo que no enfrenta amenazas significativas por escurrimientos pluviales. La planeación deberá incorporar medidas de captación pluvial y control de escorrentías como parte del diseño urbano.

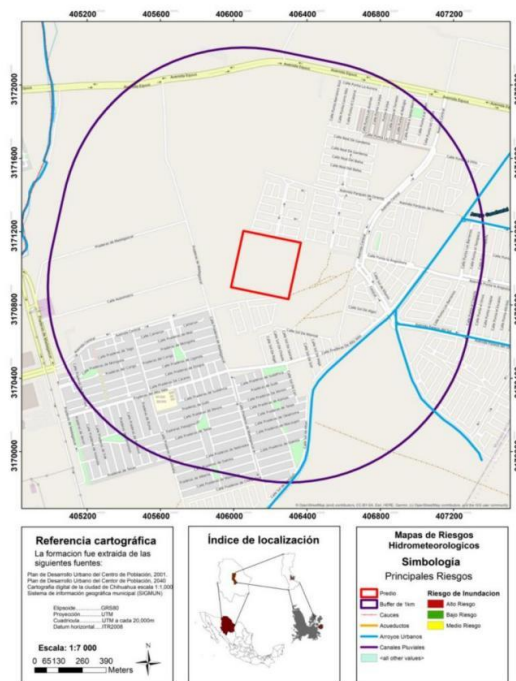


Ilustración 9 Riesgos hidrometeorológicos en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en cartografía digital SIGMUN, red de cauces y arroyos urbanos, y delimitación de áreas de riesgo de inundación conforme al PDUCP 2040.

4.13.3 Riesgos Químico-Tecnológicos

En el entorno inmediato no se identifican industrias peligrosas, talleres de residuos o sitios de almacenamiento de sustancias tóxicas. El Mapa de Riesgos Químico-Tecnológicos únicamente reporta algunas estaciones de servicio (gasolineras) en la periferia del buffer de 1 km, sin representar afectación directa al predio. En consecuencia, no se identifican vulnerabilidades relevantes asociadas a este tipo de riesgo.



Ilustración 10 Riesgos químico-tecnológicos en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en la ubicación georreferenciada de estaciones de servicio, maquiladoras e industrias en SIGMUN y capas de unidades económicas del INEGI 2020.

El análisis integral de riesgos evidencia que la Parcela 308 no presenta condiciones de

vulnerabilidad crítica que limiten su desarrollo urbano conforme a la modificación solicitada. La localización estratégica y ausencia de amenazas geofísicas o antrópicas relevantes, refuerzan la viabilidad del cambio de uso de suelo propuesto para consolidar un polo de vivienda vertical en el suroriente de Chihuahua.

4.14 Conectividad y Estructura Vial

El predio se localiza en un área previamente planificada con traza vial definida en el plan maestro de lotificación del desarrollo Portal del Real II. Las vialidades principales del entorno inmediato son la Avenida Equus, que opera como colectora estructurante del sector, la Avenida Praderas de Madagascar y la Avenida Punta la Angostura, que organizan la circulación local e interconectan las diferentes etapas del fraccionamiento. Esta estructura vial permite una adecuada distribución del tránsito interno y su futura vinculación con corredores metropolitanos como Prolongación San Agustín y el Periférico R. Almada. Aunque algunas de estas vialidades aún no están completamente pavimentadas, su diseño garantiza la accesibilidad y funcionalidad del predio, lo que fortalece su vocación para consolidarse como un nodo de vivienda plurifamiliar integrado a la mancha urbana de Chihuahua.



Imagen 3 Vialidad sin pavimentar en zona de transición urbano-industrial. Fuente: Fotografía propia tomada en campo (2025). Ubicación aproximada: entorno inmediato al polígono de la Parcela 308, suroriente de Chihuahua, Chih.

4.14.1 Estructura Vial Propuesta y Establecida

La estructura vial que rodea la Parcela 308 se compone de una red jerárquica claramente definida que facilita su integración al entorno urbano. El predio se encuentra conectado mediante vialidades primarias y secundarias, que garantizan la accesibilidad local, y se vincula con vialidades arteriales y regionales como la Prolongación Avenida San Agustín y el Periférico R. Almada, las cuales permiten su articulación con el resto del municipio. Esta configuración fortalece la viabilidad del desarrollo habitacional propuesto, al asegurar conectividad efectiva tanto para transporte privado como para la futura implementación de rutas de transporte público.

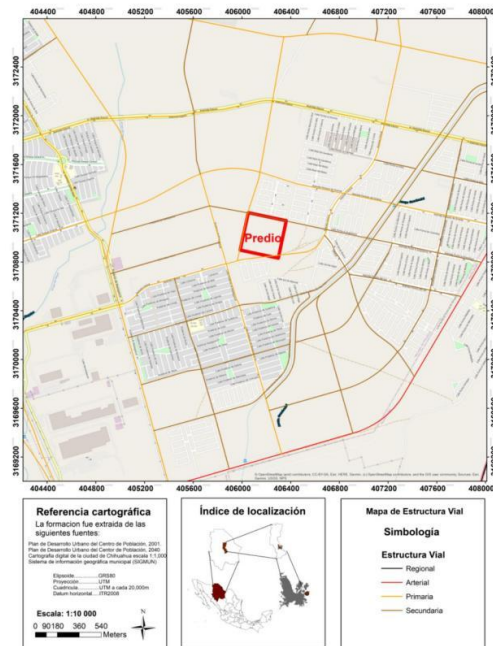


Ilustración 11 Estructura vial del entorno inmediato a la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización), cartografía digital del Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGMUN), escala 1:10,000.

4.14.1.1 Av. Central PA-054A

La Avenida Central constituye una de las principales vialidades estructurantes dentro del entorno inmediato del predio sujeto a modificación de uso de suelo. De acuerdo con el Anexo de Secciones Viales del PDUCP 2040, esta vialidad está clasificada bajo el código PA-054A, con una longitud de 1,076 metros en el tramo que va de Avenida Equus a Calle Sol de Oriente. En su condición actual, Avenida Central cuenta con un ancho de sección transversal de 40 metros, lo cual la posiciona como una vialidad primaria con capacidad para integrar flujos vehiculares importantes, así

como para sustentar el desarrollo de usos mixtos, de equipamiento y comercio, sin comprometer la funcionalidad del entorno.

Estructura Vial Propuesta

La sección transversal propuesta para la Avenida Central contempla los siguientes elementos de movilidad y urbanismo:

- Tres carriles vehiculares por sentido, cada uno con un ancho de 3.5 metros, permitiendo un total de seis carriles.
- Camellón central variable, con una dimensión de 8 metros, que puede ser utilizado para control de giros, arborización urbana o infraestructura peatonal.
- Franja de vegetación y mobiliario urbano de 2.5 metros, que actúa como zona de amortiguamiento entre el flujo vehicular y el espacio peatonal.
- Banquetas amplias de 3.5 metros, que garantizan accesibilidad universal, así como movilidad peatonal segura.
- Ciclopista bidireccional de 1.5 metros, integrada en la franja peatonal, que fomenta modos de transporte no motorizado.

Este diseño responde al modelo de calle completa planteado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040, permitiendo una movilidad multimodal, inclusiva y segura. La sección transversal garantiza la integración eficiente entre vehículos motorizados, ciclistas y peatones,

fomentando una ciudad más accesible, segura y sustentable.

Funcionalidad y jerarquía

La Avenida Central no solo cumple con funciones de conexión interbarrial, sino que facilita la accesibilidad directa al predio, al conectarlo con Avenida Equus (vialidad estructurante este-oeste) y Calle Sol de Oriente, rutas que a su vez se vinculan al Periférico R. Almada y al corredor estructurante del suroriente. Su jerarquía vial le otorga una alta capacidad de absorción de tránsito y la posibilidad de concentrar actividades económicas y equipamientos urbanos, haciendo viable la operación de giros como el consultorio médico propuesto en la modificación de uso de suelo.



Ilustración 12 Av. Central PA-054A.

4.14.1.2 Av Praderas de Madagascar PP-142-A-B

La Avenida Praderas de Madagascar es una vialidad estructurante ubicada en el sector oriente de la ciudad de Chihuahua, que articula importantes desarrollos habitacionales y funciones urbanas complementarias. De acuerdo con el Anexo

de Secciones Viales del PDUCP 2040, esta avenida se divide en dos tramos:

- Tramo A (ID: PP-142A): Desde Avenida Oriente Aeropuerto hasta Avenida Central, con una longitud de 1,881.31 metros y ancho vial propuesto de 34.5 metros.
- Tramo B (ID: PP-142B): Desde Avenida Central hasta el Periférico Francisco R. Almada, con una longitud de 1,627.02 metros y ancho propuesto de 34.5 metros.

Ambos tramos cuentan con una sección transversal unificada que responde a principios de movilidad incluyente y diseño vial completo, integrando:

- Dos banquetas de 3 metros, accesibles y seguras para el tránsito peatonal.
- Ciclovías segregadas de 1.5 metros a cada lado, acompañadas de bandas de amortiguamiento de 2 metros, que protegen a los usuarios vulnerables del flujo vehicular.
- Tres carriles vehiculares por sentido: dos de 3.5 metros y uno de 3.0 metros, permitiendo tránsito continuo para transporte público y vehículos privados.
- Franja vegetal de 3 metros en ambos costados, y un camellón central de 2.5 metros con arborización que mejora la calidad ambiental, reduce el efecto isla de calor y embellece el entorno vial.

Esta configuración está alineada con los criterios de jerarquía vial, accesibilidad universal y movilidad sostenible definidos

en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Séptima Actualización 2040. La vialidad conecta con nodos estratégicos del sector oriente y garantiza una integración efectiva entre usos de suelo habitacional, de servicios y equipamiento urbano.



Ilustración 13 Av Praderas de Madagascar PP-142-A-B.

4.14.1.3 Av Equus PA-073 A

La Avenida Equus se encuentra clasificada como una vialidad primaria estructurante dentro del sistema vial del PDU2040, funcionando como eje articulador regional en el sector oriente de la ciudad. Recorre una longitud total de 5,875.1 metros, distribuidos en dos tramos:

- PA-073A: Av. Paseos del Pastizal – Periférico Francisco R. Almada
- PA-073B: Av. Oriente I – Av. Paseos del Pastizal

Ambos segmentos presentan un ancho actual que varía entre 35.00 y 40.00 metros, sin proyección de modificación, lo cual indica su consolidación como vialidad estructurada.

- En términos de configuración física, la sección vial está compuesta por:

- Dos banquetas laterales de 5.5 metros de ancho (variable), con necesidad de consolidación.
- Carriles exclusivos para transporte público de 3.5 metros en ambos extremos, lo que permite una operación eficiente de rutas colectivas.
- Tres carriles vehiculares mixtos por sentido, de 3.5 metros cada uno, garantizando una capacidad alta para tránsito ligero y pesado.
- Camellón central de 8 metros, destinado a vegetación, mobiliario urbano o infraestructura de servicios.

Esta configuración permite la segregación modal entre transporte público y privado, promueve la seguridad vial y ofrece capacidad para adaptar corredores de electromovilidad o ciclovías segregadas en el mediano plazo.

Descripción propuesta:

No se contempla ninguna modificación al ancho ni al diseño funcional de la avenida, dado que su configuración vigente cumple con los criterios técnicos establecidos por el PDU2040 en materia de conectividad, capacidad vial y eficiencia en el transporte público.

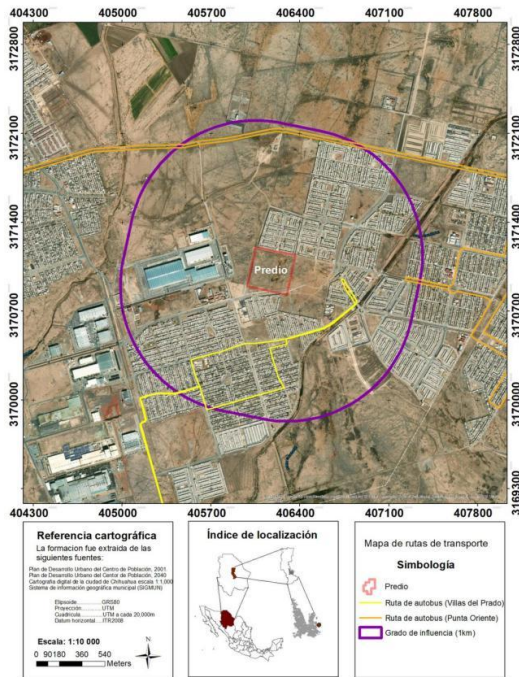
La Avenida Equus actúa como eje estructural del entorno urbano inmediato del predio sujeto a modificación, asegurando accesibilidad fluida tanto para usuarios motorizados como para peatones, y facilitando la integración del nuevo uso de suelo propuesto (consultorio médico) a la red urbana consolidada.



Ilustración 14 Av Equus PA-073 A

8. Transporte Público

La Parcela 308 se encuentra dentro de un radio de cobertura efectiva del sistema de transporte público, particularmente en relación con las rutas Villas del Prado y Punta Oriente, que circulan por los principales corredores viales del sector suroriente, como la Avenida Equus, Prolongación San Agustín y calle Paseos del Real. Estas vialidades estructuran la red de transporte urbano y permiten una conectividad razonable desde el predio hacia centros laborales e institucionales de la ciudad.



b) Paradas de transporte formal y natural

Dentro del área de influencia (1 km), se identifican múltiples puntos de ascenso y descenso de pasajeros, incluyendo:

- Paradas formales (señalizadas y con estructura), ubicadas sobre Avenida Equus y Paseos del Real.
- Paradas naturales (informales o de uso frecuente), distribuidas en vialidades secundarias dentro de los fraccionamientos colindantes.

Esto sugiere una red flexible pero funcional, donde la cobertura podría fortalecerse a través de la instalación de parabuses formales en nodos estratégicos, mejorando la experiencia del usuario.

Ilustración 15 Mapa de rutas de transporte en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en la cartografía del SIGMUN, Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua (2001, 2004).

a) Cercanía a rutas de transporte

El análisis cartográfico revela que la Parcela 308 se sitúa a menos de 500 metros de las rutas de transporte colectivo que recorren el área en sentido norte-sur y este-oeste. Esto significa que los futuros habitantes podrán acceder a una opción de movilidad colectiva en menos de 10 minutos a pie, cumpliendo con los criterios de accesibilidad establecidos en la Nueva Agenda Urbana y el ODS 11.2.

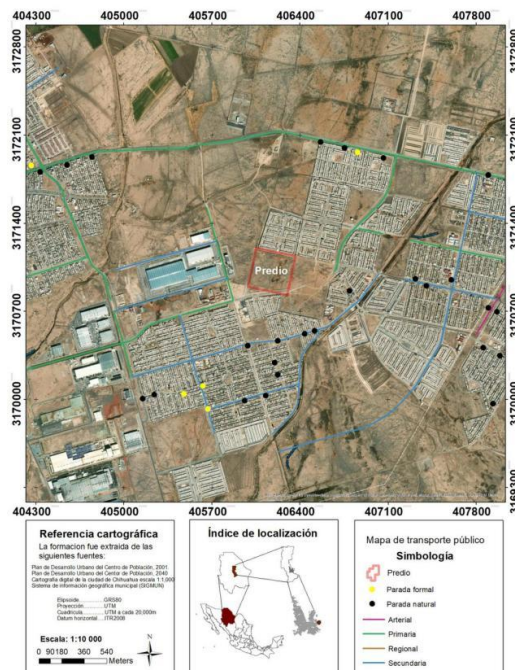


Ilustración 16 Mapa de transporte público y localización de paradas en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con información georreferenciada de rutas urbanas, SIGMUN y validación en campo, escala 1:10,000.

c) Potencial de mejora con base en la densificación

La propuesta de reclasificación a H60+ (137.5 viv/ha) favorecerá la generación de masa crítica poblacional, lo que incrementa la viabilidad operativa del transporte público en la zona. Este crecimiento poblacional permite:

- Aumentar la demanda de pasajeros que justifique rutas más frecuentes.
- Establecer nuevas rutas o ramales de conexión directa a nodos metropolitanos.
- Mejorar la infraestructura peatonal en las vías de acceso al transporte.

d) Contribución al modelo de movilidad sostenible

El fortalecimiento del transporte público en el entorno de la Parcela 308 se alinea con los principios del modelo de ciudad compacta y accesible, al reducir la dependencia del automóvil, disminuir emisiones contaminantes, y mejorar la inclusión social de grupos con movilidad restringida.

4.15 Análisis Socioeconómico y Demográfico del Entorno

4.15.1 Demografía del Área de Influencia

4.15.1.1 Densidad actual.

El entorno inmediato de la Parcela 308, correspondiente a la zona de Jardines de San Agustín y sus fraccionamientos colindantes, presenta una densidad habitacional media-baja, con procesos de consolidación urbana gradual. Se estima que la densidad actual se encuentra entre 35 y 50 viviendas por hectárea, con ocupación parcial de manzanas y lotes aún disponibles para urbanización. La proyección poblacional municipal indica una tendencia de crecimiento hacia el sur y suroeste del centro de población, siendo esta zona una de las principales receptoras de nuevas familias, especialmente de sectores medios con acceso a vivienda social. La composición etaria predominante es joven, con hogares conformados por parejas jóvenes, familias nucleares y trabajadores con empleo formal e informal, lo que justifica la necesidad de diversificar la oferta habitacional con modelos plurifamiliares accesibles.

4.15.1.2 Proyección poblacional.

La población actual del sector asciende a 64,718 habitantes, distribuidos en una superficie de 3,628.97 hectáreas, lo que indica una densidad promedio general de aproximadamente 17.8 hab/ha, aunque con importantes variaciones según la consolidación urbana de cada zona.

Considerando la existencia de más de 24,315 viviendas registradas y un promedio municipal de entre 3.5 y 4.1 personas por hogar (INEGI, 2020), se prevé un crecimiento poblacional sostenido en este sector para los próximos 10 a 15 años, especialmente por tratarse de una de las zonas con mayor disponibilidad de suelo urbanizable programado. La proyección de crecimiento se ve reforzada por el dinamismo de la autoconstrucción, la expansión de vivienda social subsidiada y la creciente demanda de vivienda plurifamiliar bien ubicada.

En este sentido, la modificación a H60+ permitiría atender no sólo la demanda actual insatisfecha, sino también anticipar el crecimiento futuro con una estrategia de ocupación eficiente del suelo. Este modelo se alinea con las directrices de contención urbana del PDUCP 2040, evitando una dispersión costosa y facilitando el diseño de comunidades verticales con equipamiento y servicios integrados.

4.14.1.3 Composición etaria.

Los datos demográficos muestran una estructura poblacional claramente joven, con un 37% de adultos jóvenes (20 a 39 años), 16.5% de jóvenes (15 a 19 años) y un 32.8% de niños (0 a 14 años). Esta distribución implica que más del 85% de la población tiene menos de 40 años, lo que representa un perfil demográfico activo, con alta demanda de vivienda accesible, oportunidades educativas y opciones de empleo. La presencia de adultos mayores es mínima (0.9%), lo que también evidencia la baja presión sobre servicios

geriátricos o especializados en esta etapa del ciclo de vida.

Desde el punto de vista de la planificación habitacional, esta composición etaria justifica la promoción de tipologías plurifamiliares de bajo costo, accesibles con crédito social y adaptables a núcleos familiares pequeños o en formación. La estructura joven también sugiere una alta movilidad, lo que refuerza la necesidad de localizaciones bien conectadas, con accesibilidad a corredores de transporte, centros escolares y actividades económicas locales.

4.16 Características Económicas

4.16.1 Tipos de actividad económica predominante.

El entorno inmediato se caracteriza por una clara vocación hacia el sector terciario, donde predominan actividades comerciales y de servicios. Del total de 932 unidades económicas identificadas, el 47% corresponde a comercios, especialmente tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (140 establecimientos), así como minisúpers (61) y servicios personales como peluquerías y clínicas de belleza (87). Los servicios representan el 45% del total de unidades económicas, mientras que la industria constituye solo el 8%, lo que indica una limitada presencia de actividades manufactureras o logísticas de mediana escala. Esta estructura productiva refleja una economía barrial basada en el comercio de proximidad y en el autoempleo, altamente sensible a la densidad poblacional y al consumo local.

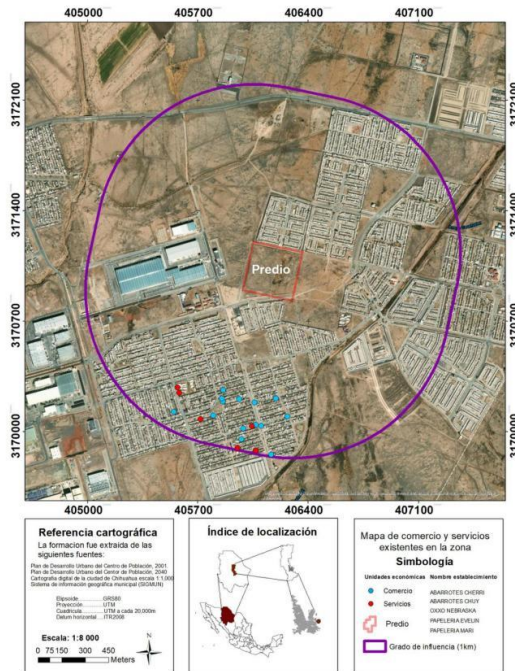


Ilustración 17 Mapa de comercio y servicios existentes en la zona. Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo y cartografía del SIGMUN (PDUCP 2040).

4.16.2 Empleo formal e informal.

El total de personal ocupado asciende a 5,378 personas, con una fuerte concentración de microempresas: el 86 % de las unidades económicas emplea entre 0 y 5 personas, lo que sugiere un alto grado de informalidad o esquemas de operación familiar. Aunque la remuneración promedio mensual por empleado es de \$15,175 pesos, es probable que una proporción importante de los empleos no cuente con prestaciones formales ni seguridad social, debido a la naturaleza del comercio informal y del trabajo independiente en el área. Este patrón productivo refuerza la necesidad de políticas de urbanización que favorezcan el

acceso a servicios urbanos, transporte público y vivienda asequible para trabajadores sin acceso a esquemas de financiamiento tradicionales, pero con alta movilidad económica dentro del sector informal o semiformal.



Imagen 4 Establecimiento comercial OXXO en zona habitacional. Fuente: Fotografía propia tomada en campo (2025). Ubicación aproximada: entorno inmediato al polígono de la Parcela 308, suroriente de Chihuahua, Chih.

4.16.3 Capacidad de compra de vivienda social (INFONAVIT).

Los niveles de ingreso y la estructura del empleo en el área son compatibles con esquemas de vivienda social y créditos de interés social como los que otorga el INFONAVIT. La media de remuneración reportada (\$15,175 pesos mensuales) permite el acceso a créditos que oscilan entre los 450,000 y 750,000 pesos, rango que es cubierto por desarrollos de vivienda vertical compacta en zonas urbanas

consolidadas. En este contexto, la modificación a H60+ resulta pertinente para ampliar la oferta habitacional con unidades plurifamiliares dentro del umbral de crédito INFONAVIT, bien localizadas, cercanas a servicios, centros escolares y nodos de empleo. Esta estrategia evita la dispersión periférica y mejora las oportunidades de inclusión urbana para sectores de ingresos medios y trabajadores jóvenes.

4.17 Equipamiento Urbano Cercano

En el área de influencia del predio se identifican lotes reservados para equipamiento urbano barrial, conforme al plan maestro del fraccionamiento Portal del Real II. Estos incluyen predios destinados a escuelas de nivel básico, espacios deportivos, parques públicos y servicios de salud primaria. Actualmente, algunos de estos equipamientos aún no han sido construidos, pero su reserva territorial permite planificar su dotación conforme se consolide la demanda poblacional. Dentro de un radio de dos kilómetros se encuentran escuelas públicas en operación, centros de salud y tiendas de conveniencia, aunque con cobertura limitada. La modificación a H60+ permitirá fortalecer la justificación institucional para construir equipamiento pendiente, además de apoyar la economía de escala para mejorar la calidad y eficiencia de los servicios urbanos existentes. La presencia de áreas deportivas y espacios públicos en etapa de diseño es una fortaleza que puede potenciarse con una población crítica suficiente.

4.17.1 Escolar

El equipamiento educativo cercano incluye múltiples escuelas de nivel básico (preescolar y primaria), localizadas principalmente en las zonas de Punta Oriente y Los Encinos, así como un par de planteles de educación secundaria y técnica dispersos en el entorno. Aunque la densidad de planteles es adecuada para los fraccionamientos existentes, la cobertura se verá comprometida conforme se consoliden nuevas etapas y aumente la densidad poblacional, como se propone en la Parcela 308. En este sentido, la modificación a H60+ justifica y refuerza la necesidad de planear uno o más planteles adicionales en la zona barrial inmediata o reservar suelo para tal fin.



Imagen 5 Acceso principal a primaria pública en zona habitacional del suroriente de Chihuahua. Fuente: Fotografía propia tomada en campo (2025). Ubicación aproximada: entorno inmediato al polígono de la Parcela 308, suroriente de Chihuahua, Chih.

4.17.2 Salud

La imagen muestra la presencia de unidades médicas familiares (UMF), centros de salud y al menos una clínica privada,

principalmente al sur y poniente del polígono. Aunque la infraestructura de salud existe, su capacidad instalada puede resultar insuficiente si no se acompaña de una estrategia de fortalecimiento progresivo conforme se incremente la población residente. El proyecto de densificación puede contribuir a detonar esa necesidad institucional y a generar una masa crítica suficiente para justificar mejoras en cobertura médica y atención preventiva comunitaria.

4.17.3 Espacios Recreativos y Comunitarios

Si bien no se observan equipamientos recreativos mayores como centros deportivos o parques lineales formalmente construidos, existen reservas territoriales destinadas a áreas verdes y usos comunitarios, especialmente al sur de la Parcela 308 y a lo largo del eje de Av. Equus. Estas áreas representan una oportunidad clave para integrar infraestructura verde, andadores, ciclistas y equipamiento social, en línea con los principios de ciudad compacta y saludable. La densificación puede, además, facilitar la inversión pública y privada en estos espacios mediante esquemas de equipamiento compartido o de corresponsabilidad.

Evaluación General

En términos generales, el equipamiento urbano circundante es funcional, pero insuficiente a mediano plazo si no se adapta al ritmo de crecimiento demográfico del sector. El modelo de

densificación propuesto con la zonificación H60+ tiene el potencial de acelerar la consolidación de servicios públicos, facilitar esquemas de urbanización más eficientes y propiciar una distribución más equitativa del acceso a servicios educativos, médicos y comunitarios. Se recomienda, por tanto, que el proyecto considere la reserva de al menos un lote para equipamiento barrial, así como estrategias de integración funcional al sistema de espacios públicos existentes.

4.18 Diagnóstico de Uso de Suelo Actual y Predominante

El uso de suelo predominante en el entorno inmediato de la Parcela 308 corresponde al régimen de Habitacional de 26 a 45 viv/ha (color amarillo mostaza), con transiciones hacia zonas de 46 a 60 viv/ha (color marrón) conforme se avanza hacia el noroeste y noreste del sector, lo cual confirma la existencia de una vocación habitacional claramente definida, en proceso de consolidación. En términos de tipología, las viviendas existentes son en su mayoría unifamiliares progresivas, construidas sobre lotes de entre 90 m² y 160 m², organizadas en manzanas regulares y con una estructura vial coherente con fraccionamientos planificados. Esta morfología indica una tendencia hacia la consolidación de vivienda horizontal, pero con capacidad de transición hacia modelos plurifamiliares verticales de baja y media altura.

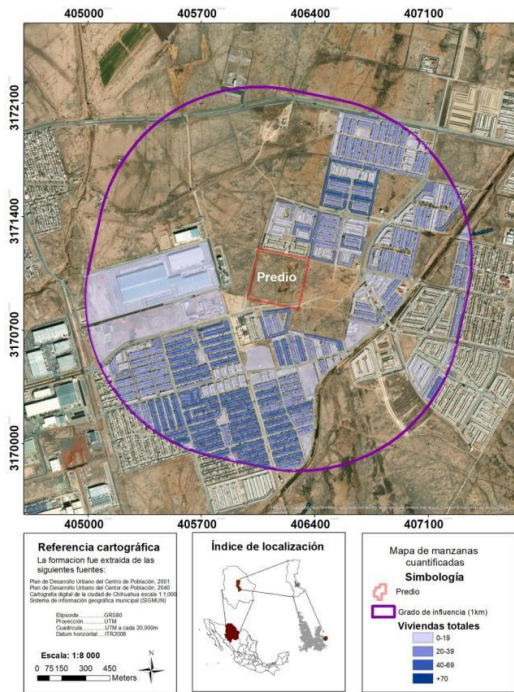


Ilustración 18 Mapa de manzanas cuantificadas para determinar densidad (viviendas totales). Elaboración propia con base en cartografía del SIGMUN y conteo de viviendas visibles por manzana (PDUCP 2040).

La consolidación urbana en el área es media, con importantes sectores ya urbanizados, aunque con presencia de lotes baldíos, manzanas parcialmente ocupadas y equipamiento aún sin construir, lo cual indica que el sector se encuentra en una etapa intermedia de urbanización.

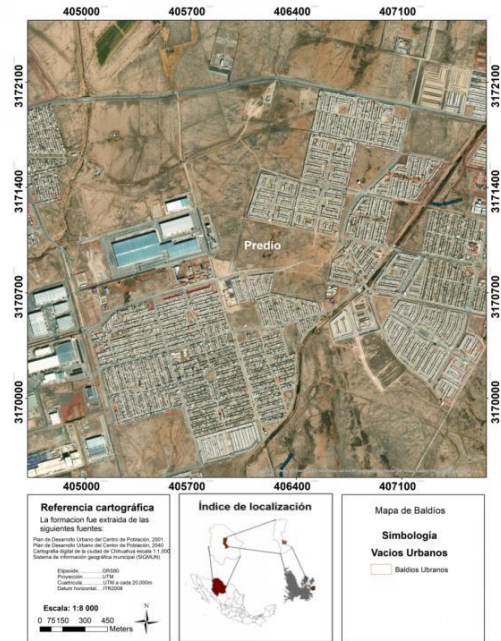


Ilustración 19 Mapa de lotes baldíos o vacíos urbanos disponibles. Elaboración propia con base en cartografía del SIGMUN (PDUCP 2040).

Las calles se encuentran parcialmente pavimentadas y existe electrificación aérea, así como redes de agua potable activas en zonas colindantes, lo que respalda la viabilidad técnica de incrementar la densidad en el predio sujeto a modificación.

En cuanto al uso de suelo circundante, se identifica una matriz residencial dominante, con algunos nodos de Comercio y Servicios (color rojo) dispersos estratégicamente en intersecciones viales y rotondas, destinados a cubrir necesidades barriales. No se observan usos conflictivos como industria de alto impacto o servicios metropolitanos. También se reconocen franjas de Mixto Suburbano I y II (colores azul y azul claro) al poniente y sur del área,

lo que refuerza la posibilidad de coexistencia con vivienda de mayor densidad, servicios de proximidad y pequeños comercios. Esta configuración permite una transición funcional suave hacia el modelo de ciudad compacta y mixta que promueve el PDUCP 2040, sin alterar el equilibrio urbano.

En resumen, el diagnóstico de uso de suelo evidencia que la Parcela 308 se inserta en un contexto residencial de densidad media con vocación de consolidación, con condiciones favorables para una transición ordenada hacia la densidad propuesta H60+, gracias a la compatibilidad con los usos circundantes y la existencia de reservas para comercio, servicios y equipamiento comunitario en el entorno inmediato.

NORMATIVIDAD

5. Congruencia con los Instrumentos de Planeación

El nivel normativo establece las políticas, objetivos y directrices que orientan los diferentes subcomponentes del presente estudio, constituyendo la base para la formulación de estrategias y la definición de acciones específicas. Este nivel tiene como propósito garantizar que las propuestas aquí planteadas se desarrollen en un marco de coherencia y continuidad respecto a los instrumentos superiores de planeación, asegurando así una unidad de visión entre los lineamientos locales y las políticas de desarrollo de mayor jerarquía.

La congruencia con los instrumentos superiores de planeación implica la alineación expresa con los objetivos y estrategias contenidos en el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Chihuahua y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040, entre otros documentos aplicables. Esta correspondencia normativa es fundamental para consolidar un desarrollo territorial ordenado, resiliente y sostenible, que se facilite de manera coordinada y eficiente entre los distintos niveles de gobierno y actores sociales involucrados.

De esta forma, toda modificación propuesta, incluyendo los cambios de uso

de suelo o zonificación, se somete a los principios, políticas y metas establecidos en dichos instrumentos, respetando los criterios técnicos, jurídicos y de planeación territorial que garantizan su viabilidad y contribuyen al cumplimiento de los objetivos de desarrollo integral establecidos para el municipio y la entidad federativa..

51 Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024

Constituye el instrumento rector de la política pública federal y organiza su visión en tres ejes fundamentales: Política y Gobierno, Política Social y Economía. Entre sus objetivos y prioridades destacan la erradicación de la corrupción, la regeneración ética de la vida pública, el respeto irrestricto a los derechos humanos, la reducción de las desigualdades regionales y sociales, y la promoción del desarrollo sostenible. En materia territorial, establece como directrices el impulso a un desarrollo urbano ordenado, la dotación de vivienda digna y asequible, la integración de un sistema de transporte eficiente y sustentable, la inclusión social y la preservación ambiental, buscando siempre que los proyectos urbanos se articulen con políticas de bienestar y sostenibilidad de alcance nacional.

5.2 Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027 (PED)

Es el instrumento que orienta la planeación en Chihuahua, alineado con los principios del PND, y organiza sus acciones en cinco ejes rectores. De particular relevancia para el ordenamiento territorial es el Eje III: Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable, que tiene como objetivos actualizar los instrumentos de planeación urbana y regional, garantizar un uso racional y equilibrado del suelo, generar reservas territoriales estratégicas, fortalecer la coordinación intermunicipal y promover un modelo de ciudad sustentable, bien conectada y con integración social. Sus directrices priorizan la gestión integral del agua, la mejora de la movilidad urbana, la provisión de vivienda adecuada, la consolidación de centralidades urbanas y la preservación de los ecosistemas, asegurando que el desarrollo urbano se conduzca bajo criterios técnicos y ambientales.

5.3 Plan Municipal de Desarrollo 2021–2024 (PMD) del Municipio de Chihuahua

Establece la visión y compromisos del gobierno municipal a través de ejes estratégicos enfocados en la competitividad, el desarrollo humano, la seguridad y la eficiencia gubernamental. Dentro de estos, el Programa 4.10 “Chihuahua, Ciudad Visionaria” fija como objetivos prioritarios la actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población (PDU) y del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial, la

prevención de asentamientos irregulares, la promoción de la movilidad sustentable, la dotación equitativa de equipamiento y espacio público, la consolidación de vivienda vertical, la incorporación de principios de economía circular y la gestión metropolitana. Estas directrices buscan que la expansión urbana sea planificada, equilibrada y socialmente incluyente.

5.4 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 (PDU 2040)

Es el instrumento técnico-normativo que define la estructura urbana a largo plazo del municipio, estableciendo como objetivos la consolidación de una ciudad compacta, policéntrica y con alta densidad controlada, la promoción de usos de suelo mixtos, el crecimiento hacia adentro para optimizar infraestructura, la integración del transporte público con el patrón de ocupación del territorio y la preservación de áreas verdes y recursos naturales. Entre sus directrices y prioridades se incluyen la generación de nuevas centralidades, la revitalización del centro urbano, el fortalecimiento del equipamiento estratégico, la promoción de vivienda cercana a zonas de empleo y servicios, y la preservación del equilibrio ecológico. Asimismo, el PDU 2040 contiene tablas de compatibilidad de usos que determinan la viabilidad técnica y legal de cualquier modificación o cambio de uso de suelo, lo que garantiza que las acciones propuestas estén en estricta congruencia con la planeación de largo plazo.

5.5 Objetivo General

Establecer y sustentar técnicamente el cambio de uso y densidad de suelo propuesto mediante una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, garantizando su congruencia con los instrumentos superiores de planeación nacional, estatal y municipal, así como con la normatividad vigente, para favorecer un desarrollo urbano ordenado, sustentable, compacto y eficiente en el área de intervención.

5.5.1 Objetivos Específicos

- Analizar la situación actual del predio y su contexto urbano inmediato, identificando usos, densidades, infraestructura y condiciones socioeconómicas que respalden la viabilidad del cambio propuesto.
- Verificar la congruencia de la modificación con las políticas, objetivos y directrices establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2019–2024, el Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027, el Plan Municipal de Desarrollo 2021–2024 y el PDU 2040.
- Asegurar la compatibilidad normativa mediante la identificación y aplicación literal de las disposiciones, artículos y secciones pertinentes de las leyes y reglamentos federales, estatales y municipales en materia de asentamientos humanos,

ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

- Justificar el cambio propuesto desde un enfoque técnico y de planeación, demostrando que contribuye a los principios de densificación planificada, aprovechamiento óptimo de infraestructura y fortalecimiento de la estructura urbana definida en el PDU 2040.
- Proponer lineamientos y recomendaciones que faciliten la implementación del nuevo uso o densidad, minimizando impactos negativos y asegurando el cumplimiento de criterios de sustentabilidad, movilidad y accesibilidad establecidos en la normativa vigente.

Normatividad Aplicable a Instrumentos de Planeación

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (DOF última reforma 06-01-2019)

Citas relevantes:

Artículo 4, fracción I: "El derecho a la ciudad se entiende como el uso y disfrute equitativo de las ciudades, con base en principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social."

Artículo 47: "Los programas de desarrollo urbano deberán contener la zonificación primaria que establezca las áreas y los

límites para los diferentes usos, destinos y aprovechamientos del suelo...”

Artículo 59: “Las autoridades municipales deberán procurar que la aplicación de la zonificación primaria y secundaria se ajuste a los objetivos de los programas de desarrollo urbano...”

Análisis jurídico:

Este marco normativo obliga a que cualquier modificación de uso o densidad, incluso si es de carácter menor, preserve el derecho a la ciudad, fomente un uso equitativo y sustentable del suelo y se mantenga en congruencia con los programas de desarrollo urbano vigentes. La propuesta cumple al ajustarse al PDU 2040 y favorecer la mezcla de usos y la densificación planificada en zonas con infraestructura suficiente.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (DOF última reforma 05-06-2018)

Citas relevantes:

Artículo 15, fracción IV: “Quien realice obras o actividades deberá prevenir, minimizar o reparar los daños ambientales que se generen.”

Artículo 23, fracción X: “Se evitará el establecimiento de asentamientos humanos en zonas que por sus características geográficas o climáticas resulten riesgosas para la población.”

Análisis jurídico:

La modificación menor considera criterios de prevención ambiental, asegurando que

la nueva densidad propuesta se localice en un polígono sin riesgo hidrometeorológico o geológico, y que aproveche la infraestructura existente para evitar presión sobre áreas naturales.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

Citas relevantes:

Artículo 13: “Corresponde al municipio el otorgamiento de licencias, constancias y autorizaciones en las que se señalen los usos, destinos y aprovechamientos permitidos, condicionados o prohibidos...”

Artículo 88: “La zonificación secundaria deberá establecerse en congruencia con la zonificación primaria y con los objetivos del desarrollo urbano sustentable.”

Análisis jurídico:

Esta ley otorga la facultad al municipio para aprobar modificaciones de uso y densidad, siempre que se justifique su congruencia con la zonificación primaria y los objetivos del PDU vigente. El expediente técnico demuestra esa congruencia con base en datos de infraestructura, movilidad y entorno urbano.

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

Citas relevantes:

Artículo 25, fracciones III y V: “Promover el uso sustentable de los recursos naturales”

y "Proteger la diversidad biológica y los ecosistemas."

Artículo 30: "El ordenamiento ecológico del territorio es un instrumento de la política ambiental cuyo propósito es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas..."

Análisis jurídico:

La propuesta de modificación no implica la eliminación de áreas de valor ambiental, sino que se desarrolla en suelo urbano en proceso de consolidación, favoreciendo el uso eficiente del territorio y previniendo la expansión hacia zonas naturales.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Citas relevantes:

Artículo 27: "Toda ocupación, uso o construcción en el territorio municipal deberá ajustarse a lo establecido en la Ley, el Plan de Desarrollo Urbano y las disposiciones aplicables."

Artículo 75: "Las modificaciones de uso o densidad deberán estar respaldadas por estudios técnicos que demuestren la compatibilidad con el entorno urbano y los beneficios para la ciudad."

Análisis jurídico:

El estudio técnico anexo acredita que la modificación propuesta es compatible con el entorno inmediato y contribuye a los objetivos de sostenibilidad urbana establecidos en el Reglamento.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040

Objetivos y directrices relevantes:

- Ciudad compacta y policéntrica.
- Revitalización de corredores estratégicos y centralidades.
- Diversificación de usos y densificación controlada.

Análisis jurídico:

La propuesta se alinea con las directrices del PDU 2040, ya que promueve un desarrollo vertical de mayor densidad en zonas en proceso de consolidación con equipamiento, transporte y servicios, evitando la dispersión urbana y fortaleciendo los corredores de actividad económica.

ESTRATEGIA URBANA

6. PARTICULARIDADES DE LA ESTRATEGIA URBANA

La estrategia urbana se fundamenta en los principios de densificación planificada, integración funcional y sostenibilidad, en concordancia con el PDUCP 2040 y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se plantea la consolidación de un nodo habitacional de alta densidad que:

6.1.1 Concentre el crecimiento en zonas consolidadas

Este predio, ubicado en un entorno con infraestructura parcial y vialidades primarias cercanas, permite absorber la demanda habitacional sin generar presiones sobre suelo no urbanizable. El aprovechamiento de su ubicación evita el crecimiento desordenado hacia áreas de valor ambiental o agrícola, reduciendo costos de extensión de redes y servicios.

6.1.2 Optimice la red vial existente

El emplazamiento se beneficia de conexiones directas a ejes viales estructurantes como Av. Equus y Av. Central, lo que garantiza una integración eficiente con la red metropolitana. Se prevé reforzar la jerarquía vial mediante la pavimentación progresiva de vialidades secundarias y la adecuación de

intersecciones para el tránsito peatonal y vehicular seguro.

6.1.3 Genere un nodo habitacional que dinamice el entorno

La llegada de nueva población de ingresos medios y bajos favorecerá la apertura de comercios de barrio, servicios personales y equipamientos, impulsando la economía local y fortaleciendo la cohesión comunitaria.

6.1.4 Contribuya a la resiliencia urbana

El diseño incluirá infraestructura verde (revegetación superficial, control de escurrimientos pluviales y zonas de absorción), así como medidas de eficiencia hídrica y energética que reduzcan la huella ecológica del desarrollo.

6.2 Estrategia General

La estrategia general se dirige a materializar un incremento de densidad de H45 a H60+ (137.5 viv/ha) bajo un esquema plurifamiliar vertical de cuatro niveles, con estándares de calidad y accesibilidad.

Las líneas de acción clave son:

6.2.1 Densificación planificada

El proyecto se concibe como un ejemplo de aplicación de las políticas de ciudad compacta, aprovechando al máximo el potencial urbano del predio y asegurando

su compatibilidad con la zonificación y la capacidad de carga del entorno.

6.2.2 Mejora de servicios urbanos

Se prevé coordinar con las instancias municipales y estatales para optimizar redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, energía eléctrica y alumbrado, asegurando su suficiencia para la población proyectada sin comprometer el servicio de áreas colindantes.

6.2.3 Movilidad multimodal

La propuesta de modificación se apega y no altera la propuesta del Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sustentable (PSMAMS) accesos peatonales seguros, estacionamiento normativo y una red interna que favorece el uso de bicicleta, sumado a la proximidad a paradas de transporte público.

6.2.4 Equidad en el acceso a la vivienda

Se fomentará la inclusión de sectores con menor capacidad adquisitiva, alineándose con los programas de vivienda social de INFONAVIT y evitando procesos de gentrificación que excluyan a la población original del área.

6.3 Estrategia Particular

6.3.1 Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo se basa en la verticalidad como herramienta de eficiencia territorial. La tipología prevista — edificios de cuatro niveles— permitirá alojar más viviendas sin requerir mayor extensión de suelo. Esto se traduce en:

- Reducción de costos de urbanización por unidad.
- Liberación de superficie en planta baja para áreas verdes, recreativas y equipamiento.
- Mayor proximidad entre las unidades y los servicios urbanos.

6.3.2 Enfoque Inmobiliario

La orientación del producto inmobiliario será hacia vivienda plurifamiliar asequible, con un rango de precios alineado al mercado social y dirigido principalmente a trabajadores formales con acceso a crédito INFONAVIT.

- Los departamentos contarán con superficies funcionales, acabados de calidad media y eficiencia espacial.
- Se priorizará el diseño con iluminación y ventilación natural para reducir costos de operación.
- La oferta será flexible, con unidades de 1 a 3 recámaras para atender familias pequeñas, parejas jóvenes y personas solas.

6.3.3 Formación de Núcleos de Actividad

El incremento poblacional permitirá el surgimiento de nuevos focos de interacción comunitaria:

- Comercio de proximidad (tiendas, abarrotes, farmacias) en planta baja o en el entorno inmediato.

- Espacios recreativos y áreas verdes como plazas internas y andadores, fomentando la convivencia.
- Integración con equipamiento escolar y de salud cercano, reduciendo traslados y fortaleciendo la cohesión barrial.

6.3.4 Políticas de Desarrollo

Las políticas rectoras se formulan en concordancia con el Programa de Vivienda Social en Zonas de Consolidación y en Proceso de Consolidación del INFONAVIT y los principios de la Estrategia Nacional de Vivienda del Bienestar, buscando potenciar el papel del proyecto como catalizador de integración urbana:

6.3.4.1 Uso eficiente del suelo y densificación moderada

Dada su ubicación en un sector en proceso de consolidación, se favorece la construcción en vertical (cuatro niveles), lo que permite optimizar la infraestructura existente y acelerar el cierre de brechas en urbanización. Esto contribuye a la meta de INFONAVIT de concentrar la vivienda en áreas con potencial de integración plena, evitando la expansión hacia suelos rurales o de valor ambiental.

6.3.4.2 Accesibilidad económica y financiamiento social

La configuración de viviendas responde a los rangos de superficie y precios aptos para crédito INFONAVIT, asegurando que trabajadores de ingresos bajos y medios puedan acceder a una vivienda bien

ubicada dentro de una zona con oferta de transporte y equipamiento en crecimiento.

6.3.4.3 Impulso a la habitabilidad y servicios

Al ubicarse en un área con infraestructura parcial, el desarrollo servirá como detonador para completar redes y equipamientos cercanos, reforzando el carácter de nodo habitacional y mejorando el acceso a servicios de educación, salud, comercio y recreación.

6.3.4.4 Sostenibilidad y resiliencia local

La propuesta incorpora prácticas de bajo consumo de agua, captación pluvial para riego de áreas comunes, eficiencia energética mediante luminarias LED y sombreados naturales, contribuyendo a la reducción de costos de operación para las familias y a la adaptación climática del sector.

6.3.4.5 Movilidad y conectividad

Aunque no se encuentra en un polígono céntrico, la cercanía a ejes viales primarios y rutas de transporte colectivo permite la conexión con polos de empleo y servicios metropolitanos. Se impulsará la caminabilidad interna y la seguridad peatonal, en línea con la política de INFONAVIT de reducir la dependencia exclusiva del automóvil.

6.3.5 Infraestructura

El desarrollo contempla:

Agua potable y drenaje sanitario: El predio se ubica en un sector en proceso de consolidación del surponiente de la ciudad,

rodeado por fraccionamientos habitacionales con infraestructura básica instalada. Las vialidades perimetrales cuentan con redes de agua potable y drenaje sanitario ya en operación, lo que facilita la integración del predio a estos servicios. El abastecimiento proviene de la red municipal interconectada, con cobertura continua en la zona.

Drenaje pluvial: La zona presenta una red de alcantarillado pluvial parcial, con captadores instalados principalmente en las avenidas primarias como Av. Equus y Av. Central. Las pendientes son suaves, por lo que los escurrimientos tienden a concentrarse en intersecciones y calles secundarias, aunque no se registran antecedentes significativos de inundaciones en el polígono inmediato.

Energía eléctrica y alumbrado público: El área está integrada a la red eléctrica urbana de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), con líneas aéreas y subterráneas en calles principales. El alumbrado público es mayormente con luminarias LED de nueva instalación en avenidas y lámparas de vapor de sodio en calles secundarias, lo que proporciona cobertura lumínica suficiente para tránsito peatonal y vehicular.

Pavimentación y urbanización: El entorno inmediato presenta vialidades pavimentadas con carpeta asfáltica en buen estado, banquetas de concreto y guarniciones. Las calles internas de los fraccionamientos colindantes están urbanizadas y conectan con una red

jerárquica que incluye avenidas colectoras y primarias. La traza vial está consolidada y permite la integración del predio a la movilidad existente sin requerir grandes modificaciones.

6.3.6 Zonificación Secundaria y Consolidación Urbana del Proyecto

La zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 define para el entorno de la Parcela 308 una predominancia de uso habitacional mixto con tipologías de mediana a alta densidad, intercaladas con corredores comerciales y de servicios que aprovechan la conectividad vial existente.

En el polígono inmediato se identifican:

- Áreas habitacionales en proceso de consolidación (H45) al norte, oriente y sur, con tramas urbanas regulares y ocupación casi total de lotes.
- Corredores comerciales y de servicios sobre las vialidades primarias y secundarias que bordean el predio (zonas en color morado y rojo en la cartografía).
- Predios industriales y de logística al poniente, que actúan como generadores de empleo y demanda habitacional.

Alineación con la zonificación secundaria

La propuesta de cambio a H60+ (vivienda plurifamiliar vertical de hasta 4 niveles) es coherente con la estructura territorial prevista por la zonificación secundaria, ya que:

- Intensifica el uso habitacional en un nodo con servicios instalados, sin presionar el crecimiento hacia suelo no urbanizado.
- Complementa la transición de usos entre las áreas industriales al poniente y las zonas habitacionales consolidadas, sirviendo como amortiguador funcional.
- Potencia los corredores comerciales cercanos al incrementar la masa crítica de población que los demanda, fortaleciendo el tejido económico local.

Contribución a la consolidación urbana

6.3.6.1 Aprovechamiento de infraestructura existente

La zona ya cuenta con redes de agua potable, drenaje, electrificación, pavimentación y transporte público. La densificación permite maximizar el retorno de inversión pública ya realizada, evitando duplicar costos de urbanización en áreas periféricas.

6.3.6.2 Refuerzo de centralidades

Al concentrar población en torno a corredores comerciales y equipamientos cercanos (escuelas, centros de salud, parques), se consolidan centralidades barriales, fomentando la vida urbana y reduciendo la necesidad de desplazamientos largos.

6.3.6.3 Cohesión social y diversidad de tipologías

El modelo H60+ introduce vivienda plurifamiliar asequible que puede atender

a distintos perfiles (familias jóvenes, parejas, personas solas), favoreciendo la mezcla social y evitando la segregación espacial típica de fraccionamientos monofuncionales.

6.3.6.4 Cumplimiento de políticas de desarrollo compacto

La densificación controlada es uno de los principios del PDUCP 2040, la LAHOTDUECH y la Agenda 2030 (ODS 11), que buscan ciudades más compactas, eficientes y resilientes ante retos como el cambio climático y la presión sobre recursos.

Impacto esperado en el entorno inmediato

- Incremento de la vitalidad urbana: mayor actividad comercial, más interacción comunitaria y uso continuo de espacios públicos.
- Movilidad sostenible: la mayor cercanía de vivienda y servicios favorece caminatas cortas, uso de bicicleta y transporte público.
- Mejor percepción de seguridad: la ocupación constante y la presencia de actividades en planta baja generan entornos más vigilados (concepto de "ojos en la calle" de Jane Jacobs).

6.3.7 Movilidad

El predio sujeto a modificación de uso de suelo se encuentra en un sector clasificado por el INFONAVIT como zona en proceso de consolidación, con acceso a una red vial primaria y secundaria que facilita su integración funcional a la estructura

urbana. El acceso principal se realiza a través de la Av. Equus, vialidad primaria consolidada que enlaza con la Av. Central, permitiendo la conexión hacia nodos estratégicos como el subcentro suroriente, los corredores comerciales de la Av. Homero y la zona industrial ligera próxima.

El polígono de ubicación del predio queda definido por la Av. Equus al norte y la Av. Central al sur, que funcionan como ejes troncales este-oeste; mientras que hacia el poniente la conectividad se asegura mediante la prolongación de la Av. Independencia, y hacia el oriente, con la conexión a la Av. Fuerza Aérea que funge como distribuidor hacia áreas habitacionales y equipamientos metropolitanos. Este esquema garantiza una alta capacidad de interconexión vehicular y peatonal, en línea con los principios de conectividad jerárquica establecidos en el PSMAMS (Gobierno Municipal de Chihuahua, 2023).

La propuesta de densificación habitacional vertical no requiere modificaciones a las previsiones estratégicas del PDUCP 2040 para la red vial del sector; por el contrario, se integra a las jerarquías y secciones viales ya previstas, optimizando su uso y contribuyendo a un patrón de movilidad más eficiente. Según el PSMAMS, las zonas en proceso de consolidación deben priorizar la movilidad multimodal, con vialidades completas que integren flujos peatonales, ciclistas y vehiculares, así como interconexiones con el transporte público.

En este sentido, la Av. Equus y la Av. Central, por su jerarquía, permiten absorber los incrementos moderados de flujo vehicular derivados del cambio de uso de suelo a Habitacional H60+, sin comprometer la capacidad de la red. El PSMAMS plantea para estas vialidades la integración progresiva de infraestructura ciclista y la mejora de intersecciones peatonales seguras, medidas que se alinean con el carácter sostenible de la propuesta.

La accesibilidad peatonal se ve reforzada por la cercanía a rutas de transporte público que conectan con polos de empleo y servicios metropolitanos, reduciendo la dependencia del automóvil particular y favoreciendo la movilidad asequible, en coherencia con las políticas de Vivienda del Bienestar.

Finalmente, el planteamiento estratégico para la accesibilidad del predio se ajustará a las secciones viales y derechos de vía definidos por el PDUCP 2040 y el PSMAMS, previendo únicamente adecuaciones menores en banquetas y cruces peatonales para cumplir con criterios de accesibilidad universal y movilidad segura.

Av. Punta de la Angostura SP-177B (Vialidad secundaria propuesta)

La vialidad secundaria Punta de la Angostura se ubica en un entorno urbano en proceso de consolidación, identificado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) como zona apta para el fortalecimiento habitacional bajo criterios de vivienda del

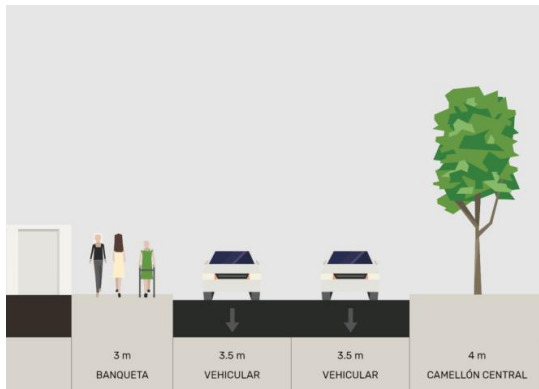
bienestar. Su trazo conecta de manera directa con vialidades colectoras y primarias ya consolidadas, lo que garantiza su integración a la red jerárquica existente y su vinculación con corredores urbanos y equipamientos estratégicos. De acuerdo con el Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sustentable (PSMAMS), la localización del predio y su vialidad de acceso facilitan la conectividad hacia concentradores de actividad como subcentros urbanos y corredores de servicios, permitiendo el acceso eficiente tanto al transporte público como a redes peatonales y ciclistas.

La sección propuesta para Punta de la Angostura se ajusta a los lineamientos establecidos en la NOM-004-SEDATU-2023 para vialidades secundarias, considerando banquetas amplias de 3.0 metros con superficie antiderrapante, guías podotáctiles y rampas con pendientes menores al 8 %, lo que garantiza accesibilidad universal. Los carriles vehiculares contarán con un ancho de 3.5 metros por sentido, mientras que el camellón central de 4.0 metros integrará vegetación arbórea nativa y sistemas de captación pluvial para riego de áreas verdes y control de escurrimientos. La iluminación se resolverá mediante luminarias LED de alta eficiencia, cumpliendo los niveles de iluminancia recomendados para vialidades secundarias, con instalación de postes dobles en camellón para cobertura de ambos sentidos.

En cumplimiento con la NOM-004-SEDATU-2023, se incorporarán paradas de transporte público con bahías de ascenso y descenso, señalización horizontal y vertical de alto contraste y cruces seguros en puntos estratégicos. El diseño paisajístico priorizará especies nativas de bajo consumo hídrico, complementadas con jardineras de infiltración y cunetas verdes que contribuyan a la gestión pluvial, reduciendo riesgos de encharcamiento. La propuesta respeta las previsiones estratégicas del PDU 2040 para la estructura vial existente, sin modificaciones que alteren su jerarquía, y garantiza que las condiciones actuales de capacidad vial son suficientes para soportar el incremento habitacional derivado del cambio de uso de suelo, manteniendo un funcionamiento óptimo del sistema vial.

La configuración vial y urbana propuesta es plenamente compatible con el cambio de uso de suelo a H60+, ya que se enmarca en un esquema de densificación planificada que aprovecha la infraestructura existente y fortalece la accesibilidad sin generar presión indebida sobre la red vial. El modelo de desarrollo basado en vivienda plurifamiliar vertical de hasta cuatro niveles optimiza el uso del suelo al incrementar la capacidad habitacional sin expandir la huella urbana, lo que contribuye a frenar la dispersión y a reducir los costos de urbanización por unidad. Esta estrategia responde a los criterios de vivienda del bienestar impulsados por el INFONAVIT, garantizando que las unidades resultantes

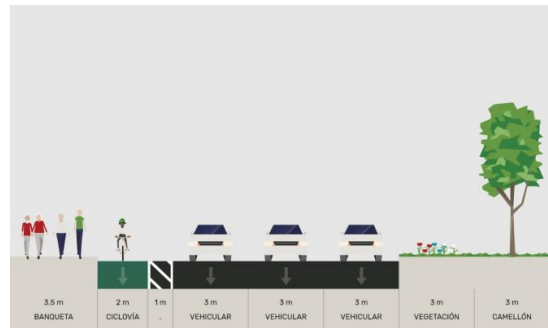
se ubiquen en zonas con acceso a equipamientos, transporte y servicios básicos, promoviendo entornos inclusivos y sostenibles. Asimismo, la integración de elementos de accesibilidad universal, gestión pluvial y eficiencia energética, en concordancia con la NOM-004-SEDATU-2023 y el PSMAMS, asegura que la propuesta no solo sea viable desde el punto de vista técnico y normativo, sino que también contribuya a mejorar la calidad de vida de sus habitantes y la resiliencia urbana de la zona en proceso de consolidación.



Av. Central PA-054A

La Avenida Central es una de las vialidades primarias estructurantes del entorno inmediato al predio sujeto a modificación de uso de suelo. De acuerdo con el Anexo de Secciones Viales del PDUCP 2040, se encuentra clasificada bajo el código PA-054A, con una longitud aproximada de 1,076 metros en el tramo comprendido entre Avenida Equus y Calle Sol de Oriente. Actualmente presenta un ancho de sección transversal de 40 metros, lo que le confiere una alta capacidad para absorber flujos vehiculares significativos, así como para

sustentar actividades de usos mixtos, equipamiento y comercio, sin comprometer la funcionalidad de la red vial. Su configuración incluye tres carriles vehiculares por sentido (3.5 metros cada uno), camellón central variable de aproximadamente 8 metros, franjas de vegetación y mobiliario urbano de 2.5 metros, banquetas amplias de 3.5 metros y ciclopista bidireccional de 1.5 metros integrada al espacio peatonal. Este diseño responde al modelo de calle completa planteado en el PDUCP 2040, garantizando movilidad multimodal, accesible y segura. No se establecen modificaciones a su trazo, sección o funcionalidad, ya que su actual configuración cumple con los criterios técnicos y normativos vigentes, asegurando conectividad eficiente hacia el predio y reforzando la accesibilidad hacia nodos como Avenida Equus y Calle Sol de Oriente.



Av. Praderas de Madagascar PP-142-A-B

La Avenida Praderas de Madagascar constituye un eje estructurante en el sector oriente de Chihuahua, articulando desarrollos habitacionales y equipamientos urbanos de relevancia. Según el Anexo de

Secciones Viales del PDUCP 2040, se divide en dos tramos: el primero (PP-142A) desde Avenida Oriente Aeropuerto hasta Avenida Central, con 1,881.31 metros de longitud, y el segundo (PP-142B) desde Avenida Central hasta el Periférico Francisco R. Almada, con 1,627.02 metros. Ambos tramos mantienen un ancho de sección transversal proyectado de 34.5 metros, integrado por banquetas de 3 metros, ciclovías segregadas de 1.5 metros a cada lado con bandas de amortiguamiento de 2 metros, tres carriles por sentido (dos de 3.5 metros y uno de 3.0 metros), franjas vegetales laterales de 3 metros y un camellón central de 2.5 metros con arborización. Esta configuración se alinea con los principios de accesibilidad universal, movilidad sostenible y jerarquía vial definidos en la Séptima Actualización del PDUCP 2040, garantizando la integración efectiva de usos habitacionales y de servicios. No se contemplan cambios en su trazo o diseño, dado que su estructura vigente es congruente con las necesidades de conectividad y operación previstas para el área.



Av. Equus PA-073A

La Avenida Equus está clasificada como una vialidad primaria estructurante en el sistema vial del PDUCP 2040 y funciona como eje articulador regional del sector oriente. Presenta una longitud total de 5,875.1 metros, divididos en los tramos PA-073A (Avenida Paseos del Pastizal – Periférico Francisco R. Almada) y PA-073B (Avenida Oriente I – Avenida Paseos del Pastizal), con un ancho actual variable entre 35.00 y 40.00 metros. Su sección transversal incluye banquetas laterales de 5.5 metros (variables), carriles exclusivos para transporte público de 3.5 metros en ambos extremos, tres carriles vehiculares mixtos por sentido de 3.5 metros y un camellón central de 8 metros destinado a vegetación y mobiliario urbano. Esta configuración asegura segregación modal, operación eficiente del transporte colectivo y capacidad para tránsito ligero y pesado. No se proyectan cambios a su ancho ni a su diseño funcional, pues cumple con los lineamientos técnicos del PDUCP 2040 en términos de conectividad, capacidad y eficiencia. La Avenida Equus mantiene su papel como eje estructural que garantiza accesibilidad fluida y facilita la integración del predio con la red urbana consolidada.



6.3.8 Acceso al predio mediante Calle Punta de la Angostura (Vialidad Secundaria Propuesta en Proceso de Consolidación)

El predio sujeto a la presente modificación menor cuenta con acceso directo a través de la vialidad local Calle Punta de la Angostura, la cual se encuentra en proceso de consolidación como vialidad secundaria propuesta de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (PDUCP 2040) y el Programa Sectorial de Movilidad y Accesibilidad de la Movilidad Sostenible (PSMAMS). Aunque actualmente no forma parte de la estructura vial consolidada, esta calle cumple una función estratégica como enlace entre el predio y las vialidades primarias del entorno, particularmente la Avenida Central y la Avenida Equus.

La sección transversal actual de Punta de la Angostura es de 14.00 metros, conformada por dos carriles de circulación —uno por sentido— con un ancho aproximado de 3.5 metros cada uno, y franjas laterales destinadas a banquetas peatonales de 3.5 metros de ancho total (variable).

El acceso vehicular y peatonal al predio deberá proyectarse en cumplimiento estricto con lo establecido en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, asegurando que la ubicación y dimensiones de las entradas, así como el número y distribución de cajones de estacionamiento, cumplan con los requerimientos establecidos.

Adicionalmente, se deberán garantizar condiciones de accesibilidad universal en las banquetas, incorporando rampas, señalización y mobiliario urbano conforme a la normativa vigente.

La condición de vialidad secundaria en proceso de consolidación le otorga a Punta de la Angostura un papel clave en la integración del predio a la red de movilidad local, favoreciendo su conexión eficiente con corredores viales de mayor jerarquía sin requerir modificaciones inmediatas a la infraestructura existente.

6.4 Síntesis de la Propuesta

La modificación de uso de suelo a H60+ en la Parcela 308 se plantea como una estrategia de densificación planificada y sostenible, alineada al PDUCP 2040, la LAHOTDUECH y las políticas de vivienda del bienestar del INFONAVIT. El predio, ubicado en una zona en proceso de consolidación con infraestructura básica y acceso directo a la red vial primaria, permitirá incrementar la capacidad habitacional mediante un modelo plurifamiliar vertical de hasta cuatro niveles, optimizando el uso de suelo y evitando la expansión hacia áreas no urbanizadas. La propuesta integra criterios de equidad social, priorizando vivienda asequible para trabajadores con acceso a financiamiento INFONAVIT, e impulsa la mezcla social mediante una oferta flexible de tipologías que atiende distintos perfiles familiares.

El proyecto actúa como detonador de actividad económica local al incrementar la población que demanda comercio de

proximidad y servicios, además de reforzar las centralidades barriales cercanas. En materia de infraestructura, aprovecha y complementa las redes de agua, drenaje, energía y pavimentación existentes, incorporando medidas de sostenibilidad como captación pluvial, eficiencia energética y vegetación nativa. La movilidad se integra al PSMAMS, favoreciendo accesos peatonales seguros, infraestructura ciclista y conexión con transporte público, sin generar modificaciones en la jerarquía vial actual.

Las vialidades vinculadas al predio —Av. Punta de la Angostura, Av. Central, Av. Praderas de Madagascar y Av. Equus— se encuentran consolidadas y cumplen con las secciones y capacidades establecidas por el PDUCP 2040, garantizando conectividad eficiente y multimodalidad. En conjunto, la propuesta contribuye a consolidar la estructura urbana del sector, mejorar la habitabilidad y fomentar un crecimiento ordenado, eficiente y socialmente inclusivo, incrementando la resiliencia urbana y el aprovechamiento de la infraestructura instalada.

Nota aclaratoria estructura vial, accesibilidad y estudio de impacto vial

El acceso principal al predio se organiza mediante **Av. Praderas de Madagascar y Av. Punta la Angostura**, vialidades proyectadas para operar como colectoras primarias internas del desarrollo, distribuyendo el tránsito hacia vialidades secundarias internas y permitiendo su futura integración

funcional al tejido urbano existente en el sector surponiente de Chihuahua.

La propuesta considera, en esta primera etapa, la consolidación progresiva de la jerarquía vial interna, la pavimentación de las vialidades secundarias, la adecuación de intersecciones internas seguras y el tratamiento de cruces peatonales. Con ello, el promovente atiende directamente las condiciones de accesibilidad y circulación dentro del polígono.

Derivado de lo anterior, y conforme al artículo 240, fracción II de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, así como a las disposiciones aplicables en materia de seguridad vial urbana y jerarquización de flujos vehiculares y peatonales previstas en la **NOM-004-SEDATU-2023**, el promovente **integrará un Estudio de Impacto Vial (EIV)** para la etapa de anteproyecto ejecutivo / autorización de fraccionamiento.

Dicho EIV documentará, entre otros:

- Estimación de volúmenes de viaje generados,
- Identificación de puntos de saturación y riesgos,
- Necesidades de señalización y control de tránsito,

- Tratamiento de banquetas, accesibilidad peatonal y cruces seguros,
- Requerimientos de estacionamiento y radios de giro.

Con esto se cumple el criterio de evaluación previa de impactos, previsto también en los artículos 68, 69, 71 fracción V, 79, fracción IX, 136 y 137 del **Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua**, relativos a la seguridad vial, funcionalidad

urbana e integración de infraestructura complementaria.

En consecuencia, se confirma que la Modificación Menor de Uso de Suelo solicitada **no requiere la ejecución inmediata de obra vial externa fuera del polígono**, pero sí reconoce la obligación de someter a la autoridad competente el Estudio de Impacto Vial en la fase siguiente de autorización del proyecto.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La presente sección detalla la solicitud de modificación menor para la reclasificación del uso de suelo del predio localizado en 28°39'47.1"N, 105°57'39.5"W, situado al suroriente del centro de población de Chihuahua, dentro del límite urbanizable establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización).

Se propone modificar la zonificación de H45 (Habitacional de Densidad Media) a H60+ (Habitacional de Densidad Alta), permitiendo el desarrollo de vivienda plurifamiliar vertical con una capacidad autorizada superior a 120 viviendas por hectárea, con un parámetro proyectado de 137.5 viv/ha.

En términos legales, la modificación cumple con la definición de modificación menor prevista en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (2022), que faculta al Ayuntamiento a aprobar cambios de uso, densidad o intensidad de aprovechamiento siempre que no alteren el límite del centro de población ni la estructura urbana general. Asimismo, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua (Artículos 24 a 26) establece los lineamientos y requisitos técnicos para modificaciones menores, garantizando la

compatibilidad de usos, la sustentabilidad ambiental y el principio de derecho a la ciudad consagrado en la legislación federal (LGAHOTDU, Art. 4).

7.1 Justificación de la Modificación

7.1.1 Coherencia con la planeación urbana vigente

La propuesta se fundamenta en el modelo de ciudad compacta y de crecimiento hacia adentro, promovido por el PDUCP 2040, que se alinea con las estrategias de la Nueva Agenda Urbana (ONU-Hábitat, 2017) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11) de la Agenda 2030.

Numerosos estudios han demostrado que la densificación planificada reduce la huella ambiental urbana, optimiza las redes de servicios y transporte, y mejora la equidad territorial (Bibri et al.⁷, 2020; Jenks & Jones,⁸ 2010). El enfoque de compactación urbana implica aprovechar la infraestructura existente, contener la expansión dispersa y crear ciudades más eficientes energéticamente, disminuyendo las emisiones de carbono derivadas de la

6 - ONU-Hábitat. (2017). *Nueva Agenda Urbana*.

7 Bibri, S. E., Krogstie, J., & Kärrholm, M. (2020). *Compact city planning and development: Emerging practices and strategies for densification and sustainability*. *Sustainable Cities and Society*, 61, 102332.

8 Jenks, M., & Jones, C. (2010). *Dimensions of the Sustainable City*. Springer.

movilidad obligada por la baja densidad (Neuman⁹, 2005; Williams et al.¹⁰, 2000).

En México, el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PNOTDU) 2021–2024 promueve la consolidación urbana y la densificación como política pública prioritaria, señalando que “la fragmentación urbana y la expansión de baja densidad incrementan los costos fiscales y ambientales de las ciudades” (SEDATU, 2021)¹¹.

7.1.2 Respuesta a la demanda habitacional actual

La propuesta responde a la necesidad documentada de incrementar la oferta de vivienda bien localizada y asequible, especialmente para segmentos sociales que acceden a crédito social como INFONAVIT. La localización periférica del predio representa una oportunidad estratégica para revertir los patrones tradicionales de expansión dispersa y fragmentación urbana. En lugar de reproducir la exclusión espacial, su transformación mediante proyectos bien planificados puede consolidarse como un polo de desarrollo urbano incluyente, articulado a las dinámicas productivas de los sectores industriales adyacentes. Esta área puede convertirse en un nodo clave para integrar a la clase trabajadora, mejorar su acceso a servicios, vivienda

adecuada y transporte, y promover una ciudad más equitativa y funcional. Tal enfoque permite orientar el crecimiento urbano con criterios de justicia espacial, aprovechando las ventajas de suelo disponible y conectividad emergente para garantizar condiciones dignas a poblaciones que históricamente han sido desplazadas por los altos precios del suelo en zonas consolidadas (Monkkonen¹², 2018; Ortiz & Cabrales¹³, 2019).

El Informe Mundial de las Ciudades (ONU-Hábitat¹⁴, 2020) enfatiza que la falta de opciones habitacionales plurifamiliares profundiza la desigualdad urbana y la segregación socioespacial, afectando especialmente a mujeres, personas mayores y familias monoparentales. La modificación propuesta permitirá generar vivienda vertical asequible con acceso a servicios urbanos y conectividad, reduciendo barreras de entrada al suelo urbano.

7.1.3 Reducción de presión sobre suelo de conservación

La densificación de áreas urbanizables ya delimitadas reduce la presión por transformar suelo agrícola, forestal o con valor ambiental, mitigando la fragmentación ecológica y protegiendo servicios ecosistémicos críticos. La literatura sobre planificación y

9 - Neuman, M. (2005). *The compact city fallacy*. *Journal of Planning Education and Research*, 25(1), 11–26.

10 Williams, K., Burton, E., & Jenks, M. (2000). *Achieving Sustainable Urban Form*. E & FN Spon.

11 SEDATU. (2021). *Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021–2024*.

12 Monkkonen, P. (2018). *Do we need density targets for Mexican cities?* *Cities*, 81, 76–84.

13 Ortiz, M., & Cabrales, M. (2019). *Desigualdad y expansión urbana en México*. *Revista de Ciencias Sociales*, 26(1), 45–68.

14 ONU-Hábitat. (2020). *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*.

sustentabilidad destaca que el crecimiento disperso genera mayores costos de infraestructura, fragmenta hábitats y reduce la resiliencia ante el cambio climático (Seto et al.¹⁵, 2012; Angel et al.¹⁶, 2011). En Chihuahua, el PDUCP 2040 define límites de crecimiento y zonas de valor ambiental, donde la expansión no planificada representa una amenaza para la estructura ecológica principal del municipio. El Artículo 60 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Chihuahua establece la obligación de conservar recursos naturales y prevenir riesgos en el ordenamiento territorial¹⁷.

7.2 Necesidades Detectadas en el Contexto

7.2.1 Déficit de vivienda plurifamiliar

La estructura habitacional de Chihuahua se caracteriza por una oferta predominante de vivienda unifamiliar dispersa, con escasa disponibilidad de tipologías verticales en zonas asequibles y bien servidas. Investigaciones han mostrado que la concentración de desarrollos verticales en zonas de alto valor limita el acceso de los grupos de ingresos medios y bajos, agudizando la segregación socioespacial

(Monkkonen¹⁸, 2016; Azuela & Smolka¹⁹, 2004).

Esta situación genera un mercado habitacional excluyente que obliga a grandes sectores de la población a ubicarse en periferias mal conectadas o en asentamientos irregulares, contraviniendo el Artículo 4 Constitucional²⁰, que reconoce el derecho de las familias a una vivienda digna y adecuada, y el Artículo 6 de la LGAHOTDU²¹, que establece el principio de acceso equitativo al suelo urbano.

La presente propuesta habilita suelo urbanizable para vivienda plurifamiliar vertical en un entorno ya delimitado y urbanizable, con acceso a infraestructura proyectada, contribuyendo a la democratización del suelo bien localizado y a la reducción de desigualdades urbanas.

7.2.2 Ineficiencia de servicios en zonas de baja densidad

Las densidades bajas como H45 (45 viv/ha) generan un patrón de ocupación territorial extensivo que dificulta la viabilidad económica de sistemas de transporte público y redes de servicios urbanos. El fenómeno de la "trampa de baja densidad" ha sido ampliamente estudiado, mostrando que la dispersión incrementa los costos de operación por usuario y

¹⁵ Seto, K. C., Güneralp, B., & Hutyra, L. R. (2012). Global forecasts of urban expansion to 2030 and direct impacts on biodiversity and carbon pools. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 109(40), 16083–16088.

¹⁶ Angel, S., Parent, J., Civco, D. L., & Blei, A. (2011). *Making Room for a Planet of Cities*. Lincoln Institute of Land Policy.

¹⁷ Gobierno del Estado de Chihuahua. (2022). *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua*, Art. 32.

¹⁸ Monkkonen, P. (2016). *Urban land-use regulations and housing markets in developing countries: Evidence from over 600 cities*. *Urban Studies*, 53(4), 757–772.

¹⁹ Azuela, A., & Smolka, M. O. (2004). *Informality, urban poverty and land market prices*. *Land Lines*, Lincoln Institute of Land Policy.

²⁰ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 4.

²¹ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Art. 6.

conduce a la dependencia del automóvil privado (Cervero & Guerra²², 2011; Ewing & Cervero,²³ 2010). El aumento de densidad propuesto a H60+ permitirá generar masa crítica poblacional suficiente para detonar y sostener la prestación de transporte público, redes de agua, saneamiento y equipamiento social, contribuyendo a un modelo urbano más equitativo y eficiente.

7.2.3 Falta de diversidad tipológica para distintos grupos sociales

El mercado habitacional local presenta un patrón de homogeneidad tipológica enfocado en vivienda unifamiliar, lo que limita la oferta para familias pequeñas, adultos mayores, solteros o parejas jóvenes. La literatura urbanística resalta la importancia de promover diversidad tipológica para adaptarse a estructuras familiares cambiantes y garantizar la inclusión social (UN-Habitat,²⁴ 2020; Hoek-Smit,²⁵ 2011).

La tipología plurifamiliar vertical flexibiliza la oferta, generando unidades habitacionales más compactas, accesibles y adaptadas a diferentes necesidades de los grupos sociales, promoviendo el principio de equidad territorial contenido en el Artículo 6 de la LGAHOTDU y la meta de

vivienda adecuada para todos establecida en el ODS 11.1.

7.3 Beneficios Esperados

7.3.1 Mejor aprovechamiento del suelo urbano

El aumento de densidad habitacional propuesto maximiza la utilización del suelo ya delimitado como urbanizable, evitando la dispersión e incrementando la eficiencia en el uso del territorio. La densificación planificada permite un uso más racional de redes de servicios y transporte, mejora la eficiencia energética urbana y reduce la emisión per cápita de gases de efecto invernadero (OECD,²⁶ 2012; Rode et al.²⁷, 2014).

La estrategia propuesta busca mantener la habitabilidad mediante alturas controladas, áreas verdes internas y espacios comunes, reforzando la calidad de vida y cumpliendo con el principio de desarrollo sustentable consagrado en la legislación mexicana (LGAHOTDU, Art. 5).

7.3.2 Incremento en la oferta de vivienda asequible

La densificación permite generar mayor número de unidades habitacionales en la misma superficie, diluyendo costos de suelo por vivienda y facilitando la viabilidad de precios accesibles. INFONAVIT y SEDATU promueven modelos

²²Ewing, R., & Cervero, R. (2010). *Travel and the Built Environment*. *Journal of the American Planning Association*, 76(3), 265–294.

²³Cervero, R., & Guerra, E. (2011). *Urban Densities and Transit: A Multi-dimensional Perspective*. UC Berkeley Center for Future Urban Transport.

²⁴ONU-Hábitat. (2020). *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*.

²⁵Hoek-Smit, M. (2011). *Government policies and their effects on housing finance markets*. *International Encyclopedia of Housing and Home*.

²⁶OECD. (2012). *Compact City Policies: A Comparative Assessment*. OECD Publishing.

²⁷Rode, P., Keim, C., Robazza, G., Viejo, P., & Schofield, J. (2014). *Cities and Energy: Urban Morphology and Residential Heat-Energy Demand*. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 41(1), 138–162.

de vivienda incluyente que integran tipologías verticales en zonas consolidadas para facilitar el acceso de los trabajadores al suelo bien ubicado (INFONAVIT, 2020).

El proyecto propuesto se alinea con este enfoque, ofreciendo unidades que puedan ser financiadas por créditos sociales y reduciendo la presión hacia asentamientos informales en periferias.

7.3.3 Disminución de la expansividad urbana

La expansión dispersa incrementa el costo de provisión de servicios básicos y deteriora el balance ecológico urbano. La densificación en suelo ya urbanizable disminuye la presión sobre áreas rurales o de conservación, reduciendo impactos sobre la estructura ecológica principal del municipio y fortaleciendo la resiliencia urbana (Angel et al.²⁸, 2011; Seto et al.²⁹, 2012). Esta propuesta se inserta en la estrategia de contención establecida en el PDUCP 2040, que busca consolidar la mancha urbana y proteger áreas de valor ambiental.

7.4 Descripción Detallada de la Modificación Propuesta

7.4.1 Cambios en la zonificación y polígono normativo

Se solicita la reclasificación de la Parcela 308 de H45 a H60+, autorizando una

densidad de 137.5 viviendas por hectárea sin modificación de su polígono ni superficie. El uso dominante se redefine como habitacional plurifamiliar vertical, en cumplimiento con el Artículo 77 de la LAHOTDUECH y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

7.4.2 Ajustes en parámetros urbanísticos

Parámetro	Valor propuesto
Altura máxima	4 niveles
Índice de construcción	1.6
Retiros frontales	5 m
Retiros laterales	2.5 m
Estacionamientos	Conforme a norma vigente

7.4.3 Incorporación de espacios comunes y equipamiento

El proyecto incluye áreas verdes internas, andadores, juegos infantiles, ciclopuertos y la reserva de un lote para equipamiento público barrial, fomentando la cohesión social y la calidad de vida, en línea con las Directrices del PDUCP 2040 y los ODS 11.7 y 3.9 que buscan garantizar acceso equitativo a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.

²⁸ Angel, S., Parent, J., Civco, D. L., & Blei, A. (2011). *Making Room for a Planet of Cities*. Lincoln Institute of Land Policy.

²⁹ Seto, K. C., et al. (2012). *Global forecasts of urban expansion to 2030*. *PNAS*, 109(40), 16083–16088.

GENERACIÓN DE ESCENARIOS

La metodología de generación de escenarios permite evaluar las implicaciones de distintos niveles de densificación sobre el uso de suelo, la prestación de servicios urbanos y la configuración del tejido urbano, conforme a los lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización). Esta técnica de planeación prospectiva es reconocida internacionalmente como herramienta para identificar trayectorias de desarrollo más sostenibles y equitativas (Godet, 2001; UN-Habitat, 2015).

El análisis de escenarios propuesto considera tres alternativas para la Parcela 308: (a) la situación actual sin modificación, (b) un desarrollo intermedio de densidad media-alta y (c) la propuesta de desarrollo pleno a H60+. Cada uno de estos escenarios permite comparar impactos potenciales en densidad habitacional, número de viviendas, uso de infraestructura instalada, viabilidad de servicios públicos y contribución al modelo de ciudad compacta.

8.1 Escenario Base (Sin Modificación)

El escenario base supone mantener la zonificación vigente H45, que establece una densidad máxima de 45 viviendas por hectárea. Con una superficie de 8.79 ha, esto permitiría desarrollar aproximadamente 396 viviendas en el predio.

En este escenario, la infraestructura urbana existente (redes de agua potable, electrificación, vialidades internas) operaría muy por debajo de su capacidad técnica instalada, generando ineficiencias en costos de operación y mantenimiento (Cervero & Guerra³⁰, 2011). Además, se limitaría la masa crítica poblacional necesaria para justificar la extensión de transporte público, servicios educativos, centros de salud y equipamiento de barrio, perpetuando la dependencia del automóvil particular y la fragmentación territorial.

Desde el punto de vista normativo, este escenario no aprovecha el potencial de consolidación urbana reconocido en el PDUCP 2040, que establece como objetivo prioritario la densificación planificada para contener la expansión dispersa y reducir el consumo de suelo agrícola o de valor ambiental.

8.2 Escenario Intermedio (Desarrollo Moderado)

El escenario intermedio plantea una densidad de transición de 90 viviendas por hectárea, equivalente a aproximadamente 790 viviendas en el predio. Esta alternativa permitiría duplicar la capacidad habitacional respecto al escenario base, incrementando la eficiencia en la provisión de servicios urbanos y acercándose parcialmente a los estándares de ciudad compacta.

30 Cervero, R., & Guerra, E. (2011). *Urban Densities and Transit: A Multi-dimensional Perspective*. UC Berkeley Center for Future Urban Transport.

No obstante, este escenario enfrenta limitaciones relevantes: al permitir una mezcla fragmentada de tipologías unifamiliares y plurifamiliares, podría dificultar la planificación homogénea de infraestructura y equipamiento, generando ineficiencias en la administración del desarrollo (OECD, 2012). Además, es probable que no alcance la masa crítica suficiente para detonar transporte público de calidad ni para justificar equipamiento barrial completo, como escuelas, centros de salud y áreas recreativas bien distribuidas (Ewing & Cervero³¹, 2010).

En términos normativos, este escenario no contradice la Ley estatal ni el Reglamento municipal, pero representa un aprovechamiento subóptimo del suelo urbanizable definido en el PDUCP 2040, limitando su potencial para contribuir a la contención de la expansión dispersa y a la sostenibilidad financiera del municipio.

8.3 Escenario de Desarrollo Pleno (Propuesta)

El escenario de desarrollo pleno corresponde a la modificación solicitada a H60+, con una densidad proyectada de 137.5 viviendas por hectárea, lo que permitiría desarrollar 1,208 viviendas en el mismo polígono.

Esta opción aprovecha integralmente la capacidad del suelo urbanizable y de la infraestructura existente, fomentando la eficiencia fiscal y operativa al distribuir costos de redes y servicios entre mayor

número de habitantes (Angel et al.³², 2011). La densidad propuesta genera la masa crítica poblacional necesaria para detonar transporte público eficiente, redes de equipamiento social y servicios urbanos complementarios, reduciendo la dependencia del automóvil privado y contribuyendo a la mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero (Seto et al.³³, 2012).

Asimismo, el desarrollo de vivienda plurifamiliar vertical con áreas comunes, andadores, ciclopuertos y áreas verdes internas fomenta modelos de comunidad vertical, promoviendo la cohesión social, la participación ciudadana y la seguridad mediante el diseño urbano activo (Jacobs,³⁴ 1961). La propuesta incluirá la reserva de un lote para equipamiento público barrial, garantizando la equidad territorial y el derecho a la ciudad, conforme al Artículo 4 y 6 de la LGAHOTDU y los ODS 11.1 y 11.7 de la Agenda 2030.

Desde el punto de vista normativo, esta opción cumple con los requisitos para modificaciones menores establecidos en el Artículo 77 de la Ley Estatal y en los Artículos 24 a 26 del Reglamento Municipal, al no modificar el límite del centro de población ni alterar la estructura urbana, garantizando la compatibilidad de usos y la sostenibilidad ambiental.

³¹ Ewing, R., & Cervero, R. (2010). *Travel and the Built Environment*. *Journal of the American Planning Association*, 76(3), 265–294.

³² Angel, S., Parent, J., Civco, D. L., & Blei, A. (2011). *Making Room for a Planet of Cities*. Lincoln Institute of Land Policy.

³³ Seto, K. C., et al. (2012). *Global forecasts of urban expansion to 2030 and direct impacts on biodiversity and carbon pools*. *PNAS*, 109(40), 16083–16088.

³⁴ Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Random House.

Nota aclaratoria al Número de viviendas y alcance real del proyecto

Se precisa que la cifra de **1,208 viviendas** mencionada en el documento técnico **corresponde a un escenario teórico de máxima ocupación del suelo**, calculado a partir de la **densidad máxima normativa** asociada al uso Habitacional H60+, de conformidad con los parámetros de densidad habitacional establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (PDUCP 2040, Séptima Actualización).

No obstante, dicho escenario máximo **no constituye la propuesta de ejecución**.

La propuesta real del promovente para la Parcela 308 contempla un total de **384 viviendas plurifamiliares**, organizadas en **14 bloques habitacionales** de hasta **cuatro niveles**, lo que produce una **densidad efectiva aproximada de 43.7 viviendas por hectárea, de acuerdo con la superficie del predio (aprox. 10.02 ha)**.

Esta escala responde al objetivo de desarrollar **vivienda plurifamiliar asequible** orientada a trabajadores formales con acceso a financiamiento hipotecario (INFONAVIT), con tipologías de entre 1 y 3 recámaras, y superficies funcionales que garanticen condiciones de habitabilidad, ventilación e iluminación natural, en cumplimiento del principio de "acceso progresivo al suelo y la vivienda adecuada" señalado por la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, particularmente en

sus disposiciones sobre vivienda social y digna para población trabajadora.

En ese sentido, para efectos de esta Modificación Menor de Uso de Suelo, debe considerarse como base técnica y operativa del proyecto el valor de **384 viviendas totales**, y no el escenario de 1,208 viviendas, que se incluye únicamente como estimación máxima potencial bajo parámetros normativos y no como compromiso edificatorio inmediato.

En el estudio se presentan tres escenarios de ocupación ("base", "intermedio" y "pleno") con el propósito de ilustrar la relación entre número de viviendas posibles y la densidad bruta resultante en el predio, bajo distintos niveles teóricos de aprovechamiento del suelo.

Estos escenarios fueron planteados como **ejercicio metodológico de capacidad máxima**, con fines de planeación y evaluación de impacto, y no como compromisos constructivos inmediatos.

Para efectos de la Modificación Menor de Uso de Suelo solicitada, el escenario que debe considerarse como propuesta de ejecución es el escenario operativo equivalente al rango **base-intermedio**, con un total de **384 viviendas** y una densidad bruta aproximada de **39.5 viviendas por hectárea**, lo que coincide con la escala real de urbanización planteada y con la infraestructura prevista en sitio.

Lo anterior se alinea con el criterio de gradualidad y proporcionalidad establecido en la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, que establece que la planeación urbana debe garantizar seguridad vial, servicios básicos suficientes y estructura de accesibilidad para la población residente, evitando inducir saturación o riesgos operativos en el entorno inmediato.

En resumen, el escenario "pleno" (1,208 viviendas) es una capacidad máxima teórica derivada de la normatividad H60+, mientras que el escenario real de desarrollo inicial es el de aproximadamente **384 viviendas**, que constituye la base técnica del presente expediente.

ANÁLISIS DE IMPACTO DEL INCREMENTO DE DENSIDAD

El incremento de densidad propuesto de H45 a H60+ implica un cambio sustancial en la intensidad de uso del suelo, con efectos esperados en los ámbitos ambiental, socioeconómico, de movilidad y de accesibilidad urbana. Este análisis considera los impactos directos e indirectos de la modificación, destacando los beneficios que se alinean con la Agenda 2030 (ODS 11), los principios de ciudad compacta y sostenible y las metas de consolidación urbana establecidas en el PDUCP 2040.

9.1 Impacto Ambiental

9.1.1 Efectos en la calidad del aire

El aumento de densidad habitacional generará emisiones temporales durante las fases de construcción, principalmente asociadas a transporte de materiales y actividades de obra. Sin embargo, al consolidar la vivienda en un modelo vertical de mayor densidad, se evita la expansión urbana dispersa, reduciendo el consumo de suelo natural y agrícola en las periferias (Angel et al.³⁵, 2011).

La mayor concentración de población cerca de corredores de transporte público fortalece la viabilidad de servicios colectivos, reduciendo viajes en automóvil privado y, por ende, emisiones de gases de efecto invernadero en el largo plazo

³⁵ Angel, S., Parent, J., Civco, D. L., & Blei, A. (2011). *Making Room for a Planet of Cities*. Lincoln Institute of Land Policy.

(Cervero & Guerra³⁶, 2011). De esta manera, el modelo de ciudad compacta propuesto es congruente con las metas de mitigación climática del ODS 13 y la Nueva Agenda Urbana.

9.1.2 Mitigación del impacto visual y ecológico

El diseño proyectado incorpora infraestructura verde interna, uso de vegetación nativa adaptada al clima local y materiales de bajo impacto ambiental. Se garantizará un porcentaje mínimo de área libre permeable, fomentando la infiltración de agua de lluvia y reduciendo escorrentías. Además, el proyecto prevé programas de arbolado urbano y sombra, contribuyendo a la mitigación de islas de calor urbano (Gill et al.³⁷, 2007) y mejorando la calidad ambiental del entorno. Estas acciones fortalecen la resiliencia climática local y cumplen con los lineamientos de desarrollo sostenible planteados en el Plan Estatal de Cambio Climático.

9.2 Impacto Socioeconómico

9.2.1 Acceso a vivienda asequible

La densificación propuesta permite ampliar la oferta de vivienda asequible mediante tipologías plurifamiliares verticales con precios compatibles con crédito social,

³⁶ Cervero, R., & Guerra, E. (2011). *Urban Densities and Transit: A Multi-dimensional Perspective*. UC Berkeley.

³⁷ Gill, S. E., Handley, J. F., Ennos, A. R., & Pauleit, S. (2007). *Adapting Cities for Climate Change: The Role of the Green Infrastructure*. *Built Environment*, 33(1), 115–133.

como INFONAVIT. Según el Programa Nacional de Vivienda 2021–2024 (SEDATU), la producción de vivienda bien localizada en suelo urbanizado es clave para reducir la desigualdad habitacional y evitar la formación de nuevos asentamientos informales. El proyecto contribuirá a democratizar el acceso al suelo urbano consolidado, beneficiando a sectores medios y trabajadores que suelen quedar excluidos de zonas bien servidas y localizadas próximas a zonas industriales que provean oferta laboral (Monkkonen,³⁸ 2018).

9.2.2 Prevención de gentrificación

A diferencia de proyectos de densificación en zonas centrales consolidadas, la propuesta se ubica en frontera urbana ya parcelada, evitando el desplazamiento de comunidades preexistentes y la presión especulativa sobre barrios tradicionales. Esto previene procesos de gentrificación que suelen aumentar el valor del suelo y expulsar a habitantes originales (Lees et al.³⁹, 2016). El enfoque en zonas de expansión ya autorizadas permite planificar la densificación de forma ordenada y anticipada, integrando mecanismos de control de precios y requisitos de accesibilidad para vivienda social.

9.3 Impacto en la Movilidad y Accesibilidad

9.3.1 Potencial para Transporte público existente

El incremento de densidad a H60+ permitirá generar la masa crítica poblacional necesaria para hacer viable el transporte público colectivo, fortaleciendo rutas alimentadoras y consolidando puntos de conexión con corredores estructurantes como la Vialidad Sacramento o el Periférico R. Almada en el largo plazo. La planeación basada en densidades más altas reduce la dependencia del automóvil privado, disminuyendo emisiones, costos de transporte familiar y accidentes viales (Ewing & Cervero⁴⁰, 2010).

9.3.2 Promoción de movilidad activa y accesibilidad universal

El diseño contempla andadores peatonales, ciclovías internas y ciclopuertos, fomentando la movilidad activa y mejorando la conectividad con la red peatonal del entorno. Estas acciones reducen la vulnerabilidad de peatones y ciclistas, mejoran la seguridad vial y promueven la salud pública (Giles-Corti et al.⁴¹, 2016). Además, el proyecto incorpora criterios de accesibilidad universal para garantizar la inclusión de personas con discapacidad, adultos mayores y niñas y niños, en cumplimiento con la Ley General de Asentamientos Humanos (Art. 6) y los ODS 11.2 y 11.7.

³⁸ Monkkonen, P. (2018). Do we need density targets for Mexican cities? *Cities*, 81, 76–84.

³⁹ Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Polity Press.

⁴⁰ Ewing, R., & Cervero, R. (2010). Travel and the Built Environment. *Journal of the American Planning Association*, 76(3), 265–294.

⁴¹ Giles-Corti, B., et al. (2016). City planning and population health: a global challenge. *The Lancet*, 388(10062), 2912–2924.

Nota aclaratoria: Cesiones y áreas de donación

El presente documento corresponde a la fase de **Modificación Menor de Uso de Suelo** aplicable a la Parcela 308 del desarrollo Portal del Real II, y por lo tanto tiene por objeto acreditar la viabilidad de la transición de H45 a **H60+ plurifamiliar** conforme a la Séptima Actualización del PDUCP 2040.

En esta fase, se presenta un trazo preliminar de vialidades internas, estacionamientos, área verde y área de vivienda, tal como se muestra en el cuadro de áreas. Sin embargo, la delimitación jurídica y cartográfica de las **superficies sujetas a cesión/donación** para vialidades públicas, equipamiento urbano, andadores peatonales, áreas verdes y demás espacios de uso común se formalizará en el **anteproyecto de fraccionamiento y urbanización**, en cumplimiento de los artículos **80, fracciones VI y IX; 88; 90; y 98 del Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua**.

Dichos artículos establecen la obligación de destinar y ceder áreas públicas suficientes para garantizar la función urbana, la accesibilidad peatonal y vehicular segura, y el acceso a espacio público y áreas verdes para la población residente.

En atención a lo anterior, el promovente se compromete a

incorporar en el anteproyecto correspondiente la propuesta formal de cesiones, para su revisión y validación por parte de la autoridad municipal competente, previo a la autorización definitiva del fraccionamiento.

PROPUESTA DE SOCIALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DE USO DE SUELO

En cumplimiento con los principios de transparencia, participación informada, inclusión y accesibilidad establecidos en la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Chihuahua, y con el fin de garantizar el derecho a la ciudad de todos los habitantes del municipio, se propone implementar un proceso de socialización no vinculante para la modificación menor de uso de suelo de la Parcela 308.

Aunque conforme al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Chihuahua la presente modificación se clasifica como modificación menor —por no alterar el límite del centro de población ni su estructura urbana general— se considera pertinente y responsable socializar el proyecto de manera clara y accesible para la comunidad.

10.1 Objetivo de la socialización

Facilitar la comprensión pública de la propuesta de cambio de uso de suelo, sus fundamentos técnicos y legales, sus beneficios previstos y su impacto en la comunidad, generando confianza y promoviendo la participación informada.

10.2 Estrategia de socialización propuesta

La estrategia contempla dos formatos complementarios para garantizar la inclusión de toda la población, incluyendo adultos y niñas, niños y adolescentes (NNA):

Presentación en PowerPoint (PPT):

- Contenido estructurado en lenguaje claro.
- Explicación gráfica del polígono, zonificación actual y propuesta.
- Justificación normativa (LAHOTDUCH, Reglamento Municipal, PDUCP 2040).
- Beneficios ambientales, sociales y de movilidad.
- Impactos y medidas de mitigación.
- Diapositivas adaptadas con iconografía sencilla para público general.

Fundamento: Artículo 57, Ley de Participación Ciudadana del Estado de Chihuahua .

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La presente propuesta de modificación menor de uso de suelo de la Parcela 308, localizada en el desarrollo Portal del Real II en Chihuahua, Chihuahua, plantea la transición de la zonificación H45 (45 viv/ha) a H60+ (137.5 viv/ha), permitiendo el desarrollo de vivienda plurifamiliar vertical de hasta 4 niveles.

El análisis técnico demuestra que la modificación es viable y congruente con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización), al alinearse con las estrategias de densificación planificada, consolidación urbana y aprovechamiento eficiente del suelo.

Se considera modificación menor conforme al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Chihuahua, ya que no altera el límite del centro de población ni la estructura urbana general, cumpliendo también con los requisitos del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua (Artículos 24 a 26).

El incremento de densidad permitirá:

- Aprovechar la infraestructura existente, reduciendo costos de extensión y operación.
- Facilitar la provisión de vivienda asequible, compatible con créditos sociales como INFONAVIT, en una zona urbanizable y bien conectada.

- Reducir la presión sobre suelos de conservación y agrícola, al contener la expansión dispersa.
- Generar la masa crítica necesaria para hacer viable el transporte público, redes de equipamiento barrial y servicios sociales.
- Promover la diversidad tipológica habitacional, adaptada a diferentes tipos de hogares.

El modelo de desarrollo propuesto integra espacios comunes, áreas verdes internas, ciclopuertos y un lote para equipamiento público barrial, fomentando la cohesión social, la movilidad activa y la accesibilidad universal.

Además, se ha previsto un proceso de socialización con materiales accesibles (presentación en PowerPoint y resúmenes ejecutivos para público general y NNA), en cumplimiento con la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Chihuahua y sus principios de transparencia e inclusión.

En conjunto, la modificación propuesta es coherente, sustentable y socialmente responsable, alineada con las metas de la Agenda 2030 (ODS 11) y con los principios de derecho a la ciudad, equidad territorial y desarrollo urbano sostenible.

Recomendaciones

Aprobación técnica y administrativa:

Se recomienda la aprobación del cambio de uso de suelo por parte del

Ayuntamiento de Chihuahua, considerando que cumple con los requisitos legales para modificación menor y con los lineamientos del PDUCP 2040.

Integración de la socialización en el proceso:

Se sugiere implementar el plan de socialización propuesto, con materiales claros y accesibles, incluyendo:

Presentación en PowerPoint para reuniones informativas.

Resúmenes ejecutivos adaptados para adultos y NNA.

Registro de opiniones ciudadanas para integrarlas como anexo al expediente.

Garantía de calidad urbana y ambiental:

Se recomienda incluir en el dictamen técnico condiciones mínimas para garantizar:

Porcentaje de área verde permeable.

Programa de arbolado urbano con especies nativas.

Incorporación de andadores y ciclovías internas.

Reserva formal de lote para equipamiento público barrial.

Vinculación con planeación municipal:

Se sugiere coordinar la implementación del proyecto con el IMPLAN y dependencias municipales para asegurar la integración funcional con vialidades, redes de servicios, transporte público y equipamiento urbano, optimizando la inversión pública y la conectividad del sector.

Monitoreo y evaluación:

Finalmente, se recomienda establecer mecanismos de monitoreo y evaluación del desarrollo para verificar el cumplimiento de parámetros urbanísticos autorizados, la calidad de la vivienda construida y el impacto en la estructura urbana, garantizando la sostenibilidad y la equidad del crecimiento en el sector suroriente de la ciudad.

BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS

- Angel, S., Parent, J., Civco, D. L., & Blei, A. (2011). *Making Room for a Planet of Cities*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Azuela, A., & Smolka, M. O. (2004). Informality, urban poverty and land market prices. *Land Lines*, Lincoln Institute of Land Policy.
- Bibri, S. E., Krogstie, J., & Kärrholm, M. (2020). Compact city planning and development: Emerging practices and strategies for densification and sustainability. *Sustainable Cities and Society*, 61, 102332. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102332>
- Cervero, R., & Guerra, E. (2011). *Urban Densities and Transit: A Multi-dimensional Perspective*. UC Berkeley Center for Future Urban Transport.
- Ewing, R., & Cervero, R. (2010). Travel and the Built Environment. *Journal of the American Planning Association*, 76(3), 265–294. <https://doi.org/10.1080/01944361003766766>
- Gill, S. E., Handley, J. F., Ennos, A. R., & Pauleit, S. (2007). Adapting Cities for Climate Change: The Role of the Green Infrastructure. *Built Environment*, 33(1), 115–133. <https://doi.org/10.2148/benv.33.1.115>
- Giles-Corti, B., Vernez-Moudon, A., Reis, R., Turrell, G., Dannenberg, A. L., Badland, H., ... & Owen, N. (2016). City planning and population health: a global challenge. *The Lancet*, 388(10062), 2912–2924. [https://doi.org/10.1016/S0140-6736\(16\)30066-6](https://doi.org/10.1016/S0140-6736(16)30066-6)
- Godet, M. (2001). *Creating Futures: Scenario Planning as a Strategic Management Tool*. Economica.
- Hoek-Smit, M. (2011). Government policies and their effects on housing finance markets. In *International Encyclopedia of Housing and Home* (pp. 54–60). Elsevier.
- INFONAVIT. (2020). *Modelo de Vivienda Incluyente*. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Random House.
- Jenks, M., & Jones, C. (2010). *Dimensions of the Sustainable City*. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-1-4020-8647-2>
- Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Polity Press.
- Monkkonen, P. (2016). Urban land-use regulations and housing markets in developing countries: Evidence from over 600 cities. *Urban Studies*, 53(4), 757–772.

- <https://doi.org/10.1177/0042098014562326>
- Monkkonen, P. (2018). Do we need density targets for Mexican cities? *Cities*, 81, 76–84.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.04.003>
- OECD. (2012). *Compact City Policies: A Comparative Assessment*. OECD Publishing.
<https://doi.org/10.1787/9789264167865-en>
- ONU-Hábitat. (2017). *Nueva Agenda Urbana*. Naciones Unidas.
- ONU-Hábitat. (2020). *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
- Ortiz, M., & Cabrales, M. (2019). Desigualdad y expansión urbana en México. *Revista de Ciencias Sociales*, 26(1), 45–68.
- Rode, P., Keim, C., Robazza, G., Viejo, P., & Schofield, J. (2014). Cities and Energy: Urban Morphology and Residential Heat-Energy Demand. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 41(1), 138–162.
<https://doi.org/10.1068/b39065>
- Seto, K. C., Güneralp, B., & Hutyra, L. R. (2012). Global forecasts of urban expansion to 2030 and direct impacts on biodiversity and carbon pools. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 109(40), 16083–16088.
- <https://doi.org/10.1073/pnas.1211658109>
- SEDATU. (2021). *Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021–2024*. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (1917, últimas reformas vigentes). *Diario Oficial de la Federación*.
- Gobierno del Estado de Chihuahua. (2022). *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua*. Periódico Oficial del Estado de Chihuahua.
- Ayuntamiento de Chihuahua. (2021). *Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua*. Periódico Oficial del Estado de Chihuahua No. 104.
- Congreso de la Unión. (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. *Diario Oficial de la Federación*, 28 de noviembre de 2016.
- Naciones Unidas. (2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. ONU.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040. Séptima Actualización. Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN).



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

Índice de Tablas

Tabla 1	Datos generales del predio.....
Tabla 2	Parámetros de densidad.
Tabla 3	Comparativa técnica de parámetros normativos.

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1	Localización del área de estudio y aplicación, Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040, Séptima Actualización.
Ilustración 2	Plano catastral 967-005-078. Fuente: Cartografía digital SIGMUN 1:10,000 del Municipio de Chihuahua.....
Ilustración 3	Zonificación primaria del entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización), Cartografía digital municipal (SIGMUN), escala 1:10,000.....
Ilustración 4	Zonificación secundaria del entorno inmediato a la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización), cartografía digital del Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGMUN), escala 1:10,000.....
Ilustración 5	Mapa de Topografía y Pendientes – Parcela 308, Portal del Real II, Chihuahua. Fuente: Elaboración propia con base en el PDUCP 2040, SIGMUN y SRTM (NASA, 30 m)
Ilustración 6	Localización de la Parcela 308 en relación con el arroyo Nogales Sur y red

	de escurrimientos. Fuente: Elaboración propia con base en cartografía del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (IMPLAN, 2024), imagen satelital de Google Earth (2023) y red hidrológica del SIGMUN.....
Ilustración 7	Red de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en el PDUCP 2040, cartografía del SIGMUN y datos de la JMAS.....
Ilustración 8	Riesgos geológicos en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2040, cartografía digital municipal (SIGMUN) y análisis de buffers de fallas estructurales.
Ilustración 9	Riesgos hidrometeorológicos en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en cartografía digital SIGMUN, red de cauces y arroyos urbanos, y delimitación de áreas de riesgo de inundación conforme al PDUCP 2040.
Ilustración 10	Riesgos químico-tecnológicos en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en la ubicación georreferenciada de estaciones de servicio, maquiladoras e industrias en SIGMUN y capas de unidades económicas del INEGI 2020.....
Ilustración 11	Estructura vial del entorno inmediato a la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 (Séptima Actualización), cartografía digital del Sistema de

Información Geográfica Municipal (SIGMUN), escala 1:10,000.

Ilustración 12 Av. Central PA-054A.....

Ilustración 13 Av Praderas de Madagascar PP-142-A-B.....

Ilustración 14 Av Equus PA-073 A

Ilustración 15 Mapa de rutas de transporte en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con base en la cartografía del SIGMUN, Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua (2001, 2004).

Ilustración 16 Mapa de transporte público y localización de paradas en el entorno de la Parcela 308. Fuente: Elaboración propia con información georreferenciada de rutas urbanas, SIGMUN y validación en campo, escala 1:10,000.

Ilustración 17 Mapa de comercio y servicios existentes en la zona. Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo y cartografía del SIGMUN (PDUCP 2040).

Ilustración 18 Mapa de manzanas cuantificadas para determinar densidad (viviendas totales). Elaboración propia con base en cartografía del SIGMUN y conteo de viviendas visibles por manzana (PDUCP 2040).

Ilustración 19 Mapa de lotes baldíos o vacíos urbanos disponibles. Elaboración propia con base en cartografía del SIGMUN (PDUCP 2040).

Fotografía propia tomada en campo (2025). Ubicación aproximada: entorno inmediato al polígono de la Parcela 308, suroriente de Chihuahua, Chih.

Imagen 2 Tanque elevado de la JMAS en zona industrial-habitacional del suroriente de Chihuahua. Fuente: Fotografía propia tomada en campo (2025). Ubicación aproximada: entorno inmediato al polígono de la Parcela 308, suroriente de Chihuahua, Chih.

Imagen 3 Vialidad sin pavimentar en zona de transición urbano-industrial. Fuente: Fotografía propia tomada en campo (2025). Ubicación aproximada: entorno inmediato al polígono de la Parcela 308, suroriente de Chihuahua, Chih.

Imagen 4 Establecimiento comercial OXXO en zona habitacional. Fuente: Fotografía propia tomada en campo (2025). Ubicación aproximada: entorno inmediato al polígono de la Parcela 308, suroriente de Chihuahua, Chih.

Imagen 5 Acceso principal a primaria pública en zona habitacional del suroriente de Chihuahua. Fuente: Fotografía propia tomada en campo (2025). Ubicación aproximada: entorno inmediato al polígono de la Parcela 308, suroriente de Chihuahua, Chih.

Índice de Imágenes

Imagen 1 Vista frontal del Predio Parcela 308 y su entorno urbano inmediato. Fuente:

ANEXO DOCUMENTAL

Nota: Todos los documentos, mapas, fotografías e infografías se entregan en formato digital adjunto en una memoria USB.

1. Documentación Legal y Técnica

- Copia del plano catastral actualizado
- Copia de acreditación de la propiedad (escritura o contrato)
- Copia de identificación oficial de los propietarios
- Copia de recibo reciente de servicio de agua potable y drenaje (JMAS)
- Copia de recibo reciente de servicio de energía eléctrica (CFE)

2. Evidencia de Campo

- Fotografías geo-referenciadas del predio
- Registro de la visita de verificación en campo (fecha, responsables, observaciones)

3. Análisis Cartográfico

- Esquemas de mapeo en formato .jpg y .pdf:
- Topografía y pendientes
- Cuencas y arroyos
- Zonificación primaria
- Zonificación secundaria
- Estructura vial
- Infraestructura hidráulica
- Comercio y servicios
- Densidad habitacional (manzanas cuantificadas)
- Rutas de transporte público
- Paradas formales y naturales
- Riesgos geológicos
- Riesgos hidrometeorológicos
- Riesgos químico-tecnológicos

4. Material de Socialización

- Presentación en PowerPoint para difusión a la población
- Infografía educativa dirigida a niñas, niños y adolescentes (NNA).

SIN TEXTO

SIN TEXTO