

*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 de 2026.

**No. 38**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 049/2026**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
KALISCH SUR**

**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 049/2026**

**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 once de marzo del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Kalisch Sur**", para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 3, Manzana 4, ubicado en la Calle Toribio Ortega No. 3601 de la Colonia Tres de Mayo (antes Poblado Ranchería Juárez) de esta ciudad, con superficie de **5,716.78** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto**.

**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. 05/2026

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 11 de marzo del año 2026, dentro del punto número trece del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

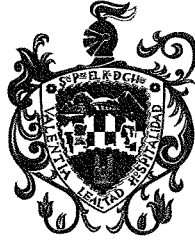
En desahogo de este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Eduardo García Martínez, en su carácter de representante legal de Kalischatarra, S. de R.L. de C.V. mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Kalisch Sur", en el predio identificado como Lote 3, Manzana 4, ubicado en la calle Toribio Ortega No. 3601 de la colonia Tres de Mayo (antes Poblado Ranchería Juárez), de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 5,716.78 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Eduardo García Martínez, en su carácter de representante legal de Kalischatarra, S. de R.L. de C.V.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Kalisch Sur**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 3, Manzana 4, ubicado en la Calle Toribio Ortega No. 3601 de la Colonia Tres de Mayo (antes Poblado Ranchería Juárez) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 5,716.78 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto.

**TERCERO.** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió Dictamen de Congruencia SDUE 814/2025 de fecha 18 de diciembre del 2025, donde autoriza el uso de suelo propuesto, al considerar que se ajusta plenamente a las disposiciones legales y a los instrumentos de planeación de superior jerarquía, por lo que recomienda al H. Ayuntamiento

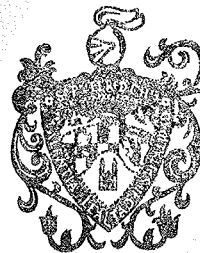


proceder con la aprobación municipal conforme al artículo 74, fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y remitir copia del acuerdo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**CUARTO.** Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 74 fracción X y 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 marzo del año dos mil veintiséis.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

  
**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"KALISCH SUR"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Eduardo García Martínez**, en su carácter de representante legal de Kalischatarra, S. de R.L. de C.V. mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Kalisch Sur**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 3, Manzana 4, ubicado en la Calle Toribio Ortega No. 3601 de la colonia Tres de Mayo (antes Poblado Ranchería Juárez), de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 5,716.78 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por el **C. Eduardo García Martínez**, en su carácter de representante legal de Kalischatarra, S. de R.L. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Kalisch Sur**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 3, Manzana 4, ubicado en la Calle Toribio Ortega No. 3601 de la colonia Tres de Mayo (antes Poblado Ranchería Juárez) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 5,716.78 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto**, 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 "**Kalisch Sur**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Eduardo García Martínez en su carácter de representante legal de Kalischatarra, S. de R.L. de C.V.;

COTEJADO

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"KALISCH SUR"

2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Eduardo García Martínez;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 22,684** de fecha 18 de julio de 2008, otorgada ante la Lic. Elsa Ordoñez Ordoñez, adscrita a la Notaría Pública número 28 del Distrito Judicial Morelos, comparece el señor Rodrigo Atahualpa Tena Cruz, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Kalischatarra S.A. de C.V. celebrada el día 18 de junio del 2008 con el objeto de solicitar la protocolización de dicha asamblea, en la que se acordó cambiar el régimen de la sociedad de Sociedad Anónima de Capital Variable a la Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable; escritura en la cual se describe la Escritura Pública número 5,662 de fecha 18 de octubre de 1976 mediante la cual se constituyó la sociedad anónima denominada Kalischatarra, así como la Escritura Pública número 7,569 de fecha 23 de enero de 1985 mediante la cual se transformó la sociedad a sociedad anónima de capital variable;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 15,120** de fecha 16 de marzo de 2017, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, quien hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que otorga Kalischatarra, S. de R.L. de C.V., representada en el acto por su apoderado legal el señor Samuel Gustavo Kalisch Seyffert a favor del señor Eduardo García Martínez;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 35,110** de fecha 27 de agosto de 2024, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, hace constar la protocolización del Dictamen de Fusión DJ 8992 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 16 de marzo del 2023, en el que se fusionan los lotes 3, 4 y 5 de la manzana 4 ubicados en la calle Toribio Ortega de la colonia 3 de mayo de la ciudad de Chihuahua, con superficies de 1,921.05 metros cuadrados, 1,874.33 metros cuadrados y 1,921.40 metros cuadrados, para formar una sola unidad topográfica de 5,716.78 metros cuadrados, registrado bajo el folio real 3154290, inscripción 126, libro 7346 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, a nombre de Kalischatarra, S. de R. L. de C.V.;
6. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
7. **Oficio DASDDU/604/2025** de fecha 14 de agosto de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;



EC

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"KALISCH SUR"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

8. **Oficio 658/2025** de fecha 22 de septiembre de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
9. **Oficio DASDDU/605/2025** de fecha 14 de agosto de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/0980/2025** de fecha 19 de agosto de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos;
11. **Oficio DASDDU/707/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de 60 días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/1001/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Aviso Importante del Estudio de Planeación "Kalisch Sur"** publicado en El Diario de Chihuahua el día 23 de octubre del 2025, donde se informa al público en general de la primera y segunda audiencia pública del estudio;
14. **Acta de la Primera Audiencia Pública** celebrada el día 24 de octubre del 2025, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
15. **Acta de la Segunda Audiencia Pública** celebrada el día 7 de noviembre del 2025, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal;
16. **Oficio DASDDU/787/2025** de fecha 12 de noviembre del 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia;
17. **Dictamen de Congruencia SDUE 814/2025** expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 18 de diciembre del 2025, donde autoriza el uso de suelo propuesto, al considerar que se ajusta plenamente a las disposiciones legales y a los instrumentos de planeación de superior jerarquía, por lo que recomienda al H. Ayuntamiento proceder con la aprobación municipal conforme al artículo 74, fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y remitir copia del acuerdo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y publicación en el Periódico Oficial del Estado;



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

X

EE

EE

B

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"KALISCH SUR"

18. **Copia simple del recibo de pago del impuesto predial 2026-181501** emitido por Tesorería Municipal;
19. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 11 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 15 de enero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
20. **Oficio DASDDU/083/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 18 de febrero de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a evaluación y mitigación de impactos ambientales y realizar un Estudio de Prevención de Riesgos que garantice la protección de los usuarios, el cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto;

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/083/2026 de fecha 18 de febrero de 2026, 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 evaluación y mitigación de impactos ambientales y realizar un Estudio de Prevención de Riesgos que garantice la protección de los usuarios, el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 11 celebrada el día 15 de enero de 2026, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

### CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Kalisch Sur**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 3, Manzana 4, ubicado en la Calle Toribio Ortega No. 3601 de la Colonia Tres de Mayo (antes Poblado

PRESIDENTE  
CHIHUAHUA

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"KALISCH SUR"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

Ranchería Juárez) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 5,716.78 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

**DICTAMEN**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Eduardo García Martínez, en su carácter de representante legal de Kalischatarra, S. de R.L. de C.V.

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Kalisch Sur**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 3, Manzana 4, ubicado en la Calle Toribio Ortega No. 3601 de la Colonia Tres de Mayo (antes Poblado Ranchería Juárez) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 5,716.78 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto**.

**TERCERO.** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió Dictamen de Congruencia SDUE 814/2025 de fecha 18 de diciembre del 2025, donde autoriza el uso de suelo propuesto, al considerar que se ajusta plenamente a las disposiciones legales y a los instrumentos de planeación de superior jerarquía, por lo que recomienda al H. Ayuntamiento proceder con la aprobación municipal conforme al artículo 74, fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y remitir copia del acuerdo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**CUARTO.** 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 los artículos 74 fracción X y 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.

COTEJADO

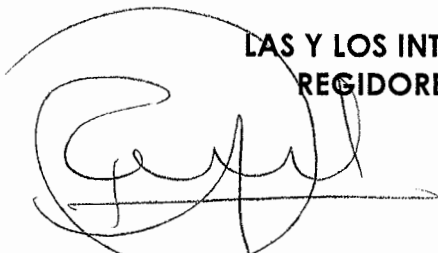


DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"KALISCH SUR"

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

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 11 días del mes de marzo del año 2026.

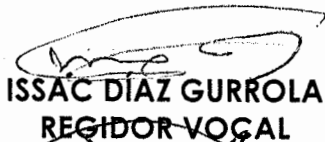
**ATENTAMENTE**  
**LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE**  
**REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**ROSA CARMONA CARMONA**  
**REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO**  
**REGIDOR SECRETARIO**



**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR VOCAL**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ**  
**REGIDORA VOCAL**



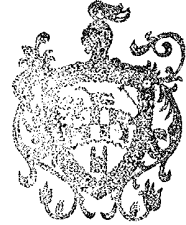
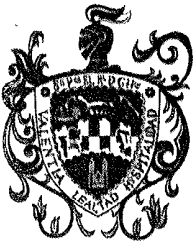
**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA**  
**REGIDOR VOCAL**



**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO**  
**REGIDORA VOCAL**



HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL **C. EDUARDO GARCÍA MARTÍNEZ**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE KALISCHATARRA, S. DE R.L. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "KALISCH SUR", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 3, MANZANA 4, UBICADO EN LA CALLE TORIBIO ORTEGA NO. 3601 DE LA COLONIA TRES DE MAYO (ANTES POBLADO RANCHERÍA JUAREZ) DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 5,716.78 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO A INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
 DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/083/2026**

Chihuahua, Chih. 18 de febrero de 2026

**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 **Eduardo García Martínez** en su carácter de representante legal de Kalischatarra S.R.L. de C.V. propietario del predio identificado como Lote 3, Manzana 4 ubicado en la Calle Toribio Ortega No. 3601, de la Colonia Tres de Mayo (antes Poblado Ranchería Juárez), de esta ciudad; con superficie de **5,716.78 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Kalisch Sur**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Industria de Bajo Impacto** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio a **Industria de Alto Impacto**.

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/604/2025 de fecha 14 de agosto del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Kalisch Sur**" solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 658/2025 de fecha 22 de septiembre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Kalisch Sur**".

Por medio de **Oficio No. DASDDU/605/2025 de fecha 14 de agosto 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/980/2025 de fecha 19 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/707/2025 de fecha 13 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 periodo de consulta pública por 60 días naturales, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la

COTEJADO



MUNICIPAL  
A, CHIH.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/083/2026**

Chihuahua, Chih. 18 de febrero de 2026

comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 60 días naturales en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con **Oficio No. SJ/DRPA/1001/2025 de fecha 17 de septiembre 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 60 días naturales, el estudio de Planeación Urbana.

Que con fecha **23 de octubre del 2025, se publicó aviso en el Diario de Chihuahua**, por medio del cual se informa a la ciudadanía del estudio de planeación urbana denominado "Kalisch Sur", en cumplimiento al Artículo 74 Fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 24 de octubre de 2025 se llevó a cabo la **primera audiencia pública** del estudio de planeación urbana denominado "Kalisch Sur" en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 07 de noviembre de 2025 se llevó a cabo la **segunda audiencia pública** del estudio de planeación urbana denominado "Kalisch Sur" en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/787/2025 de fecha 12 de noviembre de 2025** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "Kalisch Sur", solicitando el **Dictamen de Congruencia** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado, en cumplimiento al Artículo 74 Fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que mediante **Oficio No. SDUE 814/2025 de fecha 18 de diciembre del 2025**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emite el dictamen de Congruencia respecto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y demás normatividad aplicable del estudio de planeación urbana denominado de Desarrollo Urbano "Kalisch Sur".

Que el estudio de planeación urbana denominado "**Kalisch Sur**" fue presentado en la **Décimo Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **15 de enero de 2026** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.



PRESIDENCIA  
CHIHUAHUA



**PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
**CHIHUAHUA, CHIH.**  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/083/2026**

Chihuahua, Chih. 18 de febrero de 2026

### 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 evaluación y mitigación de impactos ambientales y realizar un Estudio de Prevención de Riesgos que garantice la protección de los usuarios, el cambio a Industria de Alto Impacto** 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 los Artículos 37 y 74 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 propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Copia certificada del Acta constitutiva.
5. Copia certificada del Poder del representante legal.
6. **Oficio No. DASDDU/604/2025 de fecha 14 de agosto 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. 658/2025 de fecha 22 de septiembre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. **Oficio No. DASDDU/605/2025 de fecha 14 de agosto 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/980/2025 de fecha 19 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. **Oficio No. DASDDU/707/2025 de fecha 13 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.
11. **Oficio No. SJ/DRPA/1001/2025 de fecha 17 de septiembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Original de aviso de la publicación en el Diario de Chihuahua, publicado el 23 de octubre del 2025.
13. Listas de asistencia y Acta de audiencias públicas.
14. **Oficio No. DASDDU/787/2025 de fecha 12 de noviembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia.

**COTEJADO**



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/083/2026**

Chihuahua, Chih. 18 de febrero de 2026

15. **Oficio No. SDUE 814/2025 de fecha 18 de diciembre del 2025;** la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorga el dictamen de Congruencia.
16. **Copia simple de la Décima Primera Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 15 de enero 2026 de la Comisión de Desarrollo Urbano.**
17. Copia simple del comprobante de pago de predial.
18. Copia del comprobante de pago del trámite.
19. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana **"Kalisch Sur"**, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

**ATENTAMENTE**

  
**ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE**  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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



**PRESIDENCIA  
CHIHUAHUA**

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 06 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 20 DÍAS DEL MES DE Mayo DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

  
MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

ESTUDIO TÉCNICO  
PARA CAMBIO DE USO DE SUELO  
DE INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO A  
INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO

---

“KALISCH SUR”

---

**UBICACIÓN:**

C. Toribio Ortega Ramírez esquina con Perif. Francisco R. Almada No. 3601

Col. 3 de mayo

(antes poblado Ranchería Juárez)

**PROMOTOR:**

KALISCHATARRA, S.R.L. DE CV,  
representada por: Eduardo García Martínez

**ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:**

MDU. Salma Rocío Máynez Villalobos

D.R.U 042

CEL: 614 199 56 47

Mayo 2025

## CONTENIDO

- 1. INTRODUCCIÓN .....
- 2. FUNDAMENTACION JURIDICA .....
- 2.1. PROCESO DE APROBACIÓN .....
- 2.1.1. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua .....
- 2.1.2. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua .....
- 2.2. ÁMBITO FEDERAL .....
- 2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .....
- 2.2.2. Ley de Planeación .....
- 2.2.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente .....
- 2.3. AMBITO ESTATAL .....
- 2.3.1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua .....
- 2.3.2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua .....
- 2.3.3. Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua .....
- 2.4 ÁMBITO MUNICIPAL .....
- 2.4.1. Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua .....
- 3. ANTECEDENTES .....
- 3.1. ALCANCE GENERAL .....
- 3.2. ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN .....
- 3.2.1. Definición de Área de Estudio .....
- 3.2.2. Definición del Área de Aplicación .....
- 3.2.3. Alcances de Planificación .....
- 3.3. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO .....
- 3.3.1 Zonificación Primaria .....
- 3.3.2. Zonificación Secundaria .....
- 3.3.3. Estructura Vial .....
- 3.4. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA .....
- 4. DIAGNÓSTICO .....
- 4.1. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA .....
- 4.1.1. Ámbito Regional .....
- 4.1.2. Ámbito Urbano .....
- 4.1.3. Ámbito de Influencia .....
- 4.2. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD .....
- 4.3. ORGANIZACIÓN ESPACIAL .....
- 4.4. VALORES DEL SUELO .....
- 4.5. ANALISIS SOCIOECONÓMICO .....
- 4.5.1. Nivel Estatal .....
- 4.5.2. Nivel Municipal .....
- 4.5.3. Área de Estudio .....
- 4.6. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL .....
- 4.6.1. Clima .....
- 4.6.2. Geología .....
- 4.6.3. Edafología .....
- 4.6.4. Pendientes Topográficas .....
- 4.6.5. Vegetación .....
- 4.6.6. Hidrología Superficial .....
- 4.6.7. Aguas Subterráneas .....
- 4.7. ANÁLISIS DEL MEDIO FISICO (CONSTRUIDO) .....
- 4.7.1. Vivienda .....
- 4.7.2. Comercio y Servicios .....
- 4.7.3. Industria .....

	4.7.4. Equipamiento Urbano.....	
	4.7.5. Estructura vial.....	
	4.7.6. Transporte Público .....	
	4.7.7. Infraestructura Existente.....	
4.8.	RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....	
	4.8.1. Riesgos Geológicos.....	
	4.8.2. Riesgos Hidrometeorológicos .....	
	4.8.3. Riesgos Antropogénicos.....	
4.9.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO .....	
5.	LINEAMIENTOS NORMATIVOS .....	
5.1	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN .....	
	5.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030 .....	
	5.1.2 Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 .....	
	5.1.3 Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua .....	
	5.1.4 Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2024-2027 Municipio de Chihuahua.....	
	5.1.5 Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua .	
	5.1.6 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040. ....	
6.	ESTRATEGIA.....	
6.1.	ESTRATEGIA GENERAL.....	
6.2.	ESTRATEGIA PARTICULAR .....	
	6.2.1. Modelo de Desarrollo.....	
	6.2.3 Políticas de Desarrollo .....	
6.3.	ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO .....	
6.4.	ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA .....	
6.5.	ESTRATEGIA DE VIALIDAD.....	
	6.5.1 Estacionamiento .....	
6.6.	ESTRATEGIA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL .....	
6.7.	ESTRATEGIA RIESGOS Y VULNERABILIDAD .....	
6.8	SÍNTESIS DE LA PROPUESTA .....	
7.	INSTRUMENTACIÓN.....	
✓	BIBLIOGRAFÍA.....	
	83	
✓	CRÉDITOS .....	
✓	ANEXOS.....	

# 1. INTRODUCCIÓN

El predio que nos ocupa se localiza al suroriente de la ciudad, el desarrollo de esta zona ha surgido a partir de la incorporación de suelo ejidal al entorno urbano, este proceso ha sido gradual, fomentando el establecimiento de viviendas autoconstruidas de manera progresiva, y como resultado, se ha generado una notable diversidad tanto en las tipologías de vivienda como en la morfología de los terrenos, entre estos, se encuentran predios de dimensiones medianas y grandes, que presentan mayor potencial para proyectos inmobiliarios dentro de las zonas habitacionales, así como para desarrollos industriales, y comerciales y de servicios. Así mismo el predio se localiza cercano al Subcentro Urbano Suroriente, así como a los corredores urbanos Periférico R. Almada y la Boulevard José Fuentes Mares, entre otros, generando un alto potencial de desarrollo para propuestas dirigidas a actividades económicas y productivas.

El predio consiste en un polígono de 5,716.78 m<sup>2</sup> situado sobre la C. Toribio Ortega Ramírez esquina con Perif. Francisco R. Almada No. 3601 Col. 3 de mayo, localizado en una zona medianamente urbanizada, contando con accesibilidad e infraestructura, actualmente el predio cuenta con una construcción de 1,139.53 m<sup>2</sup>, con giro de compra y venta de materiales reciclables.

Éste documento de planeación urbana, contiene la propuesta, estrategia y normas, para un cambio de uso de suelo para el predio antes mencionado, que cuenta con **uso de suelo Industria de Bajo Impacto (IBI), buscando un cambio de uso de suelo a Industria de Alto Impacto (IAI), con giro de "tratamiento y disposición final de residuos peligrosos"**, lo anterior compatible con el contexto de la zona derivado de su diversidad de usos.

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



Imagen 1. El predio vista aérea. Fuente: Google Earth, captura mayo 2025.

## 2. FUNDAMENTACION JURIDICA

### 2.1. PROCESO DE APROBACIÓN

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

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano, debido a que es de impacto significativo: se encuentra contenido en el artículo 64 de la LAHOTDU (Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, en el decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E. Y el proceso de aprobación se encuentra en el artículo 73 a continuación descritos.

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

### CAPÍTULO PRIMERO. DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

#### Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (dentro de este apartado en el art. 64 se habla sobre las modificaciones mayores a los Planes Municipales)
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen. Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

#### Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

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

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

### **CAPÍTULO SÉPTIMO DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO Planes Parciales de Desarrollo Urbano**

Artículo 64. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano se derivarán de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y tendrán por objeto:

- I. Precisar la zonificación de un área específica dentro de un centro de población.
  - II. Regular en forma específica las acciones de urbanización o edificación derivadas de las acciones de crecimiento, conservación o mejoramiento, previstas en los planes de desarrollo urbano.
  - III. Establecer y ejecutar acciones específicas de proyectos referentes al espacio público, infraestructura y equipamiento, imagen urbana, medio ambiente, cambio climático, movilidad integral, entre otros.
  - IV. Establecer y ejecutar acciones específicas para intensificar la ocupación del suelo y su potencial urbano, a partir de las acciones urbanísticas respectivas, en materia de densificación, imagen urbana, cuidado ambiental y estacionamiento.
- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano deberán ser congruentes con la estrategia y visión de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

### **CAPÍTULO UNDÉCIMO. DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO. Aprobación y consulta**

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

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

#### **Procedimiento para la formulación y aprobación**

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.  
Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.
- X. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

En el Artículo 94, refiere que las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el entorno o en la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada o metropolitana, requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del Dictamen de Impacto Territorial y Urbano de la Secretaría.

Para los efectos de esta Ley, se consideran de impacto significativo:

- XIV. La industria mediana, grande o que por su naturaleza produzca desechos contaminantes, conforme a la ley en la materia, excepto cuando se ubiquen en parques industriales autorizados.

### **2.1.2. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

## **2.2. ÁMBITO FEDERAL**

### **2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

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

El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

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

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

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

Las modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

### **2.2.2. Ley de Planeación**

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

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

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

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

### **2.2.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**

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

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

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).
- IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
- X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

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

Artículo 20.- Se consideran de utilidad pública:

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

Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará dentro del inciso VIII los siguientes criterios:

VIII.- En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 145.- La Secretaría promoverá que en la determinación de los usos del suelo se especifiquen las zonas en las que se permita el establecimiento de industrias, comercios o servicios considerados riesgosos por la gravedad de los efectos que puedan generar en los ecosistemas o en el ambiente tomándose en consideración:

- I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;
- II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;
- III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
- IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
- V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;
- VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

Artículo 146.- La Secretaría, previa opinión de las Secretarías de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, de Gobernación y del Trabajo y Previsión Social, conforme al Reglamento que para tal efecto se expida, establecerá la clasificación de las actividades que deban considerarse altamente riesgosas en virtud de las características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico-infecciosas para el equilibrio ecológico o el ambiente, de los materiales que se generen o manejen en los establecimientos industriales, comerciales o de servicios, considerando, además, los volúmenes de manejo y la ubicación del establecimiento.

Artículo 147.- La realización de actividades industriales, comerciales o de servicios altamente riesgosas, se llevarán a cabo con apego a lo dispuesto por esta Ley, las disposiciones reglamentarias que de ella emanen y las normas oficiales mexicanas a que se refiere el artículo anterior.

Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán formular y presentar a la Secretaría un estudio de riesgo ambiental, así como someter a la aprobación de dicha dependencia y de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social, los programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades, que puedan causar graves desequilibrios ecológicos.

Artículo 147 BIS.- Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán contar con un seguro de riesgo ambiental. Para tal fin, la Secretaría con aprobación de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Economía, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social integrará un Sistema Nacional de Seguros de Riesgo Ambiental.

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

La legislación local definirá las bases a fin de que la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, coordinen sus acciones respecto de las actividades a que se refiere este precepto.

## **2.3. AMBITO ESTATAL**

### **2.3.1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua**

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

### **2.3.2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua**

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

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

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

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

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

### **2.3.3. Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua**

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

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

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.
- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.
- V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.
- VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.
- VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.
- IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

## **2.4 ÁMBITO MUNICIPAL**

### **2.4.1. Reglamento de Desarrollo 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;
- 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 la fusión, subdivisión, re lotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del Municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y
  - e. La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

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

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Municipio;
- III. El Presidente Municipal; y
- IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo del Estado de 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, este Reglamento y los Convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;
- IV. Participar en la construcción, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios coordinados 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 planeados, las demás que otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones 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, e dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, u 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;
- IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- 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 u 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 y transmisión, y
  - e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VI. Realizar, promover y conectar 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 presentación y administración de los servicios públicos y la
- VII. 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 u 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;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

- I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
- II. 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;
- III. 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;
- IV. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;
- V. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;
- VI. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana.

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: 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;

- I. El comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
- II. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN, y
- III. 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 de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sisea Municipal de Planeación 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 Sostenibles;
- IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Planes Maestros e Desarrollo Urbano Sostenible, y
- VI. Modificaciones Menores.

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

- I. El municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Decimo 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
- IV. Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;
- V. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planeamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean
- VI. necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- VII. El Municipio deberá dar respuesta a los planeamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- VIII. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la secretaria, 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
- IX. 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 de 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 áreas urbanizables y las no urbanizables,
- 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. E este procedimiento

escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos de área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir de 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 acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, 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 se 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.

### 3. ANTECEDENTES

#### 3.1. ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio técnico es el llevar a cabo un cambio de uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización identificado como Industria de Bajo Impacto buscando la transformación a uso Industria de Alto Impacto que le permita la factibilidad para poder albergar un tratamiento y disposición final de residuos peligrosos, actualmente el predio alberga una construcción donde se realiza compra y venta de materiales reciclables.. La finalidad de éste proyecto reside en la adecuación de la construcción existente que funcione como área de recolección y transporte, una zona de acopio de residuos peligrosos donde se procesaran y se les dará tratamiento, para posteriormente vender a una empresa, en compatibilidad con su entorno aprovechando su ubicación, su cercanía con vialidades jerárquicas de la zona y su infraestructura consolidada, para lo cual se realiza el análisis técnico que justifique la viabilidad de la propuesta.

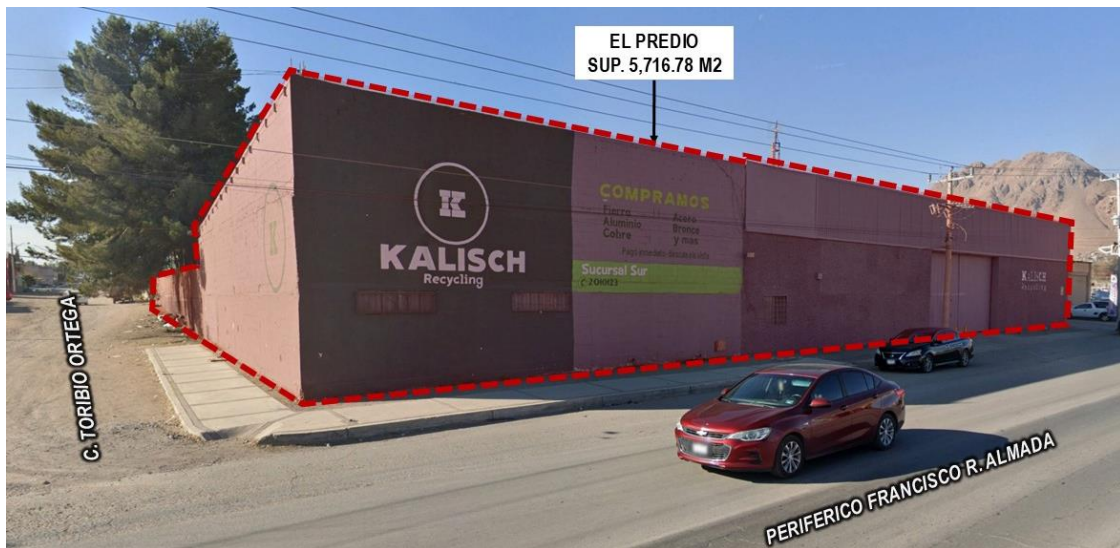


Imagen 2. El predio, visto desde el Perif. Francisco R. Almada. Fuente: Google Earth, captura mayo 2025.



Imagen 3. El predio, visto desde la C. Toribio Ortega Ramirez. Fuente: Google Earth, captura mayo 2025.

**3.2. ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN**

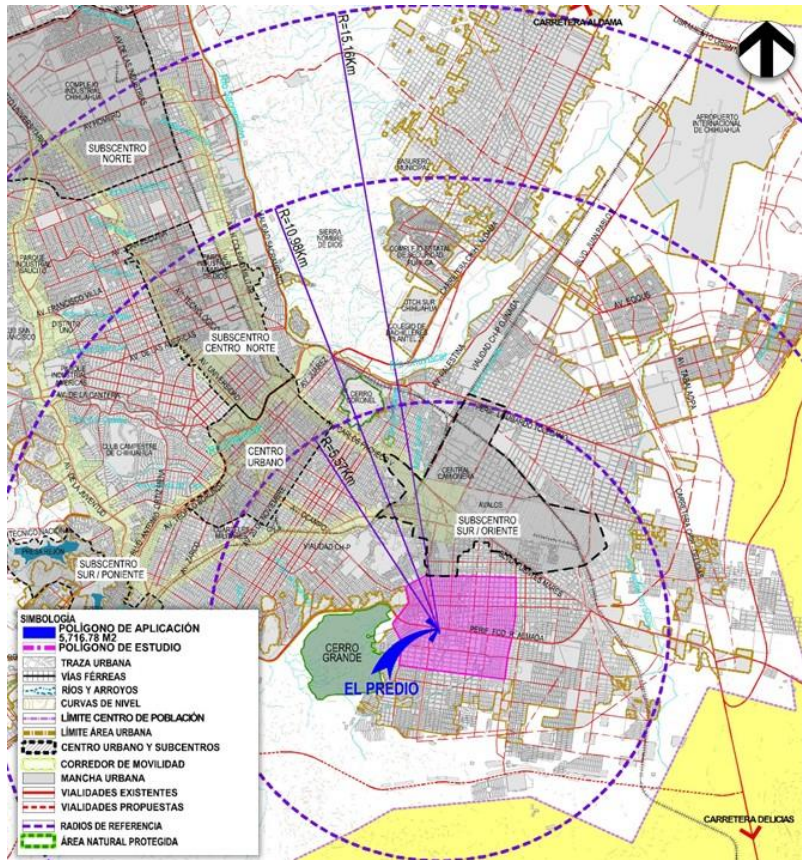
**3.2.1. Definición de Área de Estudio**

El área de estudio delimitada abarca un polígono que nos permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, conteniendo las vialidades principales como lo son el Periférico Francisco R. Almada, Av. Nueva España, C. Misión de Santa Bárbara, C. Francisco Villa, C. Adolfo López Mateos, C. Francisco Portillo, C. 16 de septiembre Sur, C. 5 de mayo, C. 10ª., C. 11ª. y C. 15ª. entre otras.

Asimismo, dentro de área de estudio contiene las colonias Mármol I, II y III, Leandro Valle, Integración de la Sociedad, Clara Córdova, Vista Hermosa, Luis Donaldo Colosio, 3 de mayo, División del Norte I, II y III, Villa Juárez, Libertad, Roberto Quiroz, Granjas Cerro Grande, Casa Blanca y Casa Blanca Sur, Toribio Ortega, Los llanos, entre otras colindantes.

El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades, entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 6256241.8337m2 (625.62418337Ha), delimitado físicamente de la siguiente manera:

- ✓ Al Norte se define por la C. Tercera,
- ✓ Al Oeste colida con las vialidades primarias Vistas del Bosque y Misión de Santa Bárbara.
- ✓ Al Sur, se conforma con la vialidad secundaria propuesta denominada Av. Álvaro ríos Ramírez (Av. Garambullos),
- ✓ Y al Este la vialidad primaria 16 de septiembre.



*Imagen 4. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.*

**3.2.2. Definición del Área de Aplicación**

La ubicación del predio motivo del presente estudio se localiza cercano a la zona suroriente de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales con tipología de vivienda de autoconstrucción, desarrollos comerciales y de servicios, así como usos industriales de bajo impacto y equipamiento urbano.

El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un polígono con una superficie de 5,716.78 m2 situado sobre la C. Toribio Ortega Ramírez esquina con el Perif. Francisco R. Almada, dentro de ésta ciudad, contando con clave catastral 370-069-004.

El polígono de aplicación se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al norte colinda con el Periférico Francisco R. Almada, con 49.87 m de ancho.
- ✓ Al este colinda con la C. Toribio Ortega con 114.87 m de largo,
- ✓ Al sur colinda con la calle Ignacio Enríquez (antes C. 25 o 27), con una longitud de 5015 m,
- ✓ Al oeste colinda con los predios denominados Solar 1, 2 3 y 4 con 114.87 m de largo.



Imagen 5. El predio y el cuadro de construcción.

**3.2.3. Alcances de Planificación**

El alcance del estudio se define en función a la normatividad aplicable, en particular con la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua vigente y su congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio busca los alcances de un cambio de uso de suelo al interior de la mancha urbana, atendiendo su contexto natural, urbano y social a la futura interacción con su estructura urbana inmediata, en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural, expresados y analizados a más detalle en el apartado de Diagnostico que se desarrolla a continuación.

### 3.3. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO

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

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

#### 3.3.1 Zonificación Primaria

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

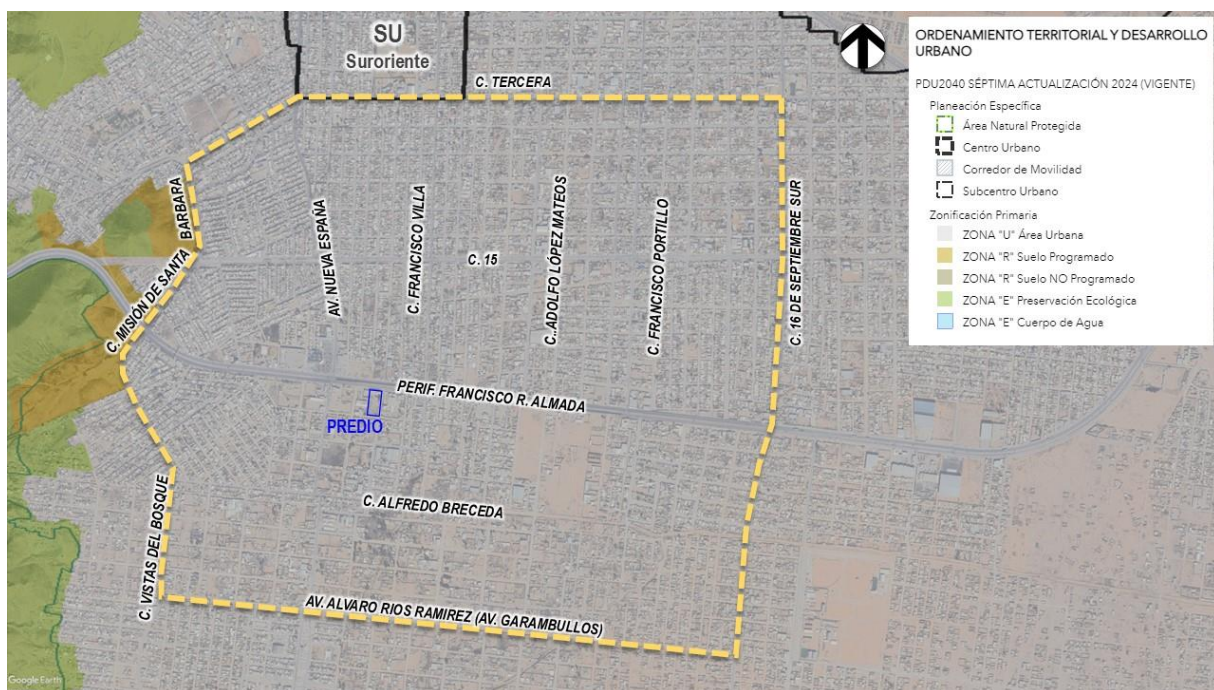


Imagen 6. El predio definido dentro de la zonificación primaria. Fuente: SIGMUN 2025.

#### 3.3.2. Zonificación Secundaria

El predio se ubica en el predio se encuentra dentro de la 3 de Mayo al sur de esta ciudad dentro del Límite del Centro de Población de la ciudad de Chihuahua, presentando la clasificación de uso de suelo Industria de Bajo Impacto IBI, según lo expresa la Constancia de Zonificación Oficio No. AUA 10513/2025 con fecha del 01 de agosto del 2023.

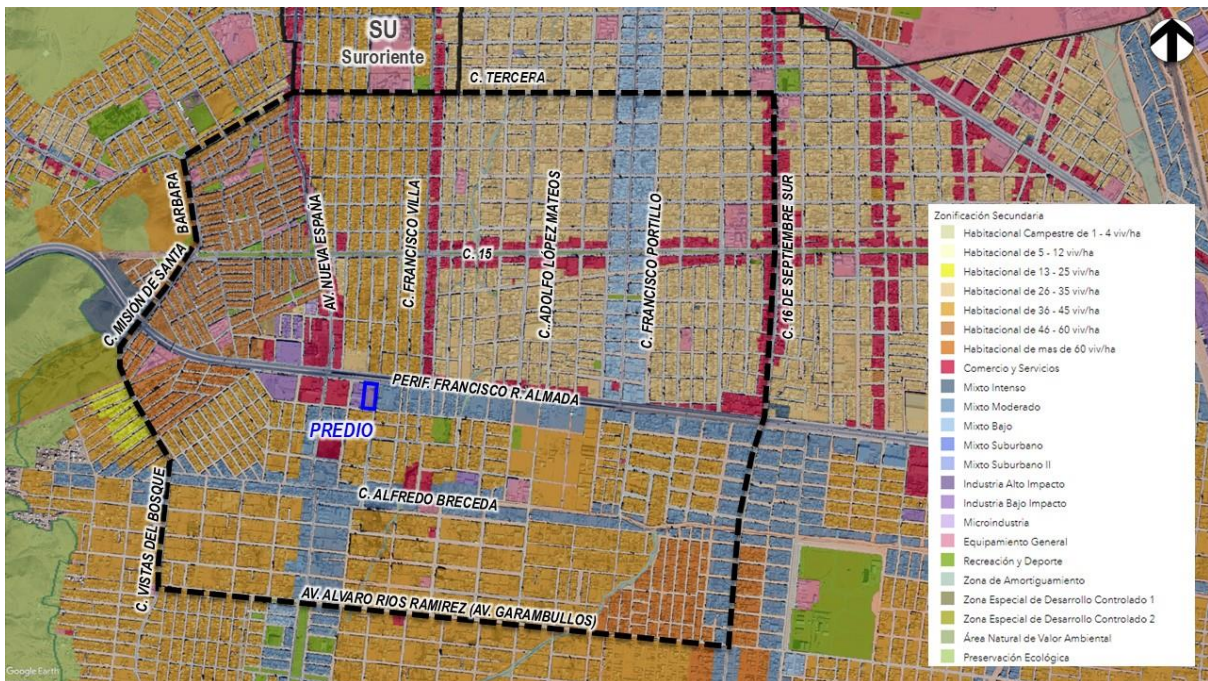
Respecto a la definición del uso de suelo actual según el PDU 2040 vigente, menciona las siguientes características:

**INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO (IBI).** El uso de industria de bajo impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.



**Imagen 7. El predio y su uso de suelo Industria de Bajo Impacto, definido dentro de la zonificación secundaria.**  
Fuente: SIGMUN 2025.

En cuanto a su contexto inmediato, el entorno presenta una diversidad de usos de suelo que incluyen: Mixto Intenso, Moderado y Bajo, así como Industrial de Bajo Impacto, Comercio y Servicios. Asimismo, el predio se encuentra rodeado por zonas habitacionales de distintas densidades como Habitacional H35, H45, H60 y H60+, además de áreas destinadas a Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, y zonas de Amortiguamiento en áreas sujetas a escurrimientos, que forman parte integral del contexto territorial.



**Imagen 8. El predio y sus usos de suelo Industria Bajo impacto IBI, definido dentro de la zonificación secundaria.** Fuente: SIGMUN 2025.

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

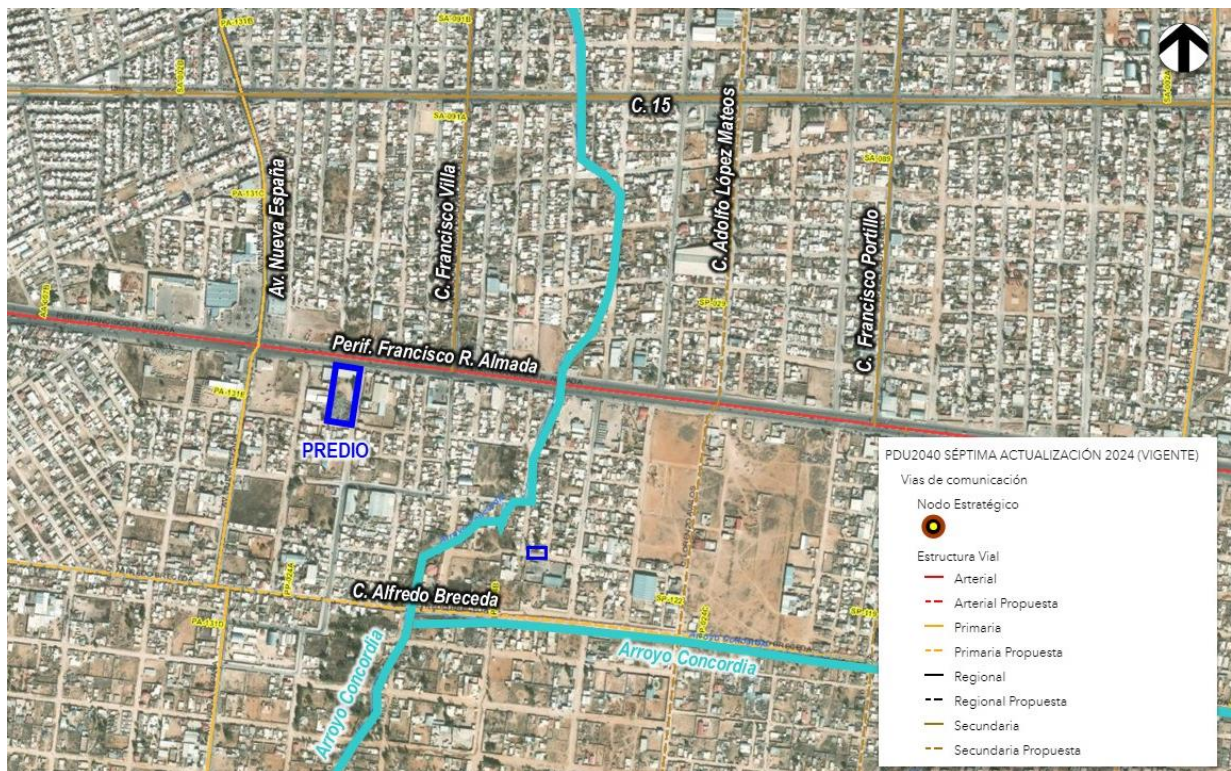
**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES**

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
<b>IBI</b>	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	

*Imagen 9. Tabla de dosificación del Uso de Suelo Industria Bajo Impacto IBI. Fuente. PDU 2040 vigente.*

### 3.3.3. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, actualmente establece que las vialidades de acceso al predio mediante la vialidad Arterial **Periférico Francisco R. Almada AA-007B** con una sección de 45.00 m de ancho, considerando cinco carriles por sentido, camellón central y banquetas en ambos extremos, asimismo, el predio colinda con otro segundo acceso, mediante una vialidad local denominada **Calle Toribio Ortega Ramírez** con una sección vial de 16.00 m de ancho y dos carriles por sentido.



*Imagen 10. El predio y su estructura vial. Fuente: SIGMUN 2025.*

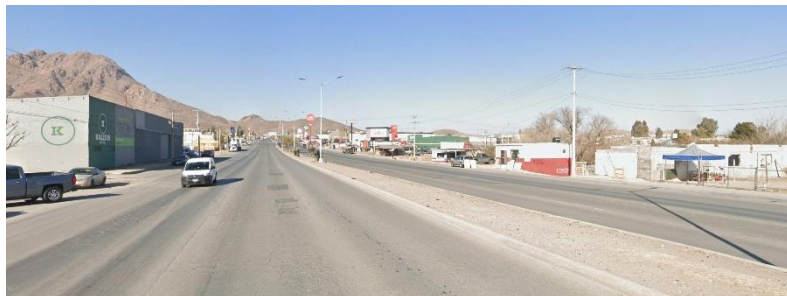


Imagen 11. Sección actual e Imagen de la vialidad arterial Perif. Francisco R. Almada (45.00 m de ancho).

**C. TORIBIO ORTEGA RAMIREZ**

A-A

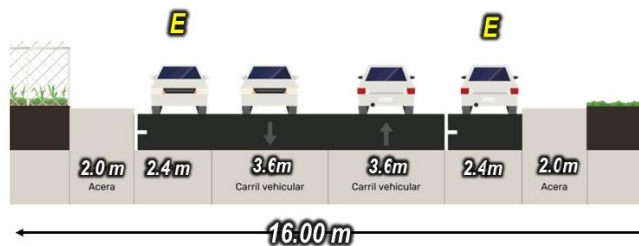


Imagen 12. Sección actual e Imagen de la vialidad terciaria o local Toribio Ortega Ramirez (16.00 m de ancho).

**3.4. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA**

El régimen de tenencia de la tierra del predio correspondiente al predio urbano ubicado en la C. Toribio Ortega Ramírez esquina con el Perif. Francisco R. Almada No. 3601 que cuenta con una superficie de 5,716.78 m<sup>2</sup>, es el de propiedad privada, amparándose la propiedad a favor de KALISCHATARRA S.R.L. DE C.V., lo cual consta en el instrumento público No. 35,110, otorgado en Chihuahua, Chih. el día 28 de agosto de 2024, en la Notaria Publica No. 24 para el Distrito Judicial Morelos, siendo titular el Lic. Eugenio Fernando García Russek, agregado al libro 1452 de la Sección Primera. Clave Catastral Estándar: 08-001-019-00-0001-370-069-00004-00-0000. Clave catastral: 370-069-004.

La empresa Kalischatarra S.R.L. de C.V., constituida el 18 de julio de 2008 ante la Lic. Elsa Ordoñez Ordoñez Notaria No. 28, inscrito en la escritura pública número 22,684, Volumen 1,178, del Distrito Judicial Morelos, del municipio y estado de Chihuahua. Y de acuerdo con la escritura pública No. 15,120, Volumen 627, se otorga a favor de Eduardo García

Martínez un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, celebrada el 8 de mayo del 2013, a cargo del Lic. Eugenio Fernando García Russek, notario público No. 24 del Distrito Judicial Morelos.

Se anexa copia de las escrituras, acta constitutiva de Kalischatarra S.R.L. de C.V. y poder para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del representante legal.

Imagen 13. El cuadro de construcción. Fuente: Elaboración propia.

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,163,749.431	399,266.151
1	2	S 83°04'09.75" E	50.150	2	3,163,743.380	399,315.935
2	3	N 09°32'33.79" E	113.870	3	3,163,855.674	399,334.813
3	4	N 81°56'04.88" W	49.870	4	3,163,862.671	399,285.436
4	1	S 09°39'52.76" W	114.870	1	3,163,749.431	399,266.151

SUPERFICIE = 5,716.780 m<sup>2</sup>

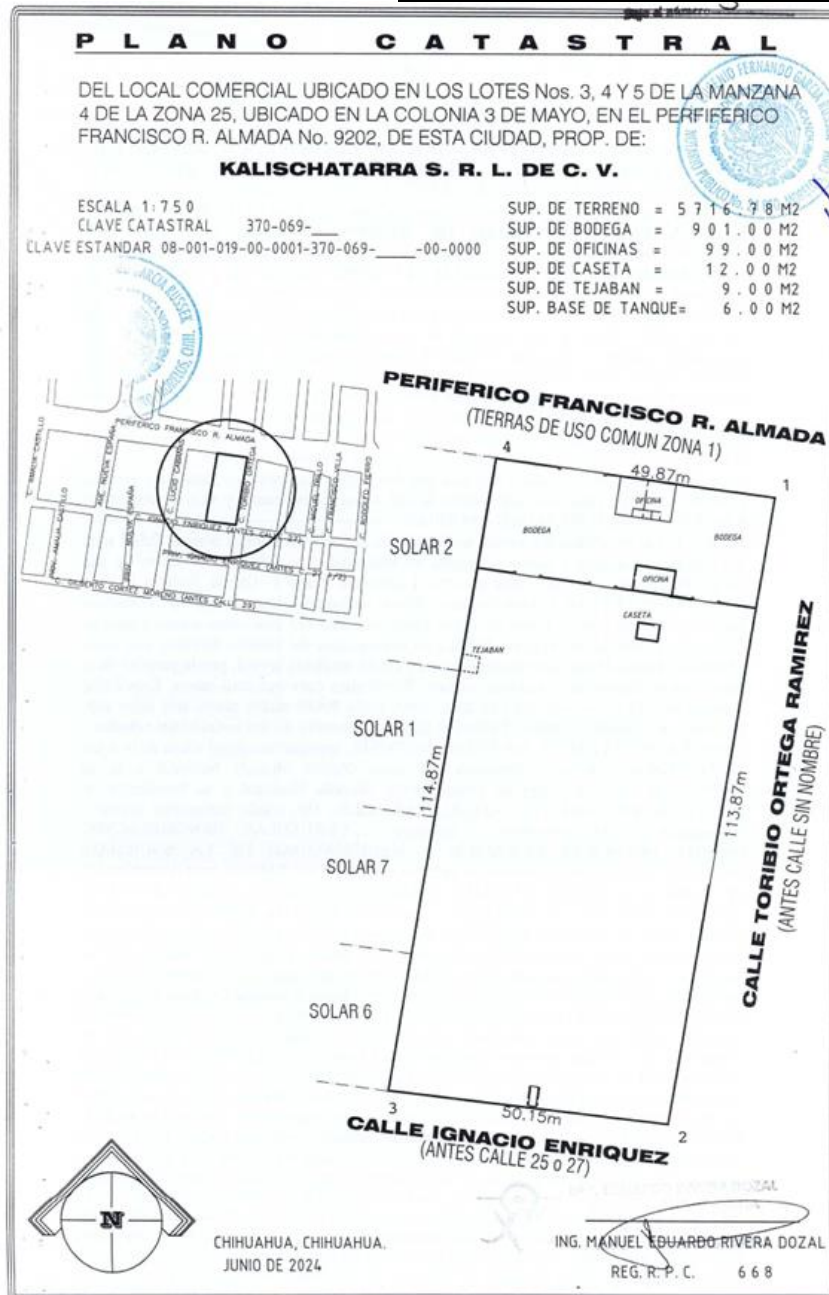


Imagen 14. Plano Catastral.

## 4. DIAGNÓSTICO

### 4.1. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

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

#### 4.1.1. Ámbito Regional

La posición estratégica la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

En el contexto regional, el Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la “Región I Centro- Noreste” por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

La ciudad tiene un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es un lugar de paso de mercancías, enclave industrial y sitio estratégico para el desarrollo de comercio, negocios y turismo; sin dejar atrás que contiene la mayor concentración de servicios de calidad en la región, como los equipamientos de salud, recreación y educación.<sup>1</sup>

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

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

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

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de



Imagen 15. Ámbito Regional. Fuente: IMPLAN.

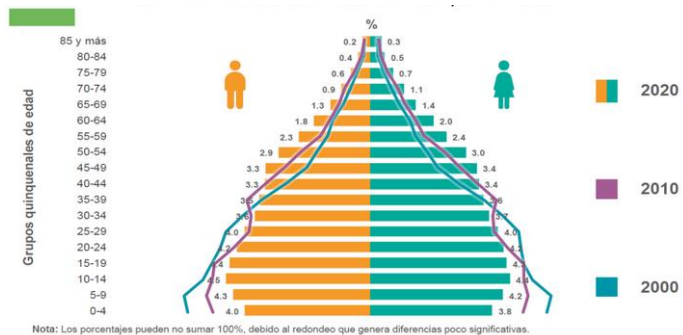


Imagen 16. Datos de población, INEGI 2020. Fuente: IMPLAN.

<sup>1</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano vigente, capítulo de Antecedentes.

3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11. Respecto a las edades promedio, durante el 2000 era de 29 años; para 2010, de 26 años, y en 2020 es de 23 años.

#### 4.1.2. **Ámbito Urbano**

El sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha ido generando un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, sobre todo al poniente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y torres departamentales, además de usos mixtos, comercios y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país. Sin embargo, al interior de la ciudad, se han ido desarrollando algunas modificaciones de usos con la edificación de torres de varios niveles de altura, en su mayoría habitacionales, lo que ha generado una cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el crecimiento natural de la población, por lo que, el crecimiento demográfico en la ciudad de Chihuahua, aun y cuando ha disminuido paulatinamente la tasa de crecimiento, ésta continúa siendo positiva. Por lo tanto, la inmigración de familias de bajos recursos en búsqueda de trabajo y espacios para vivir es una demanda constante para el Estado; por otro lado, la formación de matrimonios nuevos que implica la creación de hogares, vivienda, comercio y servicios.



**Imagen 17. Ámbito Urbano de Chihuahua. Fuente: IMPLAN.**

Respecto a las actividades que se presentan en la ciudad se determinan 37,720 establecimientos económicos, donde predominan las actividades terciarias como el comercio al por menor con 12,489 unidades (38.4%), seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 6,949 unidades (18.4%), mientras que 4,294 corresponden a servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos (11.4%), respecto a las actividades secundarias como industria manufacturera se contabilizan 3,018 unidades representando el 8.0% del total, según datos del DENUÉ 2021.

De acuerdo con los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUÉ, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 401 hasta 1373 Unidades Económicas, concentradas en el Centro Urbano y alrededores.

#### 4.1.3. **Ámbito de Influencia**

El área de estudio se localiza en la zona sur oriente de la ciudad y alberga diversos usos de suelo, tales como, habitacional, comercio y servicios, usos mixtos y mixtos suburbanos, industria de bajo impacto, microindustria, equipamiento urbano y recreación y deporte. El predio se encuentra ubicado próximo al polígono del Subcentro Sur Oriente el cual contiene una serie de equipamientos catalogados como regionales, entre ellos el Centro de Rehabilitación Integral Teletón (CRIT), el Hospital Infantil de Especialidades, la Deportiva Sur, Mercado de Abastos, Central Camionera, el Estadio Monumental de Béisbol y las instalaciones para la Feria de Santa Rita. Así mismo polígono de aplicación se encuentra dotado de infraestructura y servicios de agua potable, drenaje, electricidad y comunicación.

La zona de estudio cuenta con una excelente accesibilidad, garantizada por los principales ejes viales que organizan funcionalmente el área, como el Periférico Francisco R. Almada, Av. Nueva España, C. Misión de Santa Bárbara, C.

Francisco Villa, C. Francisco Portillo, C. 16 de septiembre Sur, C. 16 de septiembre, C. 3ª., C. 11ª. y C. 15ª, entre otras, estas vialidades facilitan la movilidad de la población hacia las áreas habitacionales, los equipamientos urbanos y, especialmente, las franjas comerciales y de servicios que se desarrollan a lo largo de estos corredores. Si bien, el Blvd José Fuentes Mares se encuentra fuera del área de estudio, existe una proximidad con el predio, por lo que el proyecto se integrará al creciente desarrollo industrial, comercial y de servicios que se ha visto desarrollado en la zona.

Esta propuesta se suma al dinamismo inmobiliario que caracteriza actualmente la zona de análisis, contribuyendo significativamente a la consolidación urbana y a la mejora en la cobertura de servicios y actividades económicas. Su implementación fomenta el desarrollo del sector mediante la creación de áreas de concentración laboral y espacios equipados para los habitantes, lo que reduce la necesidad de realizar desplazamientos largos hacia otros puntos de la ciudad.

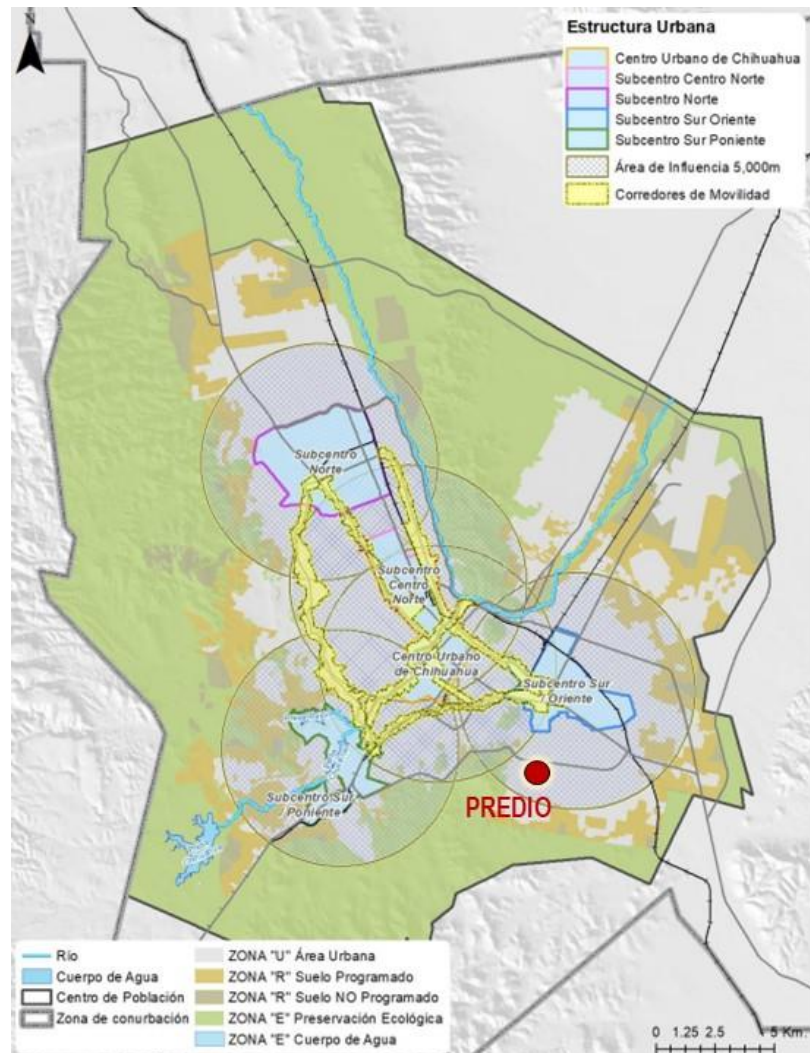
#### 4.2. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

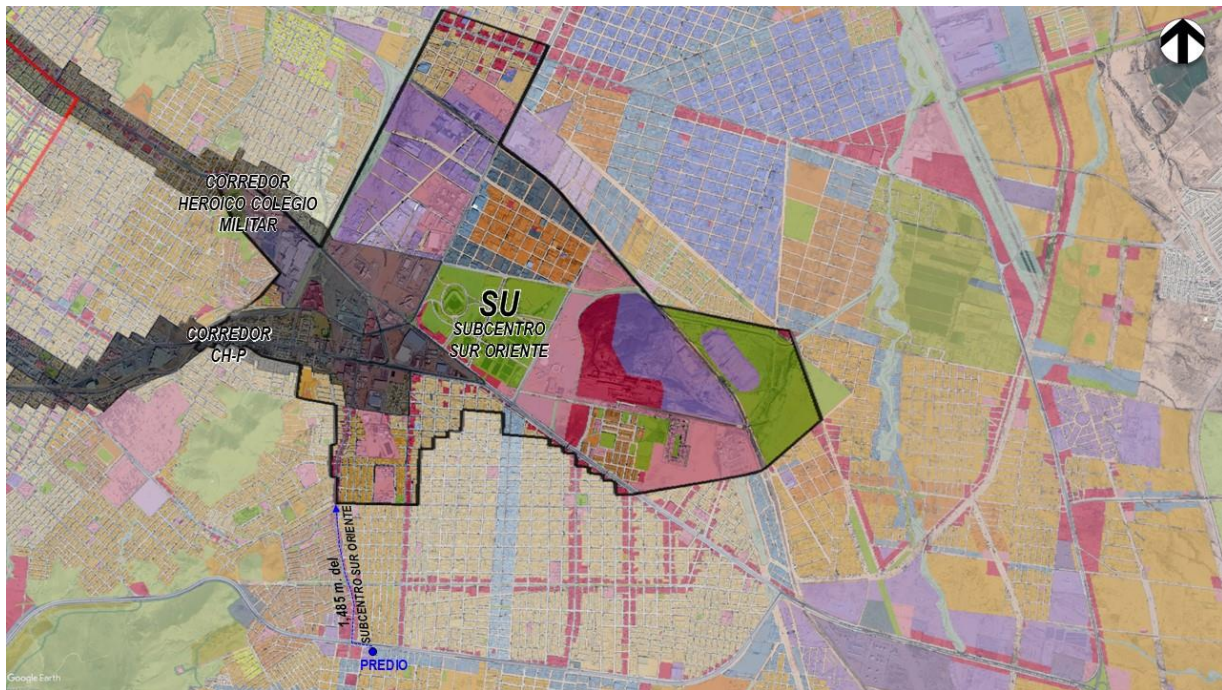
La estructura urbana de la ciudad corresponde a una organización espacial propuesta por medio del Centro Urbano y los Subcentros Urbanos (Norte, Centro Norte, Sur Poniente y Sur Oriente), principales componentes del modelo policéntrico y zonas de centralidad económica, funcional y social, ya existentes en el área urbana. Además, la estructura policéntrica se conecta a través de corredores urbanos de movilidad que fortalecen su dinámica de traslados.

El predio se encuentra localizado a 1,485 metros del Subcentro Urbano Suroriente, el cual cuenta con vocación habitacional, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento urbano, que contiene elementos como es el caso de la Ciudad Deportiva Sur, el CRIT, Central de Abastos, Central de Autobuses Foráneos, Hospital Infantil de especialidades, Estadio Monumental de Béisbol, Instalaciones para la Feria de Santa Rita y la Terminal Sur del SITP. Dicho subcentro es conectado con el Centro Urbano y Subcentro Urbano Centro Norte, por medio del Corredor de Movilidad Heroico Colegio Militar, y con el Subcentro Urbano Sur Poniente, por medio del Corredor CH-P.

Además, la cercanía con dicho subcentro, definido en el PDU 2040 como un núcleo estratégico para concentrar actividades de carácter urbano y regional en la zona sur de la ciudad, se perfila en conjunto con los corredores urbanos de la zona, como los principales focos de empleo, educación, comercio y concurrencia, beneficiando a más de una cuarta parte de la población de la capital del estado.

**Imagen 18. Plano de estructura Urbana en la ciudad de acuerdo con el PDU vigente. IMPLAN.**





*Imagen 19. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio. Fuente: PDU 2040.*

El predio en análisis representa una oportunidad clave para la consolidación progresiva de la zona, ya que se encuentra dentro del área de influencia de los nodos industriales cercanos y de la colonia Ranchería Juárez, la cual enfrenta carencias en cuanto a generación de empleo, su desarrollo podría contribuir de manera notable a mejorar la calidad de vida en la zona.

**Zonas Habitacionales.** La zona se caracteriza por estar rodeada de zonas habitacionales, la mayoría de las viviendas son de nivel socioeconómico medio bajo a bajo, destacando las colonias y fraccionamientos como: Mármol I, II y III, Leandro Valle, Integración de la Sociedad, Clara Córdova, Vista Hermosa, Luis Donald Colosio, 3 de mayo, División del Norte I, II y III, Villa Juárez, Libertad, Roberto Quiroz, Granjas Cerro Grande, Casa Blanca y Casa Blanca Sur, Toribio Ortega, Los llanos, entre otras colindantes. En la zona se puede encontrar principalmente vivienda unifamiliar, alcanzando rangos de densidad de H35 a H-60+, las cuales han sido construidas como vivienda de interés social o autoconstrucción, conformando colonias populares.

**Zonas Comerciales.** La actividad comercial y de servicios de esa zona se localiza a lo largo de las principales vialidades existentes, como son el Perif. Francisco R. Almada, la Av. Nueva España, la C, Francisco Villa, C. Francisco Portillo, C. 16 de septiembre, C. 15 y C. Tercera, entre otras. Sin embargo, también podemos visualizar muchos giros comerciales al interior de las zonas habitacionales

**Zonas Industriales.** Dentro del área de estudio podemos observar algunos establecimientos dedicados a la industria, como son: Electro Componentes de México S.A. de C.V., REMSA, IYAC impermeabilizantes y aislantes, DEMAIL maquinaria y estructuras, Yonke Tunder, entre otros dedicados específicamente a la industria manufacturera en el ramo de la fabricación de materiales para la construcción, fabricación de alimentos como heladerías, tortillerías y panaderías, carpintería, call center, herrerías, maquinados, entre otros. Así mismo, el predio actualmente alberga un giro industrial donde se opera la empresa Kalisch Acero y Kalisch Chatarra, dedicadas a la compra y venta de materiales reciclables.

**Zonas de Equipamiento.** El área de estudio se encuentra cercana al Subcentro Sur que cuenta con gran cantidad de equipamientos de cobertura regional como la Deportiva Sur, Estadio Monumental de Beisbol, Hospital de Especialidades Infantil, Crit, Terminal Sur Bowi, Estación Dual Zona Sur Policía y Bomberos, Central Camionera, Central de Abastos, entre otros equipamientos, que influyen en que la zona sea altamente accesible y que se localice cerca de equipamientos básicos y de jerarquía regional.

### 4.3. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad y de actividades dentro de ella incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.

La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible. Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

Atractores. El polígono de estudio se ubica en el sector suroriente de la ciudad, a una distancia de 1,485 metros del Subcentro Urbano Suroriente. Este subcentro posee un carácter regional debido a la fuerte conectividad de sus nodos de transporte y la presencia de importantes equipamientos urbanos como la Deportiva Sur, la Central de Autobuses Foráneos, la Central de Abastos, el CRIT, la estación de transferencia sur del SITP y las instalaciones de la Feria de Santa Rita. Estos elementos lo convierten en un punto clave de concentración de actividades y en un motor de desarrollo económico, los cuales atraen una gran cantidad de desplazamientos, muchos de ellos provenientes de zonas lejanas e incluso de fuera de la ciudad.

En el área de estudio se han consolidado vías de accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro y nororiente de la ciudad, además que su conectividad con Perif. Francisco R. Almada le dota de un mayor vínculo con el Poniente y Oriente de la Ciudad, situación que es identificada por el comercio local e industria ligera de transformación que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades. Dicha vialidad conforma un anillo periférico de la ciudad, en el que se ubican reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas.

Núcleos de Actividad. Los principales núcleos concentradores de actividad de la zona se encuentran sobre los corredores comerciales y de servicios, que se encuentran en las vialidades jerárquicas perpendiculares con conexión hacia el Perif. Francisco R. Almada, consistentes en la Avenida Nueva España, Francisco Villa, C. Francisco Portillo, y Calle 16 de septiembre, en las que se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona. Así mismo, derivado de la alta jerarquía del Perif. Francisco R. Almada, este conforma un importante corredor comercial e industrial dentro del área de estudio. Otro punto importante, la vialidad primaria denominada Blvd José Fuentes Mares, si bien no se encuentra dentro del área de estudio, tiene una cercanía con el polígono de aplicación, dicha vialidad es considerada un gran corredor comercial y de establecimientos industriales.

Por la naturaleza mixta y el origen de las colonias habitacionales existentes en la zona, se presenta una fuerte presencia de Unidades Económicas al interior de las zonas habitacionales en compatibilidad con la vivienda existente, generando núcleos de actividad comercial e industrial dentro de las colonias circundantes.

Fuera del área de estudio se ubican barreras naturales de gran relevancia es como el Cerro Grande y otros promontorios subsidiarios, el cual actúa como límite urbano al sur de la ciudad.

*Imagen 20. Elementos de atracción natural Cerro Grande.*



**4.4. VALORES DEL SUELO**

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, la zona se encuentra totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral variable, donde el predio colinda de manera directa con un nivel medio-alto y en el resto del polígono niveles medio y medio-bajo.

El sector donde se asienta el predio cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta \$1,059 pesos el m<sup>2</sup>, las colindancias cuentan con valores de hasta \$562 al sur del predio y al norte del predio con valor de hasta \$595.00, mientras que la zona en la que se localiza el predio cuenta con un valor catastral de \$819.00.

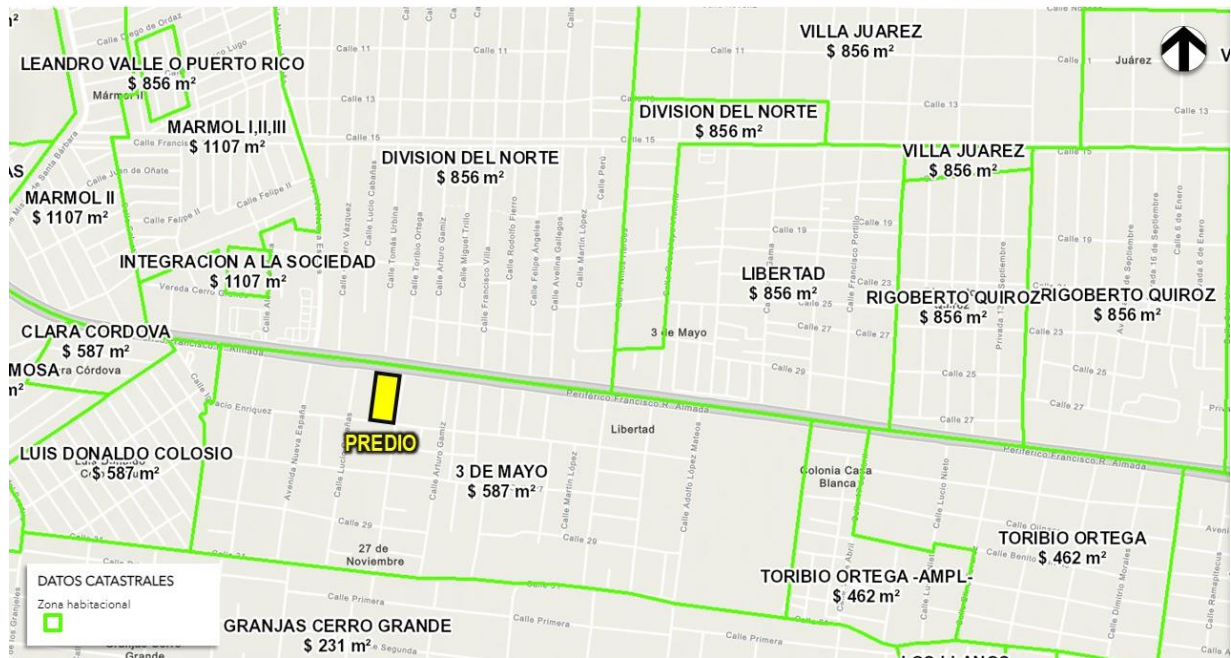


Imagen 21. Mapa de valores de suelo en el contexto cercano al predio. Fuente: SIGMUN 2025.

**4.5. ANALISIS SOCIOECONÓMICO**

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

**4.5.1. Nivel Estatal**

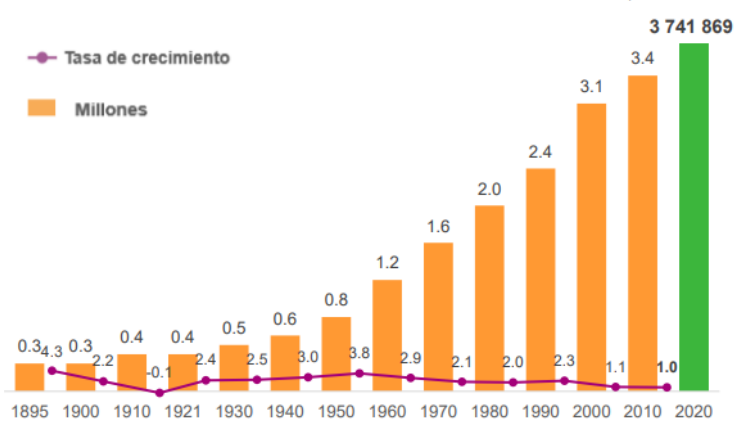
De acuerdo con la cuantificación de la CENSO realizado al 2020 la población del Estado de Chihuahua asciende a 3,741,869 representando el 3.0% de la población total país.

Respecto a los datos sociodemográficos, destacando los siguientes puntos:

De ellos, 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).

- ✓ Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.

**POBLACIÓN TOTAL Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, 1895-2020**



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

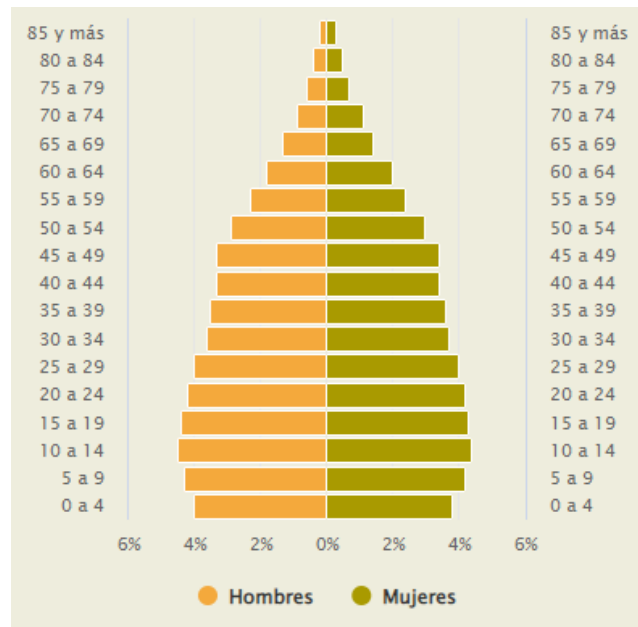
Es de suma importancia, un análisis sociodemográfico que nos cuantifique la población del área de estudio e impacto, ya que todas las acciones estratégico-urbanas impactan directa e indirectamente a toda la población. El objetivo principal será siempre mejorar la calidad de vida de los derechos habitantes, buscando la satisfacción de sus necesidades físicas y metafísicas, construyendo así poco a poco una ciudad cercana y accesible. Se diagnostican todos los factores en los que se ve involucrada la población actualmente, con el fin de atenderlas. comprendiendo a su vez las necesidades futuras, sin perjudicarlas.

**4.5.2. Nivel Municipal**

El Municipio de Chihuahua, ocupa un área de 9,219.3 km<sup>2</sup>, que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. La población rural del Municipio ocupa el 2% de la población total del Municipio, distribuido en el 98% de la superficie total del Municipio.

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

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



**Imagen 23. Estructura por edad y sexo del estado de Chihuahua. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.**

La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes, mientras que la edad promedio es de 31 años. En el municipio de Chihuahua los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.

### 4.5.3. Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de AGEB urbano del INEGI del censo año 2020, con la finalidad de establecer limitantes dentro del polígono de estudio y así poder definir el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 20 Áreas Geoestadísticas Básicas, destacando la siguiente información:



Imagen 24. Áreas geoestadísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

**Población.** Dentro del área de estudio se delimitan 20 AGEBS en el censo del año 2020, donde se estima una población total de 40,870 personas, predominando la población masculina con 66.76% de la población, es decir 27,284 hombres, mientras que la población femenina ocupa un 50.58% contabilizando 20,6072 mujeres. Concluyendo que en la zona de estudio existe una diferencia evidente en la relación de hombres y mujeres, siendo los hombres, la población mayoritaria.

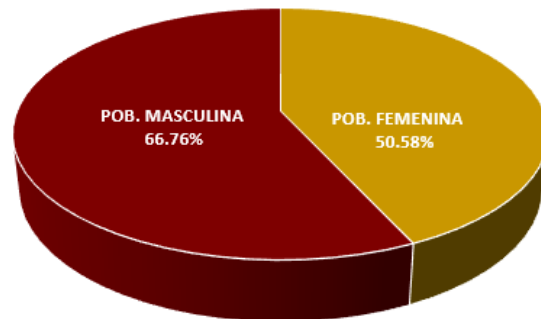


Imagen 25. Población por género. INEGI, Censo 2020.

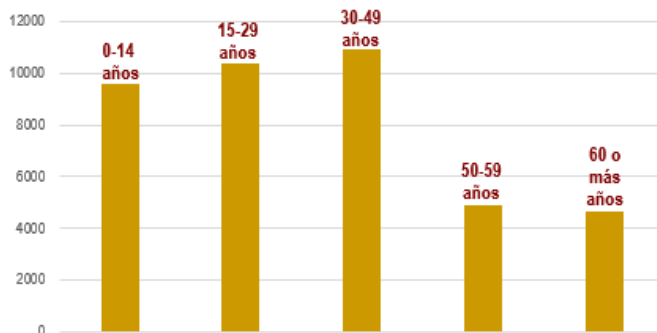


Imagen 26. Población por edades. INEGI, Censo 2020.

La población del área de estudio se caracteriza por ser una población joven, en la en su mayoría se encuentra población de los 30 a 49 años representando un 27% del total, mientras que en segundo lugar encontramos de 15-29 años con 25%, seguido de la de 0 a los 14 años con un 23%.

Mientras que la población de 50 a 59 años representa un 12% de la población y la población de 60 años o más, representa el 11%.

La manzana donde se localiza el predio cuenta con una densidad de población de 0 a 13 Pobl./ha.; mientras las densidades colindantes al predio cuentan con una densidad de 76 a 125 pobl./ha y 41 a 75 pobl./ha. La zona está caracterizada por tener densidad de población media.



Imagen 27. Densidad de Población. Fuente: SIGMUN.

**Población en situación de Vulnerabilidad.** De la población total, el 4.43% cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 1,809 personas aproximadamente, mientras que, la población con limitaciones se determinan 4,188 habitantes representando el 10.25% del porcentaje total de habitantes dentro del polígono de estudio.

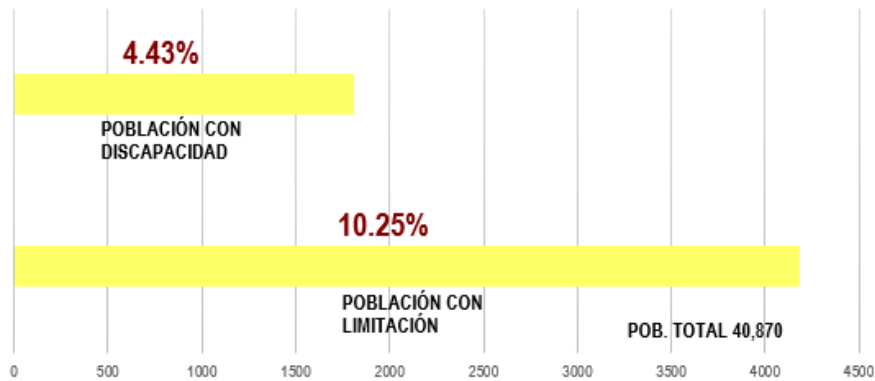


Imagen 28. Personas en situación de vulnerabilidad. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

**Sector salud.** De la población afiliada se detectan 35,883 habitantes representando el 87.80% de la población total, respecto a la población sin afiliación 4,710 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 11.52%.

Respecto a la población afiliada la mayoría de la población corresponde a la institución de salud, el Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 67.79% con 24,325 derechohabientes, respecto a la población afiliada al ISSSTE representa el 27.83% de los usuarios con 1,311, seguidos del Instituto de Salud para el Bienestar con 7,411 usuarios representando el 20.65%, seguidos del ISSSTE estatal con 175 usuarios con 0.72%.

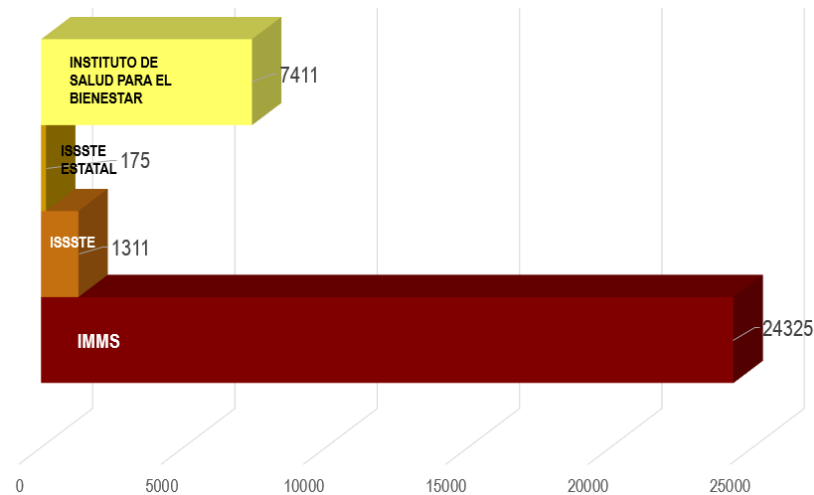


Imagen 29. Población afiliada a algún servicio de Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, Información por Ageb.

**Sector económico.** El área de estudio cuenta con el 50.47% en promedio de la población total económicamente activa (20,629 habitantes), donde el 49.38% de población se encuentra ocupada (20,181 habitantes) y el 1.10% de la población económicamente activa no cuenta con un empleo formal.

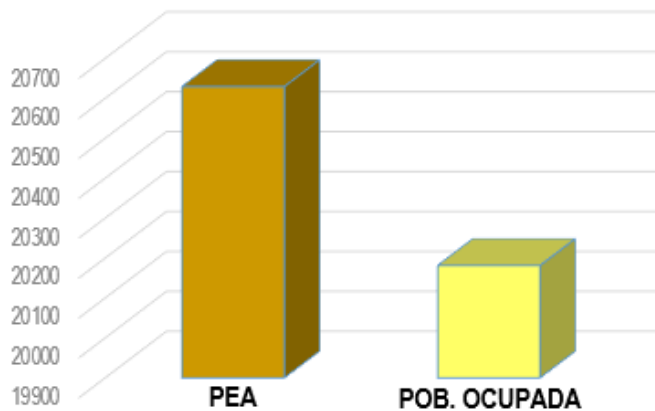


Imagen 30. Población económicamente activa y ocupada. Fuente: Inegi, Censo 2020, Información por Ageb.

#### 4.6. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

##### 4.6.1. Clima

El municipio de Chihuahua está localizado en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y diciembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste.

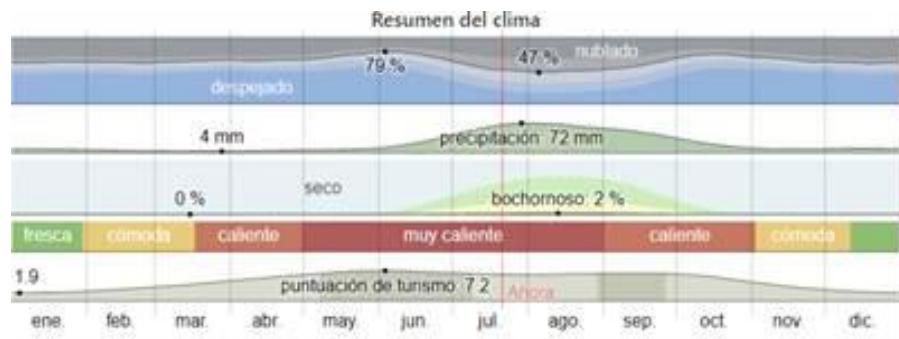


Imagen 31. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

La temporada más seca dura 9.1 meses, del 22 de septiembre al 26 de junio. El mes con menos días mojados es marzo, con un promedio de 1.0 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

#### 4.6.2. Geología

La geología, donde se ubica el predio está formada por Conglomeraciones Sedimentarias, del tipo Q(cq) definida como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario y se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm), la que también se les conoce como ruditas., la cual se encuentra en gran parte de la ciudad.

Colindante al poniente del predio la geología está formada por rocas ígneas extrusivas, del tipo Tom(Ta), definido como suelo con clase de Roca Ígnea Extrusiva con unidades de roca Toba Ácida, al igual que una falla geológica, sin embargo, se encuentra lejana del polígono de aplicación.

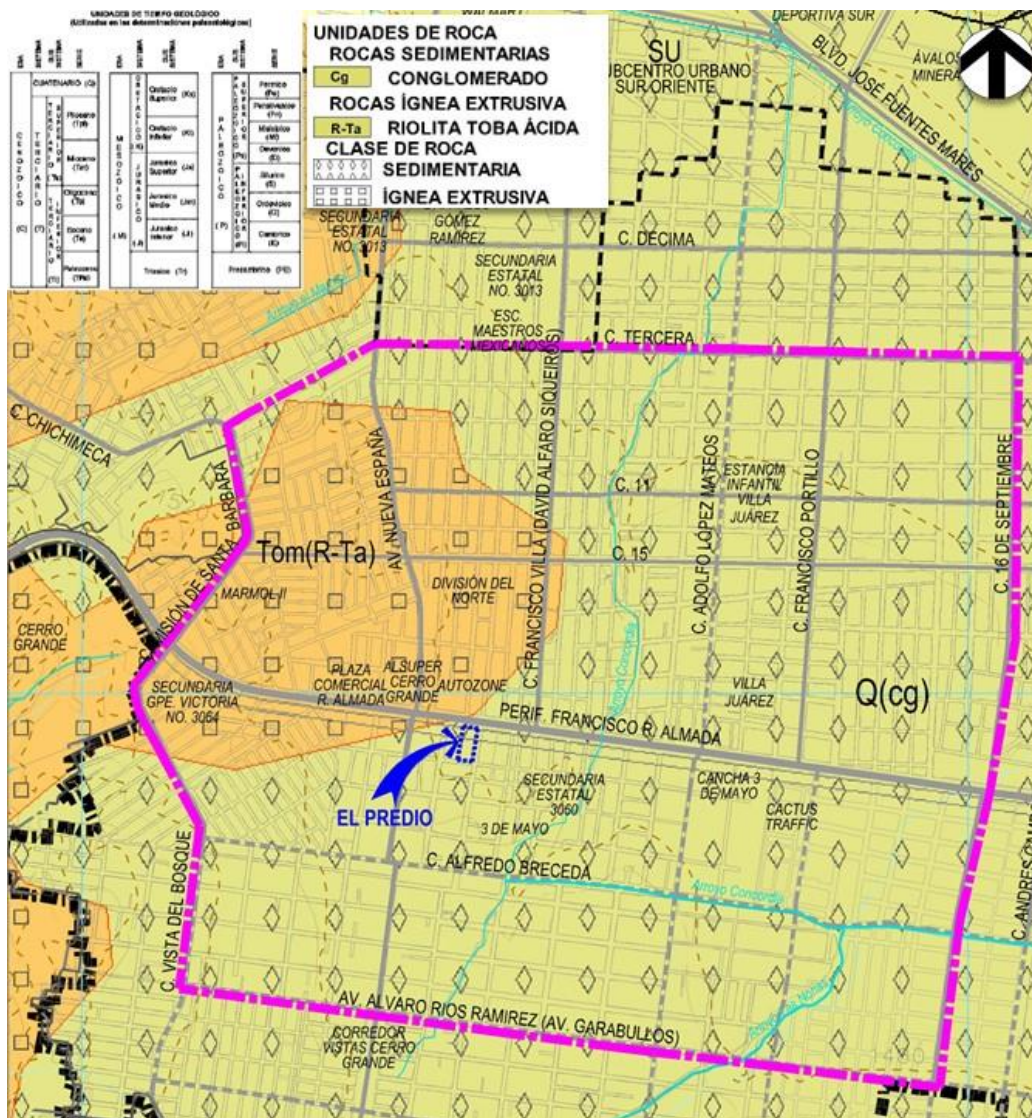


Imagen 32. Plano de Geología de acuerdo con el PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

#### 4.6.3. Edafología

Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio se define como suelo de textura lítica media, con suelo predominante Regosol Éurico (Re), y suelo secundario es Litosol (I) definidos en el catálogo como suelos delgados, pedregosos y poco desarrollados. Se caracteriza por tener un espesor menor a 10 cm y por contener una gran cantidad de material calcáreo.

También encontramos el tipo de suelo Castañozem que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos de color castaño o pardo, principalmente localizados en climas semisecos, cuentan con una capa superficial oscura y gruesa, rica en materia orgánica y nutrientes. Con mezcla de Cálculo, con características de suelos con una capa de más de 15 cm. De espesor rica en cal o yeso, de textura media; con una capa subsuperficial petrocálcica profunda, fuertemente cementada por carbonato de calcio y magnesio dentro de los 50 cm de profundidad.

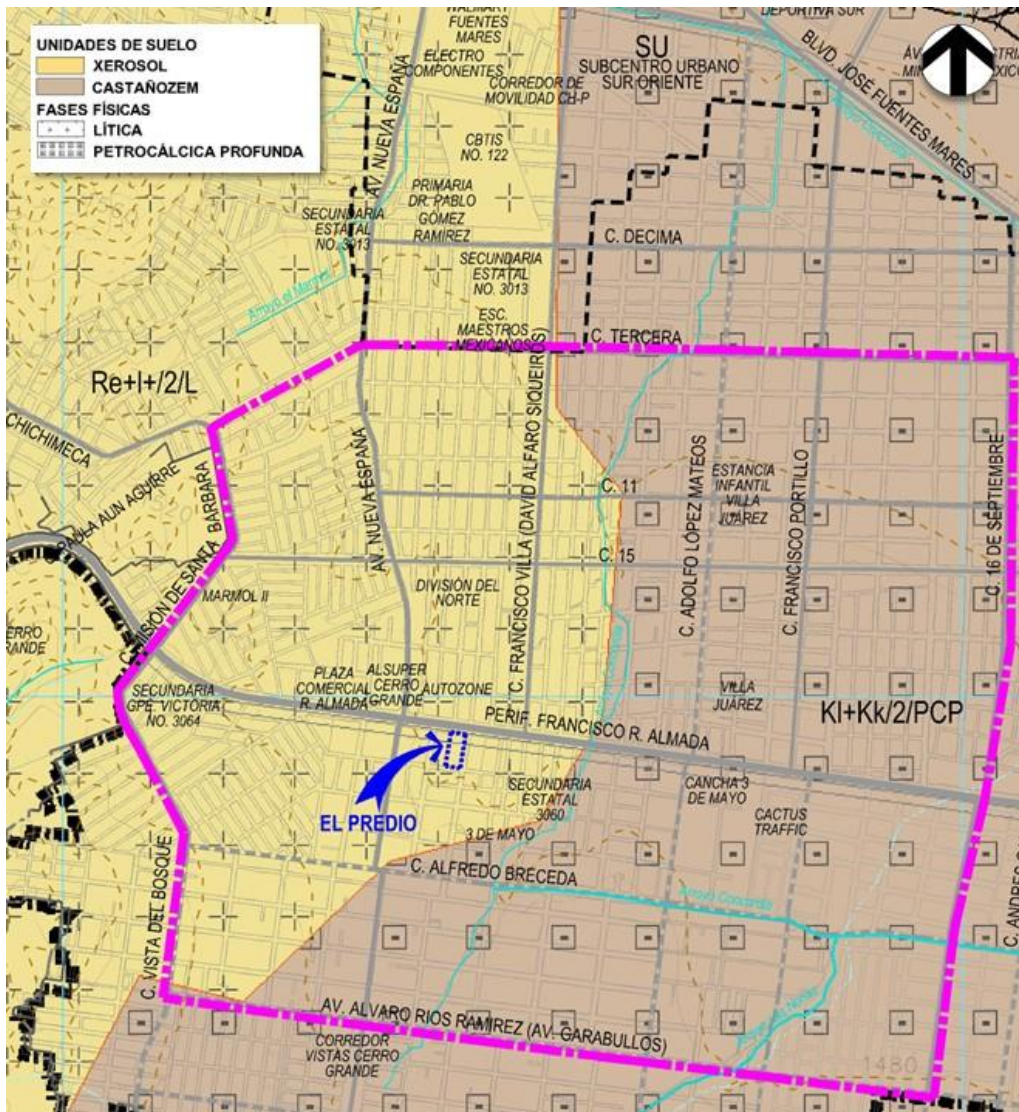


Imagen 33. Plano de Edafología de acuerdo con el PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

#### 4.6.4. Pendientes Topográficas

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el noroeste hacia el río Chuvíscar, la topografía fluctúa entre el 0 y el 5%. Respecto al predio, cuenta con una pendiente de 2.61% hacia Perif. Francisco R. Almada, formando elevaciones correspondientes a la cota de 1481 a 1478 msnm.

En conclusión, y como se muestra en el mapa de pendientes del terreno natural a partir de las curvas de nivel, así como sus rangos de pendientes son relativamente planas, por lo que las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan para el desarrollo.



**4.6.5. Vegetación**

En lo que respecta a vegetación dentro de la zona se observa vegetación al interior de los predios o en banquetas, así como en camellones ubicados en vialidades principales, así mismo, cercano al predio se localizan algunas áreas verdes y canchas deportivas. Específicamente el predio, no cuenta con vegetación, si bien en los predios colindantes podemos encontrar pequeñas especies arbóreas.

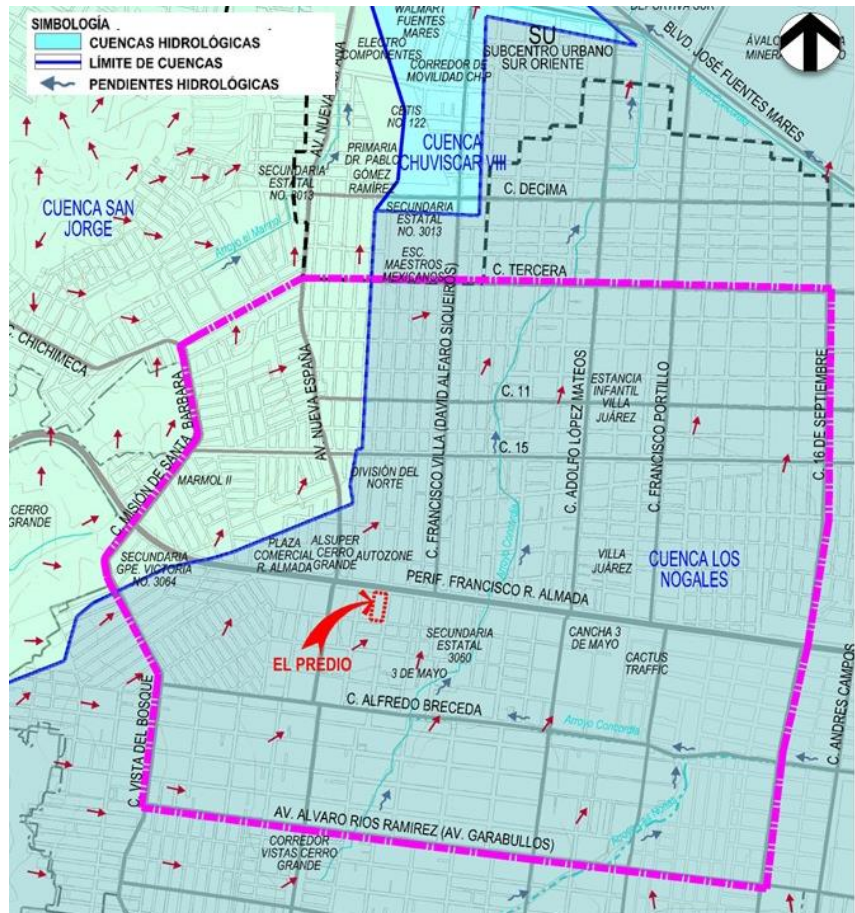


**Imagen 36. Vegetación en la zona. Fuente: SIGMUN, mayo 2025.**

**4.6.6. Hidrología Superficial**

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica Los Nogales que cuenta con 239.83 km<sup>2</sup>, de los cual el 100% de la superficie se localizan en la zona catalogada como lomerío, el ancho promedio es de 10 km, el largo total desde su inicio y hasta su recarga al río Chuvíscar es de 37.73 km, la pendiente media es de 3.1%.

A una distancia de 415 m al oriente del predio, se localiza el Arroyo Concordia, encontrándose su cauce sin revestir en la porción más cercana al predio, sus aguas corren hacia el nororiente, llevando su cauce hacia el Río Chuvíscar.



**Imagen 37. Subcuencas hidrológicas en el predio.**



Imagen 38. Vista de Arroyo Concordia. Fuente: Captura Google earth, mayo 2025.

No se presenta ningún tipo de riesgo por inundación, sin embargo, a la hora de generar algún proyecto, se deberá de plantear pendientes adecuadas, evitando posibles inundaciones al interior. Estos dos afluentes no afectan al predio.

**4.6.7. Aguas Subterráneas**

Las aguas subterráneas de acuerdo con el INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Dentro del polígono de estudio, se ubica 2 tanques, Villa Juárez, y Mármol, así mismo fuera del polígono de estudio, pero cercano al predio se encuentra el tanque Cerro Grande, siendo este último el que abastece al predio y un pozo y rebombeo denominado Cerro Grande. El sentido de las corrientes subterráneas es de sur-poniente a nor-oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar.

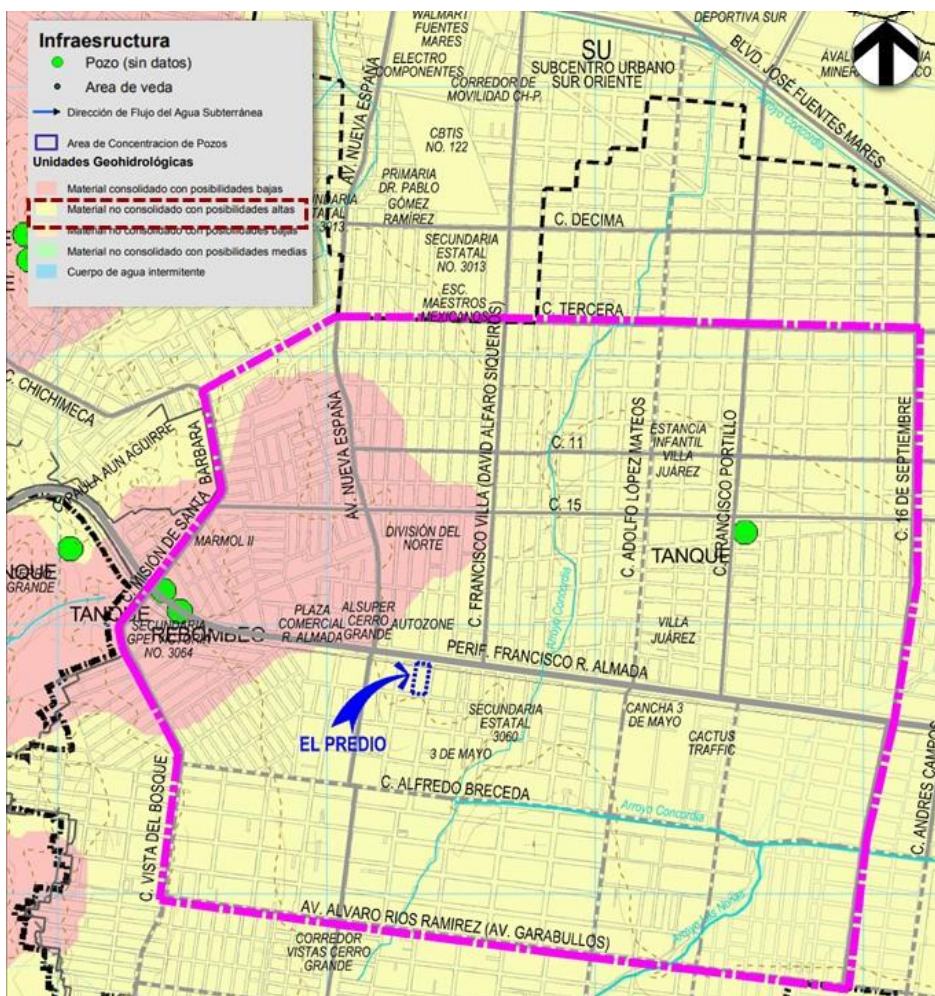


Imagen 39. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

**4.7. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)**

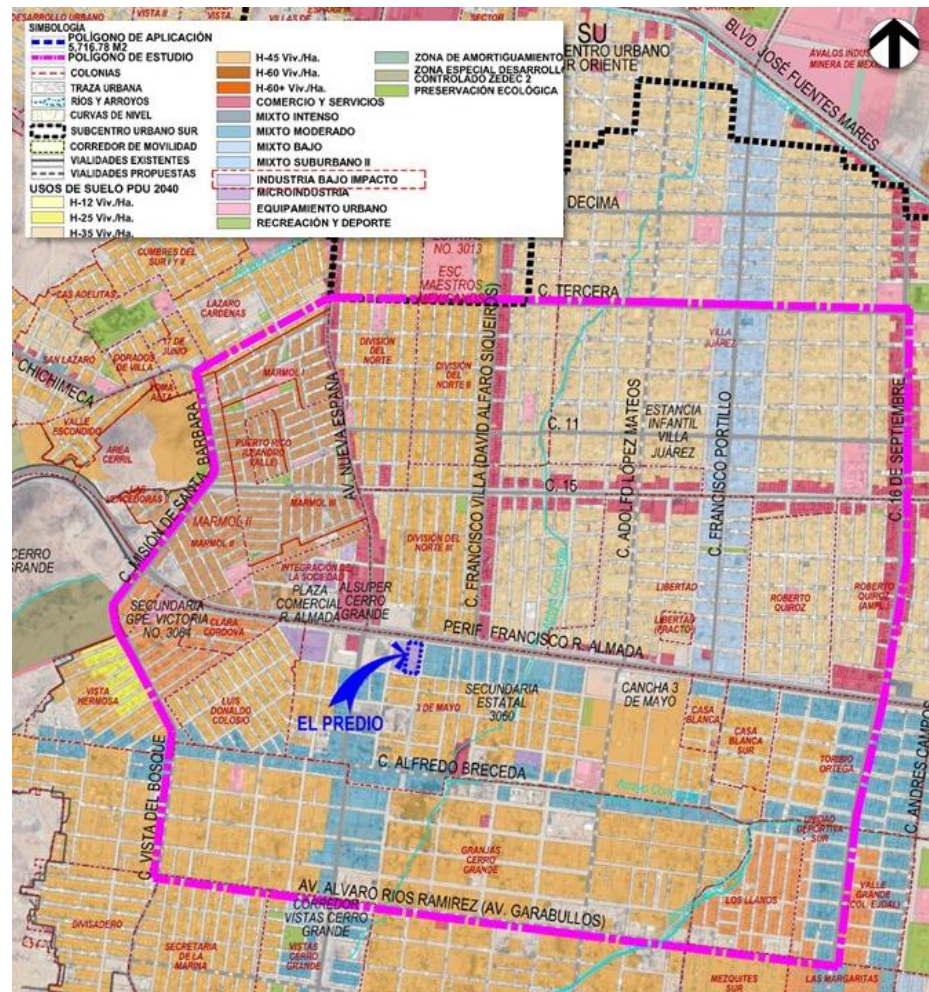
El área de estudio se considera ha desarrollado una consolidación progresiva de usos de carácter comercial e industrial, así como de vivienda y giros no habitacionales, su cercanía con el Subcentro Urbano Suroriente ha generado que la vocación de su suelo se diversifique en los últimos años, detonando también la introducción de equipamiento urbano regional, principalmente dirigido a la recreación y el deporte.

Cuenta con alta accesibilidad por medio de la vialidad arterial Perif. Francisco R. Almada, las vialidades primarias Av. Nueva España, C. 16 de septiembre y Misión de Santa Barbara, y vialidades secundarias tales como C. Francisco Villa y C. Francisco Portillo, en los últimos años la zona ha venido diversificando la escala de servicios promovidos con una mayor presencia de comercio y servicios sobre corredores conformados por estas vialidades.

**4.7.1. Vivienda**

La zona de estudio se caracteriza principalmente por el uso habitacional del suelo, siendo predominantes las clasificaciones H-35, H-45, H-60 y H-60+, asociadas a colonias populares consolidadas en el área, así como a desarrollos de interés social. Aún se pueden encontrar sectores con vivienda suburbana tipo granja, especialmente en las porciones sur y oriente del área analizada. Estos espacios coexisten en entornos mixtos, donde la vivienda popular, resultado de la fragmentación progresiva de terrenos, se combina con una gran variedad de actividades económicas.

La vivienda en la zona de estudio, de acuerdo con su nivel socioeconómico se considera vivienda medio baja y baja, y está integrada por las siguientes colonias: Mármol I, II y III, Leandro Valle, Integración de la Sociedad, Clara Córdova, Vista Hermosa, Luis Donaldo Colosio, 3 de mayo, División del Norte I, II y III, Villa Juárez, Libertad, Roberto Quiroz, Granjas Cerro Grande, Casa Blanca y Casa Blanca Sur, Toribio Ortega, Los llanos, entre otras colindantes.



**Imagen 40. Plano Asentamientos humanos por colonias y sus usos de suelo. Fuente: SIGMUN.**

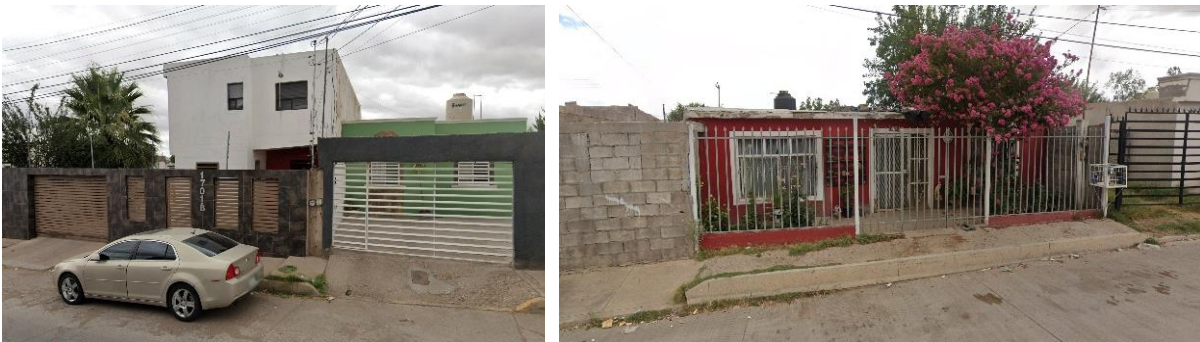
Las tipologías de vivienda de la zona son diversas con lotes a partir de los 90 m2 aproximadamente, albergando viviendas de interés social bajo en su mayoría, dichas viviendas, se caracterizan por contar con una sola planta, aunque también se encuentran algunas con doble planta, con superficies variables; construidas con block o ladrillo, con fachadas tradicionales.

El polígono de aplicación se localiza en la colonia 3 de mayo, albergando el uso de suelo Habitacional H-45 viv/ha, donde podemos localizar algunas viviendas las cuales se caracterizan por tener un nivel, fachadas tradicionales y construcción de ladrillo, dichas viviendas se encuentran mezcladas con usos comerciales e industriales.



**Imagen 41. Viviendas en la colonia 3 de mayo existentes en la zona. Fuente: Captura Google, mayo 2025.**

Dentro del área de estudio e inmediatamente al norte del predio encontramos el uso de suelo H-45 viv/ha, abarcando la colonia de División del Norte, etapa I, II y III, colonias con nivel socioeconómico de medio bajo. Siendo residencias emplazadas en lotes de 250.00 m<sup>2</sup> en su mayoría, principalmente con un nivel de construcción, aunque también podemos encontrar viviendas de dos plantas, las fachadas son diversas, así como los materiales de construcción, aunque se puede observar que predominan las construcciones de block.



**Imagen 42. Viviendas en la colonia División del Norte existentes en la zona. Fuente: Captura Google, mayo 2025.**

Otra tipología de vivienda es la emplazada sobre el uso de suelo H35, donde se asientan principalmente la Colonia Villa Juárez y Libertad, las cuales cuentan con lotes desde los 120 m<sup>2</sup>, considerándose un nivel socio económico medio bajo a bajo, las construcciones cuentan principalmente con un nivel de construcción, fachadas tradicionales y construcción de ladrillo o block.



**Imagen 43. Viviendas en existentes en la zona, dentro de la colonia Villa Juárez y Libertad. Fuente: Captura Google, mayo 2025.**

Así mismo encontramos también la densidad habitacional de H-60 al norponiente del predio, con lotes a partir de los 90 m<sup>2</sup>, donde encontramos principalmente la colonia Mármol I, II y III, Leandro Valle e Integración de la Sociedad, con lotes más pequeños que los antes mencionados y tipología de vivienda en serie, contando con dos niveles de construcción, y construidas a base de ladrillo.



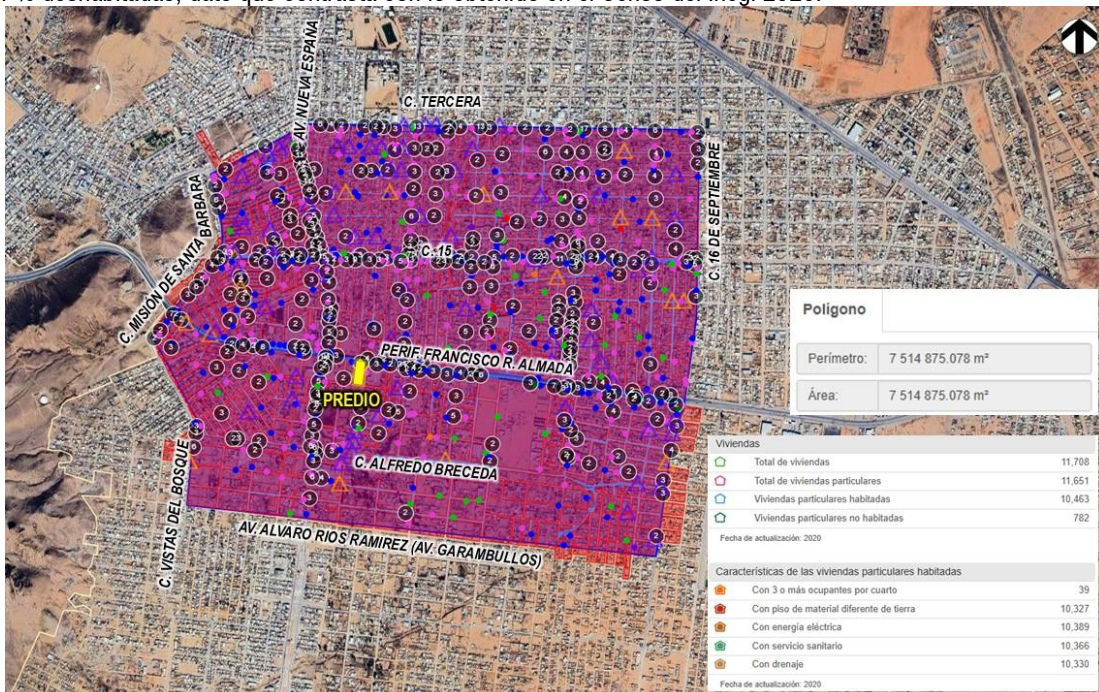
**Imagen 44. Viviendas en existentes en la zona, dentro de las colonias Mármol y Leandro Valles. Fuente: Captura Google, mayo 2025.**

Otra tipología dentro del área de estudio es la correspondiente a la densidad Habitacional H60+ al poniente del predio, donde se ubica la Col. Clara Córdova, con lotes a partir de los 160 m2, con construcciones de 1 a 2 niveles, fachadas tradicionales y construcción de ladrillo o block.



**Imagen 45. Viviendas en existentes en la zona, dentro de la colonia Clara Córdova. Fuente: Captura Google, mayo 2025.**

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda en el polígono de estudio se contabilizaron 34,509 personas, existen 11,651 viviendas particulares dentro de 646 manzanas destinadas mayoritariamente a uso habitacional, donde el 88.9% de las viviendas cuentan con los servicios básicos, y el 88.8% de las viviendas se encuentran habitadas y 6.71 % deshabitadas, dato que contrasta con lo obtenido en el Censo del Inegi 2020.



**Imagen 46. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.**

Si obtenemos una relación de la población con el número de vivienda obtenido en el área de estudio, obtenemos que en promedio existen 2.96 personas por vivienda (datos Censo 2020 Inegi), muy debajo al promedio de 3.2 de la ciudad de Chihuahua, respecto a lo anterior, hemos visto una tendencia decreciente en cada censo ya que en el año 2000 fue de 4.0, en el 2010 de 3.6 y en 2020 de 3.2.

#### 4.7.2. Comercio y Servicios

El área de estudio se caracteriza por ser una zona que cuenta con diversidad de comercios y servicios importantes en la ciudad, la oferta de comercial se localiza principalmente sobre los corredores urbanos consolidados en las vialidades arteriales, primarias y secundarias de la zona, así mismo muchos giros comerciales y de servicios se encuentran emplazados al interior de las zonas habitacionales.

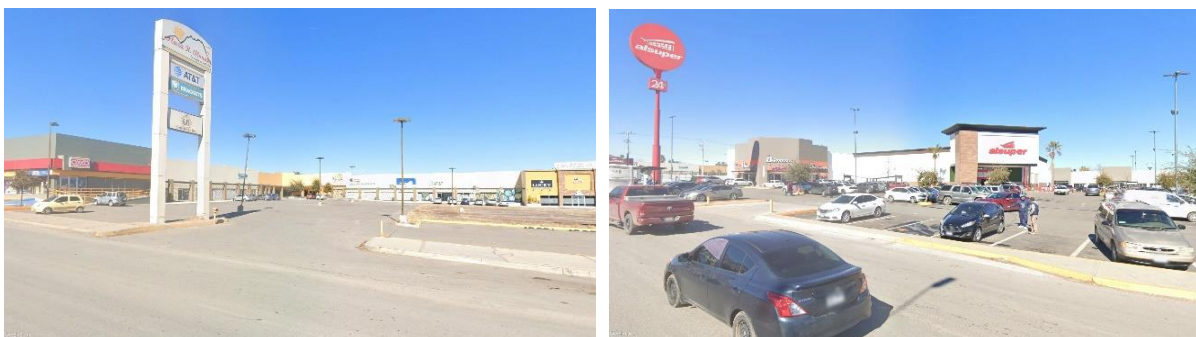
Otro punto importante, es su cercanía con el Subcentro Urbano Sur Oriente, concentrador de las principales unidades económicas de la zona, como son Central de Abastos, lugar que concentra comerciantes y productores de Chihuahua, se encuentra también la cadena de cine, Cinépolis, plazas comerciales con restaurantes y bares, tiendas de autoservicio como Coppel, Smart, entre otros, diversificando así la oferta comercial de la zona.

Si bien, el Blvd José Fuentes Mares, se encuentra fuera del polígono de estudio, cabe destacar la relación y cercanía del predio con él, con alta presencia de actividades de alta jerarquía y por su carácter de corredor de enlace regional; lo cual ha sido determinante en cuanto a la inclusión de comercio, servicios y equipamiento de carácter urbano, que ha ido consolidándose en los últimos años, detonado así un proceso constante de reconversión de usos y giros en la zona.



*Imagen 47. Comercio dentro del Subcentro Urbano Sur Oriente. Fuente: Captura Google Earth, mayo 2025.*

La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores del Perif. Francisco R. Almada, Av. Nueva España, C. Tercera y C. 15, y en menor grado sobre las vialidades C. Francisco Villa, C. Francisco Portillo, C. Misión de Santa Barbara y C. 16 de septiembre, con actividades diversas y mezcla de diversos tamaños de comercios incluyendo actividades de tipo vecinal y barrial. La zona presenta una considerable cantidad de tiendas de abarrotes, salones de belleza, talleres mecánicos y servicios diversos complementarios.



*Imagen 48. Comercio ubicado en la Perif. Francisco R. Almada y Av. Nueva España. Fuente: Captura Google Earth, mayo 2025.*

Al interior de las zonas habitacionales se han consolidado comercios diversos que ocupan viviendas sobre las vialidades de mayor tránsito vehicular y peatonal. Dichos comercios son muchos espontáneos en cuanto al desarrollo de actividad y tienden a suplir las carencias que se tienen al interior de los barrios fomentando el autoempleo.



Imagen 49. Comercio ubicado al interior de las zonas habitacionales. Fuente: Captura Google Earth, mayo 2025.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 974 comercios, con gran diversidad de comercio al por menor (372 elementos); seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 236 unidades, respecto a los servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas donde se establecen 140 unidades económicas, mientras que, y por ultimo industrias manufactureras con 81 unidades.

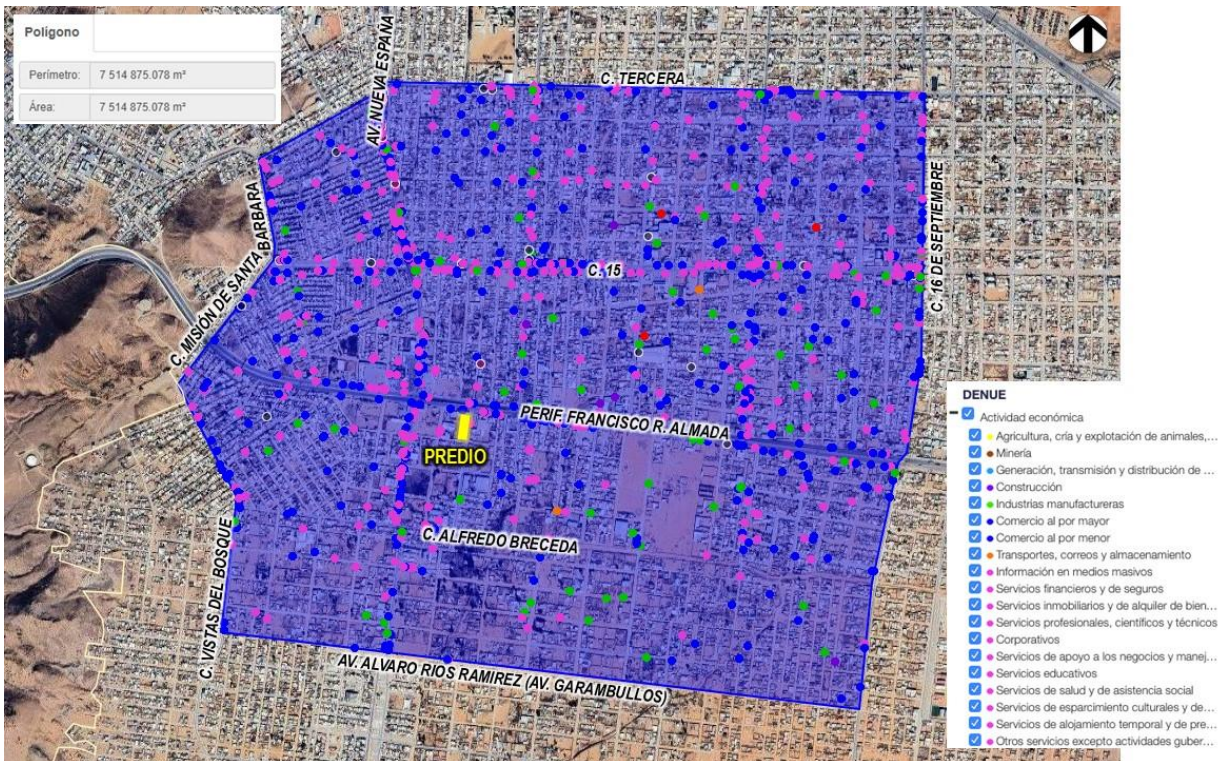


Imagen 50. Poligono de estudio altamente comercial. Fuente: DENEUE, mayo 2025.

#### 4.7.3. Industria

En cuanto al sector industrial se localizan empresas dentro del Área de Estudio con ubicación dispersa sin tendencia a localizarse sobre corredores urbanos, la mayoría de ellas de jerarquía baja y destacándose entre ellas: Electro Componentes de México S.A. de C.V., REMSA, IYAC impermeabilizantes y aislantes, DEMAI maquinaria y estructuras, Yonke Tunder, entre otros dedicados específicamente a la industria manufacturera en el ramo de la fabricación de materiales para la construcción, fabricación de alimentos como heladerías, tortillerías y panaderías, carpintería, call center, herrerías, maquinados, entre otros.



Imagen 51. CFE Distribución Sur, Electro Componentes de México S.A. de C.V.

Las unidades económicas de la zona son compuestas por micro empresas y empresas familiares sobre predios de pequeña y mediana dimensión consistentes en herrerías, talleres de soldadura, elaboración de alimentos, fabricación de muebles, tortillerías.

El predio que nos ocupa, actualmente alberga un giro industrial donde se opera la empresa Kalisch Chatarra, dedicadas a la compra y venta de materiales reciclables.

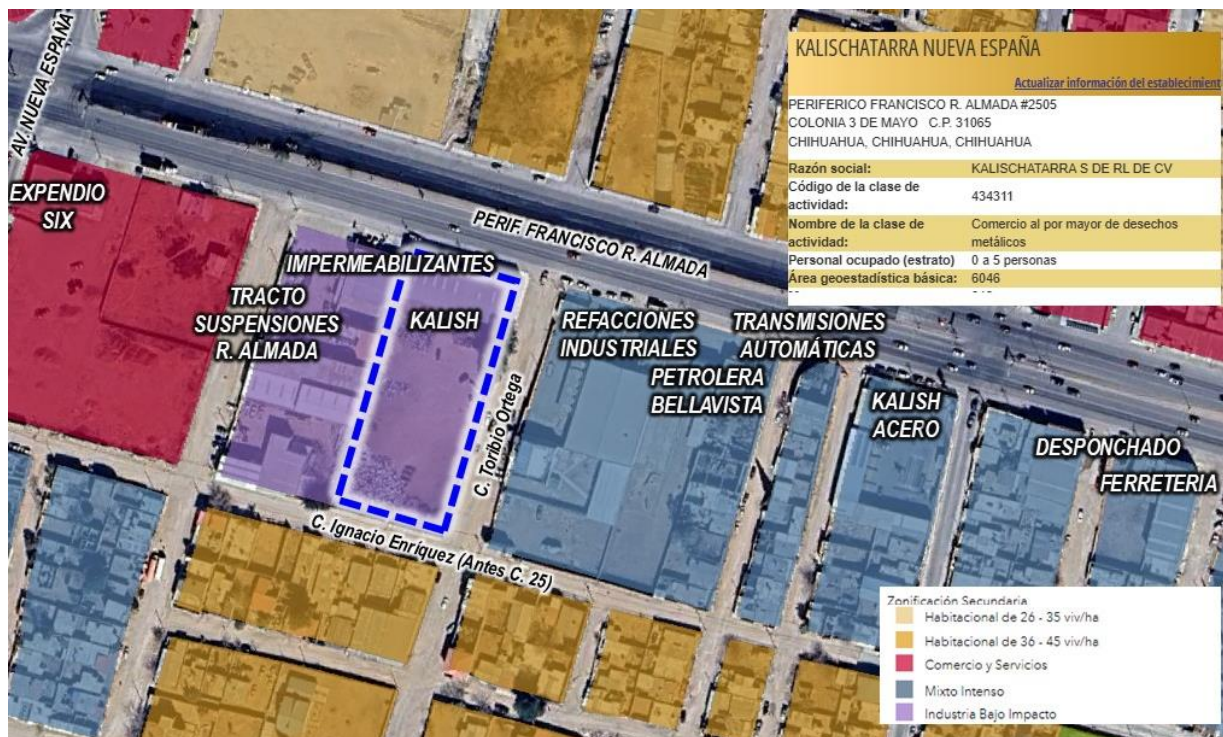


Imagen 52. El predio y su giro actual Compra y venta de materiales reciclables. Fuente: DENUE, mayo 2025.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 93 unidades económicas dedicadas a la industria manufacturera y la construcción, con gran diversidad de industria manufacturera (86 elementos); seguido de actividades dirigidas a la construcción con 87 unidades.

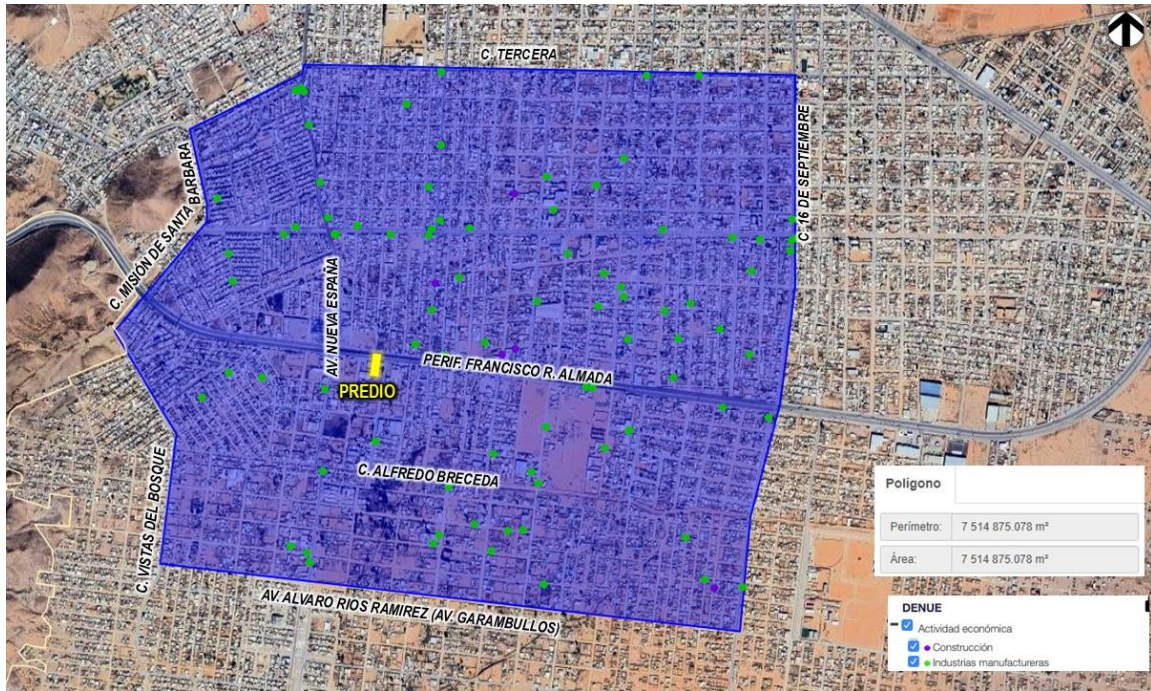


Imagen 53. Poligono de estudio industrial. Fuente: DENUE, mayo 2025.

A pesar de la oferta actual de industria en la zona, su potencial para la actividad industrial no ha sido explotado en su totalidad, planteando diversificar y regular la actividad industrial, por lo que la presente propuesta abona a generar opciones de empleo, así como nuevos giros de actividad industrial en la zona.

#### 4.7.4. Equipamiento Urbano

Dentro del área de estudio se cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, al igual que otras de cobertura regional, como la escuela CBTiS 122, Escuela Maestros Mexicanos, los Centros de Salud División del Norte y Villa Juárez, entre otros.

En cuanto a equipamientos urbanos fuera del área de estudio, el predio objeto de este estudio se encuentra cercano al Subcentro Suroriente que cuenta con gran cantidad de equipamientos de cobertura regional, tales como la Deportiva Sur, Estadio Monumental de Beisbol, Hospital de Especialidades Infantil, Crit, Terminal Sur Bowi, Estación Dual Zona Sur Policía y Bomberos, Central Camionera, Central de Abastos, entre otros equipamientos, que influyen en que la zona sea altamente accesible y que se localice cerca de equipamientos básicos y de jerarquía regional.



Imagen 54. Centro de Rehabilitación e Inclusión Infantil Teletón (CRIT) y Central Camionera. Fuente: google earth, mayo 2025.

Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono	Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono
Iglesias	0	3	Preescolar	9	13
Guarderías	2	0	Primarias	9	8
Asilo	1	0	Secundarias	4	3
Grupos vulnerables	7	9	Preparatoria	0	1
Velatorio	1	1	Profesional técnico	0	1
Centros Comunitarios	2	3	Biblioteca Pública	1	1
Rehabilitación	1	0	Centro de Salud	1	1
Módulo Deportivo	4	3	Unidad Médica de Salud	0	1
Centro Deportivo	0	3	Tianguis	1	0
Gasolinera	1	4			

Tabla 1. Equipamientos educativos en la zona de estudio. Fuente Google Earth 2025.

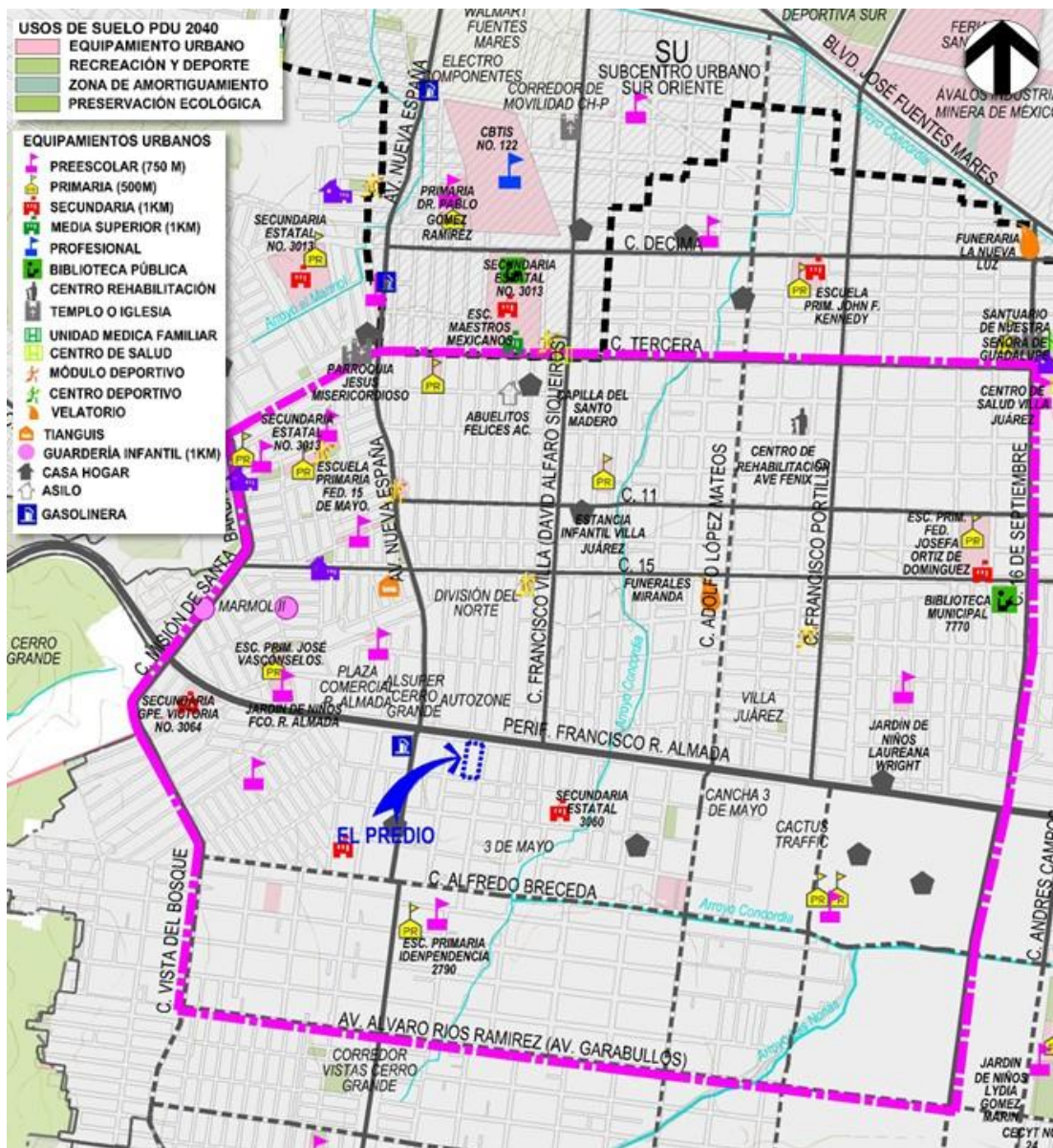


Imagen 55. Plano de Equipamiento Urbano dentro del polígono de estudio.

Según el DENUe se detecta la presencia de 74 establecimientos económicos dirigidos a equipamiento urbano, respecto a los servicios educativos se contabilizan 32 unidades económicas, en cuanto a servicios de salud y asistencia social se localizan 21 establecimiento, otros 10 dedicados a esparcimiento cultural y deportivo, y 7 unidades económicas dedicadas a actividades legislativas.

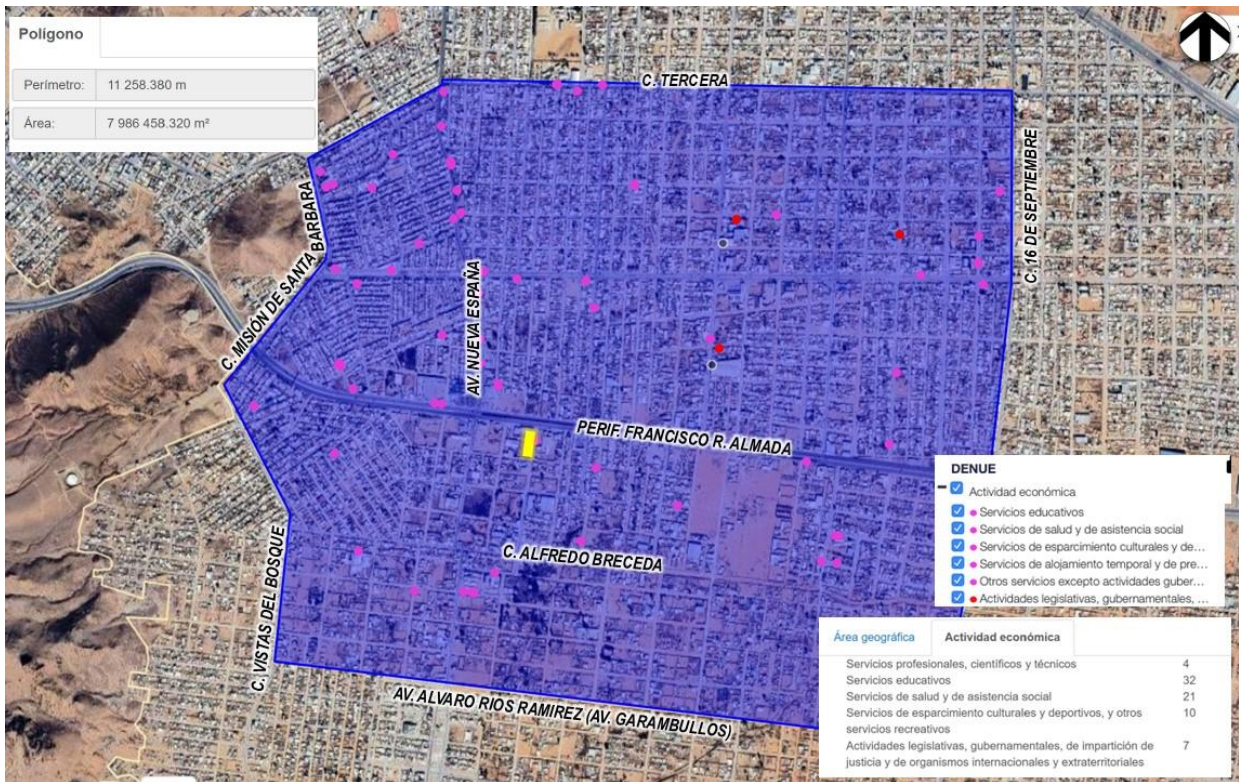


Imagen 56. Equipamientos educativos dentro de la zona de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUe, INEGI.

**Subsistema de Educación y Cultura.** Los equipamientos públicos educativos detectados como instituciones de nivel preescolar, las primarias Gustavo Petricolli, Francisco Villa, 15 de Mayo, General Felipe Ángeles, John F. Kennedy, Ignacio Zaragoza, José Vasconcelos; las secundarias Estatal 3013, Estatal 3060, la Secundaria Guadalupe Victoria No. 3064, por otra parte, fuera del área de estudio se ubica la Preparatoria Maestros Mexicanos y el CBTiS 122, entre otros.



Imagen 57. Equipamientos educativos CBTiS 122 y Preparatoria Maestros Mexicanos. Fuente Google Earth 2025.

**Subsistema de Recreación y Deporte.** Al interior del polígono de estudio se encuentra la presencia de pocos parques ubicados al interior de las colonias destacando los parques y canchas 3 de mayo, Francisco Villa, Villa Juárez, La División, Unidad Mármol III, Nueva Vizcaya, entre otros.

Fuera del área de estudio, al norte se ubica la Deportiva Sur que contiene el Estadio Monumental de Béisbol, múltiples canchas de béisbol, futbol, tochito, tenis, gimnasios, entre otros. Asimismo, al poniente se ubica el Cerro Grande que es uno de los atractivos naturales más importantes de la ciudad de Chihuahua.



**Imagen 58. Canchas 3 de mayo y Deportivo División del Norte. Fuente Google Earth 2024**

**Subsistema de Asistencia Social y de Salud.** Dentro de la Asistencia Social se ubican edificios de Centros Comunitarios como División del Norte, Ranchería Juárez, Salón Cumbres, DIF, estancias infantiles, grupos de alcohólicos anónimos, se ubican centros de adicciones, centro de bienestar infantil, casas de cuidado diario, rehabilitación, comedores, entre otros. Se identifican algunos recintos religiosos como la Capilla el Santo Madero, Iglesias Jesús Misericordioso, Santuario e Nuestra Señora de Guadalupe, Señor de los Guerreros, San Juan Diego, entre otros.



**Imagen 59. Centro Comunitario Ranchería Juárez y Capilla el Santo Madero. Fuente Google Earth 2024.**

Respecto al Subsistema de Salud se identifica el Centros de Salud División del Norte y Villa Juárez, una Unidad Básica de Rehabilitación Física en la colonia Ranchería Juárez, además de consultorios, laboratorios, farmacias, entre otros.



**Imagen 60. Centro de Salud División del Norte y Unidad Básica de Rehabilitación Física. Fuente Google Earth 2024.**

**Subsistema de administración pública y servicios urbanos.** Se ubican edificaciones federales como el Almacén General y de inventarios de SEECH, una Bodega de la comisión estatal para los pueblos indígenas, departamento de libros de textos gratuitos, además de zonas de supervisión educativas Indígena Sector 09, Zona 5 Preescolar, No. 26 educación escolar.

Según el DENUE, se detecta la presencia de 7 establecimientos económicos de actividades gubernamentales.

**4.7.5. Estructura vial**

El polígono de estudio es totalmente accesible, ya que la zona cuenta con una estructura vial bien definida, conformada por **Perif. Francisco R. Almada** (AA-007B), vialidad arterial que da acceso directo al predio, al poniente del predio se encuentra la **Av. Nueva España** (PA-131B), al oriente la **C. 16 de septiembre** (PA-012A).

Cabe señalar que, al norte, fuera del área de estudio, pero con cercanía al predio se encuentra el subcentro suroriente, conteniendo el Blvd José Fuentes Mares (PA-102E), vialidad primaria que alberga una gran cantidad de desplazamientos en la ciudad.

El predio cuenta un acceso directo a la vialidad arterial **Perif. Francisco R. Almada** misma que colinda de forma perpendicular con las siguientes vialidades, al norponiente del predio se intersecarse con la vialidad primaria Av. **Nueva España** y al suroriente con **C. 16 de septiembre**. Así mismo, el predio cuenta con un segundo acceso por la vialidad terciaria o local **C. Toribio Ortega Ramírez**, conectando al predio con la zona sur, la cual cuenta con vocación principalmente habitacional.

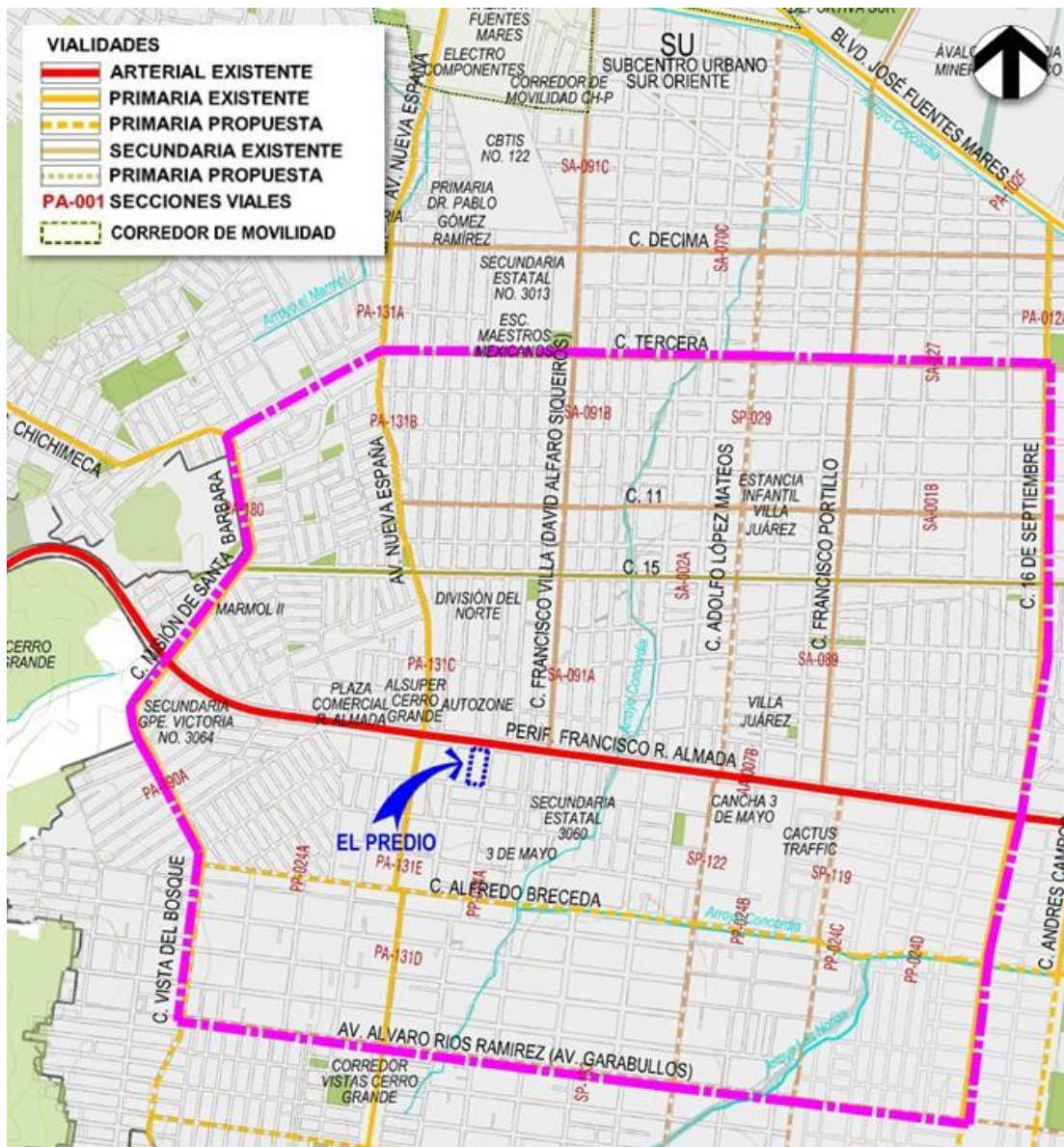


Imagen 61. Estructura vial dentro de la zona de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

**Perif. Francisco R. Almada (AA-007B)**

Vialidad arterial que da acceso al predio, contando con una longitud de 877.70 m iniciando en la C. Misión de Santa Bárbara, concluyendo en la Av. Nueva España, con una sección de 45.00 m de ancho con 5 carriles por sentido y camellón central.



*Imagen 62. Perif. Francisco R. Almada y su sección vial actual.*



**Bldv José Fuentes Mares (PA-102E)**

Vialidad primaria que se localiza al norte del predio, contando con una sección de 41.00 m, con 4 carriles por sentido, donde al centro de la sección cuenta con la ruta troncal del sistema de transporte público, con estación (paradero y dos carriles por sentido –exclusivo-) y banquetas en ambos extremos.



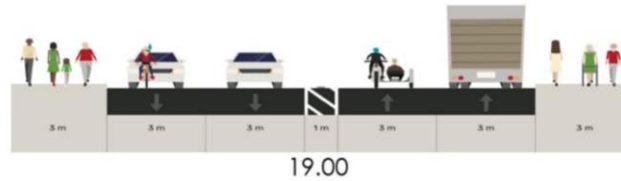
*Imagen 63. Vialidad y sección vial actual y propuesta Blvd José Fuentes Mares. Fuente PDU 2040 vigente.*



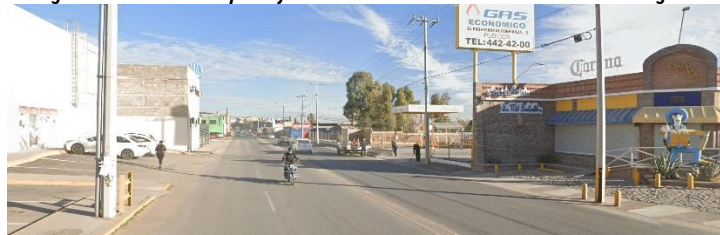
**Av. Nueva España (PA-131B)**

Vialidad primaria perpendicular con el Perif. Francisco R. Almada, situada al norponiente del predio, contando con una sección de 19.00 m de ancho, con 2 cuerpos vehiculares en doble sentido, camellón central y banquetas en ambos extremos.

**AV. NUEVA ESPAÑA  
PA-131B**



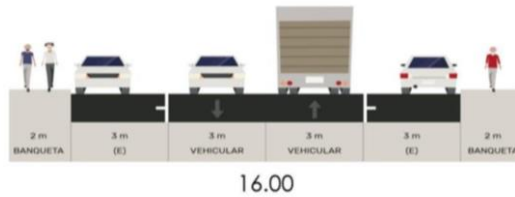
*Imagen 64. Av. Nueva España y su sección vial actual. Fuente PDU 2040 vigente.*



**C. 16 de septiembre (Sur) (PA-012A)**

Vialidad primaria perpendicular con el Perif. Francisco R. Almada, situada al suroriente del predio, contando con una sección de 16.00 m de ancho, con 1 cuerpo vehicular en doble sentido, estacionamiento en ambos lados y banquetas en ambos extremos.

**C. 16 DE SEPTIEMBRE (SUR)  
PA-012A**



*Imagen 65. C. 16 de septiembre y su sección vial actual. Fuente PDU 2040 vigente.*



**C. Francisco Villa -David Alfaro Siqueiros- (SA-091B)**

Esta vialidad secundaria al norte del predio, proveniente del Blvd. Fuentes Martes (al norte) hasta el Perif. Francisco R. Almada (al sur), contando con una sección de 13.00 m con dos carriles por sentido.

### C. FRANCISCO VILLA (DAVID ALFARO SIQUEIROS)

SA-091B

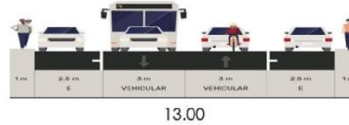


Imagen 66. C. Francisco Villa (David Alfaro Siqueiros) y su sección vial actual. Fuente PDU 2040 vigente.



### C. Toribio Ortega Ramírez (A-A)

Esta vialidad da acceso al predio y se conecta con el Perif. R. Almada, con una sección de 16.00 m con un carril por sentido, estacionamiento y banqueta en ambos lados. Cabe señalar que esta vialidad se encuentra sin pavimentar.

#### C. TORIBIO ORTEGA RAMIREZ

A-A

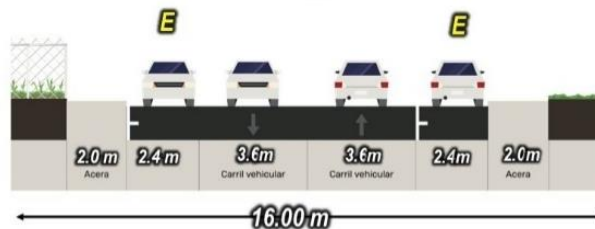


Imagen 67. C. Toribio Ortega Ramírez y su sección vial actual. Fuente PDU 2040 vigente.



#### 4.7.6. Transporte Público

El sistema de transporte público en la ciudad, cuenta con una ruta troncal, rutas alimentadoras y rutas auxiliares, respecto a la infraestructura, cuenta con dos Estaciones de Transferencia BOWI, una denominada Sur situada en el entronque de la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II (se ubica al norte del predio a una distancia de 2,850 m) y la otra es la Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud; donde existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona que nos ocupa con el resto de la ciudad

Las rutas que circulan dentro del polígono de estudios son: sobre la vialidad Perif. Francisco R. Almada circula la ruta Komatsu (Inverso y Directo), contando con 6 unidades y una frecuencia de paso de cada 18 minutos. Así mismo, otras rutas cercanas es la Mármol Vistas Cerro Grande, con contando con 16 unidades y una frecuencia de paso de cada 8 minutos.

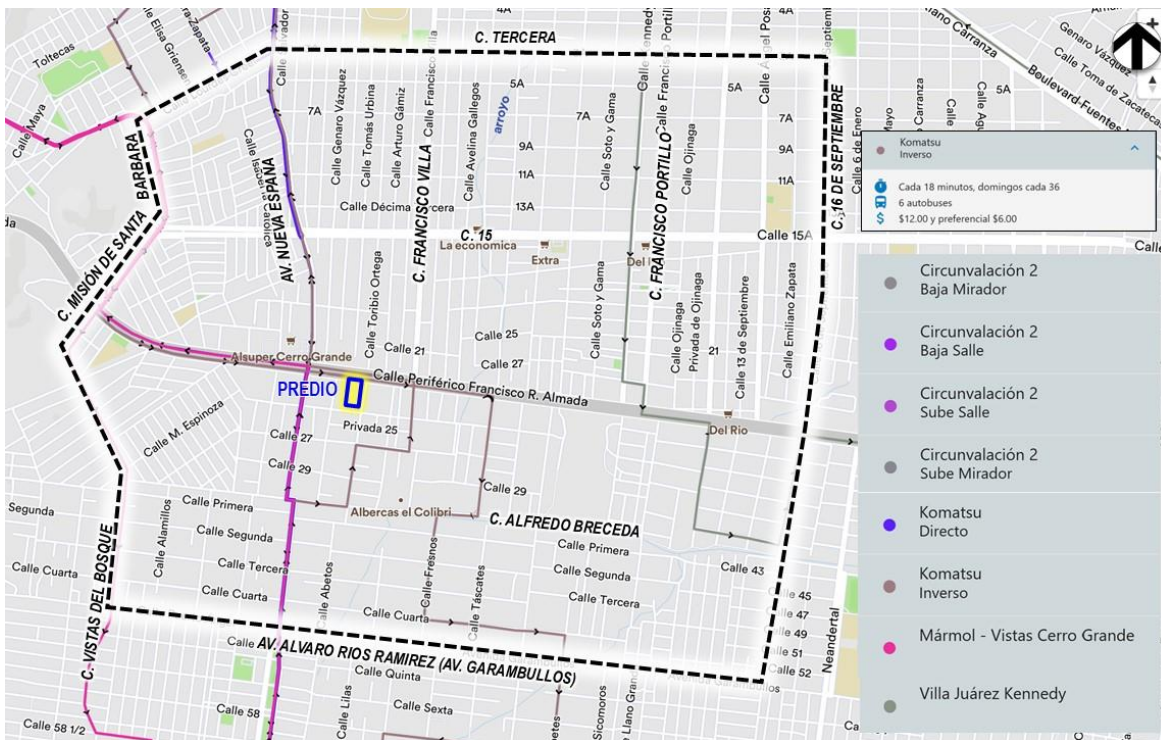


Imagen 68. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta mayo 2025.

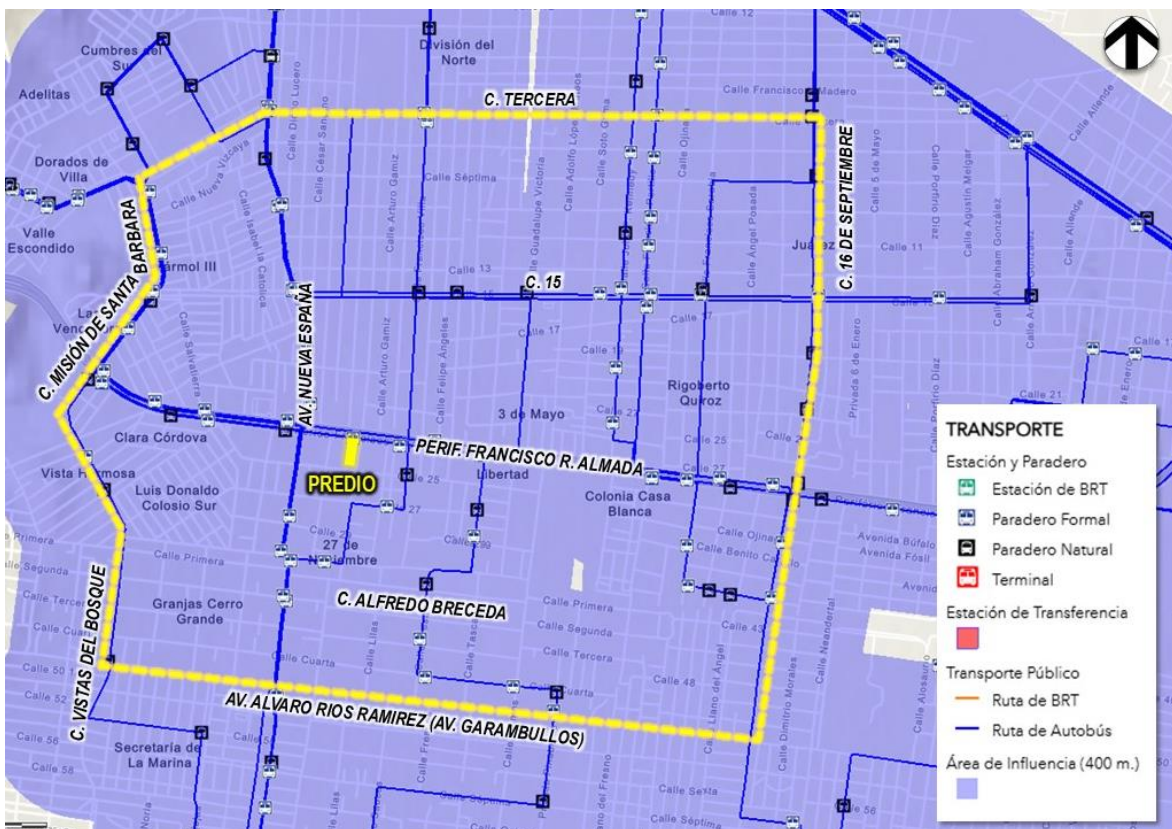


Imagen 69. Cobertura del Sistema de Transporte Público y sus paraderos. Fuente: SIGMUN, mayo 2025.



Imagen 70. Estación de Transferencia Sur Bowi. Fuente: Google earth.

4.7.7. Infraestructura Existente

Por localizarse el predio en medio de la mancha urbana, cuenta con todos los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, prácticamente se encuentra cubierto al 100%, salvo en zonas que se encuentran baldías.

A continuación, se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.

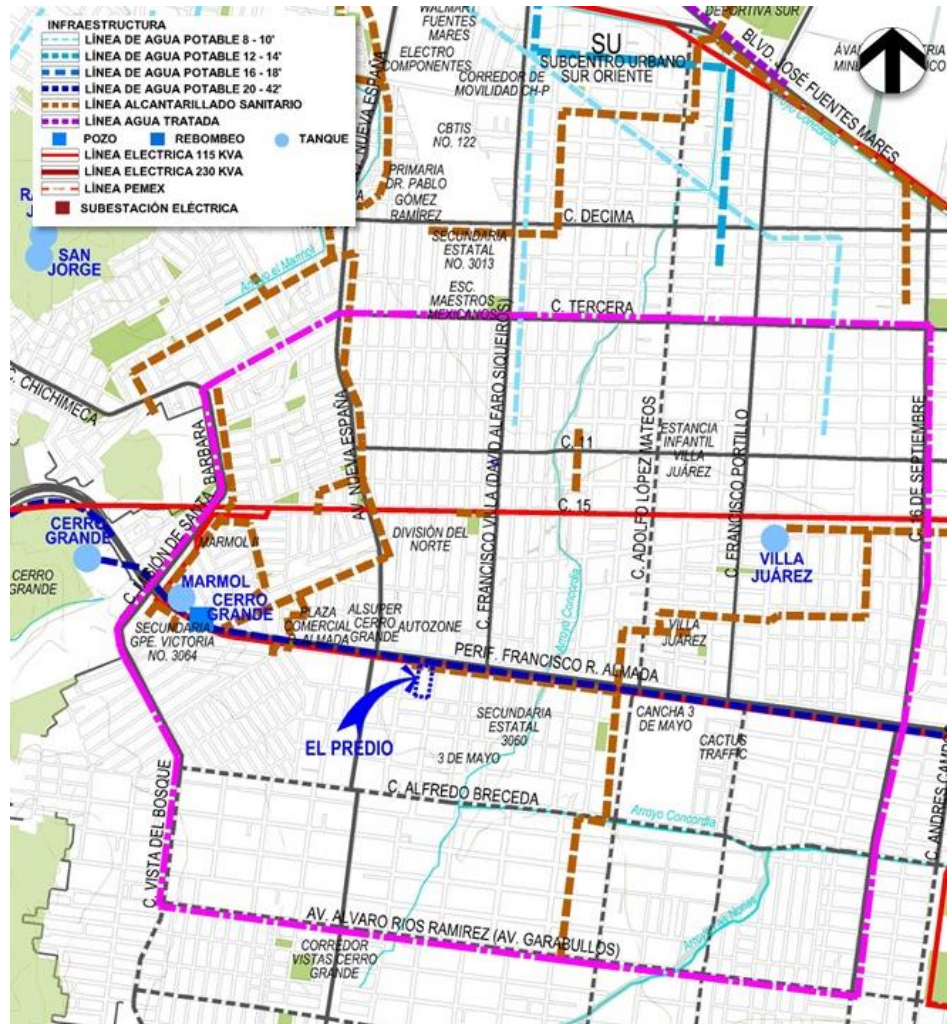
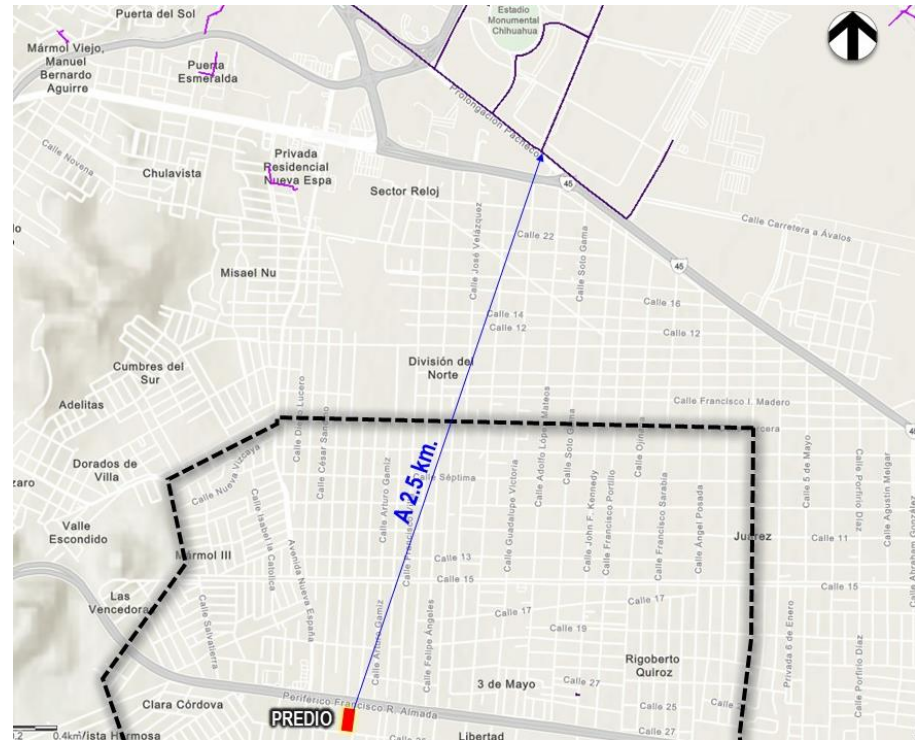


Imagen 71. Infraestructura existente en la zona. Fuente: SIGMUN, mayo 2025.



### Agua Tratada

Respecto al agua tratada las aguas provienen de la Planta de Tratamiento Sur situada en la colonia Los Girasoles III, sin embargo, la ciudad no se encuentra cubierta por el servicio en su totalidad. La línea morada más próxima al predio se encuentra a 2.5 km y se localiza en las instalaciones de la Deportiva Sur y Estadio Universitario.



**Imagen 74. Infraestructura de Agua tratada. Fuente: SIGMUN, mayo 2025.**

### Infraestructura de Drenaje Pluvial

El PDU 2040 establece que la canalización de los escurrimientos más prominentes es una solución viable para el manejo pluvial, que drene al agua de lluvia a fin de evitar riesgos de inundaciones. Sin embargo, la ciudad de Chihuahua se encuentra muy deficiente con éste servicio, donde el aprovechamiento del agua pluvial consiste en captarse en las vialidades para luego, drenar las aguas de lluvia al alcantarillado de la ciudad, o si bien, es aprovechada en las áreas permeables de la ciudad.

La urbanización de la zona tributa las aguas de lluvia al arroyo más cercano al predio denominado La Concordia, que actualmente se encuentra canalizado en algunos tramos y en otros de manera natural, mismo que busca infiltrar sus aguas hacia los mantos acuíferos.

### Infraestructura Eléctrica y Alumbrado Público

El predio cuenta con cobertura de energía eléctrica suministrada por parte de la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas son aéreas.

La subestación eléctrica más cercana a la zona de análisis se localiza en la Calle Francisco I. Madero S/N denominada Subestación de Transmisión "Avalos", ubicado al oriente del predio, dicha subestación distribuye la energía por medio de líneas de 115 kVA. La presencia de la red eléctrica posibilita la prestación de servicios en la zona y el predio en estudio.

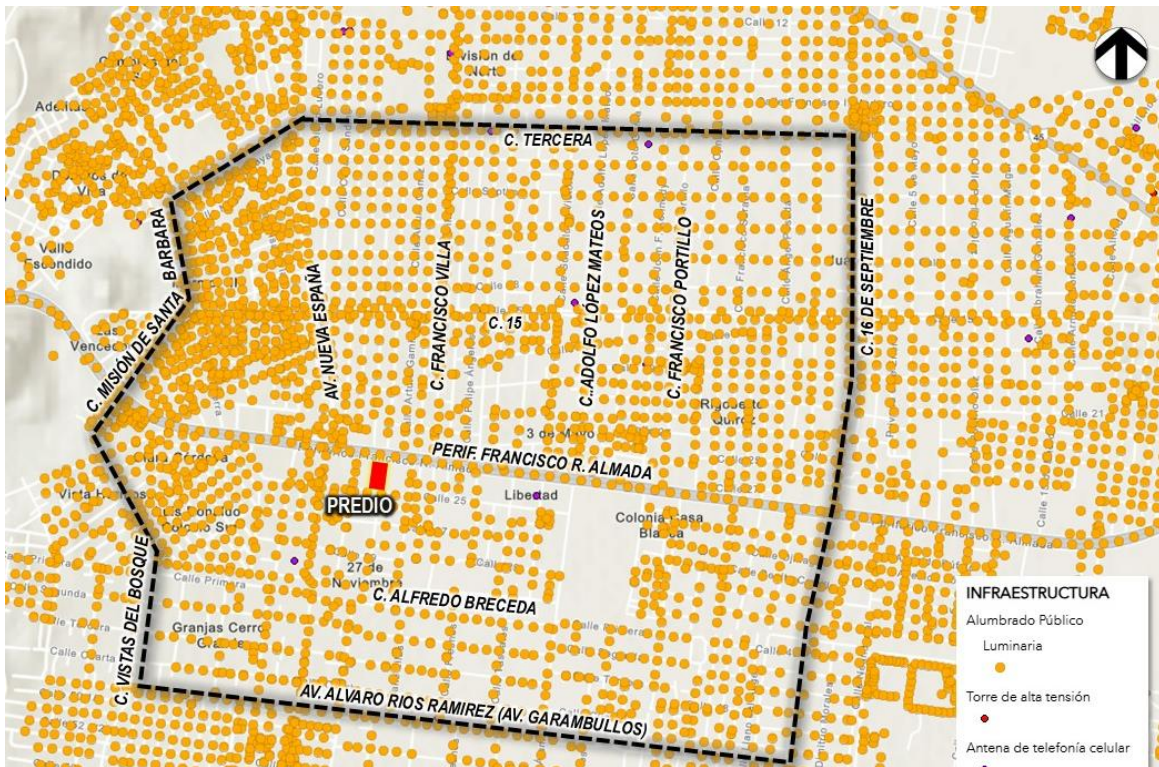


Imagen 75. Infraestructura Eléctrica y Telefonía Celular. Fuente: SIGMUN, mayo 2025.

**Telefonía e Internet**

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

**Gas.**

La ciudad de Chihuahua está compuesta de dos tipos de dotación de gas, donde actualmente predomina el gas natural (procedentes de los sistemas de Chihuahua- Juárez y Reynosa- Chihuahua) ante el gas LP, la línea más cercana de gasoducto de PEMEX se encuentra al nororiente del polígono de aplicación, sobre la Av. Rio de Janeiro.

**4.8. RIESGOS Y VULNERABILIDAD**

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio; sin embargo, en el predio no existen riesgos significativos en la zona, incluso según el Atlas de Riesgos.

**4.8.1. Riesgos Geológicos**

Dentro de este estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se encuentra lejano de éste tipo de riesgos, se detecta al norte a aproximadamente 2,300 m del predio una falla geológica denominada Falla El Rejón (radio de influencia de 25 m), al poniente se detecta la Falla Sacramento a 1,050 m justo a las faldas del Cerro Grande, que a su vez cuenta con Zonas de Riesgo por Deslizamiento, los cuales, por la lejanía y la zona de influencia, no representa ningún tipo de problema para el predio.

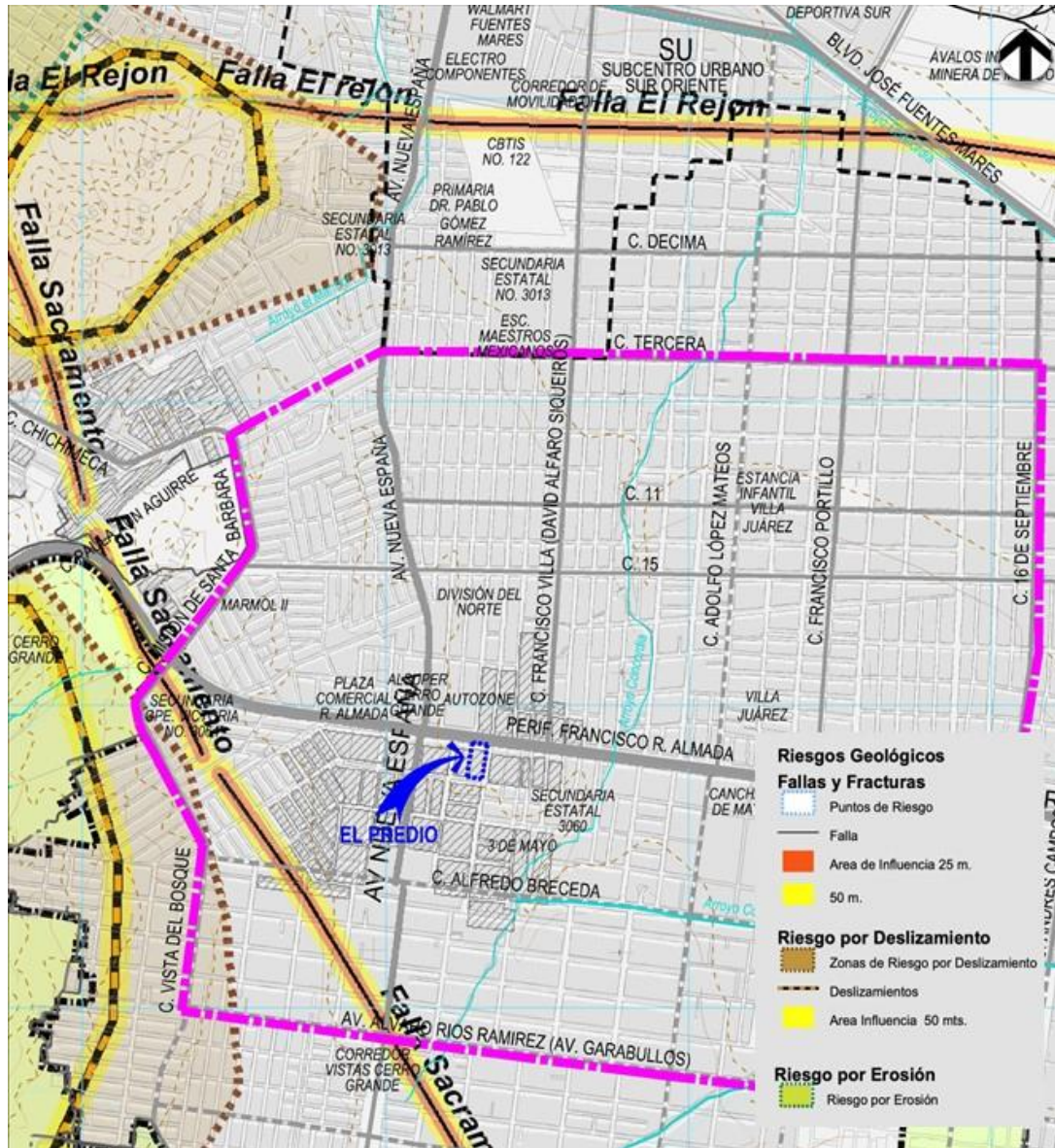


Imagen 76. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

#### 4.8.2. Riesgos Hidrometeorológicos

El sistema orográfico de la ciudad da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo sur y surponiente provenientes de una pequeña sierra donde surge el Cerro de la Cruz y otras elevaciones, donde la topografía de la zona conduce sus aguas hacia el norte del predio con dirección hacia el río Chuviscar.

Respecto a los riesgos, se visualiza que el predio se encuentra lejano de algún tipo de escurrimiento, siendo el más cercano el arroyo Concordia que se encuentra a más de 415 m hacia el oriente del predio, y a pesar de encontrarse con su cauce sin revestir según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio. El arroyo conduce sus aguas con en sentido sur a norte con dirección hacia el Río Chuviscar, el cual, se encuentra encausado.

Al norte del predio se encuentran 3 puntos de riesgo por inyección, a una distancia de 1,400 m del mismo, el cual no genera riesgo directo para el predio derivado de la distancia a la que se ubica.



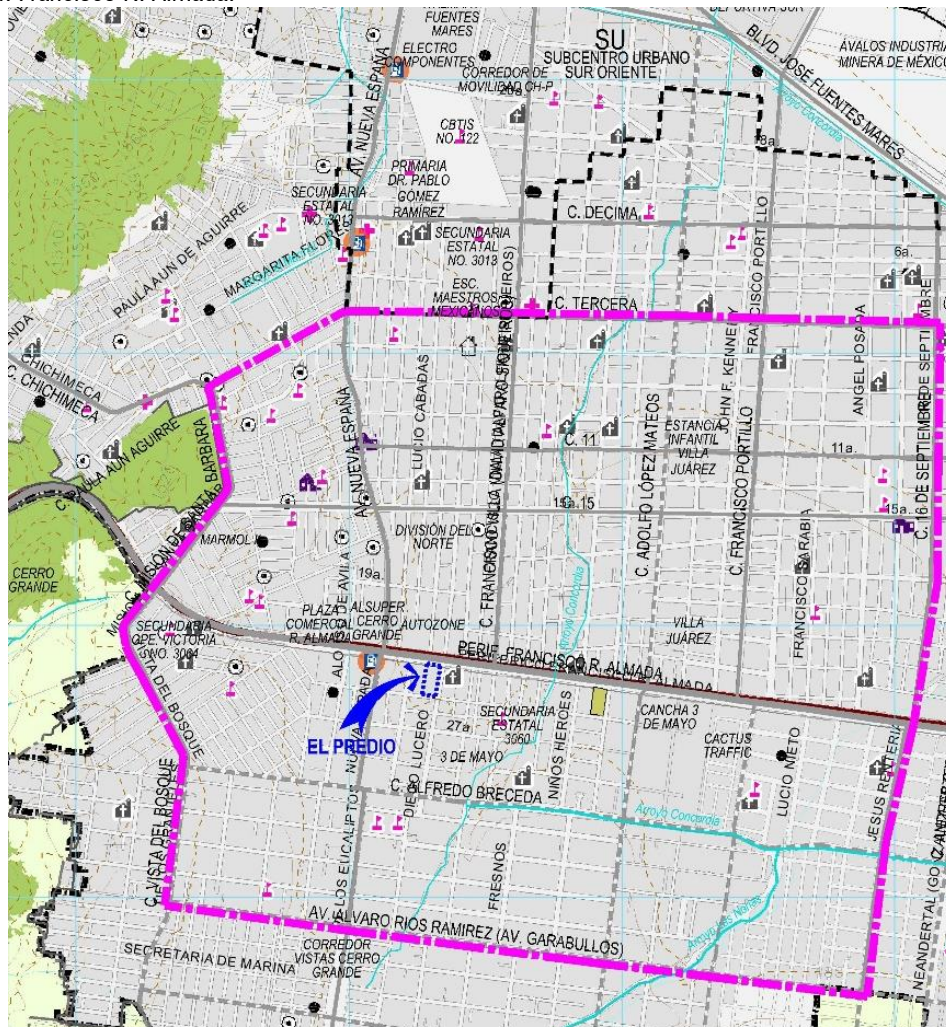
### 4.8.3. Riesgos Antropogénicos

Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional y comercial principalmente; donde al poniente se detecta una gasolinera a 185 m de distancia (sobre la Av. Nueva España), el cual, pudiera presentar un riesgo, tal como fugas de líquido o incendios provocados, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias. Así mismo, se localiza un comercio con disposición de residuos al oriente del predio, a unos 580 m., se trata de la Constructora Alfi, la cual no representa un riesgo para el predio, ya que cuenta con las medidas de seguridad para evitar contingencias.



*Imagen 79. Gasolinera cercana. Fuente Google earth, mayo 2025.*

Fuera del polígono de estudio se detecta la Terminal de Almacenamiento y Distribución de PEMEX, sin embargo, esa zona se encuentra resguardada y lejana al lote que nos ocupa, ubicada a 4,367 m de lejanía. Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular de la Av. Nueva España, Perif. Francisco R. Almada.



*Imagen 80. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.*

#### 4.9. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

De acuerdo con el diagnóstico presentado para la zona de estudio, se puede concluir como síntesis los siguientes puntos.

- El predio consiste en un polígono de 5,716.78 m<sup>2</sup> situado sobre la C. Toribio Ortega Ramírez esquina con el Perif. Francisco R. Almada No. 3601 Col. 3 de mayo, localizado en una zona medianamente urbanizada, contando con accesibilidad e infraestructura, actualmente el predio cuenta con una construcción de 1,139.53 m<sup>2</sup>, con giro de compra y venta de materiales reciclables.
- El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades, entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 6256241.8337m<sup>2</sup> (625.62418337Ha).
- El polígono de aplicación se define por las siguientes colindancias:
  - Al norte colinda con el Periférico Francisco R. Almada, con 49.87 m de ancho.
  - Al este colinda con la C. Toribio Ortega con 114.87 m de largo,
  - Al sur colinda con la calle Ignacio Enríquez (antes C. 25 o 27), con una longitud de 5015 m,
  - Al oeste colinda con los predios denominados Solar 1, 2 3 y 4 con 114.87 m de largo.
- El régimen de tenencia de la tierra del predio correspondiente al predio urbano ubicado en la C. Toribio Ortega Ramírez esquina con el Perif. Francisco R. Almada No. 3601 que cuenta con una superficie de 5,716.78 m<sup>2</sup>, es el de propiedad privada, amparándose la propiedad de dicho predio a favor de KALISCHATARRA S.R.L. DE C.V., lo cual consta en el instrumento público No. 35,110.
- El predio se encuentra localizado a 1,485 metros del Subcentro Urbano Suroriente, el cual cuenta con vocación habitacional, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento urbano, que contiene elementos como es el caso de la Ciudad Deportiva Sur, el CRIT, Central de Abastos, Central de Autobuses Foráneos, Hospital Infantil de especialidades, Estadio Monumental de Béisbol, Instalaciones para la Feria de Santa Rita y la Terminal Sur del SITP.
- El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, **la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio**, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.
- Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **Industria de Bajo Impacto IBI**, contando con acceso inmediato a la vialidad arterial Periférico Francisco R. Almada, así mismo también se puede acceder al predio por la vialidad local C. Toribio Ortega Ramírez.
- El contexto inmediato cuenta con usos de suelo comercio y servicio, mixto bajo y mixto moderado, mixto suburbano, equipamiento general, recreación y deporte, sobre todo los usos habitacionales predominando H-35, H-45 y H-60 viv/ha, también podemos encontrar algunos usos como Industria de bajo impacto y zona de amortiguamiento sobre los cauces de arroyo.
- El sector donde se asienta el predio cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta \$1,059 pesos el m<sup>2</sup>, las colindancias cuentan con valores de hasta \$562 al sur del predio y al norte del predio con valor de hasta \$595.00, mientras que la zona en la que se localiza el predio cuenta con un valor catastral de \$819.00.
- Según datos provenientes de AGEB urbano del INEGI del censo año 2020, dentro del área de estudio se delimitan 20 AGEBs, donde se estima una población total de 40,870 personas, predominando la población masculina con 66.76% de la población, es decir 27,284 hombres, mientras que la población femenina ocupa un 50.58% contabilizando 20,6072 mujeres.

- La geología, donde se ubica el predio está formada por Conglomeraciones Sedimentarias, del tipo Q(cq) definida como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario y se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm), la que también se les conoce como ruditas., la cual se encuentra en gran parte de la ciudad.
- Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio se define como suelo de textura lítica media, con suelo predominante Regosol Éurico (Re), y suelo secundario es Litosol (l) definidos en el catálogo como suelos delgados, pedregosos y poco desarrollados.
- La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el noroeste hacia el río Chuvíscar, la topografía fluctúa entre el 0 y el 5%.
- A una distancia de 415 m al oriente del predio, se localiza el Arroyo Concordia, encontrándose su cauce sin revestir en la porción más cercana al predio, sus aguas corren hacia el nororiente, llevando su cauce hacia el Río Chuvíscar.
- Las aguas subterráneas de acuerdo con el INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Dentro del polígono de estudio, se ubica 2 tanques, Villa Juárez, y Mármol, así mismo fuera del polígono de estudio, pero cercano al predio se encuentra el tanque Cerro Grande, siendo este último el que abastece al predio y un pozo y rebombeo denominado Cerro Grande.
- La zona de estudio se caracteriza principalmente por el uso habitacional del suelo, siendo predominantes las clasificaciones H-35, H-45, H-60 y H-60+, asociadas a colonias populares consolidadas en el área, así como a desarrollos de interés social. Aún se pueden encontrar sectores con vivienda suburbana tipo granja, especialmente en las porciones sur y oriente del área analizada. Estos espacios coexisten en entornos mixtos, donde la vivienda popular, resultado de la fragmentación progresiva de terrenos, se combina con una gran variedad de actividades económicas.
- El área de estudio se caracteriza por ser una zona que cuenta con diversidad de comercios y servicios importantes en la ciudad, la oferta de comercial se localiza principalmente sobre los corredores urbanos consolidados en las vialidades arteriales, primarias y secundarias de la zona, así mismo muchos giros comerciales y de servicios se encuentran emplazados al interior de las zonas habitacionales.
- En cuanto al sector industrial se localizan empresas dentro del Área de Estudio con ubicación dispersa sin tendencia a localizarse sobre corredores urbanos, la mayoría de ellas de jerarquía baja y destacándose entre ellas: Electro Componentes de México S.A. de C.V., REMSA, IYAC impermeabilizantes y aislantes, DEMAIL maquinaria y estructuras, Yonke Tunder, entre otros dedicados específicamente a la industria manufacturera en el ramo de la fabricación de materiales para la construcción, fabricación de alimentos como heladerías, tortillerías y panaderías, carpintería, call center, herrerías, maquinados, entre otros.
- Dentro del área de estudio se cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, al igual que otras de cobertura regional, como la escuela CBTiS 122, Escuela Maestros Mexicanos, los Centros de Salud División del Norte y Villa Juárez, entre otros.
- El polígono de estudio es totalmente accesible, ya que la zona cuenta con una estructura vial bien definida, conformada por **Perif. Francisco R. Almada** (AA-007B), vialidad arterial que da acceso directo al predio, al poniente del predio se encuentra la **Av. Nueva España** (PA-131B), al oriente la **C. 16 de septiembre** (PA-012A).
- Respecto a transporte público, cercano al predio sobre la vialidad Perif. Francisco R. Almada circula la ruta Komatzu (Inverso y Directo), contando con 6 unidades y una frecuencia de paso de cada 18 minutos. Así mismo,

otras rutas cercanas es la Mármol Vistas Cerro Grande, con contando con 16 unidades y una frecuencia de paso de cada 8 minutos.

- Por localizarse el predio en medio de la mancha urbana, cuenta con todos los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, prácticamente se encuentra cubierto al 100%, salvo en zonas que se encuentran baldías. A continuación, se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.
- Los riesgos geológicos en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se encuentra lejano de éste tipo de riesgos, se detecta al norte a aproximadamente 2,300 m del predio una falla geológica denominada Falla El Rejón (radio de influencia de 25 m), al poniente se detecta la Falla Sacramento a 1,050 m justo a las faldas del Cerro Grande, que a su vez cuenta con Zonas de Riesgo por Deslizamiento, los cuales, por la lejanía y la zona de influencia, no representa ningún tipo de problema para el predio.
- Respecto a los riesgos hidrometeorológicos, se visualiza que el predio se encuentra lejano de algún tipo de escurrimiento, siendo el más cercano el arroyo Concordia que se encuentra a más de 415 m hacia el oriente del predio, y a pesar de encontrarse con su cauce sin revestir según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.
- Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional y comercial principalmente; donde al poniente se detecta una gasolinera a 185 m de distancia (sobre la Av. Nueva España), el cual, pudiera presentar un riesgo, tal como fugas de líquido o incendios provocados, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias.

## 5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

### 5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

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

#### ÁMBITO NACIONAL

##### 5.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2025-2030 de México establece la hoja de ruta del gobierno federal para el sexenio, estructurándose en cuatro ejes generales y tres ejes transversales que orientan las políticas públicas y programas prioritarios del país.

#### Ejes Generales

1. **Gobernanza con justicia y participación ciudadana:** Busca fortalecer la democracia, garantizar el acceso a la justicia y mejorar la seguridad pública y nacional mediante la participación de la ciudadanía,
2. **Desarrollo con bienestar y humanismo:** Se enfoca en asegurar que todas las personas en México puedan cubrir sus necesidades básicas, especialmente aquellas en situación de pobreza, desigualdad o marginación.
3. **Economía moral y trabajo:** Promueve el bienestar de las y los trabajadores, garantizando condiciones laborales dignas y sostenibles, y fomentando una economía basada en principios éticos.
4. **Desarrollo sustentable:** Se centra en fortalecer la sostenibilidad ambiental y garantizar la soberanía energética de México, promoviendo el uso de energías limpias y la modernización de la infraestructura eléctrica.

#### Ejes Transversales

1. **Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres:** Compromiso del gobierno para construir una “República de y para las mujeres”, garantizando la igualdad sustantiva de género en todos los ámbitos.
2. **Combate a la corrupción y fortalecimiento institucional:** Busca erradicar la corrupción y fomentar un buen gobierno mediante el uso eficiente y honesto de los recursos públicos.
3. **Inclusión y no discriminación:** Promueve una sociedad democrática que garantice los derechos humanos, la justicia y la no discriminación para todos los grupos sociales.

Estos ejes reflejan la visión del gobierno de consolidar una transformación nacional con justicia social, desarrollo sostenible y participación ciudadana

**El eje general 4 denominado Desarrollo Sustentable,** establece una visión integral para armonizar el crecimiento económico de México con la protección ambiental y la equidad social. Este eje busca garantizar la soberanía energética, promover el uso de energías limpias y modernizar la infraestructura eléctrica del país. Sus componentes clave son los siguientes:

**Transición energética y soberanía nacional:** Se prioriza el fortalecimiento de la soberanía energética mediante la modernización de la infraestructura eléctrica y la promoción de energías limpias.

**Protección ambiental y gestión de recursos naturales:** El eje enfatiza la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad, así como la gestión sostenible de los recursos naturales.

**Infraestructura resiliente y ordenamiento territorial:** Se promueve la planificación de espacios rurales y urbanos para cerrar brechas en acceso a oportunidades y servicios, garantizando vivienda digna y sustentable, y reduciendo desigualdades sociales y territoriales.

**Educación y cultura ambiental:** Se busca fomentar la educación y la cultura ambiental desde la infancia, vinculando la educación y la cultura para promover la inclusión y participación ciudadana en temas de sostenibilidad.

### 5.1.2 Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

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

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

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

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

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

### 5.1.3 Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.
- VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.
- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.
- IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

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

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

## AMBITO MUNICIPAL

### 5.1.4 Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2024-2027 Municipio de Chihuahua

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

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes rectores que guiarán las políticas públicas a seguir por el municipio. Los cuales son:

- Eje 1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.
- Eje 2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.
- Eje 3. Más calidad de vida para ti y tu familia.
- Eje 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad
- Eje 5: Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente

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

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

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

### 5.1.5 Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social. En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

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

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

O. Industria:

- a) Almacenamiento y Abasto:
- b) Tiendas de básicos:
  - i. Industria de alto impacto;
  - ii. Industria de bajo impacto;
  - iv. Microindustria de alto impacto.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar y ocultar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente.

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

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
II. INDUSTRIA		1 por cada 30 m <sup>2</sup> de oficinas
		1 por cada 90 m <sup>2</sup> de área de almacenamiento

III. Lo que resulte de la aplicación de la tabla anterior en cuanto al número de cajones se deberá aplicar un incremento del 10% el cual será utilizado para los empleados.

Artículo 65. Cualquier otra edificación no comprendida en la relación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en “cordón” en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;
- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros<sup>2</sup> en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- XI. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

I.- Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitido o condicionado que señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con: COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV.- Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

Artículo 68. Deberán asignarse espacios para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte de residuos.

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 las 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 se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

VI.- Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

Artículo 88. Los locales de las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes. Para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:

II. Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación plurifamiliar, en oficinas, instalaciones de salud, de educación, de cultura, de recreación, de alojamiento y de servicios mortuorios deberán estar ventiladas permanentemente en cada nivel, a la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos, cuya superficie no sea menor del 10% de la planta; deberán corresponder a la siguiente función:  $A = hs/200$ .

### **5.1.6 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040.**

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado, con su séptima actualización del 23 de marzo del 2024 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 24 en el acuerdo 16/2024.

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

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos elementos los que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio analizado retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de la ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

#### **a) OBJETIVOS GENERALES**

- ✓ Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- ✓ Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- ✓ Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- ✓ Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los

- recursos naturales.
- ✓ Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- ✓ **Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones**, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

*b) OBJETIVOS*

Estructura urbana, suelo y vivienda

- ✓ Diversificar los usos de suelo.
- ✓ Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- ✓ **Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio servicio en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.**
- ✓ Densificación de la ciudad.

*c) POLÍTICAS DE DESARROLLO*

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

**El desarrollo económico y la competitividad.** Reforzar la cultura de colaboración entre los sectores privado y gubernamental, ponderando adecuadamente la interrelación entre desarrollo económico, social y urbano, implica necesariamente el mejoramiento de la calidad de los recursos humanos, sobre todo a partir de una adecuada vinculación entre los sectores productivo y educativo. Por ello es necesaria la creación de centros de investigación que apoyen con estudios aplicados a las actividades económicas actuales y futuras.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c) La recuperación del Centro Histórico
- d) La regeneración urbana
- e) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f) La conservación del patrimonio natural y construido.
- g) La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h) La mitigación de riesgos
- i) La sostenibilidad ambiental
- j) El desarrollo social
- k) El desarrollo económico y la competitividad

### NORMATIVIDAD

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de Industria de bajo impacto (IBI), según lo indica el PDU; se pretende modificar al predio a uso Industria de Alto Impacto (IAI), para dicho uso que son las siguientes:

**INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO (IAI)** El uso de suelo de industria de alto impacto comprende aquellas instalaciones en las que se desarrollan actividades que por su naturaleza y / o volumen de producción tienen el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente y / o el entorno urbano, lo anterior implicará la necesidad de la aplicación de las medidas de mitigación pertinentes en concordancia a lo establecido por la normatividad aplicable.

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES**

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
<b>IAI</b>	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
<b>IBI</b>	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
<b>MAI</b>	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	

*Imagen 81. Tabla de Normatividad para el uso de suelo de Industria de Alto Impacto. Fuente: PDU visión 2040.*

Cabe destacar que, se atenderá a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, respecto a los usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio analizado. Al momento de la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua y demás Leyes.

## 6. ESTRATEGIA

### 6.1. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro de la Col. 3 de mayo donde los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación corresponden a usos de suelo habitacionales, industriales y comerciales, situados sobre la vialidad arterial Perif. Francisco R. Almada, localizado en una zona medianamente urbanizada, contando con accesibilidad e infraestructura, actualmente el predio cuenta con una construcción dedicada a la compra y venta de materiales reciclables, perteneciente a la empresa KALISCH.

El objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **transformando el suelo de Industria de Bajo Impacto IBI** a uso de suelo **Industria de Alto Impacto IAI**, para un predio con una superficie total de terreno de 5,716.78 m<sup>2</sup>, para albergar un giro de **Tratamiento y disposición final de residuos peligrosos**, donde en sus colindancias se ubican grandes y pequeñas industrias y comercios con giros de venta de refacciones, vulcanizadoras, gasolineras, petroleras, ferreterías, constructoras, renta de maquinaria y venta de materiales para la construcción, entre otros; donde el suelo cuenta con excelente accesibilidad, y donde dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.



Imagen 82. El predio.

La propuesta busca arrendar una superficie de 1,355.6810 m<sup>2</sup> a una empresa para establecer un tratamiento y disposición final de residuos peligrosos, utilizando una porción de la construcción existente, donde actualmente se emplaza Kalisch, dedicándose a la compra y venta de materiales reciclables, por lo cual, se requiere el cambio de uso de suelo Industria de Alto Impacto, para la correcta operación del nuevo giro.

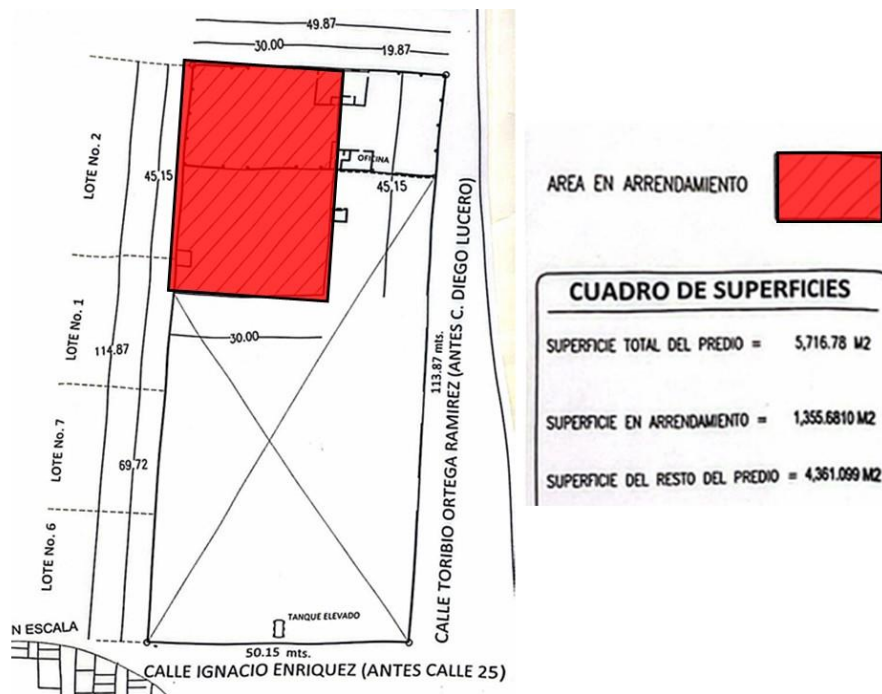
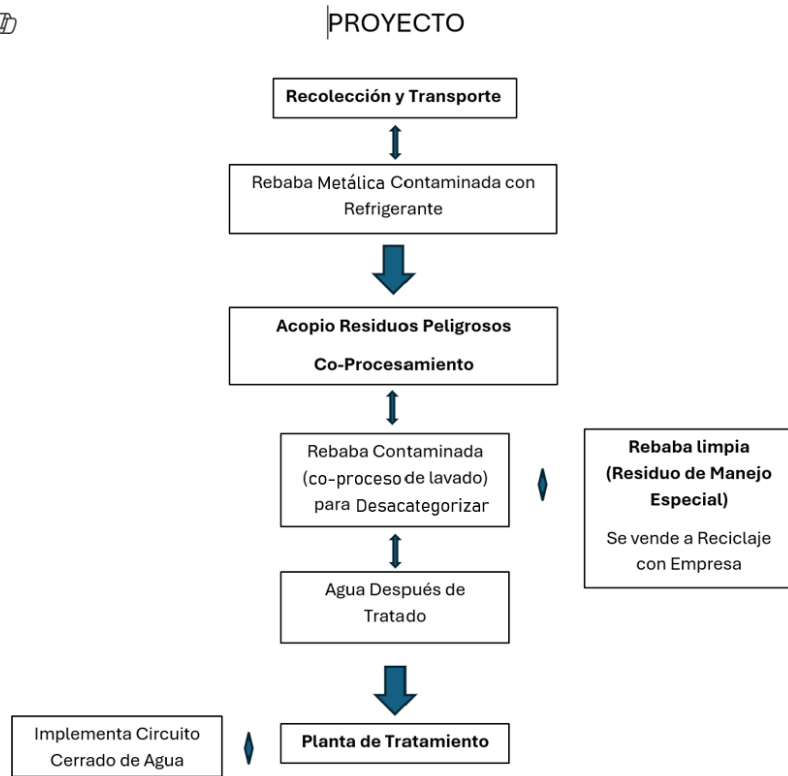


Imagen 83. Propuesta de arrendamiento.

El manejo del tratamiento de residuos peligrosos seguirá el siguiente proceso: se recolecta la rebaba metálica contaminada con refrigerante y llega a las instalaciones para ser almacenado y pasar a co-proceso de lavado para descategorizar la rebaba, aquí la rebaba se considera limpia, transformándose en un residuo de manejo especial para ser vendido para su reciclaje a otras empresas o pasa planta de tratamiento, donde se implementa un circuito cerrado de agua.



**Imagen 84. Proceso de tratamiento de residuos peligrosos.**

Los usos de suelo colindantes al predio se definen como Industria de Bajo Impacto, Mixto Intenso, Comercio y Servicios y Habitacional, dichos predios se localizan sobre una vialidad de alta jerarquía Perif. Francisco R. Almada, donde en los últimos años se han instalado grandes comercios e industrias, por lo que la propuesta resulta factible.



**Imagen 85. Usos de suelo y giros cercanos al predio: Fuente: SIGMUN.**

Una vez que se defina el giro dentro de la bodega, se deberá de analizar los posibles riesgos conforme a la normatividad complementaria, por lo que se deberá de evaluar la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo y Urbano del Estado de Chihuahua en sus artículos 144, 145 y 146.

## **6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR**

### **6.2.1. Modelo de Desarrollo**

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso, está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, el cual, se desglosa planteando la necesidad de modificar el patrón de urbanización a la zona suroriente de la ciudad, que se ha ido desarrollando de manera más tardada, consolidando la zona urbana, mejorando la calidad de los espacios públicos y su equipamiento, urbanizando los espacios lejanos, entre otros.

Dentro del modelo de desarrollo, se proponen las bases de sustentabilidad económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con dos claves fundamentales que aplican a ésta propuesta de desarrollo, que lo estructuran:

- ✓ Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- ✓ Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

El modelo descrito en este documento busca convertir una porción del predio al uso de suelo Industria de Alto Impacto.

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

### **6.2.3 Políticas de Desarrollo**

De acuerdo con el instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental. Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

1. El desarrollo económico y la competitividad.

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

2. La diversificación y mezcla de usos del suelo.

La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

## **6.3. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO**

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, la propuesta del cual es objeto éste estudio busca el aprovechamiento de la zona compuesta por predios con uso habitacionales, comerciales y de equipamiento, sobre todo la buena accesibilidad con la que cuenta el predio.

El esquema de desarrollo propuesto modifica uso de suelo actual, atendiendo al esquema con giro de tratamiento y disposición final de residuos peligrosos considerando la mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de mayor actividad industrial, donde el giro hasta el momento es de “uso especulativo” asentado en una zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto al incorporar usos habitacionales, comerciales e industriales, con desarrollo de diversas actividades productivas en la zona que conviven con el entorno ya consolidado.

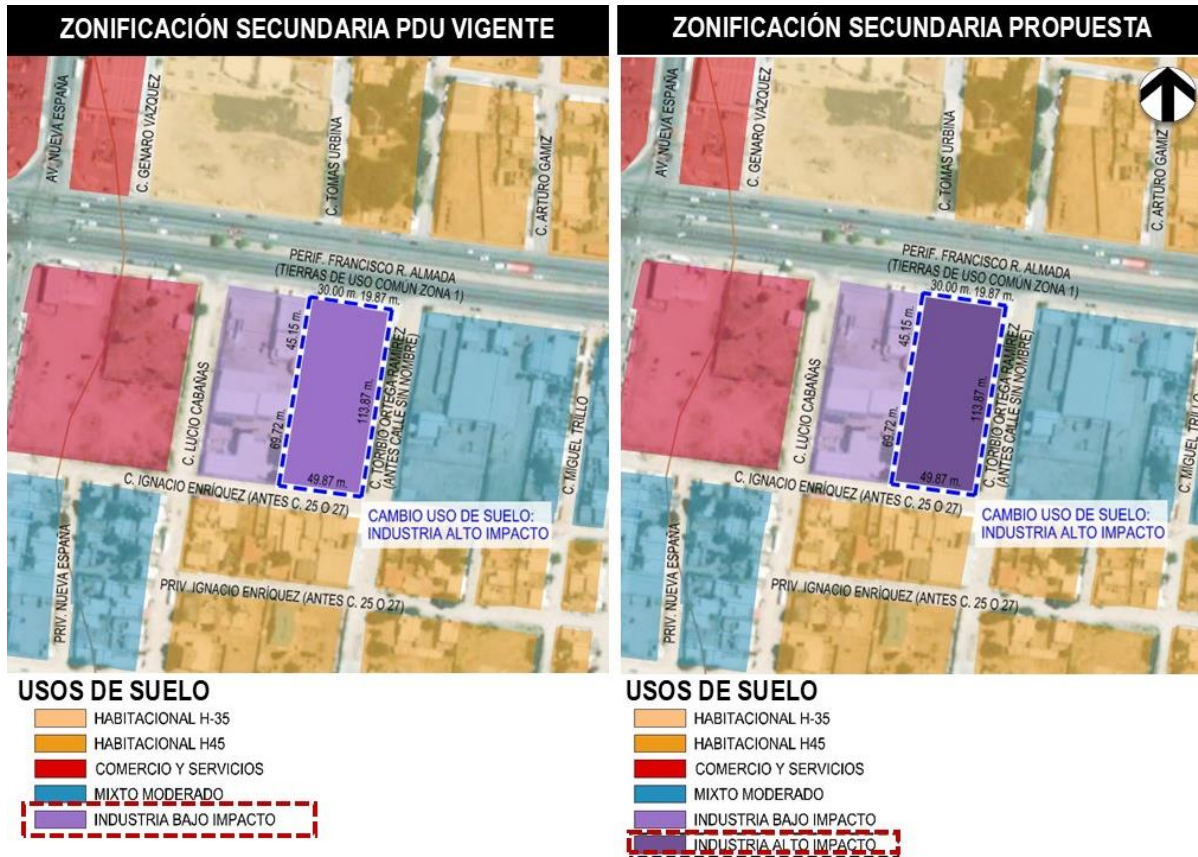


Imagen 86. Propuesta cambio de Uso de Suelo a Industria de Alto Impacto. Fuente: Elaboración propia con datos del SIGMUN

6.3.1. Normatividad

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Industria de Alto Impacto con un lote mínimo de 1,000 m2, un COS de 0.75 y un CUS de 1.50, adopta un frente mínimo de 15.00, las áreas permeables son de 25%, sin restricción frontal ni de colindancia, y los cajones de estacionamiento se deberán remitir a la normativa vigente, en este caso, al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del municipio de Chihuahua, se desarrolla de la siguiente manera:

NORMATIVIDAD USO HABITACIONAL COMERCIAL								
USO	LOTE	COS	CUS	% permeable	RESTRICCIÓN (m)		FRENTE MINIMO	CAJONES
IAI	MÍNIMO			superficie	FRONTAL	COLINDANCIA		ESTACIONAM
INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	1,000.00	0.75	1.50	25%	SR	SR	15.00	Remítase a la normativa vigente

Tabla 2. Normatividad para el uso de suelo Industria de Alto Impacto. Fuente: PDU 2040 vigente.  
 NOTA 2. SR=Sin Restricción SP= Según proyecto.

La propuesta de uso industrial deberá permitir realizar actividades las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

De acuerdo con la tabla de compatibilidad, el uso Industria de Alto Impacto puede contener diversos giros, donde se puede albergar un tratamiento y disposición final de residuos peligrosos, tal como se muestra a continuación:

USOS DE SUELO INDUSTRIALES				
CATEGORÍA	GIRO	IAI	IBI	MAI
Instalaciones especiales	Tratamiento y disposición final de residuos peligrosos	1,8,13	X	X

**Condicionantes específicas**

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.

Tabla 2. Tabla de compatibilidad para los usos de suelo industrial. **IAI:** Industria de Alto Impacto, **IBI:** Industria de Bajo Impacto, **MAI:** Microindustria de Alto Impacto. **Nota:** los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo. Simbología; **P=** Permitido, **Condicionado=** Número de condicionante aplicable.

**CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD**

**Notas generales**

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

*Imagen 87. Tabla de Compatibilidad Industria de Alto Impacto. Fuente: PDU visión 2040.*

Se atenderá a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, respecto a los usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio analizado. Al momento de la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua y demás Leyes.

**6.4. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA**

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona se encuentra cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros. El predio actualmente ya cuenta con los servicios, ya que actualmente se encuentra edificada y operando.

**Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Pluvial**

El predio cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS. El predio no sufrirá ningún cambio en cuanto a su infraestructura hidráulica. Contando con No. de Contrato O197289.

Respecto a los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades. En este sentido el PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.

**Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones**



## 6.5. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 propone para la zona suroriente de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada a la topografía de la zona y al origen parcelario de lotificación conformado como colonias populares que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad. Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado en función de la consolidación de las zonas habitacionales y comerciales, su estructura parte de las vialidades secundarias, primarias y de arteriales, hasta conectar con las vías terciarias que complementan la ciudad.

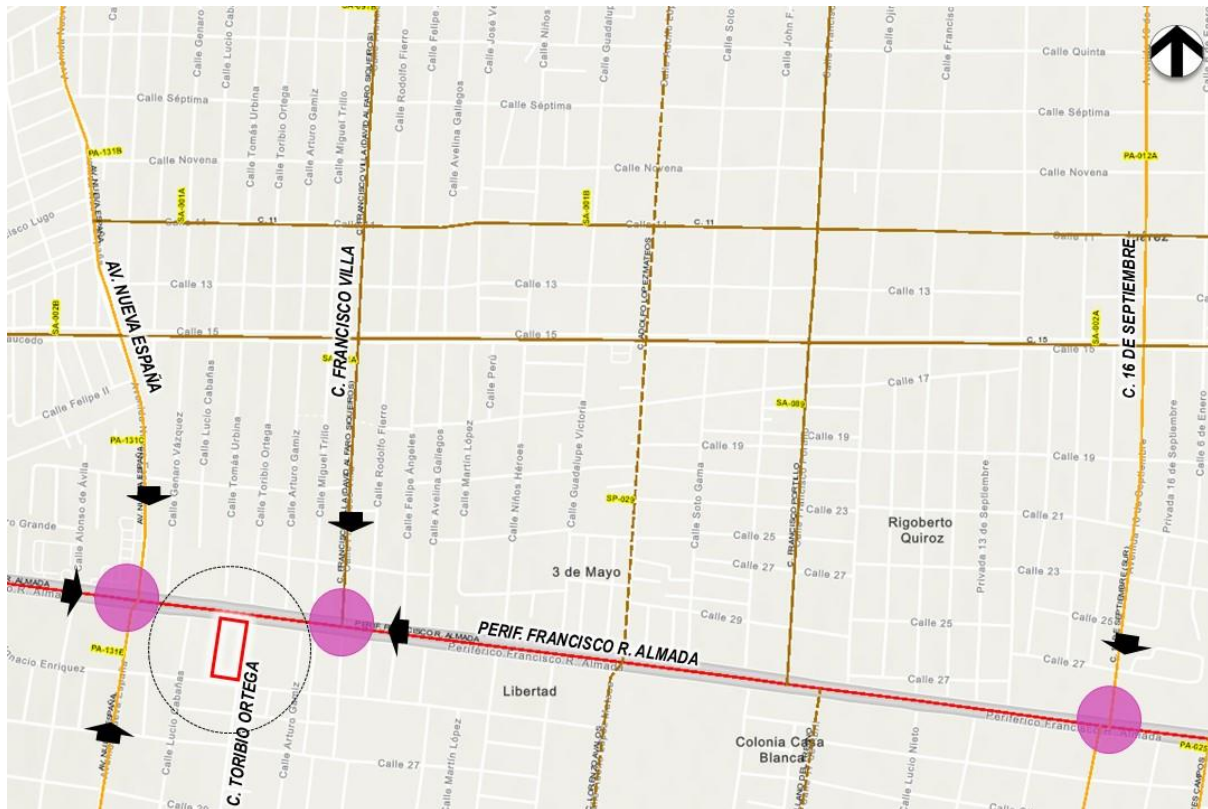
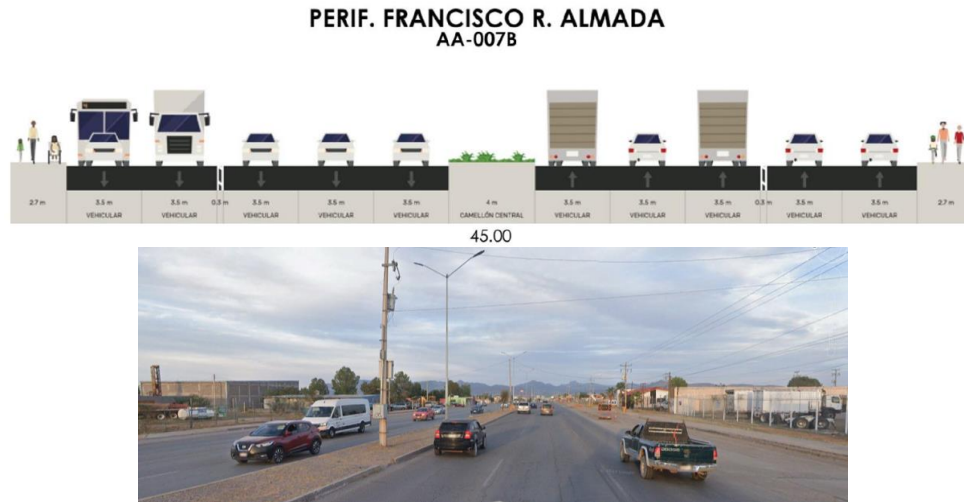


Imagen 89. Accesibilidad al proyecto.

El predio cuenta un acceso directo a la vialidad arterial **Perif. Francisco R. Almada** misma que colinda de forma perpendicular con las siguientes vialidades, al norponiente del predio se interseca con la vialidad primaria **Av. Nueva España** y al suroriente con **C. 16 de septiembre**. Así mismo, el predio cuenta con un segundo acceso por la vialidad terciaria o local **C. Toribio Ortega Ramírez**, conectando al predio con la zona sur, la cual cuenta con vocación principalmente habitacional. Cabe señalar que, al norte, fuera del área de estudio, pero con cercanía al predio se encuentra el subcentro suroriente, conteniendo el Blvd José Fuentes Mares vialidad primaria que alberga una gran cantidad de desplazamientos en la ciudad.

### Perif. Francisco R. Almada (AA-007B)

Vialidad arterial que da acceso al predio, contando con una longitud de 877.70 m iniciando en la C. Misión de Santa Bárbara, concluyendo en la Av. Nueva España, con una sección de 45.00 m de ancho con 5 carriles por sentido y camellón central. La propuesta no modifica la estructura vial, ni la sección vial.



*Imagen 90. Perif. Francisco R. Almada y su sección vial actual.*

**C. Toribio Ortega Ramírez (A-A)**

Esta vialidad da acceso al predio y se conecta con el Perif. R. Almada, contando con una sección de 16.00 m con un carril por sentido, estacionamiento y banqueta en ambos lados. Cabe señalar que esta vialidad se encuentra sin pavimentar. La propuesta no modifica la estructura vial, ni la sección vial.



*Imagen 91. C. Toribio Ortega Ramirez y su sección vial actual. Fuente PDU 2040 vigente.*

**6.5.1 Estacionamiento**

Respecto a la normatividad de los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de uso estacionamiento al interior del predio, acorde a la normatividad aplicable para el sector.

Atendiendo al esquema con giro de tratamiento y disposición final de residuos peligrosos por reglamento se requiere un mínimo de 1 cajón por cada 90 m2 construidos, la superficie total de construcción actualmente es de **1,139.53 m2**, requiriendo de acuerdo con la norma **12.66 cajones de estacionamiento incluyendo el 10 % para empleados**. Por lo tanto, a la hora de incorporar el giro propuesto, se integrarán al predio los cajones de estacionamiento que marca la ley.

**\*NOTA\*: Los cajones de estacionamiento dependerán del proyecto que sea aprobado, aplicando lo establecido dentro del reglamento antes mencionado y garantizándolo al interior del predio.**

5.50

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo de Industria de Alto Impacto, ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

## 6.6. ESTRATEGIA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

El proyecto deberá de contemplar las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona; por lo que según lo establecido en el artículo 136, fracción V del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, el propietario deberá llevar a cabo la construcción de las banquetas faltantes de la calle Toribio Ortega Ramírez y calle Ignacio Enríquez, así como la conservación y protección de las banquetas existentes sobre el Periférico Francisco R. Almada; lo anterior de acuerdo a los lineamientos del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Asimismo, se deberá de garantizar la accesibilidad, por medio del acceso pleno en igualdad de condiciones, con dignidad y autonomía a todas las personas al espacio público, infraestructura, servicios, vehículos, transporte público y los sistemas de movilidad tanto en zonas urbanas como rurales e insulares mediante la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, discriminación, exclusiones, restricciones físicas, culturales, económicas, así como el uso de ayudas técnicas y perros de asistencia, con especial atención a personas con discapacidad, movilidad limitada y grupos en situación de vulnerabilidad; lo anterior implementando los criterios de la NOM-004-SEDATU-2023.

## 6.7. ESTRATEGIA RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Toda vez que el predio por su parte posterior colinda con usos habitacionales, podrían presentarse ciertos impactos menores relacionados principalmente con el ruido y la operación vehicular, así como posibles impactos mayores por la actividad en cuanto al proceso de transformación de los materiales a tratar en el sitio. Por tal motivo, una vez concluido el proceso para el cambio de uso de suelo y el anteproyecto, deberá elaborarse acciones con la finalidad de prevenir y mitigar los posibles riesgos, así como la definición de una zona de amortiguamiento respecto al área habitacional colindante. Lo anterior comentado, se hará por medio de las gestiones ante la instancia encargada de la regulación en materia ambiental.

El objetivo de dicho análisis será minimizar cualquier posible afectación y garantizar las condiciones adecuadas de convivencia entre los distintos usos, mediante la implementación de soluciones de diseño pasivo, medidas de control operativo y un programa de monitoreo y seguimiento. Estas acciones deberán alinearse con la normativa vigente en materia ambiental, asegurando que el proyecto —por su carácter de mayor impacto— contribuya a un desarrollo urbano ordenado y compatible con su entorno.

Cabe destacar que, se atenderá a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, respecto a los usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio analizado. Por lo que, al momento de la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua, así como los demás reglamentos y leyes en materia ambiental.

Por lo que, según los requisitos señalados para la operación de este tipo de establecimientos de riesgo mayor, se tendrán que llevar a cabo una serie de trámites y gestiones ante instancias municipales y estatales para garantizar su operación. Uno de los principales requisitos y tramites es el Impacto Ambiental el cual por el riesgo a considerar sería competencia de Gobierno del Estado, mediante el cual se analizarán los posibles riesgos ambientales y las propuestas de mitigación que garanticen su correcta operación.

Por lo anterior, se establecen los pasos a seguir una vez autorizado el cambio de uso de suelo y llevado a cabo el anteproyecto del establecimiento, según lo señala la tabla de instrumentación y corresponsabilidad señalada en el punto 7.0 Instrumentación.

## 6.8 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

- El objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, transformando el suelo de Industria de Bajo Impacto IBI a uso de suelo Industria de Alto Impacto IAI, cambiando el uso para un predio con una superficie total de terreno de 5,716.78 m<sup>2</sup>, para albergar un giro de Tratamiento y disposición final de residuos

peligrosos, donde se ubican grandes y pequeñas industrias y comercios como venta de refacciones, vulcanizadoras, gasolineras, petroleras, ferreterías, constructoras, renta de maquinaria y venta de materiales para la construcción, entre otros; donde el suelo cuenta con excelente accesibilidad, donde dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

- La propuesta busca arrendar una superficie de 1,355.6810 m<sup>2</sup> a una empresa para establecer un tratamiento y disposición final de residuos peligrosos, utilizando una porción de la construcción existente, donde actualmente se emplaza Kalisch, dedicándose a la compra y venta de materiales reciclables, por lo cual, se requiere el cambio de uso de suelo Industria de Alto Impacto, en la fracción de terreno donde se localizará el nuevo giro.
- Los usos de suelo colindantes al predio se definen como Industria de Bajo Impacto, Mixto Intenso, Comercio y Servicios y Habitacional, dichos predios se localizan sobre una vialidad de alta jerarquía Perif. Francisco R. Almada, donde en los últimos años se han instalado grandes comercios e industrias, por lo que la propuesta resulta factible.
- Una vez que se defina el giro dentro de la bodega, se deberá de analizar los posibles riesgos conforme a la normatividad complementaria, por lo que se deberá de evaluar la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo y Urbano del Estado de Chihuahua en sus artículos 144, 145 y 146.
- El esquema de desarrollo propuesto uso de suelo actual, atendiendo al esquema con giro de tratamiento y disposición final de residuos peligrosos considerando la mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de mayor actividad industrial, donde el giro hasta el momento es de “uso especulativo” asentado en una zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto al incorporar usos habitacionales, comerciales e industriales, con desarrollo de diversas actividades productivas en la zona que conviven con el entorno ya consolidado.
- La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Industria de Alto Impacto con un lote mínimo de 1,000 m<sup>2</sup>, un COS de 0.75 y un CUS de 1.50, adopta un frente mínimo de 15.00, las áreas permeables son de 25%, sin restricción frontal ni de colindancia, y los cajones de estacionamiento se deberán remitir a la normativa vigente, en este caso, al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del municipio de Chihuahua.
- El predio cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, cuenta con el suministro de energía eléctrica, el cual es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), y no sufrirá ningún cambio en su infraestructura.
- El predio cuenta un acceso directo a la vialidad arterial Perif. Francisco R. Almada misma que colinda de forma perpendicular con las siguientes vialidades, al norponiente del predio se intersecarse con la vialidad primaria Av. Nueva España y al suroriente con C. 16 de septiembre. Así mismo, el predio cuenta con un segundo acceso por la vialidad terciaria o local C. Toribio Ortega Ramírez, conectando al predio con la zona sur, la cual cuenta con vocación principalmente habitacional. Cabe señalar que, al norte, fuera del área de estudio, pero con cercanía al predio se encuentra el subcentro suroriente, conteniendo el Blvd José Fuentes Mares vialidad primaria que alberga una gran cantidad de desplazamientos en la ciudad.
- Atendiendo al esquema con giro de tratamiento y disposición final de residuos peligrosos por reglamento se requiere un mínimo de 1 cajón por cada 90 m<sup>2</sup> construidos, la superficie total de construcción actualmente es de 1,139.53 m<sup>2</sup>, requiriendo de acuerdo con la norma 12.66 cajones de estacionamiento incluyendo el 10 % para empleados. Por lo tanto, a la hora de incorporar el giro propuesto, se integrarán al predio los cajones de estacionamiento que marca la ley.
- En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo de Industria de Alto Impacto, ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

## 7. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

**Programación de acciones**

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

	PERIODO 1-2 AÑO 2025-2026	PERIODO 2-3 AÑOS 2025-2028		
	Corto plazo	Mediano plazo		
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Mayor	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Elaboración de proyecto ejecutivo	CP			X
4. Constancia de Zonificación	CP		X	
5. Impacto Ambiental, análisis de riesgos y propuesta de mitigación	CP	X		
6. Licencia de uso de suelo	CP		X	
7. Licencia de construcción	MP		X	
8. Habilitación del establecimiento	MP			X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

**Corto plazo (CP).** Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, su venta e inicio de la urbanización, incluye subdivisiones o lo que aplique en cada caso. Se debe iniciar los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

**Mediano Plazo (MP).** Es el plazo que comprende los siguientes 2 y 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

## ✓ BIBLIOGRAFÍA

### FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Planeación

Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

### ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

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

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

### MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024

Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

Censo General de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México; DENUE, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.

## ✓ CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO  
BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS  
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN  
Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
ING. GABRIEL MARTÍN VALDÉZ JUÁREZ  
Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA  
LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA  
Presidente Municipal

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN  
ARQ. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN  
Directora

Director Responsable en Urbanismo  
ARQ. SALMA ROCÍO MÁYNEZ VILLALOBOS  
D.R.U No. 042

## ✓ ANEXOS

- ✓ Anexo Cartográfico
- ✓ Acreditación de Propiedad
- ✓ Acta Constitutiva
- ✓ Poder Legal
- ✓ Identificación oficial del promotor
- ✓ Constancia de Zonificación
- ✓ Recibo de Pago de predial