

*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 24 de junio de 2026.

**No. 50**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 065/2026**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
PREDIO CATEDRAL DE QUERÉTARO**

**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 065/2026**

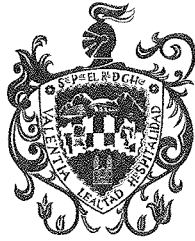
**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha diez de diciembre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Catedral de Querétaro"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como Lote 11 de la manzana 18, ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3516 del Predio La Haciendita de esta ciudad, con superficie de **2,499.27** metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo **de Habitacional H45 a Habitacional H60+**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintisiete días del mes de febrero del año dos mil veintiséis.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.



**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 23/2025**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 10 de diciembre del año 2025, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joni Barajas González, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el C. Luis Eduardo Márquez Balderas, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Catedral de Querétaro", en el predio identificado como lote 11 de la manzana 18, ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3516 del Predio La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,499.27 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040... 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. Luis Eduardo Márquez Balderas, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Catedral de Querétaro", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 11 de la manzana 18, ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3516 del Predio La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,499.27 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+.

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

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

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"PREDIO CATEDRAL DE QUERÉTARO"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Luis Eduardo Márquez Balderas**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Catedral de Querétaro**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 11 de la manzana 18, ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3516 del Predio La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,499.27 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

**R E S U L T A N D O**

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por el **C. Luis Eduardo Márquez Balderas**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Catedral de Querétaro**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 11 de la manzana 18, ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3516 del Predio La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,499.27 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Catedral de Querétaro**", 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. Luis Eduardo Márquez Balderas, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Luis Eduardo Márquez Balderas;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 12,802** de fecha 30 de septiembre del 2024, otorgada ante el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, adscrito a la Notario Público Número 29 del Distrito Judicial Morelos, comparece el señor José Andrés Balón Olivas, como la parte vendedora y por otra parte el señor Luis Eduardo Márquez Balderas, como la parte compradora para celebrar un contrato de compra venta con reserva de dominio con respecto al solar urbano y construcción sobre el edificada, ubicado en la calle Catedral de Querétaro número 3516 identificado como Lote 11, Manzana 18 del Predio La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie 2,499.27 metros cuadrados, el cual obra inscrito bajo el número 50 del Libro 7398 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Certificado de cancelación de la reserva de dominio** de fecha 20 de noviembre del 2025, la cual obra inscrita bajo el número 121 del Libro 5991 de la Sección D.G. del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-504849** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 2 de octubre del 2025;
6. **Oficio DASDDU/579/2025** de fecha de 31 de julio del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 547/2025** de fecha 13 de agosto del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo especificado dentro del mismo;
8. **Oficio DASDDU/386/2025** de fecha 28 de mayo de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/0628/2025** de fecha 09 de junio del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comités de vecinos constituidos en la colonia Canteras y el presidente es el C. Luis Ángel Sánchez Meza;
10. **Oficio DASDDU/634/2025** de fecha 27 de agosto de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al señor Luis Ángel Sánchez Meza, presidente del comité de vecinos Canteras, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/632/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

12. **Oficio SJ/0211/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Copia del Acta de la Décimo Quinta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 14 de noviembre 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se autorizó el estudio de planeación urbana por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/804/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 18 de noviembre del 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a llevar a cabo las gestiones y acciones necesarias para que el promotor y las autoridades competentes aseguren una accesibilidad al predio con las prioridades de nuevos hábitos sobre la movilidad urbana y accesibilidad universal, guardando el diseño de la red vial requerida, el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

**CUARTO.** Mediante oficio **DASDDU/804/2025** de fecha 18 de noviembre del 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a llevar a cabo las gestiones y acciones necesarias para que el promotor y las autoridades competentes aseguren una accesibilidad al predio con las prioridades de nuevos hábitos sobre la movilidad urbana y accesibilidad universal, guardando el diseño de la red vial requerida, el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décimo Quinta Sesión Extraordinaria celebrada el día 14 de noviembre del 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

### CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al 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 "**Predio Catedral de Querétaro**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 11 de la manzana 18, ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3516 del Predio La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,499.27 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### D I C T A M E N

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Luis Eduardo Márquez Balderas, en su carácter de propietario del predio.

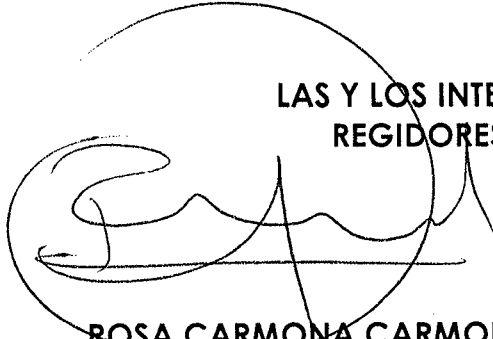
**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Catedral de Querétaro**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 11 de la manzana 18, ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3516 del Predio La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,499.27 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**.

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

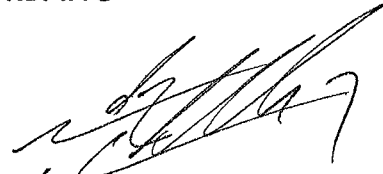
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 10 días del mes de diciembre del año 2025.

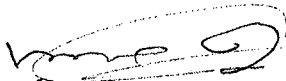
**ATENTAMENTE  
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE  
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**ROSA CARMONA CARMONA  
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO  
REGIDOR SECRETARIO**



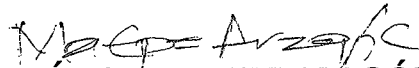
**ISSAC DÍAZ GURROLA  
REGIDOR VOCAL**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ  
REGIDORA VOCAL**



**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA  
REGIDOR VOCAL**



**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO  
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. LUIS EDUARDO MÁRQUEZ BALDERAS, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO CATEDRAL DE QUERÉTARO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 11 DE LA MANZANA 18, UBICADO EN LA CALLE CATEDRAL DE QUERÉTARO NO. 3516 DEL PREDIO LA HACIENDITA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 2,499.27 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A HABITACIONAL H60+, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/804/2025**

Chihuahua, Chih. 18 de noviembre de 2025

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **LUIS EDUARDO MARQUEZ BALDERAS**, en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 11, Manzana 18 **ubicado en la Calle Catedral de Querétaro No. 3516 en el Predio La Haciendita**, de esta ciudad; con superficie de **2,499.27 m<sup>2</sup>**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Predio Catedral de Querétaro”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio de uso de suelo a **Habitacional H60+**.

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

**ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/579/2025 de fecha 31 de julio del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Predio Catedral de Querétaro”** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 547/2025 de fecha 13 de agosto del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Predio Catedral de Querétaro”**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/386/2025 de fecha 28 de mayo 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/0628/2025 de fecha 9 de junio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Por medio de **Oficio DASDDU/634/2025 de fecha 16 de julio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al Comité de vecinos Canteras sobre el estudio de planeación urbana denominado **“Predio Catedral de Querétaro”**, así mismo informa el plazo para presentar inquietudes acerca del proyecto.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/632/2025 de fecha 27 de agosto de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvísar 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/0211/2025 de fecha 4 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 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Predio Catedral de Querétaro"** fue presentado en la **Décima Quinta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **14 de noviembre de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

#### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a llevar a cabo las gestiones y acciones necesarias para que el promotor y las autoridades competentes aseguren una accesibilidad al predio con las prioridades de nuevos hábitos sobre la movilidad urbana y accesibilidad universal, guardando el diseño de la red vial requerida**, el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.


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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.

4. Oficio No. DASDDU/579/2025 de fecha 31 de julio 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.
5. Oficio No. 547/2025 de fecha 13 de agosto del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/386/2025 de fecha 28 de mayo 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.
7. Oficio No. DDHE/0628/2025 de fecha 9 de junio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/634/2025 de fecha 16 de julio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al Comité de vecinos Cantera sobre el estudio de planeación urbana denominado "Predio Catedral de Querétaro"
9. Oficio No. DASDDU/632/2025 de fecha 27 de agosto 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.
10. Oficio No. SJ/0211/2025 de fecha 4 de septiembre del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Décima Quinta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 14 de noviembre de 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "**Predio Catedral de Querétaro**".

**ATENTAMENTE**  
Chihuahua  
capital de trabajo  
y resultados  
2014-2018  
DIR. DE DESARROLLO URBANO  
SUBDIRECCION PROGRAMAC



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




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

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 16 DÍAS DEL MES DE Diciembre DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

  
MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

# PREDIO CATEDRAL DE QUERÉTARO

## ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

PROPIETARIO:

**LUIS EDUARDO MARQUEZ BALDERAS**

SUPERFICIE DE TERRENO:

**2,499.27 m<sup>2</sup>**

DOMICILIO:

**FINCA URBANA DE CALLE CATEDRAL DE QUERETARO #3516,  
SECTOR 35, MANZANA 18, LOTE 11, LA HACIENDITA.**



ELABORACIÓN:

**ARQ. LILIA ROSSANA FRANCO PANDO**

**D.R.U. 016**

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO **PREDIO CATEDRAL DE QUERÉTARO**

**CONTENIDO**

*ÍNDICE DE ILUSTRACIONES* .....

**I- INTRODUCCIÓN** .....

**II- FUNDAMENTACION JURIDICA** .....

2.1- PROCESO DE APROBACIÓN .....

*LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA* .....

*REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA* .

2.2- AMBITO FEDERAL .....

*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*.....

2.3- AMBITO ESTATAL.....

*CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA* .....

*LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA*.....

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

**III- ANTECEDENTES**.....

3.1- ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN .....

    3.1.1- *DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO* .....

    3.1.2- *DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN* .....

3.2- TENENCIA DE LA TIERRA .....

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*.....

    3.3.4. *ESTRUCTURA URBANA*.....

**IV- 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 .....

*ATRACTORES*.....

4.4.- VALORES DEL SUELO .....

4.5.- ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO .....

    4.5.1. *NIVEL ESTATAL*.....

    4.5.2. *NIVEL MUNICIPAL* .....

*ÁREA DE ESTUDIO* .....

4.6.- MEDIO NATURAL .....

    4.6.1. *CLIMA* .....

    4.6.2. *GEOLOGÍA*.....

    4.6.3. *EDAFOLOGÍA*.....

    4.6.3. *TOPOGRAFÍA* .....

4.6.4. <i>HIDROLOGÍA SUPERFICIAL</i> .....	
4.7.- <i>MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)</i> .....	
4.7.1. <i>VIVIENDA</i> .....	
4.7.2. <i>COMERCIO Y SERVICIOS</i> .....	
4.7.3. <i>EQUIPAMIENTO URBANO</i> .....	
4.7.4. <i>ESTRUCTURA VIAL</i> .....	
4.7.5. <i>TRANSPORTE PÚBLICO</i> .....	
4.7.6. <i>INFRAESTRUCTURA EXISTENTE</i> .....	
4.8.- <i>RIESGOS Y VULNERABILIDAD</i> .....	
4.8.1. <i>RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS</i> .....	
4.8.2. <i>RIESGOS GEOLÓGICOS</i> .....	
4.8.3. <i>RIESGOS ANTROPOGÉNICOS</i> .....	
4.9.- <i>SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO</i> .....	
<b>V-LINEAMIENTOS NORMATIVOS</b> .....	
5.1. <i>LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE</i> .....	
5.2. <i>LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA</i> .....	
5.3. <i>NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA</i> .....	
5.4. <i>PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.</i> .....	
<b>VI-ESTRATEGIA</b> .....	
6.1.- <i>ESTRATEGIA GENERAL</i> .....	
6.2.- <i>POLÍTICAS DE DESARROLLO</i> .....	
6.3.- <i>ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO</i> .....	
6.3.1 <i>ANTEPROYECTO (CONCEPTUAL)</i> .....	
6.3.2. <i>NORMATIVIDAD</i> .....	
6.4.- <i>ESTRATEGIA DE VIALIDAD</i> .....	
6.4.1. <i>ESTACIONAMIENTO</i> .....	
6.5.- <i>ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA</i> .....	
<b>VI-INSTRUMENTACIÓN</b> .....	
<i>PROGRAMACIÓN DE ACCIONES</i> .....	
<b>ANEXOS</b> .....	
<i>INDICE DE ANEXOS</i> .....	
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	
<b>CRÉDITOS</b> .....	

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

---

Ilustración 1. Vista del predio. Fuente: Elaboración propia con información de Google Maps, 2025. ....	
Ilustración 2. El Predio. ....	
Ilustración 3. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 4. El predio y sus accesos principales. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 5. Planos Catastrales y cuadro de construcción. ....	
Ilustración 6. Usos de Suelo PDU 2040. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 7. Plano de estructura vial y su sección inmediata. Fuente: SIGMUN 2025....	
Ilustración 8. Sección vial primaria Av. De la Cantera (PA-062A). Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 9. Sección vial secundaria C. Catedral de Chihuahua (SA-054C). Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 10. Plano de estructura urbana. Fuente: PDU 2040 vigente. ....	
Ilustración 11. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: PDU 2040 vigente. ....	
Ilustración 12. El predio y unas de las vialidades con mayor jerarquía y actividad comercial en la ciudad. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 13. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040, IMPLAN 2025. ....	
Ilustración 14. Atractores sobre la Avenida de la Cantera. Fuente: Google Maps, 2025. ....	
Ilustración 15. Mapa de valores de suelo dentro del polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 16. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020. ....	
Ilustración 17. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020. ....	
Ilustración 18. Evolución salario promedio mensual en Chihuahua. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020. ....	
Ilustración 19. Niveles de escolaridad de la población de 15 años y más en Chihuahua. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020. ....	
Ilustración 20. Densidad de población por Ageb. Fuente: SIGMUN con información de INEGI, 2020. ....	
Ilustración 21. Distribución de la población según tiempo de traslado al trabajo (2020). Fuente: Data México con información de INEGI, 2020. ....	
Ilustración 22. Tiempo de traslado al trabajo según medio de transporte (2020). Fuente: Data México con información de INEGI, 2020. ....	
Ilustración 23. Densidad de población por manzana. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 24. Composición de población del área de estudio. Fuente: INEGI, 2020. ...	
Ilustración 25. Viviendas en el área de estudio. Fuente: INEGI, 2020. ....	
Ilustración 26. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2025. ....	
Ilustración 27. Geología. Fuente: SIGMUN, 2025. ....	

Ilustración 28. Edafología. Fuente: SIGMUN, 2025.....	
Ilustración 29. Plano de topografía. Fuente: PDU 2040 vigente. ....	
Ilustración 30. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Google Earth, 2025. ....	
Ilustración 31. Información de arroyos y afluentes cercanos al polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 32. Arroyo La Cantera. Fuente: SIGMUN 2025.....	
Ilustración 33. Asentamientos Humanos. Fuente: SIGMUN 2025.....	
Ilustración 34. Viviendas y colonia dentro del polígono de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas, Inegi 2020.....	
Ilustración 35. Acceso al Fraccionamiento Cerrada Puente de Banqueta, perteneciente a Puente de Cantera. Fuente: Google Maps, 2025.....	
Ilustración 36. Tipología de vivienda en colonia La Haciendita. Fuente: Google Maps, 2025.....	
Ilustración 37. Vivienda plurifamiliar en la zona inmediata al predio. ....	
Ilustración 38. Vivienda plurifamiliar dentro del polígono de estudio.....	
Ilustración 39. Vivienda plurifamiliar fuera del polígono de estudio. ....	
Ilustración 40. Vivienda plurifamiliar existente y propuesta, fuera del polígono de estudio. ....	
.....	
Ilustración 41. Actividades económicas en zona de influencia. Fuente: DENUE 2025. ....	
Ilustración 42. Comercios sobre la Av. De la Cantera. Fuente: Google Maps, 2025.....	
Ilustración 43. Comercio sobre la C. Catedral de Chihuahua. Fuente: Google Maps, 2025. ....	
.....	
Ilustración 44. Comercio cercano al predio, enfocado a la salud. Fuente: Google Maps, 2025.....	
.....	
Ilustración 45. Ferretería y servicios automotrices en el sector. Fuente: Google Maps, 2025. ....	
.....	
Ilustración 46. Equipamientos urbanos dentro de la zona de estudio. Fuente: SIGMUN 2025.....	
Ilustración 47. Equipamiento fuera del polígono de estudio Colegio América y Colegio Montessori de Chihuahua. Fuente: Google Maps, 2025.....	
Ilustración 48. Equipamiento fuera del polígono de estudio Colegio América y Colegio Montessori de Chihuahua. Fuente: Google Maps, 2025.....	
Ilustración 49. Parroquia de Nuestra Señora de Los Ángeles cercana al polígono de aplicación. Fuente: Google Maps, 2025. ....	
Ilustración 50. Gasolineras fuera del área de estudio Fuente: Google Maps, 2025. ....	
Ilustración 51. Estructura vial PDU 2040. Fuente: SIGMUN 2025.....	
Ilustración 52. Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección vial actual –norte-.....	
Ilustración 53. Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección vial actual –SUR-.....	
Ilustración 54. Avenida de la Cantera y su sección actual. Fuente: Fuente: SIGMUN y Google Maps, 2025. ....	
Ilustración 55. C. Catedral de Chihuahua y su sección actual. Fuente: SIGMUN y Google Maps, 2025. ....	

Ilustración 56. C. Catedral de Querétaro y su sección actual. Fuente: Street Mix y Google Maps, 2025. ....	
Ilustración 57. Recubrimiento en calle y banqueteta. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas, Inegi 2020.....	
Ilustración 58. Cercanía con las rutas de transporte público, paraderos y el área de estudio. Fuente: BUSCUU,2025.....	
Ilustración 59. Distancia de 240 m caminables hacia el paradero (infromal) Av. De la Cantera y el predio. Fuente: Google Maps.....	
Ilustración 60. Plano de infraestructura existente. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 61. Plano de infraestructura existente. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 62. Plano de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 63. Carta de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040. ....	
Ilustración 64. Vista del arroyo La Cantera desde la C. Catedral de Querétaro. Fuente: Google maps.....	
Ilustración 65. Carta de riesgos geológicos. Fuente: PDU 2040.....	
Ilustración 66. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 67. Antenas de telefonía (C. Catedral de Guadalajara) y líneas de alta tensión (Av. De la Cantera). Fuente: SIGMUN 2025.....	
Ilustración 68. Tabla de cajones de estacionamiento. Fuente Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio De Chihuahua. ....	
Ilustración 69. Tabla de Compatibilidad para el uso de suelo H60+. Fuente: PDU visión 2040.....	
Ilustración 70. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Habitacional H60+. Fuente: PDU visión 2040. ....	
Ilustración 71. El Predio y su accesibilidad inmediata. Fuente: Google maps 2025. ....	
Ilustración 72. El Predio en su situación actual.....	
Ilustración 73. Uso de Suelo actual y propuesto. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Ilustración 74. Ejemplo de edificio.....	
Ilustración 75. Tabla de Normatividad que aplica para el predio. Fuente: PDU visión 2040. ....	
Ilustración 76. Accesibilidad principal al predio. Fuente: SIGMUN 2025.....	
Ilustración 77. Avenida de la Cantera. Fuente: SIGMUN 2025.....	
Ilustración 78. C. Catedral de Chihuahua y su sección actual. Fuente: SIGMUN. ....	
Ilustración 79. C. Catedral de Querétaro. Fuente: Streetmix.....	
Ilustración 80. Tabla de Normatividad de cajones de estacionamiento. Fuente: PDU visión 2040. ....	
Ilustración 81. Infraestructura y el predio.....	
Ilustración 82. Factibilidades del predio de CFE y JMAS.....	

## I- INTRODUCCIÓN

El presente documento de planeación urbana tiene como finalidad presentar una propuesta integral que incluye la estrategia, justificación y normativa necesaria para modificar el uso de suelo asignado actualmente al predio en estudio. Esta propuesta no solo responde a una necesidad técnica de actualización normativa, sino que también ofrece un diagnóstico detallado del contexto urbano del predio, considerando su papel dentro del sistema urbano de la ciudad en su conjunto. El análisis se realiza desde una perspectiva multidimensional, abordando aspectos urbanísticos, sociales, económicos y ambientales, con el objetivo de garantizar que el cambio de uso de suelo contribuya al desarrollo ordenado, sostenible y equitativo del territorio.

El predio objeto de estudio se localiza en la zona oeste de la ciudad, específicamente dentro del sector conocido como La Haciendita, conocido como finca urbana de la C. Catedral de Querétaro No. 3516 (sector 35, manzana 18, lote 11), ubicado a escasa distancia del corredor comercial de la Avenida de la Cantera, una de las vialidades más dinámicas y estratégicas del municipio. El terreno cuenta con una superficie de 2,499.27 m<sup>2</sup> y se encuentra actualmente en estado de breña, es decir, sin construcciones ni urbanización previa. Esta condición representa una oportunidad para planificar desde cero un desarrollo que se integre de manera eficiente al entorno urbano.



**Ilustración 1. Vista del predio. Fuente: Elaboración propia con información de Google Maps, 2025.**

En su estado actual, el predio cuenta con una clasificación de uso de suelo Habitacional H45, la cual, si bien permite ciertos desarrollos residenciales, no se considera adecuada ni congruente con las condiciones actuales de crecimiento y transformación urbana que experimenta la zona. Por esta razón, se propone su modificación a la categoría de habitacional plurifamiliar correspondiente al uso de suelo Habitacional H60+, una clasificación que resulta más compatible con el entorno inmediato y con las dinámicas urbanas, sociales y económicas que caracterizan al sector, derivadas de la propuesta de una alternativa distinta, con una densidad habitacional más alta y, sobre todo, aprovechando el potencial del predio en el sector.



**Ilustración 2. El Predio.**

La zona en la que se ubica el predio se caracteriza por su alta accesibilidad a infraestructura urbana consolidada, así como por la presencia de una amplia gama de actividades económicas, educativas y comerciales. En las inmediaciones se encuentran bodegas, oficinas, plazas comerciales, universidades, colegios y pequeños comercios, lo que evidencia una vocación urbana mixta con fuerte presencia del sector terciario. Además, el área ha sido testigo de un crecimiento sostenido en desarrollos habitacionales, lo que refuerza la pertinencia de impulsar un proyecto de vivienda plurifamiliar que responda a la demanda actual.

En este contexto, el presente estudio tiene como objetivo actualizar el uso de suelo del predio para permitir el desarrollo de un conjunto habitacional vertical, en modalidad plurifamiliar, que aproveche las condiciones del entorno y contribuya a la consolidación del tejido urbano. Para ello, se elabora este documento como un instrumento técnico de planeación, orientado a establecer las normas, lineamientos y criterios que deberán regir el desarrollo del predio, en concordancia con el marco legal vigente y con las estrategias del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población (PDU 2040).

## II- FUNDAMENTACION JURIDICA

### 2.1- PROCESO DE APROBACIÓN

La presente documentación, elaborada con el propósito de sustentar la modificación al Plan de Desarrollo Urbano (PDU), se encuentra plenamente fundamentada en el marco legal vigente, tanto en el ámbito federal como estatal. En el plano federal, se apoya en lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en diversas leyes generales que rigen la planeación y el desarrollo urbano en el país, tales como la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, entre otras disposiciones aplicables. Estas leyes establecen los principios rectores para el ordenamiento del territorio, la sustentabilidad ambiental y la participación ciudadana en los procesos de transformación urbana.

En el ámbito estatal, la propuesta se sustenta en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, así como en su Ley de Asentamientos Humanos, recientemente aprobada y publicada en el Periódico Oficial del Estado. También se consideran el Código Municipal, el Código Civil del Estado, y demás normativas locales que regulan el uso del suelo, la planeación urbana y la gestión del territorio. Este marco legal establece las competencias de los municipios en materia de desarrollo urbano y define los procedimientos para la modificación de los instrumentos de planeación.

El proceso específico para llevar a cabo una modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra claramente establecido en el **Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua** (LAHOTDU). Este artículo detalla los pasos, requisitos y criterios técnicos que deben cumplirse para que una propuesta de modificación sea considerada válida y procedente. Asimismo, el **Artículo 73** de la misma ley regula el procedimiento de aprobación de dichas modificaciones, estableciendo las instancias responsables, los tiempos de revisión y los mecanismos de participación ciudadana que deben observarse durante el proceso.

Ambos artículos forman parte del Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E., publicado el 2 de octubre de 2021, el cual dio origen a la actual versión de la LAHOTDU. Este decreto representa un avance significativo en la legislación estatal, al integrar principios de sustentabilidad, equidad territorial y gobernanza participativa en la planeación del desarrollo urbano.

En resumen, esta documentación no solo cumple con los requisitos técnicos y normativos, sino que también se alinea con los principios de legalidad, transparencia y corresponsabilidad que rigen la transformación del territorio en el Estado de Chihuahua.

---

## LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

---

### Previsión para las atribuciones del Poder Ejecutivo

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

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

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

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

- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (dentro de este apartado en el art. 77 se habla sobre las modificaciones menores a los Planes Municipales)
- Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

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

### Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

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

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

## **Capítulo Undécimo. De los procedimientos para formular y aprobar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano. Aprobación y Consulta**

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

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

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

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales,

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

- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.
- IX. 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.
- X. 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.
- XI. 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.
- XII. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

**Artículo 77.** Toda actualización o modificación a los planes municipales de Desarrollo Urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro. En ningún caso se considerará modificación menor,

de forma enunciativa más no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

#### **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

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

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

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

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

## 2.2- AMBITO FEDERAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

---

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

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

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

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

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

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

### LEY DE PLANEACIÓN

---

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

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

Dentro del ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática, tiene lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del

plan y los programas a que se refiere esta Ley.

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

### **LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

A partir de reformas y adiciones a la Constitución y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuya última reforma fue publicada el 28 de diciembre de 2016.

Ésta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Referente al Artículo 11 en los incisos I, II y III menciona que, corresponde a los municipios:

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

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

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

### **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 11 de abril del 2022.

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:

II.-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 2o.- 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.

## 2.3- AMBITO ESTATAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su

Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

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

- XI. En materia de desarrollo urbano:
- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
  - b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
  - c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
  - d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
  - e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
  - f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
  - g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
  - h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
  - i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

### **LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

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

Artículo 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 con los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

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

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

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

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

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

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

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

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

## III- ANTECEDENTES

### 3.1- ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

El estudio se fundamenta en el análisis de cinco aspectos fundamentales, que permiten construir un diagnóstico completo y prospectivo del entorno urbano:

**Medio físico natural:** Se evalúan las condiciones geográficas, topográficas, hidrológicas y climáticas del área, identificando restricciones naturales, riesgos ambientales y oportunidades para un desarrollo sustentable.

**Medio físico transformado:** Se examina el grado de urbanización, la infraestructura existente, los usos de suelo actuales y la morfología urbana, con el fin de entender cómo ha evolucionado el territorio y qué dinámicas predominan en su transformación.

**Aspectos socioeconómicos:** Se consideran variables como la densidad poblacional, los niveles de ingreso, la oferta de servicios, el acceso a equipamientos urbanos y la actividad económica predominante, para comprender el perfil social y económico de la zona.

**Administración del desarrollo urbano:** Se revisan los instrumentos de planeación vigentes, las políticas públicas aplicables, la normativa urbana y los mecanismos de gestión del suelo, con el fin de identificar oportunidades y limitaciones institucionales para el desarrollo del predio.

El resultado de este análisis permitirá identificar tanto los problemas como las potencialidades del entorno, ofreciendo una perspectiva clara y fundamentada sobre la situación actual y futura del área de estudio. Esta información es clave para orientar decisiones de planeación, diseño urbano y gestión del suelo.

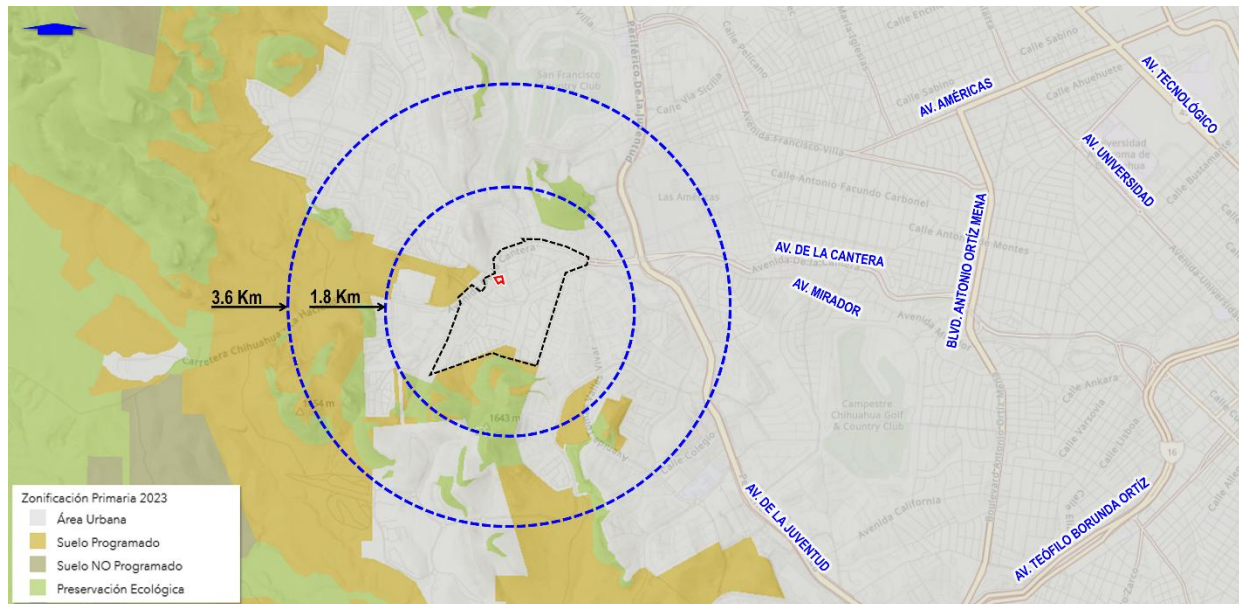
#### 3.1.1- DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO

El presente apartado describe el alcance y enfoque del área de estudio, la cual comprende una extensión territorial mayor que la delimitada como área de aplicación directa. Esta ampliación tiene como objetivo evaluar de manera integral el potencial de desarrollo urbano de las zonas colindantes, así como identificar problemáticas existentes o latentes que puedan influir en el futuro del predio en cuestión. Esta visión ampliada permite anticipar escenarios de crecimiento, conflictos de uso de suelo, oportunidades de integración urbana y necesidades de infraestructura, con base en un análisis multidimensional.

La ubicación del polígono del área de estudio se encuentra en la zona oeste de la ciudad, específicamente sobre una vía primaria de alta relevancia: la Avenida de la Cantero. Esta vialidad presenta un flujo mixto, combinando usos comerciales y habitacionales, y se ha consolidado como un eje de desarrollo urbano estratégico. En su entorno inmediato se localizan zonas residenciales, centros comerciales, equipamientos educativos y de servicios, lo que refuerza su carácter multifuncional.

El área total de estudio abarca una superficie de 86,587.934 m<sup>2</sup>, y se encuentra delimitada por colindancias que serán descritas en el anexo correspondiente. Esta superficie permite un análisis territorial amplio, que considera no solo el predio en sí, sino también su interacción con el entorno urbano más próximo, lo cual es esencial para garantizar una integración armónica y sostenible del proyecto propuesto.

- Al norte se delimita con la Avenida de la Cantera.
- Al este se define por los fraccionamientos La Cantera II y La Cantera IV.
- Al sur por un área en breña con valor ambiental.
- Finalmente delimitando con el poniente con el campus de la Universidad Tecnológica de Chihuahua UTCH.

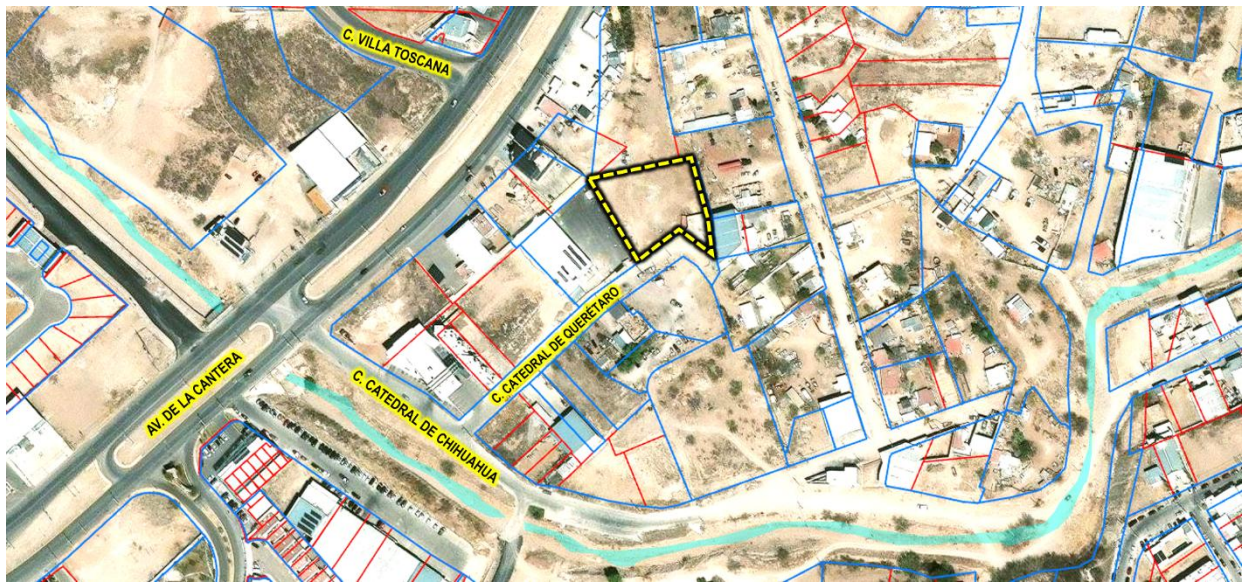


**Ilustración 3. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: SIGMUN 2025.**

### 3.1.2- DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El polígono de aplicación corresponde a una superficie de **2,499.27 m<sup>2</sup>**, ubicado sobre la C. Catedral de Querétaro, a 140 metros de la esquina con Calle Catedral de Chihuahua (antes Catedral de Morelia), dentro de La Haciendita, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por esta modificación, la cual se define por las siguientes colindancias:

- Al norte se delimita con propiedad privada, 45 metros al norte se encuentra la Avenida de la Cantera.
- Al oriente se define por propiedad privada.
- Al sur por la C. Catedral de Querétaro.
- Al poniente con propiedad privada.



*Ilustración 4. El predio y sus accesos principales. Fuente: SIGMUN 2025.*

### 3.2- TENENCIA DE LA TIERRA

El polígono al que se refiere este estudio cuenta con una superficie de 2,499.27 m<sup>2</sup>, con acceso directo mediante la C. Catedral de Querétaro, denominada como **SOLAR URBANO ubicado en la CALLE CATEDRAL DE QUERETARO #3516, identificado como SECTOR 35, MANZANA 18, LOTE 11** dentro del PREDIO LA HACIENDITA, en la ciudad de Chihuahua, el cual, la propiedad se encuentra a nombre de **LUIS EDUARDO MARQUEZ BALDERAS**.

Dicho predio se encuentra en proceso de registro bajo la escritura pública 12802 doce mil ochocientos dos, del volumen 426 cuatrocientos veintiséis, de fecha 30 treinta del mes de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro, según da fe el Notario Víctor Eugenio Anchondo Santos, titular de la Notaría No. 29 de esta ciudad.

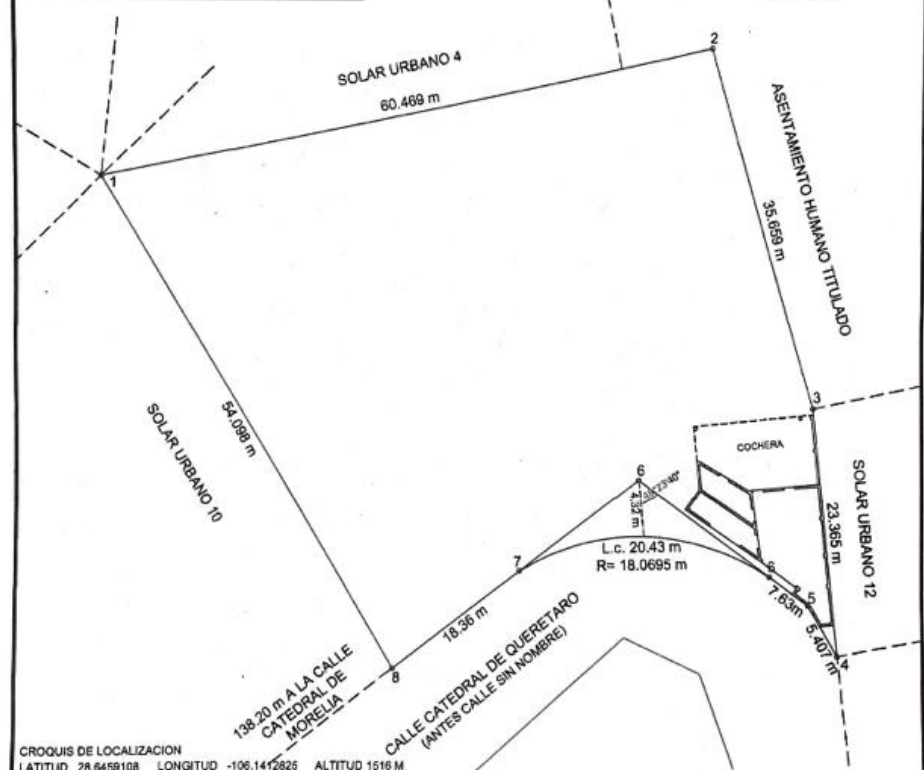
El predio cuenta con Clave Catastral 460-025-011 y Clave Catastral Estándar **08-001-019-00-0001-460-025-00011-00-0000**.

## TESORERÍA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. PLANO CATASTRAL

Apellido Paterno - Apellido Materno - Nombre(s) <b>MARQUEZ BALDERAS LUIS EDUARDO</b>	Clave Catastro 460-025-011	Recaudación CHIHUAHUA	Fecha SEPTIEMBRE 2024
---	-------------------------------	--------------------------	--------------------------

Ubicación del Predio FINCA URBANA DE CALLE CATEDRAL DE QUERETARO # 3516 (ANTES CALLE SIN NOMBRE) SECTOR 35, MANZANA 18, LOTE 11 EN EL PREDIO LA HACIENDITA EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA.	Escala 1 : 500	Sup. Terreno Escrituras 2,499.27 m <sup>2</sup>	Total Const. 167.16 m <sup>2</sup>
--	-------------------	--	---------------------------------------

E.D.O. 08	REG. CATAS 001	MUNIC. 019	ZONA CATAS 00	LOCAL 0001	SECTOR 460	MANZ. 025	PREDIO 00011	EDIFIC. 00	CONDIC. 0000	SUP. TERRENO FISICA 2,532.725 m <sup>2</sup>	CONSTR. OBRA NEGRA 99.46 m <sup>2</sup>	COCHERA OBRA NEGRA 67.70 m <sup>2</sup>
--------------	-------------------	---------------	------------------	---------------	---------------	--------------	-----------------	---------------	-----------------	--	--	--



LADO	DIST. ESCRIT	DIST. FISICA
1 - 2	80.469 M	---
2 - 3	35.659 M	---
3 - 4	23.365 M	---
4 - 5	5.407 M	---
5 - 6	20.052 M	7.83 M
6 - 7	29.969 M	Lc 20.43 M
7 - 8	---	18.36 M
8 - 1	54.038 M	---

**ARQ. EDGAR MANUEL GALLARDO MENDOZA**  
 PERITO CATASTRAL  
 R.P.C. 1587  
 CED. PROF. 10692771  
 CED. EST. 1998 368 S III  
 TELEFONO CEL. (814) 234-3772  
 CORREO ELECTRONICO: arqedgallardomg@gmail.com



*Ilustración 5. Planos Catastrales y cuadro de construcción.*

### 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 23 de marzo del 2024 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 24.

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

#### 3.3.1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

---

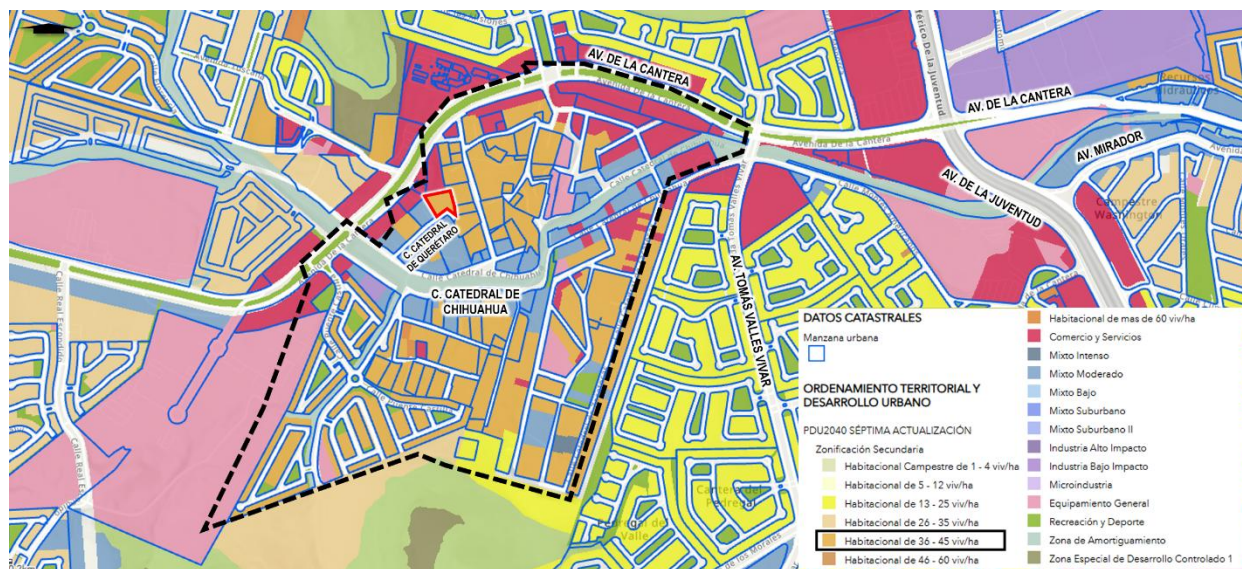
El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, **la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio**, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.

#### 3.3.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

---

El Plan de Desarrollo Urbano vigente establece, dentro de su apartado de Zonificación Secundaria, que el predio en cuestión se localiza dentro de los límites de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua. Esta ubicación le otorga una integración plena al entorno urbano consolidado, lo que implica acceso a infraestructura básica, servicios públicos y conectividad vial. **El uso de suelo asignado al predio es Habitacional H45 viv/ha**, lo cual permite el desarrollo de viviendas unifamiliares o multifamiliares de mediana densidad, conforme a los lineamientos establecidos por la normativa urbana. Además, el predio cuenta con acceso inmediato a través de la calle Catedral de Querétaro, situándose a una distancia aproximada de 140 metros de la intersección con la calle Catedral de Chihuahua, lo que facilita su conexión con otras vialidades importantes de la zona.

En cuanto al contexto urbano inmediato que rodea al predio, se observa una mezcla de usos de suelo que enriquecen la dinámica del entorno. Se identifican áreas destinadas a Comercio y Servicios, lo cual favorece la disponibilidad de bienes y servicios para los residentes. Asimismo, existen zonas habitacionales con distintas densidades, incluyendo clasificaciones Habitacionales como H-45 y H-35 viv/ha, que permiten una diversidad de tipologías residenciales. Asimismo, se encuentran presentes áreas designadas como Equipamiento General, destinadas a instalaciones educativas, de salud, recreativas o administrativas, así como zonas catalogadas como de Desarrollo Controlado, donde se aplican criterios específicos para su crecimiento ordenado. Esta combinación de usos contribuye a un entorno urbano equilibrado, funcional y con potencial para el desarrollo sostenible.



**Ilustración 6. Usos de Suelo PDU 2040. Fuente: SIGMUN 2025.**

Uso de Suelo H45. Es aquél que permite una densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.<sup>1</sup>

### 3.3.3. ESTRUCTURA VIAL

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, con visión al año 2040, establece que uno de los accesos directos al **predio es a través de la vialidad local denominada calle Catedral de Querétaro**, la cual, se encuentra a una distancia aproximada de 140 metros de la intersección con la calle Catedral de Chihuahua (antes Catedral de Morelia) de jerarquía secundaria. Esta ubicación estratégica permite una conectividad eficiente con el entorno inmediato y facilita el acceso tanto peatonal como vehicular. Además, el predio se sitúa a tan solo 90 metros de la vía primaria denominada Avenida de la Cantera, una de las arterias más importantes de la ciudad de Chihuahua de jerarquía primaria.

La Avenida de la Cantera cumple una función clave dentro del sistema vial urbano, ya que conecta de manera directa con diversas zonas de la ciudad, permitiendo una movilidad fluida hacia áreas residenciales, comerciales y de servicios. Esta vialidad alberga una gran diversidad de giros, predominando los de carácter comercial, lo que contribuye a una alta actividad económica y a la disponibilidad de servicios para los habitantes y visitantes. Según lo establecido por el propio Plan de Desarrollo Urbano, la

<sup>1</sup> Estrategia para la administración del suelo, Zonificación Secundaria. Fuente PDU 2040 vigente.

Avenida de la Cantera cuenta con una sección vial variable de 7.50 m a 45.00 y 50.00 m de ancho; diseñada para adaptarse a las condiciones del entorno urbano. Esta sección incluye tres carriles por sentido de circulación, lo que permite un flujo vehicular eficiente, así como banquetas en ambos lados de la vía, destinadas a garantizar la seguridad y accesibilidad de los peatones.



Ilustración 7. Plano de estructura vial y su sección inmediata. Fuente: SIGMUN 2025.



Ilustración 8. Sección vial primaria Av. De la Cantera (PA-062A). Fuente: SIGMUN 2025.



Ilustración 9. Sección vial secundaria C. Catedral de Chihuahua (SA-054C). Fuente: SIGMUN 2025.

### 3.3.4. ESTRUCTURA URBANA

En el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura urbana se compone de 4 subcentros en la ciudad, el primero el Subcentro Norte situado en la Av. Homero y Tecnológico, el otro al sur de la ciudad denominado Subcentro Sur situado en la Av. Carlos Pacheco y Av. Juan Pablo II, el tercero es denominado Centro Norte ubicado en la Av. Tecnológico y De las Industrias, por último, al Surponiente de la ciudad sobre el Perif. De la Juventud y Av. Teófilo Borunda Ortiz y que es el Subcentro más cercano al predio, por el tema de movilidad.

Subcentro Surponiente. Dentro del PDU se describe como “el Subcentro Surponiente se considerará en este Plan como un Área de Atención Estratégica ATE, al igual que el Centro y los demás Subcentros Urbano. Además, tendrá un área de influencia para la aplicación de las estrategias del uso de suelo de 5km.” Cuenta con una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional, comercial, de servicios, deportivos, de equipamientos urbanos de gran jerarquía, además de dos de las tres presas que contiene la ciudad. El predio se ubica a una distancia de 4.45 Km.

Asimismo, el predio colinda de manera directa con uno de los corredores designados por el PDU2040, asignado como corredores urbanos de movilidad, “Corredor Juventud”. Según el PDU es descrito como: “El Periférico de la Juventud es una de las vialidades más importantes en la ciudad, a través de ella tenemos un importante flujo regional, a lo largo de esta vialidad se encuentra el conocido “corredor automotriz” lo que le da un impacto regional, además de albergar algunos de los más grandes centros comerciales de la ciudad. Cabe destacar que por tratarse de una vialidad de primer orden no se trata de un corredor peatonal, por el contrario, el peatón se ve minimizado por la infraestructura diseñada únicamente para los vehículos automotores”. El predio se ubica a 1.00 Km de distancia.

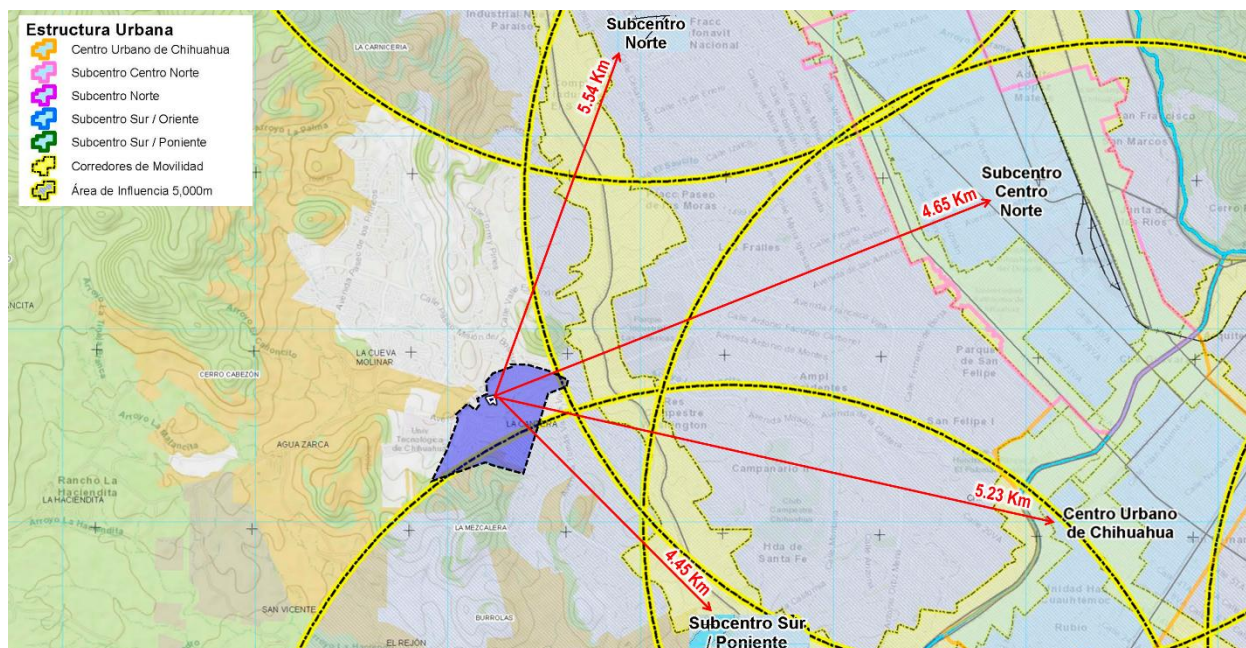


Ilustración 10. Plano de estructura urbana. Fuente: PDU 2040 vigente.

## IV- DIAGNÓSTICO

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

En este capítulo se integran una serie de análisis, reflexiones y observaciones estratégicas en torno al predio en estudio y su relación con la ciudad de Chihuahua. El enfoque adoptado sigue los lineamientos y recomendaciones metodológicas emitidas por el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), con el objetivo de ofrecer una visión integral que permita comprender el papel del predio dentro del sistema urbano y regional. Esta visión se construye a partir de un análisis multiescalar que abarca tanto el ámbito regional como el urbano, considerando factores económicos, sociales, territoriales y ambientales.

#### 4.1.1. ÁMBITO REGIONAL

La ciudad de Chihuahua desempeña un papel central en la región norte del país, consolidándose como un nodo estratégico de actividad económica, política, social y cultural. Al ser sede de los poderes del estado, concentra las principales funciones gubernamentales, lo que le otorga una posición privilegiada en términos de toma de decisiones, inversión pública y atracción de servicios especializados.

Su ubicación geográfica estratégica en el centro del estado, le permite funcionar como un punto de conexión clave entre diversas regiones. Esta centralidad se ve reforzada por una infraestructura de transporte robusta, que incluye líneas de ferrocarril y autopistas que la enlazan con ciudades como Ciudad Juárez, Ojinaga, Delicias, Camargo, Jiménez y Cuauhtémoc. Cuenta con conectividad aérea hacia las principales capitales del país y algunas ciudades del sur de los Estados Unidos, lo que facilita el intercambio comercial, turístico y logístico.

En términos económicos, Chihuahua destaca como uno de los centros regionales más dinámicos, con una fuerte presencia de actividades terciarias, especialmente en los sectores de comercio, servicios y maquiladora de exportación. Estas actividades representan una parte significativa del empleo urbano, siendo clave para el crecimiento económico de la ciudad.

Según el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, el Estado de Chihuahua cuenta con una población total de 3,741,869 habitantes, de los cuales el 50.5% son mujeres (1,888,822 personas) y el 49.5% hombres (1,853,822 personas). La edad promedio de la población estatal es de 29 años, lo que indica una población joven, con potencial productivo y demanda creciente de servicios urbanos, vivienda y empleo.

#### 4.1.2. ÁMBITO URBANO

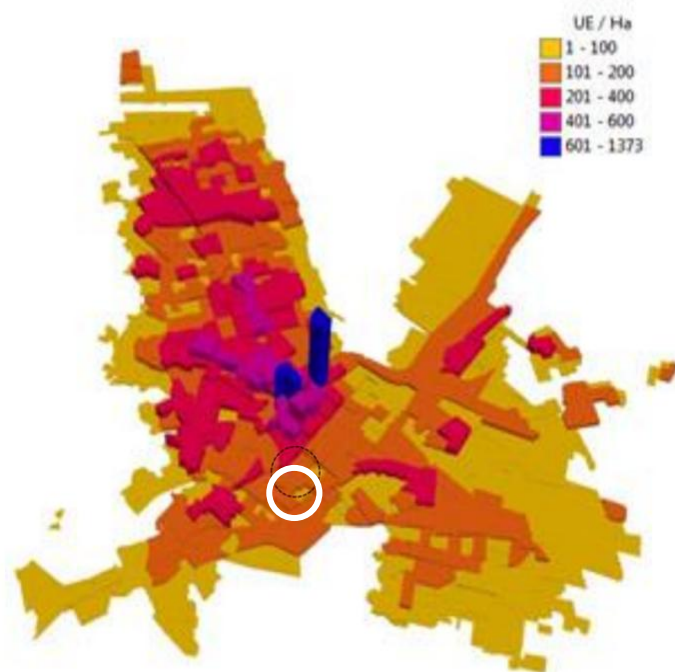
Dentro del Sistema Urbano Nacional la ciudad de Chihuahua, es considerada un polo de desarrollo regional, debido a su constante proceso de modernización y expansión. En la última década, ha experimentado un crecimiento significativo, particularmente en su zona poniente, donde se han desarrollado nuevos fraccionamientos, torres de

departamentos, centros comerciales y proyectos de usos mixtos. Esta transformación ha sido acompañada por mejoras en la infraestructura urbana, como vialidades, espacios públicos y equipamientos, lo que ha incrementado el atractivo de la ciudad como lugar para vivir, invertir y establecer negocios.

Sin embargo, a pesar de estos avances, la ciudad aún enfrenta retos importantes en materia de equidad urbana y cobertura de servicios. Persisten déficits en colonias populares, especialmente en lo que respecta a pavimentación, transporte público eficiente, equipamiento urbano y acceso a servicios básicos. Estas desigualdades representan un desafío para la planeación urbana, que debe buscar soluciones integrales y sostenibles.

En cuanto a la estructura económica urbana, según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) consultado en 2021, en la ciudad se registran 37,720 establecimientos económicos, predominando las actividades terciarias. De estos, 12,489 unidades (38.4%) corresponden al comercio al por menor, seguidas por 6,949 unidades (18.4%) de otros servicios no gubernamentales, y 4,294 unidades (11.4%) dedicadas a servicios de alojamiento y preparación de alimentos. Las actividades secundarias, como la industria manufacturera, representan 3,018 unidades (8.0%), lo que refleja una economía urbana diversificada pero con fuerte orientación hacia el sector servicios.

De acuerdo con el PDU 2040 y el Censo Económico, la población económicamente activa representa el 56% de la población mayor de 12 años, de la cual el 95.1% se encuentra ocupada, lo que indica una alta participación laboral, aunque también plantea la necesidad de generar empleos de calidad y mejorar las condiciones laborales.



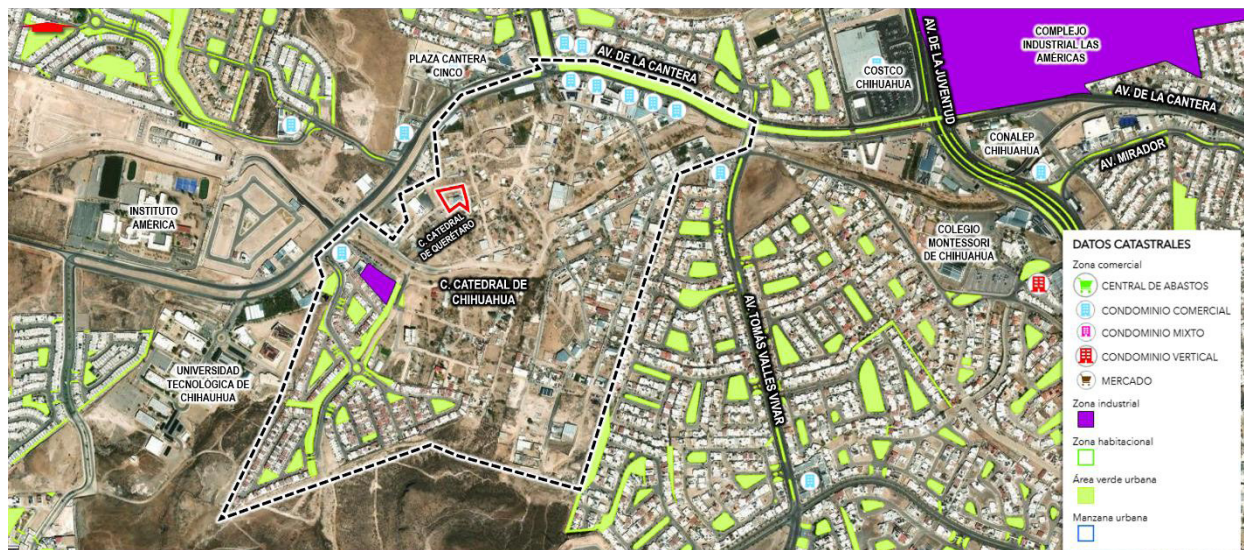
**Ilustración 11. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: PDU 2040 vigente.**

#### 4.1.3. ÁMBITO DE INFLUENCIA

El predio en estudio se encuentra ubicado en la zona oeste de la ciudad de Chihuahua, una de las áreas con mayor dinamismo urbano en los últimos años. Esta zona ha sido testigo de un crecimiento sostenido, impulsado principalmente por la instalación y expansión de atractores de empleo, como parques industriales, centros de servicios,

instituciones educativas y desarrollos comerciales. Este fenómeno ha generado una demanda creciente de vivienda, tanto para trabajadores como para familias que buscan establecerse cerca de sus fuentes de empleo y servicios.

La ubicación estratégica del predio le otorga una posición privilegiada dentro del sistema urbano, ya que se encuentra en un entorno que combina accesibilidad, infraestructura y conectividad. Entre las principales ventajas de esta zona destaca su proximidad a corredores viales de gran relevancia, siendo el más importante la Avenida de la Cantera, una vía primaria que conecta de manera directa con el centro histórico de la ciudad y con otras arterias principales que estructuran la mancha urbana. Esta conectividad facilita el acceso a servicios, equipamientos y oportunidades laborales, lo que incrementa el valor estratégico del predio para el desarrollo habitacional.



**Ilustración 12. El predio y unas de las vialidades con mayor jerarquía y actividad comercial en la ciudad.**  
Fuente: SIGMUN 2025.

Además, la zona cuenta con una infraestructura urbana consolidada, que incluye redes de transporte, servicios básicos, equipamientos educativos, comerciales y de salud, lo que permite pensar en un desarrollo urbano de calidad, con altos estándares de habitabilidad y sustentabilidad. La presencia de estos elementos refuerza la viabilidad de consolidar proyectos de vivienda plurifamiliar que respondan a las necesidades actuales del mercado y a las políticas de densificación urbana promovidas por el municipio.

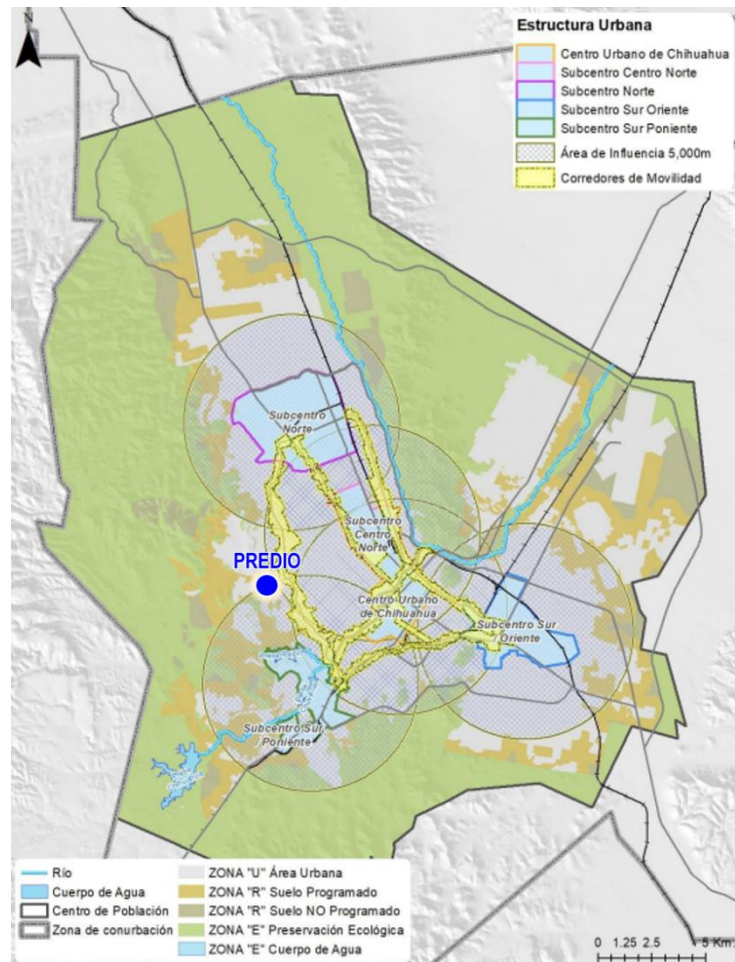
De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población (PDU 2040), la zona en la que se localiza el predio ha sido clasificada como un subcentro urbano de importancia estratégica a nivel ciudad. Esta clasificación reconoce su papel como nodo de articulación territorial, con capacidad para albergar equipamientos de primer nivel, actividades económicas complementarias y desarrollos habitacionales de mediana a alta densidad. La consolidación de este subcentro es clave para equilibrar el crecimiento urbano, reducir la presión sobre el centro histórico y fomentar una ciudad más policéntrica y eficiente.

En este contexto, el predio en estudio no solo se beneficia de su entorno inmediato, sino que también contribuye activamente al fortalecimiento del sistema urbano, al ofrecer una oportunidad concreta para implementar políticas de desarrollo orientadas a la sostenibilidad, la equidad territorial y la mejora de la calidad de vida urbana.

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

Cuando hablamos de estructura urbana, nos referimos a la forma en que se organiza espacialmente el territorio de una ciudad, es decir, cómo se distribuyen y articulan las distintas actividades, funciones y elementos que conforman el entorno urbano. Esta organización busca lograr una distribución óptima de los usos del suelo, los flujos de personas y mercancías, y los intercambios económicos, sociales y culturales que ocurren en el espacio urbano. En el caso de la ciudad de Chihuahua, la estructura urbana presenta características particulares que reflejan su historia de crecimiento y sus dinámicas económicas predominantes.

La ciudad cuenta con una estructura urbana incipiente, es decir, aún en proceso de consolidación. Su desarrollo ha estado fuertemente influenciado por la localización de fuentes de empleo, especialmente en zonas industriales, así como por la expansión de áreas comerciales. Esta configuración ha generado concentraciones de actividad en el centro urbano tradicional, mientras que los subcentros urbanos que han surgido en otras zonas de la ciudad aún carecen de una estrategia clara de fortalecimiento y articulación. Esta situación ha derivado en una estructura urbana fragmentada, con desigualdades en el acceso a servicios, equipamientos y oportunidades.



**Ilustración 13. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040, IMPLAN 2025.**

En lo que respecta a la estructura urbana de la zona en estudio, esta se encuentra cercano a los diversos subcentros y centro urbano, definidos en los instrumentos de planeación del municipio de Chihuahua. Estos subcentros se determina como, áreas

que concentran actividades económicas, sociales y urbanas relevantes, y que tienen el potencial de funcionar como nodos complementarios al centro histórico. Su desarrollo se basa en la presencia de fuentes de trabajo, equipamientos urbanos, zonas habitacionales, comercios, y otros elementos que generan atracción y movilidad dentro del sistema urbano.

A continuación, se mencionan las distancias de los Centros Urbanos y Subcentros de la ciudad.

- Centro Urbano. Suroriente a una distancia de 5.23 Km.
- Subcentro Norte. Norte a una distancia de 5.54 Km.
- Subcentro Centro Norte. Oriente a 4.65 Km de distancia.
- Subcentro Surponiente. Al Sur a una distancia de 4.45 Km.

Asimismo, el predio se encuentra cercano al corredor urbano de movilidad, "Corredor Juventud" situado a una distancia de 1.00 Km.

En este contexto, la propuesta de desarrollo para el predio debe considerar no solo su ubicación y vocación urbana, sino también su potencial para fortalecer la estructura urbana existente, promoviendo una mayor integración territorial, una mejor distribución de servicios y una movilidad más sostenible.

### **4.3.- ORGANIZACIÓN ESPACIAL**

La organización espacial de una ciudad es un factor determinante en la calidad de vida de sus habitantes, ya que influye directamente en aspectos como la accesibilidad, la movilidad, la equidad territorial, la eficiencia en la provisión de servicios y la sostenibilidad ambiental. Una estructura urbana bien organizada permite que las personas vivan cerca de sus lugares de trabajo, estudio, comercio y recreación, reduciendo los tiempos de traslado, el consumo energético y la presión sobre la infraestructura urbana.

En el caso de la ciudad de Chihuahua, la organización espacial ha evolucionado de manera fragmentada, con una fuerte dependencia de los atractores económicos, como las zonas industriales y comerciales. Esta configuración ha generado una estructura urbana con centros de actividad concentrados y subcentros aún en proceso de consolidación, lo que ha dificultado una distribución más equitativa de los servicios y oportunidades.

En este contexto, los elementos estructuradores de la organización espacial se fundamentan en la identificación de zonas con alta actividad pública, como corredores viales, nodos comerciales, áreas de equipamiento y zonas habitacionales consolidadas. Estos elementos permiten visualizar el comportamiento funcional del territorio, es decir, cómo se mueven las personas, cómo se conectan los distintos usos del suelo y cómo se distribuyen las actividades económicas y sociales.

La vinculación más evidente del predio en estudio con esta estructura urbana es su colindancia con la Avenida de la Cantera, una vialidad de gran jerarquía que circula en sentido oriente-poniente. Esta avenida actúa como un corredor estructurante dentro del sistema vial de la ciudad, conectando zonas residenciales consolidadas con áreas comerciales, educativas y de servicios. Su papel como eje articulador le otorga al predio una posición estratégica para integrarse funcionalmente al entorno urbano.

### ATRACTORES

Dentro del análisis territorial, los atractores urbanos son aquellos elementos o zonas que concentran flujos de personas, bienes y servicios, y que generan una dinámica económica y social significativa. En este caso, el atractor prioritario es el corredor urbano conformado por la Avenida de la Cantera, ubicado a tan solo 45 metros del predio. Esta cercanía representa una ventaja competitiva para cualquier desarrollo que se proponga en el sitio, ya que permite una integración directa con una de las zonas más activas de la ciudad.

La Avenida de la Cantera se ha consolidado como un gran nodo urbano, donde se ubican diversos giros comerciales y de servicios, incluyendo restaurantes, cadenas de comida rápida, tiendas de muebles, refaccionarias, farmacias, gimnasios, entre otros. Esta diversidad de usos convierte al corredor en un espacio multifuncional que atiende tanto a la población residente como a quienes transitan por la zona.



**Ilustración 14. Atractores sobre la Avenida de la Cantera. Fuente: Google Maps, 2025.**



En los alrededores del predio se concentran complejos de servicios, centros educativos, comercios locales y desarrollos habitacionales, lo que refuerza su carácter como subcentro urbano en proceso de consolidación. Esta condición lo convierte en un punto clave dentro de la estructura urbana de Chihuahua, con potencial para recibir inversiones en vivienda, comercio y equipamiento, contribuyendo así al fortalecimiento del tejido urbano y a la mejora de la calidad de vida en la zona.

#### 4.4.- VALORES DEL SUELO

El valor del suelo urbano es un indicador clave en los procesos de planeación y desarrollo urbano, ya que refleja no solo las condiciones físicas del terreno, sino también su potencial de uso, su accesibilidad, su integración al entorno urbano y la calidad de los servicios e infraestructura disponibles. En el caso del predio objeto de estudio, se observa una ubicación privilegiada dentro del contexto urbano de la ciudad de Chihuahua, lo cual influye directamente en su alta valoración económica.

Este predio se encuentra en una zona central consolidada, caracterizada por contar con infraestructura urbana completa, incluyendo redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, transporte público y conectividad vial. Además, presenta una topografía favorable, lo que facilita su urbanización y reduce los costos de construcción. Otro factor relevante es la diversidad de usos de suelo en el entorno inmediato, que incluye usos habitacionales, comerciales, de servicios y equipamientos, lo que incrementa su atractivo para desarrollos de tipo mixto o de alta densidad.

De acuerdo con los registros y análisis del mercado inmobiliario local, así como con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población (PDU 2040), el valor del suelo en esta zona se encuentra dentro de los rangos más altos de la ciudad. En particular, se estima que el valor unitario del suelo puede alcanzar hasta los \$10,000.00 pesos por metro cuadrado, lo que refleja tanto la consolidación urbana del sector como su potencial para nuevos desarrollos habitacionales o comerciales.

Este valor elevado también responde a la alta demanda de suelo urbano en zonas céntricas, donde la disponibilidad de terrenos es limitada y la presión del mercado es constante. La cercanía del predio a corredores estratégicos como la Avenida de la Cantera, así como su integración a un subcentro urbano en proceso de consolidación, refuerzan su posición como un activo urbano de alto valor.

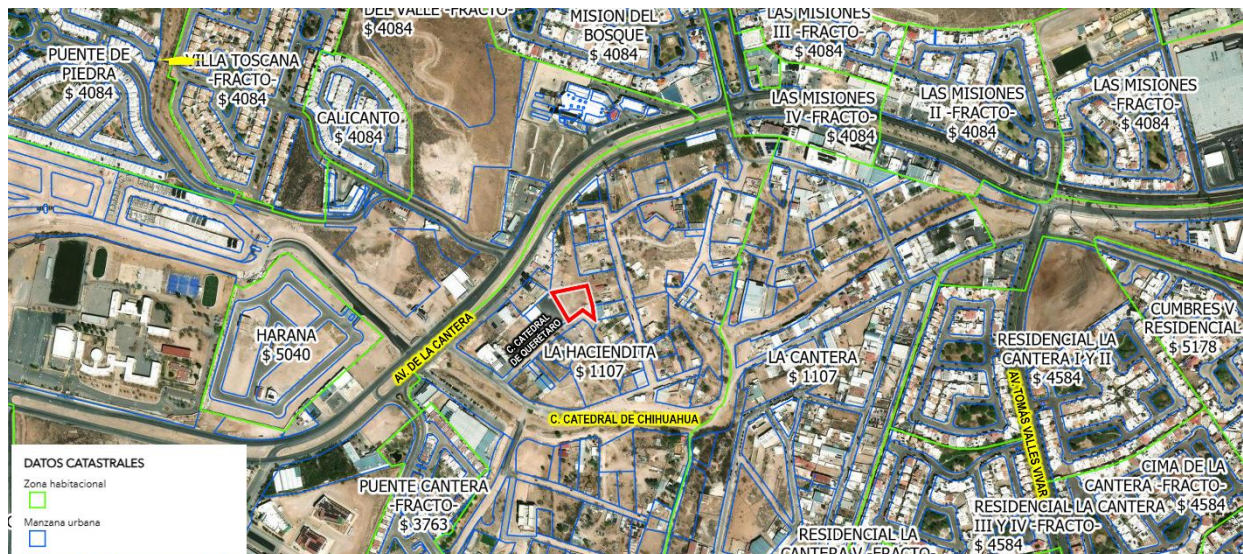


Ilustración 15. Mapa de valores de suelo dentro del polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2025.

El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario de \$1,107.00 pesos el m2, las colindancias cuentan con valores desde \$4,084.00 hasta \$5,040.00.

En este sentido, cualquier propuesta de desarrollo en este predio debe considerar no solo su valor económico actual, sino también su potencial de valorización futura, derivado de las políticas de densificación, la mejora continua de la infraestructura urbana y la creciente demanda de vivienda bien localizada.

### 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.

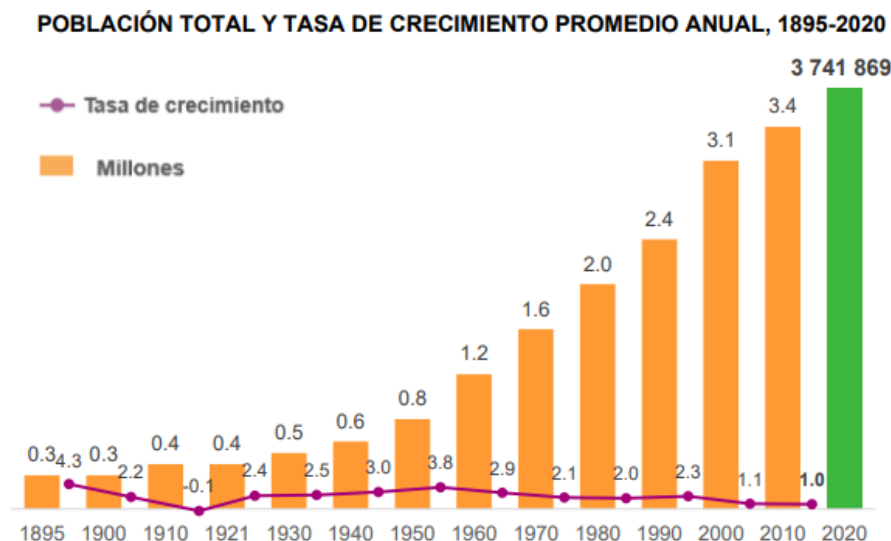
#### 4.5.1. NIVEL ESTATAL

En el análisis del contexto demográfico del Estado de Chihuahua, es fundamental considerar los datos más recientes proporcionados por el Censo de Población y Vivienda 2020, realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). De acuerdo con esta fuente oficial, la población total del estado asciende a 3,741,869 habitantes, lo que representa aproximadamente el 3.0% de la población total del país. Esta cifra posiciona a Chihuahua como una de las entidades federativas con mayor peso demográfico en el norte de México.

Del total de habitantes, 1,888,822 son mujeres, lo que equivale al 50.5% del total, mientras que 1,853,822 son hombres, representando el 49.5%. Esta distribución muestra un equilibrio poblacional por sexo, con una ligera mayoría femenina, lo cual es consistente con la tendencia nacional.

En términos de jerarquía demográfica, el Estado de Chihuahua ocupa el lugar número 12 a nivel nacional por número de habitantes. Cabe destacar que, en el Censo de

2010, la entidad se encontraba en la posición número 11, lo que indica un ligero descenso relativo en el ranking nacional, posiblemente debido a un crecimiento más acelerado en otras entidades del país.



**Ilustración 16. Población y tasa de crecimiento anual.**  
Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Un dato relevante para la planeación urbana y social es la edad mediana de la población, que se sitúa en 29 años. Este indicador refleja que Chihuahua es un estado con una población predominantemente joven, lo cual tiene implicaciones importantes en términos de demanda de servicios educativos, empleo, vivienda y espacios públicos. Esta juventud poblacional también representa una oportunidad para el desarrollo económico, siempre que se implementen políticas públicas que favorezcan la inclusión productiva y el acceso equitativo a oportunidades.

En conjunto, estos datos permiten comprender mejor el perfil demográfico del estado, lo cual es esencial para contextualizar cualquier propuesta de desarrollo urbano, ya que las características de la población influyen directamente en la forma en que se planifican y gestionan los territorios.

#### 4.5.2. NIVEL MUNICIPAL

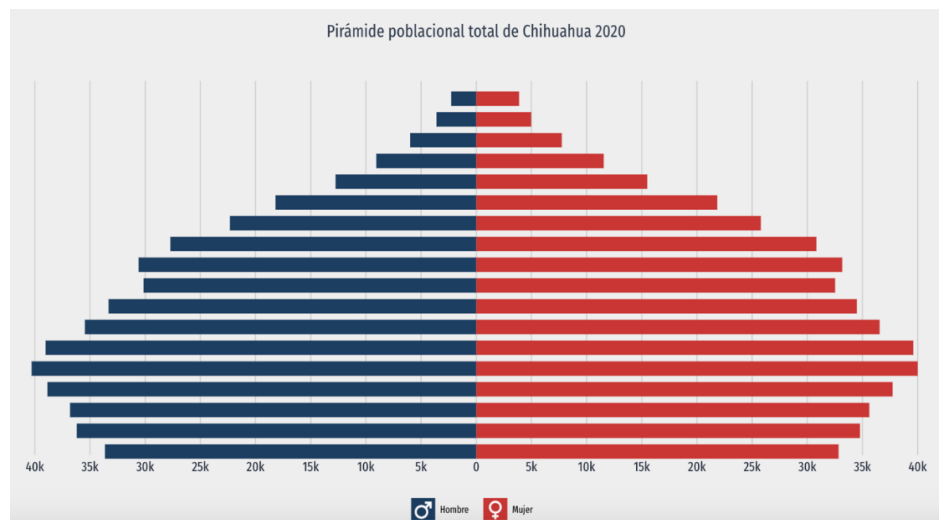
En el análisis del contexto poblacional del Municipio de Chihuahua, es fundamental considerar los datos proporcionados por el Sistema de Información del Censo de Población y Vivienda (SINCE) 2020, los cuales permiten comprender la dinámica demográfica local y su evolución en el tiempo. De acuerdo con esta fuente, la población total del municipio asciende a 937,674 habitantes, lo que representa una proporción significativa dentro del total estatal y lo posiciona como el municipio más poblado del estado.

**Población.** Este crecimiento poblacional ha mostrado una tendencia positiva y sostenida, con una tasa media anual de crecimiento del 1.82%, lo que indica una recuperación respecto a periodos anteriores. Para ponerlo en perspectiva, en el Censo de 2010, la tasa de crecimiento fue de 1.57%, mientras que en el año 2000 fue de 1.40%. Cabe destacar que, en 1995, el municipio experimentó una tasa de crecimiento más acelerada, alcanzando un 3.52% anual, lo que refleja un periodo de expansión urbana más intensa. Esta evolución demuestra que, aunque el ritmo de crecimiento se ha moderado, la ciudad continúa atrayendo población y expandiéndose territorialmente.

En cuanto a la distribución por sexo, los datos indican que 480,434 habitantes son mujeres, lo que representa el 51.23% de la población total, mientras que 457,240 son hombres,

equivalentes al 48.77%. Esta ligera mayoría femenina es consistente con las tendencias demográficas observadas a nivel estatal y nacional.

**Ilustración 17.**  
**Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020.**

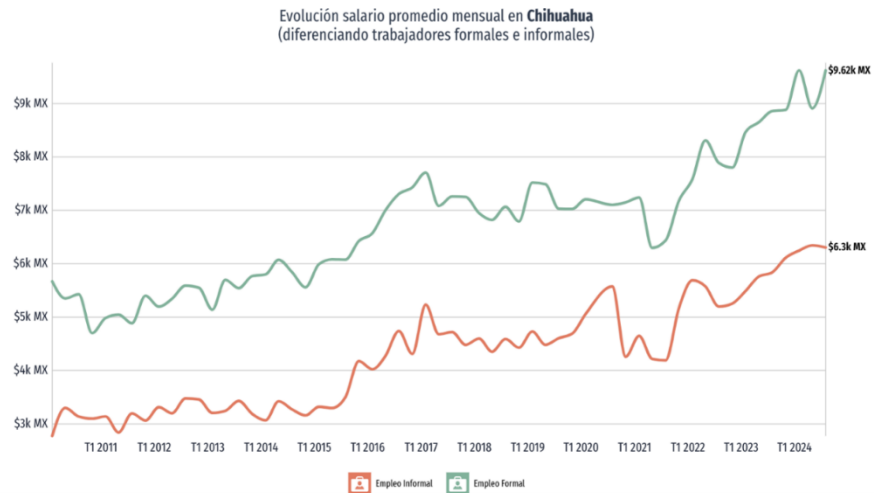


Un aspecto relevante del perfil demográfico del municipio es la estructura por edad, ya que una proporción significativa de la población se encuentra en el rango de 20 a 24 años, lo que permite clasificar a Chihuahua como un municipio predominantemente joven. Esta característica tiene implicaciones importantes para la planeación urbana, ya que implica una alta demanda de servicios educativos, empleo, vivienda accesible y espacios públicos adecuados para una población activa y en crecimiento.

**Empleo y educación.** En términos económicos, la población ocupada en Chihuahua en el tercer trimestre de 2024 fue 1.81M personas, siendo superior en 0.95% al trimestre anterior (1.79M ocupados), el salario promedio mensual en el tercer trimestre de 2024 fue de \$8.43k MX siendo superior en \$432 MX respecto al trimestre anterior (\$8k MX), mostrando que los ingresos de la población del municipio se concentran principalmente en un rango salarial de entre 2 y 5 salarios mínimos, lo que indica un nivel de ingreso medio-bajo. Esta información es clave para orientar políticas públicas en materia de desarrollo social, vivienda asequible, movilidad y acceso a servicios básicos, ya que refleja

la capacidad adquisitiva de la mayoría de los hogares.

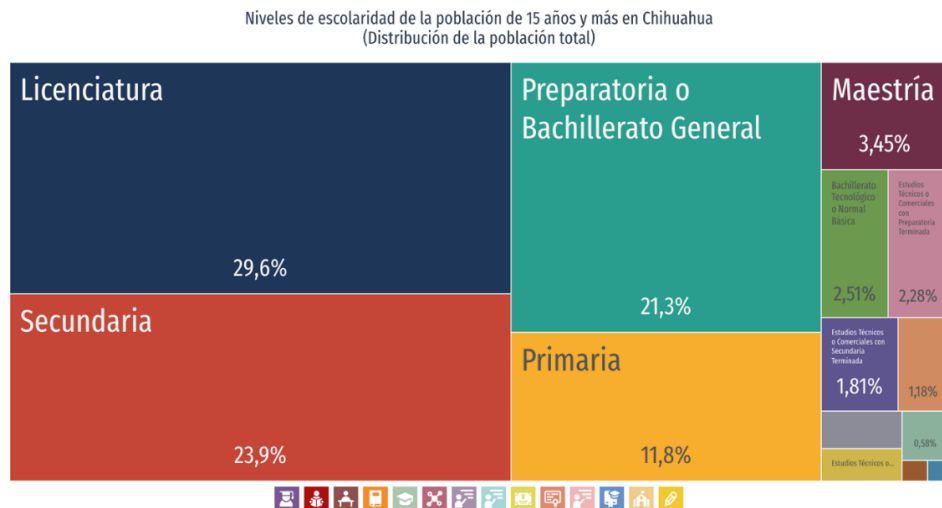
**Ilustración 18. Evolución salario promedio mensual en Chihuahua. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020.**



Referente a educación en la siguiente gráfica se muestra la distribución porcentual de la población de 15 años y más en Chihuahua según el grado académico aprobado. En 2020, los principales grados académicos de la población de Chihuahua fueron Licenciatura (210k personas o 29.6% del total), Secundaria (170k personas o 23.9% del total) y

Preparatoria o Bachillerato General (151k personas o 21.3% del total).

**Ilustración 19. Niveles de escolaridad de la población de 15 años y más en Chihuahua. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020.**

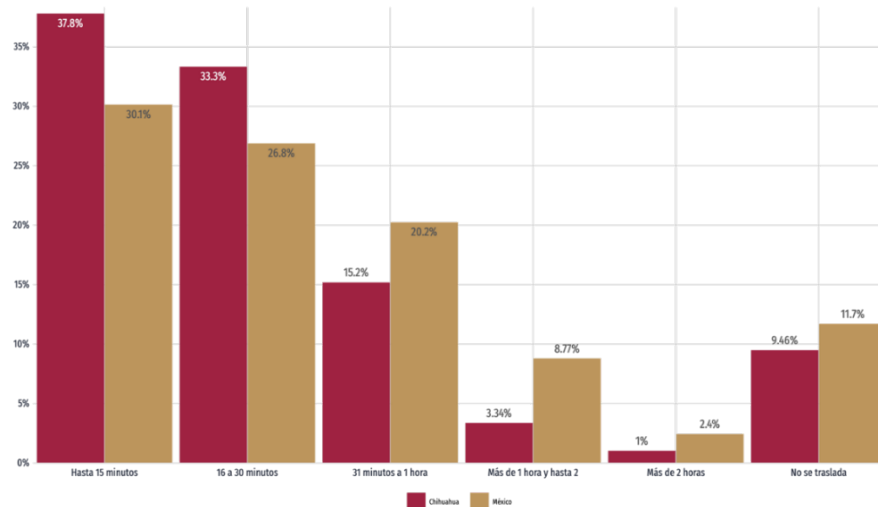


**Densidad habitacional.** En conjunto, estos datos permiten construir un perfil demográfico y socioeconómico claro del municipio, el cual es esencial para fundamentar cualquier propuesta de desarrollo urbano, ya que las características de la población determinan en gran medida las necesidades, prioridades y oportunidades de intervención en el territorio.

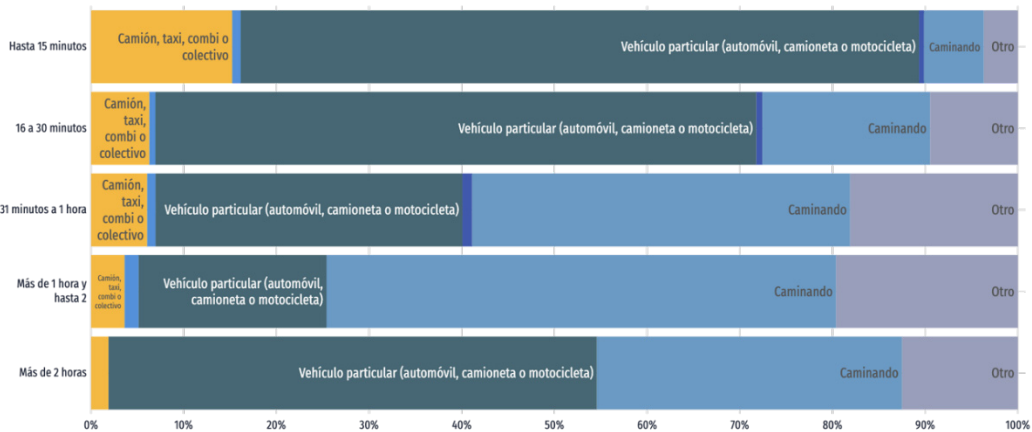


**Ilustración 20. Densidad de población por AgEB. Fuente: SIGMUN con información de INEGI, 2020.**

Esta densidad poblacional en el municipio muestra efectos como los tiempos de traslado, en la siguiente gráfica se muestra la distribución de población según tiempos de traslado hasta su trabajo en 2020 comparado con los tiempos de traslado a nivel nacional. En Chihuahua, el tiempo promedio de traslado del hogar al trabajo fue 23.9 minutos, 86.2% de la población tarda menos de una hora en el traslado, mientras que 4.34% tarda más de 1 hora en llegar a su trabajo. Por otro lado, el tiempo promedio de traslado del hogar al lugar de estudios fue 16.6 minutos, 97.3% de la población tarda menos de una hora en el traslado, mientras que 1.55% tarda más de 1 hora.



**Ilustración 21. Distribución de la población según tiempo de traslado al trabajo (2020). Fuente: Data México con información de INEGI, 2020.**



**Ilustración 22. Tiempo de traslado al trabajo según medio de transporte (2020).** Fuente: Data México con información de INEGI, 2020.

### ÁREA DE ESTUDIO

Se llevó a cabo un análisis detallado de la zona de influencia del predio utilizando información proveniente del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), específicamente a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2020. Para este estudio, se consideraron los datos correspondientes a las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) donde se identificó 1 AGEB, que permite una segmentación territorial precisa y útil para el diagnóstico urbano y social. A partir de esta información, fue posible establecer un perfil sociodemográfico y urbano de las colonias que se encuentran dentro del área de estudio, lo cual proporciona una visión más clara del contexto inmediato del predio.



**Ilustración 23. Densidad de población por manzana.** Fuente: SIGMUN 2025.

Durante el análisis se identificó una AGEB específica que abarca la zona directamente relacionada con el predio en cuestión. Esta delimitación permitió observar con mayor detalle las características urbanas del entorno, entre las cuales destaca la baja densidad habitacional por manzana en las áreas colindantes. Esta baja densidad

sugiere un patrón de ocupación del suelo con predominancia de viviendas unifamiliares o lotes con construcciones dispersas, lo que puede influir en la planeación de futuros desarrollos, tanto en términos de infraestructura como de servicios. La información obtenida a través del análisis de la AGEB resulta fundamental para la toma de decisiones en materia de desarrollo urbano, ya que permite identificar oportunidades y restricciones en el entorno inmediato del predio.

**Población.** Con base en los datos obtenidos para el polígono de estudio, se ha determinado que la población total que habita dentro de esta área asciende a 1,699 personas. Este dato permite tener una visión clara del tamaño poblacional que caracteriza a la zona, lo cual es fundamental para la planeación urbana, la dotación de servicios y la evaluación de necesidades sociales. Del total de habitantes, el 52.08 % corresponde a población femenina, lo que equivale a una ligera mayoría de mujeres en comparación con los hombres, quienes representan el 46.49 % del total. Esta distribución por género puede influir en la definición de políticas públicas, programas sociales y servicios específicos para cada grupo.

En cuanto a la estructura por edades, los grupos poblacionales con mayor representación dentro del área de estudio son los comprendidos entre los 30 y 59 años, con un total de 834 personas, lo que indica una población predominantemente adulta en edad productiva. Este grupo etario suele estar vinculado a la actividad económica, el mantenimiento de hogares y la demanda de servicios como transporte, salud y empleo. El segundo grupo más numeroso es el de niños y adolescentes de entre 0 y 14 años, con un total de 420 personas, lo que refleja una presencia significativa de población infantil que requiere infraestructura educativa, espacios recreativos y servicios de salud pediátrica. Esta composición demográfica sugiere una comunidad con una base sólida de población activa y una proporción importante de menores, lo cual debe ser considerado en la planeación de equipamiento urbano y social.

Población		
	Población total	1,699
	Población femenina	885
	Población masculina	790
	Población de 0 a 14 años	420
	Población de 15 a 29 años	328
	Población de 30 a 59 años	834
	Población de 60 años y más	58
	Población con discapacidad	4

**Ilustración 24. Composición de población del área de estudio.**

**Fuente:** INEGI, 2020.

Fecha de actualización: 2020

**Población en situación de vulnerabilidad.** Dentro del total de 1,699 habitantes que conforman el polígono de estudio, se identificó que el 0.02 % de la población presenta alguna condición de discapacidad, lo que equivale a 4 personas. Este dato, aunque representa una proporción muy baja, es relevante para la planeación de infraestructura incluyente y la implementación de políticas públicas orientadas a garantizar la accesibilidad y la equidad en el acceso a servicios. Las personas con

discapacidad requieren atención especializada en términos de movilidad, salud, educación y participación social, por lo que su presencia, aunque limitada en número, debe ser considerada en el diseño urbano y en la oferta de servicios comunitarios.

**Salud.** En lo que respecta a la derechohabencia en el sector salud, se observa que el 52.0 % de la población del área de estudio está afiliada a algún tipo de servicio médico, lo que representa un total de 883 personas. Esta cobertura es fundamental para garantizar el acceso a atención médica preventiva y curativa. De los servicios disponibles, el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) es el que concentra el mayor número de derechohabientes, con un 64.0 % de los afiliados, lo que indica una fuerte presencia de trabajadores formales en la zona. Por otro lado, el 2.0 % de la población acude al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), mientras que el resto de los habitantes se encuentra afiliado a servicios de salud privados, lo que puede reflejar una diversidad en las condiciones laborales y económicas de los residentes.

**Vivienda.** En el área de estudio se identificaron un total de 628 viviendas, de las cuales 570 están habitadas, mientras que el resto permanece desocupado. Este dato sugiere una tasa de ocupación relativamente alta, lo que puede estar relacionado con la estabilidad residencial de la zona. Es importante destacar que la totalidad de las viviendas cuentan con los servicios básicos indispensables para una vida digna, incluyendo energía eléctrica, agua entubada, drenaje y servicio sanitario. Esta cobertura completa de servicios públicos refleja un nivel adecuado de infraestructura urbana, lo cual es un indicador positivo en términos de calidad de vida y condiciones habitacionales.

Viviendas		
	Total de viviendas	628
	Total de viviendas particulares	616
	Viviendas particulares habitadas	570
	Viviendas particulares no habitadas	36

**Ilustración 25.**  
**Viviendas en el área de estudio. Fuente:**  
**INEGI, 2020.**

Fecha de actualización: 2020

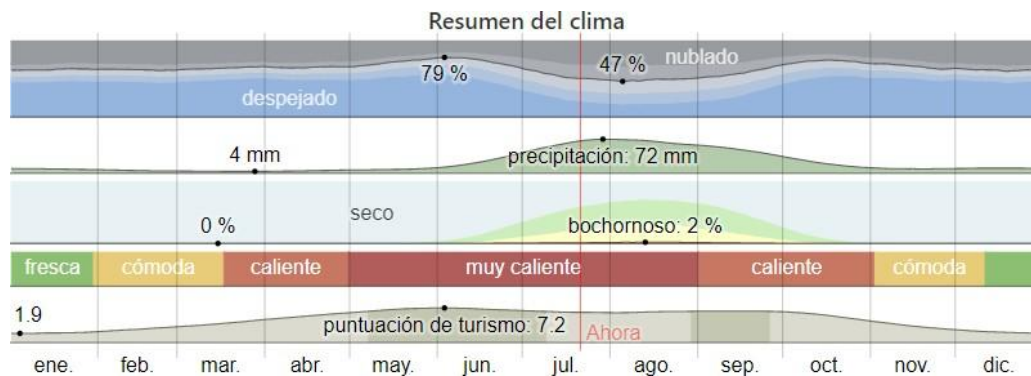
**Características económicas.** En cuanto a la situación económica de la población, se observa que el 53.0 % corresponde a la Población Económicamente Activa (PEA), es decir, personas en edad y condiciones de trabajar. De este grupo, el 32.0 % se encuentra ocupada, lo que indica que están desempeñando alguna actividad laboral remunerada. Por otro lado, se identificaron 4 personas como población desocupada, lo que representa un porcentaje muy bajo, aunque relevante para el análisis del mercado laboral local. Estos datos permiten tener una visión general del dinamismo económico de la zona, así como de los retos y oportunidades en términos de empleo y desarrollo económico.

## 4.6.- MEDIO NATURAL

### 4.6.1. CLIMA

El municipio de Chihuahua se localiza dentro de una de las regiones semiáridas del país, lo que implica condiciones climáticas particulares que influyen directamente en el desarrollo urbano, la disponibilidad de recursos naturales y las estrategias de adaptación ambiental. Esta región se caracteriza por la escasez de cuerpos de agua superficiales, lo que refuerza la importancia de una gestión eficiente del recurso hídrico y de políticas de sustentabilidad ambiental en los procesos de planeación territorial.

El clima predominante en el municipio es seco templado, una clasificación que se traduce en amplitudes térmicas marcadas entre el día y la noche, así como entre las distintas estaciones del año. La temperatura media anual se sitúa en torno a los 18 °C, lo que indica un clima moderado en términos generales. Sin embargo, se registran extremos térmicos significativos, con una temperatura mínima media de -7.4 °C durante el invierno y una máxima media de hasta 37.7 °C en los meses más cálidos del verano.



**Ilustración 26. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2025.**

Uno de los fenómenos climáticos más relevantes en la región es la ocurrencia de heladas, que se presentan en promedio durante 112 días al año. De estos, se identifican 3 días de heladas tardías, que suelen ocurrir en el mes de abril, y 4 días de heladas tempranas, registradas comúnmente en octubre y noviembre. Estas condiciones representan un reto para la agricultura, la infraestructura y el diseño urbano, ya que requieren medidas de adaptación para mitigar sus efectos.

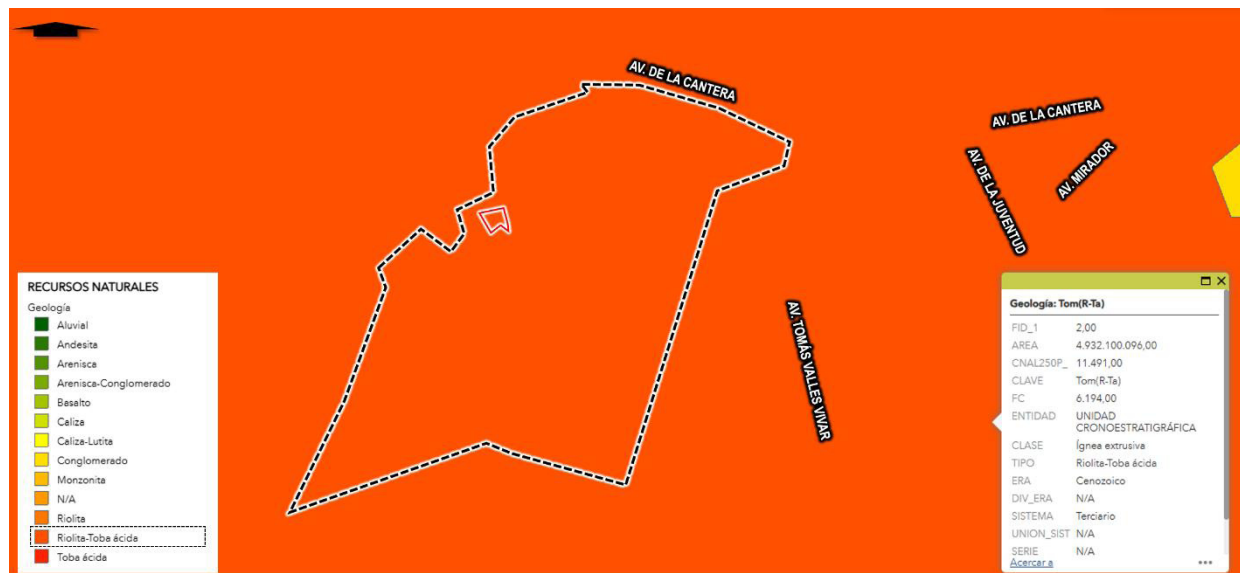
En cuanto a la precipitación pluvial, el municipio presenta una media anual de 400 mm, lo que confirma su clasificación como zona semiárida. Las lluvias se concentran en un promedio de 71 días al año, generalmente durante los meses de verano, lo que implica una distribución estacional marcada. Esta estacionalidad debe ser considerada en el diseño de sistemas de captación, drenaje pluvial y manejo de escurrimientos.

La humedad relativa promedio es del 49.0%, lo que indica un ambiente generalmente seco, con baja retención de humedad en el aire. Además, la zona presenta vientos dominantes provenientes del suroeste, los cuales influyen en la ventilación natural, la dispersión de contaminantes y el confort térmico en espacios abiertos y edificaciones.

En conjunto, estas condiciones climáticas deben ser consideradas como factores determinantes en la planeación urbana y el diseño arquitectónico, ya que afectan la elección de materiales, la orientación de las construcciones, la eficiencia energética y la resiliencia del entorno construido frente a fenómenos meteorológicos extremos.

#### 4.6.2. GEOLOGÍA

En el análisis geológico realizado sobre el predio en cuestión, se determinó que **no existen fallas geológicas presentes dentro de sus límites**. Esta condición representa una ventaja significativa desde el punto de vista estructural y de seguridad, ya que la ausencia de fracturas o desplazamientos en el subsuelo reduce considerablemente el riesgo de movimientos telúricos locales que pudieran afectar la integridad de futuras construcciones. Además, al no detectarse ningún tipo de fallamiento geológico en el área, no es necesario implementar medidas adicionales de mitigación o refuerzo estructural en la planeación urbana del sitio.



**Ilustración 27. Geología. Fuente: SIGMUN, 2025.**

Según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en el contexto geológico, la "clase ígnea extrusiva de tipo riolita - toba ácida" se refiere a un tipo de roca que forma parte de la clasificación litológica usada para describir la geología del terreno. A continuación, te explico cada término de forma clara:

- Que el terreno está compuesto predominantemente por rocas volcánicas de origen extrusivo (es decir, que salieron a la superficie).
- Que estas rocas son de alta composición silíceas.
- Que el material puede incluir riolitas masivas y tobas volcánicas asociadas a erupciones explosivas antiguas.

Dado que no se presentan condiciones geológicas adversas ni riesgos asociados a fallas estructurales del terreno, se concluye que el predio es apto para el desarrollo urbano sin necesidad de considerar factores de seguridad adicionales relacionados

con la geología. Esta situación favorece tanto la viabilidad técnica de las obras que pudieran proyectarse en el sitio como la seguridad de los futuros habitantes que residan en el área.

### 4.6.3. EDAFOLOGÍA

Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Phaeozem que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), el cual menciona que, son suelos profundos, fértiles y oscuros, ricos en materia orgánica (humus), desarrollados principalmente bajo pastizales o bosques templados húmedos.

Contiene suelo con el subtipo lúvico indica que ha habido una iluvialización, es decir, un proceso en el que arcillas, hierro o materia orgánica se han movido y acumulado en horizontes más profundos del perfil del suelo.

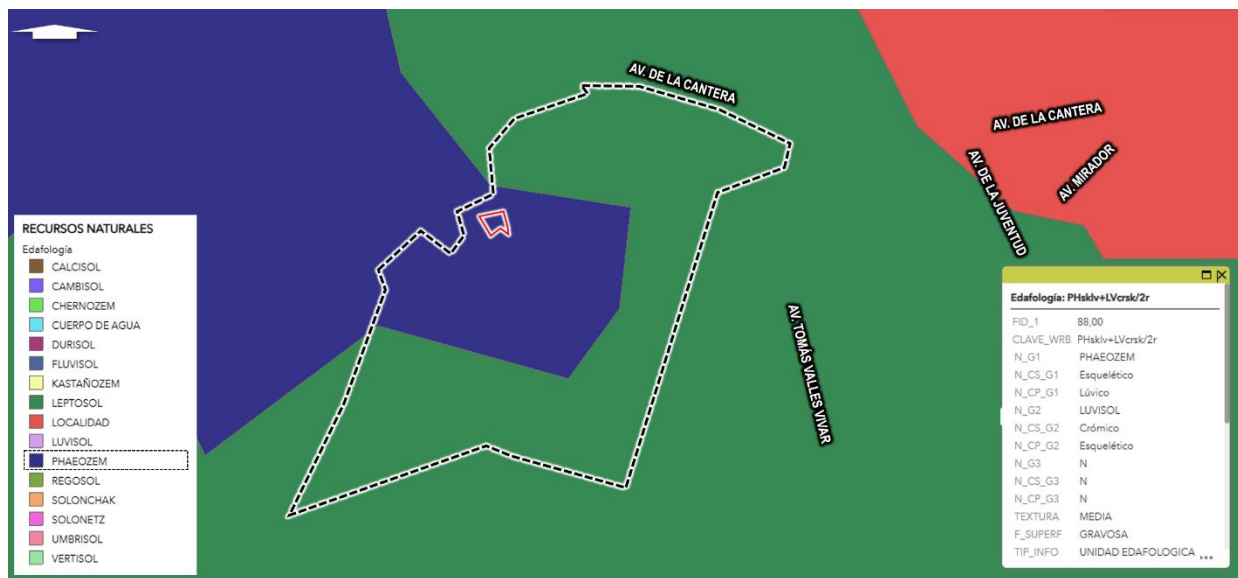


Ilustración 28. Edafología. Fuente: SIGMUN, 2025.

### 4.6.3. TOPOGRAFÍA

El predio se encuentra ubicado dentro de una zona urbana que actualmente se encuentra en proceso de consolidación, lo que significa que ya cuenta con una base de infraestructura urbana instalada como vialidades, servicios básicos y accesibilidad, y que presenta condiciones favorables para el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales o de servicios. Esta situación representa una ventaja significativa, ya que reduce los costos y tiempos asociados a la urbanización inicial del terreno.

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el este hacia el arroyo La Canterera, la topografía fluctúa entre el 5 y el 12%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia el sur hacia la C. Catedral de Querétaro.

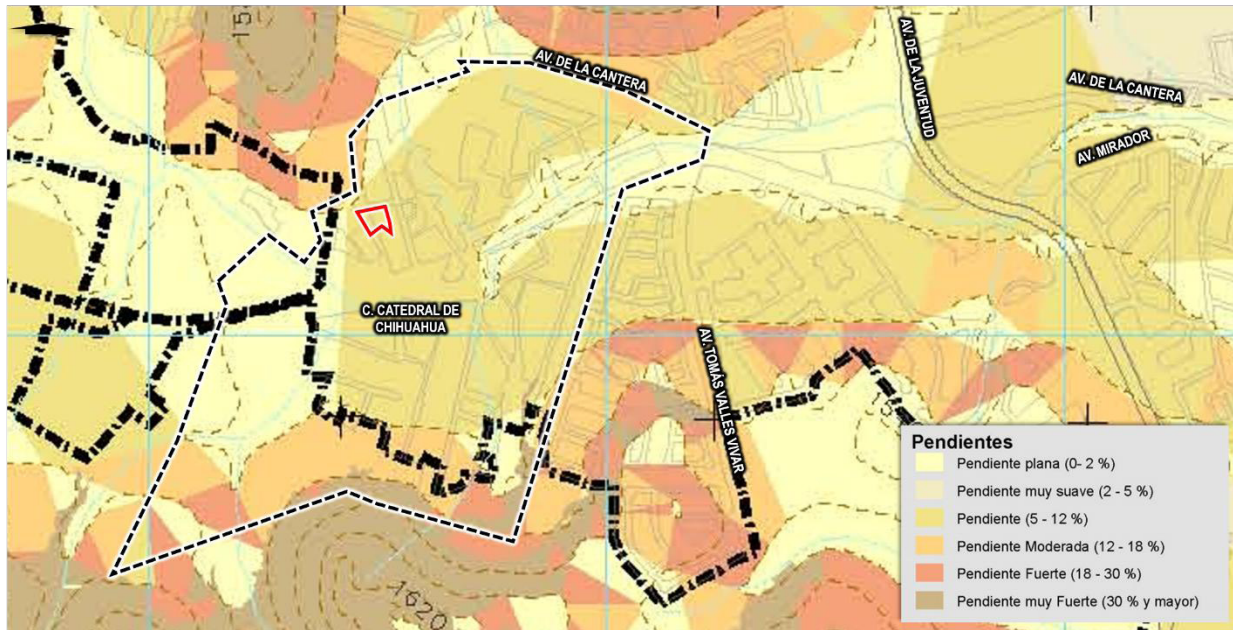


Ilustración 29. Plano de topografía. Fuente: PDU 2040 vigente.

En cuanto a las características topográficas específicas del predio, se ha determinado que el terreno presenta una morfología suave, con ligeras ondulaciones que no representan obstáculos significativos para su aprovechamiento. El porcentaje de pendiente registrado varía entre el 5 % y el 0.40 %, lo cual indica que se trata de un terreno prácticamente plano.

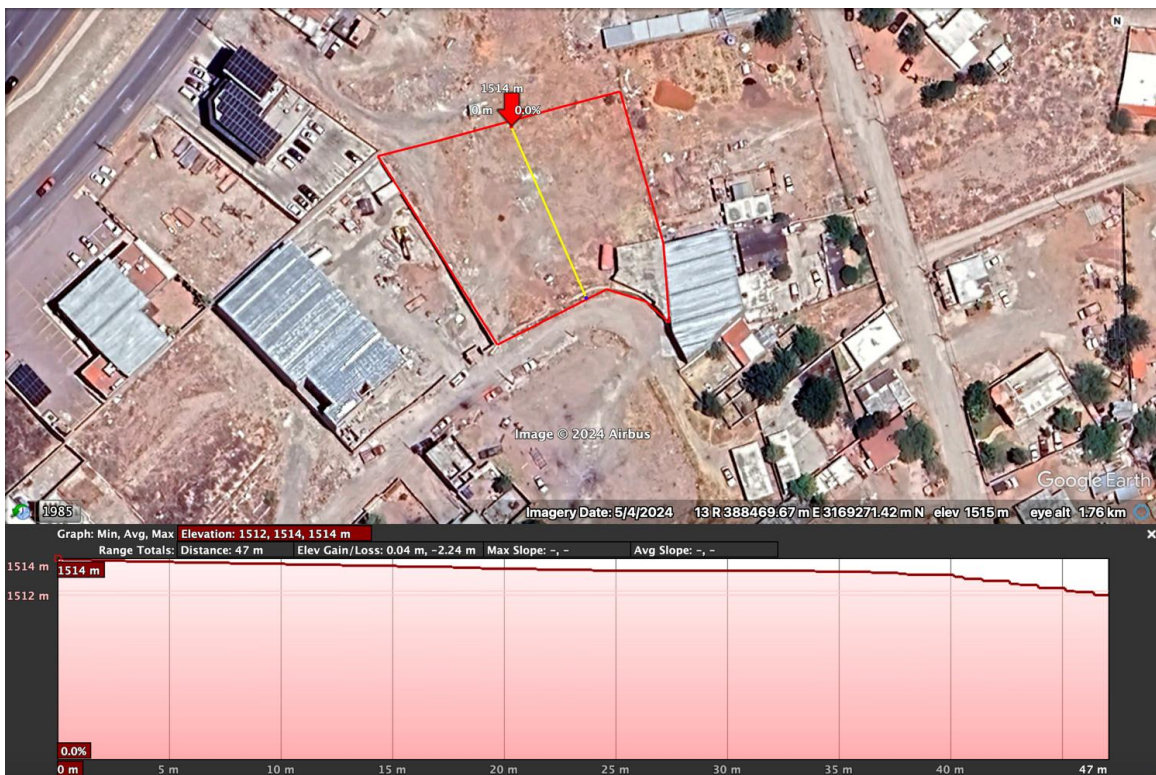


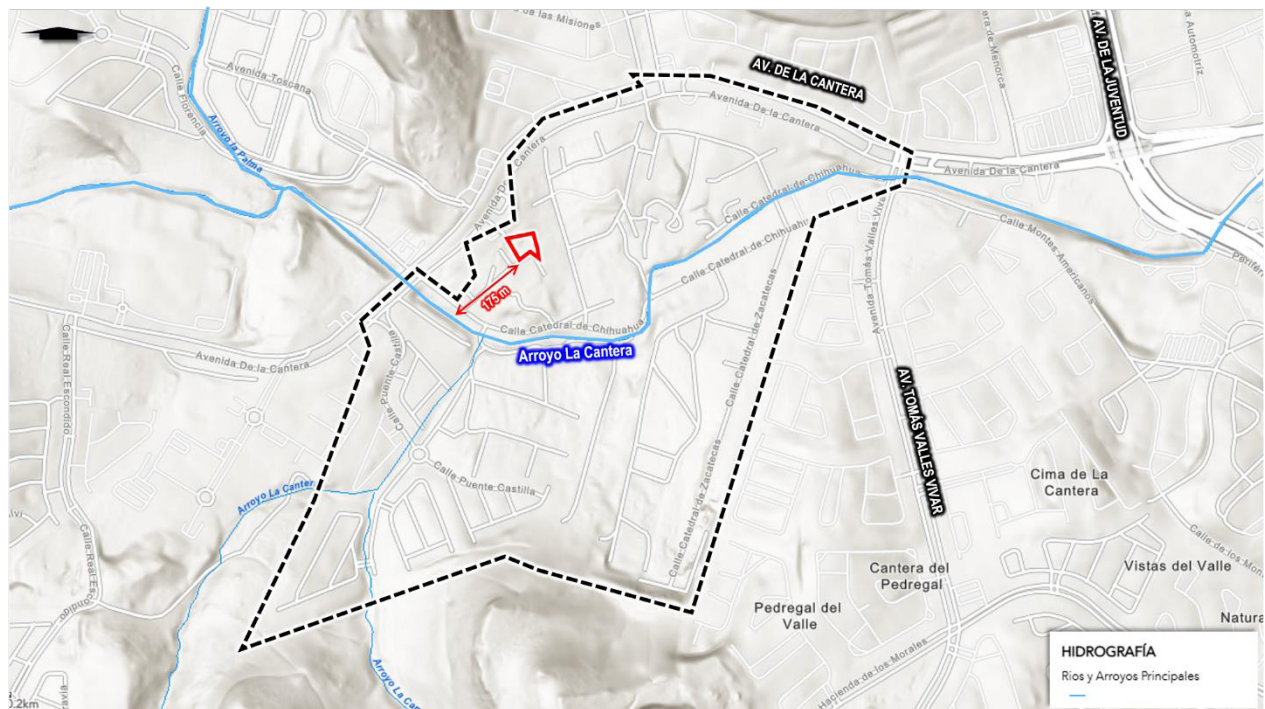
Ilustración 30. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Google Earth, 2025.

Esta condición es ideal para la construcción, ya que facilita tanto el diseño arquitectónico como la ejecución de obras de infraestructura, reduciendo la necesidad de movimientos de tierra o trabajos de nivelación complejos. Además, el predio se encuentra ubicado a una altitud aproximada con una mínima de 1,512 a 1,514 metros sobre el nivel del mar (MSNM), lo que lo sitúa en una zona elevada, con buena ventilación y potencialmente menor riesgo de inundaciones.

Aunque el rango de pendiente es bajo y no representa una dificultad técnica para el desarrollo urbano, es importante considerar estas ligeras variaciones topográficas en la etapa de diseño de cualquier proyecto. Esto permitirá optimizar el uso del terreno, garantizar un adecuado escurrimiento pluvial y asegurar la funcionalidad y durabilidad de las obras. En resumen, la topografía del predio es altamente favorable para su desarrollo, siempre que se integren adecuadamente las condiciones del terreno en la planeación y ejecución del proyecto.

#### 4.6.4. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El área en la que se ubica el predio se caracteriza por un entorno predominantemente habitacional, con una notable presencia de áreas verdes que contribuyen a la regulación natural del ciclo hidrológico y al equilibrio ambiental de la zona. Estas áreas verdes no solo mejoran la calidad del aire y la estética urbana, sino que también cumplen una función importante en la infiltración del agua pluvial y en la reducción del escurrimiento superficial.



**Ilustración 31. Información de arroyos y afluentes cercanos al polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2025.**

En las proximidades del predio, a una distancia aproximada de 175 metros, se localiza el Arroyo La Cantera, un cauce natural que forma parte del sistema hidrológico superficial de la ciudad. Este arroyo se encuentra actualmente encauzado y delimitado

de manera adecuada, lo que significa que ha sido intervenido con infraestructura hidráulica para controlar su flujo, prevenir desbordamientos y minimizar riesgos de inundación en temporadas de lluvias intensas. La canalización del arroyo permite una gestión más eficiente del agua pluvial y protege tanto a las viviendas cercanas como a la infraestructura urbana.

Adicionalmente, el predio se encuentra ubicado en una posición topográfica elevada, con una diferencia de altitud superior a los 10 metros respecto al nivel del cauce del arroyo. Esta condición geográfica representa una ventaja importante desde el punto de vista hidrológico, ya que reduce significativamente el riesgo de afectaciones por escurrimientos superficiales o inundaciones. La elevación natural del terreno actúa como una barrera de protección frente a posibles eventos hidrometeorológicos extremos, lo cual es un factor positivo para la seguridad de futuras construcciones y habitantes.

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial en la Ciudad de Chihuahua, el arroyo se define de la siguiente manera:

**Arroyo "La Cantera"**. Nace al poniente de la ciudad, pasa por un lado de la Universidad Tecnológica de Chihuahua (UTECH), se levantó un total de 6.459 kms de longitud. Este es uno de los arroyos más completos en lo que se refiere al cauce revestido. No presenta ningún tipo de problema. Su sección más chica es de 5.50 m x 3.50 m en (C 5+430) del canal antes de meterse de manera subterránea.



**Ilustración 32. Arroyo La Cantera. Fuente: SIGMUN 2025.**

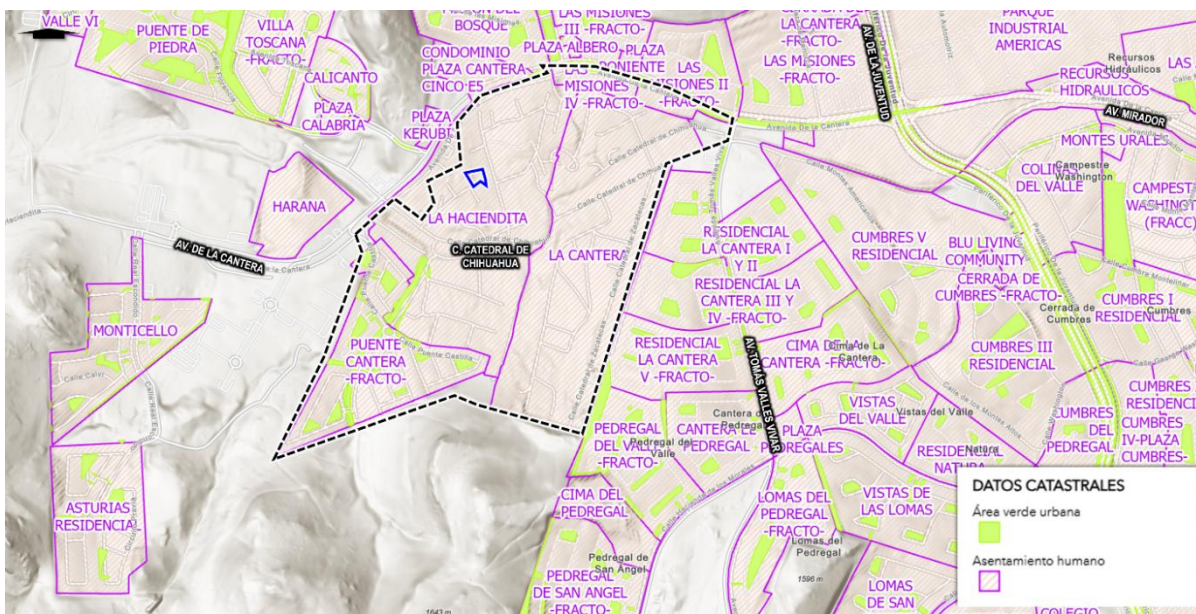
El arroyo La Cantera cuenta con un área de 32.559 km<sup>2</sup>, con una cobertura del trazo dentro de la zona urbana del 35%, mientras que el 65% corresponde a lomerío (estado natural), mismos que en ésta última década pudiera presumirse que se ha modificado a favor de la urbanización del escurrimiento, asimismo, el cauce cuenta con una pendiente de 0.0132 y una longitud de 16,853.86 m.

### 4.7.- MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

La zona de estudio por situarse entre vialidades importantes como la Av. De la Cantera, Av. Dela Juventud, Av. Tomás Valles Vivar, entre otras vías, que son consideradas como corredores comerciales, además de que cuentan con una sección vial, a lo largo se ubican diversos comercios, accesos a colonias, equipamientos, entre otros.

#### 4.7.1. VIVIENDA

En la zona de estudio, los usos habitacionales están regulados por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, el cual, se analizaron dentro del polígono de estudio, asentamientos humanos como La Haciendita, La Cantera, Puente de Cantera, donde se observas tipologías habitacionales distintas, con vivienda tradicional y de autoconstrucción principalmente. Esta diversidad en los tipos de vivienda refleja una mezcla de condiciones socioeconómicas dentro del área de estudio, lo que puede influir en la planeación de servicios, infraestructura y programas de mejoramiento urbano.



**Ilustración 33. Asentamientos Humanos. Fuente: SIGMUN 2025.**

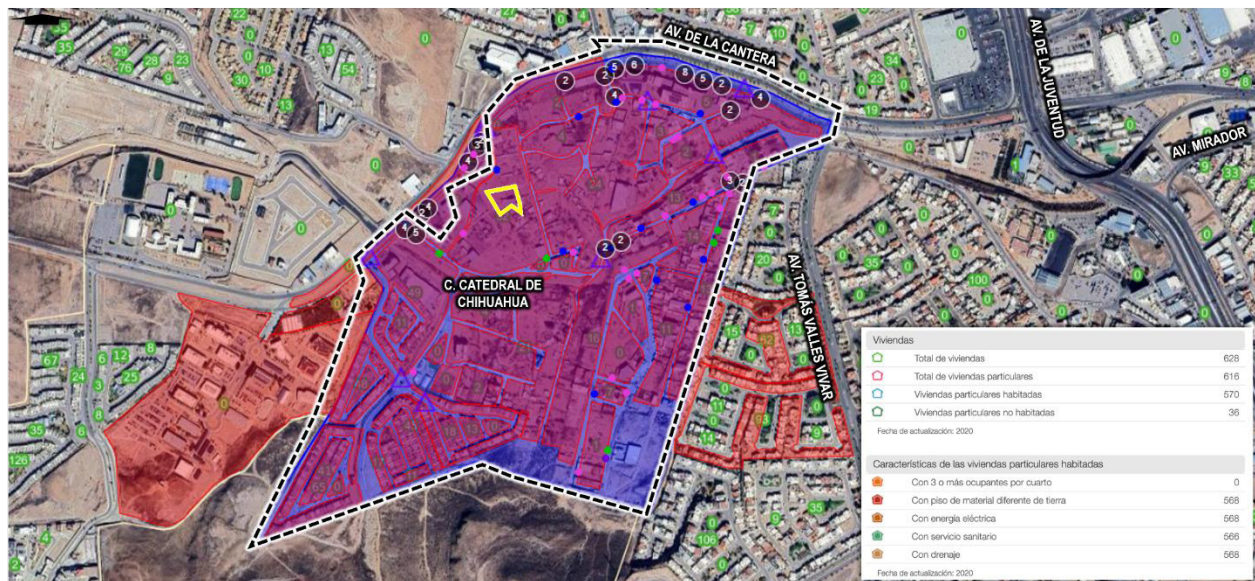
Fuera del polígono de estudio se ubican las siguientes colonias o fraccionamientos:

- Al norte. Calicanto, Misión del Bosque, Las Misiones en sus diversas etapas.
- Al oriente. Residencial La Cantera, Cima de la Cantera, Vistas del Valle, Cantera del Pedregal.
- Al sur. Pedregal del Valle, Cima del Pedregal, Pedregal de San Ángel.
- Al poniente: Monticello, Asturias Residencial.

De acuerdo con datos del Inventario Nacional de Vivienda del INEGI, se identificaron 628 viviendas dentro del polígono de estudio, de las cuales 570 están habitadas, lo que indica una alta tasa de ocupación residencial. Es importante señalar que esta zona presenta un ritmo acelerado de construcción, por lo que es probable que el número

actual de viviendas sea superior al reportado en el Censo 2020, reflejando una dinámica de crecimiento urbano constante.

En cuanto a la población que habita en esta área, se contabilizan 1,699 personas, con una distribución por género donde el 52.08 % corresponde a mujeres y el 46.49 % a hombres. Los grupos de edad más representativos son los de 30 a 59 años, con 834 personas, lo que indica una población mayoritariamente adulta en edad productiva, y el grupo de 0 a 14 años, con 420 personas, lo que evidencia una presencia significativa de población infantil. Esta composición demográfica es clave para definir las necesidades de vivienda, servicios educativos, espacios recreativos y atención médica, así como para orientar el desarrollo urbano hacia un modelo inclusivo y sostenible.



**Ilustración 34. Viviendas y colonia dentro del polígono de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas, Inegi 2020.**

### Vivienda Unifamiliar

La mayoría de las viviendas ubicadas dentro del área de estudio corresponden a edificaciones unifamiliares, es decir, construcciones diseñadas para albergar a una sola familia por unidad habitacional. Estas viviendas están emplazadas en lotes individuales, lo que permite una mayor privacidad y control del espacio por parte de los propietarios. Las superficies de estos lotes varían generalmente entre 100 y 200 metros cuadrados, lo que proporciona un espacio suficiente para áreas interiores funcionales y, en muchos casos, patios o jardines privados.

Dentro del área de estudio se ubica el fraccionamiento Puente Cantera, el cual, se encuentra en etapas avanzadas de consolidación y presentan una predominancia de vivienda de tipo medio residencial, caracterizada por construcciones formales, con diseño arquitectónico definido y acceso a servicios urbanos completos.



**Ilustración 35. Acceso al Fraccionamiento Cerrada Puente de Banqueta, perteneciente a Puente de Cantera. Fuente: Google Maps, 2025.**

Por otra parte, surgen viviendas unifamiliares algunas realizadas por autoconstrucción. Estas viviendas suelen ser edificadas por los propios habitantes, con materiales diversos y en ocasiones sin seguir un diseño arquitectónico uniforme. En cuanto a los materiales de construcción, se observa que la mayoría de las edificaciones están construidas con ladrillo y block, materiales ampliamente utilizados en la región por su durabilidad, resistencia estructural y buen comportamiento térmico. Este tipo de construcción es común en zonas urbanas de consolidación media, ya que permite edificaciones sólidas y de larga vida útil, además de ser compatibles con ampliaciones futuras.



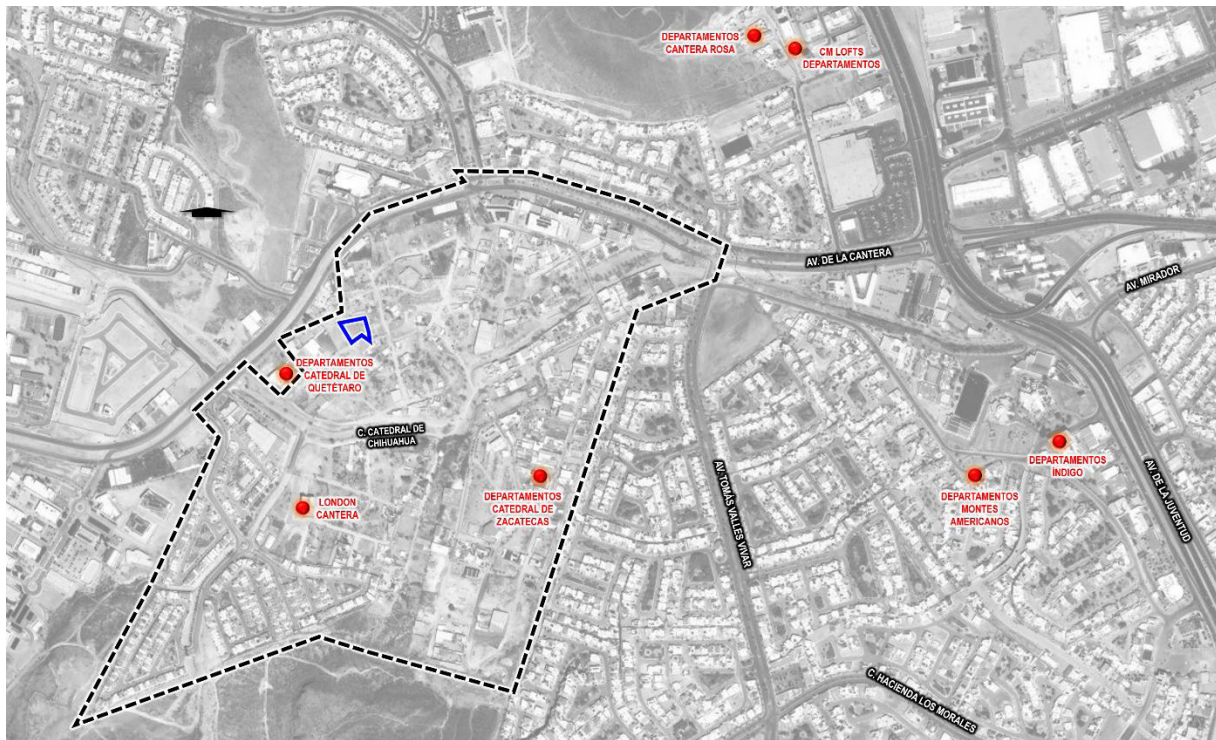
**Ilustración 36. Tipología de vivienda en colonia La Haciendita. Fuente: Google Maps, 2025.**

Respecto al valor de mercado, los costos de las viviendas en esta zona oscilan entre los 2,000,000 y 3,400,000 pesos mexicanos, dependiendo de factores como la ubicación exacta, el tamaño del lote, la calidad de los acabados, el diseño arquitectónico y la cercanía a servicios o equipamientos urbanos. Este rango de precios ubica a estas viviendas dentro del segmento de vivienda media residencial, lo que sugiere una población con ingresos medios a medio-altos, con capacidad para acceder a créditos hipotecarios o financiamiento privado.

### **Vivienda Plurifamiliar**

La vivienda en régimen plurifamiliar localizada en la zona es dispersa, sin embargo, se ha notado una tendencia en los últimos años por utilizar los terrenos (sobre todo baldíos) para este giro, así como el de servicios, para aprovechar la infraestructura colocada

en la zona y su cercanía con los equipamientos básicos. Dentro del polígono de estudio, comienzan a desarrollarse algunas edificaciones plurifamiliares, que ofrecen un aprovechamiento del suelo por su verticalidad, con distintos tipos de oferta inmobiliaria, donde se de manera inmediata 3 edificaciones actuales. Fuera del polígono se ubican 4 edificios verticales y otros próximas a construirse.



**Ilustración 37. Vivienda plurifamiliar en la zona inmediata al predio.**

	DEPARTAMENTOS CATEDRAL DE QUÉRETARO	LONDON CANTERA	DEPARTAMENTOS CATEDRAL DE ZACATECAS
Fachada			
Uso de Suelo			
Domicilio	Mixto Moderado C. Catedral de Querétaro No. 3702. La Hacienda	Habitacional H60+ C. Catedral de Guanajuato. La Hacienda	Habitacional H45 C. Catedral de Zacatecas
Unidades	6 departamentos	28 lofts (57 m <sup>2</sup> )	8 departamentos
Costo	sin información	\$2,681,000.00	renta
Niveles	3 niveles	3 niveles	3 niveles

**Ilustración 38. Vivienda plurifamiliar dentro del polígono de estudio.**

Los edificios cuentan con 3 hasta 7 niveles de altura, considerando departamentos para venta y renta, la mayoría cuenta con uso de suelo Habitacional H60+, otros con Mixto Moderado, considerando lofts de distintas dimensiones, prototipos, contando con accesos independientes, cajones de estacionamiento, algunos con amenidades, ubicados en una zona estratégica.

	TORRE ÍNDIGO	DEPARTAMENTOS MONTES AMERICANOS	DEPARTAMENTOS CANTERA ROSA
Fachada			
Uso de Suelo			
Domicilio	Habitacional H60+ C. Hacienda la Canteras. Fracc. Cumbres III Etapa	Habitacional H60+ C. Montes Americanos, Col. Cumbres III Etapa	Habitacional H60+ C. Cantera Rosa, Col. Valle del Ángel.
Unidades	189 m <sup>2</sup>	8 departamentos	8 departamentos (90 m <sup>2</sup> )
Costo	\$6,000,000.00	sin información	\$3,600,000.00
Niveles	7 niveles	2 niveles	4 niveles

**Ilustración 39. Vivienda plurifamiliar fuera del polígono de estudio.**

Se detectan algunos proyectos de edificios, que actualmente se encuentran dentro del mercado como preventa. Ofreciendo departamento en venta desde los 3,200,000.

	CM LOFTS DEPARTAMENTOS	THE CROWN	TORRE NOVE
Fachada			
Uso de Suelo			
Domicilio	Habitacional H60+ C. Canteras de Mares No. 4101. Col. Paseo de las Misiones	C. Catedral de Zacatecas	Av. Tomás Valles Vivar. Col. Cima de la Canteras
Unidades	lofts (85 m <sup>2</sup> )	8 departamentos (75 m <sup>2</sup> )	(83 m <sup>2</sup> )
Costo	\$3,074,280.00	\$3,277,568.00	\$4,886,541.00
Niveles	7 niveles	4 niveles	6 niveles

**Ilustración 40. Vivienda plurifamiliar existente y propuesta, fuera del polígono de estudio.**

Estas tipologías habitacionales junto con su ubicación en una zona en crecimiento, representa una oportunidad para el desarrollo urbano ordenado, con potencial para atraer a familias jóvenes, profesionistas y personas que buscan una mejor calidad de vida en un entorno urbano bien conectado y con servicios disponibles.

#### 4.7.2. COMERCIO Y SERVICIOS

La actividad comercial en la ciudad de Chihuahua se distribuye principalmente a lo largo de las vialidades primarias y, en menor medida, sobre algunas vialidades secundarias, formando así corredores comerciales estratégicos que concentran una gran parte del dinamismo económico urbano. Estos corredores no solo facilitan el acceso vehicular y peatonal, sino que también permiten una alta visibilidad para los negocios, lo que favorece su posicionamiento y crecimiento. Además, en diversos cruces viales como intersecciones de alto flujo se han establecido centros comerciales de relevancia, que funcionan como nodos de atracción para el consumo y el entretenimiento, consolidando aún más la vocación comercial de estas zonas.

De acuerdo con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), dentro del área de análisis se identifican un total de 93 establecimientos económicos, lo que refleja una actividad comercial diversa y activa. Estos establecimientos abarcan una amplia gama de giros y servicios, lo que contribuye a satisfacer las necesidades cotidianas de la población residente y flotante. La mayor concentración de estos comercios se encuentra sobre los corredores urbanos vinculados a vialidades principales, siendo la Avenida de la Cantera uno de los ejes más destacados.



**Ilustración 41. Actividades económicas en zona de influencia. Fuente: DENUE 2025.**

La Avenida de la Cantera se ha consolidado como un importante corredor comercial, albergando una variedad de negocios orientados principalmente al comercio al por menor. Entre los giros más comunes se encuentran tiendas de conveniencia, abarrotes, farmacias, ferreterías, papelerías, carnicerías, entre otros. Esta diversidad de servicios no solo atiende a la población local, sino que también atrae a consumidores de otras

zonas, fortaleciendo la economía del sector. La presencia de estos establecimientos en una vialidad de alto flujo vehicular y peatonal como la Avenida de la Cantera incrementa su competitividad y genera un entorno propicio para el desarrollo económico sostenible.



**Ilustración 42. Comercios sobre la Av. De la Cantera. Fuente: Google Maps, 2025.**

Además de la actividad comercial, la zona de estudio presenta una oferta significativa en cuanto a prestación de servicios, lo cual complementa la dinámica económica local y contribuye a la calidad de vida de los habitantes. Entre los servicios más representativos se encuentran los salones de eventos, que ofrecen espacios para la realización de celebraciones sociales, reuniones familiares y actividades comunitarias. Estos establecimientos suelen contar con infraestructura adecuada para atender a grupos numerosos, lo que los convierte en un recurso importante para la vida social del entorno.



**Ilustración 43. Comercio sobre la C. Catedral de Chihuahua. Fuente: Google Maps, 2025.**

También se identifican veterinarias, que brindan atención médica y cuidado especializado para animales de compañía, lo cual refleja una creciente cultura de bienestar animal entre los residentes. Asimismo, operan cafés, cibercafés, restaurantes que aunque han disminuido en algunas zonas urbanas, siguen siendo relevantes.

Otro rubro destacado es el de los gimnasios y centros de acondicionamiento físico, que responden a la demanda de espacios para el cuidado de la salud y el bienestar físico. Estos establecimientos ofrecen desde rutinas de ejercicio general hasta programas especializados, y suelen atraer a una población activa y preocupada por su calidad de vida.

Una de las actividades más relevantes dentro del sector servicios es la preparación de alimentos, con varias unidades económicas dedicadas a este giro. Estas incluyen desde pequeños negocios familiares hasta establecimientos más formales como fondas, taquerías, cafeterías y cocinas económicas, que atienden tanto a la población local como a visitantes.



**Ilustración 44. Comercio cercano al predio, enfocado a la salud. Fuente: Google Maps, 2025.**

Finalmente, se identifican servicios relacionados con la reparación y mantenimiento, que abarcan desde talleres mecánicos hasta servicios de plomería, electricidad y carpintería, así como servicios personales como estéticas, barberías y lavanderías. También se encuentran asociaciones civiles o comunitarias, que pueden desempeñar un papel importante en la organización social, la promoción cultural o la asistencia a grupos vulnerables.

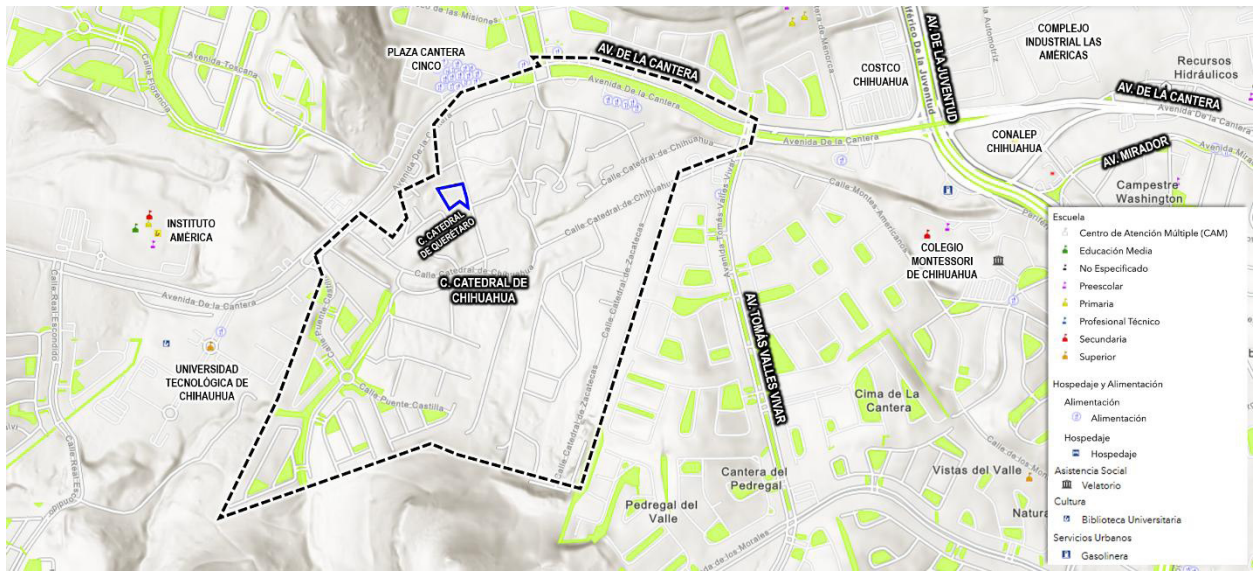


**Ilustración 45. Ferretería y servicios automotrices en el sector. Fuente: Google Maps, 2025.**

#### 4.7.3. EQUIPAMIENTO URBANO

La zona en cuestión se encuentra actualmente en una etapa de consolidación urbana, lo que implica que, si bien ya cuenta con ciertas infraestructuras básicas y desarrollos habitacionales, aún presenta carencias importantes en cuanto a equipamientos urbanos, especialmente aquellos de carácter público. Esta situación se traduce en una limitada disponibilidad de espacios y servicios como parques públicos, centros de salud gubernamentales, bibliotecas, centros culturales o deportivos administrados por el Estado, lo cual obliga a la población residente a recurrir principalmente a equipamientos de carácter privado para satisfacer sus necesidades cotidianas.

Esta dependencia de la oferta privada puede observarse en servicios como clínicas, gimnasios, guarderías, centros recreativos y educativos, que han proliferado en respuesta a la demanda local. Sin embargo, esta dinámica también puede generar desigualdades en el acceso a servicios, ya que no toda la población puede costear alternativas privadas.



**Ilustración 46. Equipamientos urbanos dentro de la zona de estudio. Fuente: SIGMUN 2025.**

Todos estos equipamientos, aunque de cobertura local, desempeñan un papel fundamental en la funcionalidad del entorno urbano y en la calidad de vida de sus habitantes. Su presencia dentro de un radio cercano al predio refuerza la viabilidad del desarrollo habitacional o de servicios en la zona, al contar con una base de infraestructura social ya establecida.

Equipamiento	Unidad	Equipamiento	Unidad
Parques	11	Módulo Deportivo	1
Unidad Deportiva	0	Preescolar	1
Iglesias	3	Primarias	1
Secundarias	1	Preparatorias	1
Profesional Técnico	1	Guarderías	2
Gasolinera	3	Velatorio	0

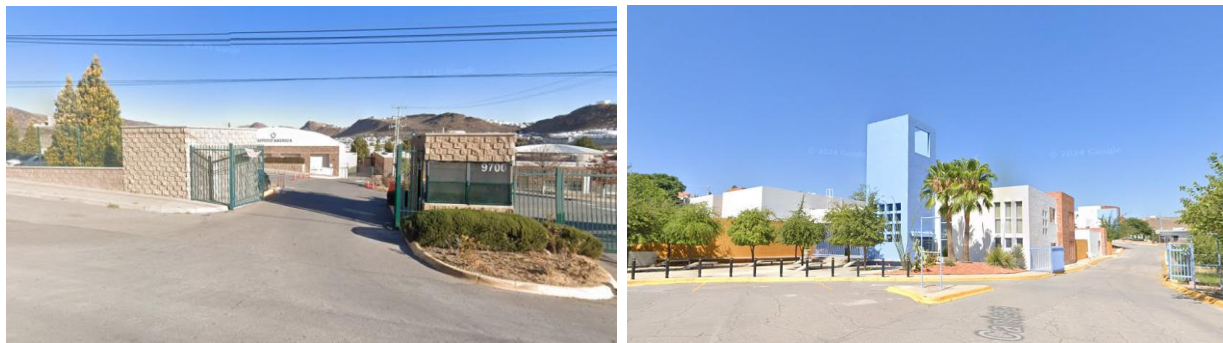
**Tabla 1. Cuantificación de equipamientos existentes dentro y fuera del polígono de estudio.**

### Subsistema de Educación y Cultura

Dentro del área de estudio se ha identificado una red básica de equipamientos educativos que conforman el subsistema de educación y cultura, el cual cumple una función esencial en el desarrollo social y académico de la población local. Esta infraestructura educativa está compuesta por instituciones que abarcan distintos niveles de enseñanza, lo que permite una continuidad formativa desde la primera infancia hasta la educación superior, sin necesidad de desplazamientos largos fuera de la zona.

A pesar de estas limitaciones, uno de los aspectos más destacados del área es la creciente concentración de equipamientos educativos, lo cual está comenzando a perfilar a la zona como un polo emergente de servicios educativos y estudiantiles. Esta acumulación incluye desde instituciones de nivel básico hasta centros de educación media y superior, así como, academias, centros de capacitación y servicios complementarios como papelerías, transporte escolar y comedores. Esta tendencia no solo fortalece la identidad funcional del área, sino que también puede actuar como un motor de desarrollo urbano, atrayendo a nuevas familias, estudiantes y profesionales, y generando una mayor demanda de vivienda, comercio y servicios.

En primer lugar, se localiza una escuela que ofrece servicios educativos para jardines de niños, atendiendo a la población infantil en su etapa inicial de formación. Este tipo de institución es clave para el desarrollo cognitivo, emocional y social de los menores, y representa un apoyo fundamental para las familias que requieren espacios seguros y formativos para sus hijos pequeños. Asimismo, se encuentra una escuela de nivel primaria, que cubre los primeros seis años de educación básica obligatoria. Esta institución proporciona las herramientas fundamentales en lectura, escritura, matemáticas y ciencias, y es el pilar de la formación académica de los niños en edad escolar. El subsistema también incluye una escuela secundaria, que atiende a adolescentes en una etapa de transición hacia la educación media superior. Este nivel educativo es crucial para el desarrollo de habilidades más complejas, el pensamiento crítico y la preparación para estudios posteriores o la incorporación al mundo laboral. Destaca la presencia del Instituto América, el Centro Montessori del Norte, el Colegio Montessori de Chihuahua, entre otros. Asimismo, se ubica la primaria pública Tenoch que carece de infraestructura.



**Ilustración 47. Equipamiento fuera del polígono de estudio Colegio América y Colegio Montessori de Chihuahua. Fuente: Google Maps, 2025.**

En el nivel medio superior, se ha identificado una preparatoria, que ofrece programas académicos orientados a la formación integral de los jóvenes, preparándolos para ingresar a instituciones de educación superior o para desempeñarse en el ámbito profesional. Finalmente, se localiza una universidad, lo que representa un elemento de gran valor para la zona, ya que permite el acceso a estudios superiores sin necesidad de trasladarse a otras áreas de la ciudad. La presencia de una institución universitaria también puede generar un entorno dinámico, con actividades culturales, académicas y económicas que benefician a toda la comunidad, destacando la presencia de la Universidad Tecnológica de Chihuahua UTCH.



**Ilustración 48. Equipamiento fuera del polígono de estudio Colegio América y Colegio Montessori de Chihuahua. Fuente: Google Maps, 2025.**

Este conjunto de equipamientos educativos convierte a la zona en un núcleo formativo en crecimiento, con potencial para consolidarse como un polo de desarrollo académico y cultural, atrayendo a estudiantes, docentes y familias interesadas en establecerse en un entorno con acceso directo a la educación.

#### Subsistema de Salud y Asistencia Social

Dentro del área de estudio se identifican diversos elementos que conforman el subsistema de salud y asistencia social, los cuales, aunque limitados en número, cumplen una función importante en la atención médica básica de la población local. En este sentido, se localiza una clínica privada, que ofrece servicios médicos generales y posiblemente algunas especialidades, representando una opción accesible para quienes cuentan con recursos económicos o seguros médicos privados.

Además, se detectaron tres consultorios médicos privados, los cuales suelen estar orientados a la atención ambulatoria, consultas generales, seguimiento de enfermedades comunes y servicios preventivos como el Centro de Cirugía ambulatoria St Jhonn. Estos espacios son fundamentales para la atención primaria de salud, ya que permiten resolver una gran parte de las necesidades médicas sin necesidad de acudir a hospitales. Aunque la cobertura pública es limitada, esta red de servicios privados contribuye a cubrir las necesidades básicas de salud de la población.



**Ilustración 49. Parroquia de Nuestra Señora de Los Ángeles cercana al polígono de aplicación. Fuente: Google Maps, 2025.**

Además, se localizan tres iglesias la Parroquia de Nuestra Señora de Los Ángeles, la Iglesia gracia y Verdad y la Comunidad Baluarte de Chihuahua, que no solo cumplen una función religiosa, sino que también actúan como espacios de encuentro comunitario y cohesión social.

### Subsistema de Recreación y Deporte

En cuanto al subsistema de recreación y deporte, la zona cuenta con una serie de elementos que favorecen la actividad física, el esparcimiento y la convivencia social. Se identifican sendas peatonales que permiten el tránsito seguro de los peatones y fomentan la caminata como medio de transporte y actividad saludable. Estas sendas están acompañadas por arborización, lo que mejora el entorno urbano, proporciona sombra y contribuye a la calidad ambiental del área.

Dentro de los fraccionamientos cerrados es que se encuentran juegos infantiles, que ofrecen espacios seguros y adecuados para el entretenimiento de niñas y niños, promoviendo el desarrollo físico y social desde edades tempranas. En algunas áreas se han habilitado canchas deportivas, que pueden ser utilizadas para actividades como fútbol, básquetbol o voleibol, y que representan un recurso valioso para la práctica del deporte comunitario.

Asimismo, se identifican parques distribuidos dentro de las colonias y fraccionamientos, los cuales funcionan como espacios multifuncionales para la recreación, el descanso y la interacción vecinal. Estos espacios verdes son esenciales para mejorar la calidad de vida urbana, ya que ofrecen un entorno natural dentro del tejido urbano consolidado.

### Subsistema de Servicios Urbanos

Dentro de éste subsistema que provee de servicios a la población en general, se detectaron tres gasolineras, una sobre la Av. De la Cantera, otra por la Av. De la Juventus, y la gasolinera que forma parte de la tienda Costco, que forman parte del equipamiento de movilidad urbana, facilitando el abastecimiento de combustible para vehículos particulares y de servicio.



*Ilustración 50. Gasolineras fuera del área de estudio Fuente: Google Maps, 2025.*

Es importante mencionar que, dentro del polígono de estudio existe un déficit de equipamientos básicos, detectándose únicamente 3 iglesias, una primaria, y una clínica de cirugía privada.

#### 4.7.4. ESTRUCTURA VIAL

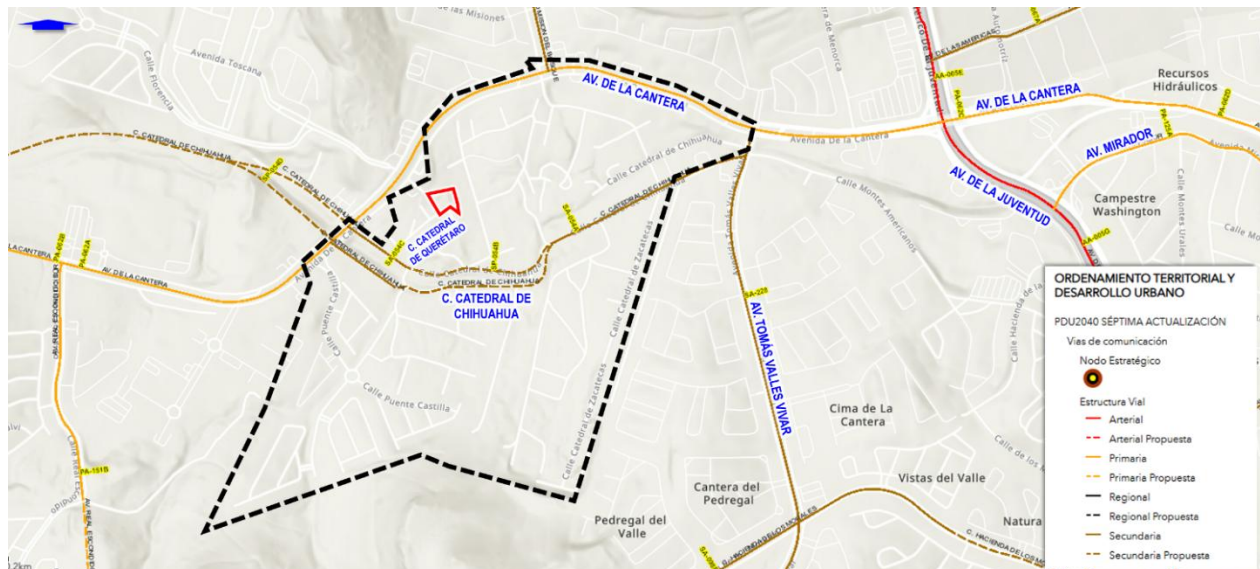
El predio en cuestión presenta una alta accesibilidad, lo cual representa una ventaja estratégica para su desarrollo urbano, comercial o habitacional. Esta accesibilidad se debe a la confluencia de varias vialidades de gran importancia dentro del sistema de movilidad de la ciudad de Chihuahua. El acceso directo al predio se realiza por medio de la **calle Catedral de Querétaro**, ubicada a tan solo 140 metros de la intersección

con la **calle Catedral de Chihuahua (antes Catedral de Morelia)**, lo que permite una conexión rápida con el entorno inmediato y facilita el tránsito local.

Además, el predio se encuentra a 90 metros de la **Avenida de la Cantera**, una vía primaria que cumple una función clave en la estructura vial de la ciudad. Esta avenida conecta de forma directa con múltiples zonas urbanas, comerciales y residenciales, lo que la convierte en un eje de movilidad fundamental. Su diseño incluye varios carriles por sentido y banquetas, lo que favorece tanto el tránsito vehicular como peatonal.

A una distancia aproximada de 1.5 kilómetros desde el predio, la Avenida de la Cantera se enlaza con el **Avenida de la Juventud**, una vía arterial de máxima jerarquía dentro del sistema vial de Chihuahua. Este periférico funciona como un corredor de alta capacidad que articula gran parte de la ciudad, permitiendo desplazamientos rápidos hacia zonas industriales, comerciales, educativas y habitacionales. Su conectividad con otras vialidades principales lo convierte en un punto clave para el desarrollo urbano y logístico.

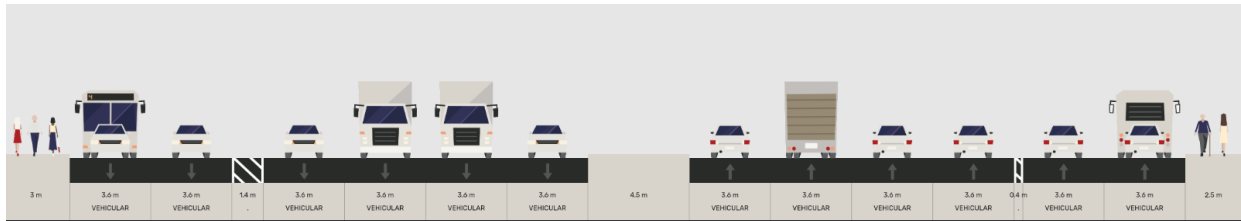
La cercanía del predio a estas vialidades de alto flujo y jerarquía no solo mejora su accesibilidad, sino que también incrementa su valor estratégico para proyectos de inversión, al facilitar el transporte, el acceso a servicios y la integración con el resto de la ciudad.



**Ilustración 51. Estructura vial PDU 2040. Fuente: SIGMUN 2025.**

Avenida de la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta (AA-005E).

El predio es altamente accesible desde la Perif. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta, vialidad arterial que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur. Dicha avenida, nace en la salida hacia Cd. Juárez (por el distribuidor vial que hay en la Carretera Panamericana), recorriendo el poniente de la ciudad hasta la Av. Silvestre Terrazas, su longitud es de 11 km aproximadamente con una sección de 55.00 m de ancho, considerando 4 carriles por sentido, 2 carriles laterales, camellón en la parte central y camellones laterales. Tramo de Av. Francisco Villa a la Av. De La Cantera.



**Ilustración 52. Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección vial actual –norte-.**

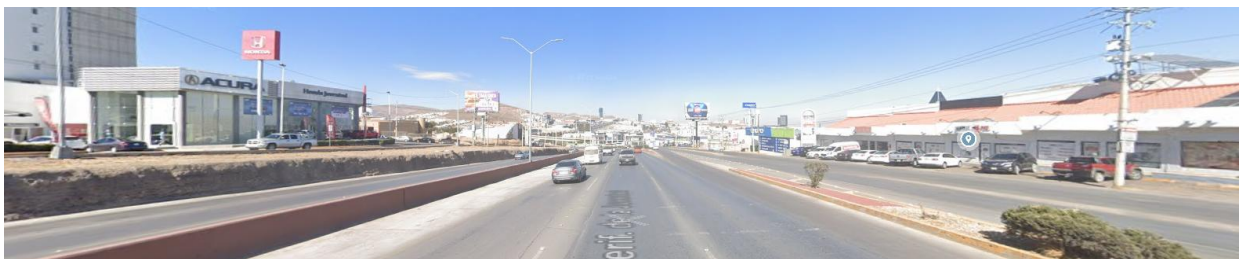


Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta (AA-005G).

El otro tramo de la Avenida es proveniente desde la Av. De La Canter a la C. Haciendas Del Valle con una sección vial de 70.00 a 74.00 m de ancho considerando 3 carriles y 2 laterales por sentido, en el carril en sentido sur a norte, se añaden 2 carriles adicionales, asimismo, la vialidad cuenta con camellones centrales y laterales.



**Ilustración 53. Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección vial actual –sur-.**

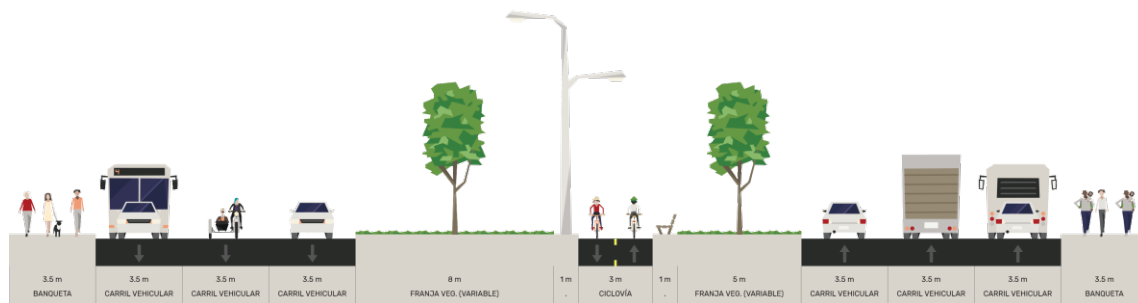


Avenida de la Canter (PA-062A)

La Avenida de la Canter es una de las principales vías de conexión para la ciudad de Chihuahua, el cual, se ha consolidado como un eje urbano de alta vocación comercial, gracias a su conectividad, infraestructura y flujo constante de vehículos y peatones. Esta avenida no solo cumple una función clave dentro del sistema vial de la ciudad, sino que también actúa como un corredor económico que alberga una gran variedad de giros comerciales, servicios y equipamientos urbanos.

En cuanto a su configuración física, la avenida de jerarquía primaria presenta una sección vial de ancho variable de 45.00 a 50.00 m, adaptándose a las condiciones del

entorno urbano por el que atraviesa. A lo largo de su trazo, cuenta con tres carriles de circulación por sentido, lo que permite un flujo vehicular eficiente, incluso en horas de alta demanda. Esta capacidad de tránsito la convierte en una vía estratégica tanto para el transporte privado como para el público. En el centro de la avenida se encuentra un camellón central, que no solo cumple una función estética y de separación vial, sino que también puede incluir elementos de arborización, señalización o iluminación, contribuyendo a la seguridad y al paisaje urbano. A ambos lados de la vía se han dispuesto banquetas amplias, diseñadas para garantizar la movilidad peatonal segura y cómoda, lo que favorece la interacción entre los comercios y los transeúntes.



**Ilustración 54. Avenida de la Cantera y su sección actual. Fuente: SIGMUN y Google Maps, 2025.**



Además, la avenida está equipada con infraestructura para el transporte público, lo que incluye paradas señalizadas, accesos peatonales y, en algunos tramos, bahías de ascenso y descenso. Esta integración de modos de transporte refuerza su papel como eje estructurante del desarrollo urbano y comercial de la ciudad.

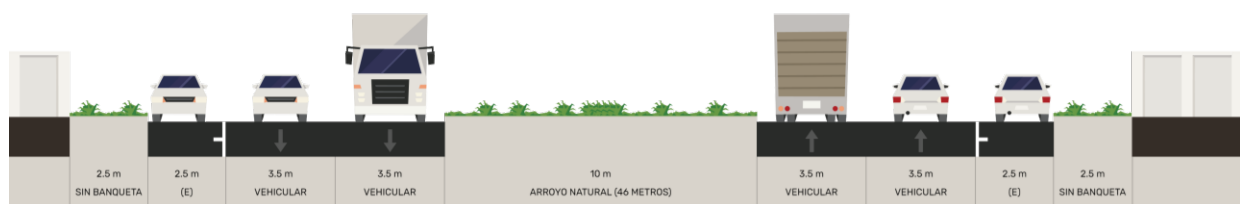
#### Calle Catedral de Chihuahua (antes Catedral de Morelia) SA-054C

La Calle Catedral de Chihuahua (antes Catedral de Morelia) es una vialidad secundaria ubicada en una zona predominantemente habitacional, aunque también se identifican algunos establecimientos comerciales dispersos a lo largo de su trazo. Esta calle cumple una función importante dentro del tejido urbano local, ya que facilita la movilidad interna entre colonias y conecta con vialidades de mayor jerarquía, sirviendo como vía de transición entre zonas residenciales y corredores comerciales.

La sección total de la vialidad es de 34.00 m de ancho, lo que le permite albergar una configuración funcional y equilibrada para distintos tipos de usuarios. Cuenta con tres carriles de circulación vehicular, lo que permite un flujo moderado de tránsito,

adecuado para el carácter residencial de la zona. Además, dispone de un carril destinado al estacionamiento en vía pública, lo que facilita el acceso a viviendas y comercios sin obstruir la circulación principal.

Ambos extremos de la calle se encuentran banquetas peatonales, que permiten el tránsito seguro de los residentes y fomentan la movilidad no motorizada. Estas banquetas también contribuyen a la integración urbana, al conectar viviendas, servicios y espacios públicos de forma accesible. La vialidad no cuenta con banquetas y está concluida hasta la vialidad local C. Puente Zubizuri.



**Ilustración 55. C. Catedral de Chihuahua y su sección actual. Fuente: SIGMUN y Google Maps, 2025.**

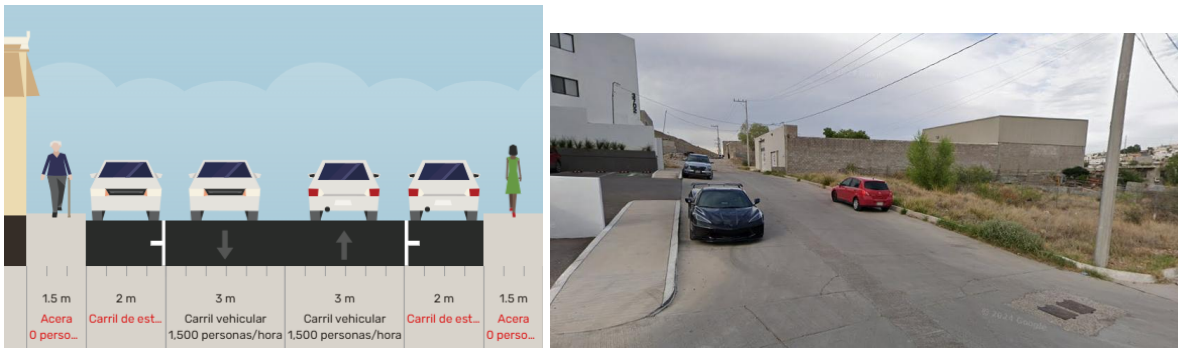


Un elemento distintivo de esta vialidad es que mantiene el cauce del Arroyo La Cantera en su parte central, lo cual le otorga una configuración particular. Este arroyo ha sido delimitado y canalizado adecuadamente, permitiendo su coexistencia con la infraestructura vial. La presencia del cauce natural no solo aporta un valor ambiental y paisajístico, sino que también requiere una planificación cuidadosa para garantizar la seguridad hidráulica y la conservación del entorno.

En conjunto, la Calle Catedral de Chihuahua representa una vialidad secundaria bien estructurada, que combina funciones de movilidad, acceso local y gestión ambiental, integrándose de manera armónica al contexto urbano en desarrollo.

#### Calle Catedral de Querétaro

Es una vialidad local que da acceso inmediato al predio, proveniente de la C. Catedral de Chihuahua (antes Catedral de Morelia) dicha vialidad no está pavimentada en su totalidad, cuenta con una sección vial de 13.00 m, considerando 2 carriles por sentido.



**Ilustración 56. C. Catedral de Querétaro y su sección actual. Fuente: Street Mix y Google Maps, 2025.**

Infraestructura vial

La zona en la que se ubica presenta una calidad deficiente en el recubrimiento de sus vialidades, derivado de su origen ejidal y de la pertenencia a solares. Se identifican manzanas con una o ninguna vialidad urbanizada, así como un marcado déficit en infraestructura peatonal, especialmente en la dotación de banquetas. Respecto a la vialidad al frente del predio, se observa carente.



**Ilustración 57. Recubrimiento en calle y banqueta. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas, Inegi 2020.**

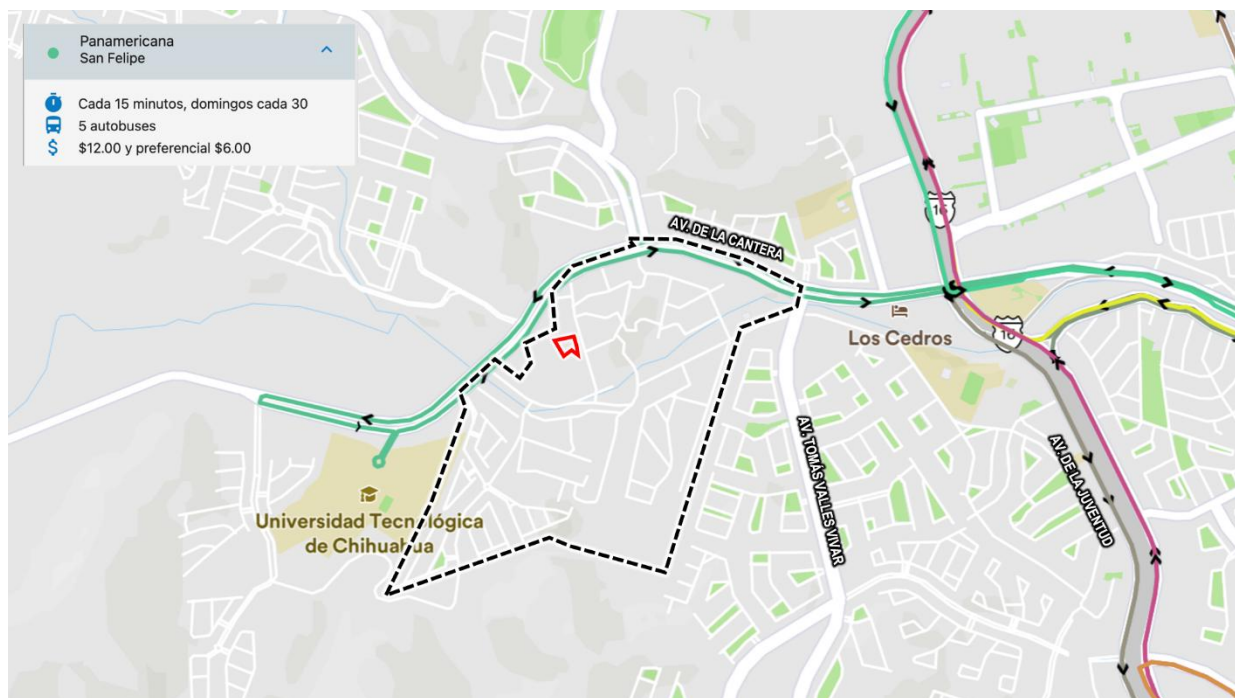
4.7.5. TRANSPORTE PÚBLICO

En lo que respecta al sistema de transporte público, la zona de estudio se encuentra integrada dentro de un esquema de movilidad urbana diseñado para ofrecer alternativas eficientes de conexión con el resto de la ciudad de Chihuahua. Este esquema contempla la operación de rutas estructuradas que permiten el desplazamiento de los usuarios desde zonas periféricas hacia los principales corredores urbanos, facilitando el acceso a servicios, centros de trabajo, educación y comercio.

Uno de los elementos clave de este sistema es la existencia de terminales de transporte público ubicadas al norte y al sur de la ciudad, que funcionan como origen y destino

final de la ruta troncal. Esta ruta principal atraviesa la ciudad en sentido norte-sur, lo que permite una cobertura amplia y directa a lo largo del eje central urbano. Gracias a esta configuración, los usuarios pueden recorrer grandes distancias de manera rápida y con menor número de transbordos, lo que mejora la eficiencia del sistema y reduce los tiempos de traslado.

En este nodo de transporte, se prevé la convergencia de rutas alimentadoras, especialmente aquellas que provienen del norte de la ciudad. Estas rutas tienen la función de recolectar pasajeros desde zonas residenciales o de baja densidad y llevarlos hacia la ruta troncal, donde pueden continuar su trayecto hacia otros puntos de la ciudad. Este modelo de operación facilita la intermodalidad, es decir, la posibilidad de combinar distintos medios de transporte en un solo viaje.



**Ilustración 58. Cercanía con las rutas de transporte público, paraderos y el área de estudio. Fuente: BUSCUU, 2025.**

Además, el nodo está siendo diseñado como un espacio de intercambio multimodal, preparado para recibir no solo unidades de transporte público, sino también vehículos privados, bicicletas y peatones. Esto implica la incorporación de infraestructura adecuada como estacionamientos, ciclovías, andadores peatonales y zonas de ascenso y descenso seguras. De esta manera, se promueve una movilidad más sostenible, accesible e inclusiva, alineada con los principios de una ciudad moderna y bien conectada.

Una de las ventajas más destacadas del sitio en estudio es su proximidad al sistema de transporte urbano, lo cual representa un factor clave para la conectividad y la movilidad cotidiana de sus futuros usuarios o residentes. Esta cercanía facilita el acceso a distintos puntos de la ciudad sin necesidad de depender exclusivamente del transporte privado, lo que contribuye a una movilidad más sostenible y accesible.

En particular, se ha identificado que una ruta de transporte público pasa muy cerca

del predio, lo que mejora significativamente su accesibilidad. Esta ruta corresponde a la línea Panamericana (San Felipe), la cual circula sobre la Avenida de la Cantera, una de las principales vialidades de la ciudad. Esta avenida no solo es un eje comercial y de servicios, sino también un corredor de transporte que conecta con otras rutas y zonas estratégicas de Chihuahua.

La frecuencia de paso de esta ruta varía entre 15 y 30 minutos, lo que permite una espera razonable para los usuarios y garantiza una cobertura constante a lo largo del día. En términos de accesibilidad económica, el costo del pasaje es de \$12.00 pesos en tarifa general y \$6.00 pesos en tarifa preferencial, lo que la convierte en una opción asequible para la mayoría de la población, incluyendo estudiantes, trabajadores y personas adultas mayores.



**Ilustración 59. Distancia de 240 m caminables hacia el paradero (infromal) Av. De la Cantera y el predio. Fuente: Google Maps.**

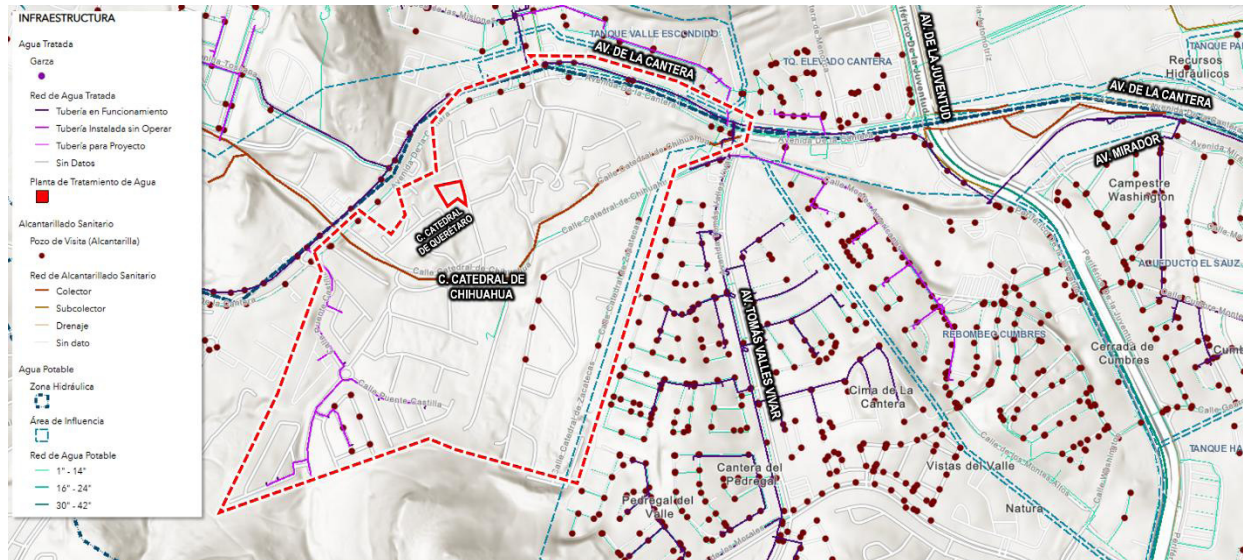
Esta cercanía al transporte público no solo mejora la calidad de vida de los habitantes al reducir tiempos y costos de traslado, sino que también aumenta el valor estratégico del predio para desarrollos habitacionales, comerciales o de servicios, al estar bien conectado con el resto de la ciudad.

#### 4.7.6. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El predio en estudio cuenta con una dotación completa de servicios básicos a pie de terreno, lo que representa una condición favorable para su desarrollo inmediato sin necesidad de realizar inversiones significativas en urbanización primaria. Entre los servicios disponibles se encuentran energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario, gas natural y línea telefónica, todos ellos esenciales para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y operación de cualquier proyecto que se pretenda desarrollar en el sitio.

De acuerdo con la información proporcionada por el portal SIGMUN del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), el área de estudio se encuentra plenamente cubierta en términos de infraestructura urbana básica. Esto incluye la presencia de alumbrado público, que mejora la seguridad y visibilidad en el entorno, especialmente durante las horas nocturnas; suministro de agua potable, que garantiza el acceso continuo y seguro al recurso hídrico; y sistema de drenaje, que permite la evacuación adecuada de aguas residuales, contribuyendo a la salubridad y al orden urbano.

La existencia de estos servicios no solo facilita el desarrollo habitacional o comercial del predio, sino que también incrementa su valor urbano y su atractivo para inversionistas, al reducir los tiempos y costos de implementación de infraestructura. Además, contar con estos servicios desde el inicio permite una planificación más eficiente y una integración inmediata al entorno urbano consolidado.



**Ilustración 60. Plano de infraestructura existente. Fuente: SIGMUN 2025.**

### Agua Potable

La zona en la que se ubica el predio cuenta con servicio de agua potable, ya que forma parte de un sector urbanizado que dispone de infraestructura hidráulica instalada. El predio tiene acceso directo a la red de distribución de agua potable, la cual presenta una capacidad variable con diámetros que van desde 1 hasta 14 pulgadas, lo que permite una adecuada dotación del recurso tanto para uso doméstico como para desarrollos de mayor escala. Esta disponibilidad garantiza el abasto continuo y suficiente para satisfacer las necesidades de los futuros usuarios, sin requerir obras adicionales de conexión o ampliación. El predio cuenta con la prefactibilidad derivada de Dirección Técnica de JMAS con No. de Oficio SS410/01/T005/01-2025 con fecha del 20 de enero del 2025.

### Drenaje Sanitario

En cuanto al sistema de drenaje sanitario, el predio cuenta con infraestructura que permite el desalojo de aguas negras a través de la calle Catedral de Querétaro. Esta conexión asegura que las aguas residuales generadas en el sitio puedan ser canalizadas de manera eficiente hacia la red municipal, evitando riesgos sanitarios y contribuyendo al manejo adecuado del recurso hídrico. La existencia de esta red facilita el cumplimiento de normativas ambientales y urbanas, además de reducir costos en la etapa de urbanización.

### Infraestructura Eléctrica y Alumbrado Público

La zona también dispone de infraestructura eléctrica instalada, lo que permite la distribución de energía eléctrica para los nuevos asentamientos y edificaciones que se desarrollen en el área. Esta red eléctrica está diseñada para atender tanto a viviendas

como a comercios y servicios, garantizando un suministro confiable. Asimismo, el área cuenta con alumbrado público, lo que mejora la seguridad urbana, la visibilidad nocturna y la calidad del entorno urbano. El predio cuenta con la prefactibilidad de CFE con No. de Oficio ZDCH-DPYC-059/2025 con fecha del 07 de enero del 2025.

#### Telefonía e Internet

En lo que respecta a los servicios de telefonía e internet, el área cuenta con cobertura proporcionada por empresas privadas del sector de telecomunicaciones. Estas compañías son responsables de la instalación y mantenimiento de la red de distribución del servicio, lo que permite a los usuarios acceder a servicios de comunicación modernos, incluyendo telefonía fija, móvil y conexión a internet de banda ancha. Esta conectividad es esencial para el desarrollo social, educativo y económico de la zona.



**Ilustración 61. Plano de infraestructura existente. Fuente: SIGMUN 2025.**

## 4.8.- RIESGOS Y VULNERABILIDAD

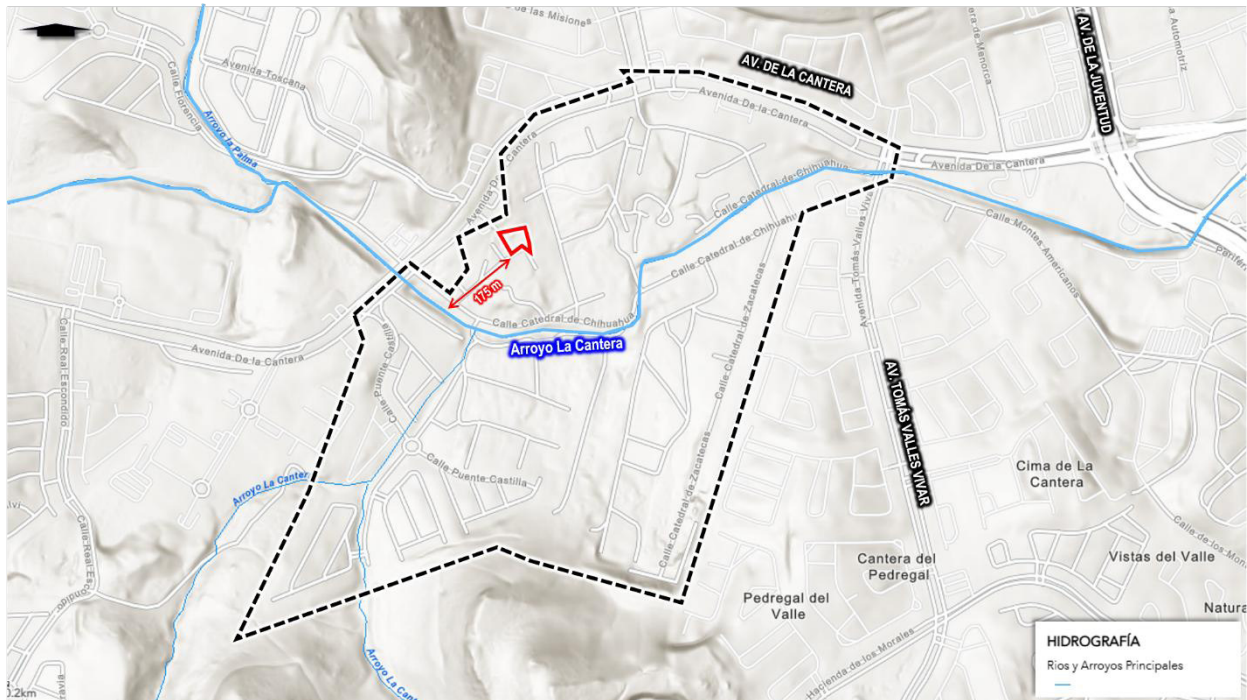
El presente apartado aborda los riesgos que podrían afectar la zona de estudio, considerando tanto aquellos de origen natural como los inducidos por actividades humanas. Estos riesgos, aunque no necesariamente presentes en el momento actual, tienen el potencial de impactar la salud, seguridad y bienestar de las personas que eventualmente se establezcan en el área. Por ello, su identificación y evaluación son fundamentales para la planeación urbana responsable y la prevención de contingencias.

De acuerdo con la información consultada, incluyendo el Atlas de Riesgos, se concluye que el predio no presenta riesgos significativos en su entorno inmediato. Esta condición lo convierte en un sitio favorable para el desarrollo urbano, ya que no se identifican amenazas que comprometan la viabilidad de proyectos habitacionales, comerciales o de servicios.

### 4.8.1. RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

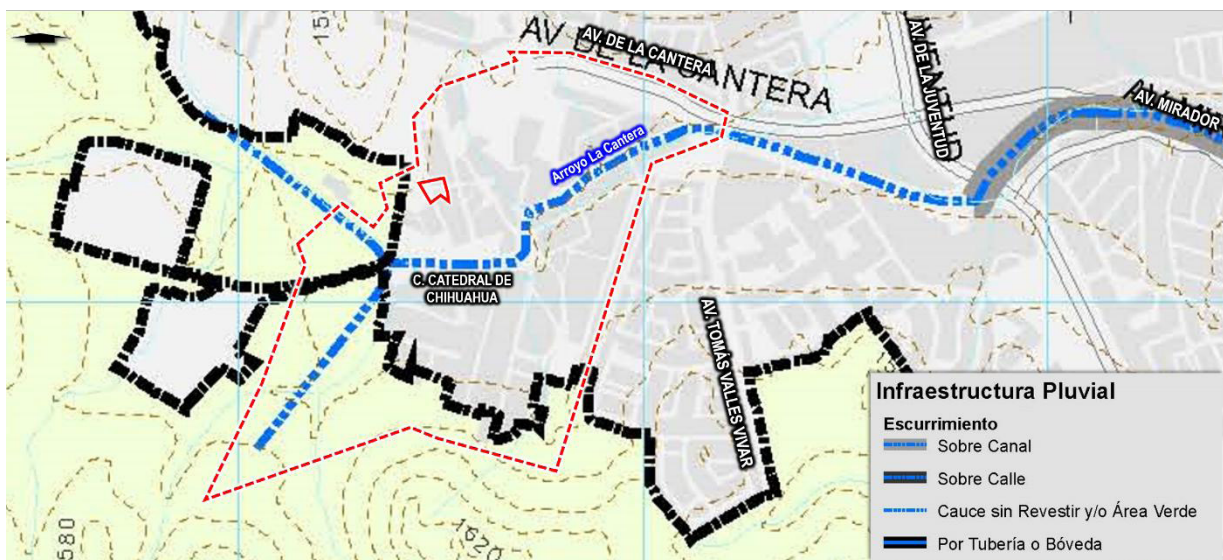
La ciudad de Chihuahua cuenta con un sistema orográfico que da origen a diversos arroyos y ríos, los cuales se forman principalmente en el extremo poniente, en zonas elevadas como la Sierra Mogote. Desde esta sierra nace el Arroyo La Canterna situado

a una distancia de 175 m al sur del predio, que fluye en dirección oriente hasta desembocar en el Río Chuvíscar, conformando parte del sistema hidrológico natural de la región.



**Ilustración 62. Plano de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: SIGMUN 2025.**

Sin embargo, el predio en estudio no se encuentra dentro de zonas vulnerables a escurrimientos o inundaciones, ya que está ubicado en una posición topográfica elevada, con más de 10 metros de diferencia respecto al nivel del arroyo más cercano. Esta condición geográfica lo protege de afectaciones por fenómenos hidrometeorológicos como lluvias intensas o desbordamientos, lo que representa una ventaja en términos de seguridad ambiental y estructural.



**Ilustración 63. Carta de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.**



Ilustración 64. Vista del arroyo La Cantera desde la C. Catedral de Querétaro. Fuente: Google maps.

#### 4.8.2. RIESGOS GEOLÓGICOS

El predio se encuentra exento de fallas geológicas que pudieran afectar al área de influencia, según la carta del PDU 2040. Uno de los riesgos importantes a considerar, es el origen de las fallas geológicas verticales situadas al poniente con la Falla La Palma a una distancia de 230 m, y la falla La Cantera al oriente a una distancia de 272 m, del cual se desprende la Falla Hacienda, que por la lejanía la zona se encuentra libre de peligro, ya que por su área de influencia no repercute en el terreno.

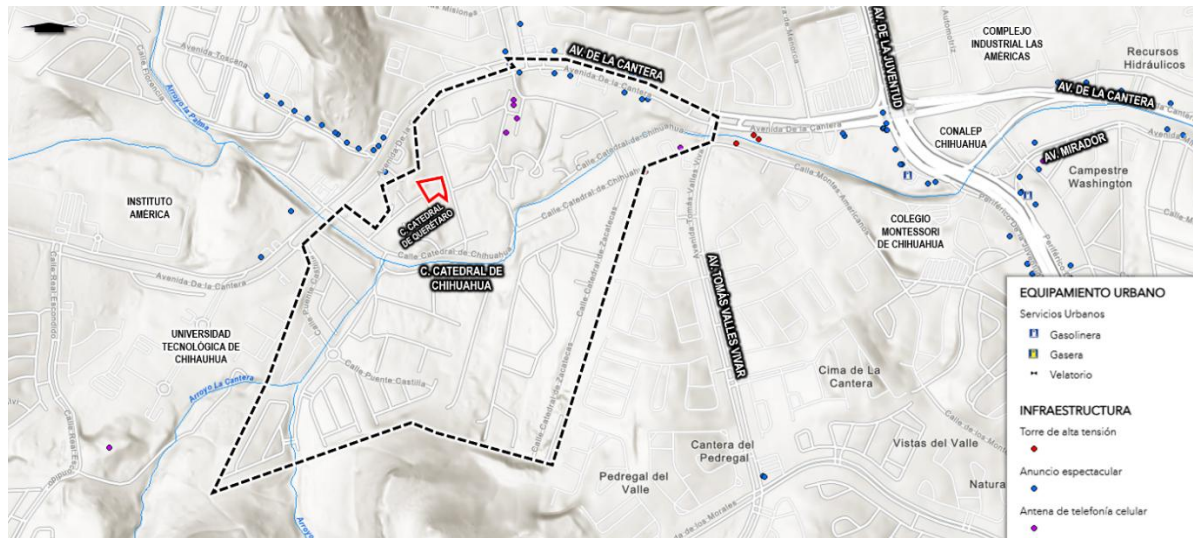


Ilustración 65. Carta de riesgos geológicos. Fuente: PDU 2040.

Otro de los riesgos dentro de la zona de estudio, se ubica una zona de riesgos por punto de riesgo derivado a la concentración de tres fallas, así como, la ubicación de zona por riesgo por deslizamiento, por el cual, el predio, deberá de considerar dichos riesgos, para la salvaguarda de la construcción, sus habitantes y vecinos.

### 4.8.3. RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

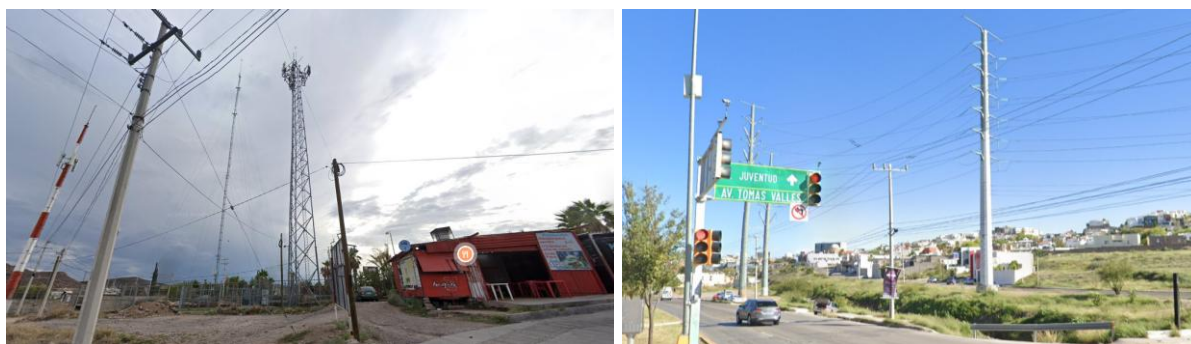
En cuanto a los riesgos inducidos por el ser humano, también conocidos como riesgos antropogénicos, se realizó un análisis del entorno urbano para identificar posibles fuentes de peligro relacionadas con actividades industriales, comerciales o de servicios. En este caso, se observó que la zona de aplicación se encuentra alejada de puntos críticos, lo que reduce significativamente la probabilidad de exposición a materiales peligrosos, emisiones contaminantes o accidentes industriales.



**Ilustración 66. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: SIGMUN 2025.**

No obstante, se identificó que a 150 metros al oriente del predio existe una estación de servicio (gasolinera), la cual podría considerarse como un punto de riesgo por el manejo de combustibles. Sin embargo, debido a la distancia existente, así como a las condiciones de operación y seguridad que regulan este tipo de instalaciones, se concluye que no representa una amenaza directa ni significativa para el predio ni para sus futuros ocupantes.

Otro riesgo es la ubicación de antenas de telefonía celular situadas al nororiente a 330m de distancia y las torres de alta tensión situadas sobre la Av. De la Cantera al oriente del predio a una distancia de 770m, sin embargo, debido a su lejanía se encuentran lejos de ese tipo de riesgos.



**Ilustración 67. Antenas de telefonía (C. Catedral de Guadalajara) y líneas de alta tensión (Av. De la Cantera). Fuente: SIGMUN 2025.**

#### 4.9.- SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

Con base en el análisis integral realizado para el predio ubicado en el sector de La Haciendita, al oeste de la ciudad de Chihuahua, se presentan a continuación los principales hallazgos y conclusiones que resumen las condiciones físicas, urbanas, legales y de contexto del sitio:

1. Polígono de Estudio. Abarca una superficie de 86,587.934 m<sup>2</sup>, y se encuentra delimitada por colindancias que serán descritas en el anexo correspondiente.
2. Polígono de Aplicación. Corresponde a una superficie de **2,499.27 m<sup>2</sup>**, ubicado dentro de La Haciendita.
3. El polígono tiene acceso directo mediante la C. Catedral de Querétaro, denominada como **SOLAR URBANO ubicado en la CALLE CATEDRAL DE QUERETARO #3516, identificado como SECTOR 35, MANZANA 18, LOTE 11** dentro del PREDIO LA HACIENDITA, en la ciudad de Chihuahua, el cual, la propiedad se encuentra a nombre de **LUIS EDUARDO MARQUEZ BALDERAS**. El predio cuenta con Clave Catastral 460-025-011 y Clave Catastral Estándar **08-001-019-00-0001-460-025-00011-00-0000**.
4. Zonificación primaria. El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace 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.
5. Zonificación Secundaria. **El uso de suelo asignado al predio es Habitacional H45 viv/ha**, lo cual permite el desarrollo de viviendas unifamiliares o multifamiliares de mediana densidad, conforme a los lineamientos establecidos por la normativa urbana.
6. En cuanto al contexto urbano inmediato que rodea al predio, se observa una mezcla de usos de suelo que enriquecen la dinámica del entorno. Se identifican Comercio y Servicios, Habitacionales como H-45 y H-35 viv/ha, Equipamiento General, Zonas catalogadas como Especiales de Desarrollo Controlado, Mixtos.
7. Estructura Vial. El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, con visión al año 2040, establece que uno de los accesos directos al **predio es a través de la vialidad local denominada calle Catedral de Querétaro**, la cual, se encuentra a una distancia aproximada de 140 metros de la intersección con la calle Catedral de Chihuahua (antes Catedral de Morelia) de jerarquía secundaria. Además, el predio se sitúa a tan solo 90 metros de la vía primaria denominada Avenida de la Cantera, una de las arterias más importantes de la ciudad de Chihuahua de jerarquía primaria.
8. Estructura Urbana. Subcentro Surponiente. Dentro del PDU se describe como "el Subcentro Surponiente se considerará en este Plan como un Área de Atención Estratégica ATE, al igual que el Centro y los demás Subcentros Urbano. Además, tendrá un área de influencia para la aplicación de las estrategias del uso de suelo de 5km." A continuación, se mencionan las distancias de los Centros Urbanos y Subcentros de la ciudad.
  - Centro Urbano. Suroriente a una distancia de 5.23 Km.
  - Subcentro Norte. Norte a una distancia de 5.54 Km.
  - Subcentro Centro Norte. Oriente a 4.65 Km de distancia.
  - Subcentro Surponiente. Al Sur a una distancia de 4.45 Km.
  - Asimismo, el predio se encuentra cercano al corredor urbano de

- movilidad, "Corredor Juventud" situado a una distancia de 1.00 Km.
9. Valor del Suelo. La zona cuenta con un valor unitario de \$1,107.00 pesos el m<sup>2</sup>, las colindancias cuentan con valores desde \$4,084.00 hasta \$5,040.00.
  10. AGEB. Para este estudio, se consideraron los datos correspondientes a las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) donde se identificó 1 AGEB. Con base en los datos obtenidos para el polígono de estudio, se ha determinado que la población total que habita dentro de esta área asciende a 1,699 personas, se identificó que el 0.02 % de la población presenta alguna condición de discapacidad, lo que equivale a 4 personas. En lo que respecta a la derechohabencia en el sector salud, se observa que el 52.0 % de la población del área de estudio está afiliada a algún tipo de servicio médico, lo que representa un total de 883 personas.
  11. Clima. Predomina el clima seco templado, una clasificación que se traduce en amplitudes térmicas marcadas entre el día y la noche, así como entre las distintas estaciones del año.
  12. Geología. En el análisis geológico realizado sobre el predio en cuestión, se determinó que no existen fallas geológicas presentes dentro de sus límites.
  13. Edafología. Las Unidades de Suelo en el predio es Phaeozem los cuales, son suelos profundos, fértiles y oscuros, ricos en materia orgánica (humus), desarrollados principalmente bajo pastizales o bosques templados húmedos.
  14. Topografía. El predio se ubica el predio detecta pendientes planas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el este hacia el arroyo La Cantera, la topografía fluctúa entre el 5 y el 12%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia el sur hacia la C. Catedral de Querétaro. El porcentaje de pendiente registrado varía entre el 5 % y el 0.40 %, lo cual indica que se trata de un terreno prácticamente plano.
  15. Hidrología. En las proximidades del predio, a una distancia aproximada de 175 metros, se localiza el Arroyo La Cantera, un cauce natural que forma parte del sistema hidrológico superficial de la ciudad.
  16. Vivienda. En la zona de estudio, los usos habitacionales están regulados por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, el cual, se analizaron dentro del polígono de estudio, asentamientos humanos como La Haciendita, La Cantera, Puente de Cantera, donde se observan tipologías habitacionales distintas, con vivienda tradicional y de autoconstrucción principalmente. De acuerdo con datos del Inventario Nacional de Vivienda del INEGI, se identificaron 628 viviendas dentro del polígono de estudio, de las cuales 570 están habitadas, lo que indica una alta tasa de ocupación residencial.
    - Vivienda Plurifamiliar. La vivienda en régimen plurifamiliar localizada en la zona es dispersa, sin embargo, se ha notado una tendencia en los últimos años por utilizar los terrenos (sobre todo baldíos) para este giro, así como el de servicios, para aprovechar la infraestructura colocada en la zona y su cercanía con los equipamientos básicos. Dentro del polígono de estudio, comienzan a desarrollarse algunas edificaciones plurifamiliares, que ofrecen un aprovechamiento del suelo por su verticalidad, con distintos tipos de oferta inmobiliaria, donde se de manera inmediata 3 edificaciones actuales. Fuera del polígono se ubican 4 edificios verticales y otros próximas a construirse.
  17. Comercio y Servicios. De acuerdo con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), dentro del área de análisis se identifican un total de 93 establecimientos económicos, lo que refleja una actividad comercial diversa y activa. La Avenida de la Cantera se ha consolidado

- como un importante corredor comercial, albergando una variedad de negocios orientados principalmente al comercio al por menor.
18. Equipamiento Urbano. Dentro del polígono de estudio existe un déficit de equipamientos básicos, detectándose únicamente 3 iglesias, una primaria, y una clínica de cirugía privada.
  19. Estructura vial. El acceso directo al predio se realiza por medio de la **calle Catedral de Querétaro**, ubicada a tan solo 140 metros de la intersección con la **calle Catedral de Chihuahua (antes Catedral de Morelia)**, lo que permite una conexión rápida con el entorno inmediato y facilita el tránsito local. Además, el predio se encuentra a 90 metros de la **Avenida de la Cantera**, una vía primaria que cumple una función clave en la estructura vial de la ciudad. Asimismo, se conecta a una distancia aproximada de 1.5 kilómetros desde el predio, la Avenida de la Cantera se enlaza con el **Avenida de la Juventud**, una vía arterial de máxima jerarquía dentro del sistema vial de Chihuahua.
  20. Infraestructura vial. La zona en la que se ubica presenta una calidad deficiente en el recubrimiento de sus vialidades, derivado de su origen ejidal y de la pertenencia a solares. Se identifican manzanas con una o ninguna vialidad urbanizada, así como un marcado déficit en infraestructura peatonal, especialmente en la dotación de banquetas. Respecto a la vialidad al frente del predio, se observa carente.
  21. Transporte Público. Se han identificado que una ruta de transporte público Panamericana (San Felipe), la cual circula sobre la Avenida de la Cantera, una de las principales vialidades de la ciudad. Esta avenida no solo es un eje comercial y de servicios, sino también un corredor de transporte que conecta con otras rutas y zonas estratégicas de Chihuahua.
  22. Infraestructura existente. El predio en estudio cuenta con una dotación completa de servicios básicos a pie de terreno, lo que representa una condición favorable para su desarrollo inmediato sin necesidad de realizar inversiones significativas en urbanización primaria. El predio cuenta con la prefactibilidad derivada de Dirección Técnica de JMAS con No. de Oficio SS410/01/T005/01-2025 con fecha del 20 de enero del 2025 y de CFE con No. de Oficio ZDCH-DPYC-059/2025 con fecha del 07 de enero del 2025.
  23. Riesgos Hidrometeorológicos. Desde esta sierra nace el Arroyo La Cantera situado a una distancia de 175 m al sur del predio, que fluye en dirección oriente hasta desembocar en el Río Chuvíscar, conformando parte del sistema hidrológico natural de la región.
  24. Riesgos Geológicos. El predio se encuentra exento de fallas geológicas, donde se detectan dentro del área de estudio 3 fallas situadas al poniente con la Falla La Palma a una distancia de 230 m, y la falla La Cantera al oriente a una distancia de 272 m, del cual se desprende la Falla Hacienda, que por la lejanía la zona se encuentra libre de peligro, ya que por su área de influencia no repercute en el terreno.
  25. Riesgos Antropogénicos. e identificó que a 150 metros al oriente del predio existe una estación de servicio (gasolinera), la cual podría considerarse como un punto de riesgo por el manejo de combustibles. Otro riesgo es la ubicación de antenas de telefonía celular situadas al nororiente a 330m de distancia y las torres de alta tensión situadas sobre la Av. De la Cantera al oriente del predio a una distancia de 770m, sin embargo, debido a su lejanía se encuentran lejanos de ese tipo de riesgos.

## V-LINEAMIENTOS NORMATIVOS

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 plantación, para consolidar el desarrollo y con esto asegurar que éste se facilite de manera coordinada y eficiente.

### 5.1. LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y 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 28 de enero del 2024.

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 2o.- Se consideran de utilidad pública:

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios, en su inciso V, menciona que,

V.- El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades.

Evaluación del Impacto Ambiental

Artículo 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría.

Artículo 29.- Los efectos negativos que sobre el ambiente, los recursos naturales, la flora y la fauna silvestre y demás recursos a que se refiere esta Ley, pudieran causar las obras o actividades de competencia federal que no requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental a que se refiere la presente sección, estarán sujetas en lo conducente a las disposiciones de la misma, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas en materia ambiental, la legislación sobre recursos naturales que resulte aplicable, así como a través de los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones que conforme a dicha normatividad se requiera.

Artículo 30.- Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente..

## **5.2. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

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

Esta Ley de orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a un sistema de planificación para el desarrollo urbano; promover el desarrollo urbano sostenible, integrar las mejores

prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, así como establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

Los municipios, a través de sus instrumentos de planeación, establecerán los mecanismos de fomento que contribuyan a la mezcla de niveles socioeconómicos y tipologías de vivienda en los desarrollos habitacionales, tales como aumentos a la

densidad autorizada, al CUS y al COS, en función de unidades o porcentajes referidos al total de viviendas de determinado tipo de desarrollo.

#### Conjuntos urbanos

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

### **5.3. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

De acuerdo con el Artículo 13 del Reglamento, las construcciones dentro del municipio se clasifican considerando dos criterios principales:

- El género y rango de magnitud de la edificación, y
- El tipo de acción constructiva a la que está sujeta.

En lo que respecta al género y magnitud, el inciso "A" establece la siguiente clasificación para construcciones habitacionales:

- a) Unifamiliar: Corresponde a una sola vivienda, también denominada vivienda mínima.
- b) Plurifamiliar: Comprende conjuntos de dos hasta 60 viviendas, generalmente en forma de conjuntos habitacionales o pequeños condominios.
- c) Multifamiliar: Se refiere a desarrollos de más de 60 viviendas, como grandes conjuntos verticales o fraccionamientos de alta densidad.

Esta clasificación permite establecer criterios diferenciados para el diseño, permisos, impacto urbano y requerimientos técnicos de cada tipo de proyecto habitacional.

#### Artículo 64 – Estacionamientos

El Artículo 64 del mismo reglamento establece que todas las edificaciones deben contar con espacios para estacionamiento de vehículos dentro del lote correspondiente, de acuerdo con su tipología y ubicación. Este requisito busca garantizar que la demanda de estacionamiento generada por cada edificación no afecte la vía pública ni el entorno urbano.

Para edificaciones no habitacionales, el reglamento especifica que el servicio de estacionamiento debe ser libre y gratuito para los usuarios, promoviendo así la accesibilidad y el uso eficiente del espacio urbano. Esto aplica, por ejemplo, a edificios de oficinas, comercios, centros de salud, escuelas, entre otros.

La cantidad mínima de cajones de estacionamiento, así como sus dimensiones, accesos y señalización, se determinan en función del uso del inmueble, su superficie construida y su localización dentro del municipio.

Tipología	Área construida/unidad	Número mínimo de cajones
I. Habitación:		
I.1 Unifamiliar	hasta 120 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda
	de más del 120 hasta 250 m <sup>2</sup>	2 por cada vivienda
	de más de 300 m <sup>2</sup>	3 por cada vivienda
I.2 Plurifamiliar	hasta 60 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda
	de más de 60 m <sup>2</sup> hasta 120 m <sup>2</sup>	1.25 por cada vivienda
	de más de 120 hasta 250 m <sup>2</sup>	2 por cada vivienda
	de más de 250 m <sup>2</sup>	3 por cada vivienda
I.2.2 Conjuntos Habitacionales	hasta 120 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda
	de más del 120 hasta 300 m <sup>2</sup>	2 por cada vivienda
	de más de 300 m <sup>2</sup>	3 por cada vivienda

**Ilustración 68. Tabla de cajones de estacionamiento. Fuente Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio De Chihuahua.**

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;

Artículo 78. Las salidas de emergencia serán en igual número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras consideradas en los tres artículos inmediatos anteriores y deberán cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en esta sección para circulaciones de uso normal y, además, con las siguientes condicionantes:

- I. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas;

Artículo 207. Los equipos y sistemas contra incendio deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, por lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente.

Artículo 208. Para efectos de este Capítulo, los riesgos se agruparán de la siguiente manera:

- I. De riesgo menor son las edificaciones de hasta 25.00 metros de altura, hasta 250 ocupantes y hasta 3.000m<sup>2</sup>, y
- II. De riesgo mayor son las edificaciones de más de 25.00 metros de altura, más de 250 ocupantes y más 3,000m<sup>2</sup>, y además bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón y combustible o explosivos de cualquier tipo.

#### **5.4. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.**

La visión del PDU 2040 plantea que, para ese año, Chihuahua debe consolidarse como una ciudad vanguardista, capaz de promover su desarrollo de manera integral y sostenible. Este objetivo se basa en la colaboración estratégica entre el Gobierno y la Sociedad Civil organizada, quienes deben formular, implementar, actualizar y dar seguimiento a las políticas públicas y procesos de planeación urbana. El enfoque del plan busca impulsar el crecimiento económico con beneficio social, fomentar la recuperación y conservación del medio ambiente, y garantizar un desarrollo urbano que responda a los principios de sostenibilidad, equidad y resiliencia.

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.

##### Condiciones Normativas del Predio en Estudio

El predio objeto de estudio se encuentra dentro de un área urbana consolidada, con uso de suelo Habitacional H45, según lo establecido en la Zonificación Secundaria del PDU 2040. Esta clasificación permite desarrollos habitacionales de densidad media, adecuados para viviendas unifamiliares o plurifamiliares en zonas con infraestructura urbana disponible.

Sin embargo, la normatividad aplicable al predio indica que debe cumplir con los lineamientos correspondientes al tipo Habitacional H60+, lo que implica una densidad mayor y condiciones específicas de diseño urbano, infraestructura, servicios y equipamiento. Por lo tanto, cualquier proyecto que se pretenda desarrollar en el sitio deberá atender las condicionantes normativas vigentes, incluyendo:

- ✓ Altura máxima permitida
- ✓ Porcentaje de área libre
- ✓ Número de viviendas por hectárea

- ✓ Requisitos de estacionamiento
- ✓ Compatibilidad con el entorno urbano inmediato

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de Mixto Intenso, según lo indica el PDU; por el cual, donde **la normatividad aplicable al predio es el tipo HABITACIONAL H-60+ VIV/HA**, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

**Objetivo del Uso de Suelo H60+.** Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

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

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

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

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

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

Estas definiciones están orientadas a garantizar que el desarrollo sea funcional, seguro y armónico con el contexto urbano, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos del PDU 2040.

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

**Ilustración 69. Tabla de Compatibilidad para el uso de suelo H60+. Fuente: PDU visión 2040.**

**TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES PLURIFAMILIARES**

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

Notas:

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

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

**Ilustración 70. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Habitacional H60+. Fuente: PDU visión 2040.**

## VI-ESTRATEGIA

### 6.1.- ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se desarrollan y explican con mayor profundidad las ideas que, desde una perspectiva conceptual, definen el modelo de desarrollo urbano que sustenta y justifica la presente propuesta de modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población (PDU 2040). Esta modificación se orienta específicamente a un predio que busca ser reclasificado como Habitacional 60+, una categoría de uso de suelo que resulta plenamente compatible con las características físicas, funcionales y normativas de la zona en la que se encuentra ubicado.

Actualmente el predio cuenta con dos usos de suelo Habitacional H45, buscando el uso de suelo de vivienda plurifamiliar con uso de suelo **Habitacional H-60+ viv/ha**, que, por la zona en la se localiza es totalmente compatible con el sector y el desarrollo del proyecto.

La compatibilidad del predio con esta clasificación se refuerza por su colindancia inmediata con la Calle Catedral de Querétaro, una vialidad de relevancia local que conecta con la Avenida de la Cantera, un corredor urbano que ha adoptado una notable diversidad de usos de suelo, predominando los de carácter comercial. Esta cercanía con zonas de uso mixto y comercial fortalece la viabilidad de un desarrollo habitacional que pueda integrarse armónicamente al entorno urbano existente, aprovechando la infraestructura y servicios ya consolidados.



Ilustración 71. El Predio y su accesibilidad inmediata. Fuente: Google maps 2025.

En este sentido, el modelo de desarrollo propuesto se fundamenta en principios de sustentabilidad integral, abarcando las dimensiones económica, social y ambiental. Estos principios no solo responden a las exigencias del marco normativo vigente, sino que también buscan garantizar un crecimiento urbano equilibrado, resiliente y con visión de largo plazo. La propuesta habitacional se estructura en torno a tres ejes fundamentales, que orientan su diseño y ejecución:

- **Conectividad e integración con el contexto inmediato:** Se prioriza la articulación física y funcional del predio con su entorno urbano, promoviendo la accesibilidad peatonal, la movilidad sostenible y la continuidad del tejido urbano existente.
- **Restricción a la expansión urbana desarticulada:** Se establece como criterio que cualquier incorporación de nuevas áreas urbanas deberá integrarse de manera coherente al entorno construido, evitando la creación de vacíos urbanos o lotes baldíos que fragmenten el desarrollo y encarezcan la provisión de servicios.
- **Fortalecimiento de la economía local:** Se busca propiciar nuevas inversiones que generen empleo dentro de las áreas habitacionales, mediante la localización estratégica de usos comerciales y productivos complementarios, que no interfieran con la vocación residencial del predio, pero que sí contribuyan a dinamizar la economía del sector.

Bajo este modelo de desarrollo, la propuesta de ocupación del predio objeto de estudio responde de manera coherente a los lineamientos y estrategias establecidos en el PDU 2040, integrando criterios técnicos, sociales y ambientales que aseguran su viabilidad y pertinencia. Además, se presenta un anexo conceptual que ilustra de manera preliminar la visión del proyecto, el cual estará sujeto a revisión y ajustes conforme a las observaciones de las autoridades competentes.



*Ilustración 72. El Predio en su situación actual.*

## 6.2.- POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo con el instrumento de planeación vigente en la localidad, específicamente el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) Visión 2040, se establecen lineamientos y políticas que orientan el crecimiento y transformación del territorio. Para el predio en estudio, se identifican dos políticas clave que deben ser consideradas en cualquier propuesta de desarrollo urbano o de uso de suelo:

### 1. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

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

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

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

### 2. Desarrollo económico y competitividad.

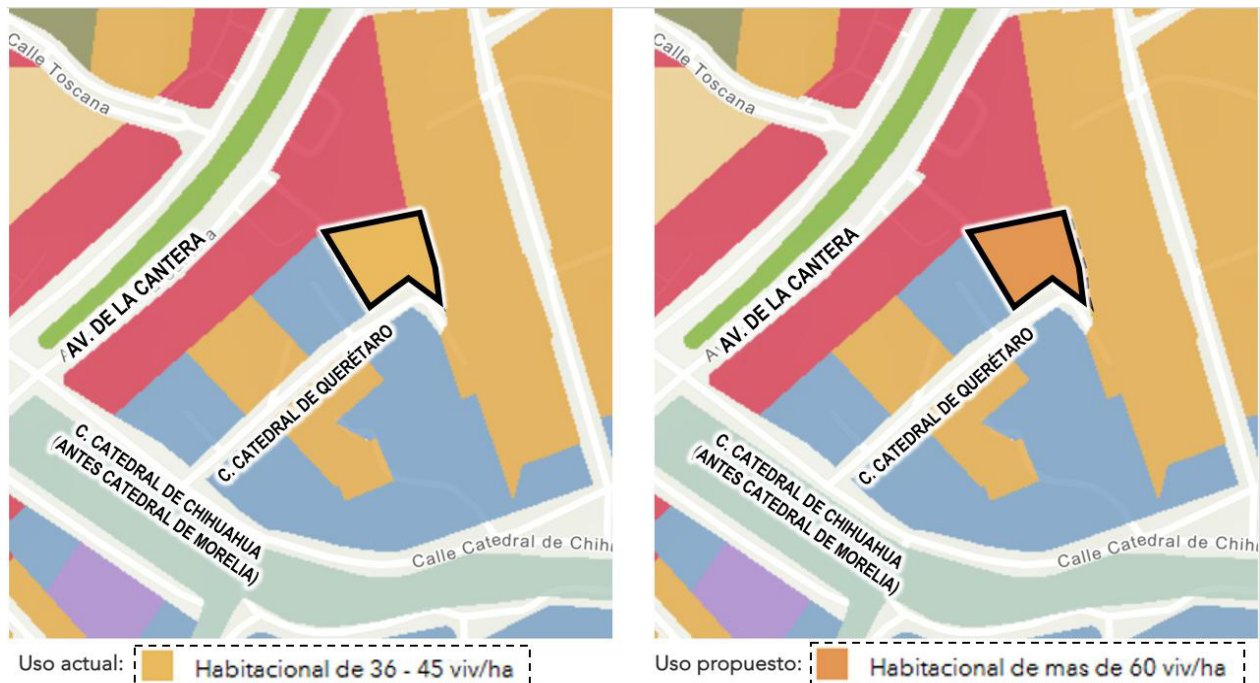
El Municipio de Chihuahua se posiciona como un actor relevante en el panorama económico nacional. Su dinamismo, infraestructura y capital humano lo han colocado entre las ciudades más competitivas del país, siendo un destino atractivo tanto para la inversión como para la residencia. No obstante, este liderazgo implica también una serie de desafíos. Para mantener y fortalecer su posición, es necesario continuar impulsando políticas que favorezcan la atracción de nuevas empresas, la diversificación de la economía local y la generación de empleos de calidad.

En este contexto, la propuesta de uso de suelo para el polígono en cuestión busca alinearse con las dinámicas actuales del corredor comercial de la Avenida de la Cantera. Este corredor ha mostrado un crecimiento sostenido en actividades comerciales y de servicios, por lo que se plantea adaptar el uso del suelo para permitir la instalación de nuevos negocios que complementen y fortalezcan la oferta existente. Esta estrategia no solo contribuirá al desarrollo económico del sector, sino que también generará oportunidades laborales para los habitantes de la zona y de la ciudad en general, promoviendo un entorno urbano más próspero, equitativo y resilientes.

### 6.3.- ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

La propuesta de uso de suelo para el polígono en estudio tiene como objetivo principal la homogeneización del uso de suelo clasificado como Habitacional 60+, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente. Este tipo de uso de suelo está diseñado para albergar actividades residenciales, tanto en su modalidad unifamiliar como plurifamiliar, permitiendo así una diversidad de tipologías habitacionales que responden a las necesidades de distintos sectores de la población.

Actualmente el, cuenta uso de suelo Habitacional H45, por lo que la propuesta **propone el cambio de uso de suelo HABITACIONAL H60+ VIV/HA**, en congruencia con un desarrollo habitacional plurifamiliar para un predio **propiedad del C. LUIS EDUARDO MÁRQUEZ BALDERAS** se localiza en la zona oeste de la ciudad, específicamente dentro del **sector conocido como La Haciendita, mencionado como finca urbana de la C. Catedral de Querétaro No. 3516** (sector 35, manzana 18, lote 11), ubicado a escasa distancia del corredor comercial de la Avenida de la Canteras, una de las vialidades más dinámicas y estratégicas del municipio. El terreno cuenta con una superficie de 2,499.27 m<sup>2</sup> y se encuentra actualmente en estado de breña, es decir, sin construcciones ni urbanización previa. Esta condición representa una oportunidad para planificar desde cero un desarrollo que se integre de manera eficiente al entorno urbano.



Zonificación Secundaria	
<span style="color: yellow;">■</span>	Habitacional de 36 - 45 viv/ha
<span style="color: orange;">■</span>	Habitacional de 46 - 60 viv/ha
<span style="color: red;">■</span>	Habitacional de mas de 60 viv/ha
<span style="color: blue;">■</span>	Comercio y Servicios
<span style="color: purple;">■</span>	Mixto Intenso
<span style="color: green;">■</span>	Mixto Moderado
<span style="color: pink;">■</span>	Industria Bajo Impacto
<span style="color: lightblue;">■</span>	Microindustria
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Recreación y Deporte
<span style="color: lightyellow;">■</span>	Zona de Amortiguamiento
<span style="color: lightpurple;">■</span>	Zona Especial de Desarrollo Controlado 1

Ilustración 73. Uso de Suelo actual y propuesto. Fuente: SIGMUN 2025.

De acuerdo con los lineamientos del PDU, las actividades que se desarrollen bajo esta clasificación deben operar bajo condiciones normales de funcionamiento, es decir, sin generar impactos negativos que trasciendan los límites del predio en el que se ubican. Esto implica que no deben producir desequilibrios ambientales, urbanos o sociales que afecten el entorno inmediato o la calidad de vida de los vecinos. Para garantizar este equilibrio, las construcciones y actividades deberán cumplir estrictamente con las condicionantes y especificaciones técnicas establecidas en la normatividad aplicable, incluyendo aspectos como densidad, altura, coeficiente de ocupación del suelo, áreas verdes, infraestructura de servicios, entre otros.

Además, esta propuesta resulta plenamente congruente con los usos de suelo colindantes, los cuales se componen principalmente de zonas habitacionales y mixtas. Esta compatibilidad favorece una integración armónica del nuevo desarrollo con su contexto urbano, evitando conflictos de uso y promoviendo una continuidad en la estructura urbana. La consolidación de un entorno homogéneo en términos de uso de suelo también contribuye a mejorar la eficiencia en la provisión de servicios públicos, la movilidad interna del sector y la cohesión social entre los habitantes.

La propuesta busca no solo cumplir con los lineamientos del PDU, sino también fortalecer la calidad del entorno urbano mediante una planificación responsable, equilibrada y alineada con las dinámicas actuales del crecimiento de la ciudad.

### 6.3.1 ANTEPROYECTO (CONCEPTUAL)

Actualmente, no se cuenta con un proyecto arquitectónico completamente definido, ya que este dependerá de la aprobación formal del cambio de uso de suelo solicitado para el polígono en cuestión. Esta aprobación es un paso fundamental dentro del proceso de planeación, ya que condiciona las características, alcances y restricciones del desarrollo que podrá llevarse a cabo en el sitio. Por lo tanto, cualquier propuesta concreta deberá esperar a que las autoridades competentes emitan su resolución favorable.

No obstante, de manera preliminar, se plantea como intención general la realización de un proyecto habitacional plurifamiliar de tipo vertical, es decir, un conjunto de viviendas distribuidas en algunos edificios de varios niveles. Este tipo de desarrollo responde a las tendencias actuales de densificación urbana, que buscan aprovechar de manera más eficiente el suelo disponible, reducir la expansión horizontal de la ciudad y fomentar una mayor accesibilidad a servicios y equipamientos urbanos.

Se prevé para el futuro desarrollo un conjunto habitacional plurifamiliar con edificaciones de 3 niveles de altura, cuantificando 36 departamentos (aprox. de 36 a 72 habitantes) y alrededor de 52 cajones de estacionamiento, considerando, áreas verdes, circulaciones, instalaciones, entre otros elementos.

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL		
USO	SUPERFICIE	UNIDADES
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	1847.68 m <sup>2</sup>	36 Departamentos
ESTACIONAMIENTO	2086.08 m <sup>2</sup>	52 Cajones
ÁREAS VERDES	439.10 m <sup>2</sup>	
CIRCULACIONES	520.60 m <sup>2</sup>	
INSTALACIONES	228.32 m <sup>2</sup>	

**Tabla 2. Tabla de superficies en general (ejercicio).**

La propuesta conceptual presentada en esta etapa inicial buscará que esté acorde a los lineamientos establecidos en las leyes, reglamentos y normas técnicas que rigen el desarrollo urbano en esta ciudad. Esto incluye el cumplimiento de requisitos fundamentales como la dotación adecuada de cajones de estacionamiento, la correcta planificación de las circulaciones vehiculares y peatonales, así como la incorporación de medidas de accesibilidad, seguridad y sostenibilidad ambiental.

Cabe destacar que esta propuesta es de carácter preliminar y conceptual, por lo que estará sujeta a revisión, ajustes y posibles modificaciones conforme lo determinen las instancias correspondientes durante el proceso de evaluación. Las autoridades municipales y estatales podrán solicitar adecuaciones para asegurar que el proyecto cumpla con todos los criterios técnicos, sociales y ambientales necesarios para su viabilidad y para garantizar una integración armónica con el entorno urbano existente.



**Ilustración 74. Ejemplo de edificio.**

Se realiza un ejercicio de relación de superficies en donde el predio considera 2,499.27 m<sup>2</sup>, considerando el 24.64% de superficie habitacional con departamentos de 51.32 m (aproximados), el 27.82% como área de estacionamiento, el 17.57% de áreas verdes, entre otros, considerando los siguientes elementos:

RELACIÓN DE SUPERFICIES			
USO	SUPERFICIE		PORCENTAJE
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	615.89	m <sup>2</sup>	24.64 %
ESTACIONAMIENTO	695.36	m <sup>2</sup>	27.82 %
ÁREAS VERDES	439.10	m <sup>2</sup>	17.57 %
CIRCULACIONES	520.60	m <sup>2</sup>	20.83 %
INSTALACIONES	228.32		9.14 %
<b>SUP. TOTAL PREDIO</b>	<b>2,499.27</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100.0 %</b>

**Tabla 3. Relación de superficies planta de conjunto.**

El modelo de edificio de departamentos propuesto responde a la necesidad de densificar zonas urbanas con alta demanda, reduciendo la expansión horizontal de la ciudad y promoviendo un uso más racional del suelo. Este tipo de desarrollo permite:

- Aprovechar la infraestructura existente, reduciendo costos de urbanización y mantenimiento.
- Fomentar la movilidad sustentable, al ubicar la vivienda cerca de centros de trabajo, transporte público y servicios.

- Incrementar la seguridad urbana, al generar mayor presencia y actividad en el espacio público.
- Diversificar la oferta habitacional, atendiendo segmentos de población que no encuentran opciones adecuadas en la vivienda horizontal tradicional.

Hay que tener en cuenta que el mercado inmobiliario en Chihuahua ha mostrado un dinamismo notable en el segmento de vivienda media y vertical. Los precios accesibles en comparación con otras ciudades del país, junto con el crecimiento del sector industrial y de servicios, han generado condiciones favorables para la inversión en vivienda multifamiliar.

Además, el fenómeno del nearshoring ha incrementado la demanda de vivienda para trabajadores y ejecutivos, lo que refuerza la viabilidad económica del proyecto. La ubicación en un corredor comercial garantiza una alta demanda potencial, tanto para venta como para renta, lo que asegura la rentabilidad del desarrollo.

Finalmente, el edificio de departamentos propuesto representa una oportunidad para contribuir a un modelo de ciudad más compacto, equitativo y resiliente. Al promover la vivienda vertical en zonas con alta infraestructura y servicios, se reduce la presión sobre las periferias, se mejora la eficiencia energética y se fortalece la cohesión social.

### 6.3.2. NORMATIVIDAD

La normatividad aplicable al predio para el giro habitacional plurifamiliar acorde a la tabla de dosificación para usos habitacionales, cumpliendo con el lote y frente mínimo. Al momento de construir y/o modificar el edificio, deberá cumplir con un COS de 0.65 y un CUS de SP Según Proyecto, con restricciones acorde al proyecto.

**TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES PLURIFAMILIARES**

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

**Notas:**

1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m<sup>2</sup> y un frente de 6 m.
- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

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

**Ilustración 75. Tabla de Normatividad que aplica para el predio. Fuente: PDU visión 2040.**

### 6.4.- ESTRATEGIA DE VIALIDAD

El predio en estudio cuenta con una excelente accesibilidad vial, gracias a su ubicación estratégica dentro de una red de calles y avenidas que facilitan el desplazamiento tanto local como metropolitano.

El acceso inmediato se realiza a través de la vialidad local Calle Catedral de Querétaro, una vialidad secundaria que conecta directamente con la Calle Catedral de Chihuahua (antes Catedral de Morelia) SA-054C, esta a su vez desemboca en la Avenida de la Cantera PA-062A, misma que intersecta con la Avenida de la Juventud AA-005E Y AA-005G, ambas vías figuran como arterias relevantes de la ciudad de Chihuahua,

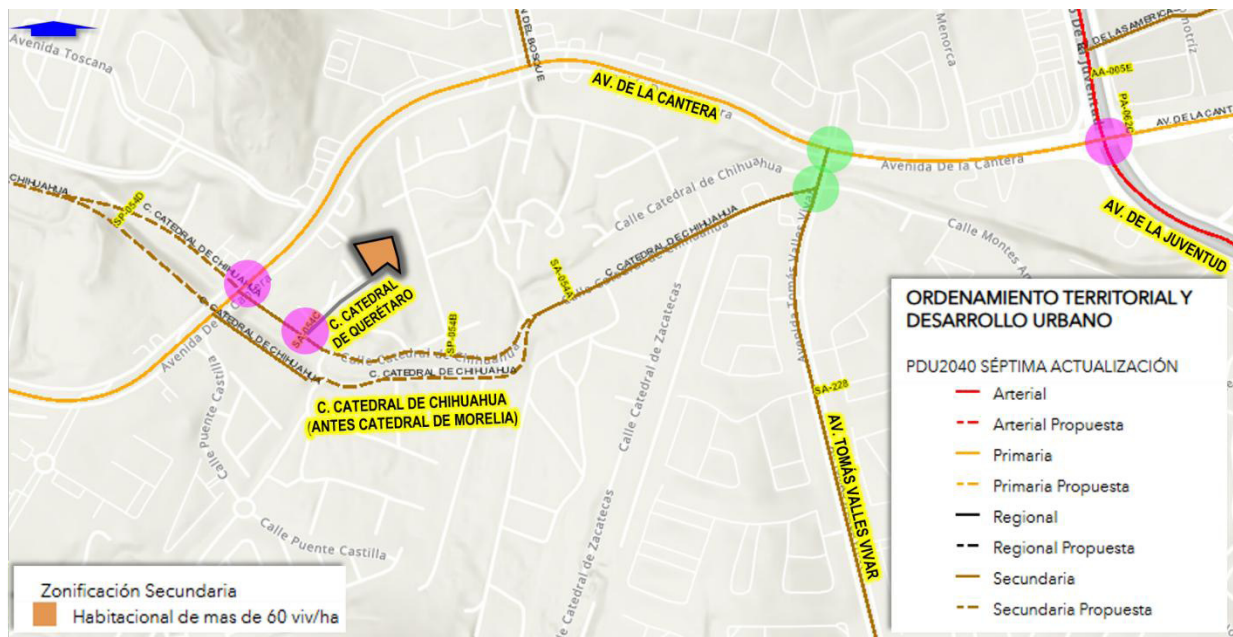


Ilustración 76. Accesibilidad principal al predio. Fuente: SIGMUN 2025.

La **Avenida de la Cantera** es una vía primaria de alta capacidad vehicular, diseñada para soportar un flujo constante de automóviles, transporte público y vehículos de carga ligera. Esta avenida cuenta con una sección vial variable de 45.00 a 50.00 m, con seis carriles, distribuidos en tres por sentido, lo que permite una circulación fluida incluso en horas pico. Su dimensión es variable, adaptándose a las condiciones del entorno urbano, y está equipada con sistemas de semaforización, lo que mejora la seguridad vial y la eficiencia del tránsito.

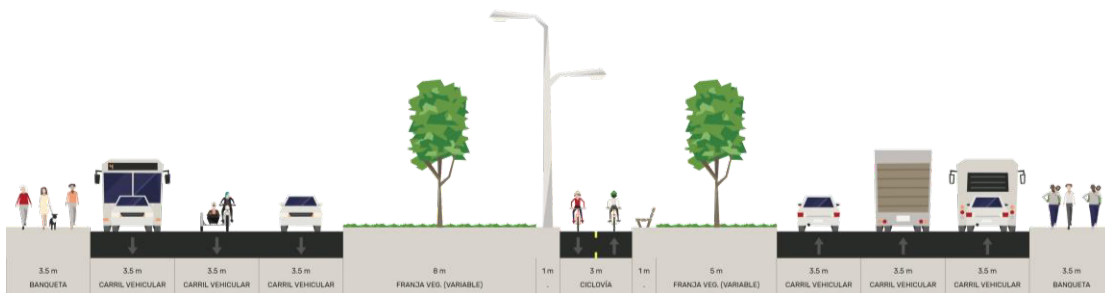
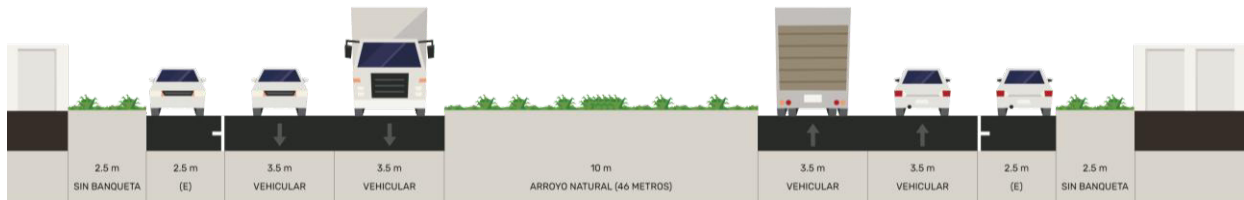


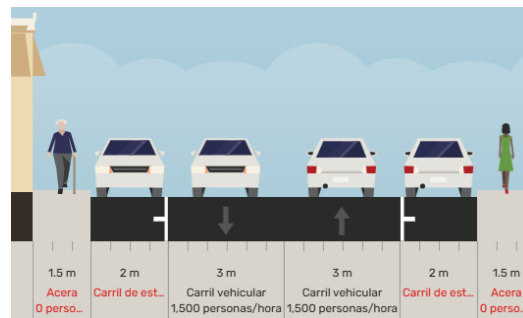
Ilustración 77. Avenida de la Cantera. Fuente: SIGMUN 2025.

La **Catedral de Chihuahua (antes Catedral de Morelia)** cuenta con una sección total de la vialidad es de 34.00 m de ancho, lo que le permite albergar una configuración funcional y equilibrada para distintos tipos de usuarios. Cuenta con tres carriles de circulación vehicular, lo que permite un flujo moderado de tránsito, adecuado para el carácter residencial de la zona. Además, dispone de un carril destinado al estacionamiento en vía pública, lo que facilita el acceso a viviendas y comercios sin obstruir la circulación principal.

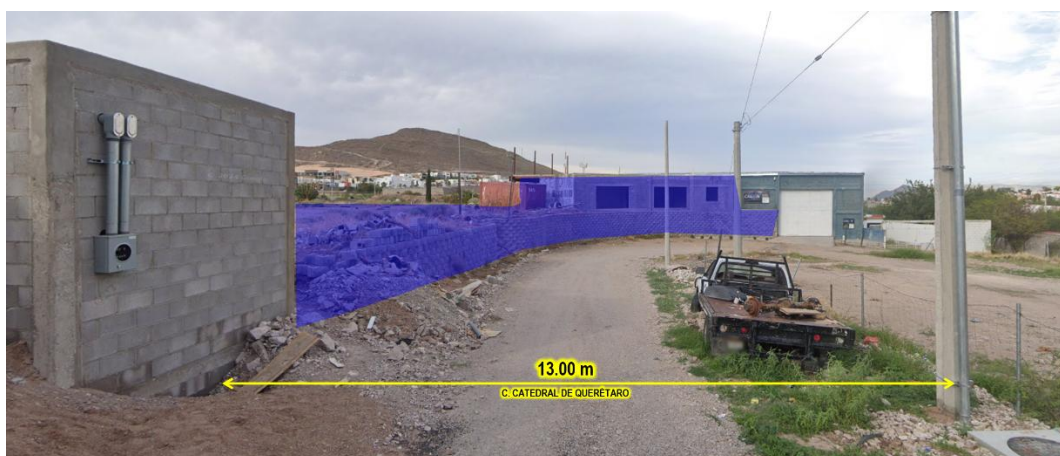


**Ilustración 78. C. Catedral de Chihuahua y su sección actual. Fuente: SIGMUN.**

La otra vialidad local que da acceso inmediato al predio es la **Calle Catedral de Querétaro** proveniente de la C. Catedral de Chihuahua (antes Catedral de Morelia) cuenta con una sección vial de 13.00 m, considerando 2 carriles por sentido y banquetas en ambos extremos. No está urbanizada en su totalidad.

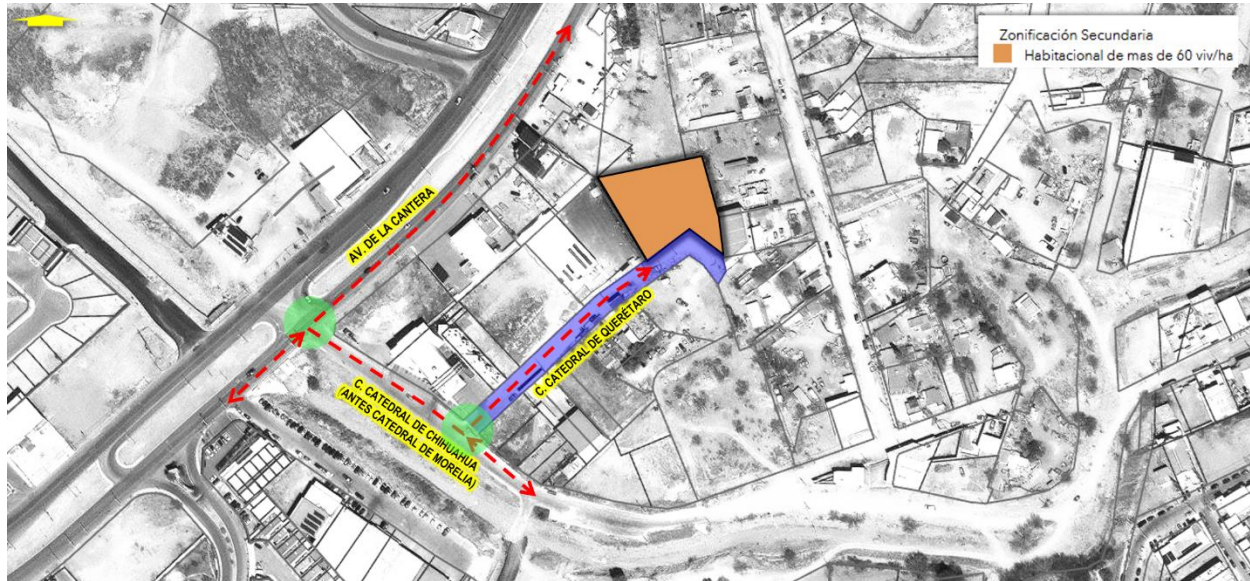


**Ilustración 79. C. Catedral de Querétaro. Fuente: Streetmix.**



En conjunto, la red vial que rodea al predio proporciona una infraestructura de movilidad robusta, que permite su integración plena al tejido urbano y lo posiciona como un sitio ideal para proyectos de desarrollo urbano con alta accesibilidad.

La accesibilidad al predio, será mediante la C. Catedral de Querétaro con destino hacia la C. Catedral de Chihuahua, mediante una sección de 13.00 m de ancho



**Ilustración 80. C. Catedral de Chihuahua y su sección actual. Fuente: SIGMUN.**

### 6.4.1. ESTACIONAMIENTO

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, aplica lo estimado dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Art. 64, en cuestión de estacionamiento se determinará al momento de realizar el proyecto arquitectónico del desarrollo plurifamiliar.

Por tal motivo, se menciona que el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad. Cumple con los criterios de densificación más que nada por la cercanía al corredor estratégico. Por lo que la propuesta es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente congruente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

Tipología	Área construida/unidad	Número mínimo de cajones
I. Habitación:		
I.1 Unifamiliar	hasta 120 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda
	de más del 120 hasta 250 m <sup>2</sup>	2 por cada vivienda
	de más de 300 m <sup>2</sup>	3 por cada vivienda
I.2 Plurifamiliar	hasta 60 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda
	de más de 60 m <sup>2</sup> hasta 120 m <sup>2</sup>	1.25 por cada vivienda
	de más de 120 hasta 250 m <sup>2</sup>	2 por cada vivienda
	de más de 250 m <sup>2</sup>	3 por cada vivienda
I.2.2 Conjuntos Habitacionales	hasta 120 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda
	de más del 120 hasta 300 m <sup>2</sup>	2 por cada vivienda
	de más de 300 m <sup>2</sup>	3 por cada vivienda

**Ilustración 81. Tabla de Normatividad de cajones de estacionamiento. Fuente: PDU visión 2040.**

De la propuesta realizada de 3 edificaciones donde resultan 36 departamentos de 51.35m<sup>2</sup> (aproximadamente), según el reglamento corresponde a 1 cajón por vivienda, sin embargo, la propuesta genera 52 cajones de estacionamiento, generando 16 cajones de estacionamiento adicionales, quedando dentro de la norma.

Unidades	Departamento	Total	
36 Departamentos	51.32 m <sup>2</sup>	<b>1,847.68</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Estacionamientos requeridos	1	<b>36</b>	<b>Cajones (norma)</b>
		<b>17</b>	<b>cajones extra</b>
<b>Total cajones estacionamiento</b>		<b>53</b>	<b>cajones</b>

*Tabla 4. Cajones estacionamiento por proyecto.*

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

## 6.5.- ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La zona en la que se encuentra ubicado el predio cuenta con una infraestructura urbana prácticamente completa, lo que representa una ventaja significativa para el desarrollo de nuevos proyectos. Esta cobertura incluye los principales servicios básicos necesarios para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y operación. No obstante, es importante señalar que aún existen algunos lotes baldíos en el entorno inmediato que no han sido urbanizados, lo cual es común en zonas en proceso de consolidación.

En lo que respecta al predio en particular, este ya cuenta con acceso a la red de energía eléctrica, lo que facilita el inicio de actividades preliminares. Sin embargo, dado que se trata de un proyecto de nueva creación, será necesario elaborar un proyecto técnico específico para la dotación completa de servicios. Esto implica realizar las gestiones correspondientes ante los organismos operadores de cada servicio (agua, drenaje, electricidad, telecomunicaciones, etc.), con el fin de obtener las autorizaciones necesarias para llevar a cabo las conexiones formales a las redes existentes. Entre los servicios con los que ya cuenta el sector se encuentran:

SERVICIO	ACCIÓN	FACTIBILIDAD
Agua potable	distribuida a través de una red municipal que garantiza el abasto continuo.	SS410/01/T005/01-2025 con fecha del 20 de enero del 2025
Drenaje sanitario	que permite la evacuación adecuada de aguas residuales.	SS410/01/T005/01-2025 con fecha del 20 de enero del 2025
Energía eléctrica	con infraestructura instalada para atender la demanda residencial y comercial.	ZDCH-DPYC-059/2025 con fecha del 07 de enero del 2025
Alumbrado público	que mejora la seguridad y visibilidad en la vía pública.	ZDCH-DPYC-059/2025 con fecha del 07 de enero del 2025

Telefonía e internet proporcionados por empresas privadas que operan en la zona, lo que permite conectividad digital para hogares y negocios.

**Ilustración 82. Infraestructura y el predio.**

Una vez obtenidas dichas autorizaciones, se deberá proceder con la ejecución de las obras de infraestructura complementaria, que pueden incluir la instalación de tomas domiciliarias, registros sanitarios, acometidas eléctricas, postes de alumbrado, ductos de telecomunicaciones, entre otros. Este proceso es fundamental para asegurar que el predio cuente con servicios funcionales, seguros y normativamente aprobados, lo cual es un requisito indispensable para cualquier desarrollo urbano formal.



**CFE**  
Comisión Federal de Electricidad\*

*División de Distribución Norte*  
Superintendencia de Zona Chihuahua  
Departamento de Planeación Y Construcción.  
"2024 Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor Mayor"

Chihuahua, Chih., 07 de enero 2025  
Oficio No. ZDCH-DPYC- 059 / 2025

C. Luis Eduardo Márquez Balderas  
C. López Portillo No. 400  
Col. Unidad Presidentes  
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 03 de enero del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3516, en el Predio La Haciendita, clave catastral 460-025-011, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 2,499.27 m<sup>2</sup>

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

Atentamente,

  
**Ing. Hugo Gómez Soza**  
 Superintendente de Zona Chihuahua  
 C.C. Exp. Factibilidades 2025  
 lre/m/ami

Av. Juan Escutia s/n, Col. Nombre de Dios C.P. 31150 Chihuahua, Chih.  
Tel. 614 4 42 70 08 ext. 16111



**MÁS CHIHUAHUA**  
más de lo bueno  
GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
**JMAS** SECRETARÍA DE AGUA Y MANEJO DE RESURSA

**DIRECCIÓN TÉCNICA**  
SE400/SS410/01/T005/01-2025

Chihuahua, Chihuahua: a 20 de enero de 2025.

**C. LUIS EDUARDO MÁRQUEZ BALDERAS**  
**PRESENTE.-**

El Director Técnico, Ing. Manuel Altrés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto en el capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 23 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, para un cambio de licencia de uso de suelo de un predio con uso de suelo H45- habitacional unifamiliar, ubicado en la Calle Catedral de Querétaro No. 3516, en el Predio La Haciendita, de acuerdo a licencia de uso de suelo No. AUA 17815/2024, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 2,499.27 m<sup>2</sup> me permito hacer de su conocimiento el siguiente:

**DICTAMEN TÉCNICO**

Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de uso de suelo del predio en cuestión.

Este documento tiene una vigencia de **12 meses y el carácter de irrevocable.** El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el periodo de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una factibilidad del servicio, tampoco es una autorización, ni la expresión de consentimiento alguno para la reedificación o para iniciar la obra proyectada.

En el supuesto de que en su futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdiferidos, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

**ATENTAMENTE**

  
**ING. MANUEL ALTRÉS CÁRDENAS**  
 DIRECTOR TÉCNICO

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.  
Archivo.

Ave. Ocampo No. 1604,  
Col. Centro, C.P. 31000,  
Chihuahua, Chih., México  
Teléfono (614) 439-7474

**www.jmaschih.gob.mx**

**Ilustración 83. Factibilidades del predio de CFE y JMAS.**

## VI-INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se detallan los instrumentos y mecanismos necesarios para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, los cuales se encuentran plenamente sustentados en los procedimientos y disposiciones establecidos por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como en los reglamentos municipales vigentes en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Estos marcos normativos proporcionan la base legal y operativa para garantizar que las acciones propuestas se implementen de manera ordenada, transparente y conforme a los principios de legalidad, eficiencia y sustentabilidad.

La ejecución de las acciones contempladas en el estudio no recae exclusivamente en una sola entidad, sino que involucra a diversos agentes, siendo el sector privado el principal impulsor de las iniciativas, especialmente en lo que respecta a la inversión, diseño y construcción de los proyectos. Sin embargo, la legislación vigente establece de manera clara la necesidad de una coparticipación activa del sector público y del sector social, reconociendo que el desarrollo urbano es una responsabilidad compartida que requiere la colaboración de todos los actores involucrados.

La instrumentación de este modelo de ejecución se enfoca en los siguientes aspectos clave:

- **Corresponsabilidad del sector privado:** Se reconoce el papel central del sector privado en la ejecución de la propuesta, especialmente en términos de financiamiento, gestión de proyectos y cumplimiento de las normativas técnicas y ambientales. Su participación debe estar alineada con los objetivos del plan y sujeta a mecanismos de supervisión y evaluación.
- **Corresponsabilidad del sector público:** Las autoridades municipales y estatales tienen la responsabilidad de facilitar, regular y supervisar el proceso de implementación. Esto incluye la emisión de permisos, la verificación del cumplimiento normativo y la coordinación interinstitucional.
- **Participación del sector social:** Se promueve la inclusión de la ciudadanía y de organizaciones sociales en el proceso de planeación y ejecución, ya sea mediante consultas públicas, mecanismos de participación ciudadana o colaboración directa en proyectos comunitarios. Esta participación fortalece la legitimidad del proceso y asegura que las acciones respondan a las necesidades reales de la población.
- **Programación temporal de las acciones:** Se establece una planificación estructurada que contempla la ejecución de las acciones en distintos horizontes de tiempo: corto, mediano y largo plazo. Esta programación permite una implementación gradual, ordenada y evaluable, facilitando el seguimiento de avances y la adaptación a posibles cambios en el contexto urbano o normativo.

En conjunto, estos instrumentos y principios de ejecución permiten que el Estudio de Planeación no solo sea una propuesta técnica, sino una guía operativa viable y coherente con el marco legal, que articula a los distintos sectores en torno a un objetivo común: el desarrollo urbano sostenible y equitativo.

### PROGRAMACIÓN DE ACCIONES

En la siguiente tabla se presentan de manera detallada las acciones, obras y servicios que resultan indispensables para llevar a cabo el desarrollo integral del proyecto que motiva esta Modificación Menor. Asimismo, se especifican las responsabilidades correspondientes a cada una de estas actividades, tanto en el corto como en el mediano plazo, con el fin de garantizar una ejecución ordenada y eficiente. Cabe destacar que la implementación de dichas acciones tiene implicaciones directas en el área de aplicación de esta Modificación, lo cual deberá ser considerado en la planeación y seguimiento del proyecto.

<b>PERIODO 1-2 AÑOS 2025-2026</b>	<b>PERIODO 3-4 AÑOS 2025-2029</b>
Corto plazo	Mediano plazo

<b>ACCIONES</b>	<b>PLAZO</b>	<b>ESTADO</b>	<b>MUNICIPAL</b>	<b>PRIVADO</b>
1. Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso de suelo	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	MP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción	MP		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a la red de drenaje y agua potable	MP			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red eléctrica	MP		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a la red de gas natural	MP			X

Los plazos de ejecución del proyecto se han definido conforme a dos horizontes temporales principales, con el objetivo de establecer una ruta clara y ordenada para su desarrollo progresivo:

**Corto Plazo (CP):** Este periodo abarca un lapso máximo de uno a dos años, durante el cual deberán llevarse a cabo las acciones, obras y tareas prioritarias que permitan sentar las bases del proyecto. En esta etapa se considera factible avanzar significativamente en los procesos de planeación e instrumentación, incluyendo la formalización de la aprobación del presente instrumento de planeación, su comercialización inicial, así como el arranque de las obras de urbanización. También se contempla la ejecución de subdivisiones u otras acciones específicas que correspondan según las características del caso. De igual manera, se deberá iniciar la habilitación de accesos y la provisión de infraestructura troncal, elementos fundamentales para el desarrollo posterior.

**Mediano Plazo (MP):** Corresponde al periodo inmediato posterior, con una duración estimada de hasta tres años adicionales. Durante esta fase, se prevé el inicio de la consolidación del proyecto o de los distintos subproyectos que integran el conjunto, con el propósito de asegurar la viabilidad y sostenibilidad del desarrollo en su conjunto. Esta etapa implica la ejecución de obras complementarias, la integración de servicios y la consolidación del terreno como parte del proceso de maduración del proyecto.

## ANEXOS

### INDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Vista del predio. Fuente: Elaboración propia con información de Google Maps, 2025. ....	
Anexo 2. El Predio. ....	
Anexo 3. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Anexo 4. El predio y sus accesos principales. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Anexo 5. Usos de Suelo PDU 2040. Fuente: SIGMUN 2025.....	
Anexo 6. Plano de estructura vial y su sección inmediata. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
.....	
Anexo 7. Sección vial primaria Av. De la Cantera (PA-062A). Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Anexo 8. Sección vial secundaria C. Catedral de Chihuahua (SA-054C). Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Anexo 9. Plano de estructura urbana. Fuente: PDU 2040 vigente. ....	
Anexo 11. El predio y unas de las vialidades con mayor jerarquía y actividad comercial en la ciudad. Fuente: SIGMUN 2025.....	
Anexo 12.. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040, IMPLAN 2025. ....	
Anexo 13. Mapa de valores de suelo dentro del polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Anexo 14. Densidad de población por Ageb. Fuente: SIGMUN con información de INEGI, 2020. ....	
Anexo 15. Densidad de población por manzana. Fuente: SIGMUN 2025.....	
Anexo 17. Edafología. Fuente: SIGMUN, 2025. ....	
Anexo 18. Plano de topografía. Fuente: PDU 2040 vigente. ....	
Anexo 19. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Google Earth, 2025. ....	
Anexo 20. Información de arroyos y afluentes cercanos al polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Anexo 21. Asentamientos Humanos. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Anexo 22. Viviendas y colonia dentro del polígono de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas, Inegi 2020.....	
Anexo 23. Vivienda plurifamiliar en la zona inmediata al predio.....	
Anexo 24. Actividades económicas en zona de influencia. Fuente: DENUE 2025. ....	
.....	
Anexo 25. Equipamientos urbanos dentro de la zona de estudio. Fuente: SIGMUN 2025. ....	
Anexo 26. Estructura vial PDU 2040. Fuente: SIGMUN 2025. ....	

Anexo 27. Recubrimiento en calle y banquetas. Fuente: Inegi 2020. ....

Anexo 28. Cercanía con las rutas de transporte público, paraderos y el área de estudio. Fuente: BUSCUU, 2025. ....

Anexo 29. Plano de infraestructura existente. Fuente: SIGMUN 2025. ....

Anexo 30. Plano de infraestructura existente. Fuente: SIGMUN 2025. ....

Anexo 31. Plano de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: SIGMUN 2025. ....

Anexo 32. Carta de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040. ....

Anexo 33. Carta de riesgos geológicos. Fuente: PDU 2040. ....

Anexo 34. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: SIGMUN 2025. ....

Anexo 35. El Predio y su accesibilidad inmediata. Fuente: Google maps 2025. ....

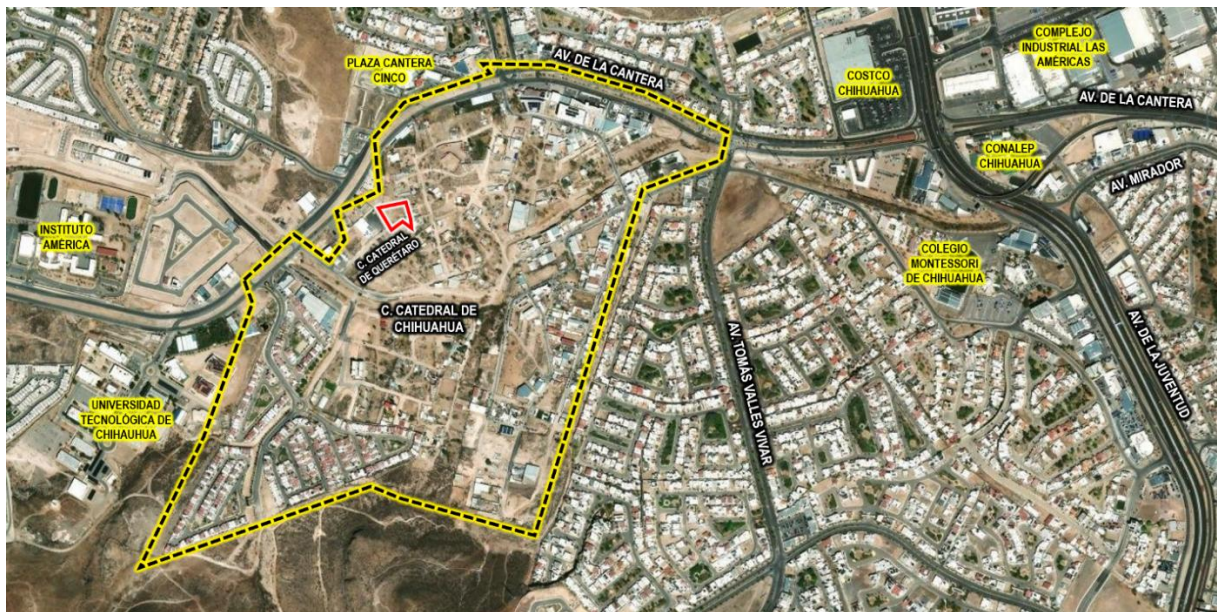
.....

Anexo 36. El Predio en su situación actual. ....

Anexo 37. Uso de Suelo actual y propuesto. Fuente: SIGMUN 2025. ....

Anexo 38. Accesibilidad principal al predio. Fuente: SIGMUN 2025. ....

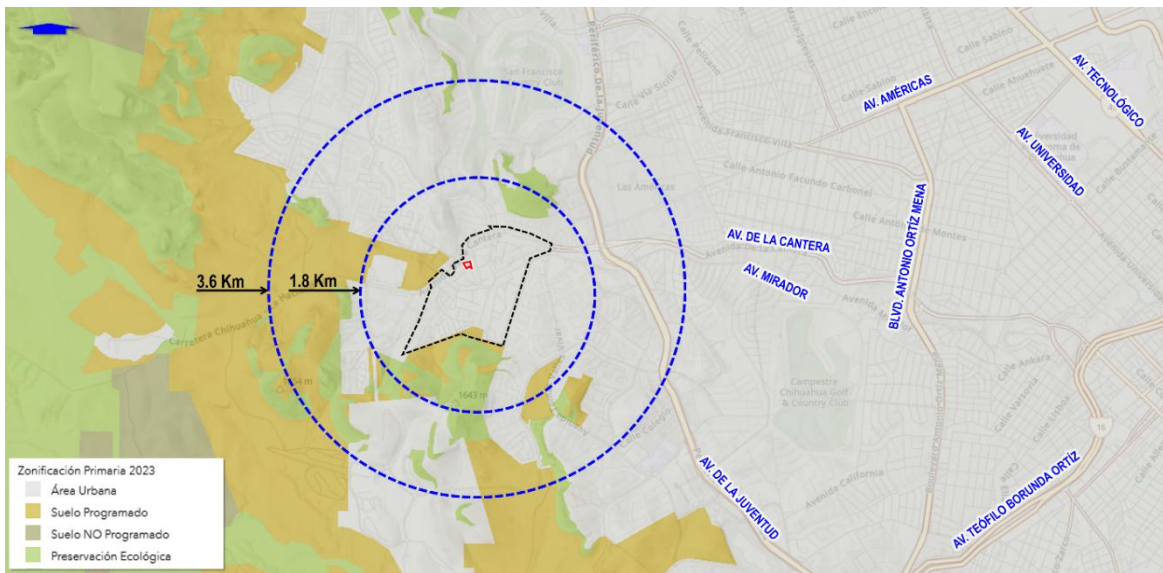
Anexo 39. Factibilidades del predio de CFE y JMAS. ....



**Anexo 1. Vista del predio. Fuente: Elaboración propia con información de Google Maps, 2025.**



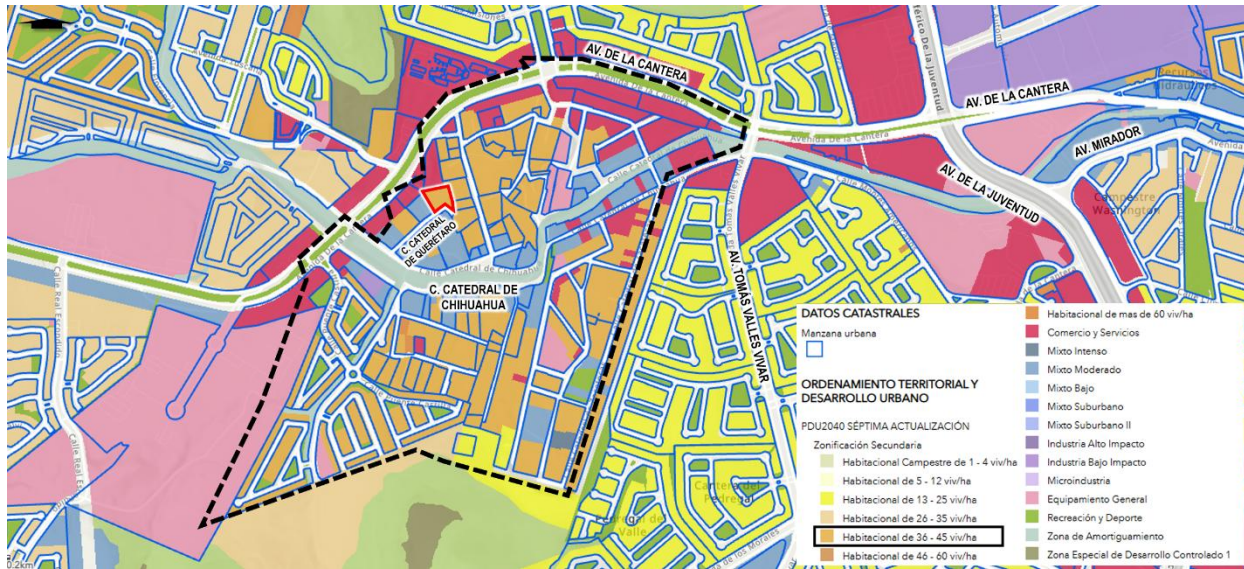
Anexo 2. El Predio.



Anexo 3. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: SIGMUN 2025.



Anexo 4. El predio y sus accesos principales. Fuente: SIGMUN 2025.



Anexo 5. Usos de Suelo PDU 2040. Fuente: SIGMUN 2025.



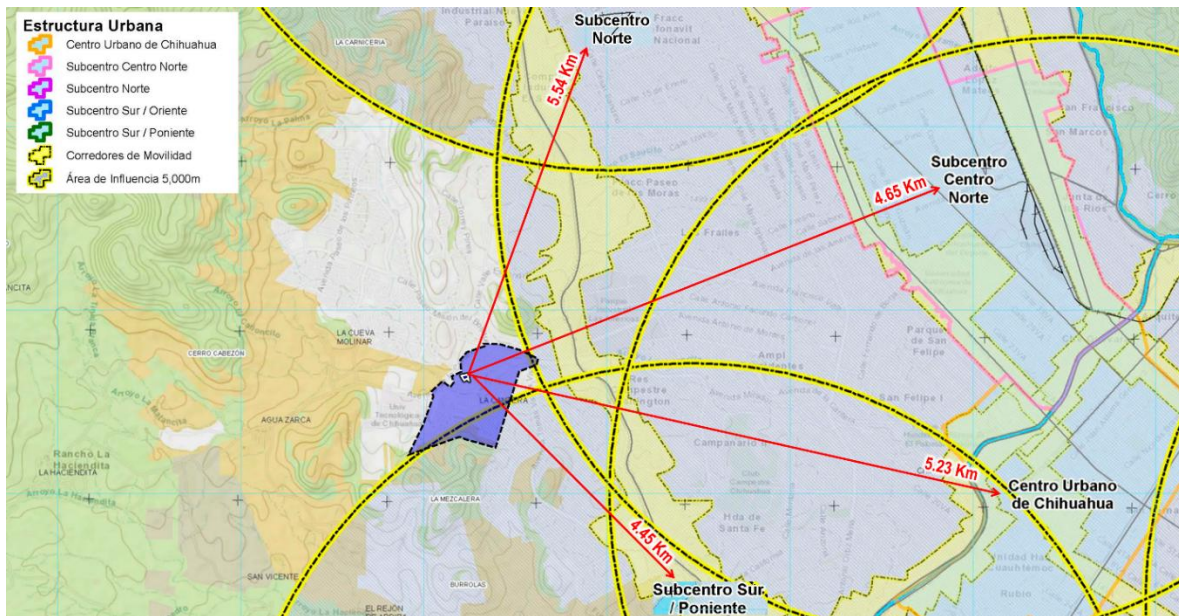
Anexo 6. Plano de estructura vial y su sección inmediata. Fuente: SIGMUN 2025.



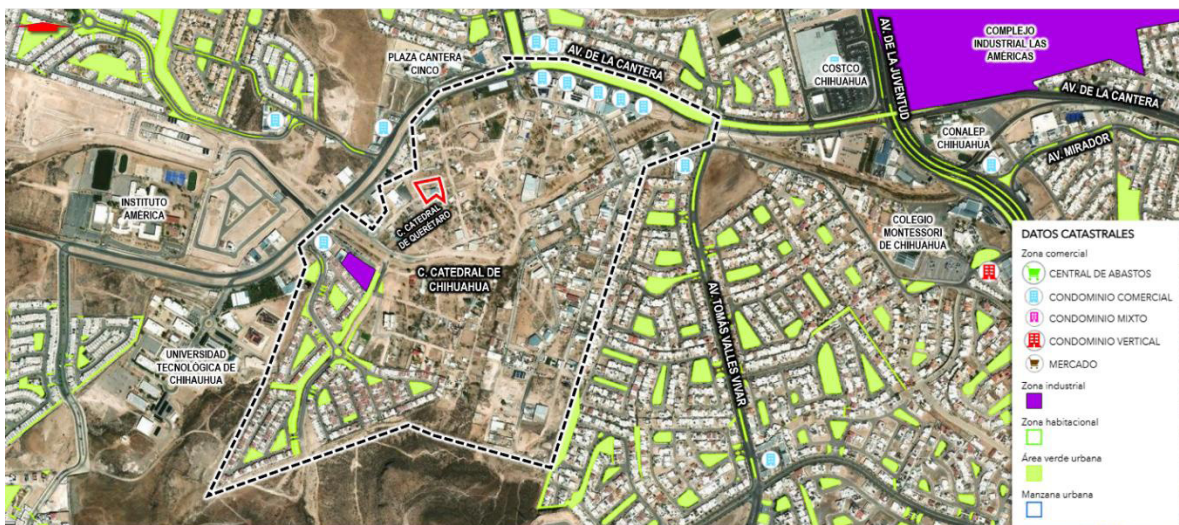
Anexo 7. Sección vial primaria Av. De la Canterra (PA-062A). Fuente: SIGMUN 2025.



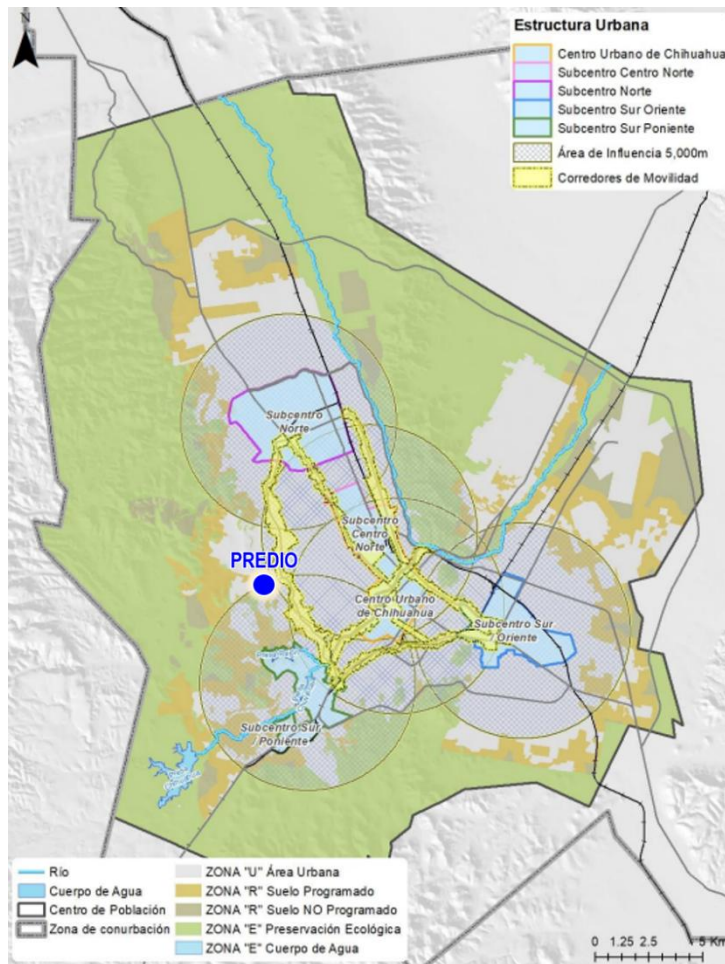
Anexo 8. Sección vial secundaria C. Catedral de Chihuahua (SA-054C). Fuente: SIGMUN 2025.



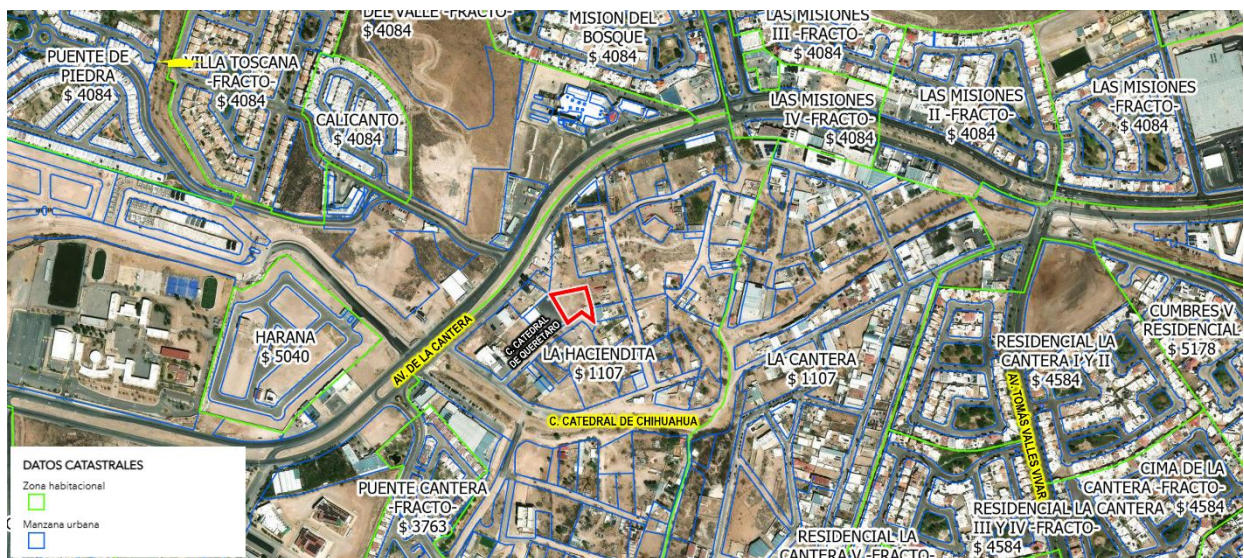
Anexo 9. Plano de estructura urbana. Fuente: PDU 2040 vigente.



Anexo 10. El predio y unas de las vialidades con mayor jerarquía y actividad comercial en la ciudad. Fuente: SIGMUN 2025.



Anexo 11.. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040, IMPLAN 2025.



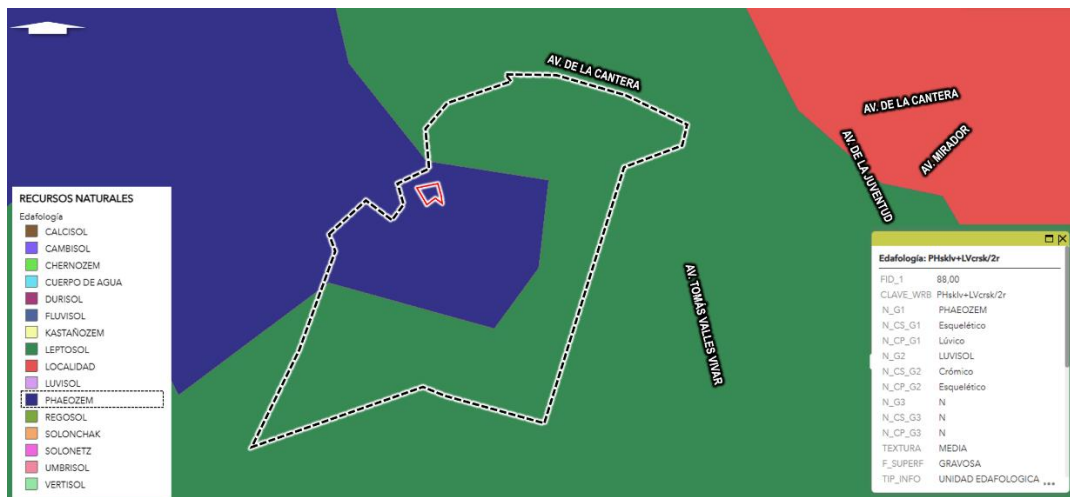
Anexo 12. Mapa de valores de suelo dentro del polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2025.



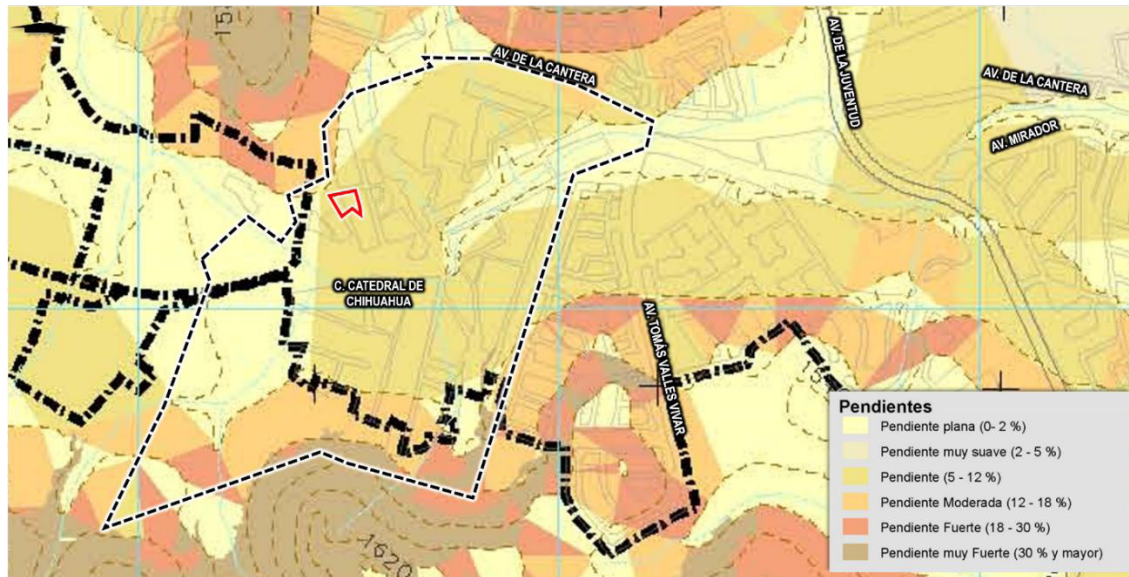
Anexo 13. Densidad de población por Ageb. Fuente: SIGMUN con información de INEGI, 2020.



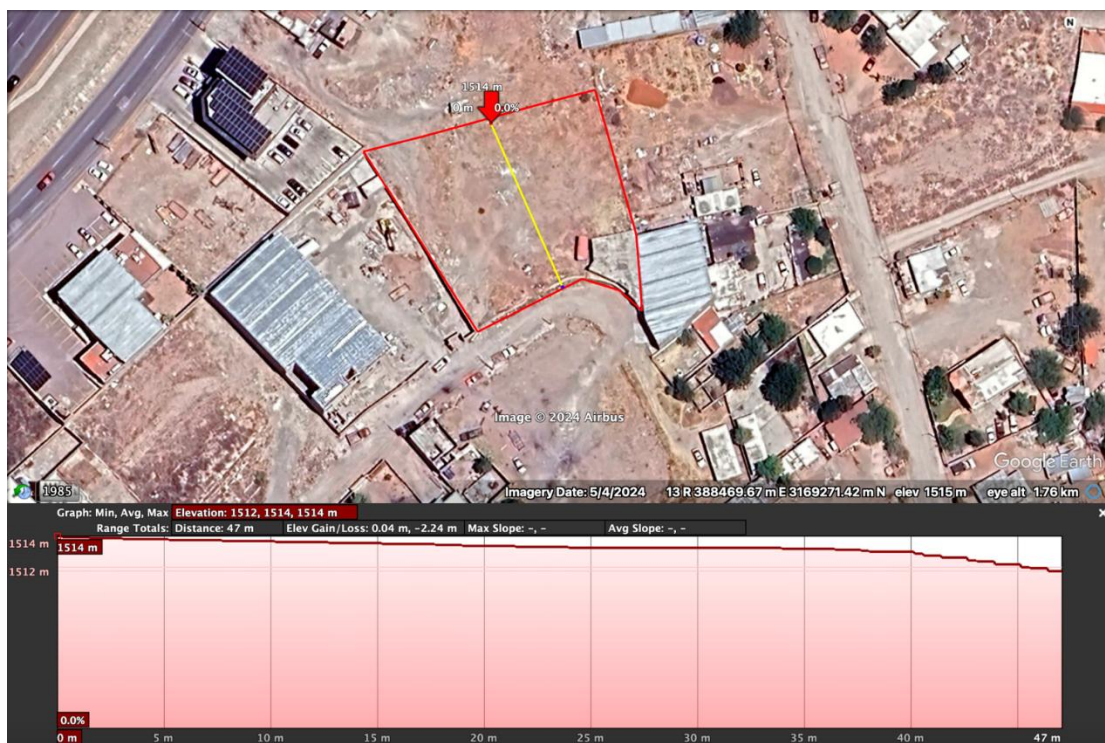
Anexo 14. Densidad de población por manzana. Fuente: SIGMUN 2025.



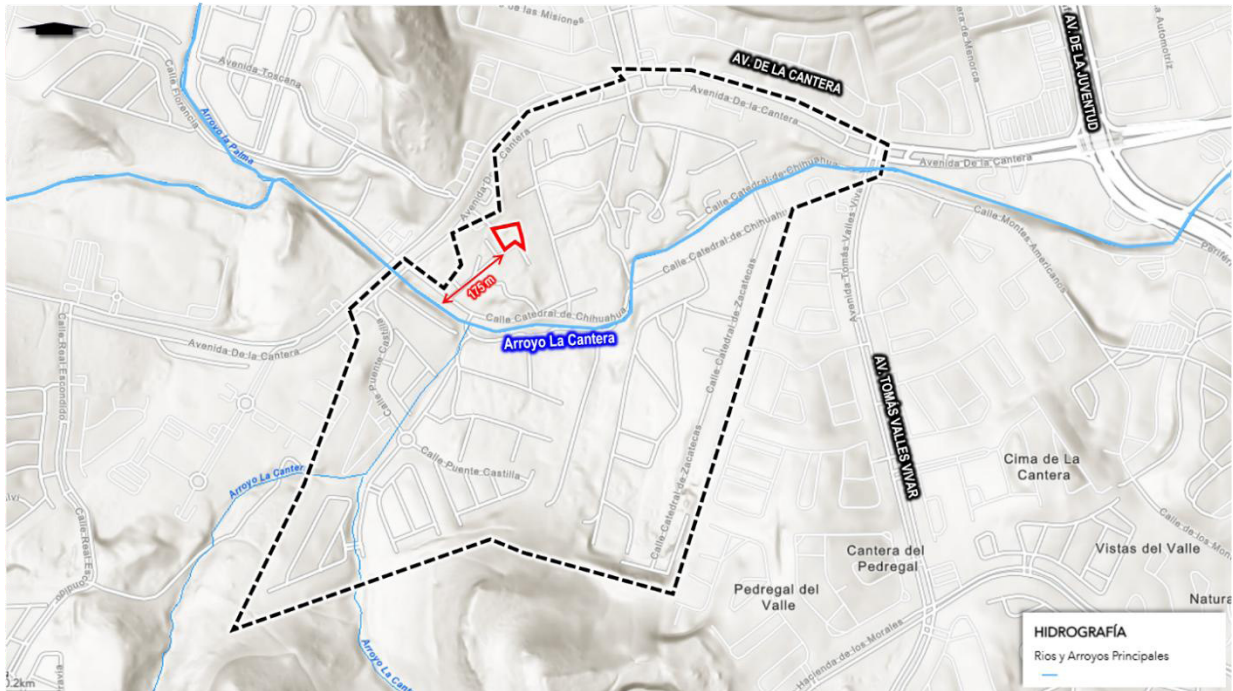
Anexo 15. Edafología. Fuente: SIGMUN, 2025.



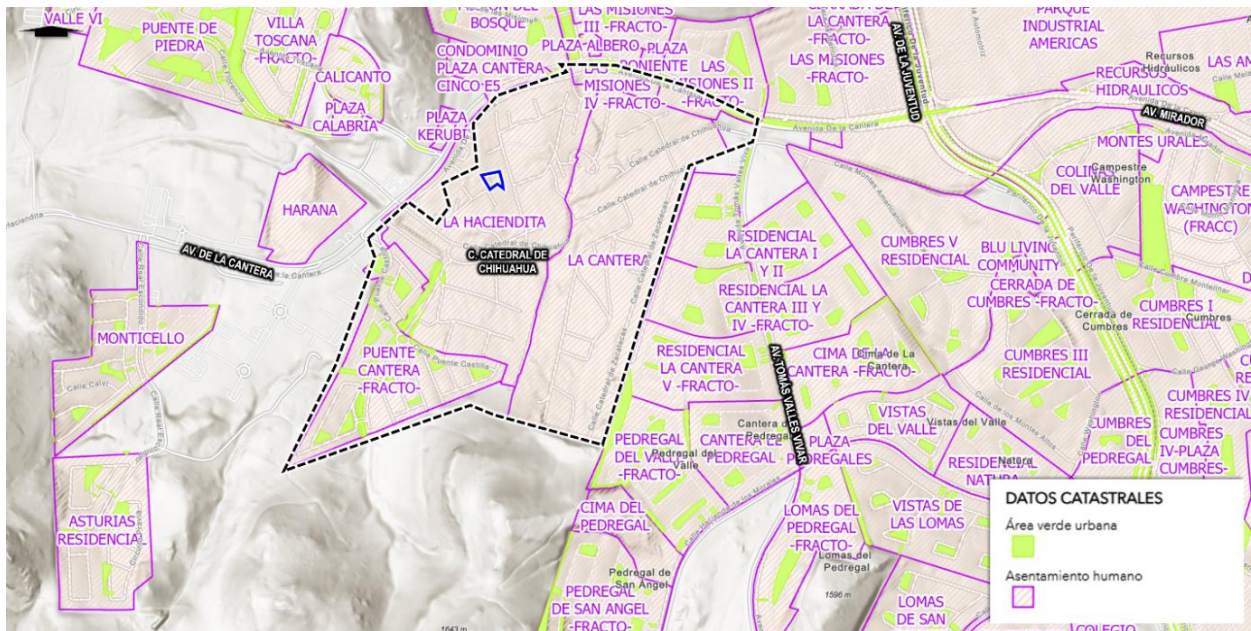
Anexo 16. Plano de topografía. Fuente: PDU 2040 vigente.



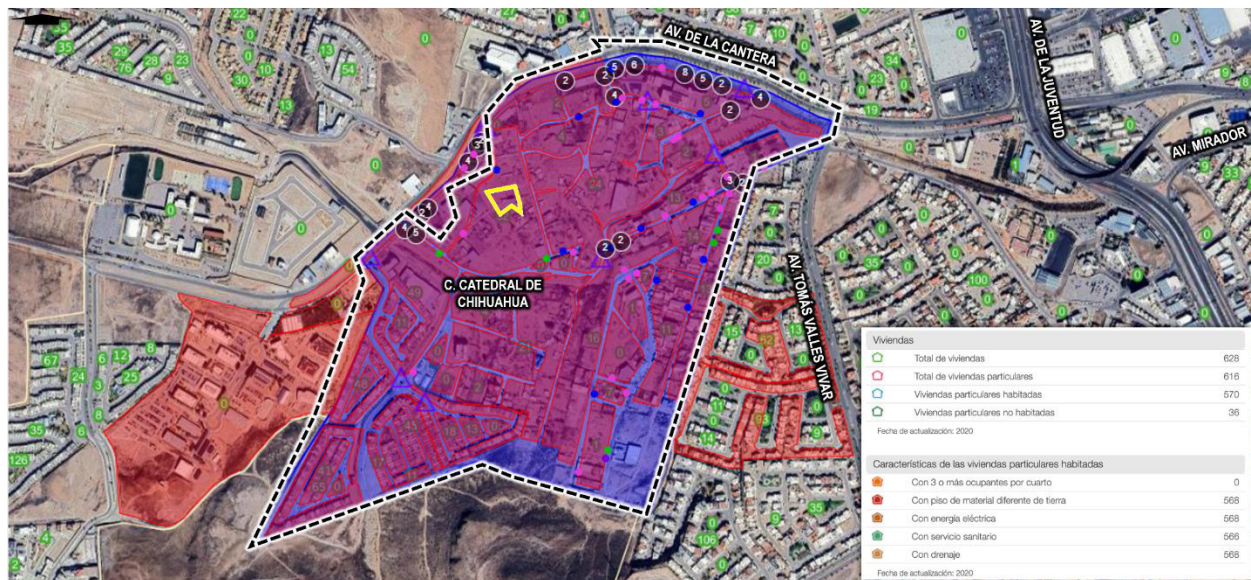
Anexo 17. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Google Earth, 2025.



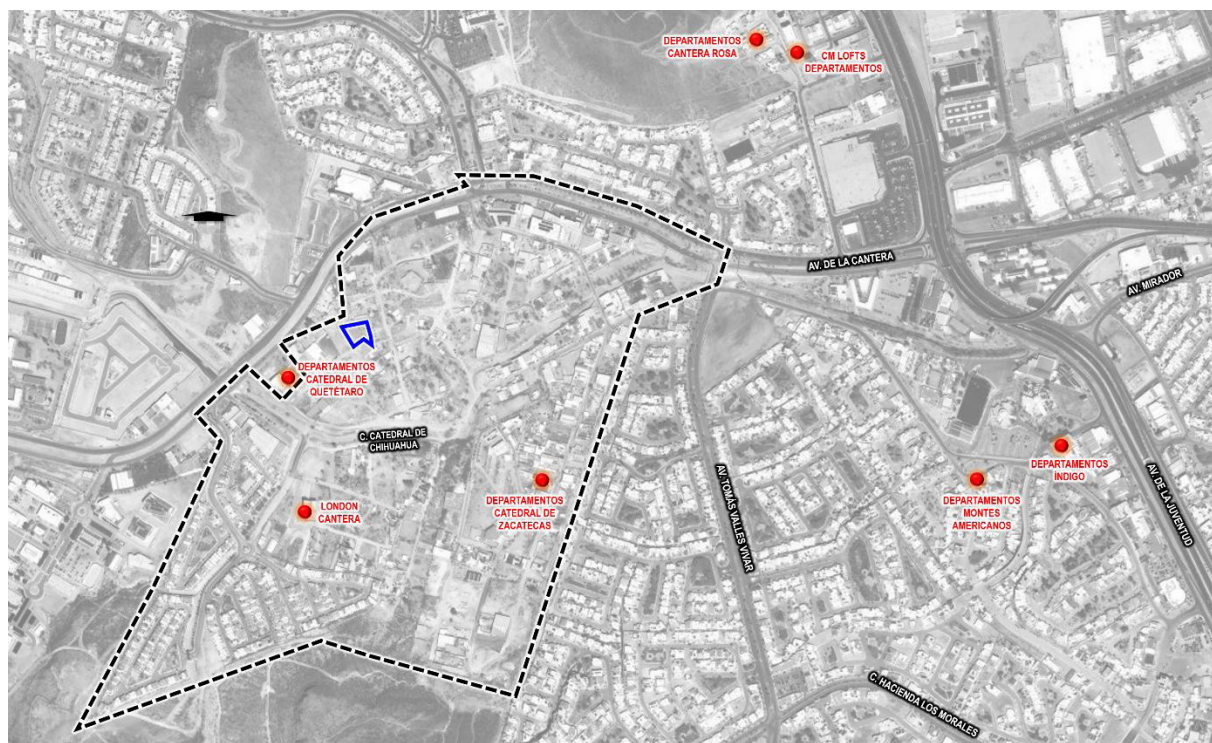
Anexo 18. Información de arroyos y afluentes cercanos al polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2025.



Anexo 19. Asentamientos Humanos. Fuente: SIGMUN 2025.



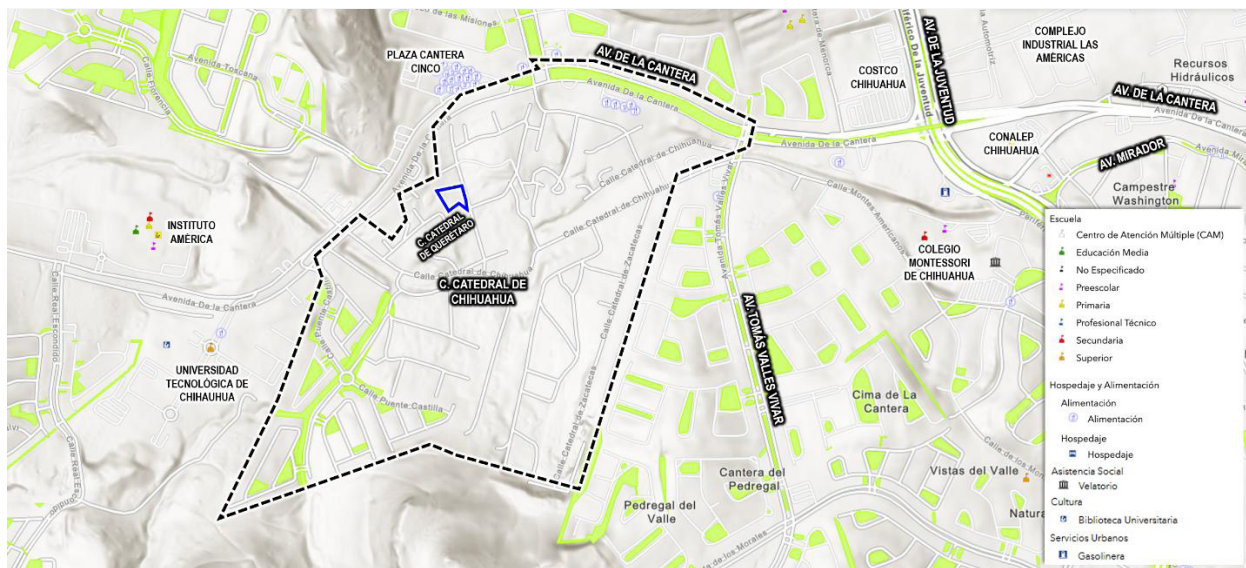
Anexo 20. Viviendas y colonia dentro del polígono de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas, Inegi 2020.



Anexo 21. Vivienda plurifamiliar en la zona inmediata al predio.



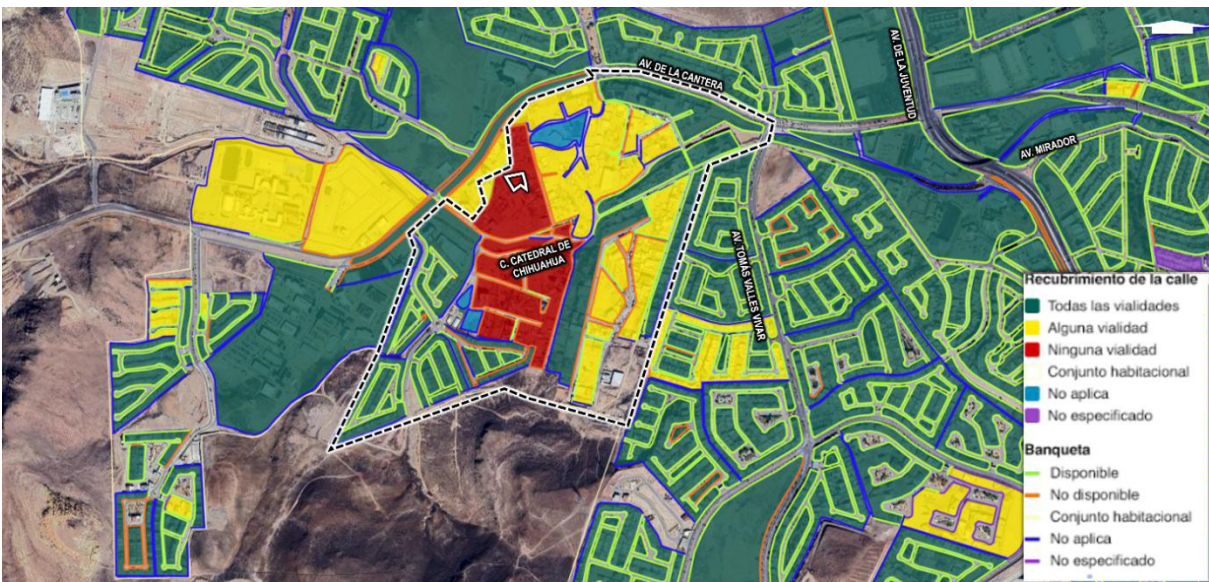
Anexo 22. Actividades económicas en zona de influencia. Fuente: DENUE 2025.



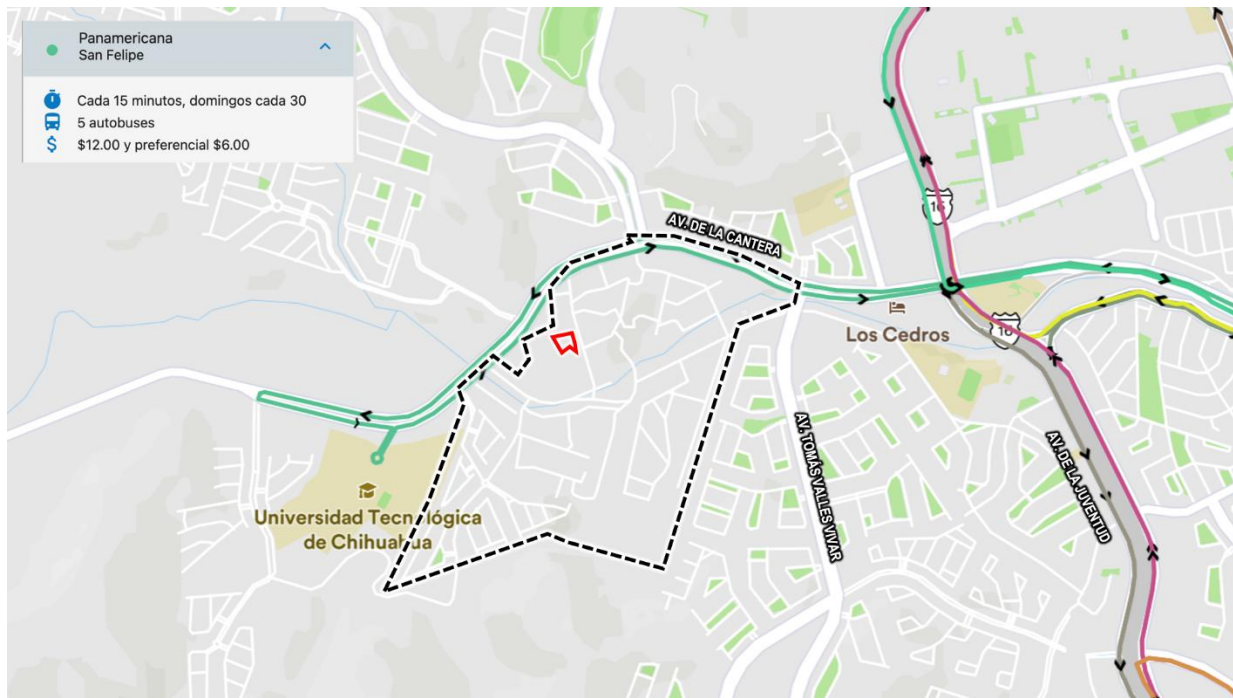
Anexo 23. Equipamientos urbanos dentro de la zona de estudio. Fuente: SIGMUN 2025.



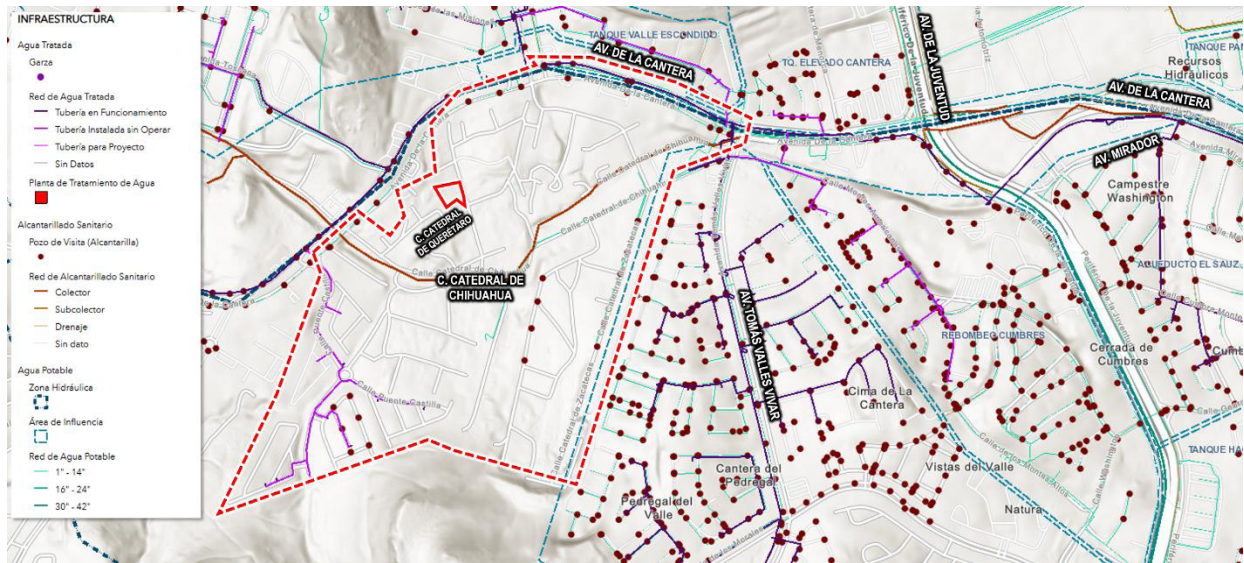
Anexo 24. Estructura vial PDU 2040. Fuente: SIGMUN 2025.



Anexo 25. Recubrimiento en calle y banqueta. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas, Inegi 2020.



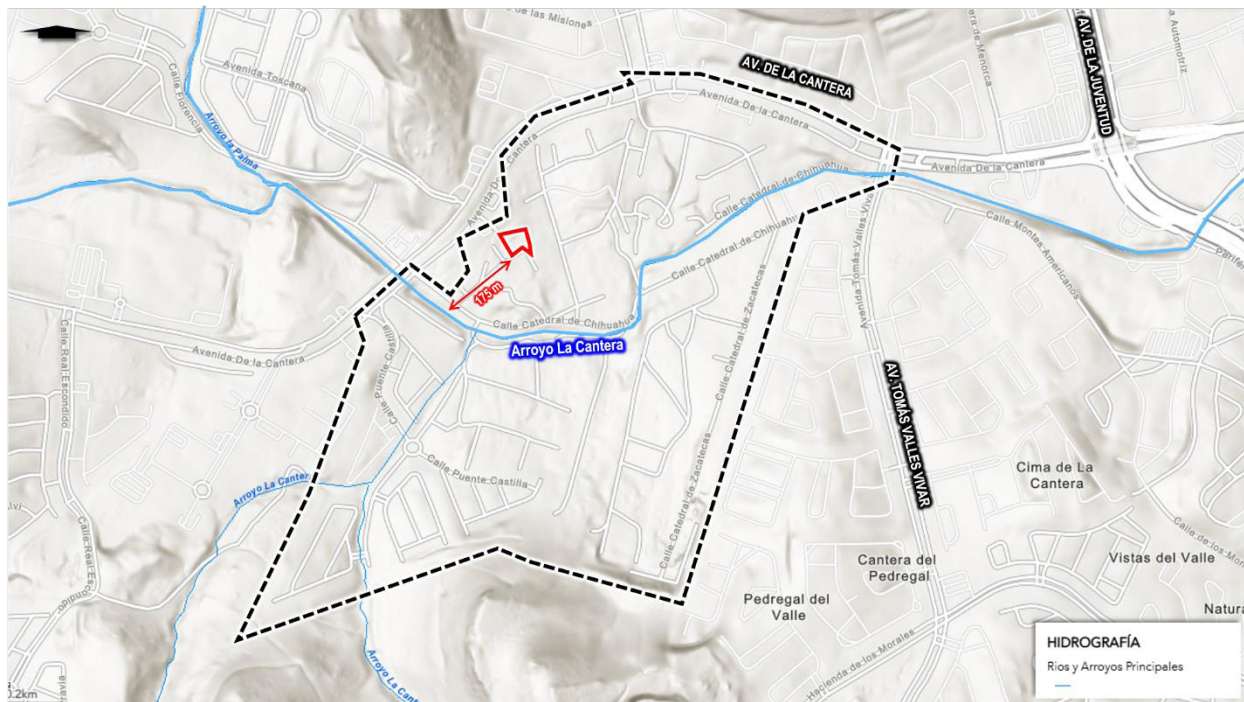
Anexo 26. Cercanía con las rutas de transporte público, paraderos y el área de estudio. Fuente: BUSCUU, 2025.



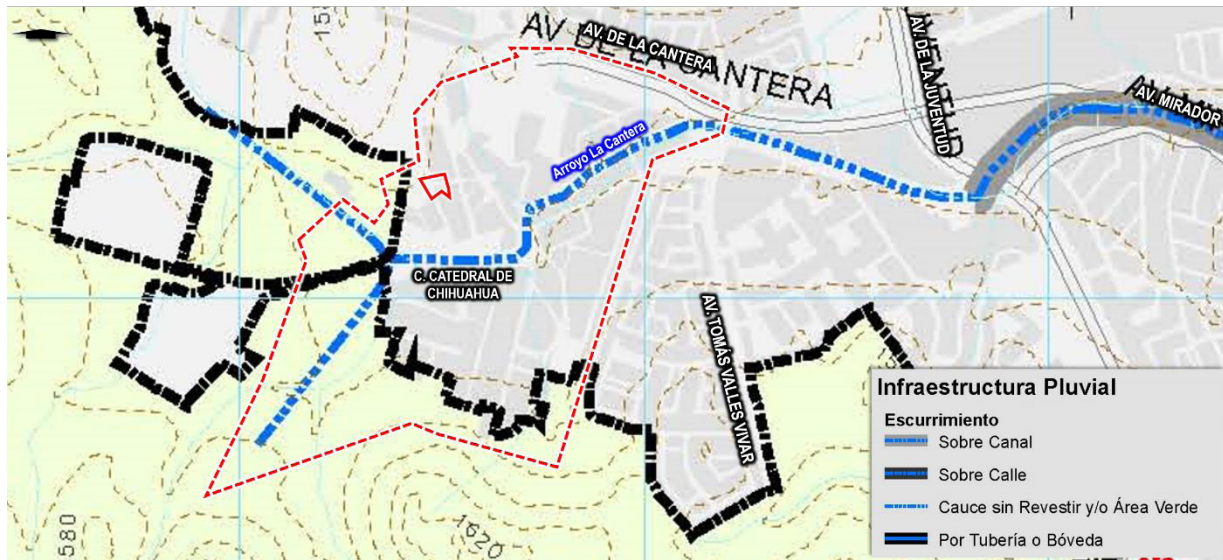
Anexo 27. Plano de infraestructura existente. Fuente: SIGMUN 2025.



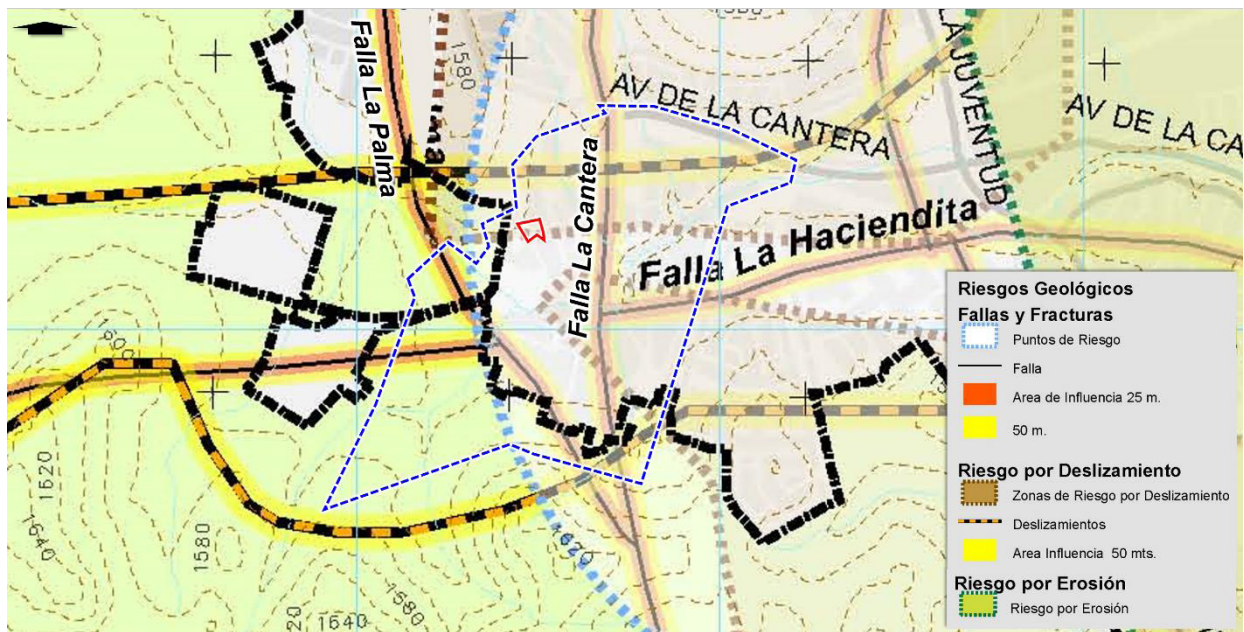
Anexo 28. Plano de infraestructura existente. Fuente: SIGMUN 2025.



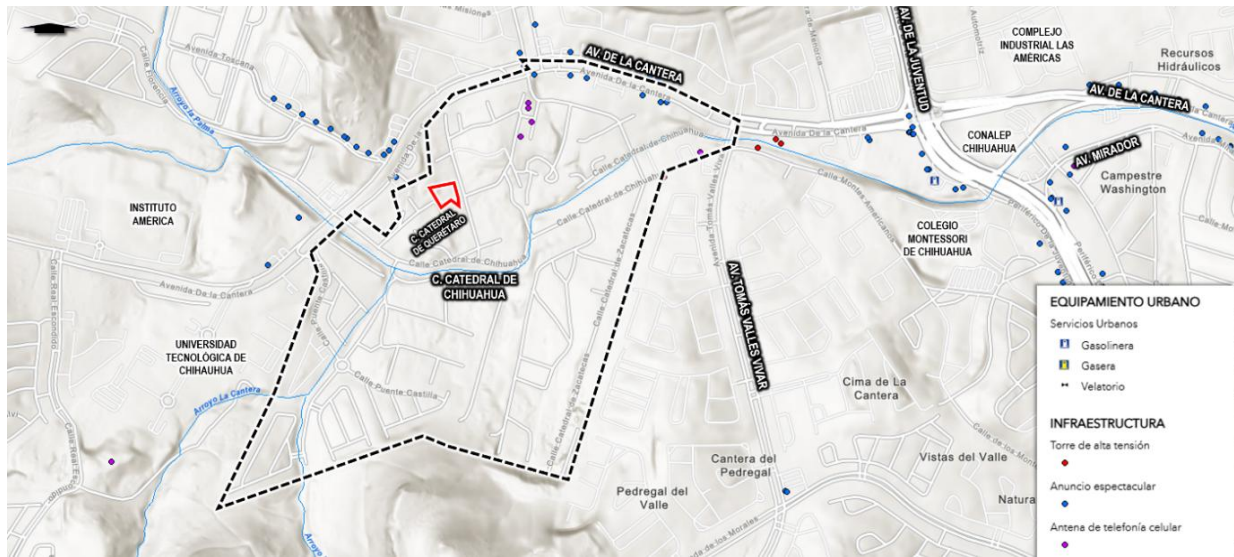
Anexo 29. Plano de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: SIGMUN 2025.



Anexo 30. Carta de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.



Anexo 31. Carta de riesgos geológicos. Fuente: PDU 2040.



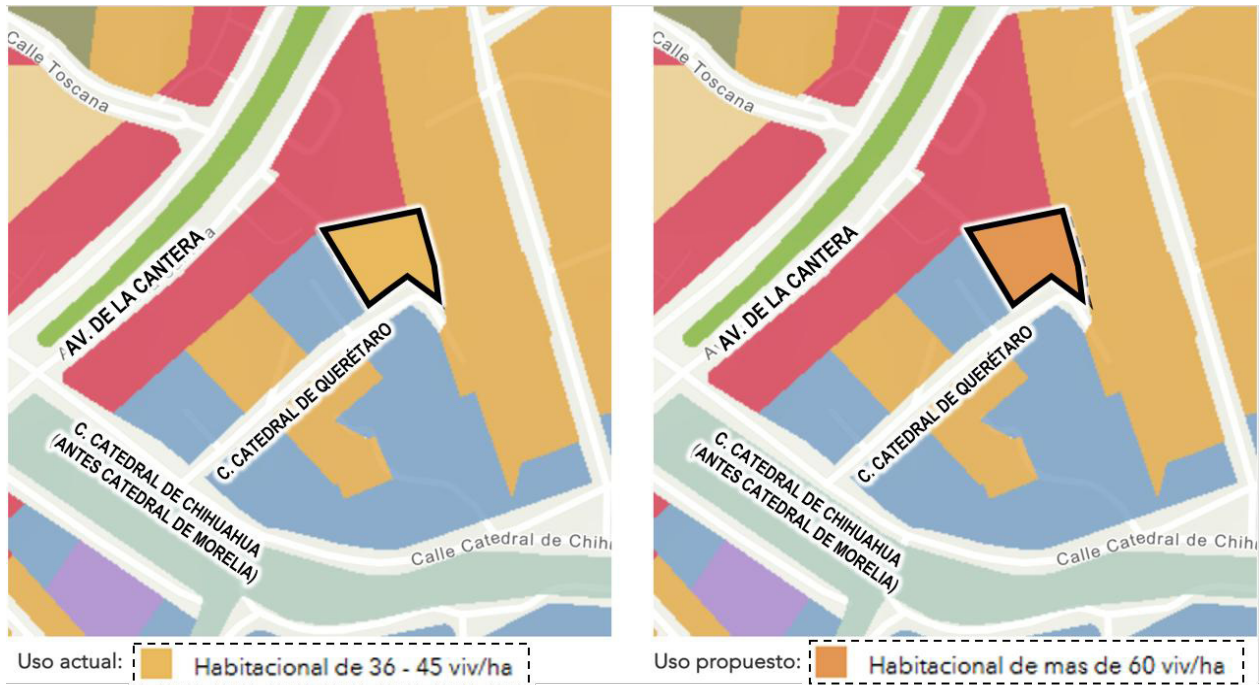
Anexo 32. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: SIGMUN 2025.



Anexo 33. El Predio y su accesibilidad inmediata. Fuente: Google maps 2025.



Anexo 34. El Predio en su situación actual.



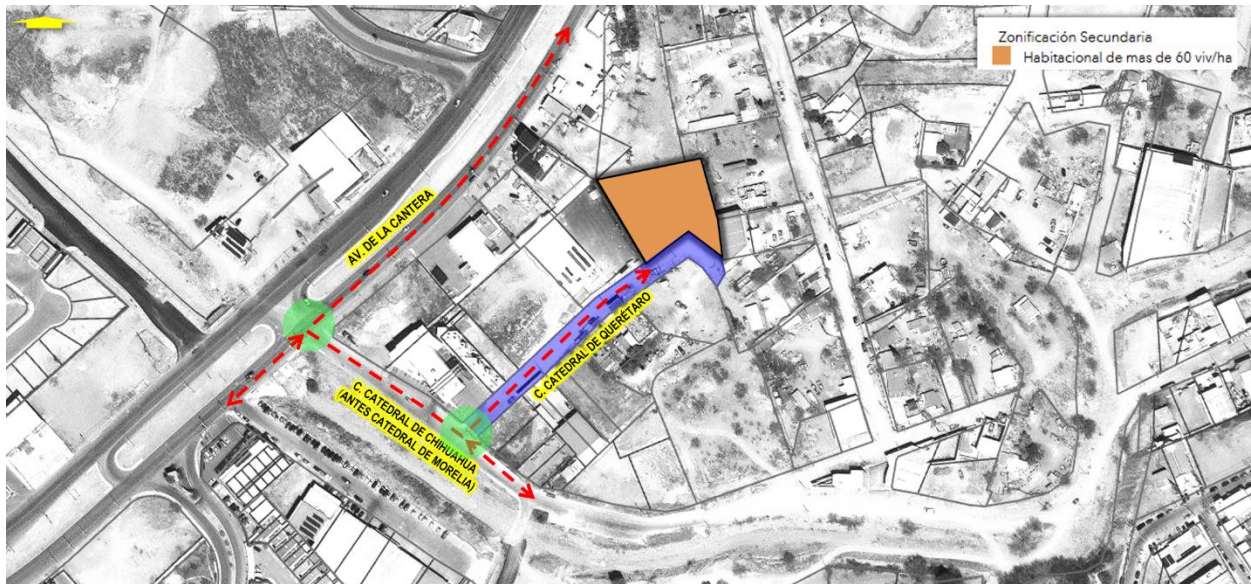
Zonificación Secundaria

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; margin-right: 5px;"></span> Habitacional de 36 - 45 viv/ha</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e67e22; margin-right: 5px;"></span> Habitacional de 46 - 60 viv/ha</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d35400; margin-right: 5px;"></span> Habitacional de mas de 60 viv/ha</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; margin-right: 5px;"></span> Comercio y Servicios</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #34495e; margin-right: 5px;"></span> Mixto Intenso</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #2980b9; margin-right: 5px;"></span> Mixto Moderado</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9b59b6; margin-right: 5px;"></span> Industria Bajo Impacto</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9c27b0; margin-right: 5px;"></span> Microindustria</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; margin-right: 5px;"></span> Recreación y Deporte</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #a2d4c9; margin-right: 5px;"></span> Zona de Amortiguamiento</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e8e8e; margin-right: 5px;"></span> Zona Especial de Desarrollo Controlado 1</li> </ul> |
|---|---|

Anexo 35. Uso de Suelo actual y propuesto. Fuente: SIGMUN 2025.



Anexo 36. Accesibilidad principal al predio. Fuente: SIGMUN 2025.



Anexo 37. C. Catedral de Chihuahua y su sección actual. Fuente: SIGMUN.



División de Distribución Norte  
Superintendencia de Zona Chihuahua  
Departamento de Planeación Y Construcción.  
"2024 Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del  
Proletariado, Revolucionario y Defensor Mayor"

Chihuahua, Chih, 07 de enero 2025  
Oficio No. ZDCH-DPYC- 059 / 2025

C. Luis Eduardo Márquez Balderas  
C. López Portillo No. 400  
Col. Unidad Presidentes  
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 03 de enero del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3516, en el Predio La Hacienda, clave catastral 460-025-011, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 2,499.27 m<sup>2</sup>

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

Atentamente.

Ing. Hugo Gómez Soza  
Superintendente de Zona Chihuahua  
C.C. Exp. Factibilidades 2025  
tel/m/ani

Av. Juan Escutia s/n, Col. Nombre de Dios C.P. 31150 Chihuahua, Chih.  
Tel. 614 4 42 70 08 ext. 16111



DIRECCIÓN TÉCNICA  
SE400/SS410/01/T065/01-2025

Chihuahua, Chihuahua: a 20 de enero de 2025.

C. LUIS EDUARDO MÁRQUEZ BALDERAS  
P R E S E N T E -

El Director Técnico, Ing. Manuel Abías Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falcón Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto en el capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 5, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 25 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su Solicitud única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, para un cambio de licencia de uso de suelo de un predio con uso de suelo H45- habitacional unifamiliar, ubicado en la Calle Catedral de Querétaro No. 3516, en el Predio La Hacienda, de acuerdo a licencia de uso de suelo No. AUA 17815/2024, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 2,499.27 m<sup>2</sup> me permito hacer de su conocimiento el siguiente:

**DICTAMEN TÉCNICO**

Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de uso de suelo del predio en cuestión.

Este documento tiene una vigencia de 12 meses y el carácter de irrevocable. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el periodo de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una factibilidad del servicio, tampoco es una autorización, ni la expresión de consentimiento alguno para la reforestación o para iniciar la obra proyectada.

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdiferenciados, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

ATENTAMENTE  
ING. MANUEL ABÍAS CÁRDENAS  
DIRECTOR TÉCNICO

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.  
Archivo.

Página 1 de 1

Ave. Ocampo No. 1604,  
Col. Centro, C.P. 31000,  
Chihuahua, Chih., México  
Teléfono (614) 439-7474

www.jmaschih.gob.mx

FOR-SE420-06

Revisión 2

Fecha de Rev. 01-06-2023

**Anexo 38. Factibilidades del predio de CFE y JMÁS.**

## 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

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010. Censo General de Población y Vivienda 2020.

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

### 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.

## CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

MAYRA CHÁVEZ JIMÉNEZ

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

Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

M.D.U. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN.

Directora

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**