

*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 2026.

**No. 50**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 066/2026**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
TECNOVAL DE MÉXICO S.A. DE C.V.**

**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 066/2026**

**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 **"Tecnoval de México S.A. de C.V."**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio ubicado en calle Ciprés No. 717 de la Colonia Granjas de esta ciudad, con superficie de **939.05** metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo **de Habitacional H45 a Mixto Moderado**.

**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 once del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Omar Enrique Márquez Estrada, 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. Rogelio Pérez Camargo, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Tecnoval de México S.A. de C.V.", en el predio ubicado en calle Ciprés No. 717 de la Colonia Granjas de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 939.05 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Rogelio Pérez Camargo, en su carácter del propietario del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Tecnoval de México S.A. de C.V.", 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 ubicado en calle Ciprés No. 717 de la Colonia Granjas de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 939.05 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado.

**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.



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"TECNOVAL DE MÉXICO S.A. DE C.V."

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Rogelio Pérez Camargo**, en su carácter del propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Tecnoval de México S.A. de C.V.**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ciprés No. 717 de la Colonia Granjas de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 939.05 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por el **C. Rogelio Pérez Camargo** en su carácter del propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Tecnoval de México S.A. de C.V.**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ciprés No. 717 de la Colonia Granjas de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 939.05 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Moderado**, 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 "**Tecnoval de México S.A. de C.V.**", 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. Rogelio Pérez Camargo** en su carácter del propietario del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rogelio Pérez Camargo;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 8,208** de fecha 25 de enero del 1988, otorgada ante el Lic. José Antonio de Lascuráin y Osio,

Notario Público Número 21 del Distrito Judicial Morelos, comparecen por una parte la señora Celia Fernández Cepeda de Ríos Velasco y el señor Jorge Ludovico Treviño Botti, a quienes se les denominará como la parte vendedora y por la otra parte el señor Rogelio Pérez Camargo, a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, acuden para celebrar un contrato de compraventa sobre el predio identificado como Finca No. 717 de la Calle Ciprés de la Colonia Granjas de la Ciudad de Chihuahua, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, bajo número de inscripción 1,175 folio 37 libro 2114 sección primera, con folio real 1232815;

4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-156898** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 21 de enero del 2025;
5. **Oficio DASDDU/283/2025** de fecha 22 de abril del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 392/2025** de fecha 13 de junio del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/456/2025** de fecha 13 de junio de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/714/2025** de fecha 16 de julio del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/527/2025** de fecha 16 de julio del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se informa al presidente de comité de vecinos de Colonia Granjas, el C. Rogelio Valencia Domínguez, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/455/2025** 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;
11. **Oficio SJ/DRPA/0572/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Décimo Segunda Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 26 de septiembre 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se autorizó el estudio de planeación urbana por unanimidad de votos;

**13. Oficio DASDDU/790/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 12 de noviembre del 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a establecer las medidas de protección para los usuarios y habitantes de la zona, así como a presentar los estudios de impacto vial, impacto ambiental e impacto urbano y ambiental, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

**CUARTO.** Mediante oficio **DASDDU/790/2025** de fecha 12 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 establecer las medidas de protección para los usuarios y habitantes de la zona, así como a presentar los estudios de impacto vial, impacto ambiental e impacto urbano y ambiental el cambio de uso de Habitacional H35 a Mixto Moderado 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 Décima Segunda Sesión Extraordinaria celebrada el día 26 de septiembre 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 "**Tecnoval de México S.A. de C.V.**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ciprés No. 717 en la Colonia Granjas de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 939.05 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

**DICTAMEN**

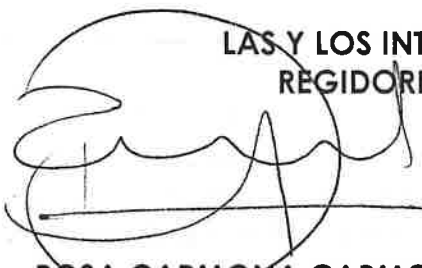
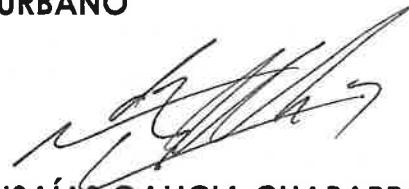
**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Rogelio Pérez Camargo, en su carácter del propietario del predio.

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Tecnoval de México S.A. de C.V.**", 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 ubicado en calle Ciprés No. 717 de la Colonia Granjas de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 939.05 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Moderado.**

**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. ROGELIO PÉREZ CAMARGO** EN SU CARÁCTER DEL PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**TECNOVAL DE MÉXICO S.A. DE C.V.**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE CIPRÉS NO. 717 DE LA COLONIA GRANJAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 939.05 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H45 A MIXTO MODERADO**, 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/790/2025**

Chihuahua, Chih. 12 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 **ROGELIO PEREZ CAMARGO**, en su carácter de propietario del predio **ubicado en Calle Ciprés No. 717 en la Colonia Granjas**, de esta ciudad, con superficie de **939.05 m<sup>2</sup>**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Tecnoval de México S.A. de C.V."** 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 **Mixto Moderado**.

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/283/2025 de fecha 22 de abril del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Tecnoval de México S.A. de C.V."** 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. 392/2025 de fecha 13 de junio del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua remite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Tecnoval de México S.A. de C.V."**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/456/2025 de fecha 13 de junio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/714/2025 de fecha 1 de julio 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/527/2025 de fecha 16 de julio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos de la Colonia Las Granjas sobre el estudio de planeación urbana denominado **"Tecnoval de México S.A. de C.V."**, así mismo informa el plazo para presentar inquietudes acerca del proyecto.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/455/2025 de fecha 20 de junio de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con **Oficio No. SJ/DRPA/0572/2025 de fecha 25 de junio del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Tecnoval de México S.A. de C.V."** fue presentado en la **Décima Segunda Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **26 de septiembre 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 establecer las medidas de protección para los usuarios y habitantes de la zona, así como a presentar los estudios de impacto vial, impacto ambiental e impacto urbano y ambiental**, el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado** 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/283/2025 de fecha 22 de abril del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana

5. Oficio No. 392/2025 de fecha 13 de junio del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/456/2025 de fecha 13 de junio 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/714/2025 de fecha 1 de julio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/527/2025 de fecha 16 de julio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos de la Colonia Las Granjas sobre el estudio de planeación urbana denominado "Tecnoval de México S.A. de C.V."
9. Oficio No. DASDDU/455/2025 de fecha 20 de junio de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica; donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/DRPA/0572/2025 de fecha 25 de junio 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 Segunda Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 26 de septiembre 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 **"Tecnoval de México S.A. de C.V."**

ATENTAMENTE

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓNChihuahua  
capital de desarrollo  
y resultados-97  
-16

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN 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 Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTR. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO



**Estudio para cambio de Uso de Suelo  
Con información complementaria**

**“TECNOVAL CHIHUAHUA”**

Chihuahua, Chihuahua, abril 2025

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE  
ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 76 Y  
77 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS  
HUMANOS, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y DESARROLLO  
URBANO DEL ESTADO DE  
CHIHUAHUA.**

**UBICACIÓN-  
Calle Ciprés No. 717 en la Colonia Las  
Granjas**



---

**DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA  
BUSTILLOS D.R.U. 30**



## ESTUDIO DE PLANEACION PARA CAMBIO DE USO DE SUELO “TECNOVAL DE MÉXICO S.A. DE C.V.”



**USO DE SUELO ACTUAL:** Habitacional H35    **USO DE SUELO PROPUESTO:** Mixto Moderado

**UBICACIÓN:** Calle Ciprés No. 717 en la Colonia Las Granjas

**CLAVE CATASTRAL:** 191-021-016

**SUPERFICIE:** 939.05m<sup>2</sup>

**PROPIETARIO:** Rogelio Pérez Camargo

**REPRESENTANTE LEGAL TECNOVAL DE MÉXICO S.A. DE C.V.:** Ing. Iván Salgado Sánchez

## Contenido

- 1. INTRODUCCIÓN.....
- 2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....
- Proceso de aprobación.....
  - A) Ámbito 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
  - B. Ámbito Estatal
    - Constitución Política del Estado De Chihuahua
    - Ley de Planeación del Estado De Chihuahua
    - Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.)
  - C. Ámbito Municipal
    - Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua
- 3 -ANTECEDENTES -
  - Definición del área de estudio:
  - Régimen de tenencia de la tierra
- 4 - DIAGNÓSTICO -
  - Aspectos Socioeconómicos
  - Medio Natural
  - Medio Físico
  - Estudio de Impacto Vial.....
- 5 - NORMATIVO -
  - Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.)
- 6 - ESTRATEGIA -
  - A. Estrategia de uso de suelo
  - B. Estrategia de Vialidades.
  - D. Estrategia de Infraestructura.
- III. Síntesis de la propuesta
- 7- CONCLUSIONES -
- 8 - CRÉDITOS -

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación destaca aquellos elementos técnicos y urbanos que fundamentan la presente modificación, permitiendo así obtener la autorización para el cambio de uso de suelo solicitado para el predio.

La Ciudad de Chihuahua está viviendo una profunda y acelerada transformación urbana espacial y demográfica, como consecuencia del nuevo orden económico conocido como globalización, efecto ha generado un paisaje de ciudades modernas, de potencialidades económicas fuertes y de última generación.

Es de suma importancia contar con estas empresas que ayudan a la movilización y resguardo de valores para que los bienes de los ciudadanos estén a salvo de robos, para una ciudad con más seguridad y manejo especializado de valores, que es algo tan importante para la globalización de nuestros ciudadanos, desde el gobierno propio hasta las empresas pequeñas y grandes.

Todas las empresas privadas y gubernamentales hacen diariamente un flujo constante de dinero, hablando específicamente de la moneda física, esta empresa y sus servicios brindan ese manejo fluido del mismo, dando seguridad a los clientes con sus altos estándares de calidad, hacen de una manera eficiente.

La mayoría de las empresas suelen producir bienes en previsión de la demanda. El uso correcto de una bodega, trae muchos beneficios, como permitir a las personas autorizadas el acceso a las materias almacenadas y mantener en constante información al departamento de compras, sobre las existencias reales de materia prima.

El presente estudio de planeación, pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo para un predio ubicado en la calle Ciprés no. 717 de la Colonia Las Granjas de esta ciudad. Este predio, actualmente ocupa un uso de suelo Habitacional H35 (26-35 viv/ha), y se propone el cambio a **Mixto Moderado (MM)**.

El inmueble actualmente cuenta con una superficie de terreno de 939.05 m<sup>2</sup> y se **pretende regularizar actividad que actualmente se realiza en el predio que consiste en el transporte, resguardo y proceso de valores, a través de vehículos blindados de diseño práctico y seguros, así como sistemas de comunicación avanzada para una efectiva conexión con clientes, mandos operativos y de dirección las 24 horas, los 365 días del año. Así como la prestación de toda clase de servicios de consultoría, técnicos, administrativos, contables, de computación, de personal, de logística, profesionales y otros servicios y actividades comerciales necesarias para el cumplimiento de su objeto social; De acuerdo a la tabla de compatibilidad del PDU2040 Séptima actualización el giro es "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas"**.

Este análisis técnico está formulado para promover el cambio de uso de suelo a Mixto Moderado (MM) y se fundamenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

El presente estudio de planeación destaca los elementos técnicos y operativos que fundamentan la propuesta de servicios integrales de traslado de valores que ofrece Tecnoval en la Ciudad de Chihuahua. Esta empresa ha experimentado un crecimiento notable, adaptándose a un entorno económico globalizado que exige soluciones de seguridad y eficiencia en la gestión de valores.

La Ciudad de Chihuahua está viviendo una transformación acelerada en su infraestructura y servicios, impulsada por la creciente necesidad de seguridad en el traslado de bienes, documentos y efectivo. En este contexto, el papel de empresas como Tecnoval se vuelve crucial, ya que no solo proporcionan un servicio esencial, sino que también contribuyen a la confianza y tranquilidad de la comunidad empresarial.

La gestión de valores es vital, ya que garantiza que los bienes estén protegidos de daños y robos. Tecnoval se especializa en ofrecer soluciones integrales, desde el manejo y custodia de efectivo hasta

la atención a cajeros automáticos, permitiendo a las empresas operar con la certeza de que sus recursos están seguros.

El presente estudio tiene como objetivo resaltar los servicios que Tecnoval brinda, que incluyen el traslado y administración de efectivo, atención a cajeros automáticos, y la entrega de nómina de manera segura y eficiente. A través de la implementación de tecnología avanzada y un equipo de profesionales capacitados, Tecnoval asegura un control riguroso en cada uno de sus procesos.

Este análisis técnico busca promover la importancia de contar con servicios de traslado de valores en la región, fundamentándose en la necesidad de un entorno seguro y confiable para el crecimiento económico de Chihuahua. Con un enfoque en la seguridad y la satisfacción del cliente, Tecnoval se posiciona como un referente en la industria, contribuyendo al desarrollo y bienestar social de la comunidad.

## 2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

### Proceso de aprobación

#### A) **Ámbito Federal**

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

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política.

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

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

El **Artículo 27**, dispone que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población."

El **Artículo 73**, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del Artículo 27 de esta Constitución.

El **Artículo 115**, fracción V, faculta a los Municipios a: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y a participar en la creación y administración de sus reservas territoriales. Dispone que, deba asegurarse la participación de los municipios en la formulación de planes de desarrollo regional. Los autoriza para controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales y, para, en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución, expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fuesen necesarios.

#### **Ley de Planeación**

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

Dispone 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.

### ***Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano***

La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional. Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

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

**Artículo 11.** De las atribuciones de los municipios, dictamina que a estos les corresponde:

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios.
- ✓ Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría.
- ✓ Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, entre otros.

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

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 sano para su desarrollo, salud y bienestar.

- II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación.
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente.
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas.
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo.
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX-G de la Constitución; que habla de la concurrencia del Gobierno Federal, de los Gobiernos de los Estados y de los Municipios en el ámbito de sus competencias respectivas para la protección, preservación y restauración del ambiente.
- 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.
- 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 su **Artículo 23**, establece los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano. Lo anterior con objeto de contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos.

## B. Ámbito Estatal

### **Constitución Política del Estado De Chihuahua**

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

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

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

El **Artículo 93**, establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

### **Ley de Planeación del Estado De Chihuahua**

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

- I. Las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;
- II. las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática,
- III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado

IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y

V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

**Artículo 3o.** Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación 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 7o.** El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.

b) Los Programas de Mediano Plazo:

- Sectoriales

- Regionales

- Especiales

- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.

d) El Convenio Único de Desarrollo.

e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

b) Los Programas Operativos Anuales.

c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado".

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

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Aprobar y publicar el Plan Estatal de Desarrollo.

3. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo al Congreso del Estado, para su examen y opinión.

4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación de Planeación y Evaluación le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

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

3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.
  4. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.
  5. Coordinar las actividades, que, en materia de investigación y asesoría para la planeación, realicen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.
- c) A la Secretaría de Economía le compete:
1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan y sus Programas.
  2. Participar en la definición de la política industrial, turística y comercial de la Entidad.
- d) A la Secretaría de Hacienda le compete:
1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.
  2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.
- e) A la Dirección General de Desarrollo Municipal le compete:  
Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.
- f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:
1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.
  2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.
  3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.
  4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.
5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.
6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.
- g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:
1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
  2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.
  3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.
  4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.
- h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:
1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.
  2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.

3. Definir, dentro del proceso de programación-presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.
4. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.
5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.
2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.
3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.
4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.
3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

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

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.
2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.
3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

**Artículo 9o.** En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.)***

**Artículo 13.** Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones: III - Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.  
En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.  
Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

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

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

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

**Artículo 77.** Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro. Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

**Artículo 88.** Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

**Artículo 89.** La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- 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. IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

**Artículo 90.** La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
  - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
  - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
  - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
  - d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

**Artículo 322.** Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación, para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad, de las especificaciones del proyecto autorizado y demás disposiciones de la normatividad aplicable.

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

**Artículo 26.** Para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y los municipios considerarán los siguientes criterios específicos:

I.- La política ecológica en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y con el diseño y construcción de la vivienda.

II.- La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano orientándolo hacia zonas aptas para este uso, 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.- En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre es indispensable fortalecer las provisiones de carácter ecológico y ambiental para proteger y mejorar la calidad de vida.

**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.

## Código Municipal Para el Estado De Chihuahua

Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado. Entre otras disposiciones se encuentran:

**Artículo 28.** Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

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

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

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

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

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

**Artículo 72.** Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano Municipal, las siguientes:

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VI. Derogada;
- VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;
- VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
- IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;
- X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio.
- XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

**Artículo 86.** La directiva del Consejo se integrará por un Presidente que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecto; deberá ser experto en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y un Secretario Técnico que será nombrado por el Presidente Municipal.

El Presidente tendrá voto de calidad; el Secretario será el encargado de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión del Presidente, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

**Artículo 87.** El Presidente Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el municipio, por:

- a) Un representante del Gobierno del Estado;
- b) Un representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representantes de la Administración Municipal;
- d) Dos Regidores;
- e) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f) Un representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g) Un representante de la Cámara Nacional de Comercio;

- h) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i) Un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- j) Los demás que el propio Consejo determine.

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

I. Participar en la formulación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los Planes Directores Urbanos;

II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;

III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

V. Participar en la formulación y actualización del Reglamento de Construcciones;

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

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

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

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

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

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

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

### **C.    Ámbito Municipal**

#### ***Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua***

**Artículo 3.** Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

- VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y
- IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
- a) El destino y conservación de predios;
  - b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
  - c) La utilización de la vía pública;
  - d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y
  - e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

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

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

**Artículo 8.** Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;
- III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;
- IV. Participar en la constitución, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios de coordinación que se suscriban;
- V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;
- VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;
- VIII. Vigilar que, en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;
- IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planteados, y
- X. Las demás que le otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 9.** Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible.
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas.

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

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

- a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
- b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;
- c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas, como rurales;
- d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y
- e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

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

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

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

**Artículo 11.** Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

(Entre otras).

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

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

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

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 25.** Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

### 3 -ANTECEDENTES -

El presente estudio de planeación, se desarrolla para un predio que actualmente tiene un uso de suelo Habitacional H35 (26-35 viv/ha) y se requiere llevar a cabo el cambio a **MIXTO MODERADO**, ya que se pretende regularizar el giro o actividad que actualmente se realiza en el predio que consiste en el transporte, resguardo y proceso de valores.

El predio:

Nombre del propietario: Rogelio Pérez Camargo

Ubicación: Calle Ciprés No. 717 con clave catastrales: 191-021-016

Superficie total de terreno: 939.05 m<sup>2</sup>.

Tabla 1- Superficie actual de construcción.

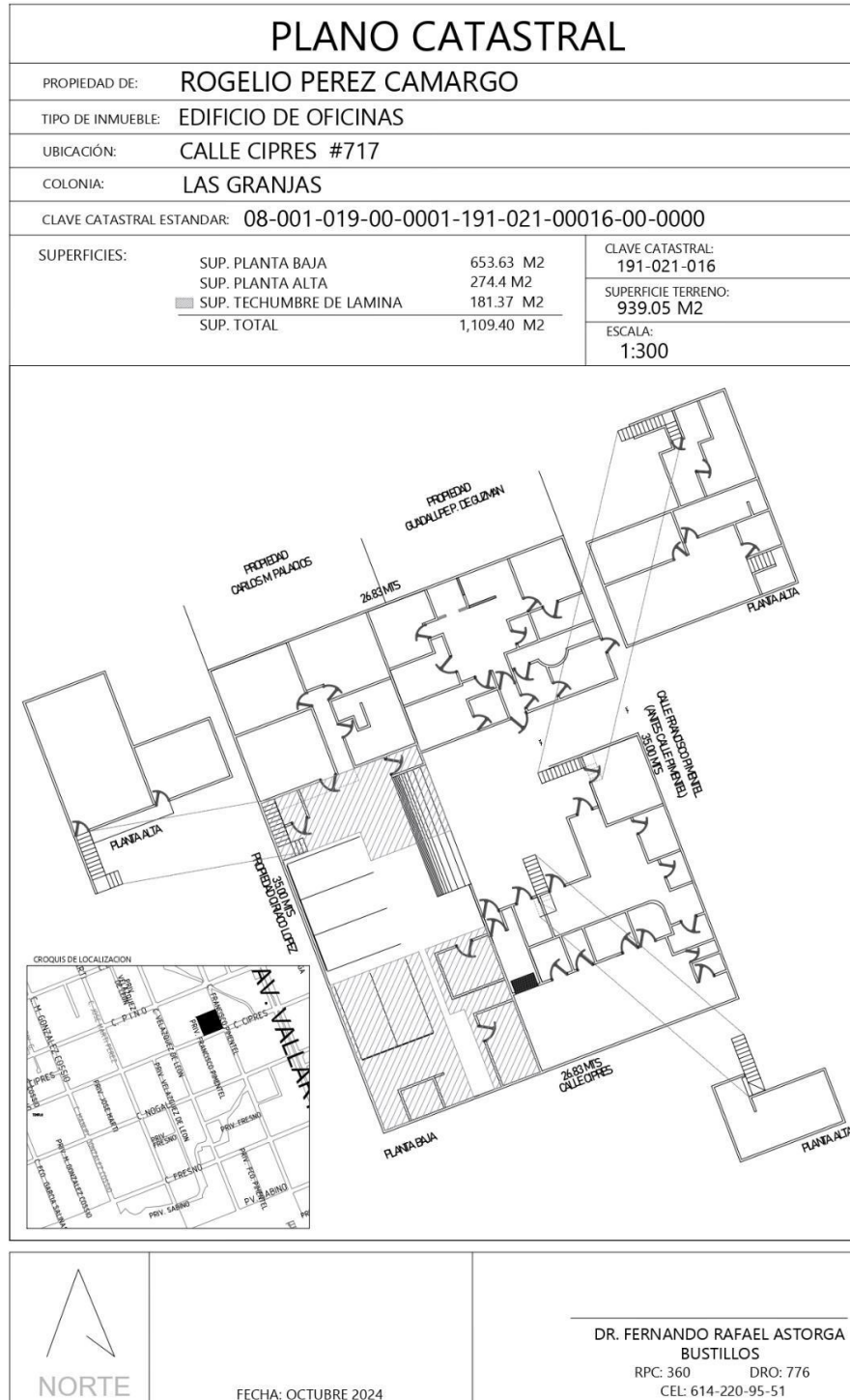
DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES	
Descripción	Superficie (m <sup>2</sup> )
Superficie de terreno	939.05m <sup>2</sup>
Sup. Planta Baja	653.63m <sup>2</sup>
Sup. Planta Alta	274.4m <sup>2</sup>
Sup. Techumbre de Lamina	181.37m <sup>2</sup>
Sup. Total	1109.4m <sup>2</sup>

Ubicación del predio:

El predio está ubicado en la calle Ciprés no. 717 de la Colonia Las Granjas de esta ciudad. Ver Figuras 1-4.







FECHA: OCTUBRE 2024

DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA  
BUSTILLOS  
RPC: 360 DRO: 776  
CEL: 614-220-95-51

Figura 4 – Plano catastral del predio.

## Definición del área de estudio:

El predio en estudio se ubica en la zona norte de la ciudad de Chihuahua. Con la finalidad de llevar a cabo el presente estudio de planeación urbana, se ha seleccionado un área suficientemente amplia que permita identificar y conocer el contexto urbano donde se ubica el predio. Esta área de estudio se encuentra dentro de las colonias Las Granjas, Satélite, Abraham González (Norte), Francisco I Madero (Norte), Floresta, y Fracc. Real de Guzmán. Las vialidades que delimitan el polígono de esta área son: Av. Zaragoza, calle Cosmos, Calle Mercurio, Avenida Agustín Melgar y C. José María Iglesias. Para esta área de aplicación, se analiza una superficie de 3.173.251,9M2. Ver Figura 5.

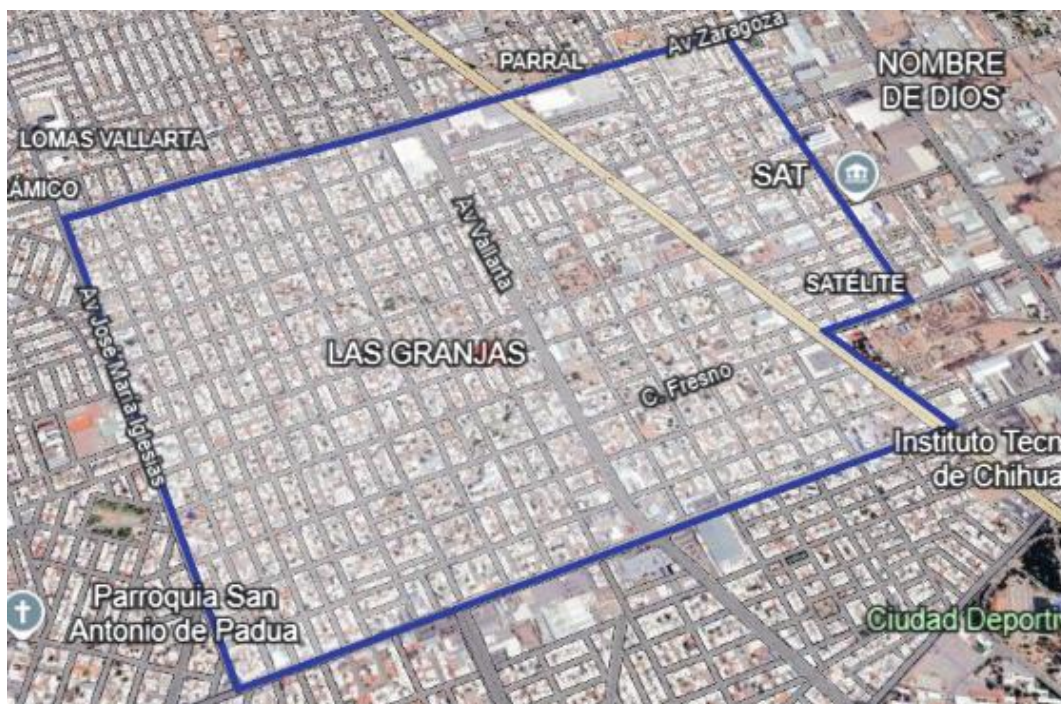


Figura 5 – Área de estudio. Fuente. Propia.

## Disposiciones del predio de conformidad con el PDU 2040:

El predio en estudio actualmente ocupa un uso de suelo **Habitacional H35 (26-35 viv/ha)**, establecido Plan de Desarrollo Urbano 2040 - Séptima Actualización de la ciudad de Chihuahua y se propone el cambio a **MIXTO INTESO (MI)**, ya que se pretende regularizar el giro o actividad que actualmente se realiza en el predio que consiste en el transporte, resguardo y proceso de valores.

De acuerdo al PDU 2040, los usos de suelo en el **área de estudio** de este análisis son:

Hacia el Norte - Habitacional H35, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Zona de Amortiguamiento y Equipamiento Urbano.

Hacia el Sur - Habitacional H35, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Zona de Amortiguamiento y Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte.

Ver Figura 6.



vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

**En cuanto a los criterios para definición y/o delimitación que marca la estrategia para la administración del suelo para Usos Mixtos específicamente del uso de suelo Mixto Moderado.**

1. Se ubicarán en vialidades de jerarquía; regional, arterial y/ o primarias.
2. Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho.

Se regularizará por situación de hecho.

El caso que nos ocupa para el presente estudio de planeación es el del no. 2 ya que el predio se encuentra construido con actividad desde octubre del 2006, ya con 18 años y medio funcionando, de igual modo se anexa evidencia de recibo de pago la Comisión Federal de Electricidad emitido ese año.



**Ubicación del suministro:**  
 TECNOVAL DE MEXICO S A DE C V  
 PIMENTEL 717  
 GRANJAS  
 CHIHUAHUA, CHIH

**Domicilio fiscal:**  
 RFC-TME 9605108R7

COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD  
 RFC: CFE-378814-Q10  
 REFORMA 164 C JUAREZ MEXICO DF CP06608  
 Fecha: 2006/12/19 Hora: 11:43:08 Cajero: 43

**COMPROBANTE DE PAGO**

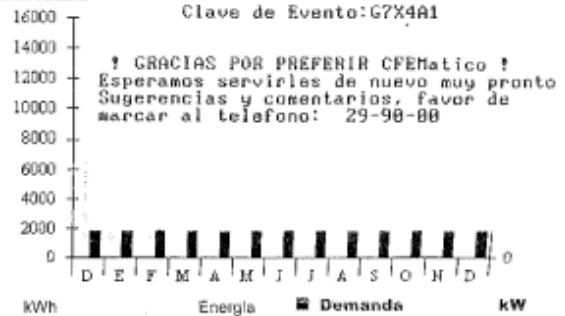
Nombre: TECNOVAL DE MEXICO S A DE C V  
 Direcc: PIMENTEL 717  
 Poblac: CHIHUAHUA  
 Cuenta: 68DC01G016080138 Medidor: 7L91F7  
 RPU: 585050702179 Tarifa: 66 Hilos: 3

**Número de Servicio: 585 050 702 179**

Periodo: 28 OCT 06 a 28 NOV 06 Carga conectada kW: 40 Tarifa:  
 Demanda contratada kW: 40 Multip:

DESCRIPCION DEL CONCEPTO	IMPORTES
ENERGIA FACTURACION 200612	13,844.47
SUB-TOTAL (+)	13,844.47
IVA 15% (+)	2,076.74
DAP (+)	553.75
<b>GRAN TOTAL \$</b>	<b>16,475.88</b>

Unidad	Medidor	Consumo	Demanda	Factor de potencia	Costo
KWh	7L91F7	75307	64190	11117	11,117
KW	7L91F7	32	0	32	32
KVAh	7L91F7	89188	64342	4846	4,846



Medidor	Consumo	Demanda	Factor de potencia	Costo	
0610	3	347.4057	1.042	0.888	925.48
0611	29	347.4063	10.075	0.871	8,775.13

Medidor	Consumo	Demanda	Factor de potencia	Costo
0610	0.0967	32	117.66	364.70
0611	0.9866	32	115.60	3,575.64

Concepto	Importe
Cargo por Energía	9,700.63
Cargo por Demanda	3,941.09
C 2% Baja Tensión	272.83
Bonificación Factor de Potencia	69.57
Subtotal	13,844.98
IVA	2,076.74
Facturación del Periodo	15,921.72
Derecho de Alumbrado Público 4.00%	553.79
Adeudo Anterior	16,152.38
Su Pago	16,152.00
<b>Total</b>	<b>\$16,475.89</b>

Medidor	Consumo	Demanda	Factor de potencia	Costo	
DIC 05	29	8,606	91.48	40	2,153.6
ENE 06	26	8,097	92.91	41	1,204.9
FEB 06	24	6,427	92.39	40	1,219.3
MAR 06	23	7,571	92.01	46	1,185.4
ABR 06	27	7,428	91.16	40	1,201.1
MAY 06	34	10,973	92.45	46	1,123.1
JUN 06	34	12,488	93.49	48	1,123.4
JUL 06	36	14,202	94.26	57	1,123.9
AGO 06	36	13,588	94.51	56	1,164.2
SEP 06	35	15,921	94.00	57	1,180.0
OCT 06	34	13,024	93.48	50	1,230.4
NOV 06	33	10,989	92.68	48	1,235.2
DIC 06	32	11,117	91.67	45	1,245.4

Fecha y lugar de expedición: 05 DIC 06, CHIHUAHUA CHIH.  
 Son: **(DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 89/100 M.N.)**

**AVISOS IMPORTANTES**  
 » Su facturación incluye bonificación por obtener un factor de potencia (FP%) superior al 90%.  
 » Gracias por su pago efectuado el 24 NOV 06 por \$16,152.00  
 » Nos transformamos para servirle mejor  
 » Servicio a Clientes Teléfono 071.

**COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD**

**Total a pagar: \$16,475.80**  
 (DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

60 DC 01 G 01 608 0138

Clave de envío: Repartir

TALON DE CAJA

En cuanto a la Estructura Vial del área de estudio, cuenta con vialidades muy importantes como es la **Av. Vallarta** (Vialidad primaria), localizada a una distancia de 120.00 metros del predio, a 65.00 metros se encuentra la **Calle Pino** (vialidad primaria), la **Calle Fresno** a una distancia de 275.00 metros.

Uso de suelo actual

El uso de suelo establecido en el PDU 2040 es **Habitacional H35 (26-35 viv/ha):**

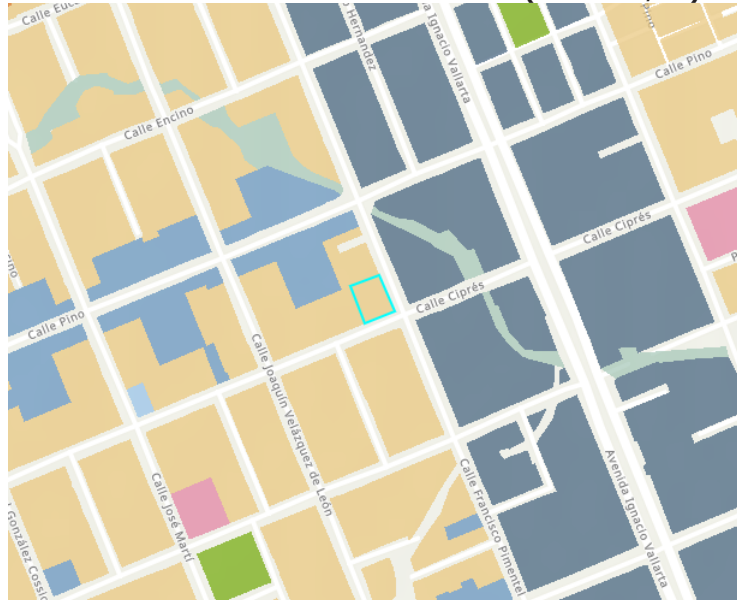


Figura 7 – Zonificación Secundaria y uso de suelo actual. Fuente: PDU 2040.

Uso de suelo solicitado

El uso de suelo propuesto para el predio es **MIXTO MODERADO (MM):**

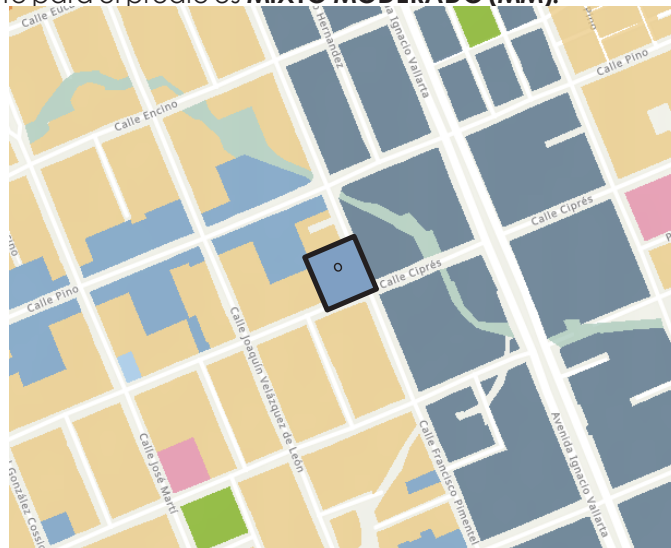


Figura 8 – Zonificación Secundaria y uso de suelo propuesto.

### Simbología



Figura 9 – Simbología Zonificación Secundaria y uso de suelo propuesto. Fuente: PDU 2040.

Uso de suelo actual y solicitado:



Figura 10 – Uso de suelo actual: Habitacional H35 (26-35 viv/ha) a la izquierda y propuesto: **Mixto Moderado (MM)** (Derecha).

Fotografías del predio:

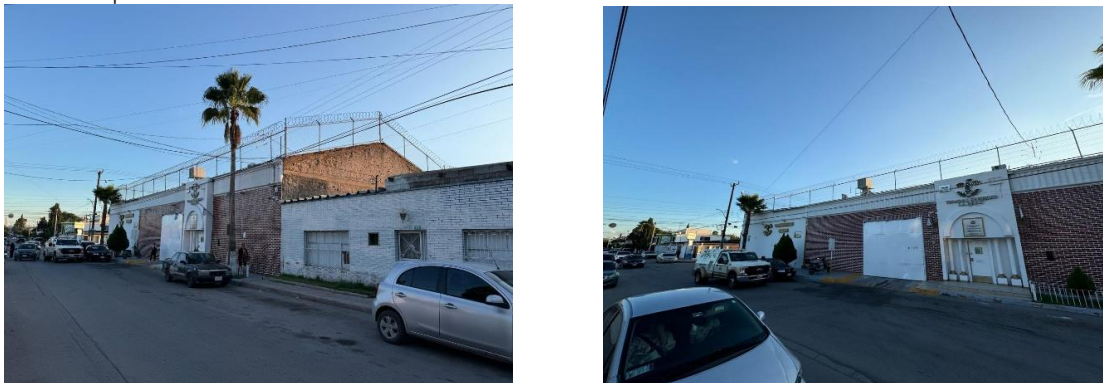


Figura 11- Vista del predio desde Calle Pimentel



Figura 12 – Vista del predio desde la calle Cipres.



Figura 13 – Fotografías del predio



Figura 14 – Fotografías del predio



Figura 15 – Fotografías del interior del predio

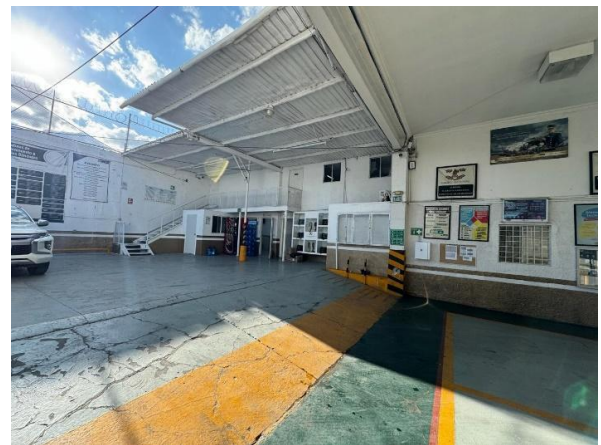


Figura 16 –Fotografías del interior del predio

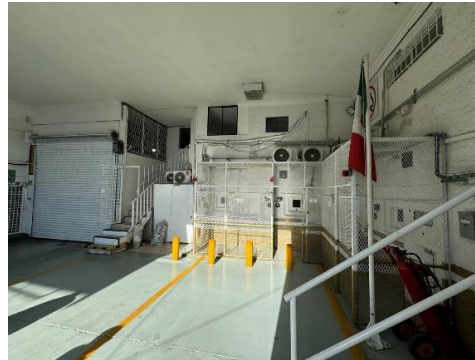


Figura 17 - Fotografías del interior del predio.

**Régimen de tenencia de la tierra**

El propietario del predio es el Sr. Rogelio Pérez Camargo, quien compareció para formalizar el contrato de compraventa, mediante la escritura número 8,208 con fecha del 25 de enero de 1988, ante el Notario Público 21 del Distrito Morelos, registrado bajo el número 1175 a folio 37 del libro 2114, sección Primera, con fecha del 21 de septiembre de 1988.

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DISTRITO MORELOS**

INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION
1175	37	2114	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 21 DE SEPTIEMBRE DE 1988  
 INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 8208  
 OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 25 DE ENERO DE 1988  
 EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 21 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,  
 CUYO TITULAR ES EL(LA) LICENCIADA MONICA ESNAYRA PEREYRA  
 EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:  
 -----  
 CONTRATO DE COMPRAVENTA  
 -----  
 VENDEDOR:  
 (+) CELIA FERNANDEZ CEPEDA DE RIOS SOLTERO(A)  
 COMPRADOR:  
 ROGELIO PEREZ CAMARGO CASADO(A) EN SEPARACION DE BIENES  
 OBJETO:  
 TIPO DE INMUEBLE: FINCA URBANA  
 LOCALIZACION: CALLE CIPRES NUMERO 717  
 COLONIA GRANJAS  
 MUNICIPIO: CHIHUAHUA  
 SUPERFICIE: 939.0500 METROS CUADRADOS  
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
 1 AL 2 26.8300 METROS CON CALLE CIPRES  
 2 AL 3 35.0000 METROS CON PROPIEDAD DE CIRIACO LOPEZ  
 3 AL 4 26.8300 METROS CON PROPIEDAD DE CARLOS M. PALACIOS Y GUADALUPE P. DE  
 4 AL 1 35.0000 METROS CON CALLE PIMENTEL  
 CLAVE CATASTRAL: 191-021-016  
 DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE PROPIEDAD  
 VALOR DE OPERACION: \$19,984,400.00  
 AGREGADO AL APENDICE DEL LIBRO 2114 DE SECCION PRIMERA CON EL NUMERO 27  
 DATOS DE REGISTRO ANTERIOR:  
 INSCRIPCION 1828 FOLIO 117 LIBRO 2007 SECCION PRIMERA  
 INSCRIPCION 1678 FOLIO 95 LIBRO 2057 SECCION PRIMERA  
 INSCRIPCION 1829 FOLIO 114 LIBRO 2008 SECCION PRIMERA  
 INSCRIPCION 1692 FOLIO 95 LIBRO 2051 SECCION PRIMERA

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 1828 FOLIO: 117 LIBRO: 2007 SECCION: 1		
DERECHOS CAUSADOS	CERTIFICADO DE INGRESOS	FECHA DE PRESENTACION
\$ .00 M.N.		
AGREGADO DOCUMENTOS SECCION I		APENDICE FISCAL SECCION I
LIBRO 2114 NUMERO 27		LIBRO 2114 NUMERO 1175

DOY FE

LIC. FRANCISCO JAVIER CAZARES LICON

Figura 18 – Captura del registro público de la propiedad

El objetivo es hacer el cambio de uso **Habitacional H35** a **Mixto Moderado**, ya que se pretende regularizar giro o actividad que actualmente se realiza en el predio que consiste en el transporte, resguardo y proceso de valores, ; **De acuerdo a la tabla de compatibilidad del PDU2040 Séptima actualización el giro es “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”.**

De acuerdo al PDU 2040, en la AGEB, se presentan usos Habitacionales H35, Mixto Moderado, Mixto Intenso.

En cuanto al área de estudio, conformada por las colonias Las Granjas, Satélite, Abraham González (Norte), Francisco I Madero (Norte), Floresta, y Fracc. Real de Guzmán, se encuentran usos Habitacional H35, Mixtos Moderados, Mixtos Intenso, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte y Comercio y Servicios.

Al realizar una visita al área de estudio, **de acuerdo al PDU 2040**, estos son algunos de los usos de suelo que se encontraron en los predios:

Establecimientos que se ubican sobre vialidades que delimitan el área de estudio:

- ✓ **Av. Vallarta** – Mixto Intenso y Usos de Comercio y Servicios.  
(Cuenta con Restaurantes, Oxxo, Venta de Comida, Venta de Dulces, Estéticas, Tienda Naturista, Funeraria, Extra, Venta de ropa, Venta de Licores, Salón para Eventos Sociales, Venta de Agua purificada, Florería, Farmacia, Auto lavado y Gasolinera).
- ✓ **Av. De las Américas** – Mixtos Bajos, Comercio y Servicios y Equipamiento Urbano.  
(Cuenta con Gasolineras, Venta de Comida, Plazas comerciales, farmacias, consultorios, Salón para Eventos sociales, Imprenta, Bodega, Licorerías, Restaurantes, Desconchados, Venta de Comida Rápida, Venta de pinturas, Oxxo, Fundidora, Venta de Bicicletas, Dulcería, Aluminio y Vidrio, Auto lavado Ferreterías, Boutiques
- ✓ **C. Pino** - Usos Mixtos Moderados y Habitacional H35.  
Cuenta con ferreterías, viviendas, Oxxo, Mueblerías, Taller mecánico, venta de licores, Tienda de abarrotes, venta de comida.
- ✓ **C. Fresno** – Mixtos y Habitacional H35.  
(Cuenta con vivienda, casa de empeño, taller mecánico, tienda de abarrotes, venta de comida).
- ✓ **C. Nogal** – Habitacional H35, equipamiento urbano y Recreación y Deporte, Mixto Intenso.  
(Cuenta con vivienda, parques y una Parroquia, venta de Ropa).
- ✓ **C. Cipres** – Habitacional H35 y mixto.  
(Cuenta con Vivienda).
- ✓ **C. Sicomoro** - Mixtos Moderados, Mixtos Bajos, Recreación y Deporte, y Habitacional H35.
- ✓ (Cuenta con Vivienda, Oxxo, Venta de Tortillas, Panaderías, Venta de Helado, venta de Pinturas Venta de Comida, Carnicerías)
- ✓ **C. José María Iglesias** - Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano y Habitacional H60 (Cuenta con Vivienda, Gasolineras, Venta de Dulces, Helados, Comida, Consultorios Dentales, Plazas Comerciales, Super).  
Entre otros.

A continuación, se presenta un reporte fotográfico donde se aprecian algunos de estos usos de suelo de acuerdo al PDU 2040 (vialidades en esta área de estudio):



Figura 19 – Taller Mecánico y Laboratorio ubicados en Av. Vallarta.

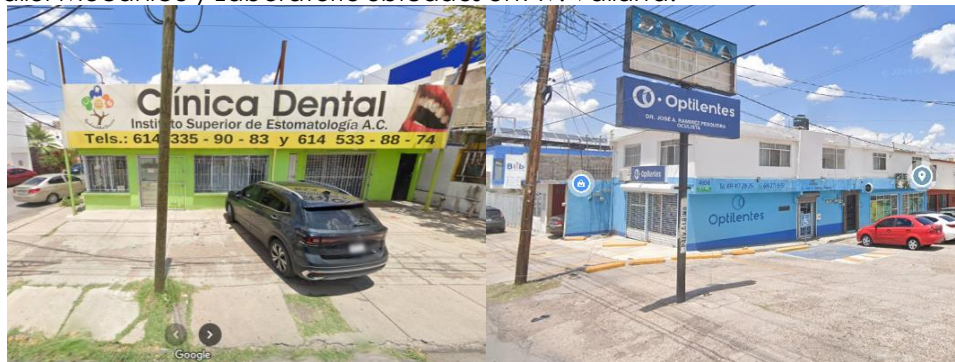


Figura 20 – Clínica dental y optica ubicados en Av. Vallarta.



Figura 21 – Ferretería y Plaza Comercial ubicados en Av. Vallarta.



Figura 22 – Laboratorio y Agencia Llantera ubicados en Av. Vallarta.

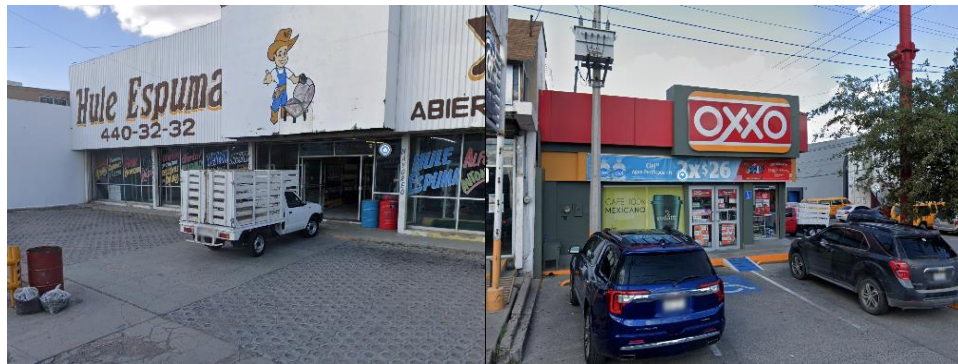


Figura 23 – Venta de telas y Oxxo ubicados en Av. Vallarta.



Figura 24 – Parque y parroquia ubicados en Calle Nogal.



Figura 25 – Heladería y Salón de belleza ubicado en Calle Nogal.



Figura 26 – Gimnasio y Tienda de abarrotes Ubicados en calle Pino.



Figura 27 – Oficinas y Agencia de seguros Ubicados en calle Pino.

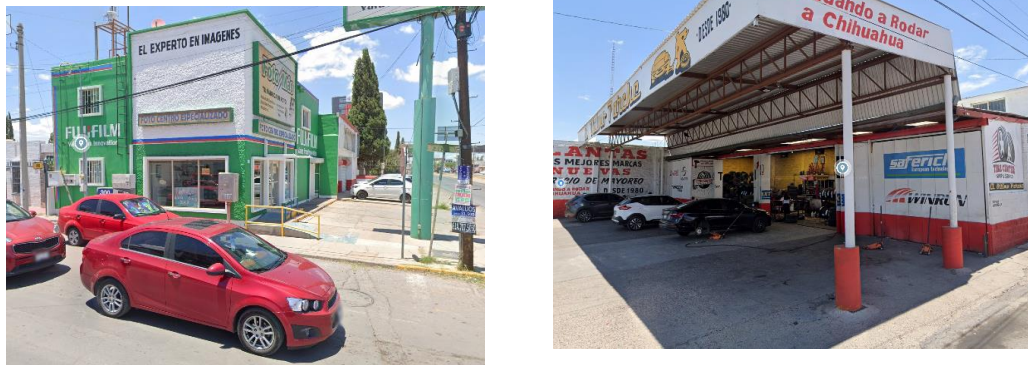


Figura 28 – Centro de fotografía y Desponchado Ubicados en calle Pino.



Figura 29 – Taller Mecánico y Salón de eventos ubicados en Calle Fresno.



Figura 30 – Ferretería y venta de comida ubicados en Calle Fresno.



Figura 31 – Venta de tamales y Venta de Alcohol ubicados en Calle Fresno.



Figura 32 – Taller Mecánico ubicados en Av. De las Américas.



Figura 33 – Venta de comida y venta de pintura Ubicados en Av. De las Americas.



Figura 34 – Cambio de Dólares y Plaza Comercial Ubicados en Av. De las Américas.



Figura 35 – Plaza Comercial y Oxxo Ubicados en Av. De las Américas.



Figura 36 – Consultorio Dental y Cambio de dólares Ubicados en Av. De las Américas.



Figura 37 – Venta de Comida y Venta de Pintura Ubicados en Av. De las Américas.



Figura 38 – Venta de Comida y Bancos Ubicados en Av. De las Américas.



Figura 39 – Gasolinera y Banco Ubicados en Av. De las Américas.



Figura 40 – Imprenta y Taller Mecánico ubicados en C. José María Iglesias.



Figura 41 – Tienda de Pintura e Imprenta ubicados en C. José María Iglesias.

Como se pudo apreciar en las Figuras anteriores, en el área de estudio, existe una gran variedad de usos de suelo que están de acuerdo a lo que indica el PDU 2040. Se ha identificado una alta incidencia de casos de uso de suelo Mixtos. Este fenómeno se caracteriza por la coexistencia de diversas actividades, tales como residenciales, comerciales y de servicios, en un mismo espacio geográfico. Esta dinámica de uso del suelo refleja una tendencia creciente hacia la urbanización compacta y la integración de diferentes funciones urbanas, lo que ofrece una serie de beneficios tanto económicos como sociales.

La identificación de múltiples casos de uso de usos de suelo Mixtos en la zona estudiada plantea una oportunidad significativa para reconsiderar la naturaleza de la zonificación habitacional. Cambiar el uso predominante de habitacional a mixto no solo es congruente con las características actuales del área, sino que también responde a las necesidades de una población en constante crecimiento que busca accesibilidad y conveniencia en su entorno cotidiano.

El uso de suelo mixto promueve la creación de comunidades más vibrantes y sostenibles, donde las personas pueden vivir, trabajar y recrearse en proximidad. Esto no solo reduce la necesidad de

desplazamientos largos, contribuyendo a una menor huella de carbono, sino que también fomenta la interacción social y el fortalecimiento de la vida comunitaria.

Además, esta transformación permitiría un aprovechamiento más eficiente del espacio urbano, promoviendo la utilización de infraestructuras y servicios que respondan a las demandas locales. Al adoptar un enfoque de uso de suelo mixto Moderado, se facilita la generación de empleo local y se potencia la economía regional al incentivar el comercio y los servicios.

Por lo tanto, el cambio propuesto es coherente con las tendencias actuales de desarrollo urbano y responde a un enfoque más sostenible y también sienta las bases para un futuro urbano más integrado y funcional, alineado con los principios de desarrollo sostenible.

## 4 - DIAGNÓSTICO -

### Aspectos Socioeconómicos

#### ANÁLISIS SOCIAL Y ECONOMICO

Los factores socioeconómicos engloban todas las actividades realizadas por el ser humano con la finalidad de sostener su propia vida y la de sus familiares, ya sean desarrolladas fuera o dentro de la vivienda.

La ciudad es mayormente el resultado de sus expresiones, por tanto, la dinámica poblacional sigue siendo un tema central para la actualización del Plan de Desarrollo Urbano, tanto en su demografía, su desarrollo social como en sus aspectos culturales.

De acuerdo a información de CONAPO a 2015 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes aproximadamente, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

Los temas de demografía, desarrollo social y economía, son centrales. Se da una recuperación importante en el crecimiento de la población con respecto al último quinquenio, la tasa de crecimiento poblacional creció del 1.57% al 1.82%. Esto se traduce en mayor bienestar y desarrollo económico.

En cuanto al soporte urbano para la economía, se considera que en nuestro municipio existe, por un lado, balance de actividades económicas y por otro una mayor presencia del sector terciario, el cual ocupa el mayor porcentaje de las personas ocupadas, más no la mayoría de las unidades económicas.

En cuanto a la infraestructura del predio, en general, cuenta con el servicio de alumbrado público, electrificación y telefonía celular. Respecto al servicio de agua potable, tiene la ventaja de contar con conexión en las dos calles colindantes: Calle Ciprés y Pimentel. En cuanto al servicio de alcantarillado sanitario, se tiene conexión hacia ambas calles. Por último, en cuanto al servicio de pavimentación.

El equipamiento del área de estudio, en general se encuentran en buenas condiciones generales. Se cuenta con servicios básicos y se aprecia una zona consolidada, pues cuenta con las condiciones

favorables para las actividades predominantes, como: Plazas Comerciales, Gasolinera, Gaseras, Venta de comida, Restaurantes, Áreas Recreativas, entre otros. Por lo anterior, se puede definir que el área de estudio, tiene una buena cobertura de infraestructura y servicios básicos con fuentes de empleo.

### **ANÁLISIS DEMOGRÁFICO**

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

El municipio de Chihuahua se ubica en el centro del Estado, su extensión territorial constituye el 3.37 % de la superficie del Estado y la población total del municipio representa el 24.1 % del Estado de Chihuahua. Actualmente la población total del municipio de Chihuahua corresponde a 937,674 habitantes, con una densidad de vivienda de 97.00 habitantes por km<sup>2</sup>.

La diversificación de actividades y la búsqueda de condiciones que eleven la calidad de vida de los habitantes han generado un proceso representativo de migración de lo rural a lo urbano lo cual ha impactado significativamente a la estructura y tamaño de la ciudad. Actualmente, el 98.7% del total de la población municipal, se concentra en la ciudad de Chihuahua La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur.

## Medio Natural

### Topografía

El predio está ubicado a una altura de 1476 m.s.n.m. El porcentaje de pendiente es del 2 - 5 %, lo que se considera pendientes muy suaves.  
Ver Figura 42.



Figura 42 –Pendiente del terreno y Simbología. Fuente PDU 2040

### Geología

De acuerdo al PDU 2040, el suelo pertenece a una unidad de tiempo geológico cuaternario (Q) del Cenozoico (C). Según el INEGI, las rocas presentes en la sección donde se encuentra el predio son sedimentarias, del tipo conglomerado, como se observa en la siguientes Figuras y sus leyendas.

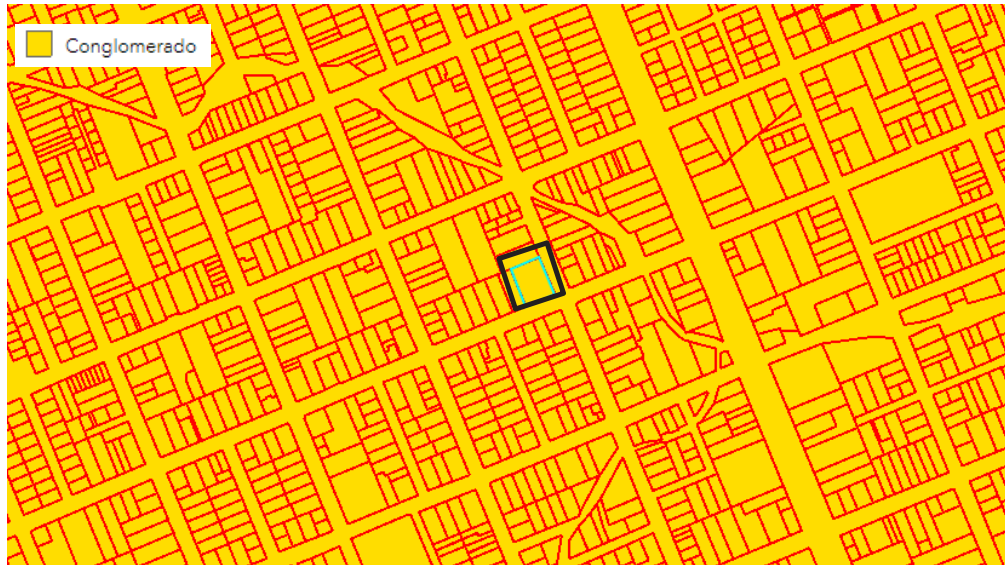


Figura 42 – Geología

El tipo de suelo donde se ubica el predio del proyecto se clasifica como KI+Kk/2/PCP, que significa suelo lúvico, cálcico, con clase textural media y fase física petrocálcica profunda, según la carta Edafológica del PDU 2040.  
Ver Figura 43.

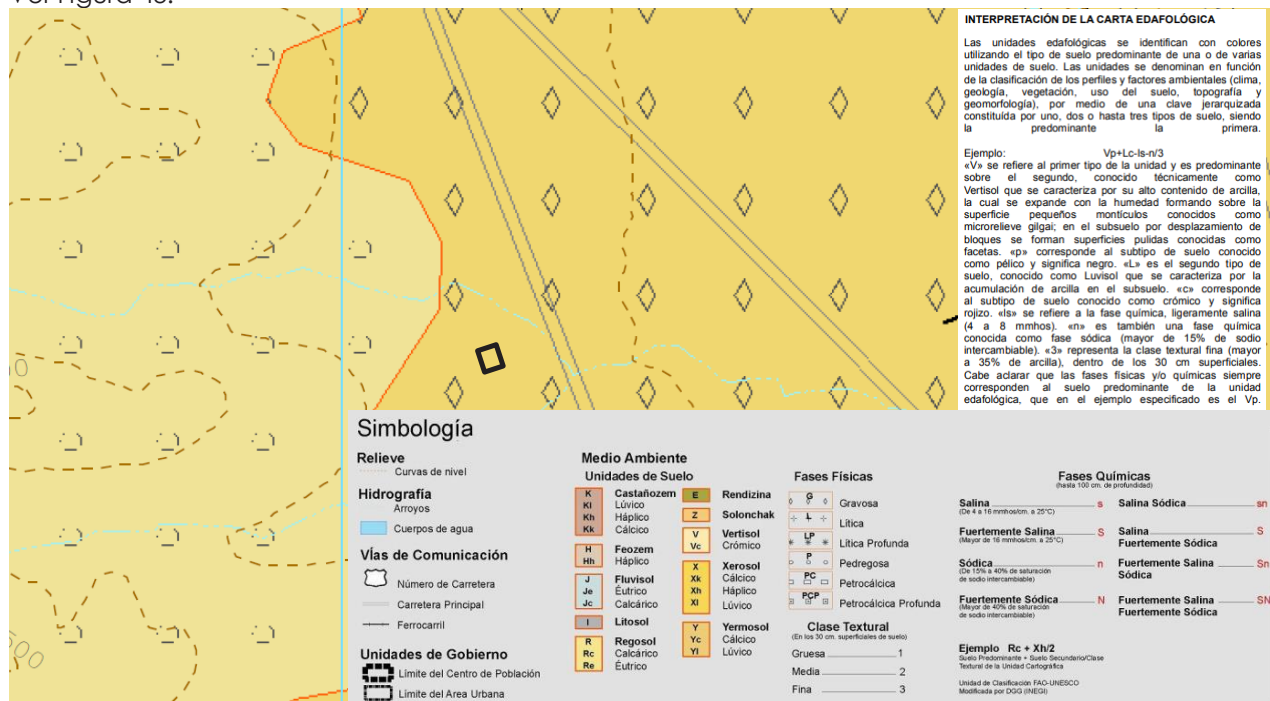


Figura 43- Carta Edafológica y Simbología. Fuente PDU 2040.

**Clima**

El predio del proyecto se ubica en una zona de clima BS1kw según la clasificación de Köppen modificada por Enriqueta García para adaptarla a las condiciones del territorio mexicano. El predio tiene un clima seco, templado con verano cálido, con temperatura media anual de 12 y 18° C, con régimen de lluvias de verano entre 5 y 10.2 % (porcentaje de lluvia invernal, respecto al total anual). Ver Figura 44.

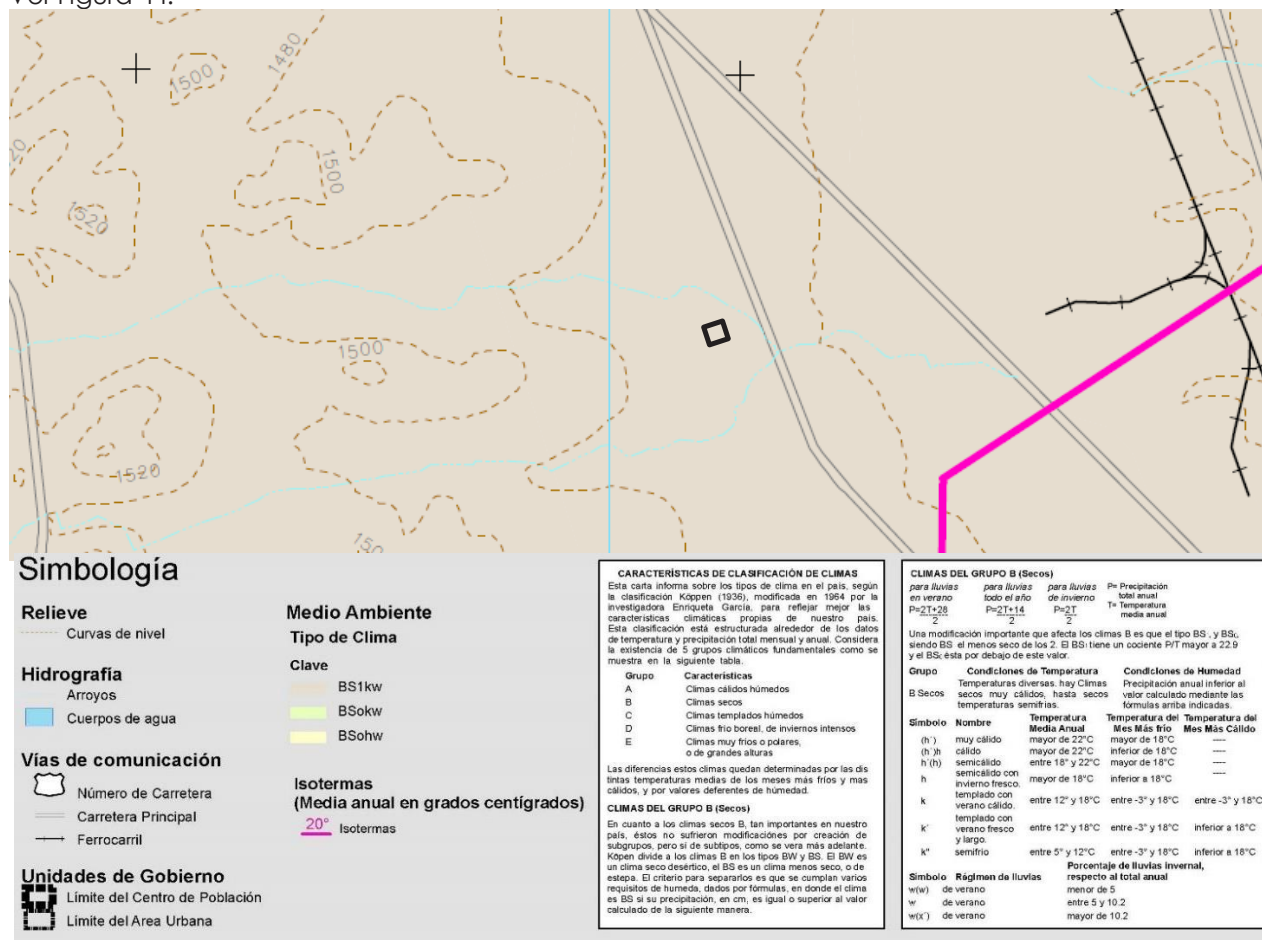


Figura 44 –Carta de clima y Simbología. Fuente PDU 2040.

**Hidrología**

De acuerdo con las corrientes y cuerpos de agua (hidrología), hacia el noroeste, el predio colinda con el “Arroyo la Galera Norte,” el cual cruza la Av. Vallarta, siguiendo su recorrido por calle Nogal que hacia el norte. Sin embargo, el predio en estudio, se encuentra a 80.00 metros del predio. Ver Figura 45.

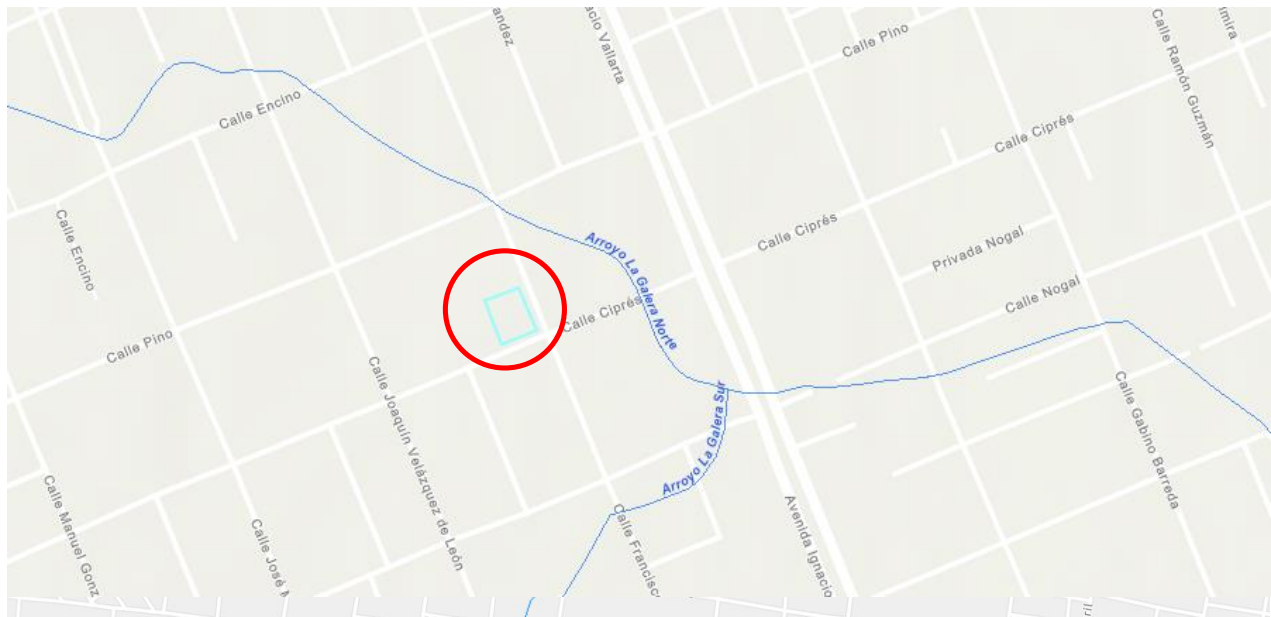


Figura 45 – Ubicación del predio con respecto al Arroyo más cercano “Arroyo la Galera Norte y La Galera Sur”. Fuente: SIGMUN.

## Medio Físico

### Vivienda

Las viviendas se constituyen como un elemento primordial para facilitar las mejores condicionantes de vida, es el centro de convivencia y del desarrollo social conforme a la base de patrimonio familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población.

Para la realización de proyecciones de crecimiento y participación de las reservas disponibles en cuanto a uso y densidad, es necesario conocer la segmentación dada por las capacidades económicas y sociales de los hogares y así determinar la caracterización socioeconómica de la vivienda.

El sector de la vivienda es esencial para la economía, pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente, también se generó un crecimiento desordenado que ha deteriorado la calidad de vida de la población. Actualmente este sector continúa enfrentando un reto en todo el país, no obstante, se observan significativos esfuerzos en materia de políticas y financiamiento.

Según datos de INEGI, el total de viviendas particulares habitadas en el municipio asciende a 237,106 con un promedio de 3.5 ocupantes por vivienda.

Un alto porcentaje de la vivienda deshabitada reduce la productividad económica de las zonas urbanas al propiciar un exceso de inversión en infraestructura para dar servicio a zonas de expansión urbana innecesaria. Asimismo, se han puesto de manifiesto los impactos ambientales negativos asociados con el crecimiento urbano, fenómeno que se ve agravado por inmuebles deshabitados en zonas centrales que de otra manera estarían ocupados por hogares que pagan impuestos. Del mismo modo, se generan impactos sociales como la delincuencia, la falta de cohesión social, insalubridad y la consecuente disminución del valor de la propiedad.

En general, la vivienda en el área de estudio se encuentra en buenas condiciones, es decir, cuentan con losa de concreto, muros de block y están equipadas. A continuación, se muestran algunas de ellas:



Figura 46 – Tipología de Vivienda en área de estudio.



Figura 47 – Viviendas en abandono, ubicadas en C. Ciprés.

La tipología de vivienda predominante del área de estudio es la vivienda media, con mezcla de vivienda residencial.

El Inventario Nacional de Vivienda, proporciona información estadística sobre el total de viviendas y la condición del entorno para los crecimientos urbanos y rurales.

El objetivo de INEGI en utilizar las AGEB urbanas, es poder agrupar en un área geográfica, un conjunto de manzanas perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno y cuyo uso de suelo es principalmente habitacional, industrial, de servicios, comercial, entre otros.

El predio pertenece al Área Geoestadística Básica urbana (**AGEB urbana**) 0801900013022. Esta AGEB, está delimitada por cuatro vialidades primarias.

- Calle Pino
  - Calle Manuel Gonzalez Cossio
  - Av. Vallarta.
  - Av. De las Américas
- Ver Figura 58.



Figura 48 – AGEB urbana 0801900013022 . Fuente INEGI.

La AGEB abarca 34 manzanas y cuenta con 818 viviendas en total, de las cuales el 653 (79%) se encuentran habitadas. En cuanto a la manzana donde se ubica el predio, según el INEGI, cuenta con 28 viviendas.

El total poblacional en la AGEB es de 1,715 personas. Esta población, se clasifica de la siguiente forma:

Población masculina - 827 personas

Población femenina – 888 personas



Figura 49 – Total de viviendas. Fuente INEGI.



Figura 50 –Densidad de población en la AGEB (2020). Fuente SIGMUN.



Figura 51 –Densidad de población por manzana 2020, indicando población/hectárea. Fuente SIGMUN.

Comercio y servicios

El predio tiene un uso Habitacional H35, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040. Sin embargo, se requiere un cambio de uso de suelo para un “**Mixto Moderado (MM)**”, se pretende regularizar giro o actividad que actualmente se realiza en el predio que consiste en el transporte, resguardo y proceso de valores. Por tal motivo, se promueve el cambio de uso de suelo.

El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), ubica las siguientes actividades económicas en la el área de estudio donde se ubica el predio.



Figura 53 – Actividad económica en área de estudio y Simbología. Fuente: INEGI.  
Las unidades económicas (DENUE) son las siguientes:

- ✓ Industria manufacturera
- ✓ Construcción
- ✓ Comercio al por mayor
- ✓ Comercio al por menor
- ✓ Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.
- ✓ Servicios profesionales
- ✓ Servicios educativos
- ✓ Servicios de esparcimiento culturales y deportivos y otros servicios recreativos.
- ✓ Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.
- ✓ Otros servicios.

En cuanto a las Unidades Económicas (DENUE) de la AGEB donde se ubica el predio, tenemos lo siguiente:



Figura 54 – Actividad económica en la AGEB donde se ubica el predio y Simbología. Fuente: INEGI.

Como se puede observar en la AGEB de la Figura anterior, según el INEGI, los usos Comerciales y de Servicios así como mixtos, se presentan en negocios de diversos giros y tamaños, los cuales se encuentran en su mayoría en Av. Vallarta y Av de Las Américas. Algunos de ellos también, sobre vialidades internas.

De acuerdo al PDU 2040, en la AGEB, se presentan usos de Comercio y Servicios, Habitacionales H35 y de Recreación y Deporte.

En cuanto al área de estudio, se tienen usos: Habitacionales H35, Comercio y Servicios, Recreación y Deporte, Mixtos Moderados, Centro Distrital, Mixtos Bajos e Industria de Bajo Impacto.

Como se mostró anteriormente, existe una gran variedad en los giros de los predios, muchos de ellos están de acuerdo a PDU y otros aún se encuentran con usos de suelo irregulares.

A continuación, se mostrarán algunas fotografías de los usos de suelo **no se encuentran de acuerdo al PDU 2040:**

Av. Vallarta



Figura 55 – Consultorio dental Vallarta

Calle Nogal



Figura 56 – Tortillería.

Calle Pino



Figura 57 – Tienda de Abarrotes

Calle Pimentel.

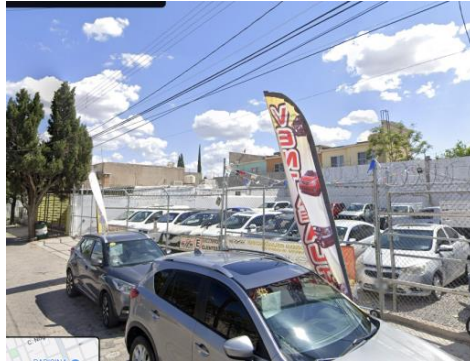


Figura 58 – Venta de autos.

Calle Cedro.

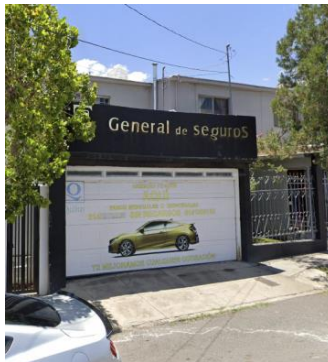


Figura 59 – General de seguros.

Calle José Velázquez de León



Figura 60 – Reparación de Autos.

Calle José Martí



Figura 61 – Venta de agua purificada.

Calle González Cossío



Figura 62– Venta de Vinos y Licores.

Calle Cedro



Figura 63 – Tienda Oxxo

Calle Sabino



Figura 64 – Abarrotes

### Equipamiento

Según el PDU 2040 y SIGMUN, entre los equipamientos de la zona de estudio se encuentran el de Servicios Urbanos, Alimentación y Recreación y Deporte.



✚ Atención de Enfermedades    🏠 Grupos Vulnerables

Figura 65 –Equipamiento Urbano. Fuente: SIGMUN.

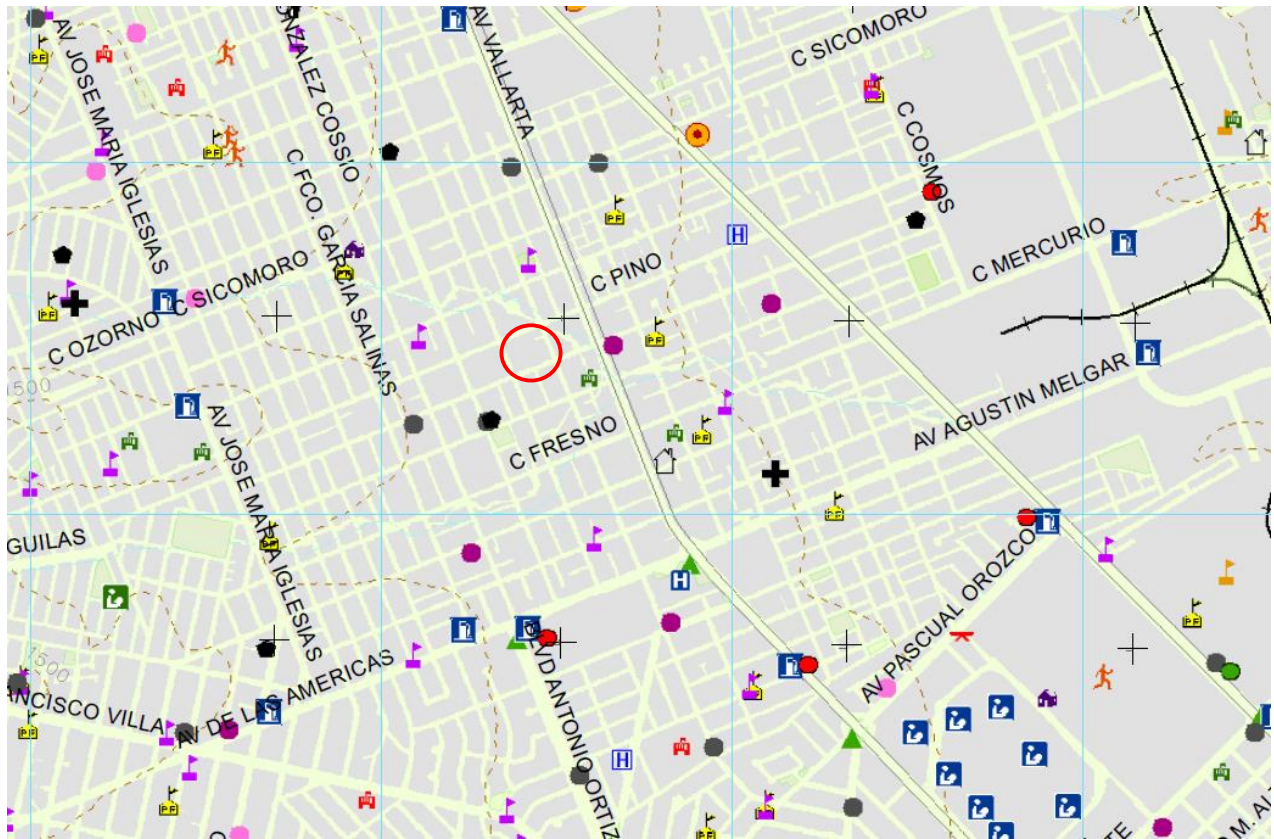


Figura 66 – Síntesis de Equipamiento y Simbología. Fuente: PDU 2040.



Figura 67 – Síntesis de Equipamiento y Simbología. Fuente: PDU 2040.

A continuación, se presentan los equipamientos más importantes y representativos que existen en el área de estudio, la cual se ubica dentro de las colonias Las Granjas, Satélite, Abraham González (Norte), Francisco I Madero (Norte), Floresta, y Fracc. Real de Guzmán.

✓ Recreación y Deporte:



Fig. 68 – Parque, José Martí

✓ Servicios Urbanos:



✓ Figura 69 – Gaseras: "Súper Gas" en C. Acacias

## ✓ Alimentación:



Figura 70 – Tamales la Purísima.

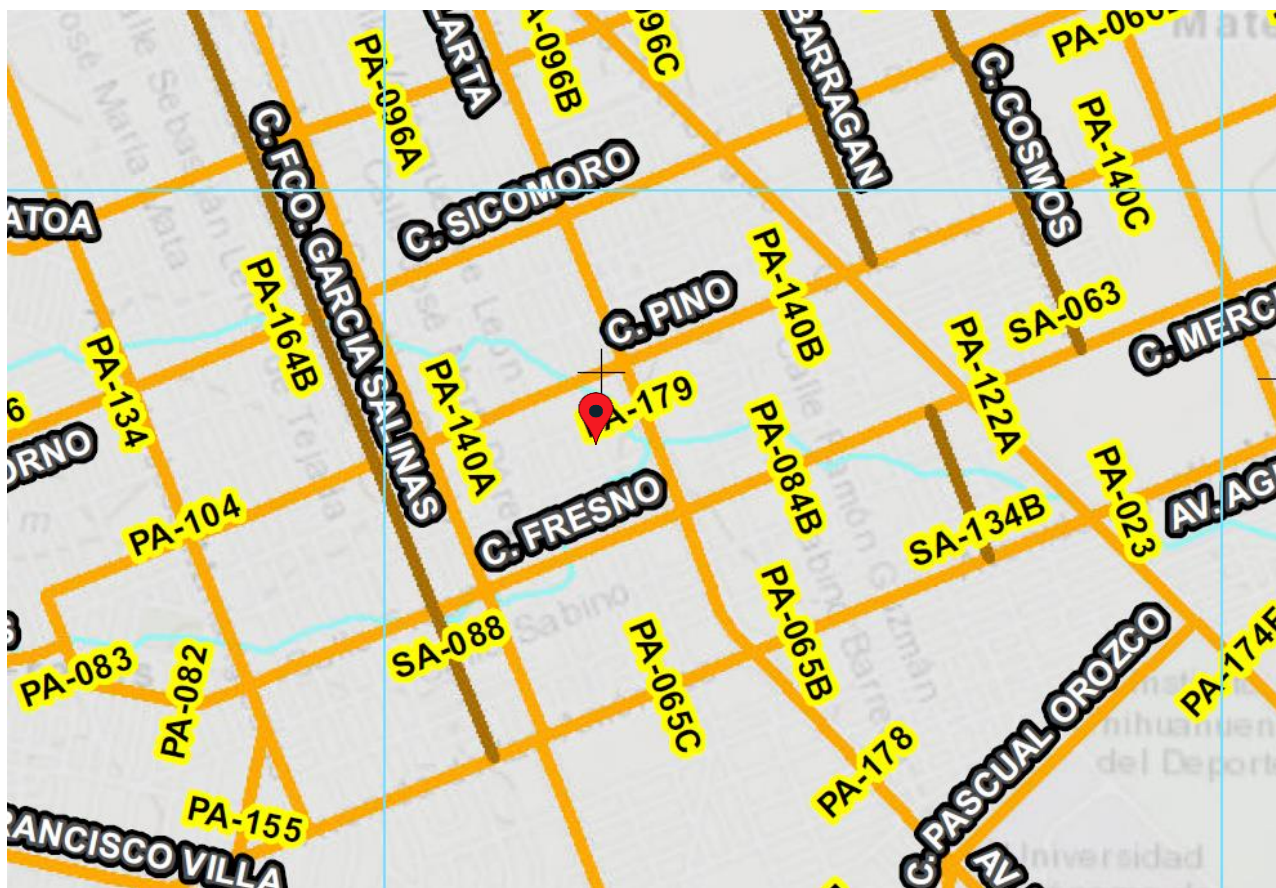
## Estructura Vial

En cuanto a la Estructura Vial, el predio cuenta con la ventaja de encontrarse a una distancia de 132.00 metros se encuentra la **Av. Vallarta** (vialidad con jerarquía Primaria), la **Calle Pino** a una distancia de 65.00 metros y la **Av. De Las Américas** a una distancia de 275.00 metros, estas dos últimas con jerarquía primaria. Por lo tanto, se tiene una gran ventaja de movilidad.

En cuanto a las vialidades con las cuales colinda el predio, encontramos que la calle Ciprés y la Calle Francisco Pimentel cuenta con una infraestructura de pavimentación con asfalto. La traza de las manzanas en el área de estudio varía de reticular a regular.

Por lo tanto, se cuenta con vialidades importantes que permiten la circulación vehicular de forma fluida y cumplen con una función integral para la zona.

Ver Figura 86.



**Simbología**

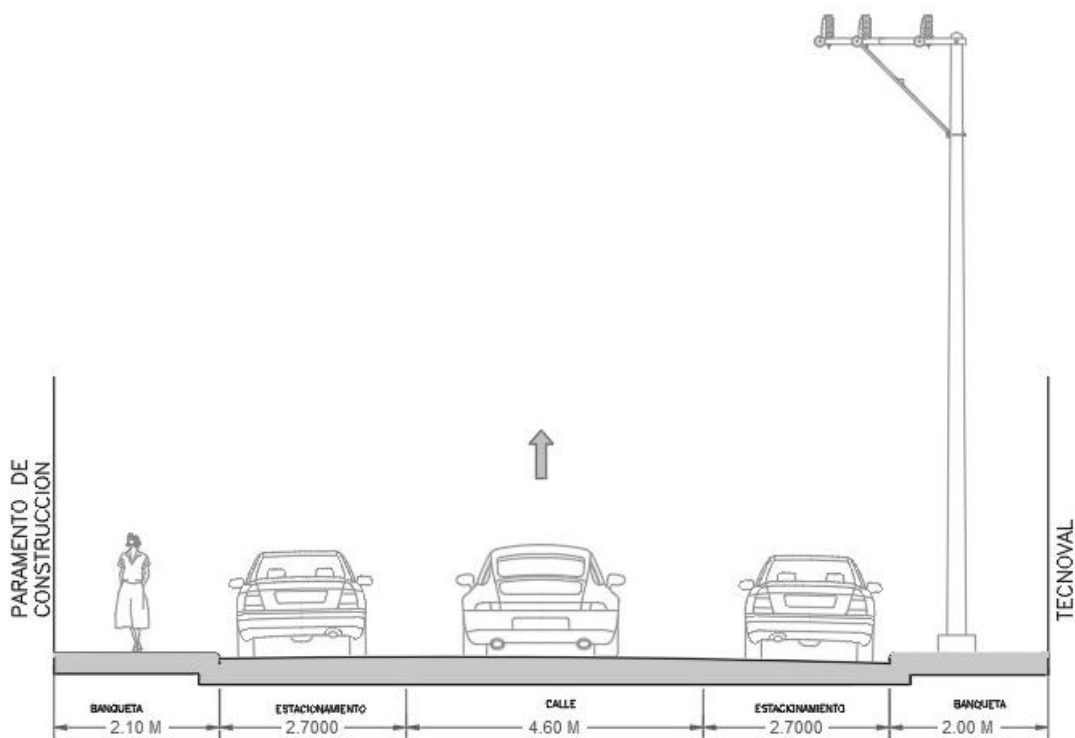
<b>Hidrografía</b>		<b>Estructura Vial</b>	
	Cuerpos de Agua		Nodo Estratégico
	Arroyo		Arterial
	Río		Arterial Propuesta
<b>Vías de Comunicación</b>			Primaria
	Vía de Ferrocarril		Primaria Propuesta
<b>Unidades de Gobierno</b>			Regional
	Zona de conurbación		Regional Propuesta
	Centro de Población		Secundaria
	ZONA "U" Área Urbana		Secundaria Propuesta
	ZONA "R" Suelo Programado		Vialidad sujeta al PSAMUS
	ZONA "R" Suelo NO Programado	NOTA: Las vías vialidades de primer orden (Primer Orden, Primer Orden Propuesta), a partir de esta séptima actualización se denominan arteriales (Arterial, Arterial Propuesta).	
	ZONA "E" Preservación Ecológica		

Figura 70 – Estructura Vial y Simbología. Fuente PDU 2040 - Séptima Actualización.

En este apartado se describirán las secciones de las vialidades principales que se encuentran en la zona, así como las propuestas de ampliación y/o modificación de ciertas vialidades que se consideran importantes a futuro para realizar modificaciones que ayuden con el flujo vehicular.

## (1) Calle Ciprés

Es una calle de Jerarquía Local en la cual se respetará la sección actual de 14.10 metros. Consta de ancho de 10.00m, un carril de 4.6m de un sentido y banquetas en ambos extremos un ancho de 2.10 y 2.00 metros, sumando así 14.10 metros.



CALLE. CIPRES  
1 SECCIÓN DE CALLE

Figura 71 – Sección vial propuesta para calle Ciprés.  
Fuente Elaboración propia.



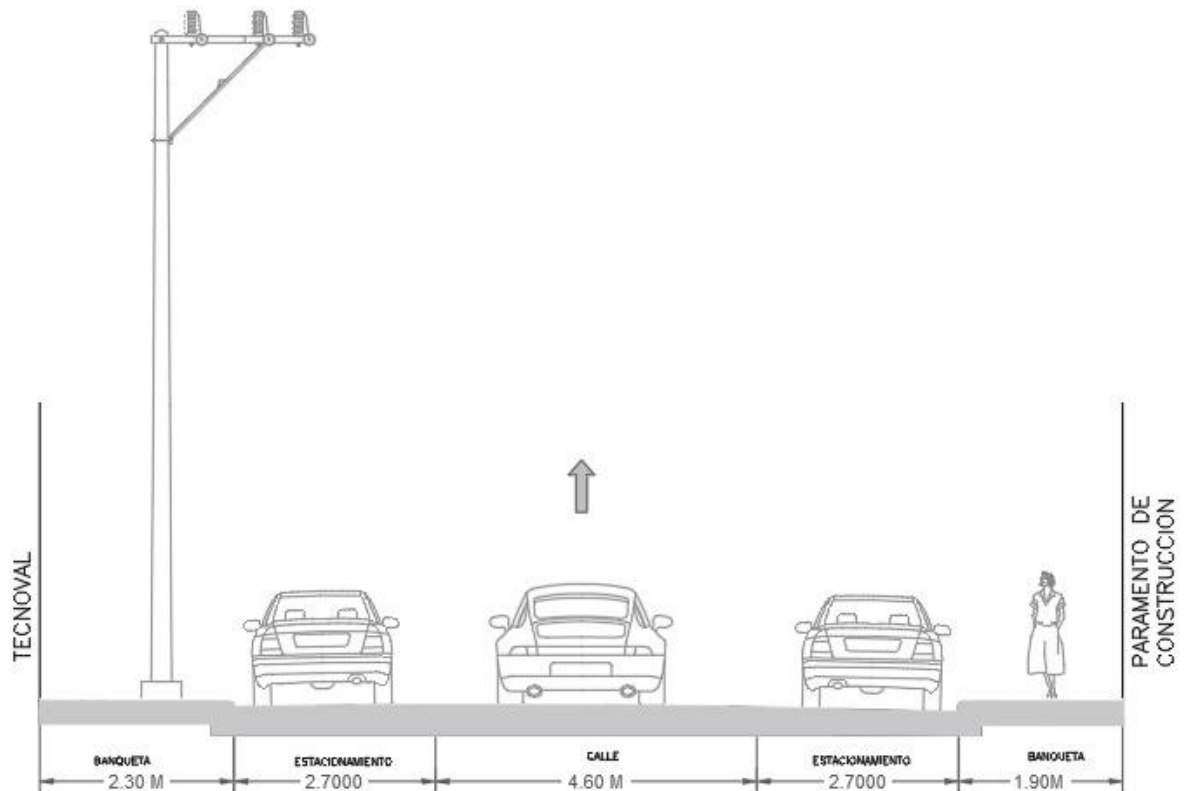
Figura 72 – Vistas de Calle Francisco Pimentel.



Figura 73 – Vista de Calle Ciprés.

(2) Francisco Pimentel

Es una calle de Jerarquía Local en la cual se respetará la sección actual de 14.20 metros. Consta de ancho de 10.00m, un carril de 4.6m de un sentido y banquetetas en ambos extremos un ancho de 2.30 y 1.90 metros, sumando así 14.20 metros.



CALLE. PIMENTEL  
2 SECCIÓN DE CALLE

Figura 74 – Sección vial propuesta para Calle Pimentel. Fuente Elaboración propia.



Figura 75 – Vistas de la calle Ciprés y Pimentel.

(3) Av. Vallarta

Es una vialidad con jerarquía "Primaria", se origina en Av. Tecnológico y Av. de las Américas con un ancho de la sección actual de 26.00 metros.

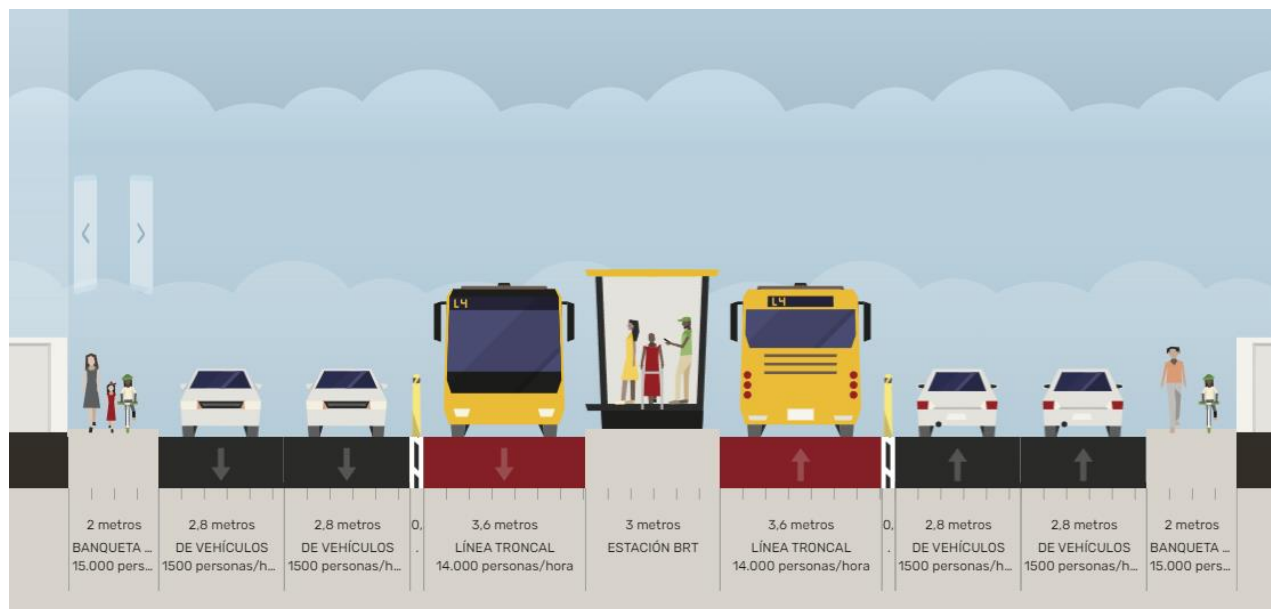


Figura 76 – Sección vial propuesta para Av. Vallarta. Fuente SIGMUN

(4) Av. de las Américas.

Es una vialidad con jerarquía "Primaria", se origina en Av. José María Iglesias y Av. Universidad con un ancho de sección actual de 26.00 metros.



Transporte público

En cuanto al transporte público del área de estudio del predio, se cuenta con el servicio taxi, así como seis rutas urbanas, las cuales hacen su recorrido en las siguientes vialidades:

- ✓ Ruta 3 Granjas– Calle Pino, Calle Sicomoro
- ✓ Circunvalación 1- Calle José María Iglesias
- ✓ TEC II- Av. Tecnológico.
- ✓ Bowí – Av. Vallarta.

Ver Figuras 95 a la 99 y Tabla 2.

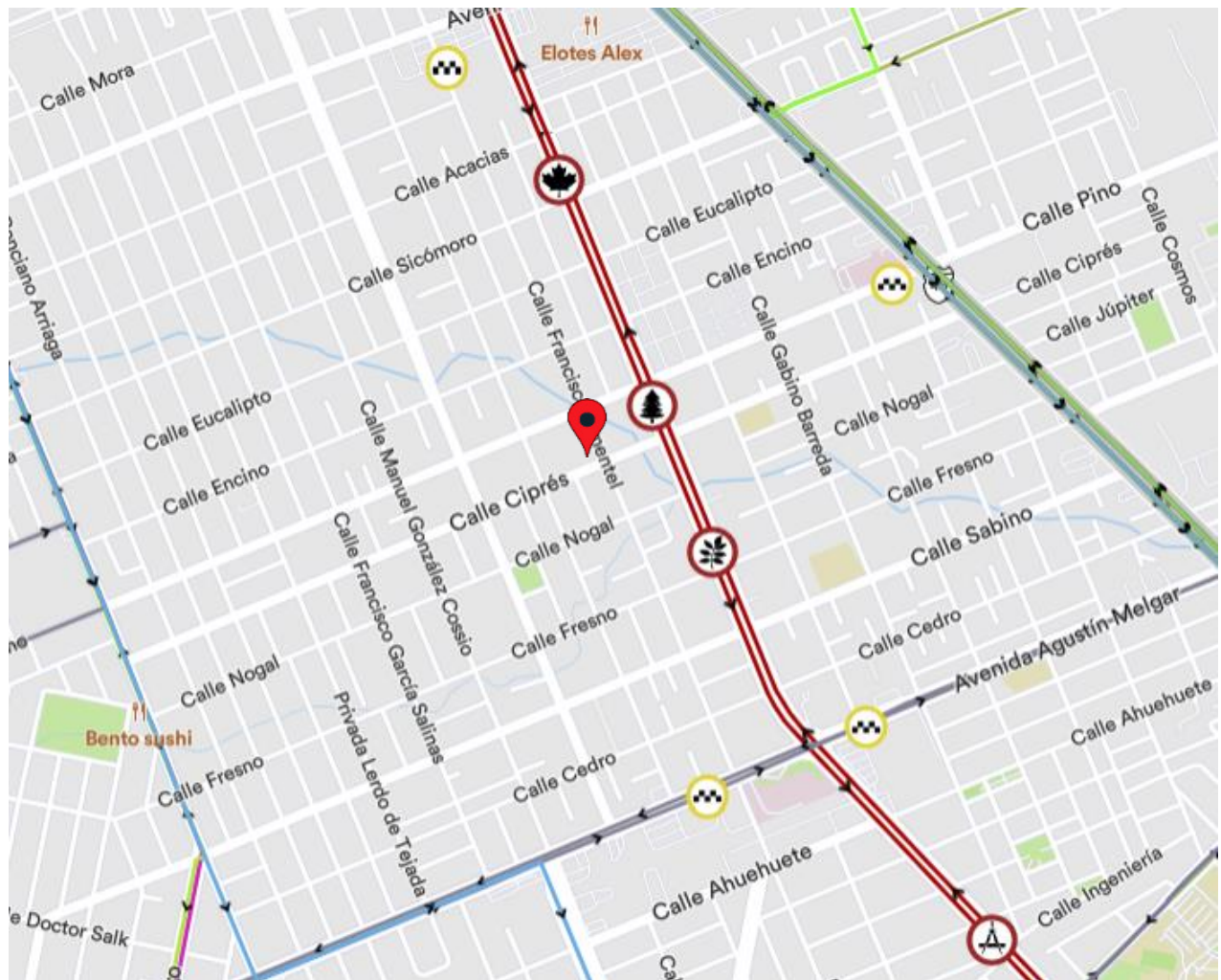


Figura 78 – Recorrido rutas urbanas en el área de estudio Fuente: Rutas camiones Chihuahua capital.



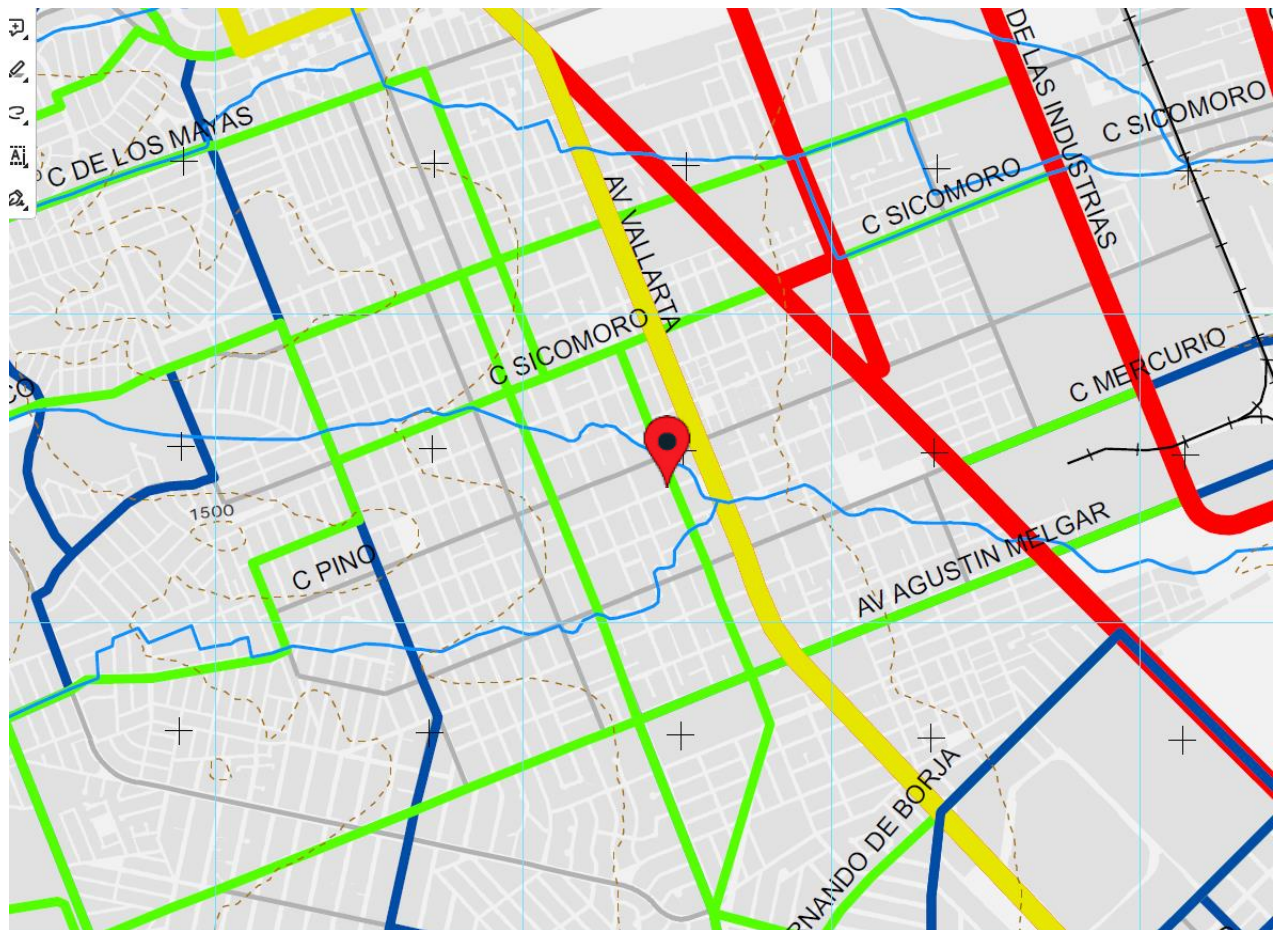


Figura 80 – Rutas de Transporte Público. Fuente PDU 2040.

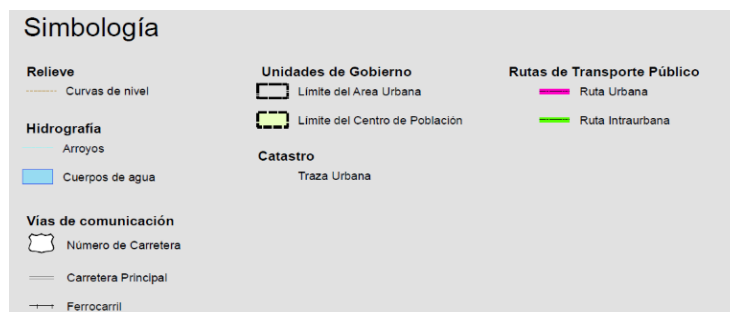


Figura 81 –Simbología Rutas de Transporte Público. Fuente PDU 2040.

## IMPACTO VIAL



### Ubicación del proyecto

El proyecto se ubica en la esquina de las calles Francisco Pimentel y calle Ciprés, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua.

Estas calles tienen circulación en un solo sentido:

Calle Ciprés, de oeste a este

Calle Francisco Pimentel, de sur a norte

Ambas calles tienen tres carriles, dos para estacionarse y solo uno para circulación

El flujo de vehículos:

Calle Ciprés 250 vehículos por hora pico

Calle Francisco Pimentel 750 vehículos por hora pico

La empresa TECNOVAL posee

17 vehículos blindados y

5 vehículos ligeros

# empleados 138

Horarios

Mañana 7:00 am a 2:00 pm

Tarde 2:00 pm a 9:30 pm

Noche 9:30 pm a 6:00 am

Los siete días de la semana.

Se cuenta con 17 unidades blindadas y 5 unidades ligeras

Solo las unidades blindadas transportan valores

Acceso de los vehículos que trasportan valores a las instalaciones de Tecnoval con una separación mínima de 26 minutos entre cada unidad.

Ciclo de las 17 unidades = 17 vehículos \* 0.43 hora/vehículo = 7.31 horas

Número de ciclos por día= (24 horas/día) / (7.31 horas) = 3 ciclos/día

El acceso de las unidades a las instalaciones de Tecnoval no presentan conflictos en el flujo de vehículos que circulan por la calle Francisco Pimentel y tampoco presentan conflicto en el flujo de vehículos en la calle Ciprés.

A continuación, se presenta el análisis de servicio vehicular actual en las calles Francisco Pimentel y Ciprés. Además, se calcula el nivel de servicio vehicular durante los próximos 10 años.

### 3.2.3 Demanda

La proyección de la demanda se realiza tomando en cuenta las siguientes consideraciones.

*Para proyectar el tránsito de cada tipo de vehículo se utiliza la tasa de crecimiento promedio del Producto Interno Bruto (PIB)<sup>11</sup> para los años del horizonte de evaluación.*

$$TDPA_t = TDPA_{t-1} * (1 + r)$$

*Dónde:*

- *TDPA incluye el tránsito normal*
- *t es el año durante el horizonte de evaluación*
- *r es la tasa de crecimiento anual del PIB*

### Calle Ciprés

No.	AÑOS	TDPA (Veh/día)	K	VS (Veh/hora)	NIVEL DE SERVICIO
0	2025	2,632	0.095	250	A
1	2026	2,750	0.095	261	A
2	2027	2,874	0.095	273	A
3	2028	3,003	0.095	285	A
4	2029	3,138	0.095	298	A
5	2030	3,279	0.095	312	A
6	2031	3,427	0.095	326	A
7	2032	3,581	0.095	340	A
8	2033	3,742	0.095	356	A
9	2034	3,911	0.095	372	A
10	2035	3,911	0.095	372	A

**Conclusión:** La calle opera a nivel de servicio A hasta el año 10 (2035), la calle opera adecuadamente  
 Tasa de Crecimiento 4.50%

### 3. Nivel de servicio y velocidades de operación en carreteras de dos carriles.

Las carreteras de dos carriles se componen de un carril por sentido, y los rebases a los vehículos de menor velocidad se realizan mediante el carril destinado al tránsito opuesto, los rebases dependen de las características geométricas así como de las zonas de rebase restringido en las cuales no se permite el rebase de vehículos.

En la expresión diseñada para obtener el nivel de servicio en carreteras de dos carriles se consideran particularidades de este tipo de carreteras.

La expresión para el análisis de carreteras de dos carriles es la siguiente:

$$(VS)_i = C \frac{V}{C} f_D f_A f_P f_{VP} \dots \dots \dots (4)$$

Dónde:

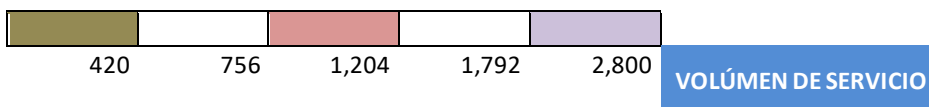
(VS)<sub>i</sub>= Volumen de servicio para el nivel de servicio i, en vph (vehículos por hora) en ambos sentidos de circulación. Este volumen de servicio puede convertirse a volumen multiplicando por el factor de hora de máxima demanda. Cuando no se conoce este factor, puede utilizarse los valores del cuadro 3.

## Calle Ciprés

VOLUMEN DE SERVICIO	C <sub>i</sub>	V/C	f <sub>D</sub>	f <sub>A</sub>	f <sub>P</sub>	f <sub>VP</sub>	VOLUMEN (VPH)
VS <sub>A</sub>	2800	0.15	1.0	1.0	1.0	1.0	420
VS <sub>B</sub>	2800	0.27	1.0	1.0	1.0	1.0	756
VS <sub>C</sub>	2800	0.43	1.0	1.0	1.0	1.0	1,204
VS <sub>D</sub>	2800	0.64	1.0	1.0	1.0	1.0	1,792
VS <sub>E</sub>	2800	1	1.0	1.0	1.0	1.0	2,800
VS <sub>E</sub>	2800	1	1.0	1.0	1.0	1.0	2,800



A      B      C      D      E      NIVEL DE SERVICIO



### 3.2.3 Demanda

La proyección de la demanda se realiza tomando en cuenta las siguientes consideraciones.

Para proyectar el tránsito de cada tipo de vehículo se utiliza la tasa de crecimiento promedio del Producto Interno Bruto (PIB)<sup>11</sup> para los años del horizonte de evaluación.

$$TDPA_t = TDPA_{t-1} * (1 + r)$$

Dónde:

- TDPA incluye el tránsito normal
- *t* es el año durante el horizonte de evaluación
- *r* es la tasa de crecimiento anual del PIB

#### Calle Francisco Pimentel

No.	AÑOS	TDPA (Veh/día)	K	VS (Veh/hora)	NIVEL DE SERVICIO
0	2025	7,895	0.095	750	B
1	2026	8,250	0.095	784	C
2	2027	8,621	0.095	819	C
3	2028	9,009	0.095	856	C
4	2029	9,415	0.095	894	C
5	2030	9,838	0.095	935	C
6	2031	10,281	0.095	977	C
7	2032	10,744	0.095	1021	C
8	2033	11,227	0.095	1067	C
9	2034	11,732	0.095	1115	C
10	2035	11,732	0.095	1115	C

**Conclusión:**

La calle opera a nivel de servicio B en el año 2026 y continua con un nivel de servicio C hasta el año 2035, la calle opera adecuadamente.

Tasa de Crecimiento 4.50%

El nivel de servicio B es muy bueno y el nivel de servicio C es bueno.

### 3. Nivel de servicio y velocidades de operación en carreteras de dos carriles.

Las carreteras de dos carriles se componen de un carril por sentido, y los rebases a los vehículos de menor velocidad se realizan mediante el carril destinado al tránsito opuesto, los rebases dependen de las características geométricas así como de las zonas de rebase restringido en las cuales no se permite el rebase de vehículos.

En la expresión diseñada para obtener el nivel de servicio en carreteras de dos carriles se consideran particularidades de este tipo de carretas.

La expresión para el análisis de carreras de dos carriles es la siguiente:

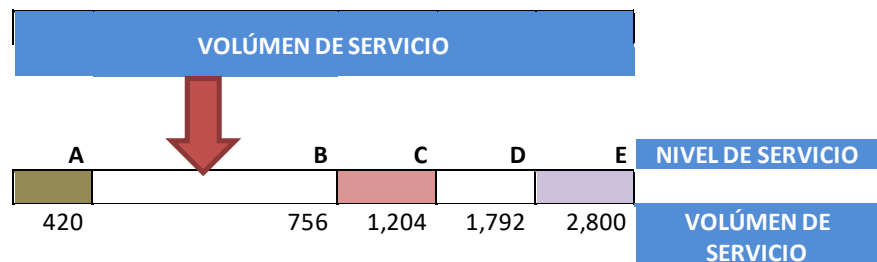
$$(VS)_i = C \frac{V}{C} f_D f_A f_P f_{VP} \dots \dots \dots (4)$$

Dónde:

(VS)<sub>i</sub>= Volumen de servicio para el nivel de servicio i, en vph (vehículos por hora) en ambos sentidos de circulación. Este volumen de servicio puede convertirse a volumen multiplicando por el factor de hora de máxima demanda. Cuando no se conoce este factor, puede utilizarse los valores del cuadro 3.

**Calle Francisco Pimentel**

VOLUMEN DE SERVICIO	C <sub>i</sub>	V/C	f <sub>D</sub>	f <sub>A</sub>	f <sub>P</sub>	f <sub>VP</sub>	VOLUMEN (VPH)
VS <sub>A</sub>	2800	0.15	1.0	1.0	1.0	1.0	420
VS <sub>B</sub>	2800	0.27	1.0	1.0	1.0	1.0	756
VS <sub>C</sub>	2800	0.43	1.0	1.0	1.0	1.0	1,204
VS <sub>D</sub>	2800	0.64	1.0	1.0	1.0	1.0	1,792
VS <sub>E</sub>	2800	1	1.0	1.0	1.0	1.0	2,800
VS <sub>E</sub>	2800	1	1.0	1.0	1.0	1.0	2,800



El nivel de servicio B es muy bueno

**Conclusión**

El proyecto de Tecnoval no altera el servicio de flujo vehicular por las dos calles que lo circundan, tampoco lo hará en el transcurso de los próximos 10 años.

Infraestructura

Agua Potable

El predio, tiene una cobertura del servicio de agua potable. El tanque más cercano al predio "No. 4" se ubica al noreste del predio, y sobre la calle Ciprés se encuentra una línea de 8". Por lo tanto, el predio si cuenta con este servicio.

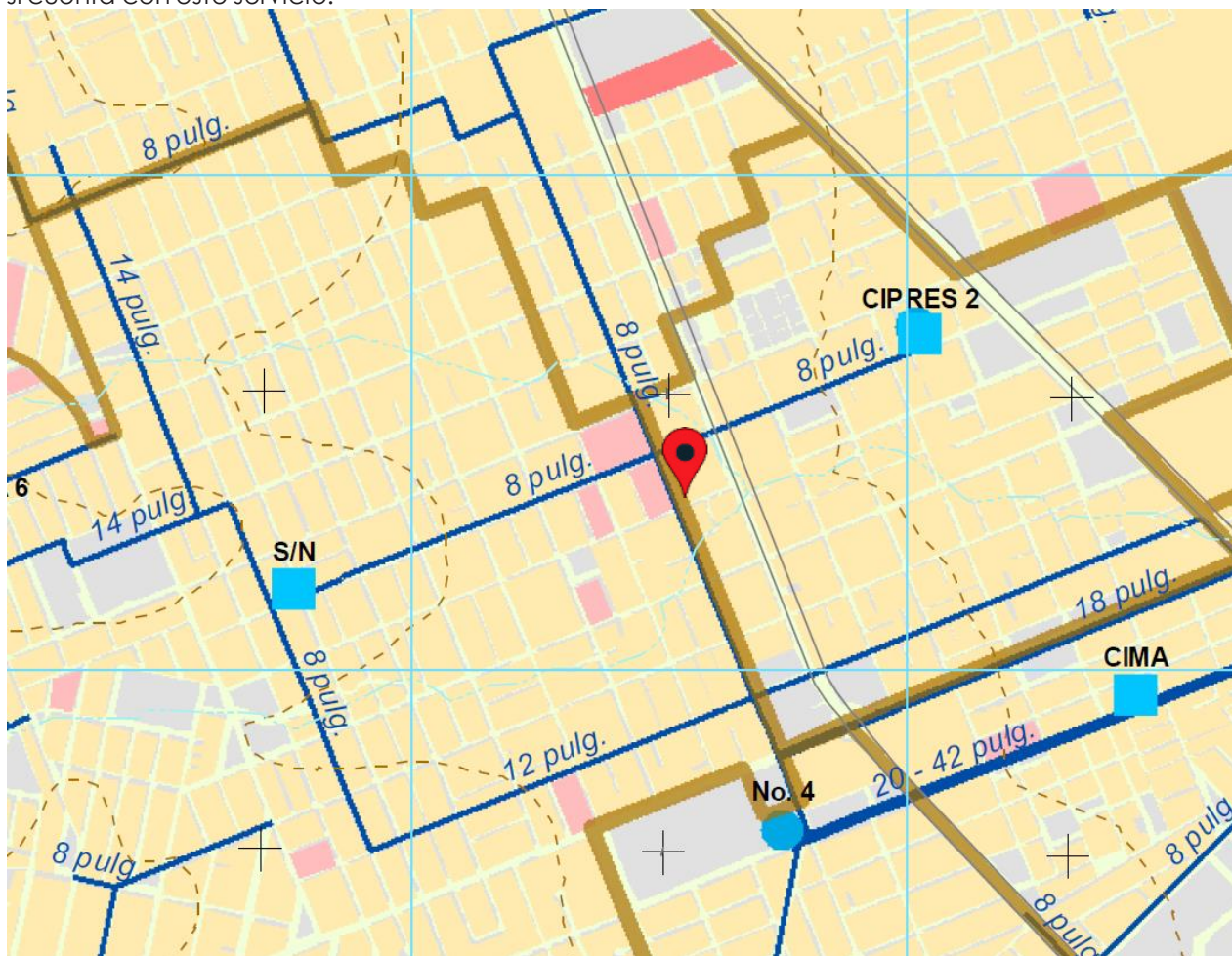


Figura 82 – Infraestructura de Agua Potable y Simbología. Fuente PDU 2040



Figura 83 – Tanque ubicado en calle Pimentel.

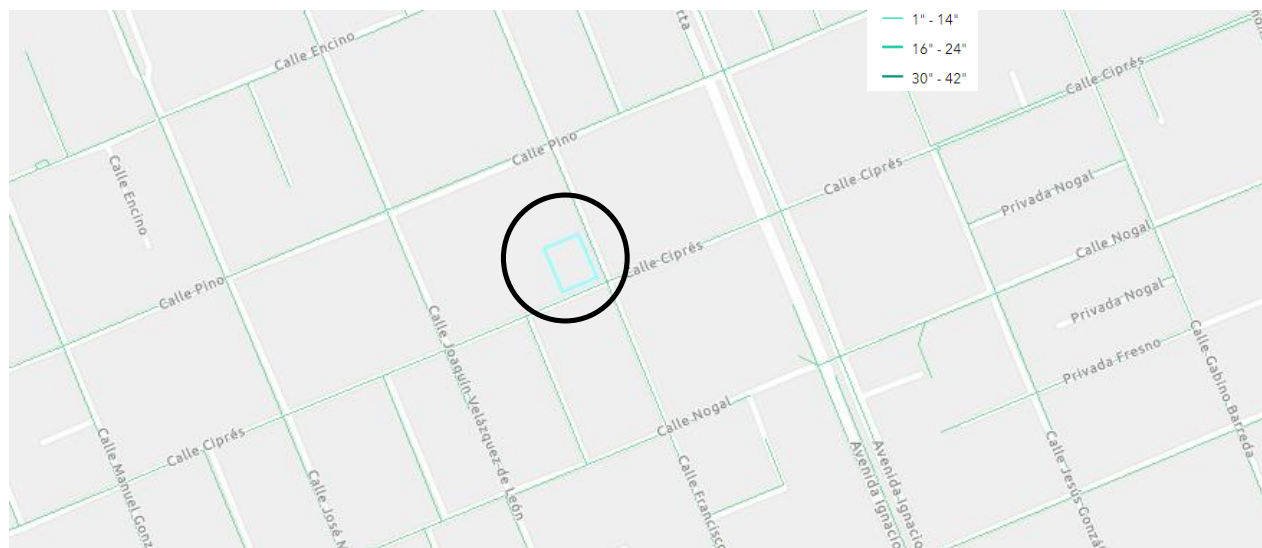


Figura 84 – Red de Agua Potable, indicada en color verde. Fuente SIGMUN.

Drenaje Sanitario

En materia de Drenaje Sanitario, los avances son aún más notables ya que se pasó de una cobertura del 92% a 98% en 10 años. No obstante, existen 1,362 viviendas en la ciudad las cuales aún no cuentan con este servicio, pero la mayoría de ellas se ubican dentro de los polígonos de atención prioritaria.

El predio, cuenta con cobertura del servicio de alcantarillado sanitario municipal. Según el PDU 2040, el colector más cercano, se encuentra en calle Ciprés. Ver Figuras 103 a la 105.

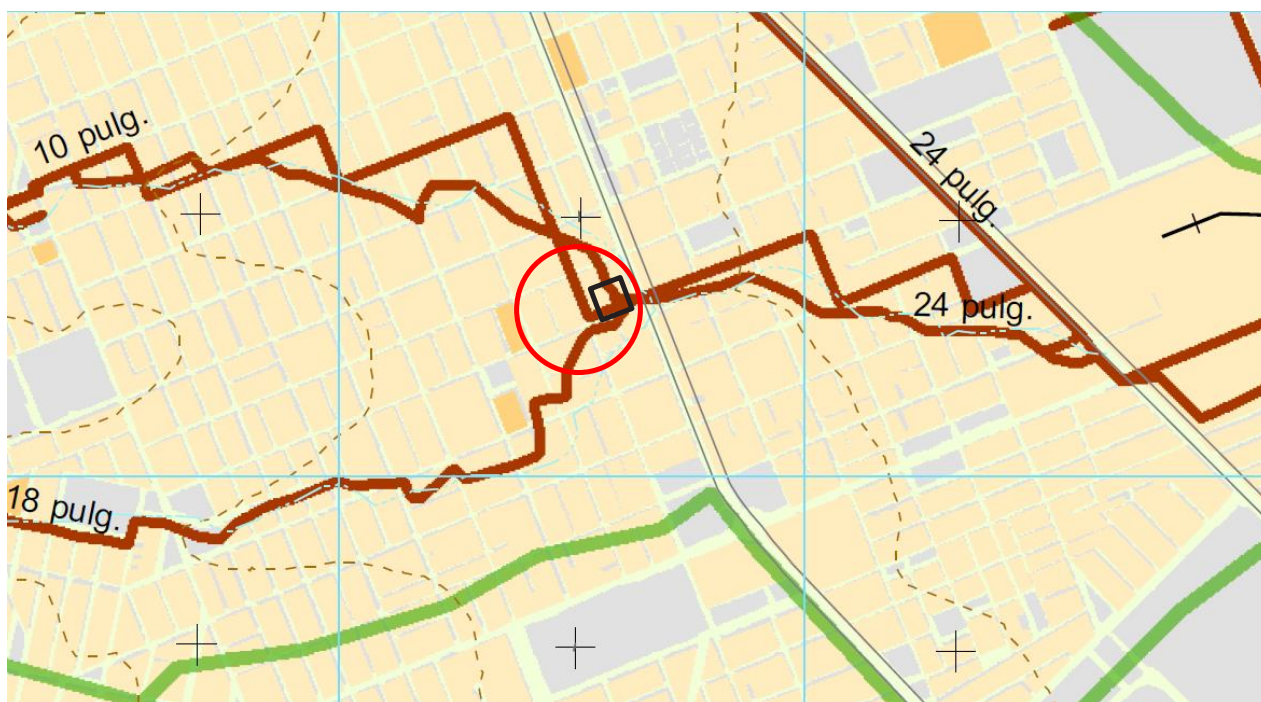


Figura 85 – Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. Fuente: PDU 2040.



Figura 86 – Simbología Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. Fuente PDU 2040.



### Energía Eléctrica

En este rubro, la red de energía eléctrica, es suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Sobre Av. Américas, encontramos una línea de transmisión y hacia la zona norte, otra línea de 115 Kva (calle 15). La subestación eléctrica más cercana, está ubicada hacia el noreste (2900 metros del predio).

Ver Figuras 106 a 109.

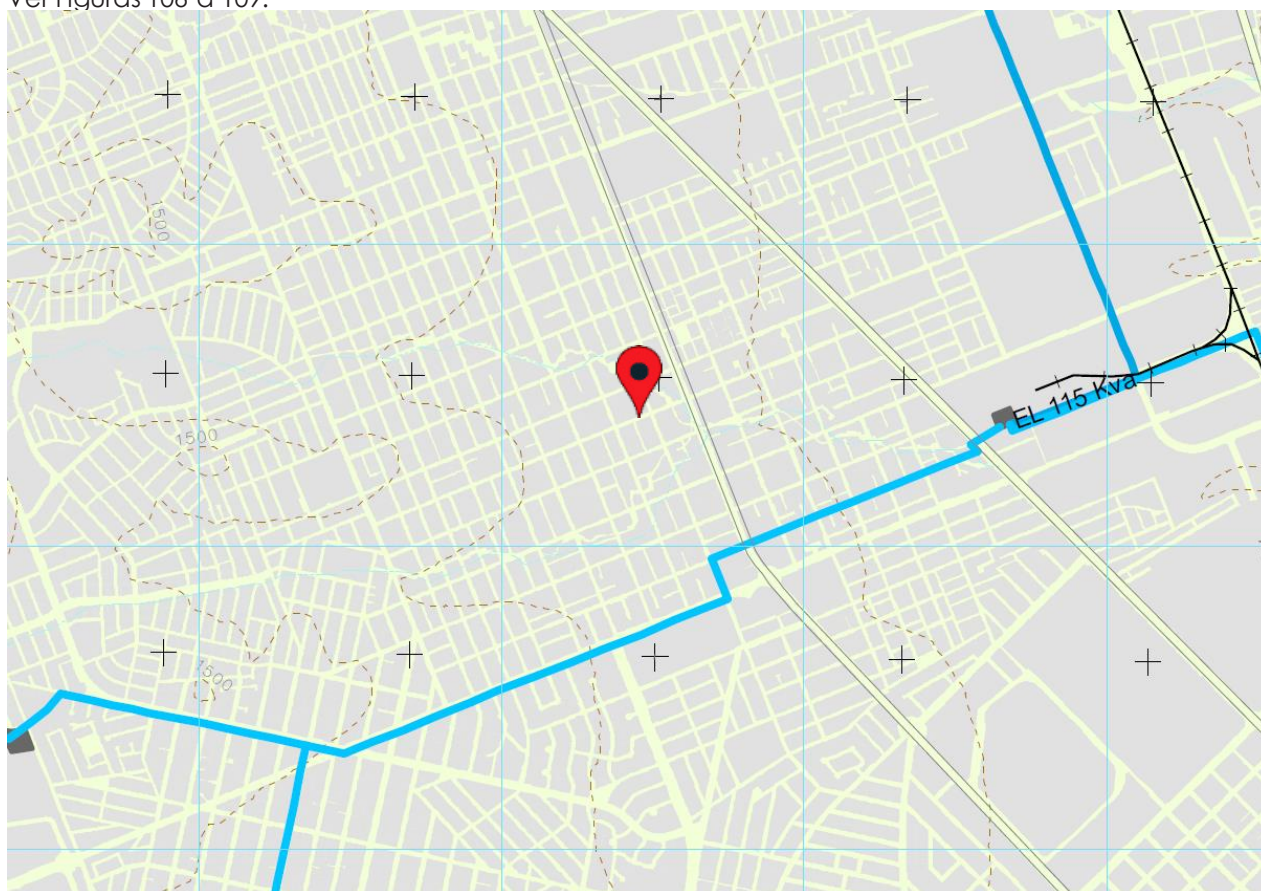


Figura 88 – Simbología Infraestructura de Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica. Fuente PDU 2040.

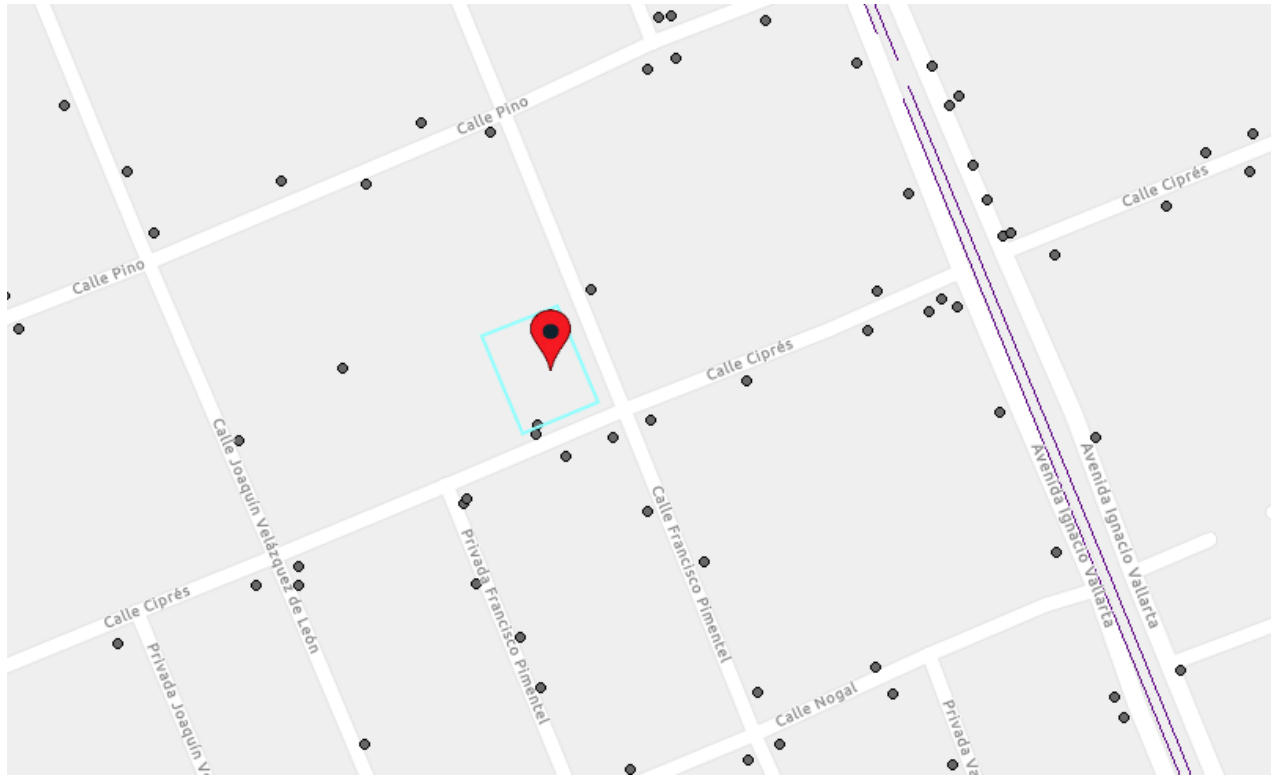


Figura 89 – Ubicación de postes en el área de estudio. Fuente SIGMUN.

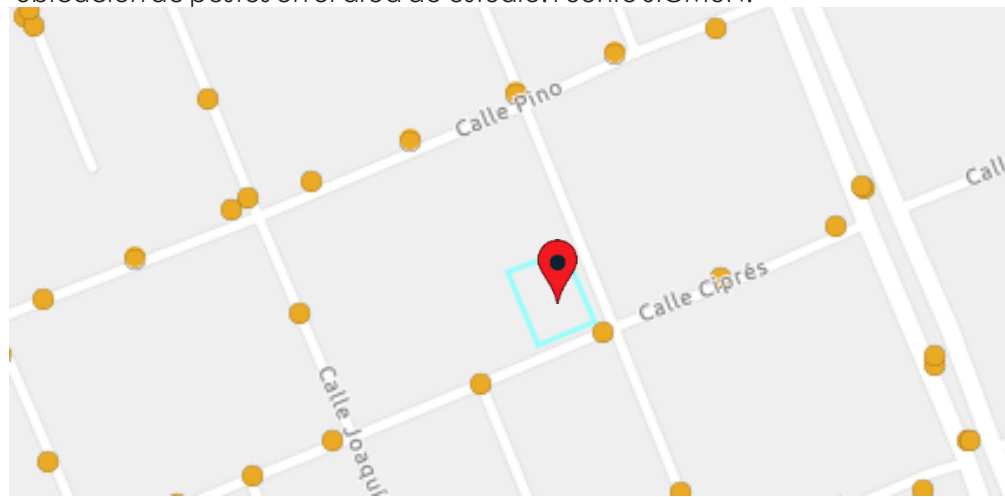


Figura 90 – Ubicación de luminarias de Alumbrado Público en color amarillo. Fuente SIGMUN.

Predios baldíos

Se consideran predios baldíos aquellos que no hubiere ninguna construcción o aquellos donde las construcciones existentes y en estado de ruinas y abandono.

La ciudad de Chihuahua de acuerdo a los datos del IMPLAN, tiene aproximadamente un 11% del área urbana del área total con espacios vacíos, caracterizadas por propiedades especulativas.

La conformación de vacíos en manzanas provocada por la existencia de predios baldío rompe con la continuidad de las construcciones.

Dentro del área en estudio, existen varios predios baldíos, estos son algunos de ellos:



Figura 91 – Predios baldíos en área de estudio (calles Ciprés y González Cossío).

El PDU 2040, maneja dos indicadores que muestran las características potenciales o no de una manzana por medio de dos coeficientes. En el caso del predio, el coeficiente de ocupación de suelo por manzana, tiene un rango de 0.4 a 0.6 (medio) y el coeficiente de utilización del suelo de 0.01 a 0.50, el cual es bajo.

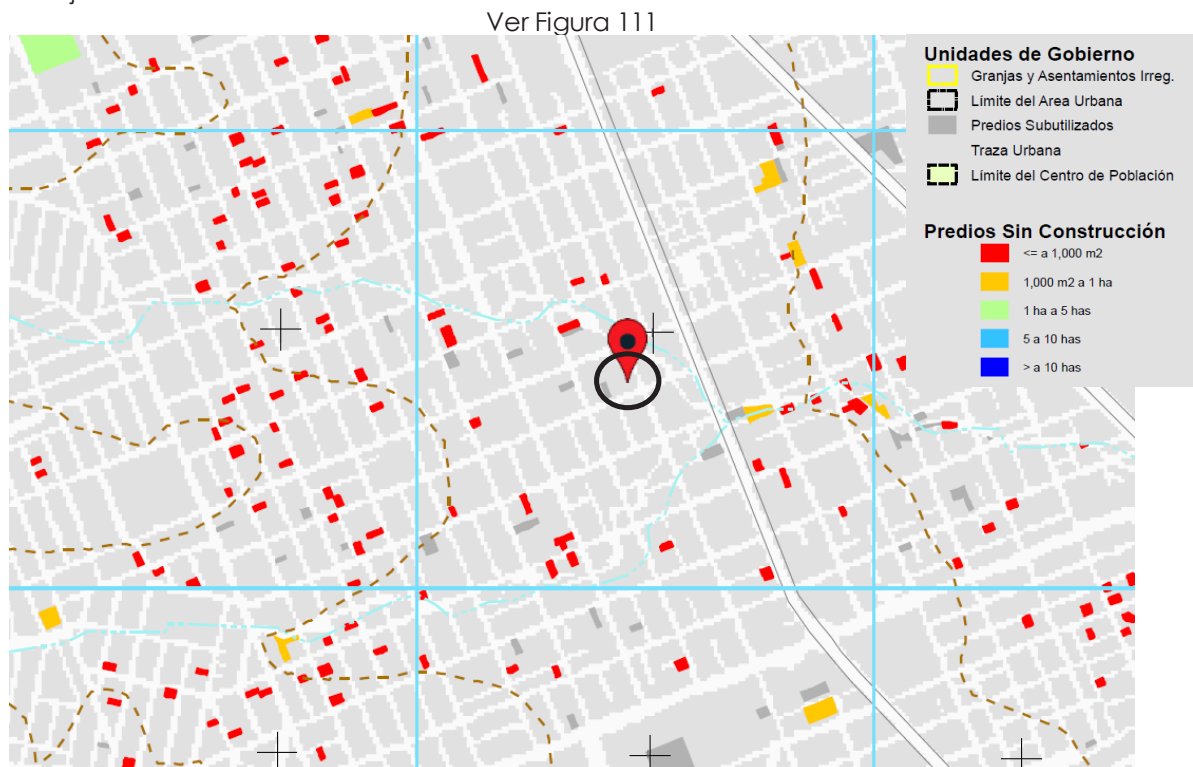


Figura 92– Predios sin construcción Fuente PDU2040

Riesgos y vulnerabilidad.

Se analizarán los factores que puede presentar la zona de estudio, con respecto a la probabilidad de que se presenten eventos con consecuencias negativas, en la población y en el medio natural.

Entre los riesgos que aplican para la zona de estudio se encuentran:

(1) Hidrometeorológicos

Los riesgos de este tipo en general para la ciudad de Chihuahua y los que representan más problemas, son por inundaciones debido a lluvias extraordinarias, granizadas o nieve.

En el caso del predio, hacia el Noreste, es cercano al "Arroyo Galera Norte" Este Arroyo se encuentra canalizado.



Figura 93 – Arroyo Canalizado "La Galera Norte"

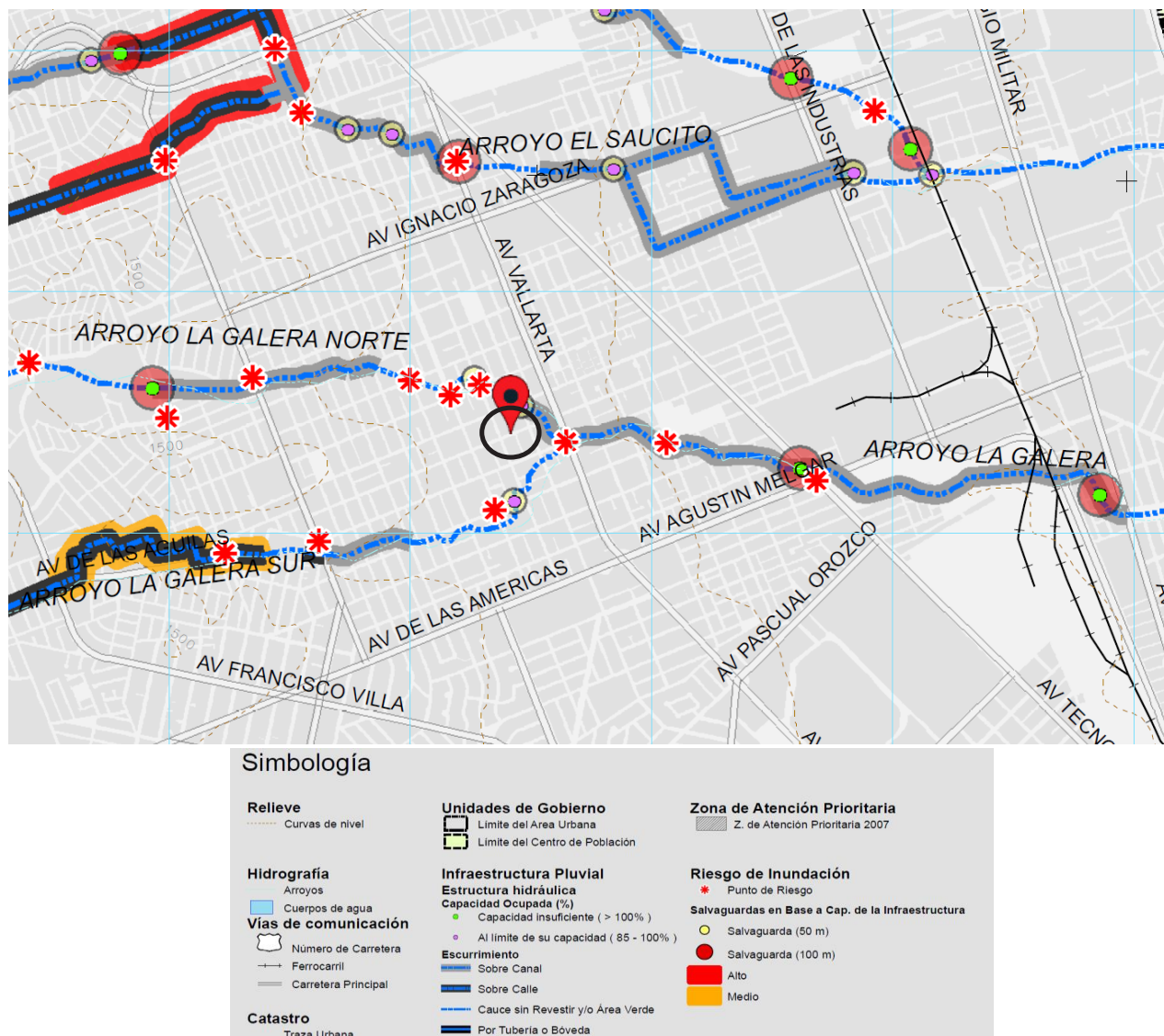


Figura 94 – Riesgos Hidrometeorológicos y Simbología. Fuente PDU 2040

Como se puede apreciar en la Figura anterior, hacia la zona norte sur y este, se encuentran varios puntos de riesgo por inundación, pero por su distancia, no representa riesgo alguno para el predio en estudio.





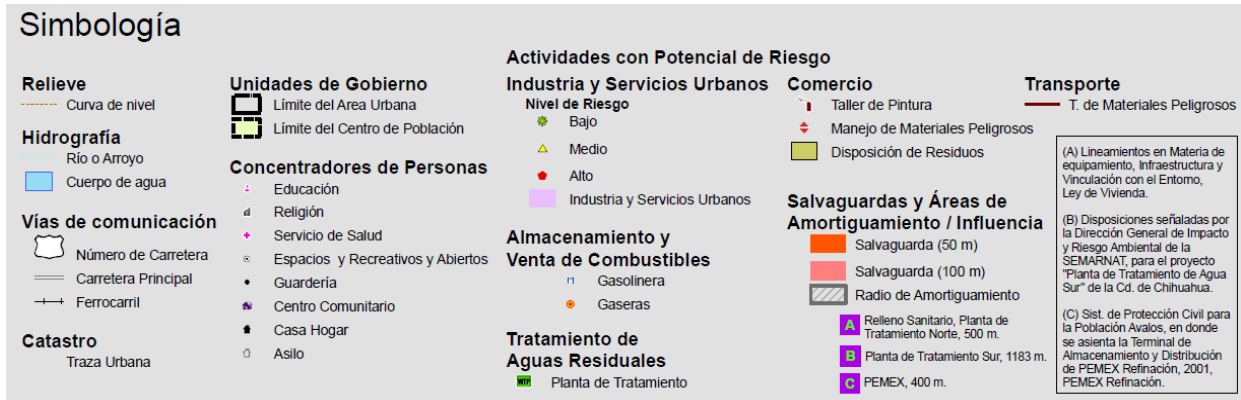


Figura 97 – Simbología Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.



Figura 98 – Gasera en la Av. Tecnológico.



Figura 99 – Gasolineras en Calle José María Iglesias.

Dichas estaciones de gas y gasolineras no presenta riesgos de este tipo, ya que la distancia entre la tangente de los recipientes de almacenamiento, cumple según la NOM-003-SEDG-2004 (Norma oficial mexicana de estaciones de Gas L.P. para carburación, diseño y construcción).

La normatividad específica aplicable a dicha estación bajo las características de operación que tiene es la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEDG-2004, Estaciones de Gas L.P. para Carburación. Diseño y Construcción, la cual especifica en su inciso 7.1.4 lo siguiente: "Entre la tangente de los recipientes de almacenamiento de una estación comercial y los centros hospitalarios y lugares de reunión debe de haber como mínimo una distancia de 30.00 metros.

## 5 - NORMATIVO -

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

Acuerdo No. 016/2024 - Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040. Séptima Actualización - 23 de marzo de 2024

Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas y el cuidado del ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable.

El Plan de Desarrollo Urbano define el rumbo, el mapa de ruta, las estrategias y las acciones que contribuirán al desarrollo integral de las personas, al ejercicio pleno de sus derechos y al acceso equitativo e incluyente a las oportunidades de la vida urbana. Para lograrlo, se propone una Visión clara, con objetivos y metas que trascienden lo que tradicionalmente abordan los planes de desarrollo desde un ámbito meramente urbano, al ampliarse hacia lo ambiental, lo económico y lo social de forma integral. El propósito del Plan de Desarrollo Urbano es colocar a las personas y su desarrollo integral en el centro de todas las políticas públicas.

Visión de la Ciudad de Chihuahua 2040

La Visión de Ciudad establece el estadio aspiracional para el futuro de Chihuahua y es el resultado de dos procesos complementarios. El primero se refiere a la revisión de la Visión de Ciudad que ya existía en el PDU2040 desde 2009 con el propósito de conocer su sustento, alcances y vigencia. El segundo se refiere a las aportaciones de la ciudadanía y los sectores participantes durante la consulta pública para determinar, de forma individual o colectiva las aspiraciones y su visión de futuro para el centro de población.

"Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas<sup>5</sup> y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable".

Para llevar a cabo la Visión de Ciudad, se establecen cuatro Principios que son:

1. Chihuahua Equitativa e Incluyente
2. Chihuahua Innovadora y Ordenada
3. Chihuahua Sustentable
4. Gobernanza Metropolitana

Chihuahua Innovadora y Ordenada

Los componentes principales para promover la innovación y el orden son los siguientes:

1. La estructura urbana. A través de la cual, la región cobra orden y sentido en su legibilidad, funcionalidad y organización social, económica y ambiental.
2. El espacio público. A través del cual se estructura la dinámica de comunicación de las personas con la ciudad, con la actividad urbana y con el medio ambiente.
3. La movilidad y la accesibilidad. A través de la cual se satisfacen las necesidades de desplazamiento de las personas, servicios, relaciones comunitarias, ideas y el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad.

Objetivos, Escenarios y Estrategias del PDU2040

El PDU2040, quinta actualización (H. Ayuntamiento 2016: 84), planteó objetivos generales, pero cuatro de ellos fueron específicos:

1. Orientar y dirigir el desarrollo de la ciudad hacia el futuro que deseamos a partir de la situación actual y sus tendencias, teniendo como plataforma de soporte la "visión o proyecto de la ciudad" para el futuro que se empieza a construir desde ahora.
2. Definir nuevas normas en cuanto al aprovechamiento urbano.
3. Definir nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial, desarrollo social y económico de la comunidad.
4. Actualizar indicadores del desarrollo generando una estructura de conocimiento urbano que facilite el acceso a fuentes de financiamiento para el desarrollo sostenible de la ciudad.

### Zonificación Primaria

La zonificación primaria se definió en la propuesta estratégica del PDU2040 como un esquema de aprovechamiento territorial, tomando en cuenta condicionantes físicas del medio natural, y de valor ambiental, así como condicionantes del medio físico urbano, compuesto de tres zonas.

Se modifica de la forma siguiente:

**Zona urbana (U):** El predio se encuentra dentro de una zona que es urbanizable y construible. De acuerdo a un análisis realizado por el PDU 2040, estas zonas son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes. Este predio en estudio, se encuentra dentro de la Zona Urbana "U".

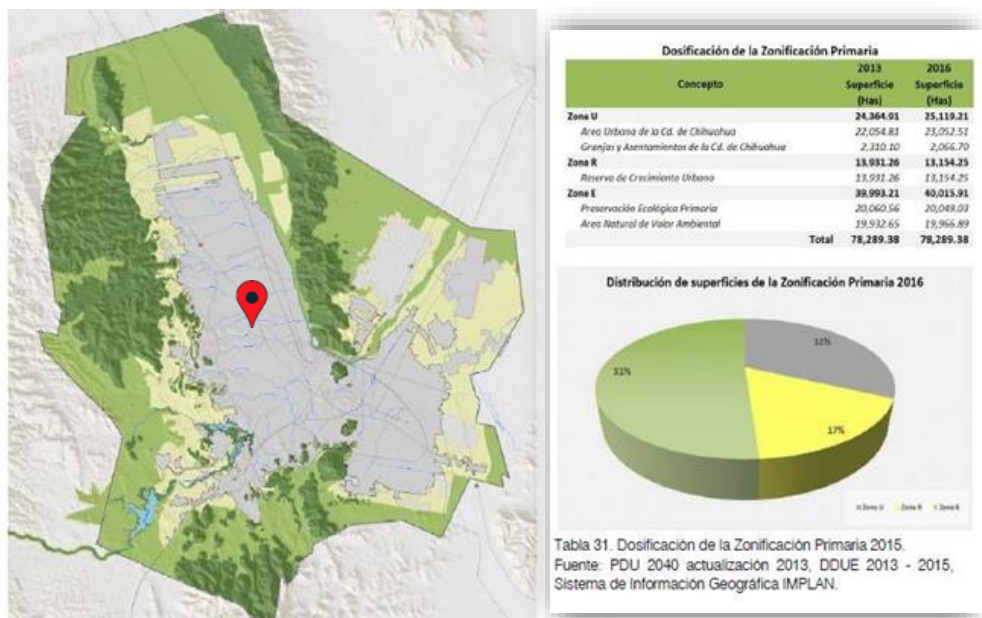


Figura 100 – Zonificación Primaria y ubicación del predio. Fuente PDU 2040

### Zonificación Secundaria

El objeto principal de las modificaciones propuestas es el fomentar una dosificación equilibrada en los usos derivada del análisis puntual de las diversas fuerzas económicas y sociales que definen necesidades aún más puntuales en cuanto a la distribución de los diversos usos de suelo en la ciudad.

Lo anterior, responde en una forma práctica a una estrategia por diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.), considerando la relación y complementariedad que el esquema de zonificación propuesto promueve hacia los habitantes y la accesibilidad de ellos hacia los servicios que completan sus necesidades e inciden directamente en el mejoramiento de su calidad de vida.

La Zonificación Secundaria identifica el uso propuesto con una letra y la intensidad de este, con la cual es factible desarrollar dicho uso. Los diversos usos propuestos por el plan se identifican en la carta urbana y en las tablas de compatibilidad con su respectiva nomenclatura.

### Usos Habitacionales

**(H) Habitacional.** Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre varias densidades. En este caso el **uso de suelo actual del predio es H35 (26-35 viv/ha).**

### Usos Mixtos

Los usos mixtos procuran la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicio en general de los centros de trabajo, promoviendo el acceso cercano y con mayor variedad de actividades a la población. La mezcla de usos debe ser compatible y no amenazar la seguridad, salud e integridad de las personas.

#### Mixto Moderado (Uso solicitado):

**Mixto Moderado (MM).** El objetivo de este uso de suelo es el de maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicio en general de los centros de trabajo en zonas estructurantes y habitacionales, posibilitando una intensidad moderada de edificabilidad de los usos mixtos.

Definición del uso de suelo: Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

#### Criterios para definición y/o delimitación:

1. Se ubicarán en vialidades de jerarquía; regional, arterial y/ o primarias.
2. Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho.

### Estructura urbana

La estructura urbana de Chihuahua se puede abordar desde al menos tres enfoques: el medio natural, el medio urbano construido y el medio socioeconómico. Es un conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

En este aspecto el análisis se realizó sobre dos vertientes:

La primera tiene que ver con los impactos que genera a la ciudad la dispersión y la falta de consolidación de áreas urbanas integrales capaces de sustentar a sus habitantes en cuanto a acceso de servicios, empleo y satisfactores básicos de la ciudad.

La segunda se refiere a la actualización de la zonificación secundaria considerando los cambios en cuanto a consolidación y previsiones de la estructura urbana en relación a planes, proyectos, licencias y estudios que inciden en las políticas de crecimiento y desarrollo de nuestra ciudad.

### Estructura Vial

La estructura vial es la red que, vinculada a la estructura urbana, brinda a través carreteras, calles, avenidas, distribuidores y cruces, el desplazamiento seguro y eficiente de personas, vehículos y mercancías. Esta red vial se planifica, construye, soluciona y se mantiene para asegurar la conectividad, accesibilidad y fluidez del transporte terrestre, promoviendo así el desarrollo económico y social de las zonas urbanas.

Criterios para jerarquización de la estructura vial:

1. Priorizar las modalidades según la jerarquía de la movilidad y promover el reparto modal.
2. Reconocer vialidades que actualmente cumplen con las características de alguna jerarquía vial para fortalecer zonas consolidadas y, en su caso, prolongar la red planeada a la zona de reserva.
3. Actualizar la red a través de tres líneas de acción:
  - a. Se realiza la actualización cartográfica y al Anexo de las Secciones Viales que, por solicitud de modificaciones mayores al PDU que han sufrido transformaciones en su trayecto o han sido eliminadas.
  - b. Adición de nuevas vías a la jerarquía vial, cambios de jerarquía y actualización de secciones en respuesta a la normativa vigente.

### Equipamiento Urbano

Chihuahua es una ciudad con una cobertura amplia de infraestructura, equipamiento, espacio público y servicios, igualmente se presentan déficit en todos ellos, especialmente hacia la periferia; sin embargo, con relación al equipamiento y el espacio público, es muy desigual su ubicación y generalmente no es accesible, ni suficiente y el existente se encuentra deteriorado o con escasa calidad.

En cuanto a la ubicación del predio, este se encuentra en zona de equipamiento urbano según el PDU 2040. Ver siguiente Figura:



Figura 101 Ubicación de polígonos con déficit de equipamiento en color naranja y ubicación del predio en estudio.

Fuente PDU 2040.

### Cambio climático

En las últimas dos décadas, una de las más grandes preocupaciones en materia ambiental es el tema de cambio climático. Las diversas consecuencias que este fenómeno tiene, como la isla de calor, los cuales no sólo son ambientales, sino también económicas, políticas, sociales y sanitarias, son las que resaltan sin importancia de análisis, discusión e implementación de acciones a favor de su amortiguamiento especialmente en las ciudades.

El cambio climático se entiende gracias a la observación del incremento acelerado en la temperatura promedio del planeta y en las mayores concentraciones de dióxido de carbono.

El municipio de Chihuahua, no repunta como uno de los más vulnerables del país ante el cambio climático. Se destaca la relevancia del tema en el propio plan de acción climática Municipal 2015 (PACMUN), que consiste en la estabilización de las concentraciones de los gases de efecto invernadero (GEI) en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropogénicas peligrosas en el sistema climático.

El panorama estatal de los GEI (los cuales llevan al incremento de la temperatura del planeta) es: 67% es por consumo de energía y 33% del transporte 13% agricultura, 8% por los presos industriales, 6% debido al uso del suelo, cambio de uso de suelo y silvicultura y el 6% restante por desechos en general.

#### Contaminación atmosférica

Por otra parte la contaminación atmosférica y calidad del aire tanto en el municipio como en la ciudad se mantiene en un nivel de IMECA bueno, según CIMAV; obedecen a varios tipos de fuentes, siendo las más significativas las provenientes de fuentes fijas (ejemplo: comercio e industria); las producidas por erosión eólica del suelo debido a las fuentes de vientos (fuentes naturales) y la falta de pavimentación y las emisiones de gases de combustión y/o gases de efecto invernadero producidas por el funcionamiento del parque vehicular (fuentes móviles).

#### Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como el agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

#### Red de agua potable y alcantarillado sanitario

El consumo de agua por parte de los habitantes de Chihuahua sigue siendo alto, 300 litros diarios por habitante, por encima de la nacional. Esta situación sigue siendo alarmante si consideramos que las fuentes de abastecimiento son cada vez más distantes y se encuentran muchas de ellas en estado de sobreexplotación.

En materia de agua potable se aprecia un importante avance en cuanto a cobertura al pasar de un 96% al 98% en un periodo de 10 años. Sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 20% debido a la antigüedad de la red. Se han realizado obras importantes tendientes a conformar una sectorización de la red que ayude a controlar las fugas existentes.

Por otro lado, existen zonas de la ciudad, principalmente de uso habitacional, que aún no cuentan con abastecimiento de agua y cobertura de drenaje sanitario. Asimismo, el modelo extendido, poco denso y periférico dado en los últimos años genera altos costos tanto para la ciudadanía como para el municipio. Por un lado, la provisión de servicios básicos por parte del gobierno se vuelve más costosa, problema aunado a la debilidad financiera de las recaudaciones locales, se traduce en desigualdades en la calidad y oportunidad con la que el local provee bienes públicos a los ciudadanos.

## Red de energía eléctrica

Existe un fideicomiso para el ahorro de la energía eléctrica por iniciativa de la CFE para coadyuvar en las acciones de ahorro y uso eficiente de la energía eléctrica. Su misión es promover el uso eficiente de la energía eléctrica a través de proyectos orientados al sector productivo: comercio y servicios, industrias, micro, pequeñas y medianas empresas, municipios y equipamientos de primer orden mediante el otorgamiento de financiamiento, para la modernización de sus instalaciones, desarrollo y aplicación de nuevas tecnologías de eficiencia energética.

## Riesgos y vulnerabilidad

Con el propósito de atender y medir la condición natural de nuestro hábitat y los fenómenos naturales que en él se suscitan inevitablemente pudiéndonos llevar a escenarios en desastres socio-espaciales, en la presente actualización se hace un análisis completo del atlas municipal de riesgo 2014.

Las aglomeraciones urbanas se ven especialmente afectadas por escenarios de desastres ligados a las vulnerabilidades socio-espaciales que sufren sus habitantes, a partir de los riesgos que representan los fenómenos naturales atípicos de gran magnitud. Los fenómenos naturales son por un lado inevitables, por otro lado, son propios e indispensables para la regulación de los ciclos vitales del planeta, ya sea que se presenten como eventos hidrometeorológicos (sequías, heladas, tormentas, inundaciones, entre otros), geológicos (movimientos tectónicos, sismos, erupciones, entre otros) o biológicos (pandemias, epidemias y plagas).

Entendiendo esta condición natural de nuestro hábitat, es responsabilidad de las comunidades y de sus gobiernos entender y medir, así como ubicar en tiempo y espacio los riesgos y vulnerabilidades de las ciudades, para estimar su potencial destructivo y, sobre todo, adoptar medidas necesarias para reducir considerablemente los daños que pudieran ocasionar. En este sentido nuestra ciudad ha impulsado y puesto en marcha instrumentos tanto de prevención de riesgos, así como de ordenamiento y planeación urbana como el PDU 2040 desde su primera edición 2009, en el caso de la actualización al mismo plan de desarrollo, se han tenido considerables avances al respecto.

Una debilidad sería la de los asentamientos irregulares con riesgos dentro de la ciudad. De acuerdo a la revisión del Atlas Municipal de Riesgo, los riesgos que requieren especial atención son los siguientes:

### Naturales:

- ✓ Hidrometeorológicos: Los fenómenos naturales se relacionan con los procesos naturales y a su vez los eventos hidrometeorológicos se relacionan a procesos de tipo atmosférico, sus causas están vinculadas con el ciclo del agua, los vientos, las variaciones de presiones y las zonas térmicas (islas de calor). En nuestro país el elemento principal de los desastres derivados de estos fenómenos está relacionado con la precipitación.

La Secretaría de Gobernación declaró zona de desastre a la capital del Estado, debido a las inundaciones pluviales y fluviales que se registraron en el municipio de Chihuahua, ocasionadas por las fuertes lluvias que cayeron entre el 5 y el 8 de septiembre de 2014, dejando afectaciones al patrimonio y bienes materiales, así como el deceso de personas.

- ✓ Geológicos: fallas y fracturas y/o deslizamientos.
- ✓ Antropogénicos:
  - Sanitarios- Ambientales: fenómenos socio-organizativos (concentraciones o movimientos masivos de población).
  - Contaminación (sustancias en el medio ambiente que ocasiona desequilibrio ecológico).

## Gestión y administración del desarrollo

Para garantizar una gestión eficaz del suelo en las ciudades y aprovechar la plusvalía que generan las inversiones y acciones de los gobiernos federal, estatal y local, se deben crear instrumentos novedosos que promuevan la socialización de los costos y beneficios del desarrollo urbano.

En Chihuahua se han implementado nuevas políticas de ordenamiento y planeación tendientes a la consolidación territorial de la ciudad y su entorno físico, que atienden de manera integral los retos de la ciudad a partir del control de la expansión, la optimización de usos de suelo urbano, consolidación de extensas zonas urbanas en cuanto a infraestructura y servicios y la creación de opciones de movilidad urbana sustentable que fomentan la calidad de vida del habitante y disminuyen la segregación social.

El suelo es el recurso más valioso y escaso de la ciudad, por lo que es indispensable gestionarlo en beneficio de la sociedad Chihuahuense. En este sentido la participación ciudadana es un aspecto fundamental que se entrelaza con los diversos procesos y etapas de producción urbana. A través de ella se asegura la viabilidad y factibilidad de planes y propuestas, es decir, se asegura el sustento principal y la razón de las intervenciones en las ciudades.

#### Principales Estrategias

Las siguientes son las estrategias principales que integran la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua:

1. Zonificación primaria.
2. Zonificación secundaria.
3. Tablas de normatividad.
4. Estructura urbana.
5. Estructura vial.
6. Equipamiento urbano.
7. Accesibilidad y movilidad.
8. Conservación medioambiental activa.
9. Patrimonio.
10. Gobernanza urbana.
11. Normatividad complementaria para la Política Pública de Ciudad Cercana.
12. Reservas con potencial para uso de suelo industrial.

### ***Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.)***

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

- I- Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma, entre otros.
- II- Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

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

- I- Derecho a la ciudad. - Garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.
- II- Equidad e inclusión. - Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de las personas o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las personas puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.

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

**Artículo 12.** Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones:

- III- Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.
- VI- Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda.
- XXVII- Coordinar, en el ámbito de su competencia, la ejecución de acciones de vivienda y urbanización conforme a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes.

**Artículo 13.** Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

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

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

**Artículo 28.** El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es un órgano de consulta, deliberación y participación de los sectores y grupos de la comunidad, su conformación será incluyente y representativa de los diversos sectores de la sociedad civil, y tendrá por objeto el análisis, diagnóstico, aportación, difusión y evaluación de los planes, programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de esta Ley. Su sede será la ciudad de Chihuahua, pudiendo sesionar fuera de ella, y funcionará permanentemente con jurisdicción en toda la Entidad.

Para ofrecer una visión integrada y armónica de las políticas relacionadas con el territorio, el Consejo Estatal asumirá las funciones del Consejo Estatal de Vivienda a que se refiere la Ley de Vivienda del

Estado. También podrá sesionar en conjunto con el Consejo Estatal para la Protección al Ambiente y el Desarrollo Sustentable, al que se refiere la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado.

**Artículo 30.** El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:

- I. Opinar y emitir recomendaciones sobre el proceso de formulación, ejecución y evaluación de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere esta Ley, así como aquellos relacionados con la vivienda, a que alude la Ley de Vivienda del Estado.

**Artículo 52.** Los Planes de Zonas Metropolitanas deberán contemplar los siguientes elementos:

- I- Congruencia con la estrategia nacional y estatal de ordenamiento territorial.
- II- Conclusiones del diagnóstico que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazos.
- III- La definición de objetivos, metas, políticas y estrategias, así como los proyectos y acciones prioritarios que articulen los distintos ordenamientos, programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan el territorio metropolitano; privilegiando el sentido de utilidad pública, comunitaria, familiar e individual, es decir, el bien común, la seguridad y calidad de vida, así como los valores de integralidad cultural.
- IV- La delimitación de los centros de población, con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a mediano y largo plazos, que considere estimaciones técnicas del crecimiento, la sustentabilidad socio ambiental, el espacio público y la movilidad.
- V- Los mecanismos e indicadores de medición y seguimiento del cumplimiento del plan.
- VI- Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos planteados.

**Artículo 54.** Se definen como materias de interés metropolitano, las siguientes:

V-El suelo, la vivienda social y las reservas territoriales, así como la adecuada dotación de destinos del suelo.

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

- VII. El municipio de que se trate.
- VIII. El Poder Ejecutivo del Estado.
- IX. La Secretaría.
- X. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XI. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XII. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

**Artículo 77.** Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro. Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de

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

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

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

**Artículo 82.** Las áreas y predios urbanos o rurales, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que, en materia de ordenamiento territorial, ecológico y de desarrollo urbano dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las zonas que se determinen como de riesgo grave en los Atlas de Riesgo, planes de desarrollo urbano y demás instrumentos de planeación aplicables, solo podrán tener un uso, destino o aprovechamiento compatible y conforme a los estudios de riesgo correspondientes y las acciones de mitigación autorizadas y ejecutadas; en ningún caso se permitirá alojar o construir infraestructura o equipamientos estratégicos que representen algún riesgo para sí o para las personas, así como tampoco vivienda de cualquier tipo.

**Artículo 88.** Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

**Artículo 89.** La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que structure 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 90.** La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- CI. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- CII. En las zonas que no se determinen de conservación:
  - a. Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
  - b. Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
  - c. Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
  - d. Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

**Artículo 103.** La ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población deberá considerar:

V-La construcción de vivienda adecuada y asequible, así como de infraestructura y equipamiento de los centros de población.

**Artículo 124.** Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

Las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse, a fin de acceder a los bienes, infraestructura, servicios y oportunidades que ofrecen sus centros de población, estableciendo condiciones para la circulación segura y accesible de todas las personas.

Los estudios y diagnósticos, así como las políticas y programas para la movilidad serán parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos.

La Secretaría, en coordinación con la dependencia competente en materia de movilidad en el Estado, promoverá los programas, acciones e instrumentos que propicien una cultura para la accesibilidad y movilidad segura y sostenible.

**Artículo 125.** Las políticas y programas de movilidad deberán:

- Garantizar la seguridad vial.

- Establecer la jerarquía y derecho a la movilidad, que privilegie a peatones, ciclistas y el transporte público.
- Asegurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada.
- Garantizar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios.
- Promover el acceso de todas las personas, sin distinción alguna, a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia de género y las agresiones de carácter sexual.

**Artículo 141.** Las normas del presente Capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas, y tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, con usos y aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano o viviendas, en zonas sujetas a riesgos naturales o antropogénicos, a fin de prevenir daños a la población o a sus bienes, así como para mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales en los centros de población.

**Artículo 149.** El Gobierno del Estado y los municipios impulsarán una política de suelo, que asegure la función social de la propiedad, bajo los siguientes principios:

IV. Prioridad de acceso al suelo y la reserva territorial para resolver las necesidades de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad.

VI. Acceso equitativo e inclusivo a toda la población a los servicios, equipamiento, espacios públicos y, en general, a los diversos satisfactores que debe ofrecer la ciudad.

X. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar los procesos de producción social del hábitat y la vivienda, así como reducir la especulación de inmuebles adecuados para acciones urbanísticas.

**Artículo 150.** El Estado y los municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de suelo y reservas territoriales, necesarias para el idóneo desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

I. Establecer una política integral, mediante la adquisición, gestión y habilitación de suelo y reservas territoriales, tendientes a incrementar la oferta de ese recurso para el desarrollo urbano y la vivienda, que propicie a la vez ciudades compactas y ordenadas.

III. Promover y gestionar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes de desarrollo urbano.

V. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar la gestión social del hábitat y la producción social de vivienda, en el marco de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 210.** Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en esta Ley, la reglamentación, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación, y serán las siguientes:

- I. Constancia de Zonificación.
- II. Licencia de uso de suelo.
- III. Licencia de funcionamiento.
- IV. Alineamiento.
- V. Número Oficial.
- VI. Licencia de construcción y aviso de terminación de obra.

- VII. Autorización para subdivisión, fusión, segregación, lotificación o relotificación.
- VIII. Autorización para fraccionamiento de terrenos y conjuntos urbanos.
- IX. Autorización, construcción, instalación y uso de estructuras para publicidad, conducción, transmisión e infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones en todas sus modalidades.
- X. Constancia de apeo y deslinde.
- XI. Constancia de medidas y colindancias.
- XII. Municipalización o entrega-recepción de obras de urbanización.
- XIII. Autorización de Planes Maestros.
- XIV. Las demás señaladas en los reglamentos municipales correspondientes, tales como constancia de buen funcionamiento, de aforo en caso de instalaciones, apertura de zanjas, de no afectación por obra pública, entre otras.

En el caso de zonas o inmuebles que, por disposición de Ley, o que por sus características sean declarados como patrimonio arqueológico, artístico, histórico o cultural, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o declarados Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, deberán, además, obtener la autorización correspondiente.

**Artículo 221.** Responsabilidades en la gestión de autorizaciones

Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad ante autoridad distinta a la judicial. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece esta Ley y sus disposiciones reglamentarias; en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

**Artículo 223.** Las autorizaciones, constancias, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamiento, subdivisión, fusión, relotificación, condominio, conjunto urbano y para cualquier otra acción urbanística se ajustarán a las disposiciones municipales que se dicten con arreglo a esta Ley, sujetándose a lo siguiente:

- I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible, a través de tecnologías de la información.
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes.
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito.
- IV. En los casos en que no proceda la autorización, se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.
- V. Deberá considerar expresamente la regulación para la aplicación de positivas y negativas fictas, en los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre las personas servidoras públicas.

- VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan.
- VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución.
- VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones.
- IX. La simplificación y homologación de requisitos de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades, con relación a la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en los términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

Las acciones urbanísticas, cualquiera que sea su modalidad, estarán sujetas a las normas, tipos, restricciones y obligaciones establecidas en esta Ley, en los casos en que los municipios no tengan su propio reglamento.

**Artículo 298.** Las edificaciones, de acuerdo con su tipo y ubicación, deberán considerar los espacios para el estacionamiento de vehículos y bicicletas, incluyendo aquellos destinados para personas con discapacidad, conforme lo dispongan las normas técnicas reglamentarias y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 322.** Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación, para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad, de las especificaciones del proyecto autorizado y demás disposiciones de la normatividad aplicable.

#### Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

**Artículo 3.-** Este reglamento tiene por objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente.

**Artículo 7.-** Son atribuciones del Ayuntamiento: otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento.

Son atribuciones del Municipio:

**Artículo 9.-** Otorgar licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de: ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado.

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

**Artículo 11.** Corresponde a la Dirección:

- Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
- Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

**Artículo 43.** La constancia de zonificación no implica la autorización del uso o destino del predio.

**Artículo 45.** Las constancias que expida la autoridad municipal tendrán la vigencia siguiente:

- I. La de zonificación, de cinco años;
- II. La constancia de alineamiento y número oficial, mientras no haya cambios en la estructura urbana, y
- III. La constancia de inafectabilidad por obra pública, mientras no haya cambios en los planes y programas de desarrollo urbano que lo afecten.

**Artículo 53.-** La ejecución y supervisión de acciones urbanas deberá ser efectuada por un Director Responsable de Urbanismo.

**Artículo 65.-** La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chihuahua de usos, reservas y destinos.

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

- Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
- Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento.
- Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos a establecidos en el plan de Desarrollo Urbano de centro de población Chihuahua.

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

Su propósito es conseguir la correcta distribución y aplicación de la inversión pública en el estado, a fin de elevar la calidad de vida de los Chihuahuenses.

Menciona en la línea específica de "Desarrollo Urbano", que la obsolescencia o carencia de instrumentos normativos de desarrollo urbano en diversos centros de población del estado y sus regiones genera una falta de administración de las ciudades, en cuanto a suelo, infraestructura, servicios y equipamiento, requiriendo la actualización correspondiente y estar en posibilidad de implementar nuevas políticas y acciones en la materia vinculados a programas a corto, mediano y largo plazo queden racionalidad urbanística en la cobertura de las demandas de los ciudadanos.

El Plan Estatal de Desarrollo organiza objetivos en 5 ejes rectores:

- CIII. Desarrollo Humano y calidad de vida
- CIV. Desarrollo regional y competitividad (economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional)
- CV. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
- CVI. Justicia y seguridad.
- CVII. Gobierno Responsable.

De los cuales relativos al comercio y servicios destacan algunos objetivos:

- CVIII. Renovar el entorno y la dinámica de negocios del sector comercial y de servicios del Estado de Chihuahua.
- CIX. Actualizar las capacidades estratégicas productivas y comerciales de las micros, pequeñas y medianas empresas de manera congruente con las inversiones a realizar para elevar su competitividad tecnológica.
- CX. Ejecutar una política dirigida a atender las necesidades específicas de la microempresa comercial y de servicios.
- CXI. Contribuir a la generación de empleos a través del impulso a la creación de nuevas empresas entre la población emprendedora y el desarrollo y consolidación de las MIPYMES existentes en el sector.
- CXII. Promover la creación de nuevas empresas para la generación de más y mejores empleos mediante el impulso a los emprendedores.
- CXIII. Contribuir a la mejora de la competitividad comercial de los sectores económicos.
- CXIV. Propiciar la participación de los sectores productivos en el desarrollo y aplicación de tecnologías que incrementen la calidad, competitividad y productividad del mismo.
- CXV. Promover la equidad en las relaciones comerciales.

Dentro de lo correspondiente al Desarrollo Urbano destaca:

- CXVI. Contar con instrumentos de planeación urbana y regional sostenibles, más claros y operativos para lograr una cohesión social, una gestión urbana y consolidar los corredores urbanos, industriales, agroindustriales y turísticos, fortaleciendo así el desarrollo en ciudades grandes, medias, pequeñas y rurales.
- CXVII. Actualizar el marco normativo estatal en materia de Desarrollo Urbano.
- CXVIII. Fortalecer las administraciones municipales en materia de desarrollo urbano a través de los instrumentos legales y reglamentos de planeación urbana.

Plan de Desarrollo del Municipio de Chihuahua 2021-2024

Este proceso de planeación municipal contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo. El proceso de planeación municipal de desarrollo contiene las políticas publicarlo objetivo, las estrategias líneas de acción conforme a las capacidades institucionales y presupuestales con una visión a futuro paulatinamente en el corto mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de 5 ejes estratégicos, los cuales engloban asuntos que mayor atención demanda a ciudadanía:

- I. Servicios públicos de calidad y transformación urbana
- II. Calidad de vida
- III. Prevención y seguridad pública
- IV. Desarrollo Económico
- V. Gobierno Incluyente y eficiente

Objetivos:

- Actualizar el plan de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040.
- Actualizar el plan parcial del centro de la ciudad de Chihuahua.
- Elaborar el plan municipal de desarrollo urbano sostenible de Chihuahua.
- Desarrollar una plataforma de indicadores para el desarrollo urbano sostenible del municipio de Chihuahua.
- Elaborar propuestas para la creación de un organismo gestor del suelo urbano.
- Combatir el rezago de fraccionamientos sin protocolizarse para asegurar servicios a los habitantes de estos fraccionamientos.
- Alentar la construcción de vivienda vertical interior de la ciudad.
- Fortalecer la participación ciudadana a través de una coordinación eficaz, y de mayor corresponsabilidad entre la sociedad y el Ayuntamiento, que impulse el desarrollo comunitario ordenado.
- Orientación de servicios públicos de calidad y transformación urbana para desempeñar las funciones y servicios públicos a través de su eficiencia, respondiendo a las demandas básicas de servicios que impacta directamente en la percepción y condiciones de vida de la comunidad, así como el desarrollo urbano del Municipio, debiendo planear y trabajar en el crecimiento ordenado y socialmente incluyente que incidan favorablemente en la vida de los habitantes.
- Realizar obras públicas encaminadas a incrementar y mejorar la infraestructura y equipamiento urbano en el municipio.
- Fortalecer la planeación urbana, con visión metropolitana y sostenible, para el desarrollo ordenado del municipio mediante el desarrollar estudios y proyectos que beneficien la planeación urbana.
- Reforzar el sistema de protección civil en el municipio, favoreciendo una mejor coordinación.
- Orientación de la estrategia de Desarrollo económico para impulsar las actividades económicas en el Municipio de Chihuahua para fomentar el Desarrollo económico y sustentable, así como impulsar el turismo para estimular el desarrollo económico de la región.

Ejes Estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo:

Los siete ejes de la estructura programática que reflejan el espíritu profundamente humanista de esta administración: perspectiva de género, solidaridad, y subsidiaridad, transparencia y rendición de cuentas y respeto a los derechos humanos.

Eje 1- Ciudad Segura

Contar con una comunidad sana, mediante programas de prevención de delito, adicciones y violencia, así como la profesionalización del cuerpo responsable de brindar seguridad a la ciudadanía.

Eje 2 - Ciudad Solidaria.

Contribuir al desarrollo sano y equilibrado de la sociedad chihuahuense, mediante programas que fortalezcan y potencialicen sus capacidades, promoviendo la equidad de género, los valores familiares, la inclusión de las personas de la tercera edad, y personas discapacitadas, la participación ciudadana y mejores oportunidades para nuestros jóvenes.

Eje 3 - Ciudad Competitiva

Fomentar el desarrollo económico del municipio, mediante la atracción de empleo calificados, fomento a la producción rurales impulso a MIPYMES y emprendedores.

Eje 4 - Ciudad Mejor Administrada.

Contar con un gobierno que brinda servicios de manera eficaz, eficiente, y de calidad a través de uso intensivo de tecnología de información, mejora regulatoria transparencia y rendición de cuentas.

Eje 5 - Ciudad Atractiva.

Ser una ciudad atractiva para ser visitada, iluminada, con espacios públicos agradables y eventos culturales y artísticos.

Eje 6 - Ciudad Comunicada

Contar con una ciudad conectada con calles y vialidades y mejores alternativas de traslado adecuados que permita una mejor movilidad, con reducción de tiempos de traslado.

Eje 7 - Ciudad Ecológica.

Contar con una agenda de desarrollo sostenible que contribuya a mitigar los efectos de cambio climático.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Los propietarios y/o poseedores de bienes inmuebles, ubicados en el territorio del Municipio de Chihuahua que pretendan realizar en dichos bienes, algunas de las obras señaladas dentro del mismo, se sujetarán a las disposiciones de este Reglamento y sus normas técnicas complementarias.

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS).** - El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural, que debe ocupar una construcción.

**Coefficiente de utilización del suelo (CUS).** - El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, en el cual se cuantifican todas las áreas techadas.

**Plan de Desarrollo.** - El Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Chihuahua.

**Planes o programas.** - Los instrumentos de población urbana que se encuentran vigentes en el Municipio, incluyendo los municipales, de zona metropolitana, de centros de población, parciales o de zona sectoriales y maestros.

**Predio.** - El área territorial amparada por una escritura pública o documento legal de propiedad, que puede o no estar físicamente delimitado.

**Uso de suelo.** - El uso específico para un predio determinado dentro de un centro de población, de acuerdo con el Plan de Desarrollo urbano.

**Uso permitido.** - El uso o usos de suelo asignados a un predio que caracterizan o complementan de una manera principal, un espacio dentro de la estructura urbana, siendo plenamente permitida su ubicación.

**Uso prohibido.** - El uso o los usos a los que no podrán destinarse los predios según su zonificación establecida en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

**Zonificación.** - La división geográfica del territorio adscrito dentro del límite de un centro de población en zonas o áreas, con el objeto de definir sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como determinar sus políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible.

**Artículo 3.-** Las funciones y actividades a que se refiere este Reglamento se sujetarán además, a lo previsto en las siguientes disposiciones: Programa Nacional de Desarrollo Urbano Sostenible, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Normas oficiales mexicanas, Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población Chihuahua, Ley de equilibrio ecológico y protección al ambiente del Estado de Chihuahua, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones legales, planes y programas aplicables a la materia.

Autoridades y facultades

**Artículo 5.** Además de las atribuciones que le confieren el Código Municipal, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y demás disposiciones jurídicas relativas y aplicables a la materia, a la Dirección le corresponden las siguientes:

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

XII. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento, así como exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en los mismos;

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

XVI. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Acciones urbanas

**Artículo 11.-** En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establece la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

**Artículo 13.-** Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la forma siguiente:

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:

A. Habitación:

a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;

**Artículo 18.-** La licencia de uso de suelo es un documento con valor oficial que expide la Dirección, previa solicitud del interesado, que autoriza un uso o destino específico dentro del centro de población, con base en la zonificación establecida en el plan de Desarrollo Urbano y en los planes parciales de Desarrollo Urbano, previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en los formatos aprobados. Dicho documento será requerido para los casos que señala la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. La licencia de uso de suelo tendrá una vigencia de cinco años.

Dimensiones mínimas

**Artículo 54.** Los espacios de las edificaciones según su tipo, deberán tener como mínimo las dimensiones que se establecen en este artículo.

**Artículo 64.-** Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde y se establecen de acuerdo a su tipología y su ubicación.

## 6 - ESTRATEGIA -

### I. Estrategia general

La estrategia general, consiste en destacar los principales usos de suelo, de la zona de estudio y mostrar que la solicitud del cambio de vocación para el predio analizado, es compatible con el PDU de la ciudad de Chihuahua 2040, todo ello, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales directamente asociadas al desarrollo de la zona.

Las conclusiones que se presentan a continuación sugieren que existen fundamentos sólidos para proponer un cambio en el uso del suelo, pasando de Habitacional H35 (que permite entre 26 y 35 viviendas por hectárea) a Mixto Moderado (MM). Este predio se sitúa frente a áreas clasificadas como Mixto Intenso, así como Mixto Moderado en la Zona lo que refuerza la viabilidad de esta transición. Además, actualmente cuenta con edificaciones en funcionamiento, lo que configura una realidad tangible que apoya esta iniciativa.

Es importante destacar que la zona en la que se ubica el predio presenta un alto grado de accesibilidad y plusvalía, lo que se traduce en un entorno favorable para el desarrollo urbano. La presencia de diversos comercios en la proximidad no solo enriquece el equipamiento de la zona habitacional, sino que también fomenta una mayor interacción social y económica. Esto sugiere que la transformación del uso del suelo no solo es viable, sino que puede contribuir significativamente al desarrollo integral de la comunidad.

Además, se pretende cumplir con lo estipulado en el PDU vigente y las leyes correspondientes, que indican que, al estar alineado con las Políticas Públicas de Ciudad Cercana, el predio podrá recibir estímulos adicionales a los que la ley ya contempla.

### II. Estrategia particular

El presente estudio, pretende modificar el uso de suelo Habitacional H35 (26-35 viv/ha) existente, al uso de **Mixto Moderado (MM) para el giro de "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas"**, el cual se sujetará a la normatividad, manteniendo la imagen de su entorno y no teniendo conflicto con los usos de suelo actuales, ya que como se ha mencionado anteriormente, en el área de estudio, predomina la mezcla de usos de suelo como: Mixtos, habitacionales y equipamiento.

## A. Estrategia de uso de suelo

El presente análisis se enfoca en el modelo de desarrollo delineado en el plan de desarrollo urbano. Este modelo destaca la necesidad de establecer fundamentos de sustentabilidad en sus dimensiones económica, social y ambiental. La propuesta se articula en torno a cuatro pilares esenciales que guían su implementación.

Se busca intensificar los usos del suelo en áreas estratégicas y en sectores susceptibles de renovación, así como definir zonas de uso mixto para optimizar la utilización del espacio urbano. En este contexto,

la ocupación del predio objeto de estudio se alinea con los principios mencionados, siendo coherente con las estrategias establecidas en el PDU vigente.

La clasificación de uso de suelo del predio es Habitacional H35 (26-35 viv/ha), pero debido a los requerimientos del propietario: El Sr. Rogelio Pérez Camargo, es necesario solicitar un cambio a **Mixto Mixto Moderado (MM)**, regularización de una situación de hecho.

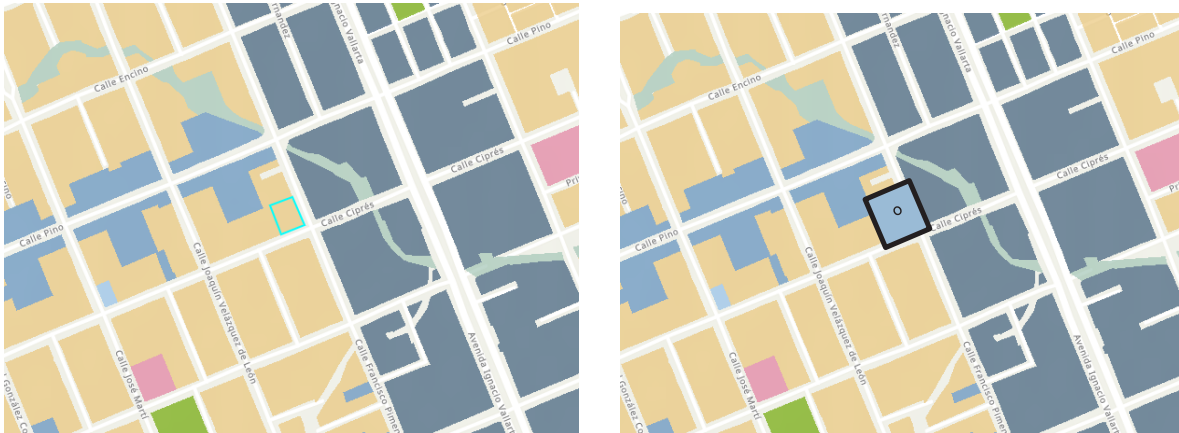


Figura 102 – Zonificación Secundaria y uso de suelo actual y propuesto. Fuente: PDU 2040 y elaboración propia.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU 2040 Séptima Actualización, donde se establecen los usos de suelo permitidos, compatibles o prohibidos y a la normatividad urbana vigente, el predio es compatible con el uso solicitado **Mixto Moderado (MI)**.

Para el giro de Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas

Éste será sujeto a lo siguiente:

- Estudio de Impacto Vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias, un
- Estudio de Impacto Urbano y Ambiental en el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal
- Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.

La superficie total de la construcción en planta baja es de 653.63m<sup>2</sup> y en la planta alta de 274.4m<sup>2</sup> con una superficie de techumbre de 181.37m<sup>2</sup>, y la superficie total del predio de 939.05m<sup>2</sup>

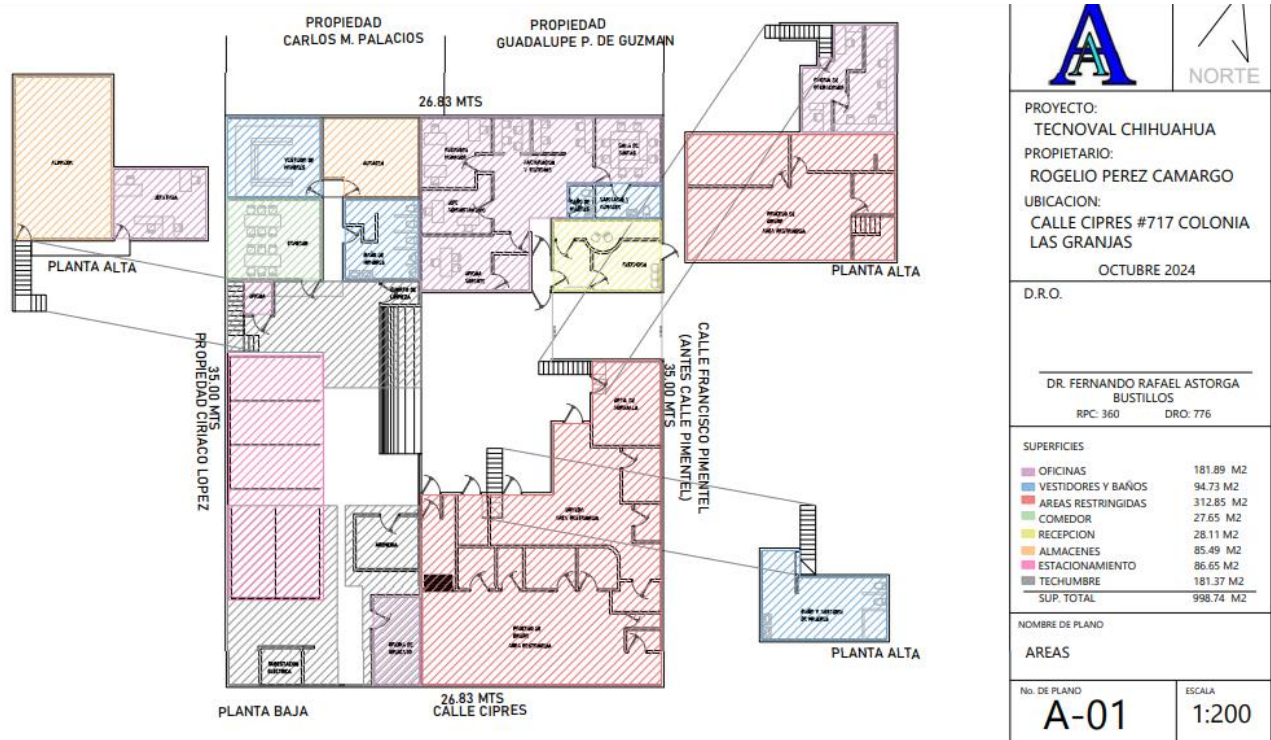


Tabla 6 – Plano de áreas.

TABLA DE DOSIFICACIÓN Y NORMATIVIDAD PARA LOS USOS DE SUELO MIXTOS

Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de Superficie Libre	Altura Máxima		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /lateral	Estacionamiento
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Mixtos. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso), **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo. **MI**: Mixto Intenso, **MM**: Mixto moderado, **MB**: Mixto bajo, **MS**: Mixto Suburbano, **MSII**: Mixto Suburbano II.

Tabla 6 – Tabla de dosificación y normatividad para los usos mixtos.



En lo que respecta a la infraestructura vial, las calles Ciprés y Pimentel, reconocidas como vialidades locales, han sido pavimentadas con concreto hidráulico. Este tipo de pavimentación proporciona una superficie adecuada para el tránsito vehicular y peatonal. Asimismo, las demás calles dentro del área de estudio también han sido tratadas con concreto hidráulico, lo que contribuye a un acceso más fluido y seguro. Esta infraestructura vial bien mantenida no solo facilita la movilidad de los residentes, sino que también promueve el desarrollo económico de la zona al atraer más visitantes y potenciales negocios.

En conjunto, estos servicios y la infraestructura vial de calidad crean un ambiente propicio para el desarrollo urbano y mejoran la calidad de vida de los habitantes de la región.

### III. Síntesis de la propuesta

- ✓ La propuesta, no modifica el límite de centro de población.
- ✓ No interferirá con el PDU 2040 Séptima Actualización.
- ✓ En el área de estudio, conformada por colonias Las Granjas, Satélite, Abraham González (Norte), Francisco I Madero (Norte), Floresta, y Fracc. Real de Guzmán se presentan mezcla de usos de suelo, predominando la existencia de Venta de Comida, Venta de Vinos y Licores, Ferreterías, Talleres Mecánicos Gaseras, Tiendas de Abarrotes, Salones de Eventos Sociales y Restaurantes con vivienda, entre otros.
- ✓ La zona donde está ubicado el terreno, facilita el acceso al mismo.
- ✓ El presente proyecto no contempla reducir o aumentar la infraestructura existente.
- ✓ Tiene vialidades cercanas que permiten actualmente y a futuro la movilidad sin afectar el flujo vehicular, como es Av. Vallarta, Av. De las Américas, Calle Pino y Calle Nogal.
- ✓ Tiene cobertura de servicio de transporte público urbano.
- ✓ Así mismo, el área de estudio, cuenta con un buen equipamiento, como se mencionó en los apartados de Antecedentes y Diagnóstico.
- ✓ En la zona de estudio, no se presentan riesgos Hidrometeorológicos, Antropogénicos y/o Geológicos que puedan ser un riesgo para el predio.

## 7- CONCLUSIONES -

En el área de estudio del predio se identifican diversos usos de suelo que abarcan categorías como Mixtos Moderados, Mixtos Bajos, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Habitacional H35, así como Comercio y Servicios. Esta variedad en los usos de suelo indica que el predio es compatible con su entorno inmediato, lo que respalda la viabilidad de un cambio de uso de suelo de Habitacional H35 (que permite entre 26 y 35 viviendas por hectárea) a Mixto Moderado (MM). Esta transición no solo es factible, sino que también se prevé que generará un impacto positivo tanto en la economía local como en el ambiente social de la zona. Al permitir una mayor densidad y diversidad de usos, se fomentará un entorno más dinámico y atractivo para los residentes y visitantes.

Además, esta propuesta se alinea con la Visión de la ciudad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2040, Séptima Actualización. Este plan se basa en una serie de elementos estratégicos e instrumentos que buscan alcanzar un desarrollo urbano sostenible y cohesionado. Entre estos elementos se destacan:

- **Diversidad urbana y cercanía entre hogares y actividades:** Este enfoque promueve la mezcla de usos y la proximidad de viviendas a servicios y actividades, lo que ayuda a reducir la dependencia de un solo tipo de uso de suelo en la ciudad y fomenta comunidades más integradas.
- **Protección del entorno natural:** Se establece la necesidad de conservar y proteger los espacios naturales, promoviendo un desarrollo que respete el medio ambiente y mantenga la biodiversidad.
- **Control de la expansión urbana:** Este aspecto busca limitar el crecimiento descontrolado de la ciudad, asegurando que la expansión se realice de manera planificada y sostenible, evitando la fragmentación del territorio.
- **Sistema vial eficiente:** Se enfatiza la importancia de contar con una red de transporte bien estructurada que facilite la movilidad, minimizando el congestionamiento y mejorando la accesibilidad.
- **Promoción de movilidad no motorizada y transporte público eficiente:** Se propone incentivar formas de transporte más sostenibles, como caminar, andar en bicicleta y el uso del transporte público, contribuyendo así a la reducción de la contaminación y promoviendo estilos de vida más saludables.
- **Fomento de un sentido de comunidad e identidad:** Se busca fortalecer los lazos entre los habitantes, promoviendo espacios públicos y actividades que refuercen la identidad local y el sentido de pertenencia.

En conclusión, el cambio de uso de suelo del predio no solo es viable, sino que también se alinea con las directrices estratégicas del PDU 2040, contribuyendo a un desarrollo urbano que sea equilibrado, sostenible y que beneficie a todos los actores involucrados en la comunidad.

## 8 - CRÉDITOS -

Presidencia Municipal

Lic. Marco Bonilla Mendoza

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete

Subdirección de Programación Urbana

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela.

Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano

Arq. Mariza Borjas Chacón

Propietario

Sr. Rogelio Pérez Camargo

Representante legal Tecnoval de México S.A. de C.V.

Ing. Iván Salgado Sánchez

Elaboración del estudio



---

Dr. Fernando Rafael Astorga Bustillos  
D.R.U.: 30

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**