

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como
Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., miércoles 24 de junio de 2026.

No. 50

Folleto Anexo

ACUERDO N° 067/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PLAZA SAN CHARBEL**

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:

A C U E R D O 067/2026

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 **"Plaza San Charbel"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Fracción A del lote 1 de la manzana 1, zona 342, ubicado en la calle George Washington No. 3400 del Fraccionamiento Comercial Colegio II de esta ciudad, con superficie de **4,109.03** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 y Comercio y Servicios a Comercio y Servicios.**

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

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, 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 Lic. Luis Gerardo Terrazas Valles, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tomas Valles Vivar, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Plaza San Charbel", en coordinación con el H. Ayuntamiento, en el predio identificado como Fracción A del lote 1 de la manzana 1, ubicado en la calle George Washington No. 3400 del Fraccionamiento Comercial Colegio II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,109.03 m², para llevar a cabo cambio de uso de suelo de Habitacional H25 y Comercio y Servicios a Comercio y Servicios... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Lic. Luis Gerardo Terrazas Valles, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tomás Valles Vivar, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Plaza San Charbel", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Fracción A del lote 1 de la manzana 1, ubicado en la calle George Washington No. 3400 del Fraccionamiento Comercial Colegio II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,109.03 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 y Comercio y Servicios a Comercio y Servicios.

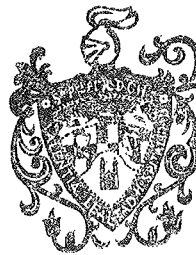
TERCERO. Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo 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
"PLAZA SAN CHARBEL"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **Lic. Luis Gerardo Terrazas Valles**, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tomas Valles Vivar, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Plaza San Charbel**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción A del lote 1 de la manzana 1, ubicado en la calle George Washington No. 3400 del Fraccionamiento Comercial Colegio II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,109.03 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 y Comercio y Servicios a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **Lic. Luis Gerardo Terrazas Valles**, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tomas Valles Vivar, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Plaza San Charbel**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción A del lote 1 de la manzana 1, ubicado en la calle George Washington No. 3400 del Fraccionamiento Comercial Colegio II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,109.03 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 y Comercio y Servicios a Comercio y Servicios**, 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 "**Plaza San Charbel**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el Lic. Luis Gerardo Terrazas Valles, en su carácter de

2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Luis Gerardo Terrazas Valles;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 339** de fecha 14 de enero del 1982, otorgada ante el Lic. Francisco de A. García Ramos, Notario Público Número 9 del Distrito Judicial Morelos, comparecen los señores Héctor Valles Hicks, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad "Grupo Valles" S.A. de C.V., Magda Carranza Valles de Akle, Gloria Alicia Valles Hicks de Russek, Bertha Valles Hicks de Terrazas, Manuel Enríquez Barbier, Lic. Toma Valles Hicks, Ing. Carlos Valles Hicks, Silvia Valles Hicks de Fernández a constituir una sociedad anónima de capital variable denominada "Inmobiliaria Tomas Valles";
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,853** de fecha 29 de septiembre del 2016, otorgada ante el Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 del Distrito Judicial Morelos, comparece Luis Gerardo Terrazas Valles, en su carácter de apoderado de Inmobiliaria Tomas Valles Vivar, S.A. de C.V. con el objeto de protocolizar un acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 19 de septiembre del 2016, mediante la cual designaron como presidente al señor Licenciado Luis Gerardo Terrazas Valles, a quien la asamblea le otorga un Mandato con las facultades de un poder general para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 35,283** de fecha 27 de marzo del 2025, otorgada ante el Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2, en ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, hace constar la protocolización de un dictamen de subdivisión DJ 9840 de fecha 10 de marzo del 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual la Inmobiliaria Tomas Valles Vivar, S.A. de C.V., solicitó la subdivisión de un predio identificado como Lote 1, Manzana 1, ubicado en la calle Colegio de esta ciudad con una superficie de 5,709.61 para subdividir en dos fracciones, entre ellas, la fracción A con una superficie de 4,109.03 metros cuadrados la cual se encuentra bajo el número de inscripción 82, libro 7458, sección primera con folio real 3170487 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Copia simple de la Factura T2401839 del pago del impuesto predial**, expedida por Tesorería Municipal, de fecha 29 de enero del 2025;
7. **Oficio DASDDU/372/2025** de fecha de 27 de mayo 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;

8. **Oficio 494/2025** de fecha 18 de julio del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
9. **Oficio DASDDU/373/2025** de fecha 27 de mayo de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/0594/2025** de fecha 3 de junio del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
11. **Oficio DASDDU/533/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/0722/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Copia del Acta de la Décimo 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;
14. **Oficio DASDDU/815/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 27 de noviembre del 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 y Comercio y Servicios a Comercio y Servicios, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/815/2025** de fecha 27 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 el cambio de uso de Habitacional H25 y Comercio y Servicios a Comercio y Servicios, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décimo 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 "**Plaza San Charbel**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio identificado como Fracción A del lote 1 de la manzana 1, ubicado en la calle George Washington No. 3400 del Fraccionamiento Comercial Colegio II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,109.03 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 y Comercio y Servicios a Comercio y Servicios**, 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 Lic. Luis Gerardo Terrazas Valles, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tomás Valles Vivar, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Plaza San Charbel**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Fracción A del lote 1 de la manzana 1, ubicado en la calle George Washington No. 3400 del Fraccionamiento Comercial Colegio II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,109.03 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 y Comercio y Servicios a Comercio y Servicios**.


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.

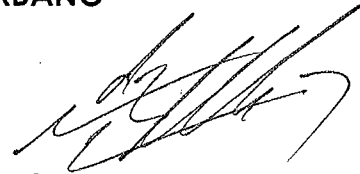
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

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**



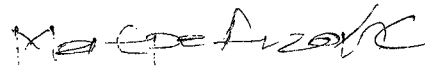
**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

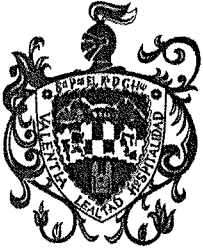


**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**



**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 LIC. LUIS GERARDO TERRAZAS VALLES, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA TOMÁS VALLES VIVAR, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PLAZA SAN CHARBEL", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN A DEL LOTE 1 DE LA MANZANA 1, UBICADO EN LA CALLE GEORGE WASHINGTON NO. 3400 EN EL FRACCIONAMIENTO COMERCIAL COLEGIO II DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 4,109.03 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 Y COMERCIO Y SERVICIOS A COMERCIO Y SERVICIOS, 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/815/2025

Chihuahua, Chih. 27 de noviembre de 2025

MTRO. ROBERTO ANDRÉS 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 **INMOBILIARIA TOMAS VALLES VIVAR SA de CV** en su carácter de propietario del predio identificado como Fracción A, del lote 1, manzana 1 **ubicado en la Calle George Washington No. 3400 en el Fraccionamiento Comercial Colegio II**, de esta ciudad; con superficie en conjunto de **4,109.03 m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Plaza San Charbel”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H25 y Comercio y Servicios** 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 **Comercio y servicios**.

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/372/2025 de fecha 27 de mayo del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Plaza San Charbel”** 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. 494/2025 de fecha 18 de julio del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Plaza San Charbel”**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/373/2025 de fecha 27 de mayo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0594/2025 de fecha 3 de junio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/553/2025 de fecha 24 de julio 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/0722/2025 de fecha 30 de julio 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 **"Plaza San Charbel"** 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**, el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 y Comercio y Servicios a Comercio y servicios** 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/372/2025 de fecha 27 de mayo 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. 494/2025 de fecha 18 de julio del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/373/2025 de fecha 27 de mayo de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0594/2025 de fecha 3 de junio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

8. Oficio No. DASDDU/553/2025 de fecha 24 de julio 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.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0722/2025 de fecha 30 de julio del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. 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.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado **"Plaza San Charbel"**.

ATENTAMENTE



DIR. DE DESARROLLO URBANO
SUBDIRECCIÓN PROGRAMAC

URBANA

ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

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

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTR. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

ESTUDIO TÉCNICO
PARA CAMBIO DE USO DE SUELO
de Habitacional H25 a Comercio y Servicios

PLAZA
SAN CHARBEL

UBICACIÓN:

Calle George Washington No. 3400,
en el Fracc. Comercial Colegio II, Chihuahua, Chih.

SUPERFICIE:

4,109.03 M2

PROMOTOR:

Inmobiliaria Tomas Valles Vivar S.A. de C.V.
Representada por: Lic. Luis Gerardo Terrazas Valles

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

MDU. Gilda García Carrejo

D.R.U 039



ABRIL 2025

CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	
2.	FUNDAMENTACION JURIDICA.....	
2.1.	PROCESO DE APROBACIÓN	
2.1.1.	Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua	5
2.1.2.	Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua	
2.2.	ÁMBITO FEDERAL	
2.2.1.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	
2.2.2.	Ley de Planeación	
2.2.3.	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	
2.3.	ÁMBITO ESTATAL.....	
2.3.1.	Constitución Política Del Estado De Chihuahua	
2.3.2.	Ley de Planeación del Estado de Chihuahua	
2.3.3.	Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.....	
2.4.	ÁMBITO MUNICIPAL	
2.4.1.	Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua	
3.	ANTECEDENTES	
3.1.	ALCANCE GENERAL	
3.2.	ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN	
3.2.1.	Definición de Área de Estudio	
3.2.2.	Definición del Área de Aplicación	
4.	DIAGNÓSTICO	
4.1.	CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA.....	
4.1.1.	Ámbito Regional	
4.1.2.	Ámbito Urbano.....	
4.1.3.	Ámbito de Influencia	
4.2.	RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.....	
4.3.	Estructura Urbana del Sector y la Ciudad	
4.3.1.	Zonificación Primaria	
4.3.2.	Zonificación Secundaria	
4.3.3.	Estructura Vial	
4.4.	ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
4.5.	VALORES DEL SUELO	
4.6.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
4.6.1.	Nivel Estatal.....	
4.6.2.	Nivel Municipal.....	
4.6.3.	Área de Estudio	
4.7.	ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL.....	
4.7.1.	Clima.....	
4.7.2.	Geología	
4.7.3.	Edafología.....	
4.7.4.	Pendientes Topográficas	
4.7.5.	Vegetación.....	
4.7.6.	Hidrología Superficial.....	
4.7.7.	Aguas Subterráneas	
4.8.	ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO).....	
4.8.1.	Vivienda	
4.8.2.	Comercio y Servicios	
4.8.3.	Equipamiento Urbano	
4.8.4.	Industria	
4.8.5.	Estructura vial	
4.8.5.	Transporte Público.....	
4.8.6.	Infraestructura Existente.....	

4.9. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....	
4.9.1. Riesgos Geológicos.....	
4.9.2. Riesgos Hidrometeorológicos.....	
4.9.3. Riesgos Antropogénicos.....	
4.10. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....	
5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....	
5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN.....	
5.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030.....	
5.1.2. Normatividad SEDAT.....	
5.1.3. Normatividad de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	
5.1.4. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente.....	
5.1.5. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027.....	
5.1.6. Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.....	
5.1.7. Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 Municipio de Chihuahua.....	
5.1.8. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.....	
5.1.10 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040.....	
5.1.11 Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.....	
6. ESTRATEGIA.....	
6.1. ESTRATEGIA GENERAL.....	
6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR.....	
6.2.1. Modelo de Desarrollo.....	
6.2.2 Políticas de Desarrollo.....	
6.3. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO.....	
6.3.1. Normatividad.....	
6.4. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....	
6.4.1. Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Tratada.....	
6.4.2. Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones.....	
6.5. ESTRATEGIA DE VIALIDAD.....	
6.5.1 Estacionamiento.....	
6.6. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....	
7. INSTRUMENTACIÓN.....	
8. BIBLIOGRAFÍA.....	
89	
9. CRÉDITOS.....	
10. ANEXOS.....	

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio es sobre un predio ubicado en la Calle George Washington No. 3400, en el Fraccionamiento Comercial Colegio II, promovido por Inmobiliaria Tomas Valles Vivar S.A. de C.V. representada por el Lic. Luis Gerardo Terrazas Valles, y cuenta con una superficie de 4,109.03 m², complementando las necesidades de la zona, siendo accesible a su entorno, contando con toda la infraestructura necesaria, ya que se encuentra dentro del área urbanizada como lo indica la estrategia en la zonificación primaria del PDU 2040 vigente.

Este estudio pretende cambiar el uso de suelo vigente, donde una fracción del predio es Comercial y Servicios tipo 1 y otra fracción es Habitacional de 13 a 25 Viv./Ha. (H25), esta última se pretende cambiar a Comercio y Servicios tipo 1 (CMR 1), mediante una Modificación Menor, para desarrollar una plaza comercial. El proyecto contempla 15 locales comerciales, banquetas arboladas y área de estacionamiento.

El predio que nos ocupa se localiza en la zona poniente de la ciudad, caracterizada por encontrarse en constante desarrollo, principalmente en el ámbito habitacional y con usos complementarios de comercio y servicios y equipamiento urbano, específicamente se encuentra ubicado a menos de 800 metros de uno de los corredores comerciales más importantes, denominado Av. De la Juventud/Luis Donaldo Colosio Murrieta, manteniendo el predio altamente conectado con las diferentes zonas de la ciudad.

Así mismo, el polígono de aplicación se encuentra colindante al Corredor de movilidad Juventud, conectándolo directamente con el Subcentro Urbano Norte, Subcentro Urbano Sur Poniente y el Centro Urbano de la ciudad, siendo estos los núcleos concentradores de actividad más cercanos al predio que nos ocupa. La zona cuenta con diversos usos, como son: zonas habitacionales, variedad de comercio y servicios, áreas verdes y equipamientos urbanos, de estos últimos podemos destacar: Hospital Los Ángeles, la Clínica Cumbres, Centro Oncológico de Chihuahua, Parroquia de San Charbel, Centro de Educación Innovativa Elizabeth Seton, Mausoleos Luz Eterna, Conalep Chihuahua, además de otros equipamientos básicos.



Imagen 1. El predio vista aérea. Fuente: Google Earth, captura abril 2024.

Este documento pretende desarrollar un análisis de la zona de estudio y el polígono de aplicación, integrando un diagnóstico del medio natural y construido, que permita conocer la situación actual del sector, y una estrategia que

indique el posible impacto que generará el desarrollo habitacional en la zona, así como las potencialidades del proyecto.

2. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.1. PROCESO DE APROBACIÓN

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

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el artículo 77 de la LAHOTDU (Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, en el decreto No. LXVII/EXLEY/1048/2021 XIII P.E. Y el proceso de aprobación se encuentra en el artículo 73 a continuación descritos.

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

CAPÍTULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

2.1.2. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

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

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

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

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

2.2. ÁMBITO FEDERAL

2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

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

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

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

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

2.2.2. Ley de Planeación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. AMBITO ESTATAL

2.3.1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

2.3.2. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

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

2.4 ÁMBITO MUNICIPAL

2.4.1. Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
- II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;
- III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;
- IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
- V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
- VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
- VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;
- VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento;

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

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

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

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, e dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, u vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;
- III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

- IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
 - a. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
 - b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;
 - c. Construcción, reparación, ampliación u demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas como rurales;
 - d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción y transmisión, y
 - e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VI. Realizar, promover y conectar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la presentación y administración de los servicios públicos y la
- VII. ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación u actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;
- IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

- I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
- II. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- III. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;
- IV. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;
- V. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;
- VI. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana.

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

- I. El comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
- II. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN, y
- III. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio

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

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

- I. El municipio dará aviso público del inicio el proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Decimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del
- IV. Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;
- V. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planeamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean
- VI. necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- VII. El Municipio deberá dar respuesta a los planeamientos de a la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- VIII. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la secretaria, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y
- IX. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

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

Artículo 75. (...) Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetarán a lo siguiente:

- I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;
- V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley.

3. ANTECEDENTES

3.1. ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio técnico es el llevar a cabo un cambio de uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización identificado con dos usos de suelo **Comercio y Servicios Tipo 1 y Habitacional con densidad H25 buscando la transformación a un solo uso de Comercial y Servicios Tipo 1**, acción que le permita la factibilidad para poder proponer una plaza comercial, en compatibilidad con su entorno, aprovechando su ubicación, su cercanía con vialidades jerárquicas de la zona y su infraestructura consolidada, para lo cual se realiza el análisis técnico que justifique la viabilidad de la propuesta.

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

3.2.1. Definición de Área de Estudio

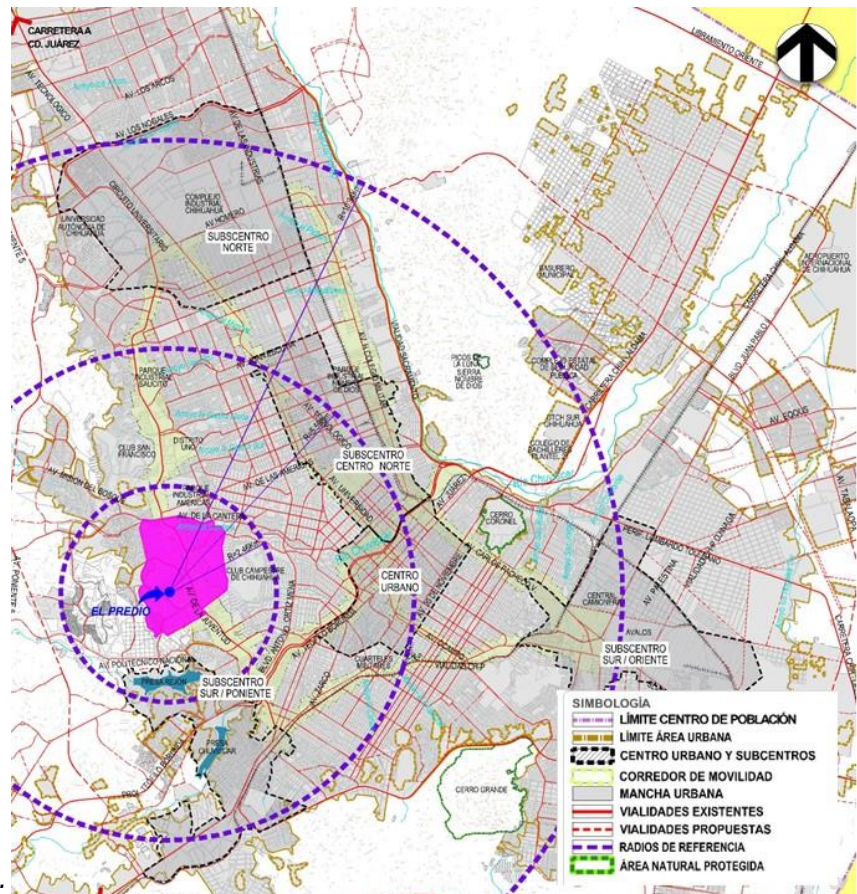
El área de estudio se delimito en función de establecer un área que nos permita realizar un diagnóstico completo, para evaluar el potencial de desarrollo del predio e identificar las posibles debilidades de la zona, lo anterior con la finalidad de sustentar el desarrollo del polígono de aplicación.

La delimitación de la poligonal correspondiente al área de estudio cuenta con una superficie de 425.2023 Ha., se encuentra delimitada por las siguientes vialidades:

- ✓ Al Norte se define por la Av. De la Cantera,
- ✓ Al Este colinda con las vialidades C. George Washington y C. Enrique Elías Muller,
- ✓ Al Sur, se delimita por límites de propiedad y de la mancha urbana existente,
- ✓ Al Oeste colinda con la Av. Tomas Valles Vivar y los límites de los fraccionamientos Vistas del Pedregal, Rincón de las Lomas I y II y Paseo de las Lomas I y II.

Para definir el polígono del área de estudio se tomó en cuenta las vialidades principales, núcleos concentradores de actividad, así como equipamientos urbanos considerando una superficie más grande del polígono de aplicación que nos ocupa, tomando en cuenta los límites de las colonias, así como los límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido, considerando los polígonos generados en base a los Ageb's, del INEGI.

*Imagen 2. Área de Aplicación y de Estudio.
Fuente: Elaboración propia.*



3.2.2. Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un predio ubicado al interior de la mancha urbana en la zona norponiente de la ciudad, denominado como Fracción A del Lote 1 M-1, que cuenta con una superficie de 4,109.03 m² localizado sobre la calle George Washington No. 3400 en el fraccionamiento Comercial Colegio II en esta ciudad, contando con clave catastral 251-096-092. El polígono de aplicación se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al Norte colinda con el fraccionamiento Vistas de San Charbel correspondiente a propiedad particular, con 99.23 m de largo
- ✓ Al Este linda con el Polígono 0 y la Fracción B del Lote 1 M-1 propiedad particular con 63.73 m de fondo,
- ✓ Al Sur colinda con la Clínica Cumbres con propiedad particular, con un 35.50 m, y
- ✓ Al Oeste limita con Calle George Washington, con 57.12 m de frente.



Imagen 3. El predio.

4. DIAGNÓSTICO

4.1. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

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

4.1.1. Ámbito Regional

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

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

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

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.

Imagen 4. Datos de población, INEGI 2020. Fuente: IMPLAN.



4.1.2. Ámbito Urbano

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

cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

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

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

De acuerdo con los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa reside entre 200 hasta 1373 Unidades Económicas, concentradas en el Centro Urbano y alrededores.

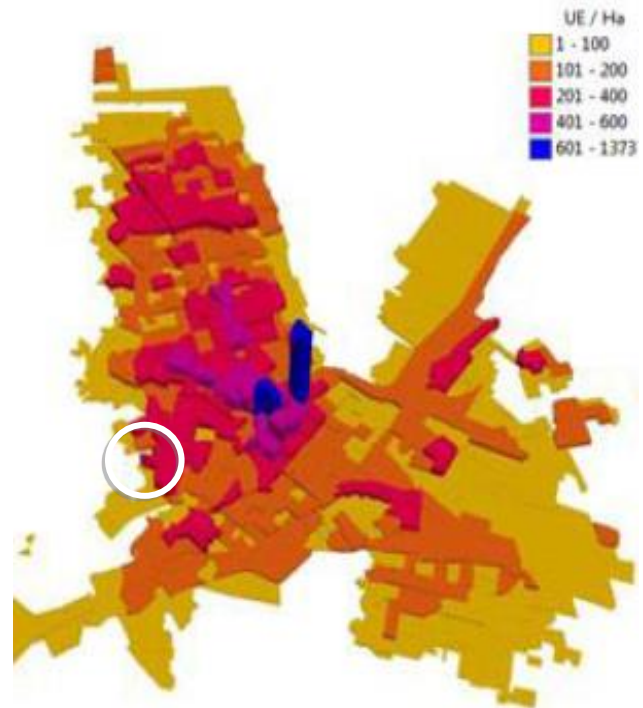


Imagen 5. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: DENUE.

4.1.3. Ámbito de Influencia

El predio se encuentra en la zona poniente de la ciudad, caracterizada por encontrarse en constante desarrollo, principalmente en el ámbito habitacional y con usos complementarios de comercio y servicios y equipamiento urbano, específicamente se encuentra ubicado colindante a uno de los corredores comerciales más importantes, denominado Av. De la Juventud/Luis Donaldo Colosio Murrieta, manteniendo el predio altamente conectado con las diferentes zonas de la ciudad.

Los ejes principales que estructuran desde el punto de vista funcional a la zona es la Av. De la Juventud/Luis Donaldo Colosio Murrieta; vialidad que atraviesa la ciudad de norte a sur y viceversa, y permite la movilidad de la población hacia las zonas habitacionales, los equipamientos y sobre todo a las franjas comerciales y de servicios que asientan a lo largo de estos ejes viales, el otro eje importante es la Av. De la Cantera y la Av. Mirador, que van de este a oeste. Otras vialidades de suma importancia para el predio son la Av. Tomas Valles y C. Hacienda los Morales y C. Haciendas del Valle, mismas que permiten la movilidad de la población hacia las zonas habitacionales, los equipamientos y sobre todo a las franjas comerciales y de servicios que asientan a lo largo de estos ejes viales. Por lo anterior, es una zona con un grado alto de accesibilidad.

El polígono de aplicación se encuentra colindante al Corredor de movilidad Juventud, conectándolo directamente con el Subcentro Urbano Norte, Subcentro Urbano Sur Poniente y el Centro Urbano de la ciudad, siendo estos los

núcleos concentradores de actividad más cercanos al predio que nos ocupa. La zona cuenta con diversos usos, como son: zonas habitacionales, variedad de comercio y servicios, áreas verdes y equipamientos urbanos, de estos últimos podemos destacar: Hospital Los Ángeles, la Clínica Cumbres, Centro Oncológico de Chihuahua, Parroquia de San Charbel, Centro de Educación Innovativa Elizabeth Seton, Mausoleos Luz Eterna, Conalep Chihuahua, además de otros equipamientos básicos.

El predio en cuestión cuenta con infraestructura cercana de agua potable, drenaje, electricidad y comunicación, así como equipamientos regionales y básicos, corredores urbanos comerciales y de servicios.

4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de la tenencia de la tierra del predio sujeto a análisis motivo de este estudio es de propiedad privada, y comprende un solo predio del lote 1 manzana 1, ubicado en la C. George Washington No. 3400, dentro del Fraccionamiento Colegio Comercial II de ésta ciudad de Chihuahua. El polígono de aplicación cuenta con una superficie de 4,109.03 m2 según escrituras, que acredita propiedad a nombre de INMOBILIARIA TOMAS VALLES VIVAR, S.A. DE C.V. Dicho predio cuenta con clave catastral 251-096-092.

La empresa Inmobiliaria Tomas Valles Vivar, S.A. de C.V. constituida el 14 de enero de 1982 ante el Lic. Francisco de A. García Ramos Notario No. 9, inscrito en la escritura pública número 379, Volumen 13, del Distrito Judicial Morelos, del municipio y estado de Chihuahua. Y de acuerdo con la escritura pública No. 7428, Volumen 307, donde se otorga a favor del Lic. Luis Gerardo Terrazas Valles un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, celebrada el 8 de mayo del 2013, a cargo del Lic. Eugenio Fernando García Russek, notario público No. 24 del Distrito Judicial Morelos.

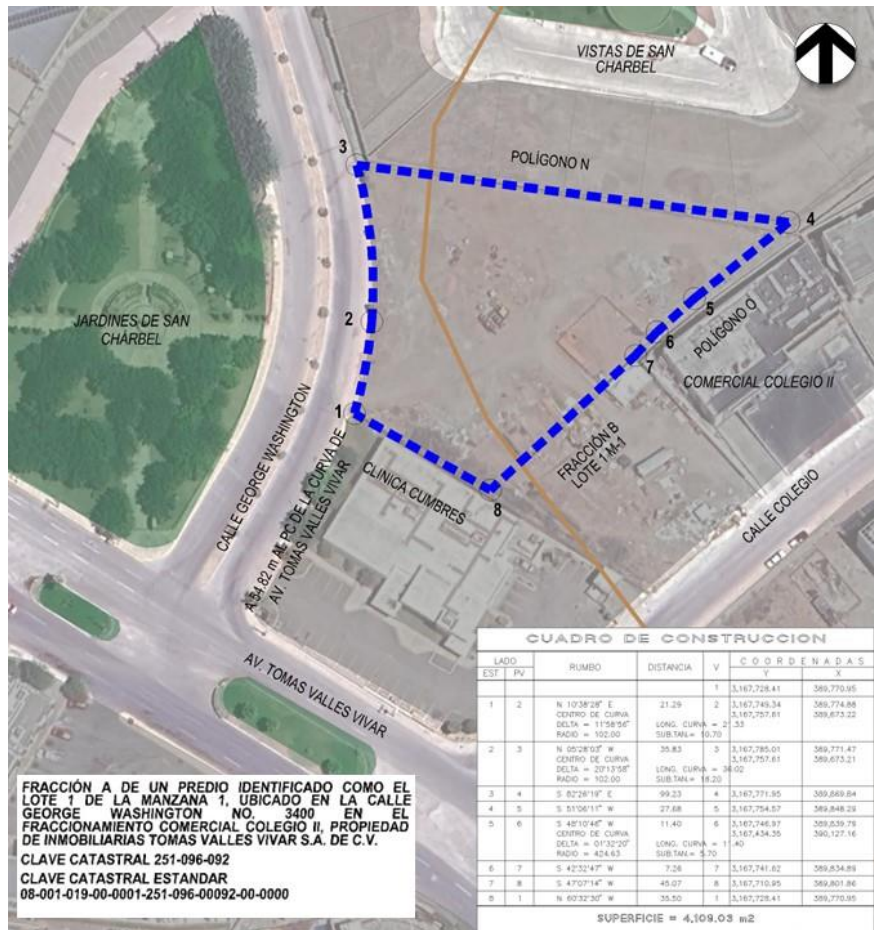


Imagen 6. Localización del predio con Coordenadas UTM y cuadro de construcción.

El predio se encuentra en proceso de protocolización, donde el Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público No. Dos, del Distrito Judicial Morelos, del municipio y estado de Chihuahua, hace constar el otorgamiento del acto jurídico de protocolización del dictamen de subdivisión, número DJ 9840, con fecha del 10 de marzo del 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Chihuahua, donde es resultante el predio sujeto a análisis motivo de este estudio, descrito como Fracción A identificado como Lote 1 de la Manzana 1, con superficie de 4,109.03 m2.

Se anexa constancia de protocolización, expedida por notario.

Ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-02

4.3. Estructura Urbana del Sector y la Ciudad

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

El predio, con respecto a la estructura urbana de la ciudad se localiza en la zona poniente de la ciudad, a 1.9 km. Del Subcentro urbano Sur Poniente, encontrándose dentro de su radio de influencia, este subcentro se encuentra en proceso de consolidación y alberga usos de suelo habitacionales, de equipamiento urbano y de recreación y deporte, cuenta con la característica de contener el Parque Metropolitano El Rejón y el Parque del Reliz, así mismo, el predio se encuentra accesible al Centro Urbano de la Ciudad, encontrándose a 5.2 km de este.

Se encuentra dentro del radio de influencia del Corredor de Movilidad Juventud, elemento conector con el Subcentro Norte, con el Centro Urbano y el Subcentro Sur Poniente.

Cercano al polígono de aplicación se encuentran elementos importantes como es el caso del Hospital Los Ángeles, la Clínica Cumbres, Centro Oncológico de Chihuahua, Parroquia de San Charbel, Centro de Educación Innovativa Elizabeth Seton, Mausoleos Luz Eterna, Conalep Chihuahua, además de otros equipamientos básicos.

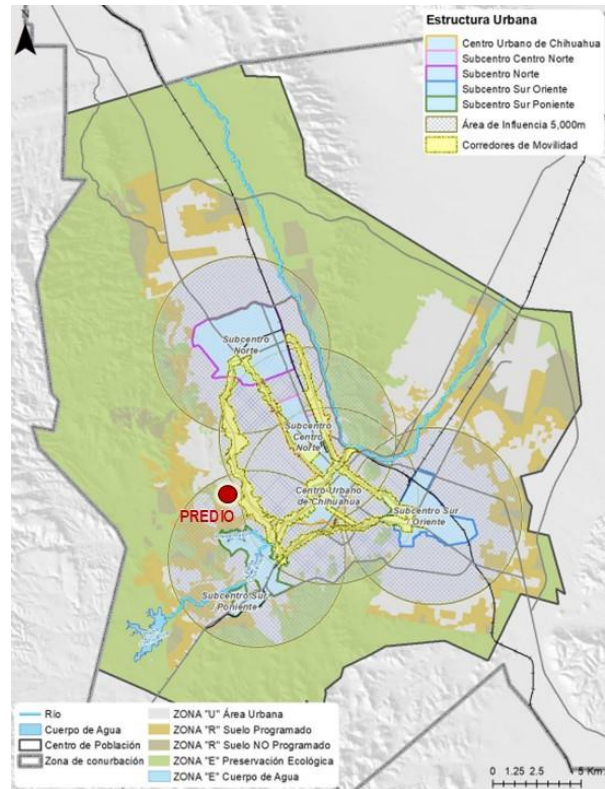


Imagen 7. Estructura Urbana de la Ciudad.
Fuente: PDU 2040.

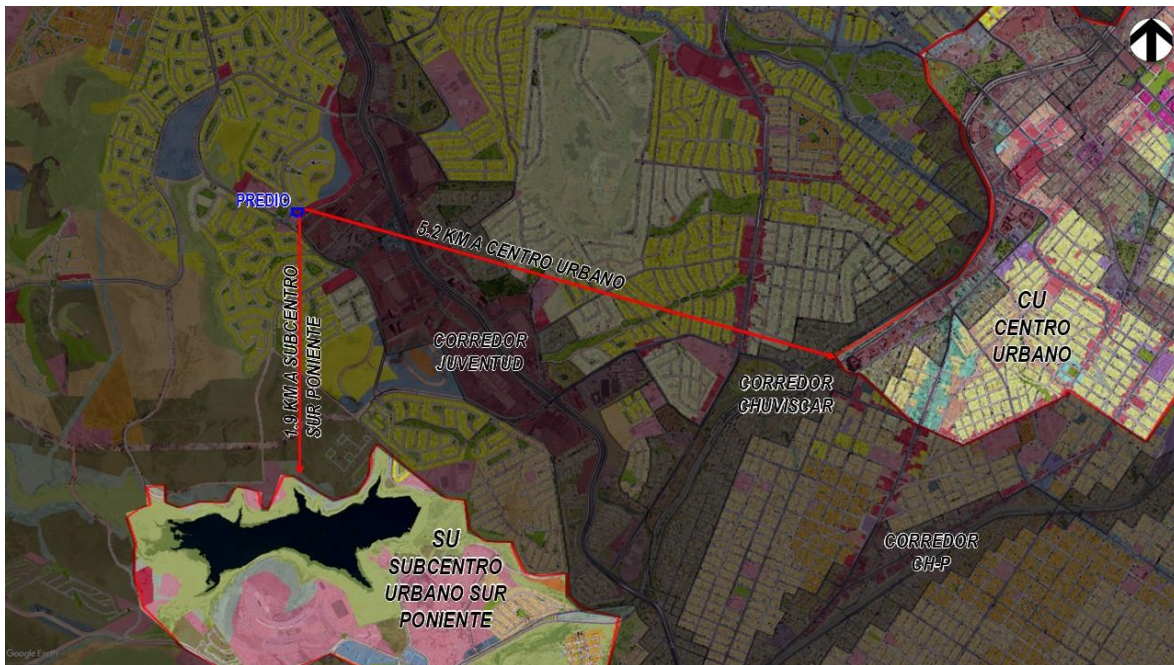


Imagen 8. Ubicación del predio con respecto al Centro Urbano y Subcentro Sur Poniente. Fuente: PDU 2040.

Actualmente el crecimiento urbano se caracteriza por un tener un cambio radical en las tendencias de desarrollo, de tal forma que la zona poniente y oriente, donde existen zonas autorizadas para el desarrollo urbano se perfilan como las de mayor crecimiento. Dichos poligonales son desarrolladas a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad.

Zonas Habitacionales. La zona se caracteriza por estar rodeada de zonas habitacionales, la mayoría de las viviendas son de nivel socioeconómico alto, destacando las colonias y fraccionamientos como: Residencial Cantera I,II,III, IV y V, Cima de la Cantera, Vistas del Valle, Lomas del Pedregal, Residencial Natura, Residencial Cumbres II, Cerrada Cumbres, Vistas de las Lomas, Lomas de San Charbel, Vistas del Pedregal Rincón de las Lomas I y II, Lomas del Valle I y II, Paseo de las Lomas I y II, Arcadas, Haciendas del Valle I y II, Cumbres I y II, Campanario en sus diversas etapas, Colinas del Valle, Residencial Campestre, y Fuentes del Valle. En la zona se puede encontrar vivienda tanto unifamiliar como plurifamiliar, alcanzando rangos de densidad de H12 a H-35, las cuales han sido construidas recientemente como cerradas.

Zonas Comerciales. La actividad comercial y de servicios de esa zona se localiza a lo largo de las vialidades primarias y secundarias formando corredores urbanos comerciales, una de las principales y cercana al predio es la Av. De La Juventud/ Luis Donald Colosio Murrieta, que alberga la gran mayoría de la oferta comercial de la zon. así mismo, podemos localizar corredores comerciales colindantes, como el ubicado sobre la Calle Colegio, que contiene gran variedad de comercios, principalmente confinados en plazas comerciales. Otros corredores comerciales importantes son los localizados sobre la Av. De la Cantera y Av. Mirador, donde se han estado consolidando pequeños y grandes locales, así como plazas comerciales.

Zonas Industriales. Al norte de la zona se localiza el gran polo atractor de empleo denominado Parque Industrial las Américas, sin duda una de las principales fuentes de empleo de la industria manufacturera en la ciudad, este complejo industrial es accesible por medio de la Av. De las Américas y de la Av. De la Juventud / Luis Donald Colosio Murrieta, albergando industria como Sofi de Chihuahua, Alphabet de México S.A de C.V. Avance y Tecnología de Plásticos, entre otras.

Zonas de Equipamiento. Se localizan equipamientos regionales y básicos, tales como: Hospital Los Ángeles, la Clínica Cumbres, Centro Oncológico de Chihuahua, Parroquia de San Charbel, Centro de Educación Innovativa Elizabeth Seton, Mausoleos Luz Eterna, Conalep Chihuahua. Además, se localiza cercano al Centro Urbano Sur Poniente, donde destacan: el Parque Metropolitano El Rejón, el Parque del Reliz, la Universidad La Salle, el Parque Acueducto, entre otros.

4.3.1. Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se llevará a cabo en el centro de población, en los cuatro distintos tipos de zonas que se distinguen, **el Área Urbana que es donde se ubica el predio**, las zonas de reserva definido por el área de Suelo Programado y Suelo No Programado y la zona de Preservación Ecológica.



Imagen 9. El predio y la zonificación primaria. Fuente: PDU 2040.

4.3.2. Zonificación Secundaria

De acuerdo con el PDU 2040 en su séptima actualización, el uso de suelo actual sobre el predio en el que se pretende la modificación es de **Comercio y Servicios (CMR) y Habitacional H25** y según lo indica la Licencia de Uso de suelo AUA 00396/2025 con fecha del 17 de enero del 2025, encontrándose dentro de la zona urbana, y próximo a usos de suelo habitacionales de diferentes densidades como H-12, H-25, y H-35, así mismo franjas de comercio y servicio, usos mixtos, equipamiento urbano y recreación y deportes. También se encuentra cercano sobre el corredor de movilidad y comercial de la Av. Juventud/ Luis Donaldo Colosio Murrieta. El acceso directo al predio es por la C. George Washington.

El polígono de aplicación se conforma por las siguientes superficies en cuanto a su uso de suelo:

DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO EN EL PREDIO		
COLOR	USO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)
Yellow	H25	2275.835
Red	COMERCIO Y SERVICIOS	1833.1994
	TOTAL	4109.0344

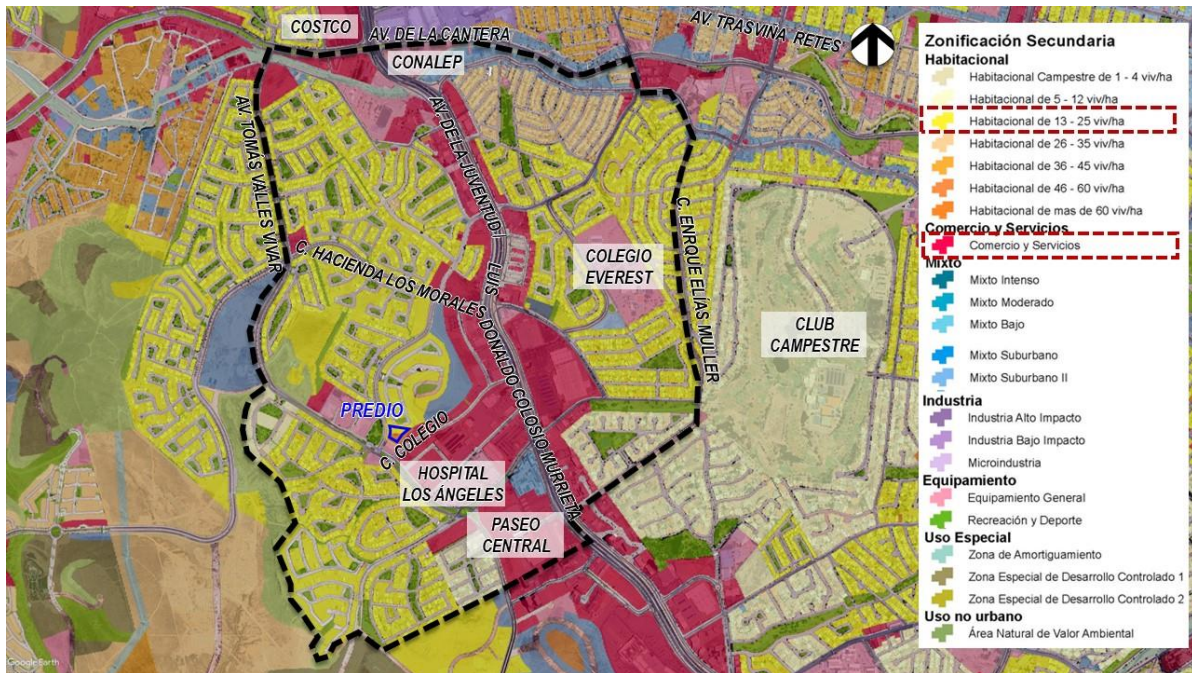


Imagen 10. El predio y los usos de suelo, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040.

Habitacional (H25): Es aquél que permite una densidad de 13 a 25 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato. Y se norma mediante la siguiente tabla:

Código	Densidad neta máxima vivo/ha	Lote mínimo (m)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	33.33	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	SR	SR	

Imagen 11. Normatividad de usos habitacionales. Fuente PDU 2040.

Comercio y Servicios (CMR): Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos. Y se norma mediante la siguiente tabla:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

Código	Tipo	Lote mínimo (m ²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frete Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Imagen 12. Normatividad de comerciales. Fuente PDU 2040.

Derivado del Acuerdo de Cabildo S.O. 20/2023 con fecha del 25 de octubre del 2023, se modifica el Fraccionamiento Vistas de San Charbel, la modificación consiste en: reducción de superficie del polígono general y relotificación. Por lo anterior, la traza urbana colindante al predio cambia, quedando configurada de la siguiente manera:

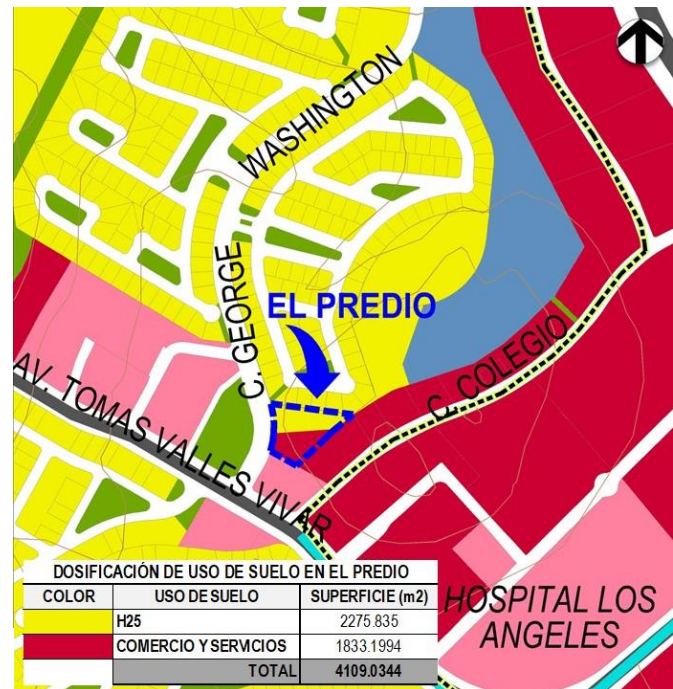


Imagen 13. Zonificación Secundaria después de modificación de fraccionamiento Vistas de San Charbel.

4.3.3. Estructura Vial

El predio tiene acceso directo por la vialidad local denominada C. George Washington, cuenta con una sección vial de 24.00 m, contando con 2 carriles por sentido, camellón y banquetas en ambos lados, conectando con la Av. De la Juventud/ Luis Donald Colosio Murrieta al norte, por medio de la C. Hacienda de los Morales, y al sur con la Av. Tomas Valles Vivar.

Atractores. Como elementos atractores de la zona se encuentran los equipamientos urbanos existentes en el área de estudio, principalmente Hospital Ángeles con cobertura regional, que atrae a la población de la ciudad, sino también a población externa de localidades y municipios aledaños, dentro del mismo rubro se encuentra el Centro oncológico de Chihuahua, la Clínica Cumbres y el CONALEP. Por último, otro elemento atractor de la zona es el Complejo Industrial Chihuahua, conteniendo emplazamientos de tipo industrial y siendo uno de los complejos de este rubro, que genera gran cantidad de empleos en la ciudad.

Los elementos de atracción natural son, las tres presas que se encuentran al sur del predio a una distancia de 1.7 km aproximadamente, el Parque de la Presa el Rejón que cuenta con sendas peatonales y ciclistas, y hermosas vistas de paisaje natural para disfrutar, así mismo las sendas que bordean la Presa Chuviscar y Chihuahua, elementos hidrológicos con paisajes impresionantes.

Núcleos de Actividad. Por su cercanía estrecha con el Subcentro Sur-Poniente y Centro Urbano, la dinámica de la zona se caracteriza por el desarrollo de actividades comerciales y de negocios, siendo este sector el de mayor presencia en la zona.

Los corredores urbanos se catalogan como concentradores de actividades, en la zona, las principales vialidades, catalogadas por la estructura vial del PDU 2040 como las de mayor jerarquía, albergan una serie de actividades comerciales y de servicio, así como equipamiento urbano, que las consolida como importantes corredores urbanos en la ciudad, como, por ejemplo: la Av. De la Juventud, Av. La Cantera, Av. Mirador, entre otros localizados en vialidades de menor jerarquía.

4.5. VALORES DEL SUELO

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

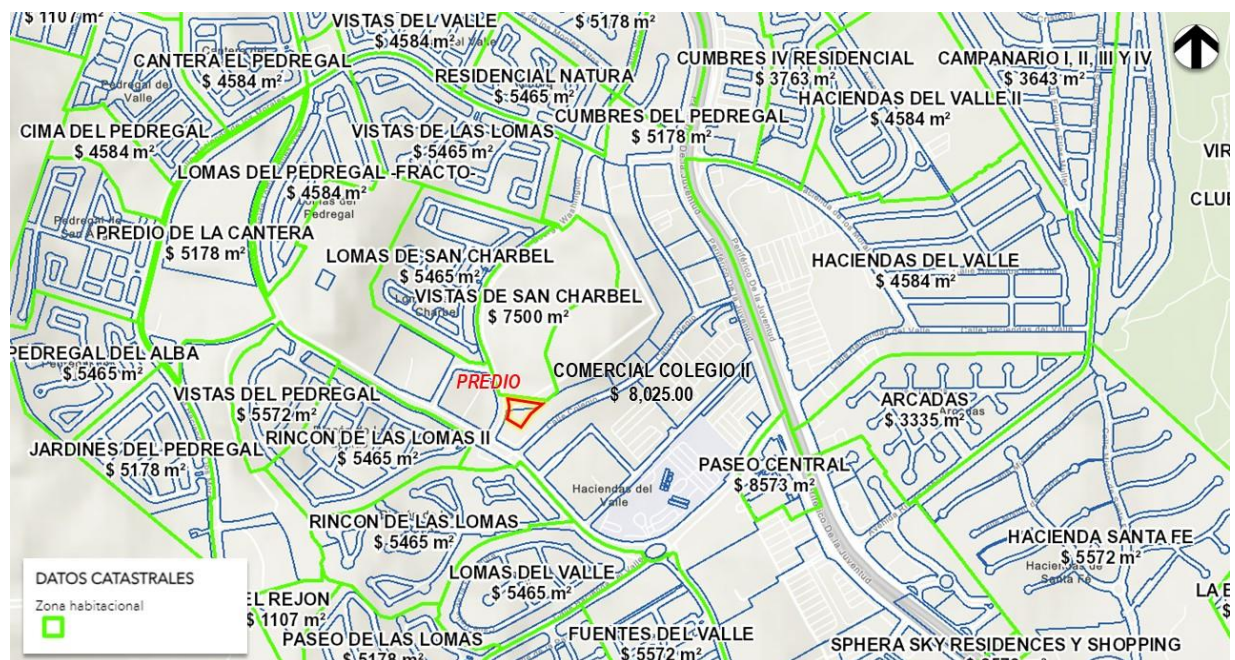


Imagen 16. Mapa de valores de suelo dentro del polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2025.

El sector donde se asienta el predio cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona donde se encuentra el predio es de \$8,025.00 pesos el m2, las colindancias cuentan con valores rondan entre \$3,335.00 hasta \$8,573.00 pesos el m2.

4.6. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

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

4.6.1. Nivel Estatal

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

Respecto a los datos sociodemográficos, destacando los siguientes puntos:

- ✓ De ellos, 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).
- ✓ Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.

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

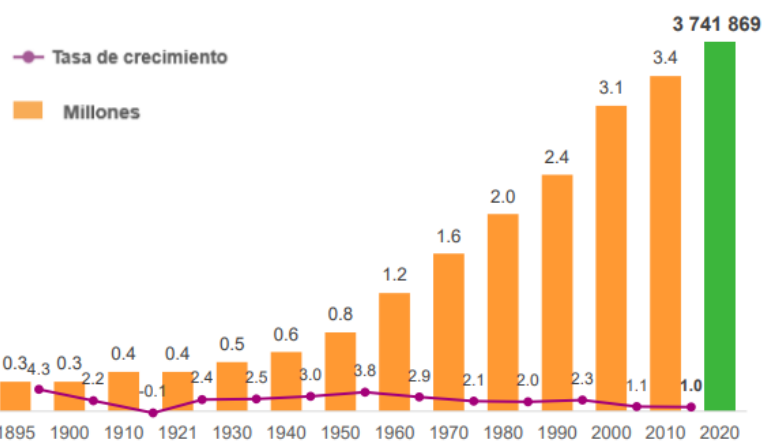


Imagen 17. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

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

4.6.2. Nivel Municipal

El Municipio de Chihuahua, ocupa un área de 9,219.3 km², que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. La población rural del Municipio ocupa el 2% de la población total del Municipio, distribuido en el 98% de la superficie total del Municipio.

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

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

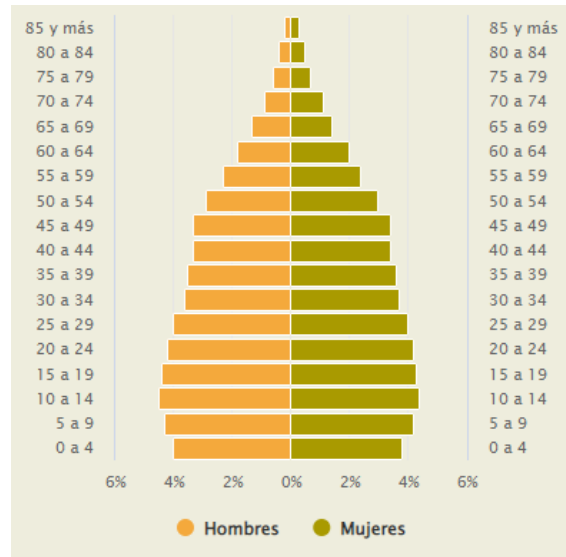


Imagen 18. Estructura por edad y sexo del estado de Chihuahua. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

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



Imagen 19. Población y nivel de escolaridad. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Los indicadores en cuanto a la posición económica que ocupa Chihuahua con población económicamente activa (PEA) en la ciudad es de 483,409 habitantes, que representa el 63.7% de la población, esta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente. De la población PEA masculina corresponde a 212,527 personas (56.2%), mientras que, la población PEA femenina es de 137,250 habitantes (43.8%).

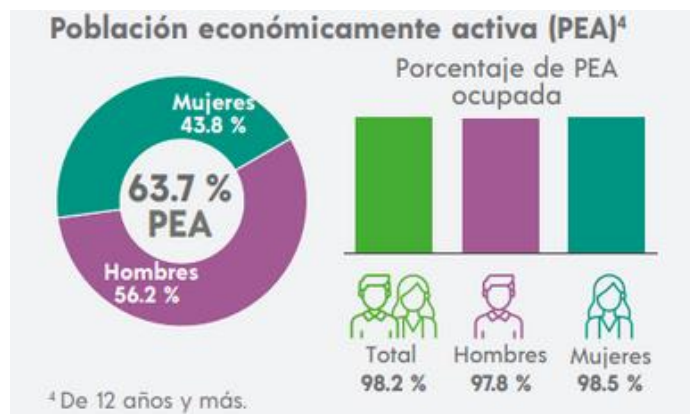


Imagen 20. Población Económicamente Activa. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

La población ocupada está compuesta por personas de 16 o más años que trabajan a cambio de una retribución (salario, jornal, Beneficio empresarial, etcétera), en la ciudad la población ocupada es de 474,416 habitantes.

Población afiliada a servicios de salud en el IMSS	547,457
Población afiliada a servicios de salud en el IMSS BIENESTAR	4,243
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE	60,484
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE estatal	14,047
Población afiliada a servicios de salud en el Instituto de Salud para el Bienestar	113,293
Población afiliada a servicios de salud en Pemex, Defensa o Marina	3,144
Población afiliada a servicios de salud en una institución privada	45,948
Población afiliada a servicios de salud en otra institución	60,581

Imagen 21. Población ocupada PEA.

Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

La población desocupada total es de 8,993 habitantes, lo que representa un 2% del total de la población. Respecto a los servicios de salud, la Población afiliada a derecho habitantes es de 822,502, representando un 88.8%, y 100,300 (10.8) es población sin afiliación a derechos de salud.



Imagen 22. Derechohabientes del Sector Salud.
Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

4.6.3. Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, con la finalidad de establecer limitantes dentro del polígono de estudio y así poder definir el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 15 Áreas Geoestadísticas Básicas, destacando la siguiente información:

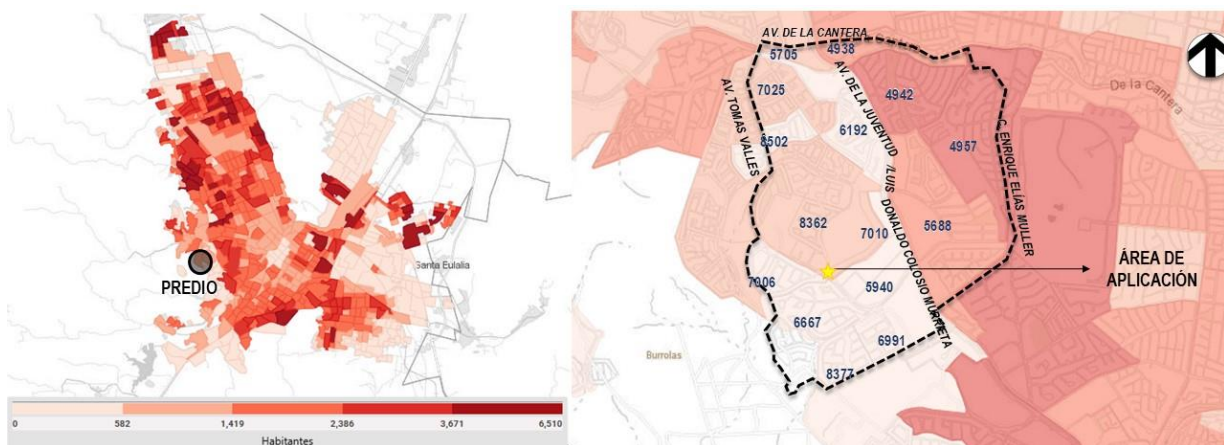


Imagen 23. Áreas geoestadísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población. Dentro del área de estudio se delimitan 15 Agebs en el censo del año 2020, donde se estima una población total de 13,984 personas, predominando la población femenina con un 51.43% de la población con 7,192 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 48.57% contabilizando 6,792 hombres. Sin embargo, la diferencia entre la relación de hombres y mujeres es muy poca, concluyendo que es una zona equilibrada en cuanto a población.

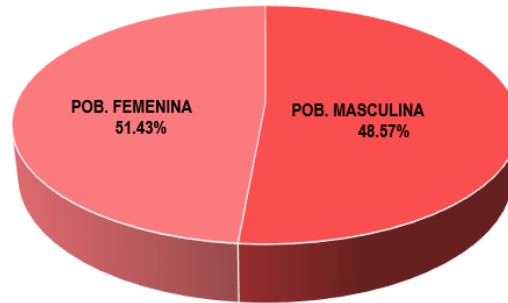


Imagen 24. Población por género. INEGI, Censo 2020.

La manzana donde se localiza el predio cuenta con una densidad de población de 0 a 13 Pobl./ha.; mientras las densidades colindantes al predio cuentan con una densidad de 0 a 13 pobl./ha y 14 a 40 pobl./ha. La zona está caracterizada por tener densidad de población media a baja.

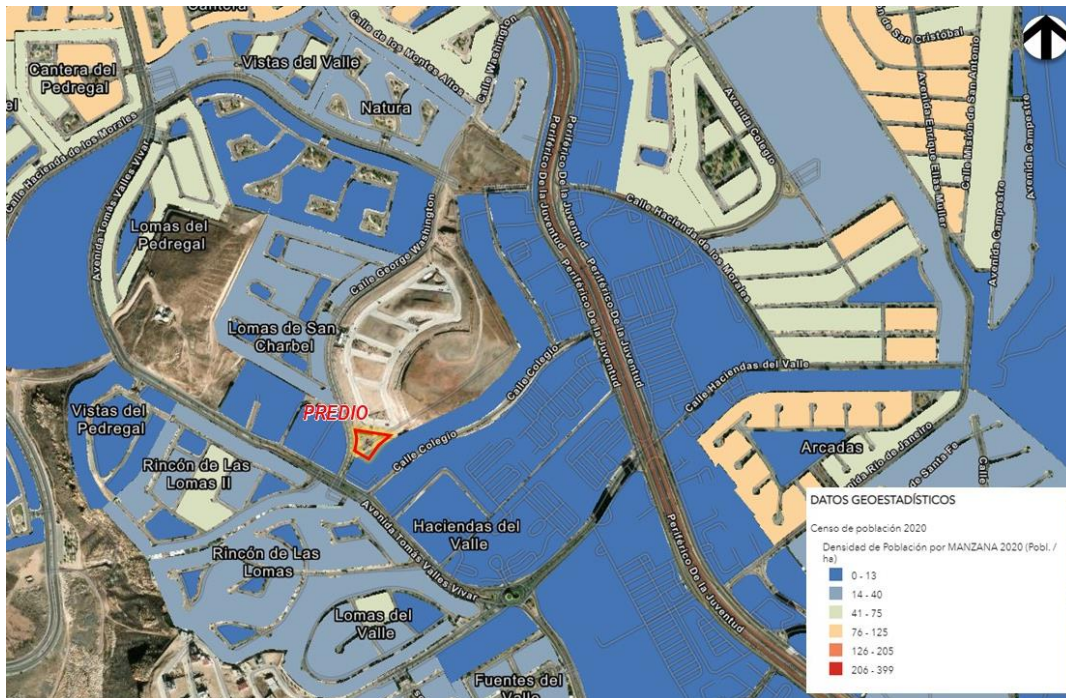


Imagen 25. Censo de Población 2020. SIGMUN.

Población en situación de Vulnerabilidad. De la población total, el 2.36% cuenta con algún tipo de discapacidad, con una cantidad de 330 personas, y la población con limitaciones es de 1,045 habitantes representando el 7.47% del número total de habitantes dentro del polígono de estudio. Así mismo, se encuentra que mayoría de población que cuenta con una discapacidad cuenta con una edad de 60 años o más.

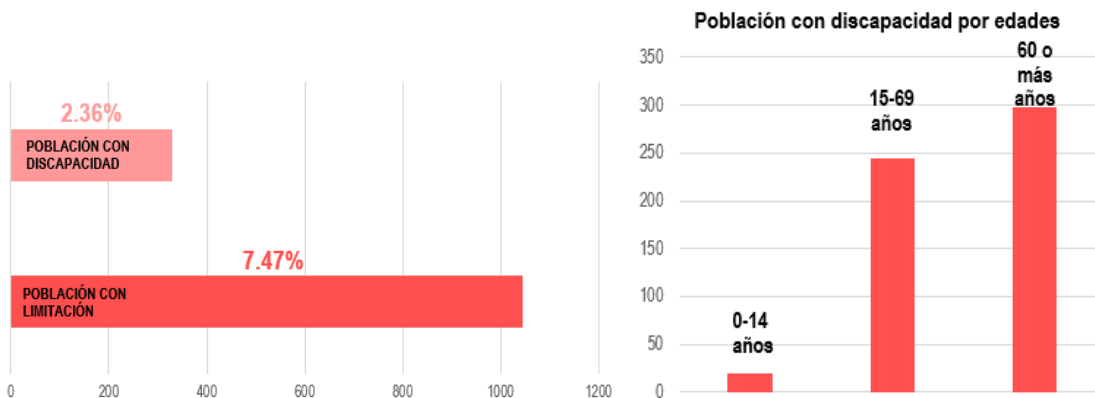


Imagen 26. Personas en situación de vulnerabilidad. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Salud. De la población afiliada se detectan 1,575 habitantes representando el 89.92% de la población total, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 46.07%, seguido del ISSSTE con el 8.87%. Con respecto a la población sin afiliación, se encontró que 1,382 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 9.88%.

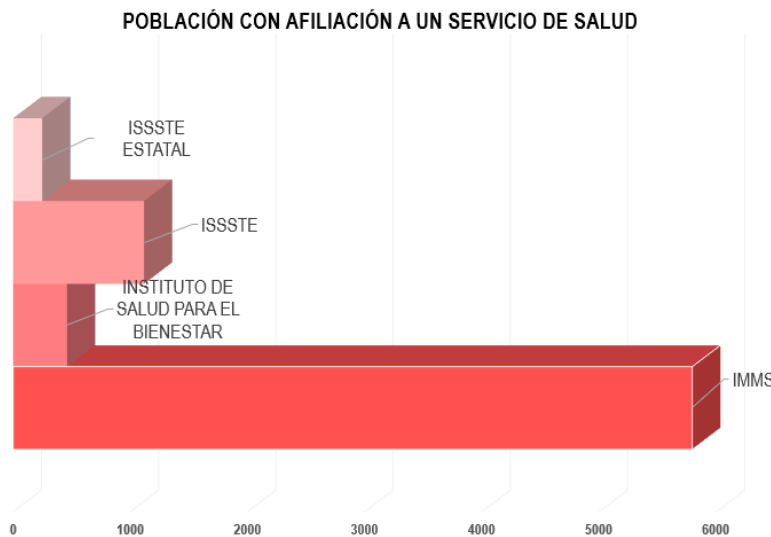


Imagen 27. Población afiliada a algún servicio de Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, Información por Ageb.

Vivienda. En la zona de estudio se encontraron 90.80% viviendas particulares habitadas (3,658), mientras que el índice de viviendas particulares deshabitadas es de 9.2%, es decir 370 viviendas. Concluyendo que en esta zona de la ciudad el índice de vivienda abandonada es muy bajo.

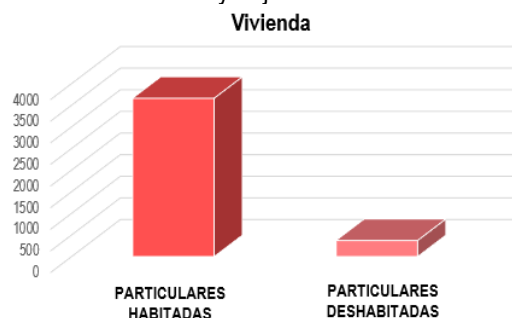


Imagen 28. Viviendas particulares habitadas y deshabitadas. Fuente INEGI, Censo 2020, información por AGEb.

Sector económico. La población de 12 años o más económicamente activa representa un 52.77%, es decir 7,380 personas, donde el 51.95% se considera población ocupada de 12 años o más, cuantificando 7,264 personas, concluyendo que solo 0.83% de la población económicamente activa no cuenta con un empleo formal.

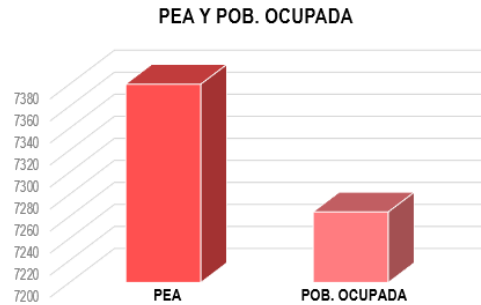


Imagen 29. Población económicamente activa y desocupada. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

4.7. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

4.7.1. Clima

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

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

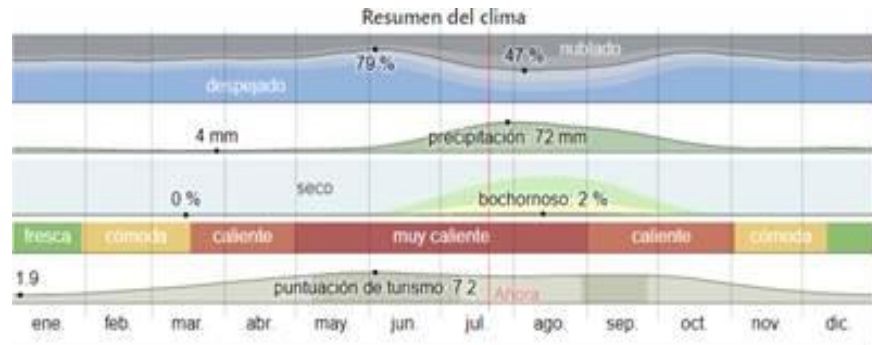


Imagen 30. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta abril 2024.

4.7.2. Geología

La geología, donde se ubica el predio está formada por Ts(Cg), definido como un conglomerado polimíctico depositado en facies continentales, se le observa mal clasificados con clastos de 5 a 50 cm de diámetro, predominando los fragmentos de roca calcárea, en menor proporción fragmentos de rocas ígneas, su grado de redondez varía de subangulosos a subredondeados y dispuestos en forma caótica, se encuentran unidos por una matriz arcillosa de color café cementante calcáreo, ocasionalmente se presentan con fracturas rellenas de calcita, se observaron pliegues de gran radio de curvatura, pequeñas fallas locales y en discordancia angular con conglomerados cuaternarios.

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

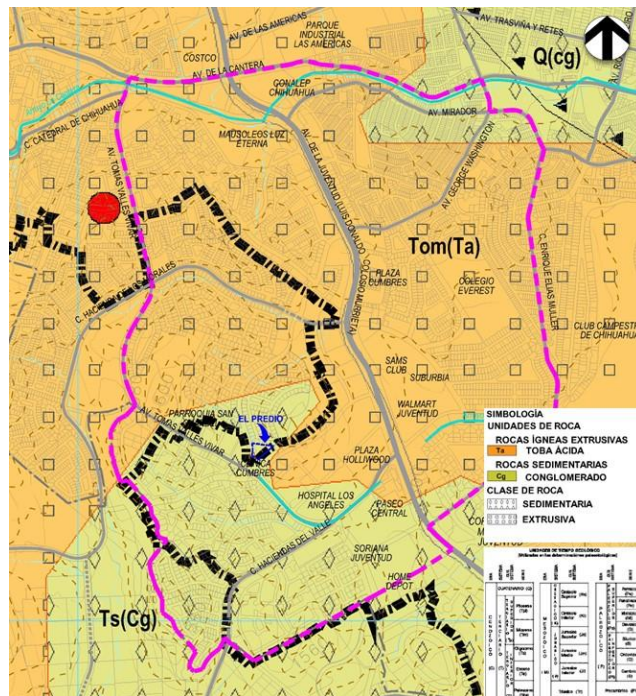


Imagen 31. Plano de Geología de acuerdo con el PDU vigente.
Fuente: IMPLAN.

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

4.7.3. Edafología

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI). se encuentran 3 tipos en el área de estudio, el predio se localiza en un suelo I+Rh+Hh/2, con suelo predominante de Litosol y suelo secundario Regosol Eurico y un terciario Feozem Halpico, siendo el litosol un tipo de suelo delgado, pedregoso y poco desarrollado. Se caracteriza por tener roca continua en o muy cerca de la superficie, mientras que el regosol eurico es un suelo mineral muy débilmente desarrollado en materiales no consolidados y el Feozem hálpico un tipo de suelo fértil con una capa superficial oscura y rica en materia orgánica.

Al norte del predio se localiza un suelo identificado corresponde al Re+XH/2/P que se define como suelo de textura pedregosa media, con suelo predominante Regosol Éurico (Re), y suelo secundario es Xerosol Hálpico (Xh) definidos en el catálogo como suelos de consistencia arenosa por lo tanto muy permeables, generalmente son escasos en nutrientes. Son clasificados como suelos problemáticos dentro de la categoría de granulares sueltos.

Y al sur del predio se localiza Hh+Re/2/L el suelo predominante es Feozem Halpico, Regosol Eurico, que se define como suelo de textura lítica media.

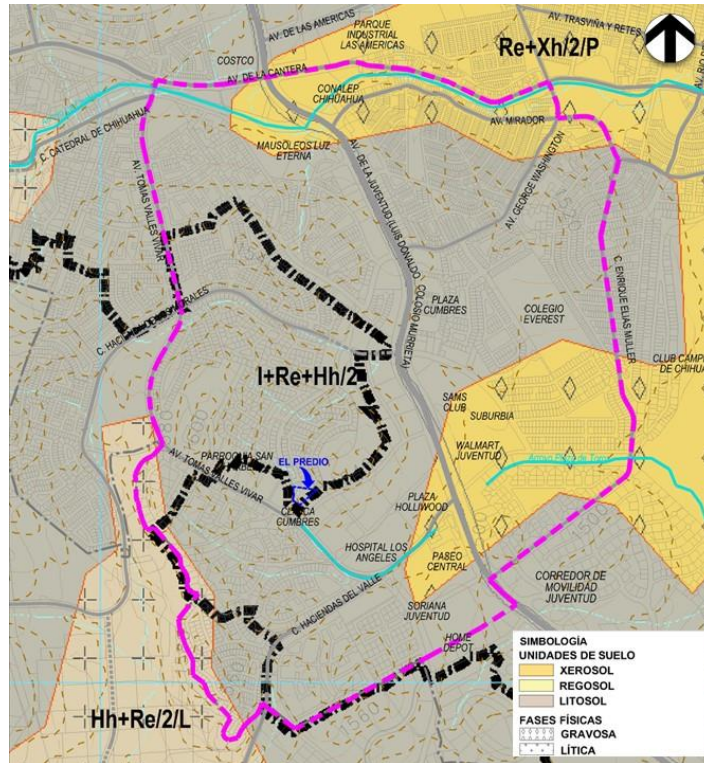


Imagen 32. Plano de Edafología de acuerdo con el PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

4.7.4. Pendientes Topográficas

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes pronunciadas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el este con dirección hacia el río Chuvíscar y río Sacramento, la topografía fluctúa entre el 12 y el 30%, considerándose como pendiente que va de moderada a fuerte.

Como se muestra en el mapa de pendientes del terreno natural, a partir de las curvas de nivel, si bien sus rangos de pendientes son relativamente moderadas, estas no afectan el desarrollo del predio.

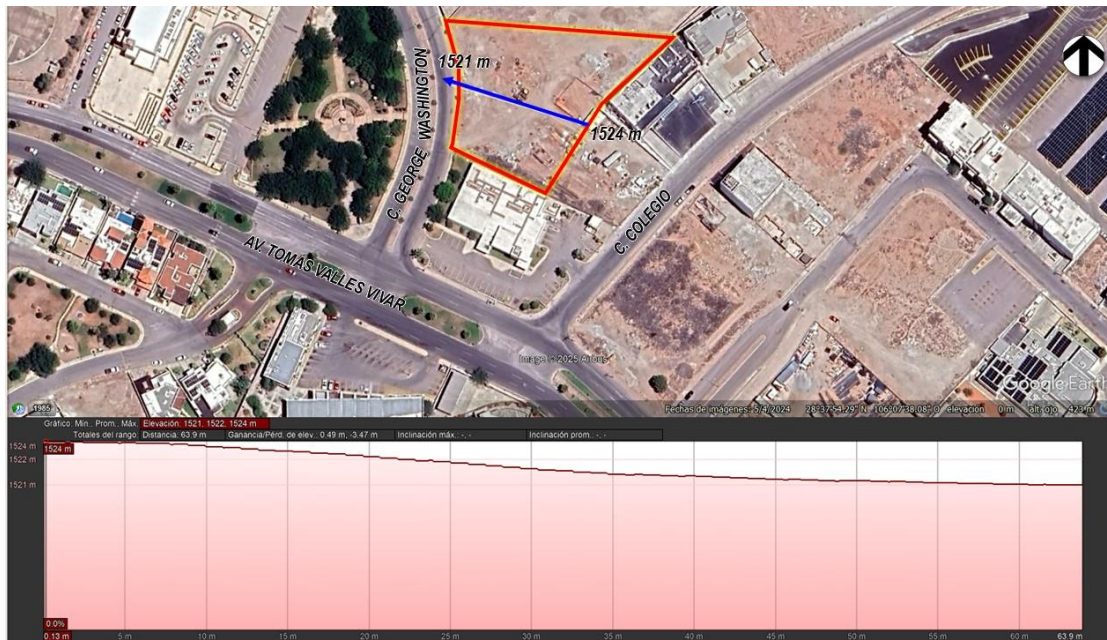


Imagen 33. Perfil de elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, abril 2025.

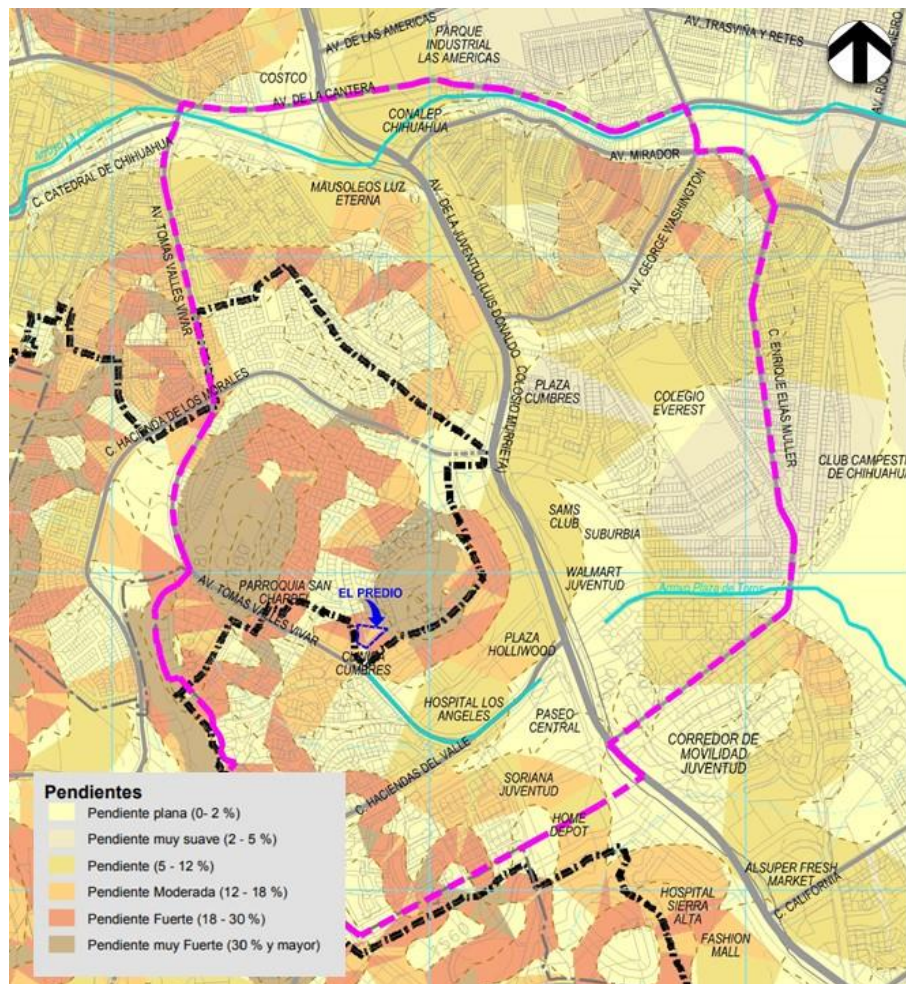


Imagen 34. Topografía en el predio. Fuente: IMPLAN.

4.7.5. Vegetación

En lo que respecta a vegetación dentro de la zona, podemos encontrarla principalmente en camellones, parques y áreas verdes localizadas dentro de fraccionamientos y algunas otras fuera de ellos. El tipo de vegetación que podemos encontrar en la zona son principalmente especies arbóreas, específicamente encino siempre verde, encino rojo, palmas, moro macho, fresnos, cipreses, entre otros, también podemos encontrar especies de arbustos

Si bien el predio, no cuenta con vegetación dentro del mismo, este se encuentra rodeado de vegetación y áreas verdes, ya que al frente del predio se encuentran los jardines de la capilla de San Charbel y sobre la Av. Tomas Valles al sur del predio, se localiza un gran camellón con vegetación.



Imagen 35. Vegetación en la zona. Fuente: SIGMUN, Inegi.



Imagen 36. Jardines de San Charbel y camellón de Av. Tomás Valles Vivar. Fuente: Captura Google earth, abril 2025.

4.7.6. Hidrología Superficial

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica Plaza de Toros que cuenta con 5,372 km², y una longitud de 5,403.45 metros. Al sur del predio, a una distancia de 100 m, se localiza el Arroyo Plaza de Toros, siendo este el cuerpo de agua más cercano al predio, llevando sus aguas hacia el este y

desembocando en el Río Chuvíscar, por lo que no presenta un problema directamente para el predio, sin embargo, al edificar algún proyecto, deberá de proyectar las pendientes para drenar las aguas pluviales hacia el arroyo.

El arroyo "Plaza de Toros" cuenta con un total de 4.566 km de desarrollo, de los cuales 2.033 km son de zona arbolada, 0.375 km. son de canal rectangular, 0.080 km son de tubería, 0.936 km son de canal rectangular subterráneo, 0.865 km son de calle pavimentada, 0.277 km son de canal trapezoidal. A partir del cruce con la Av. Ortiz Mena, el flujo es desalojado por el pavimento de la calle 26 hasta llegar a la calle Manila en donde se introduce a un ducto rectangular apareciendo nuevamente en la calle 20 hasta desembocar en el Río Chuvíscar mediante un canal rectangular a cielo abierto. Este arroyo cuenta con la capacidad para desalojar el agua desde su inicio hasta el cruce con la Av. Ortiz Mena, la calle 26 recibe el agua con problemas para las personas que transitan y viven por esta calle, el ducto a donde llega no cuenta con la capacidad para permitir el paso del gasto máximo de diseño, sin embargo, es suficiente para tormentas normales.

Así mismo, al norte del predio a 1,675 m, se localiza el Arroyo La Cantera, su escurrimiento se encuentra principalmente sobre la Av. De la Cantera, conteniendo un punto de riesgo por inundación en el cruce de la Av. De la Cantera y George Washington a casi 2 km al noreste del predio, por lo que no afecta al polígono de aplicación.



Imagen 37. Arroyo Plaza de Toros vista desde la C. Haciendas del Valle.



Imagen 38. Localización de Arroyo La Cantera y Arroyo Plaza de Toros Sur con respecto al predio. Fuente: SIGMUN.

El polígono de aplicación no presenta ningún tipo de riesgo por inundación, sin embargo, a la hora de generar algún proyecto, se deberá de plantear pendientes adecuadas, evitando posibles inundaciones al interior.

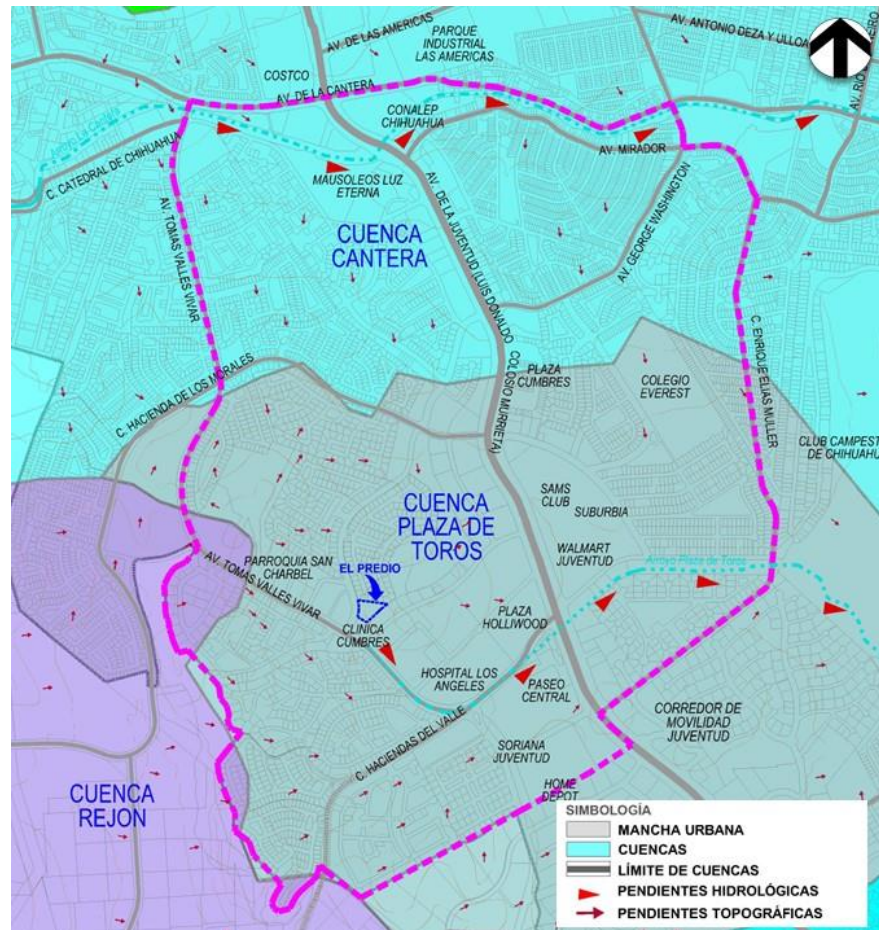


Imagen 39. Subcuencas hidrológicas en el predio.

4.7.7. Aguas Subterráneas

Las aguas subterráneas de acuerdo con el INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. El sentido de las corrientes subterráneas es de sur-poniente a nor-oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar.

Dentro del polígono de estudio, se cuenta con la siguiente infraestructura:

ELEMENTO	CANTIDAD
Pozo	5
Rebombeo	2
Tanque de almacenamiento	5

Específicamente al poniente del predio, a 200 m. se encuentra el tanque denominado Haciendas del Valle, mientras que, al sur del predio a 420 m., sobre la Av. Tomás Valles Vivar se ubica el pozo y rebombeo Haciendas del Valle, siendo este último el que abastece de agua potable al predio.

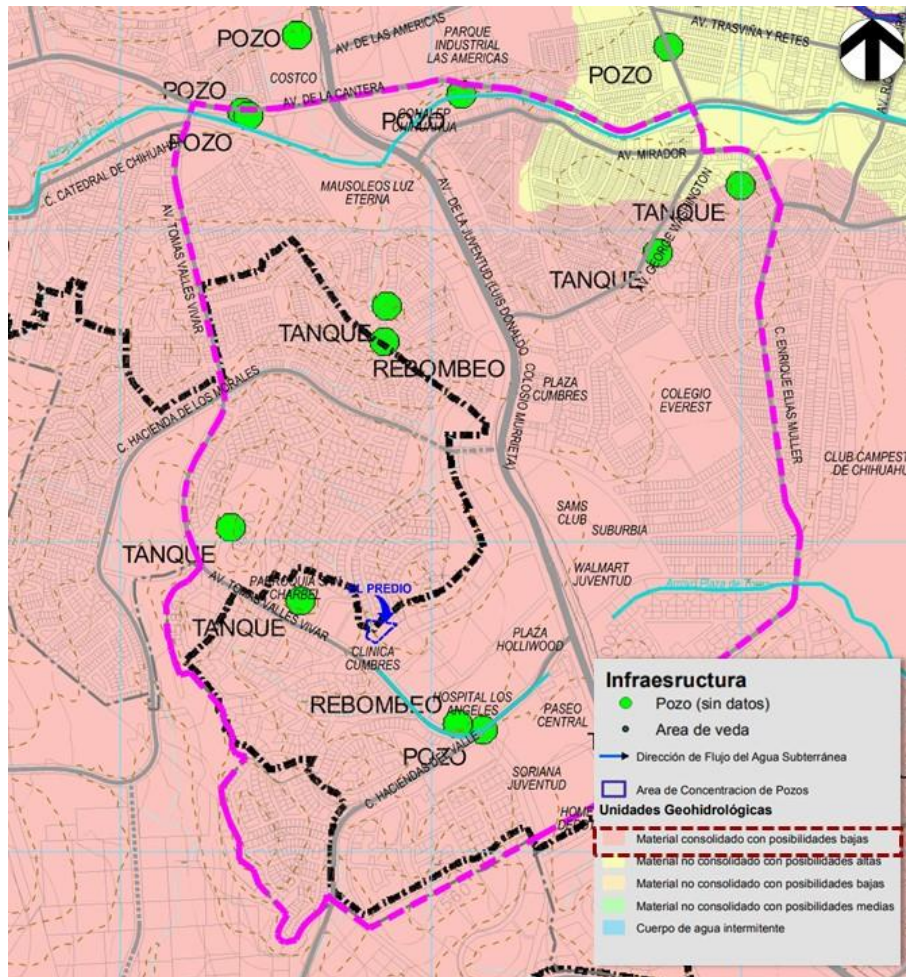


Imagen 40. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.8. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

El polígono de aplicación se encuentra en la zona catalogada como urbanizada de acuerdo con el PDU 2040 vigente, está localizado en la zona poniente de la ciudad, caracterizada por ser una de las zonas con mayor tendencia al desarrollo urbano,

El predio cuenta actualmente con dos usos de suelo Comercio y Servicios y Habitacional H25, se encuentra ubicado colindante a una franja comercial y cercano al corredor comercial de la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta, así mismo se encuentra inserto en una zona de gran desarrollo habitacional, la cual colinda con giros comerciales y de equipamiento urbano, contando con todos los servicios y la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, por lo que la zona resulta ser un polo de atracción natural de personas y bienes.

4.8.1. Vivienda

La tipología de vivienda que se puede encontrar en la zona es principalmente de vivienda unifamiliar en lote individual desde los 120 hasta más de los 250 m², alcanzando rangos de densidades de H-12, H-25 y H-35 viviendas por hectárea, aunque recientemente podemos encontrar vivienda plurifamiliar. En la zona constantemente se incorporan nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la aptitud territorial y de la demanda de vivienda que tiene, por lo tanto, aun podemos encontrar suelo con disponibilidad para desarrollar.

El área de estudio cuenta con rangos socioeconómicos de vivienda variados, que van de vivienda media-alta a alta, que se integran a la ciudad por las siguientes colonias y fraccionamientos: Residencial Cantera I,II,III, IV y V, Cima de la Cantera, Vistas del Valle, Lomas del Pedregal, Residencial Natura, Residencial Cumbres II, Cerrada Cumbres, Vistas de las Lomas, Lomas de San Charbel, Vistas del Pedregal Rincón de las Lomas I y II, Lomas del Valle I y II, Paseo de las Lomas I y II, Arcadas, Haciendas del Valle I y II, Cumbres I y II, Campanario en sus diversas etapas, Colinas del Valle, Residencial Campestre, y Fuentes del Valle.

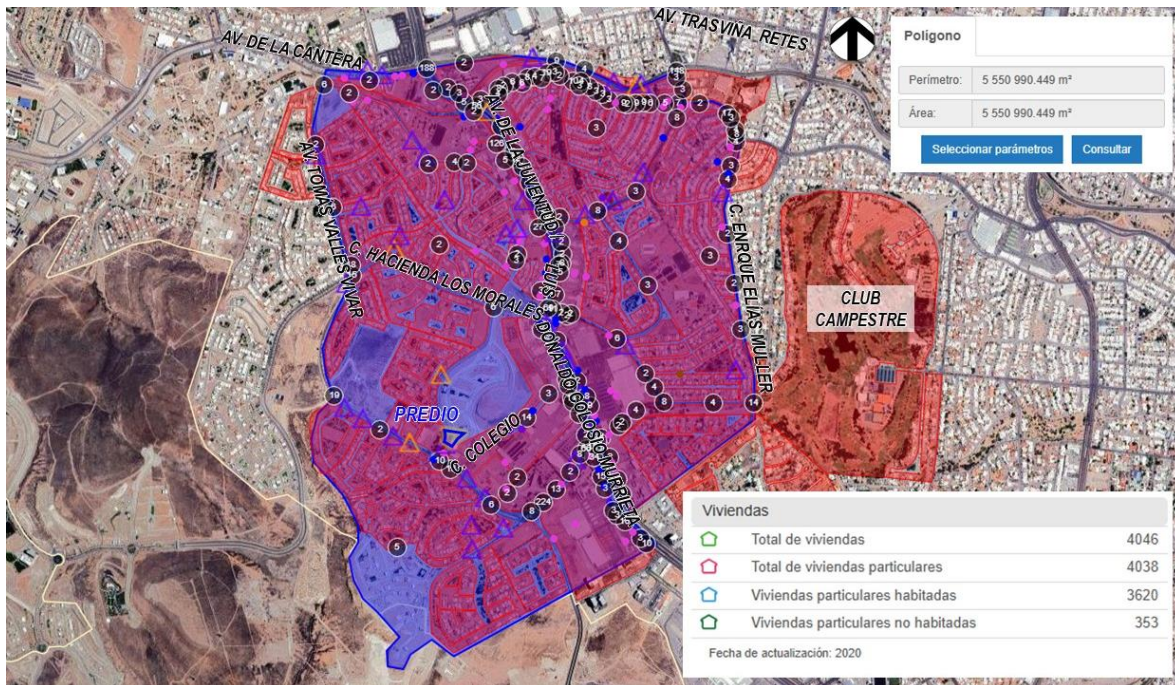


Imagen 41. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

Dentro de las características de la vivienda encontramos que existen un total de 40,038 viviendas particulares, de las cuales 3,620 se encuentran habitadas, aproximadamente un 89.5%, mientras que tan solo 353 se encuentran deshabitadas (8.8%), estas cifras, varían con la información obtenida por AGEB del Censo INEGI 2020.

La tipología de vivienda en la zona es variada, con diversas fachadas construidas a base de ladrillo o block. La mayoría de las colonias y fraccionamientos cuenta con vialidades pavimentadas y con todos los servicios básicos.

Al norte del predio podemos localizar fraccionamientos con nivel socioeconómico medio alto, contando con lotificaciones a partir de los 250 m2, caracterizándose por ser fraccionamientos residenciales de acceso controlado, donde se venden lotes y cada propietario construye su vivienda, por lo tanto, el estilo de las fachadas es diverso, van de contemporáneas a estilos modernos, la mayoría cuentan con dos plantas. Los valores de esta zona van desde 6,000,000 hasta los 28,000,000 pesos, dependiendo de la superficie de terreno y construcción, así como de los acabados y el diseño de la vivienda. Estos fraccionamientos son: Lomas de San Charbel, Vistas de las Lomas, Residencial Natura, Lomas del Pedregal I, Vistas del Valle, Residencial Cantera y Residencial Cumbres, entre otros.



Imagen 42. Acceso y vivienda en el fraccionamiento Lomas de San Charbel. Fuente: Google earth, captura abril 2025.

Otra tipología de vivienda dentro del área de estudio es H12, destacando los fraccionamientos de Fuentes del Valle y Arcadas, estos fraccionamientos se caracterizan por ser de acceso controlado, y con un nivel socioeconómico alto, cuenta con lotificaciones a partir de los 500 m², diversas fachadas de estilo californiano o contemporáneas, y construidas a base de block o ladrillo.



Imagen 43. Acceso y viviendas del Residencial Arcadas. Fuente: Google earth, captura abril 2025.

Dentro de la tipología del uso de suelo H35, podemos ubicar el fraccionamiento Residencial Campestre Washington y Colinas del Valle, contando con lotificaciones a partir de los 120.00 m², diversas fachadas y construidas a base de block. La mayoría de los fraccionamientos cuenta con vialidades pavimentadas y con todos los servicios básicos. Estos fraccionamientos son para población con un nivel socioeconómico medio alto, son fraccionamientos con sus vialidades abiertas.



Imagen 44. Viviendas de los fraccionamientos Colinas del Valle y Residencial Washington Campestre. Fuente: Google earth, captura abril 2025.

Actualmente la zona cuenta con una alta oferta de diversas tipologías de vivienda, por lo que surge la necesidad de oferta de nuevos comercios y servicios que generen en la zona una mixtura y diversificación de los usos de suelo.

4.8.2. Comercio y Servicios

La oferta de comercio y servicios en la zona se encuentra principalmente en los corredores urbanos asentados en algunas de las principales vialidades existentes, tal es el caso de la vialidad arterial Av. De la Juventud/ Luis Donaldo Colosio Murrieta, que alberga la mayoría de los grandes comercios de la zona, así mismo podemos encontrar medianos y pequeños comercios a lo largo de las vialidades primarias, Av. De la Cantera y Av. Mirador, y por último, podemos encontrar algunos comercios dispersos sobre la Av. Tomas Valles Vivar, Av. Haciendas de Valle, C. Enrique Elías Muller, cabe destacar que en el área de estudio no se detectan comercios al interior de las zonas habitacionales.

El corredor urbano que podemos destacar, derivado de la cercanía con el predio, es el de la Av. De la Juventud/ Luis Donaldo Colosio Murrieta, que actualmente cuenta con una serie de comercios variados, como plazas comerciales, tiendas de autoservicio, centros comerciales, ferreterías, restaurantes, bares, gimnasios, etc. Este corredor actualmente es el de mayor concentración de negocios y atractor de la población de toda la ciudad.



Imagen 45. Comercio sobre la Av. De la Juventud. Captura Google Earth, abril 2025.

Dos de los lugares que cabe destacar son las dos grandes plazas comerciales que alberga, la Plaza Comercial Fashion Mall (antes Plaza del Sol) y la más reciente Paseo Central que también cuenta con área de oficinas, las cuales son dos grandes atractores de personas hacia esta zona, ya que cuentan con comercios variados en su interior, y son dos grandes detonantes del comercio en la ciudad.



Imagen 46. Plaza Comercial Fashion Mall. Fuente: Captura de Google Earth, abril 2025.

Otro corredor comercial importante, con gran presencia de comercios y servicios es el ubicado sobre la vialidad primaria Av. De la Cantera, donde podemos encontrar restaurantes, bares, plazas comerciales, tiendas de conveniencia, tiendas de auto servicio, viveros, puestos de comida, hoteles, entre otros. Es considerada una vialidad muy transitada y actualmente altamente desarrollada tanto habitacional como comercialmente hacia la zona poniente.



Imagen 47. Plaza comercial Cantera 5 y Hotel Los Cedros. Fuente: Captura Google Earth, abril 2025.

Otros de los corredores dentro de ese rango es el de la Av. Mirador y Av. Tomas Valles Vivar, donde se encuentran en menor grado, algunos comercios pequeños y medianos, así como y pequeñas plazas comerciales, entre otros. Se detectan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, por otra parte, dichas vialidades dan acceso a grandes zonas habitacionales.



Imagen 48. Plaza comercial sobre Av. Tomas Valles Vivar y Plaza Cantera sobre Av. Mirador. Fuente: Captura Google Earth, abril 2025.

Además, el predio pertenece fraccionamiento Comercial Colegio II, encontrándose colindante a una franja de usos de suelo comerciales localizados sobre la C. Colegio, dicha franja se encuentra en proceso de consolidación, pero actualmente se encuentran asentados edificio de oficinas, concesionarias de automóviles y plazas comerciales con diferentes giros.



Imagen 49. Edificio de oficinas y Susuki sobre la C. Colegio. Fuente: Captura Google Earth, abril 2025.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 778 comercios, con gran diversidad de comercio al por menor con 162 elementos, seguido por el sector de servicio de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas con 83 y por último, otros servicios excepto gubernamentales con 65 elementos.

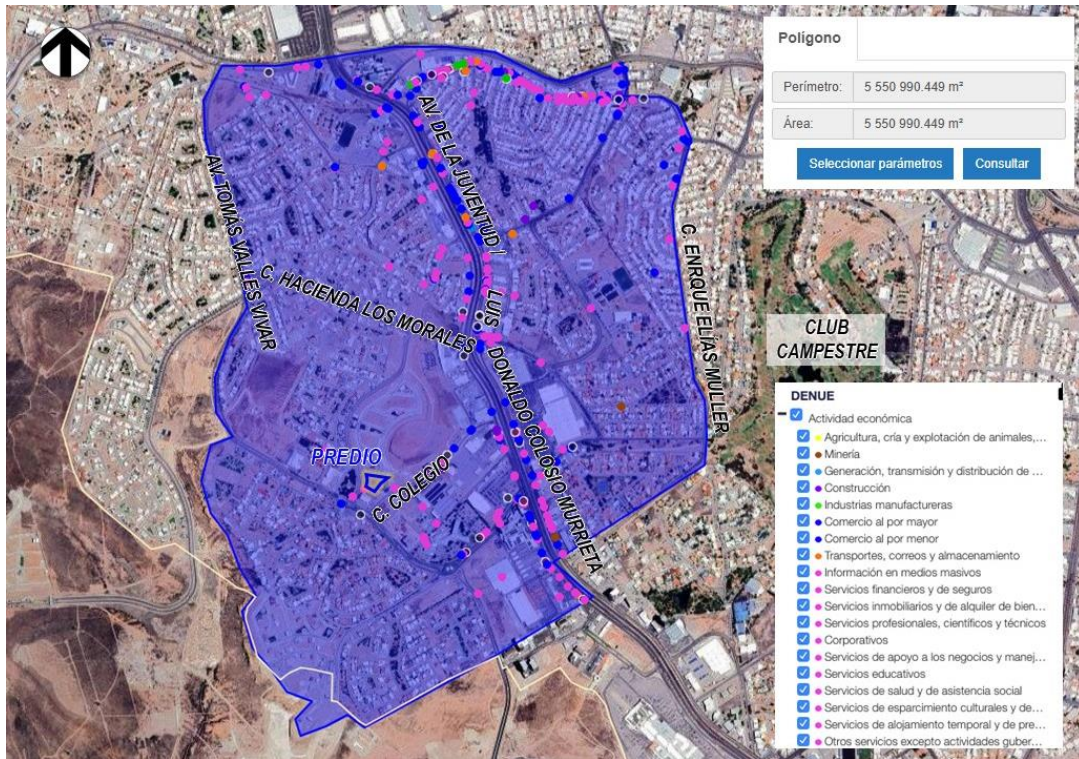


Imagen 50. Actividades económicas en el área de estudio. Fuente: DENUe, abril 2025.

La zona cuenta con un alto potencial para la actividad comercial, por lo que se justifica la integración del proyecto, ya que viene diversificar y regular la actividad comercial del área de estudio.

4.8.3. Equipamiento Urbano

El polígono de aplicación cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, predominando los equipamientos en la Av. De la Cantera y la Av. Tomas Valles Vivar en su mayoría equipamientos de cobertura básica y en menor grado de cobertura regional, al interior de los desarrollos habitacionales se ubican equipamientos locales. Cabe mencionar que el equipamiento de manera conjunta con la vivienda y la infraestructura, son elementos primordiales en la ciudad.

Dentro del polígono de estudio se muestran los siguientes equipamientos, a continuación:

Equipamiento Urbano	Unidades	Equipamiento Urbano	Unidades
Iglesias	6	Preescolar	15
Guarderías	14	Primarias	12
Centro comunitario	1	Secundarias	6
Hospital	3	Preparatoria	2
Clínica	4	Profesional	4
Unidad Recreativa	1	Profesional Técnico	2
Módulo Deportivo	1	Estación de bomberos	1
Club Deportivo Privado	2	Velatorio	1
Parques	60	Gasolinera	6
Gobierno Federal	2		
Gobierno Estatal	1		

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

Subsistema de Educación y Cultura. El área de estudio se encuentra dotada de preescolares, primarias, secundarias, preparatorias y universidades de índole pública y privada, entre ellos destacan: el CONALEP y su dirección estatal y el Centro Cultural Universitario.

En la educación básica se encuentran 15 jardines de niños, 12 primarias, 6 secundarias y 2 escuelas de educación media, algunas de ellas privadas y públicas, destacando Colegio Everest, Centro de Educación Innovativa Elizabeth Seton, Colegio Belen bilingüe, entre otras.



Imagen 51. Colegio Everest y Centro de Educación Innovativa Elizabeth Seton. Fuente: Captura google earth, abril 2025.

Subsistema de Recreación y Deporte. En el tema de recreación y deporte dentro del polígono de estudio podemos encontrar gran variedad de parques vecinales inmersos en las zonas habitacionales. Cabe señalar que fuera del área de estudio se localizan una serie de equipamientos deportivos y recreativos importantes, al norte, el Parque Extremo, Parque de la Piñata, Estadio de Beisbol Zapata, el gimnasio adaptado, el Parque Hundido y el Parque el Palomar, así como el Parque El Rejón y Parque el Reliz, al sur poniente. También se encuentran los equipamientos privados de Club Deportivo, el Club Campestre de Chihuahua, y el Club Britania, este último motivo del presente estudio, también se encuentran los equipamientos privados de Club Deportivo, el Club Campestre de Chihuahua, y el Club Britania.

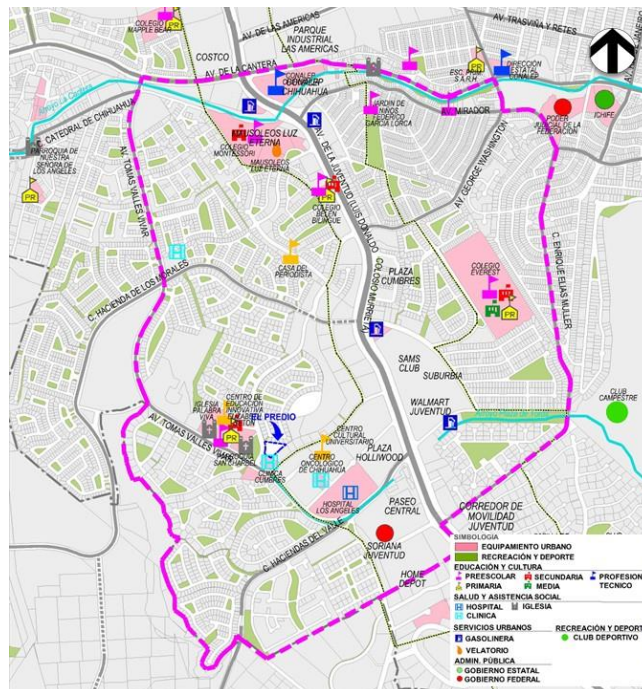


Imagen 52. El equipamiento en el área de estudio. Fuente: Elaboración Propia.

Subsistema de Asistencia Social y de Salud. La zona cuenta con algunas iglesias y guarderías ubicadas dentro de los desarrollos habitacionales pero la necesidad de las mismas aún no ha sido resuelta. La zona esta dotada de servicios de salud particulares, localizandose el Hospital Ángeles de cobertura regional, la Clínica Cumbres, el Centro Oncológico de Chihuahua, el nuevo Hospital Sierra Alta, entre otros.



Imagen 53. Hospital Ángeles y Clínica Cumbres. Captura google earth, abril 2025.

Subsistema de Administración Pública y Servicios Urbanos. Podemos localizar algunas oficinas gubernamentales de nivel estatal y federal, como es el caso del Instituto Chihuahuense de Infraestructura Física Educativa (ICHIFE), el un modulo del Instituto Nacional Electoral y el Poder Judicial de la Federación. Al noreste podemos localizar una estación de bomberos, y la zona tambien cuenta con un velatorio, Mausoleos Luz Eterna de indole privado.



Imagen 54. Supremo Tribunal de la Federación y ICHIFE. Fuente: Google Earth, abril 2025.

4.8.4. Industria

Fuera del área de estudio se encuentra una zona industrial de gran relevancia para la ciudad denominada Parque Industrial Américas situado a una distancia de 1.7 km. de distancia del predio, constituyendo una superficie disponible en la ciudad con una superficie total de 70 has, el acceso al parque industrial se da por la Av. De las Américas y por la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

El parque industrial alberga industria principalmente del sector manufacturero, de almacenamiento o embalaje, y se establecen empresas como: Planta 1 Alphabet de México, Comercializadora Zaro (Jumex), Textron Aviation, Teleflez, Electrocomponentes, Avance y Tecnología en plásticos, Safran Electrical, American Industries, Lear, entre otras.



Imagen 55. Industria en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia con datos de IMPLAN.

4.8.5. Estructura vial

El predio cuenta un acceso directo desde la **C. George Washington**, vialidad de jerarquía terciaria o local, que a su vez se conecta con la **Av. De la Juventud/ Luis Donald Colosio Murrieta** que conecta la ciudad de norte-sur poniente de la ciudad, otra vialidad que se conecta directamente al predio es la **Av. Tomas Valles Vivar** vialidad de jerarquía secundaria, que da acceso a las áreas habitacionales y comerciales de la zona. Como calles de jerarquía primaria, se localizan la **Av. De la Cantera**, la **Av. Mirador** y la **Av. Haciendas del Valle**, las dos primeras son los principales conectores de la zona poniente hacia el centro urbano de la ciudad, y albergando un gran número de viajes, concluyendo que el predio se encuentra en una zona altamente accesible.

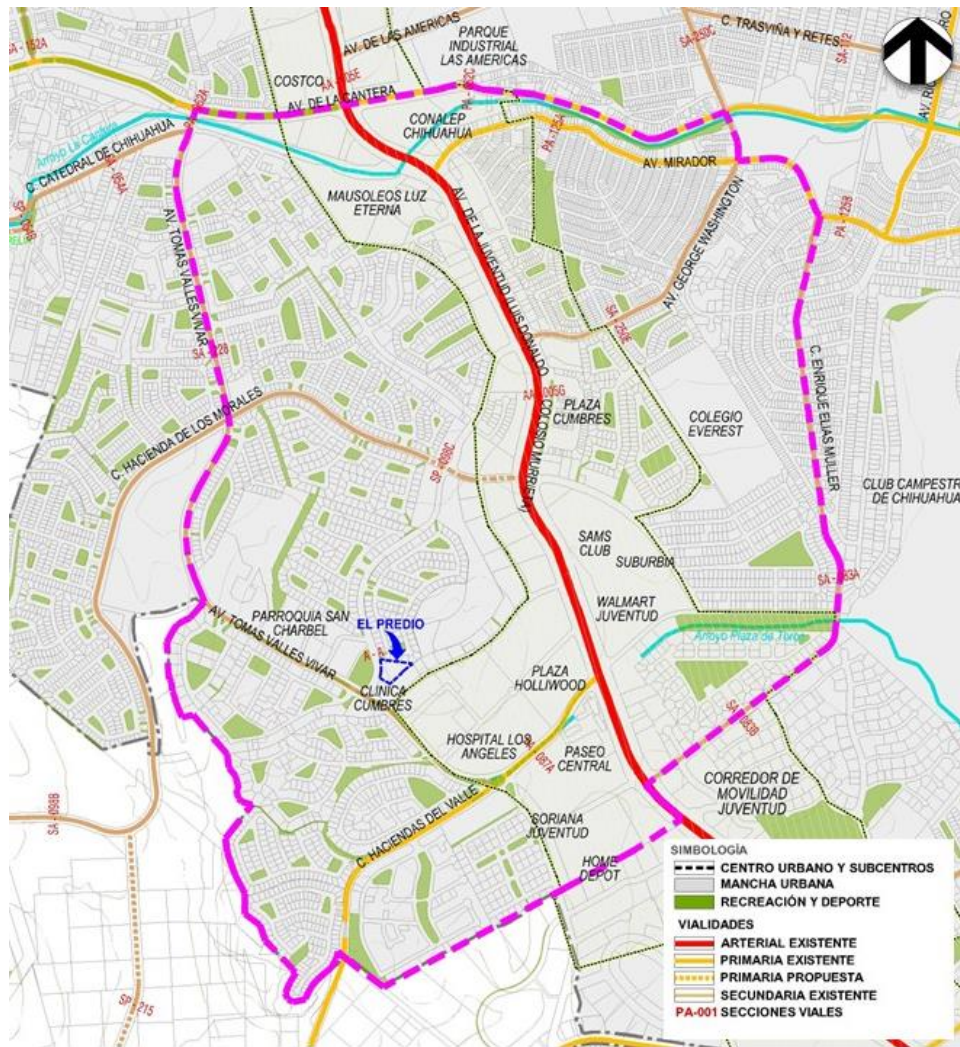


Imagen 56. Estructura vial dentro de la zona de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

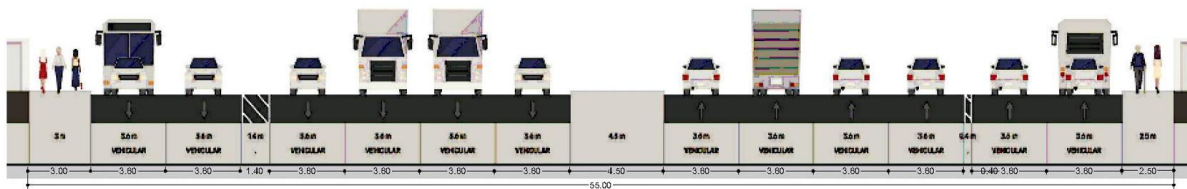
VIALIDADES ARTERIALES:

✓ **Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta**

Vialidad de primer orden altamente accesible que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente ya que conecta la zona norte y sur de la ciudad. Dicha avenida, cuenta con una longitud es de 11 km aproximadamente. Actualmente cuenta con una sección variable, pero en el tramo cercano al predio cuenta con 5 carriles en el sentido norte-sur y 6 carriles en el sentido sur-norte, con sus respectivas laterales, con un camellón central de 5.5 m de ancho, y cuya sección en general es de aproximadamente de 56.00 a 70.00 m.

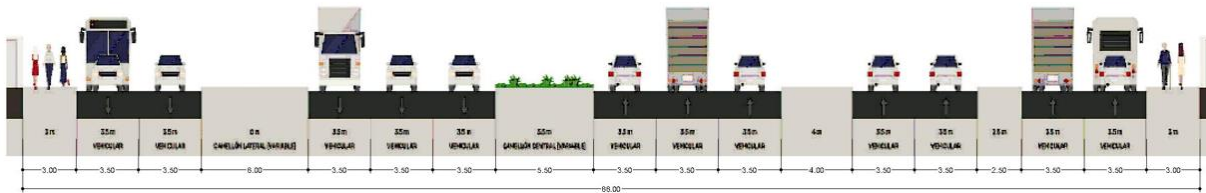


AA-005E



AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
DE AV. FRANCISCO VILLA A AV. DE LA CANTERA

AA-005F



AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
DE HACIENDAS DEL VALLE A AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL

AA-005G



AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
DE AV. DE LA CANTERA A AV. HACIENDAS DEL VALLE

Imagen 57. Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y sus secciones viales. Fuente PDU 2040.

VIALIDADES PRIMARIAS:

✓ Av. De la Cantera

Vialidad de jerarquía primaria, se encuentra a 1.7 km del predio, comprende una sección de 26.00 a 46.00 metros que lleva de 2 a 4 carriles por sentido, camellón central variable y banqueta de ambos lados.



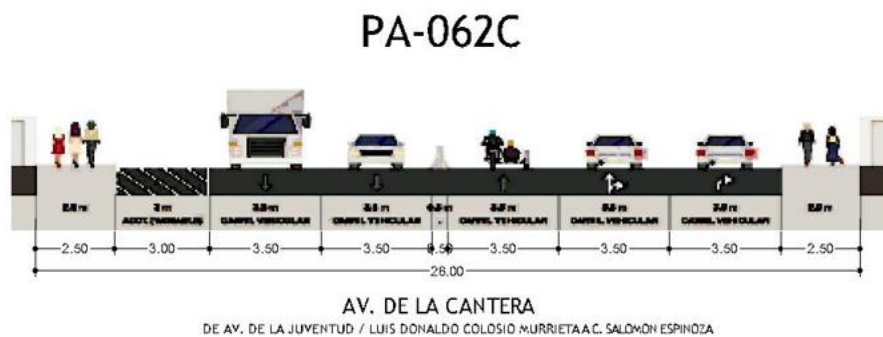


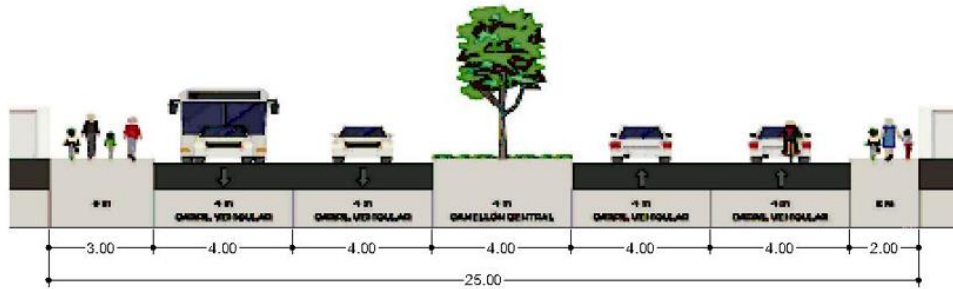
Imagen 58. Av. De la Cantera y sus secciones viales. Fuente PDU 2040.

✓ **Av. Mirador**

Vialidad primaria que circula en sentido horizontal, conecta la zona poniente con el Centro de la ciudad principalmente, cuenta con secciones variadas, que van de los 17.50 a los 25.00 metros, de 2 carriles por sentido y en algunos tramos cuenta con camellón de separación de 4.00 metros, banqueta en ambos lados que va de 2.00 a 3.00 metros de ancho.



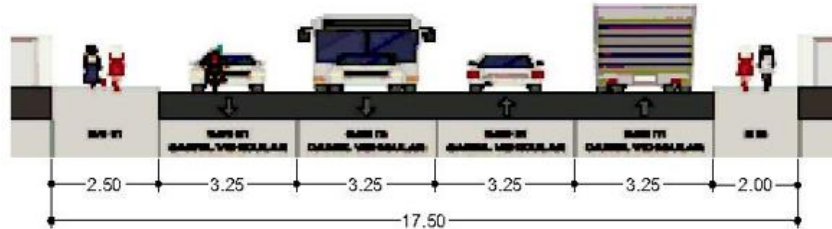
PA-125A



AV. MIRADOR

DE AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA A C. ENRIQUE ELIAS MULLER

PA-125B



AV. MIRADOR

DE C. ENRIQUE ELIAS MULLER A AV. RIO DE JANEIRO

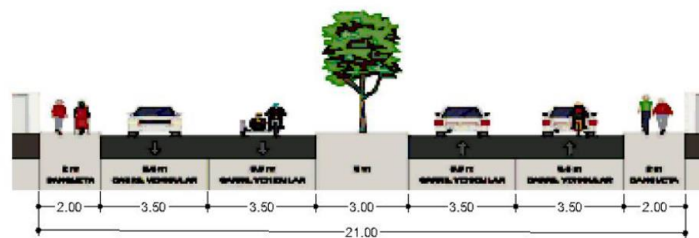
Imagen 59. Av. Mirador y sus secciones viales. Fuente PDU 2040.

✓ C. Haciendas del Valle

Vialidad primaria que pretende conectar la Av. De la Juventud con la prolongación Av. Instituto Politécnico Nacional, vialidad propuesta por el PDU vigente, donde la sección vial comprende una sección de 21.00 con 2 carriles por sentido y un camellón central de 3.00 metros, así como banqueta 2.00 metros, en ambos lados.



PA-087A



C. HACIENDAS DEL VALLE

DE AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA A AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL

Imagen 60. Av. Haciendas del Valle y su sección actual. Fuente PDU 2040.

VIALIDADES SECUNDARIAS:

✓ **Av. Tomás Valles Vivar**

Vialidad secundaria cuenta con una sección vial de 30.00 m, contando con 3 carriles por sentido, camellón central de 5.00 m y banquetas de 2.00 m en ambos lados, conecta con la Av. De la Cantera y la Av. Haciendas del Valle, así mismo se encuentra a 55 m del predio, lo que lo vuelve altamente accesible.



SA-228

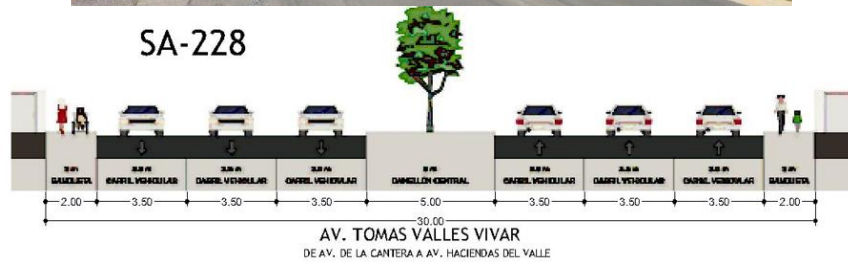


Imagen 61. Av. Tomas Valles Vivar y su sección actual. Fuente PDU 2040.

✓ **C. Hacienda los Morales**

Vialidad secundaria que cuenta con una sección de 25.00 a 30.00 metros, de 2 a 3 carriles por sentido y camellón de 5.00 metros, y banquetas de 2.00 a 3.00 metros de ancho, en ambos lados.



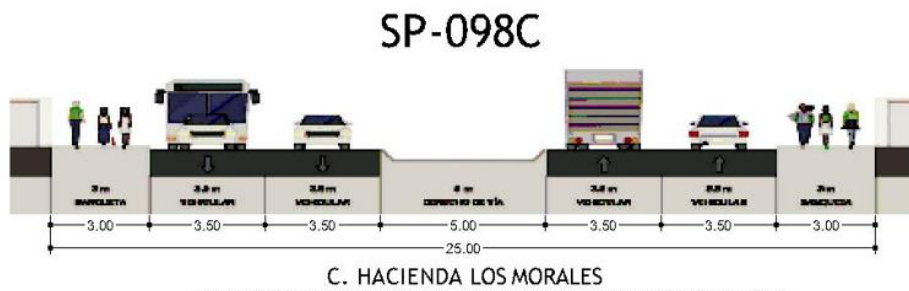


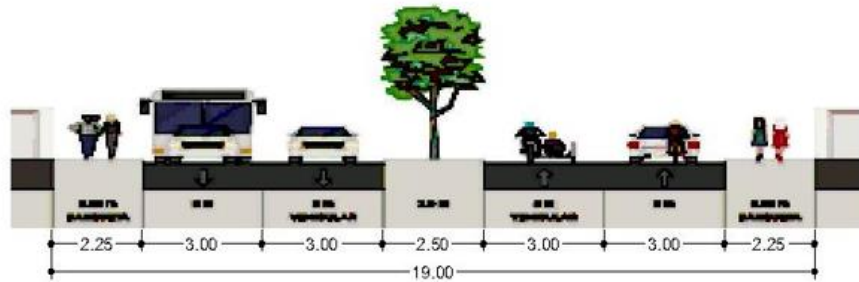
Imagen 62. C. Haciendas los Morales y su sección actual y propuesta. Fuente PDU 2040.

✓ **C. Enrique Elías Muller**

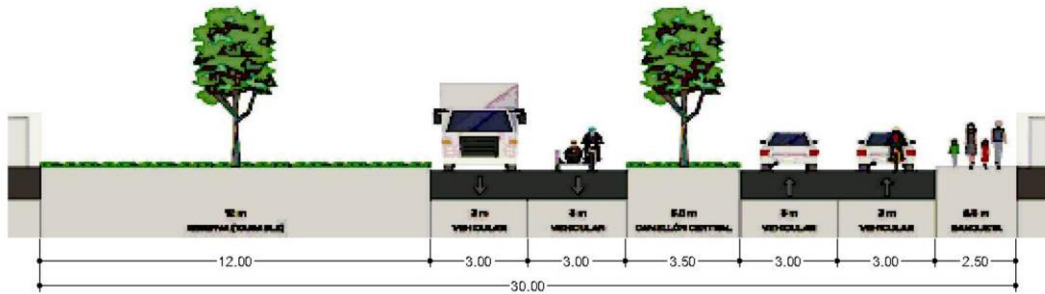
Vialidad secundaria cuenta con una sección vial de 19.00 a 30.00 m, contando con 2 carriles por sentido, camellón central de 2.50 a 3.50 m, y banquetas en ambos lados, esta vialidad conecta la Av. Mirador al norte y al sur con la Av. De la Juventud, y da acceso a los fraccionamientos habitacionales.



SA-083A



C. ENRIQUE ELIAS MULLER DE C. HACIENDAS DEL VALLE A AV. MIRADOR SA-083B



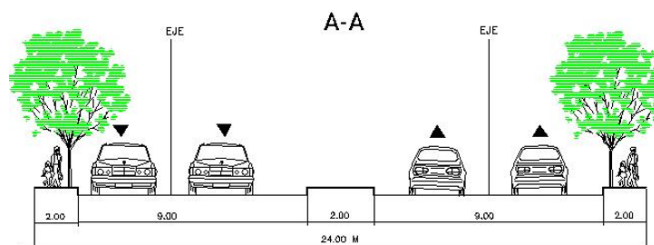
C. ENRIQUE ELIAS MULLER DE AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA A C. HACIENDAS DEL VALLE

Imagen 63. C. Enrique Elías Muller y su sección actual y propuesta. Fuente PDU 2040.

VIALIDADES TERCARIAS:

✓ **C. George Washington**

Vialidad terciaria o local que da acceso directo al predio, cuenta con una sección vial de 24.00 m, contando con 2 carriles por sentido, camellón central de 2.00 m de ancho y banquetetas de 2.00 m en ambos lados, conectando con la Av. De la Juventud/Luis Donaldo Colosio Murrieta, por medio de la C. Hacienda de los Morales, y directamente con la Av. Tomás Valles Vivar.



C. GEORGE WASHINGTON DE AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA A AV. TOMÁS VALLES VIVAR

Imagen 64. Sección actual e imagen de la C. George Washington (24.00 m de ancho).

4.8.5. Transporte Público

El sistema de transporte público actual es un sistema de autobús de tránsito rápido (BRT), que cuenta con una línea Troncal que recorre la ciudad desde la "Terminal Norte" ubicada en la Av. Tecnológico esquina con Av. Homero, con destino a la "Terminal Sur" ubicada en el Blvd. Juan Pablo II esquina con Av. Pacheco. La Terminal Norte es la más cercana al predio, considerada estación multimodal, ya que aparte del intercambio de transporte público, llegan vehículos privados, bicicletas y peatonalmente, situándose a una distancia de 7 km del predio.



Imagen 65. Estación de Transferencia Norte. Fuente: Google earth, abril 2025.

Así mismo existen rutas alimentadoras que ayudan a llegar a la Terminal Norte o llegar a diferentes zonas de la ciudad, sobre la Av. De la Juventud/Luis Donaldo Colosio Murrieta, circulan las rutas del Circunvalación 2, Baja Salle y Sube Salle, con una frecuencia de paso de cada 8 minutos, la ruta cuenta con 20 autobuses por ruta, con costos de \$12.00 y preferencial de \$6.00.

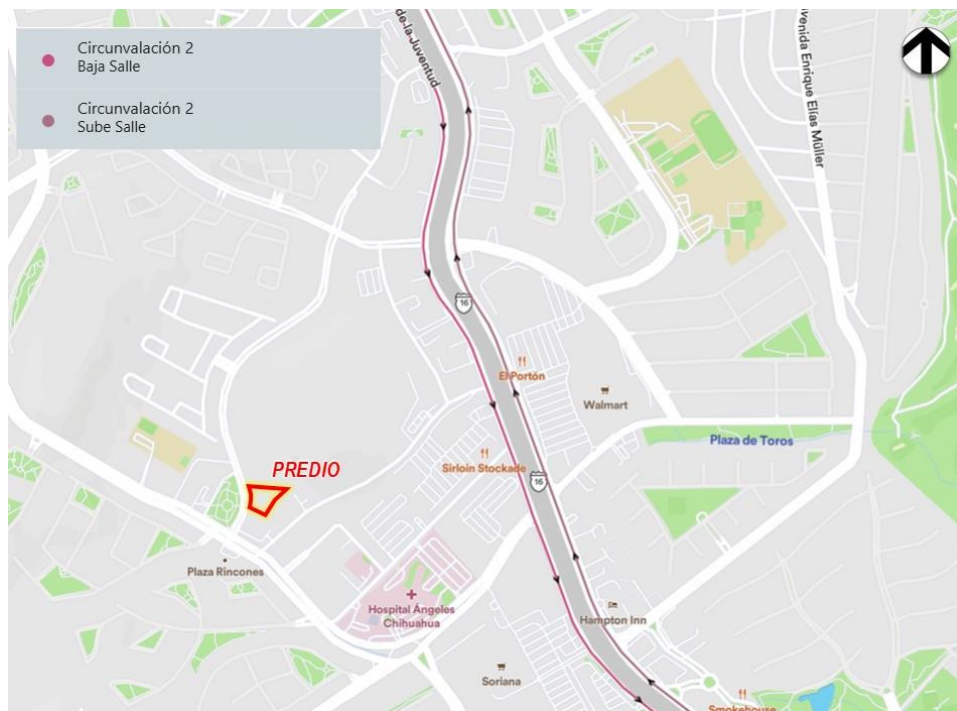


Imagen 66. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta abril 2025.

4.8.6. Infraestructura Existente

La zona se encuentra cubierta por todos los servicios básicos como lo son agua potable y drenaje, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, según el desarrollo de las zonas habitacionales y comerciales cercanas, cabe mencionar que dentro de las cartas del PDU vigente dichas zonas cuentan con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.

Agua potable y Alcantarillado Sanitario

La zona se encuentra abastecida por agua potable mediante algunos pozos donde el pozo llamado “Haciendas del Valle” situado al sur del predio, y que da abasto a los fraccionamientos colindantes, identificado anteriormente en el apartado de Agua Subterránea. Para la conducción del agua, se hace a través de una red de agua potable con diámetros que van desde las 8” al interior de las calles locales hasta 24” de diámetro de la red principal de distribución de agua.

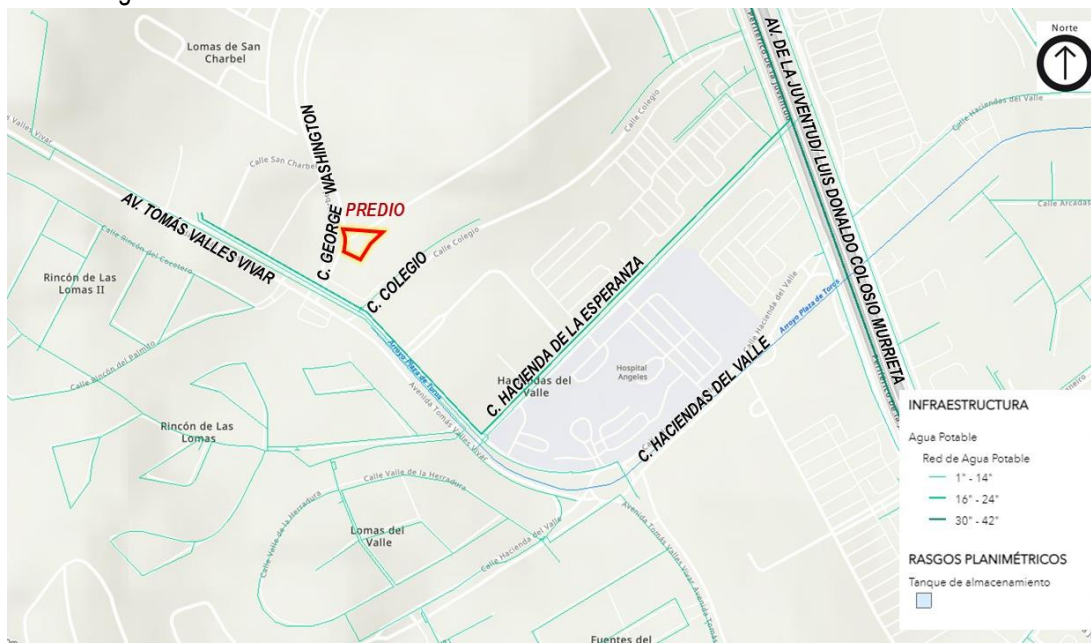


Imagen 67. Infraestructura de Agua Potable. Fuente: PDU 2040.

Así mismo el predio cuenta con dictamen técnico para la factibilidad de servicios otorgada por la JMÁS, como lo manifiesta el oficio SE400/SS410/01/T043/02-2025, donde se dictamina que el predio se encuentra en una zona servida y se establecen los requisitos técnicos a cumplir para la prestación de servicio.

Respecto al desalojo de las aguas negras será por el colector, que pasa por la C. Av. Tomas Valles Vivar y que dirige sus aguas negras hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur.

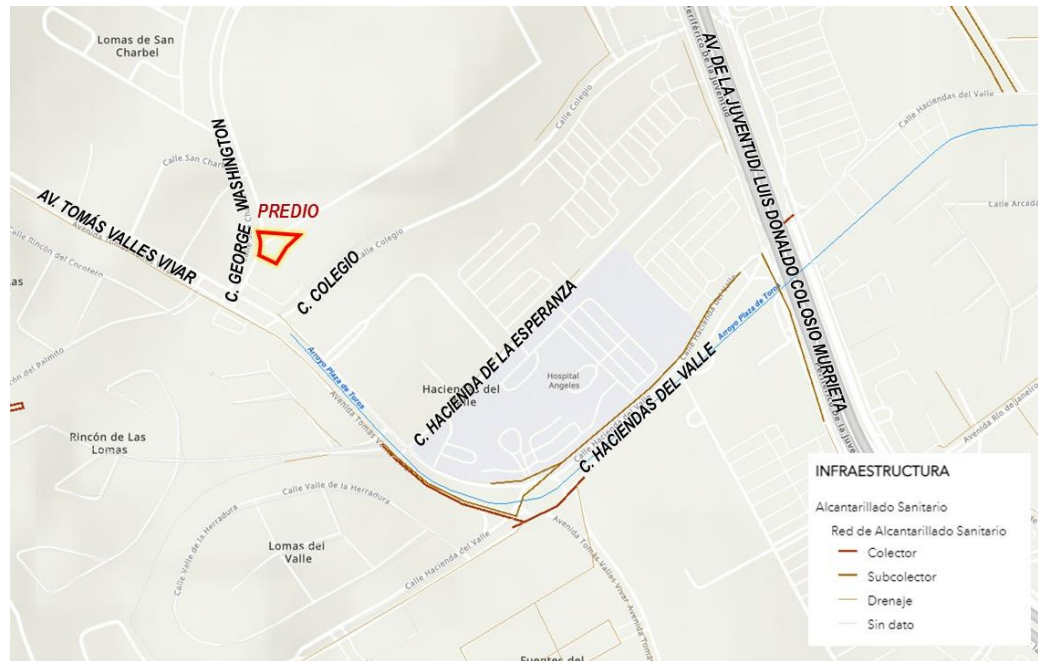


Imagen 68.
Infraestructura de
Alcantarillado
Sanitario. Fuente:
PDU 2040.

Agua Tratada

Respecto al agua tratada las aguas provienen de la Planta de Tratamiento Norte situada en la colonia Nombre de Dios, sin embargo, la ciudad no se encuentra cubierta por el servicio en su totalidad. Para nuevos fraccionamientos según las leyes, deberán de crear su propia infraestructura para el reciclaje y tratamiento de las aguas negras, según lo permita el organismo de JMAS.

Drenaje Pluvial

La ciudad de Chihuahua se encuentra muy deficiente con este servicio, donde el aprovechamiento del agua pluvial consiste en captarse en las vialidades para luego, drenar las aguas de lluvia al alcantarillado de la ciudad, o si bien, es aprovechada en las áreas permeables de la ciudad. El polígono de aplicación escurre sus aguas por la C. George Washington.

Infraestructura eléctrica

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

La subestación eléctrica más cercana a la zona de análisis se localiza en la Calle 2 de octubre S/N dentro de la Colonia 20 Aniversario, ubicado al poniente del predio, dicha subestación distribuye la energía por medio de líneas de 115 kVA. La presencia de la red eléctrica posibilita la prestación de servicios en la zona y el predio en estudio.

Cabe señalar que de acuerdo con el Oficio ZDCH-EFNM-218/2025, de acuerdo con la CFE existe factibilidad para proporcionar el servicio, siempre y cuando el desarrollador construya las obras necesarias de infraestructura eléctrica

Gas.

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

Telefonía e Internet.

El área cuenta con el servicio de telefonía e internet corresponde a las empresas privadas de telefonía la instalación de la red de distribución del servicio. Donde el sector que nos ocupa, se encuentran algunas antenas de telefonía.

4.9. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

El Atlas de Riesgos define a los riesgos geológicos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño social y económico, provocado por una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

4.9.1. Riesgos Geológicos

Al interior del área de estudio y por las condiciones topográficas de la zona, se identifica dos fallas geológicas la falla la cantera y falla la haciendita, que cuentan con un búfer de influencia de 50 m, ambas sin influir directamente en el predio analizado, cabe hacer mención, que se encuentra dentro de un punto de riesgo por fallas o fracturas, por lo que al momento de diseñar la edificación que se emplazará en el predio se deberán de tomar consideraciones especiales, evitando cualquier posible percance que ponga en riesgo a la población asentada y vecina.

Otro de los factores que se presenta en la zona es el riesgo por erosión y una zona de riesgo por deslizamiento, si bien el predio esta colindante a estos riesgos, se queda fuera del alcance, por lo que no representa ningún riesgo para el predio, pero se recomienda de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegase a plantear y por seguridad los futuros usuarios.

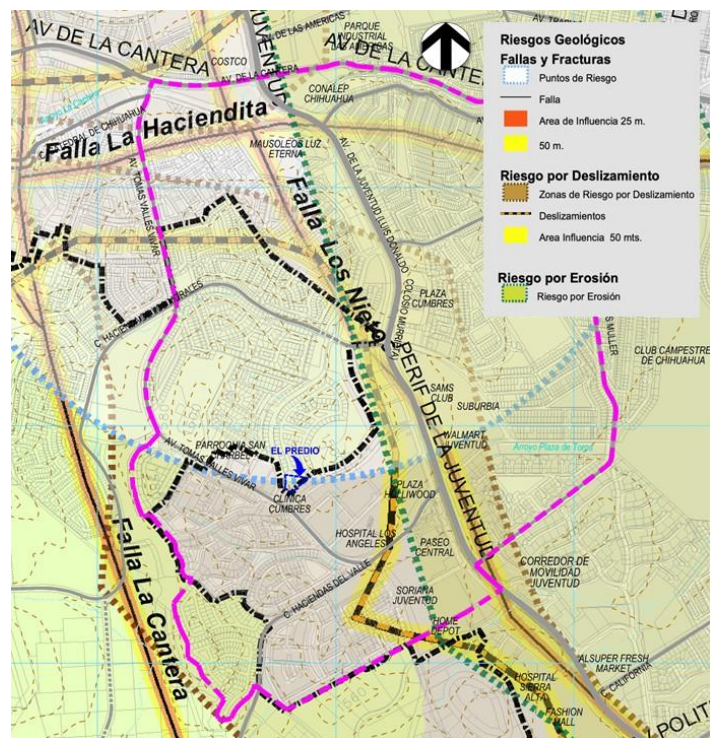


Imagen 69. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

4.9.2. Riesgos Hidrometeorológicos

En cuestión de este tipo de riesgos hidrometeorológicos, de acuerdo con el PDU vigente, el predio se encuentra a una distancia de 100 m del Arroyo Plaza de Toros, el cual en el tramo cercano al predio su escurrimiento esta sobre el camellón de la Av. Tomás Valles Vivar, este arroyo conduce sus aguas hacia el oriente, con destino hacia el Río Sacramento /Chuvíscar, y según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.

Asi mismo, a una distancia de 1,675 metros, se encuentra el Arroyo La Cantera, donde su escurrimiento se encuentra sobre la calle, específicamente sobre la Av. De la Cantera, contando con un punto de riesgo sobre el cruce entre la Av. De la Cantera y la C. George Washington, sin embargo, derivado de la gran distancia a la que se encuentra del predio, este no representa una problemática directa al predio.

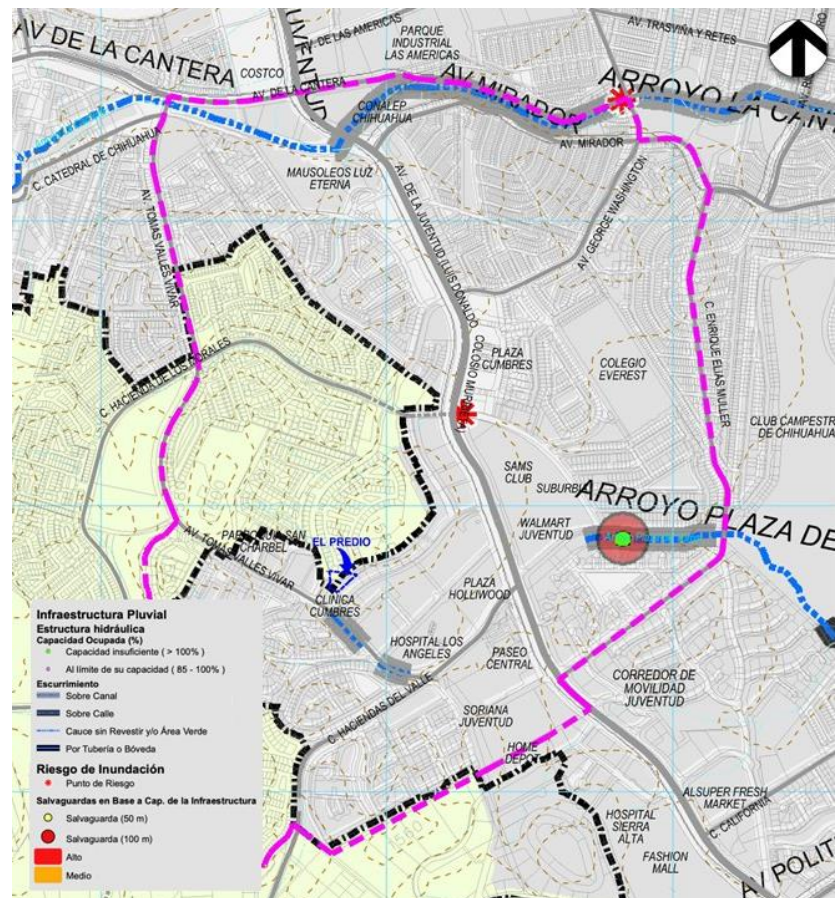


Imagen 70. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

Por ultimo, a 700 m al noroiente del polígono de aplicación, se ubica un punto de riesgo hidrológico, sobre el cruce de la Av. De la Juventud/ Luis Donald Colosio Murrieta y la C. Hacienda de los Morales, a que tampoco genera riesgo directo para el predio derivado de la distancia a la que se ubica.

4.9.3. Riesgos Antropogénicos

Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, se detectaron 6 gasolineras, dentro del polígono de estudio, donde la gasolinera más cercana se sitúa al norte a 1 km de distancia sobre la Av. De la Juventud/ Luis Donaldo Colosio Murrieta, el cual, pudiera presentar un riesgo, tales como fugas de líquido o incendios provocados, sin embargo, ninguna de las gasolineras influye de manera directa en el predio, donde cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias, que cuentan con salvaguardas de 50 m y 100 m respectivamente.

Hacia el norte del predio se encuentra el Parque Industrial Américas donde se ubican diversas industrias con diversos niveles de riesgo, donde la zona industrial se ubica a 1.7 km de distancia, por lo que ninguno de estos elementos, interfiere o ponen en riesgo las operaciones al interior del predio.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Av. De la Juventud/ Luis Donaldo Colosio Murrieta (a 800 m de distancia).

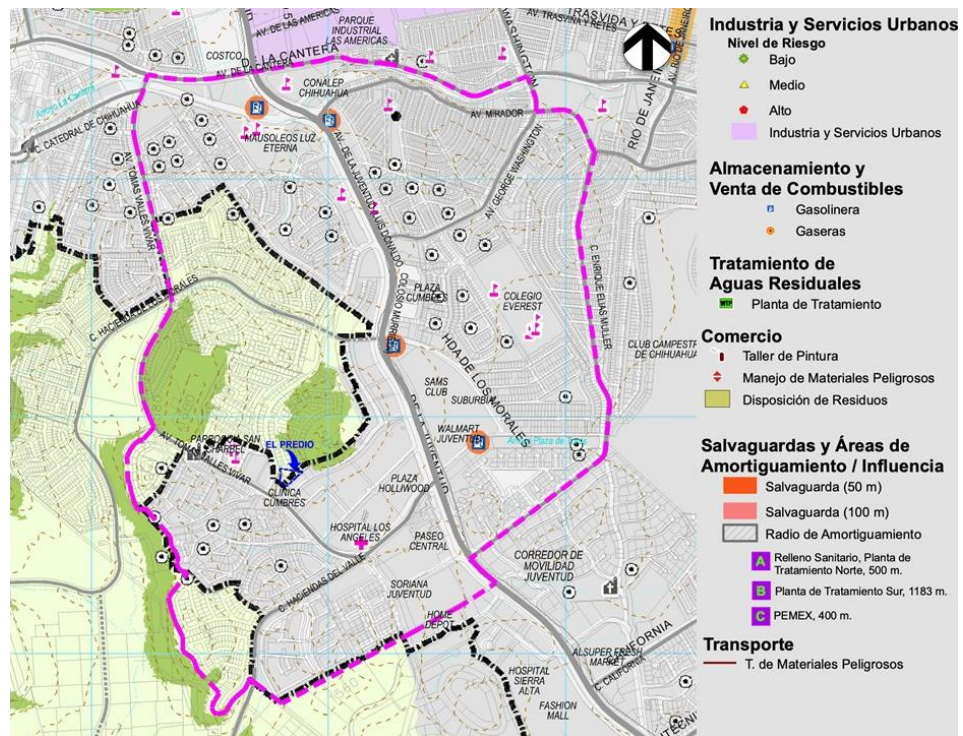


Imagen 71. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.

4.10. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1. El propósito de este estudio es el de llevar a cabo un cambio de suelo para un predio con uso actual de Comercio y Servicios (CMR) y Habitacional H25, donde el uso de suelo Habitacional H25 se transforma a Comercio y Servicios, que le permita albergar una plaza comercial, promovido por Inmobiliaria Tomas Valles Vivar, S.A. DE C.V., ubicado en la Calle George Washington No. 3400 en el Fraccionamiento Comercial Colegio II, con una superficie de 4,109.03m².
2. El área de estudio cuenta con una superficie de 425.2023 Ha. Para definir el polígono del área de estudio se tomó en cuenta las vialidades principales, núcleos concentradores de actividad, así como equipamientos urbanos, AGEBS y límites de colonias.
3. El régimen de la tenencia de la tierra del predio sujeto a análisis motivo de este estudio es de propiedad privada, y comprende un solo polígono con domicilio en la C. George Washington No. 3400, dentro del Fraccionamiento Colegio Comercial II de ésta ciudad de Chihuahua. El polígono de aplicación cuenta con una superficie de 4,109.03 m² según escrituras, que acredita propiedad a nombre de INMOBILIARIA TOMAS VALLES VIVAR, S.A. DE C.V. representada por: Lic. Luis Gerardo Terraza Valles. Dicho predio cuenta con clave catastral 251-096-092.
4. El predio, con respecto a la estructura urbana de la ciudad se localiza en la zona poniente de la ciudad, a 1.9 km. Del Subcentro urbano Sur Poniente, encontrándose dentro de su radio de influencia, así mismo se encuentra dentro del radio de influencia del Corredor de Movilidad Juventud.
5. De acuerdo con el PDU 2040, el predio se localiza en la zona denominada área urbana y cuenta con uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR) Tipo 1 y Habitacional H25, y se encuentra próximo a usos de suelo habitacionales de diferentes densidades como H-12, H-25 y H-35, así mismo franjas de comercio y servicio, usos mixtos, equipamiento urbano y recreación y deportes.
6. El polígono de aplicación se conforma por las siguientes superficies en cuanto a su uso de suelo:

DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO EN EL PREDIO		
COLOR	USO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)
	H25	2275.835
	COMERCIO Y SERVICIOS	1833.1994
	TOTAL	4109.0344

7. El sector donde se asienta el predio cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona donde se encuentra el predio es de \$8,025.00 pesos el m², las colindancias cuentan con valores rondan entre \$3,335.00 hasta \$8,573.00 pesos el m².
8. Dentro del área de estudio se delimitan 15 Agebs en el censo del año 2020, donde se estima una población total de 13,984 personas, predominando la población femenina con un 51.43% de la población con 7,192 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 48.57% contabilizando 6,792 hombres.
9. La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes pronunciadas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el este con dirección hacia el río Chuvísca y río Sacramento, la topografía fluctúa entre el 12 y el 30%, considerándose como pendiente que va de moderada a fuerte.
10. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica Plaza de Toros que cuenta con 5,372 km², y una longitud de 5,403.45 metros. Al sur del predio, a una distancia de 100 m, se localiza el Arroyo Plaza de Toros, siendo este el cuerpo de agua más cercano al predio y al norte del

- predio a 1,675 m, se localiza el Arroyo La Cantera, su escurrimiento se encuentra principalmente sobre la Av. De la Cantera, ninguno presenta ningún problema directamente para el predio, sin embargo, al edificar el proyecto, deberá de proyectar las pendientes para drenar las aguas pluviales hacia el arroyo.
11. El sentido de las corrientes subterráneas es de sur-poniente a nor-oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar, encontrándose 5 pozos, 2 rebombes y 5 tanques de almacenamiento. Específicamente al poniente del predio, a 200 m. se encuentra el tanque denominado Haciendas del Valle, mientras que, al sur del predio a 420 m., sobre la Av. Tomás Valles Vivar se ubica el pozo y rebombeo Haciendas del Valle, siendo este último el que abastece de agua potable al predio.
 12. La tipología de vivienda que se puede encontrar en la zona es principalmente de vivienda unifamiliar en lote individual desde los 120 hasta más de los 250 m², alcanzando rangos de densidades de H-12, H-25 y H-35 viviendas por hectárea, aunque recientemente podemos encontrar vivienda plurifamiliar. En la zona constantemente se incorporan nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la aptitud territorial y de la demanda de vivienda que tiene, por lo tanto, aun podemos encontrar suelo con disponibilidad para desarrollar, la vivienda de la zona es considerada de nivel socioeconómico medio-alto a alto.
 13. La oferta de comercio y servicios en la zona se encuentra principalmente en los corredores urbanos asentados en algunas de las principales vialidades existentes, tal es el caso de la vialidad arterial Av. De la Juventud/ Luis Donald Colosio Murrieta, que alberga la mayoría de los grandes comercios de la zona, así mismo podemos encontrar medianos y pequeños comercios a lo largo de las vialidades primarias, Av. De la Cantera y Av. Mirador, y por último, podemos encontrar algunos comercios dispersos sobre la Av. Tomas Valles Vivar, Av. Haciendas de Valle, C. Enrique Elías Muller, cabe destacar que en el área de estudio no se detectan comercios al interior de las zonas habitacionales.
 14. El polígono de aplicación cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, predominando los equipamientos en la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta, la Av. Tecnológico y Av. Homero en su mayoría equipamientos de cobertura regional, al interior de los desarrollos habitacionales se ubican equipamientos locales.
 15. La zona cuenta con un alto potencial para la actividad comercial, por lo que se justifica la integración del proyecto, ya que viene diversificar y regular la actividad comercial del área de estudio.
 16. El polígono de aplicación cuenta con gran diversidad de equipamientos en su mayoría particulares, cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, predominando los equipamientos en la Av. De la Cantera y la Av. Tomas Valles Vivar en su mayoría equipamientos de cobertura básica y en menor grado de cobertura regional, al interior de los desarrollos habitacionales se ubican equipamientos locales. Cabe mencionar que el equipamiento de manera conjunta con la vivienda y la infraestructura, son elementos primordiales en la ciudad.
 17. Fuera del área de estudio se encuentra una zona industrial de gran relevancia para la ciudad denominada Parque Industrial Américas situado a una distancia de 1.7 km. de distancia del predio, constituyendo una superficie disponible en la ciudad con una superficie total de 70 has, el acceso al parque industrial se da por la Av. De las Américas y por la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta.
 18. El predio cuenta un acceso directo desde la C. George Washington, vialidad de jerarquía terciaria o local, que a su vez se conecta con la Av. De la Juventud/ Luis Donald Colosio Murrieta que conecta la ciudad de norte-sur poniente de la ciudad, otra vialidad que se conecta directamente es la Av. Tomas Valles Vivar vialidad de jerarquía secundaria, que da acceso a las áreas habitacionales y comerciales de la zona. Como calles de jerarquía primaria, se localizan la Av. De la Cantera, la Av. Mirador y la Av. Haciendas del Valle, las dos primeras son los principales conectores de la zona poniente hacia el centro urbano de la ciudad, y albergando un gran número de viajes, concluyendo que el predio se encuentra en una zona altamente accesible.

19. En cuanto a transporte público, el predio se encuentra a 7 km de la Terminal Norte, considerada estación multimodal, así mismo sobre la Av. De la Juventud, Circunvalación 2, Baja Salle y Sube Salle.
20. La zona se encuentra cubierta por todos los servicios básicos como lo son agua potable y drenaje, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, según el desarrollo de las zonas habitacionales y comerciales cercanas, cabe mencionar que dentro de las cartas del PDU vigente dichas zonas cuentan con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.
21. Al interior del área de estudio y por las condiciones topográficas de la zona, se identifica dos fallas geológicas la falla la cantera y falla la haciendita, que cuentan con un búfer de influencia de 50 m, ambas sin influir directamente en el predio analizado.
22. En cuestión de riesgos hidrometeorológicos, el predio se encuentra cercano a dos arroyos, el arroyo el Plaza de Toros y La Cantera, así mismo se observa a 700 m del predio un punto de riesgo por inundación, los cuales, no representan ningún tipo de peligro para el predio derivado de la distancia a la que se localizan.
23. Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, ya que se encuentran gasolineras y gaseras, pero estas cuentan con las medidas correspondientes para evitar contingencias. Igualmente, el Complejo Industrial Chihuahua se encuentra a una distancia considerable del predio por lo que no interfiere o pone en peligro las operaciones al interior de este.

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

ÁMBITO NACIONAL

5.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030

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

Ejes Generales

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

Ejes Transversales

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

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

El eje general 1 Gobernanza con justicia y participación ciudadana contiene estos objetivos clave:

- Fortalecimiento de la democracia y participación ciudadana.
- Sistema de justicia eficiente y accesible.
- Respeto a los derechos humanos.
- Mejora de la seguridad pública y nacional.

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

- **Transición energética y soberanía nacional:** Se prioriza el fortalecimiento de la soberanía energética mediante la modernización de la infraestructura eléctrica y la promoción de energías limpias.
- **Protección ambiental y gestión de recursos naturales:** El eje enfatiza la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad, así como la gestión sostenible de los recursos naturales.
- **Infraestructura resiliente y ordenamiento territorial:** Se promueve la planificación de espacios rurales y urbanos para cerrar brechas en acceso a oportunidades y servicios, garantizando vivienda digna y sustentable, y reduciendo desigualdades sociales y territoriales.

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

5.1.2. Normatividad SEDAT

NOM-001-SEDATU-2021

Espacios públicos en los asentamientos humanos. Tiene como objetivo otorgar a los municipios y entidades federativas herramientas de autoevaluación con el fin de que estos formulen y ejecuten acciones específicas de promoción y protección de sus espacios públicos.

NO M-002-SEDATU-2021

Define, clasifica y jerarquiza la terminología del equipamiento, realizando por primera vez la identificación de equipamientos privados y públicos; prevé su agrupación por funciones y servicios.

NOM-004-SEDATU-2023

Tiene como objetivo primordial mejorar la accesibilidad y la seguridad vial en nuestras calles urbanas, guiando el desarrollo urbano hacia un modelo más sostenible. En su contenido, se regulan aspectos fundamentales como los principios de planificación, la jerarquía de movilidad, la organización de la estructura vial, entre otros.

5.1.3. Normatividad de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio. De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios. A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio de una acción urbana sobre un pedio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Limite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

- Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

- Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
- Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el Artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

5.1.4. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15.- Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales.

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16.- Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del Artículo anterior.

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

- i. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre

las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

- II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;
- III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;
- IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;
- V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras actividades, y
- VI. Las modalidades que, de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

- I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
- VI. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;
- VII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;
- VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;
- IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y
- X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

I. Las zonas de amortiguamiento tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

a) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos, previos a la declaratoria del área protegida.

AMBITO ESTATAL

5.1.5. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

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

Eje 1. Salud, desarrollo humano e identidad de Chihuahua

Eje 2. Crecimiento Económico Innovador y Competitivo

Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable

Eje 4 que contempla Seguridad Humana y Procuración de Justicia

Eje 5. Buen Gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

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

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

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

5.1.6. Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.
- VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.
- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos,

tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

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

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

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

AMBITO MUNICIPAL

5.1.7. Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 Municipio de Chihuahua

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

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

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

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

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

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

5.1.8. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Plan de Desarrollo Urbano en su séptima actualización en el Periódico Oficial del Estado P.O. 24 de marzo del 2024, Acuerdo No. 16/2024. Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

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

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

a) **OBJETIVOS GENERALES**

- ✓ Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- ✓ Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- ✓ **Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.**
- ✓ Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- ✓ Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- ✓ **Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones**, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

b) **OBJETIVOS**

Estructura urbana, suelo y vivienda

- ✓ **Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.**
- ✓ **Diversificar los usos de suelo.**
- ✓ Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.
- ✓ Densificación de la ciudad.

c) **POLÍTICAS DE DESARROLLO**

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

a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad

Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos

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

- c) La recuperación del Centro Histórico
- d) La regeneración urbana
- e) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f) La conservación del patrimonio natural y construido.

g) La diversificación y mezcla de usos del suelo

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano lo comercial, residencial, recreativo, escolar y demás con la vivienda, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles a pie o en bicicleta, lo cual genera comunidades llenas de vida y diversidad. Por lo general, la variedad en los usos atrae a la gente para ir de compras, reunirse con los amigos y vivir en barrios intensos de actividad. La combinación de los usos es esencial para crear lugares agradables para vivir, trabajar y divertirse.

- h) La mitigación de riesgos
- i) La sostenibilidad ambiental
- j) El desarrollo social

k) El desarrollo económico y la competitividad

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

d) NORMATIVIDAD

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con los usos de suelo de Comercio y Servicios (CMR) Tipo 1 y Habitacional H25, según lo indica el PDU; se pretende un cambio de uso de suelo de la porción de Habitacional H25 a Comercio y Servicios Tipo 1, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

COMERCIO Y SERVICIOS (CMR) TIPO 1. Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
CMR	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
EQM	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Imagen 72. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Habitacional Unifamiliar. Fuente: PDU visión 2040.

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

ACTIVIDADES		
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CMR
COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	P

SIMBOLOGÍA GENERAL	
P	PERMITIDO
X	PROHIBIDO
Condicionado= Número de condicionante aplicable.	

NOTAS GENERALES

EN LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO LA AUTORIDAD DEBERÁ SIEMPRE REVISAR QUE EL LOTE O POLÍGONO DE ESTUDIO NO SE UBIQUE EN ZONAS DE RIESGOS, DELIMITADAS EN EL ATLAS DE RIESGOS VIGENTE Y EN SU CASO DELIMITAR LOS ESTUDIOS PERTINENTES PARA SU ESTUDIO Y MITIGACIÓN.

LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.

Tabla 2. Tabla de compatibilidad. Fuente. PDU 2040.

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

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

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

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

- C. COMERCIO:
 - e) Centros Comerciales. Hasta 25,000 m2

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

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

- I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Centros Comerciales		1 por cada 25 m2 construidos

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

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

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;
- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros² en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- XI. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ESTRATEGIA

6.1. ESTRATEGIA GENERAL

El predio se sitúa en la zona poniente de la ciudad, en el fraccionamiento Comercial Colegio II, sobre la Calle George Washington con No. 3400, donde los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación son: Comercio y Servicios al este, Habitacional H12, H25 y H35 al norte, oeste y sur, y recreación y deporte al poniente, mientras que al oeste podemos encontrar un corredor de Comercio y Servicios y algunos usos de equipamiento urbano. El predio se encuentra cercano al corredor comercial Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, siendo una zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de grandes comercios diversos como restaurantes, salones de eventos, tiendas de autoservicio, ferreterías, etc.



Imagen 73. El predio.

El objetivo de este estudio propone un cambio uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **como Comercio y Servicios (CMR) Tipo 1, para un predio con una superficie total de terreno de 4,109.03 m²**, al proponer una Plaza Comercial, dotando al sector de más opciones comerciales, cercanas a la vivienda y los equipamientos urbanos existentes, y a la excelente accesibilidad con la que cuenta la zona, dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

El predio se encuentra colindante a una franja comercial denominada Comercial Colegio II, donde actualmente se encuentran establecidos una variedad de comercios. así mismo el predio se encuentra en el radio de influencia del Subcentro Urbano Sur Poniente y colindante al Corredor de movilidad Juventud, sobre la Av. De la Juventud/ Luis Donaldo Colosio Murrieta, misma que alberga la gran parte de la oferta comercial de la ciudad. Cabe señalar que el predio actualmente cuenta con un uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR) en 1,833.1994 m², mientras que el resto del predio, que es el que se pretende modificar, cuenta con uso de suelo Habitacional H25, en 2,275.83 m², conformando la superficie total del predio de 4,109.0344 m². Por lo anterior, se considera que el predio cuenta con una vocación para establecer giros comerciales y dar servicio a las zonas habitacionales existentes.

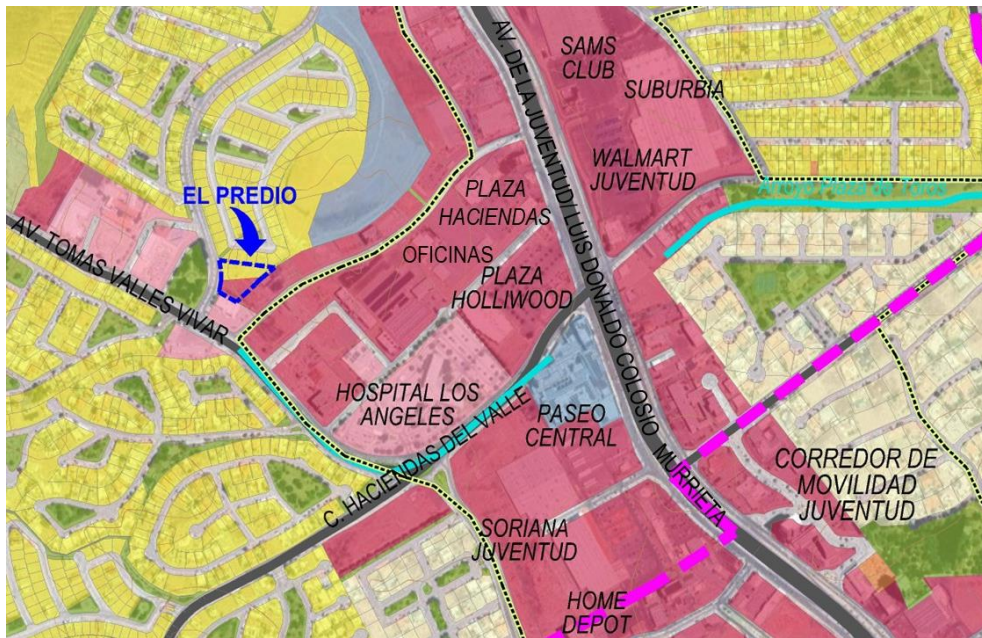


Imagen 74. Usos de suelo comerciales, colindantes al predio. Fuente: PDU vigente..

Se pretende desarrollar en el polígono de aplicación una Plaza Comercial, que contendrá 15 locales comerciales con diferentes superficies, que podrán albergar pequeños y medianos comercios, así mismo cuenta con área de estacionamiento para 61 vehículos y sus circulaciones, banquetas y andadores, pequeñas áreas jardinadas y de descanso y área para contenedor de basura. El área de construcción corresponde a 1,368.19 m², el proyecto cuenta con una sola planta.

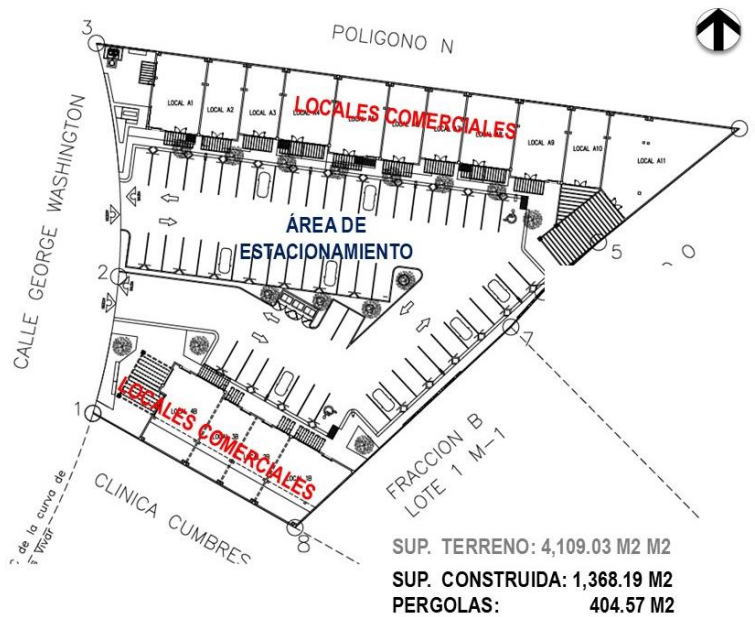


Imagen 75. Planta arquitectónica propuesta.

6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR

6.2.1. Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso, está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, el cual, se desglosa planteando la necesidad de modificar el patrón de urbanización a la zona poniente de la ciudad, que últimamente se ha ido desarrollando, caracterizado por una extensa dispersión provocada por el crecimiento urbano periférico con abundantes espacios vacíos al interior, lo que ha propiciado grandes distancias que demandan un excesivo uso de vehículo privado como forma de movilidad.

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

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

El modelo descrito en este documento busca cambiar un uso de suelo para un predio con dos usos de suelo actual de Comercio y Servicios y Habitacional H25, este último se pretende transformar a Comercio y Servicios Tipo 1.

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

6.2.2 Políticas de Desarrollo

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

1. El crecimiento integral y continuo de la ciudad

Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

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

3. El desarrollo económico y la competitividad

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

6.3. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

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

En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, donde la propuesta de este estudio radica en la **modificación del uso de suelo COMERCIO Y SERVICIOS (CMR) TIPO 1**, para un predio con acceso a la C. George Washington con una superficie de terreno de 4,109.0344 m2.

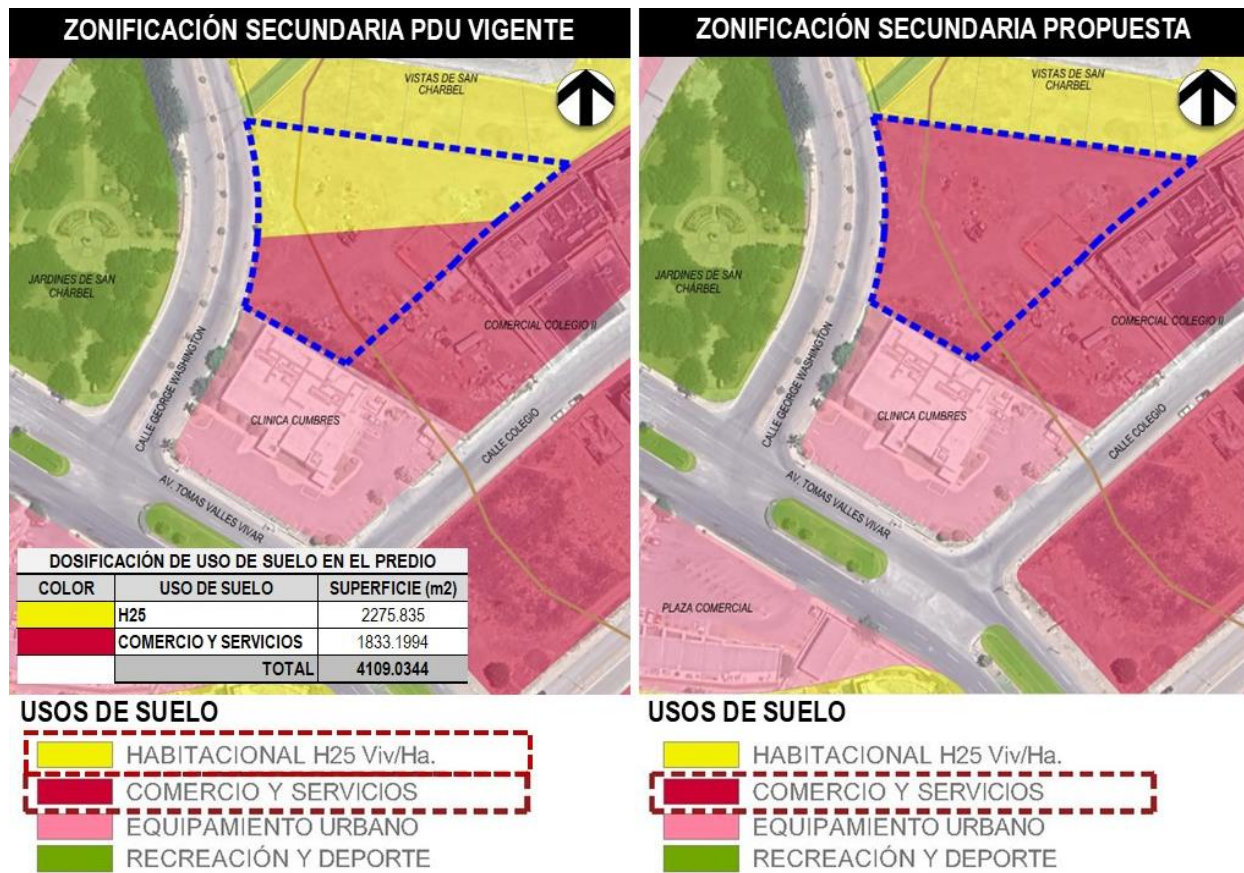


Imagen 76. Uso de suelo actual y Propuesto de Comercio y Servicios. Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso de suelo actual, atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por la propuesta de una Plaza Comercial, en la zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter habitacional y comercial en proceso de consolidación, y que requiere de diferentes opciones de comercio.

Mostrando un proyecto congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, siendo congruente con lo establecido para usos comerciales, con las necesidades de la zona y compatible con el medio construido lo que la hace óptima.

6.3.1. Normatividad

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Comercio y Servicios (CMR) con un lote mínimo de 300 m², un COS de 0.75 y un CUS de 2.00, adopta un frente mínimo de 12.00, las áreas permeables son de 15%, restricciones frontal de 5.00 y sin restricción de colindancia, y los cajones de estacionamiento se deberán remitir a la normativa vigente, en este caso, al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del municipio de Chihuahua, se desarrolla de la siguiente manera:

NORMATIVIDAD USO HABITACIONAL COMERCIAL									
USO CODIGO	TIPO	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie	RESTRICCIÓN (m)		FRENTE MINIMO	CAJONES ESTACIONAM
						FRONTAL	COLINDANCIA		
COMERCIO Y SERVICIOS (CMR)	1	300.00	0.50	2.00	15%	5	SR	12.00	Remítase a la normativa vigente

Tabla 3. Normatividad para el uso de suelo Comercio y Servicios. Fuente: PDU 2040 vigente.

NOTA 2. SR=Sin Restricción SP= Según proyecto.

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

De acuerdo con la tabla de compatibilidad, el uso Comercio y Servicios puede contener diversos giros, donde se puede albergar una Plaza Comercial, tal como se muestra a continuación:

ACTIVIDADES		
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CMR
COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m ²	P

SIMBOLOGÍA GENERAL
 P PERMITIDO
 X PROHIBIDO
 Condicionado= Número de condicionante aplicable.

NOTAS GENERALES
 EN LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO LA AUTORIDAD DEBERÁ SIEMPRE REVISAR QUE EL LOTE O POLÍGONO DE ESTUDIO NO SE UBIQUE EN ZONAS DE RIESGOS, DELIMITADAS EN EL ATLAS DE RIESGOS VIGENTE Y EN SU CASO DELIMITAR LOS ESTUDIOS PERTINENTES PARA SU ESTUDIO Y MITIGACIÓN.
 LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.

Imagen 77. Tabla de Compatibilidad Comercio y Servicios. Fuente: PDU visión 2040.

6.4. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente tiene la zona se designa como prácticamente cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, electricidad, entre otros. El predio actualmente ya cuenta con los servicios, ya que se encuentra una vivienda unifamiliar.

6.4.1. Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Tratada

La zona cuenta con todos los servicios de agua potable, por parte de la JMAS. Respecto a los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades. En este sentido el PDU 2040, propone principios

de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

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

En la zona existe la infraestructura de alcantarillado sanitario y agua residual, el colector más cercano se encuentra a unos 55 m del predio, sobre Av. Tomas Valles Vivar, por lo que existe factibilidad del servicio. A la hora de elaborar el proyecto, este se generará en base a los requerimientos de la JMAS, tal como se especifica en la Factibilidad de servicios otorgada por la JMAS, (Ver imagen 78).



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 043/02-2025

Chihuahua, Chihuahua a 10 de febrero de 2025.

**INMOBILIARIA TOMÁS VALLES VIVAR, S.A. DE C.V.
PRESENTE.-**

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto del capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su solicitud única de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para un predio, **con uso de suelo CMR 1- comercio y servicios en general y otra fracción en un sector con uso de suelo H25- habitacional unifamiliar, identificado como lote 1 M-1, ubicado en la Calle Colegio, en el Fraccionamiento Comercial Colegio II, de acuerdo a licencia de uso de suelo No. AUA 00396/2025, dónde se pretende construir plaza comercial, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 5,709.61 m², nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO PARA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

El predio en cuestión se encuentra dentro de la denominada Zona Servida en los términos del Artículo 3 fracción XCIV, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes, ya que cumple con los criterios establecidos en los Artículos 83 y 84 de los referidos Lineamientos Complementarios. Así mismo el referido predio se encuentra dentro del Plan Maestro La Cantera.

Por lo anterior, este Organismo Operador, en las condiciones actuales en las que se encuentra la infraestructura hidráulica, no es capaz de proporcionar los volúmenes de agua requeridos, sin embargo, con fundamento en lo establecido en el segundo y tercer párrafo del Artículo 33 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, el desarrollador o fraccionador construirá a su costa las obras que se requieran de acuerdo con las especificaciones que le fije el Organismo Operador, por lo que el sentido general del presente dictamen es **PROCEDENTE**, esto siempre y cuando, su representada realice y cumpla con los siguientes:

Requisitos Técnicos:

1. Deberá presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), georreferenciados y debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 52 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente.
2. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabecera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevé la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, en su Artículo 40.

6.4.2. Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones

En la zona existe la infraestructura para el suministro de energía eléctrica, el cual es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en base a lo que establece la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias para suministrarle el servicio, las cuales podrán determinarse una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo, como lo determina la factibilidad otorgada por la CFE (Ver imagen 79)



División de Distribución Norte
Superintendencia Zona Chihuahua
Departamento de Planeación / Construcción.

Chihuahua, Chih, 30 de enero 2025
Oficio N° ZDCH-EFNM- 218 /2025

Inmobiliaria Tomas Valles Vivar SA de CV
C. California No. 5101 - 302
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 29 de enero del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio urbano identificado como lote 1 M-1, ubicado en la calle Colegio, en el Fracc. Comercial Colegio II, clave catastral 251-096-092, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 5,709.61 m2.

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

Atentamente.

Ing. Hugo Gómez Sosa
Superintendente de Zona Chihuahua
C.C. Exp. Factibilidades 2025
efnm/aml



Av. Juan Escutia s/n, Col. Nombre de Dios C.P. 31150 Ciudad Chihuahua, Chih. Tel.: 614 442 70 08 www.cfe.mx

Imagen 79. Factibilidad de servicios CFE para el predio.

6.5. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es altamente efectiva, además de la cercanía con vialidades de alta jerarquía, el predio cuenta con acceso inmediato a la vialidad **C. George Washington** con una sección vial de 24.00 m de ancho y dos carriles por sentido, camellón central de 2.00 m y banquetas de 2.00 m en ambos lados, que se conectan fácilmente con la **Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta** al norte del predio a una distancia de 800 m, con 5 carriles en el sentido norte-sur y 7 carriles en el sentido sur-norte, cuya sección en general es de aproximadamente de 55.00 a 70.00 m. así mismo, al sur del predio se ubica la **Av. Tomas**

Valles Vivar, a una distancia de 55 m cuenta con una sección vial de 30.00 m de distancia, con 3 carriles de por sentido, camellón central de 5.00 m, y banquetas de 2.00 m en ambos lados.



Imagen 80. Accesibilidad al proyecto.

El predio tiene acceso directo por la vialidad terciaria C. George Washington que cuenta con una sección vial de 24.00 m, contando con 2 carriles por sentido, camellón central y banquetas en ambos lados, conectando con la Av. Tomas Valles Vivar al sur y al norte con la C. Hacienda de los Morales, así mismo se encuentra a 55 m de la Av. De la Juventud/ Luis Donaldo Colosio Murrieta, lo que lo hace un predio altamente accesible.



Imagen 81. Calle George Washington.

6.5.1 Estacionamiento

Respecto a la normatividad de los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de uso estacionamiento en la planta baja y en altos la extensión de la refaccionaria y ferretería sin venta de materiales pétreos, acorde a la normatividad aplicable para el sector.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Centros Comerciales		1 por cada 25 m2 construidos

Tabla 4. Cajones de estacionamientos según el comercial. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el municipio de Chih.

NOTA: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que sea aprobado, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

Atendiendo al esquema centros comerciales, por reglamento se requiere un mínimo de 1 cajón por cada 25 m2 construidos, el ante proyecto genera una superficie total de construcción de 1,368.19 m2, requiriendo de acuerdo con la norma 55 cajones de estacionamiento, donde el esquema propuesto por ante proyecto propone 60 cajones de estacionamiento en total.

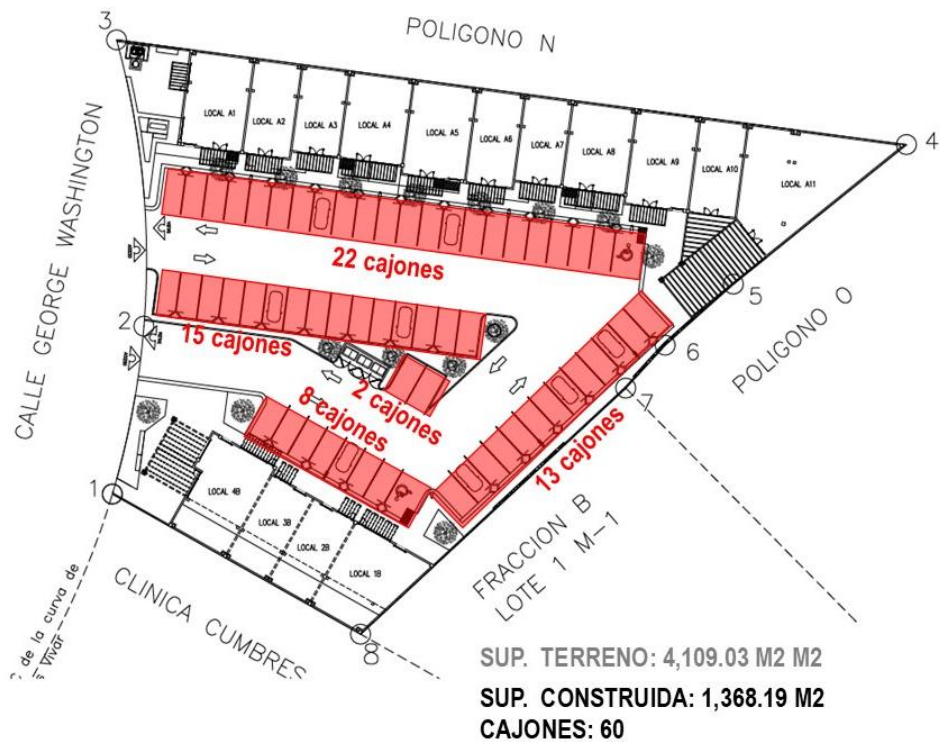


Imagen 82. Propuesta de cajones de estacionamiento.

6.6. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

1. El objetivo de este estudio propone un cambio uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **como Comercio y Servicios (CMR) Tipo 1, para un predio con una superficie total de terreno de 4,109.03 m²**, al proponer una Plaza Comercial, dotando al sector de más opciones comerciales, cercanas a la vivienda y los equipamientos urbanos existentes, y a la excelente accesibilidad con la que cuenta la zona, dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.
2. El predio actualmente cuenta con un uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR) en 1,833.1994 m², mientras que el resto del predio, que es el que se pretende modificar, cuenta con uso de suelo Habitacional H25, en 2,275.83 m², conformando la superficie total del predio de 4,109.0344 m². Por lo anterior, se considera que el predio cuenta con una vocación para establecer giros comerciales y dar servicio a las zonas habitacionales existentes.
3. Se pretende desarrollar en el polígono de aplicación una Plaza Comercial, que contendrá 15 locales comerciales con diferentes superficies, que podrán albergar pequeños y medianos comercios, así mismo cuenta con área de estacionamiento para 61 vehículos y sus circulaciones, banquetas y andadores, pequeñas áreas jardinadas y de descanso y área para contenedor de basura. El área de construcción corresponde a 1,368.19 m², el proyecto cuenta con una sola planta.
4. El polígono de aplicación cuenta con dos usos de suelo actuales de **Comercio y Servicios y Habitacional H25**, este último se pretende transformar a **Comercio y Servicios Tipo 1**.
5. La zona cuenta con todos los servicios de agua potable, por parte de la JMAS. Respecto a los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades, en la zona existe la infraestructura de alcantarillado sanitario y agua residual, lo anterior avalado por la Factibilidad de servicios otorgada por la JMAS.
6. En la zona existe la infraestructura para el suministro de energía eléctrica, el cual es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el desarrollador deberá realizar las obras necesarias para suministrarle el servicio, las cuales podrán determinarse una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo, como lo determina la factibilidad otorgada por la CFE
7. La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es altamente efectiva, además de la cercanía con vialidades de alta jerarquía, el predio cuenta con acceso inmediato a la vialidad C. George Washington con una sección vial de 24.00 m de ancho y dos carriles por sentido, camellón central de 2.00 m y banquetas de 2.00 m en ambos lados, que se conectan fácilmente con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y con la Av. Tomas Valles Vivar.
8. Atendiendo al esquema centros comerciales, por reglamento se requiere un mínimo de 1 cajón por cada 25 m² construidos, el ante proyecto genera una superficie total de construcción de 1,368.19 m², requiriendo de acuerdo con la norma 55 cajones de estacionamiento, donde el esquema propuesto por ante proyecto propone 60 cajones de estacionamiento en total.

7. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

Programación de acciones

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

**PERIODO 1-2 AÑO
2025-2027**

Corto plazo

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

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

8. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Planeación

Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

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

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2024-2027

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

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

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

Censo General de Población y Vivienda 2020.

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

9. CRÉDITOS

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

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
Directora

Director Responsable en Urbanismo
ARQ. GILDA GARCIA CARREJO
D.R.U No. 039

10. ANEXOS

- ✓ Anexo Cartográfico
- ✓ Acreditación de Propiedad
- ✓ Constancia de protocolización expedida por notario
- ✓ Plano Catastral del predio analizado
- ✓ Identificación oficial del promotor