

*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° 068/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
GRUPO CATRAAR MÉXICO S. DE R.L.
DE C.V.**

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 068/2026

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 "**Grupo Catraar México S. de R.L. de C.V.**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 identificado como Lote 2 de la manzana 20, ubicado en la Calle José de Cruz Gallardo No. 12301 de la colonia Francisco Domínguez de esta ciudad, con superficie de **2,452.58** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional H60 a Mixto bajo y aumento de COS a 0.80.**

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 ocho 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 Ana Lilia Orozco Ortiz, 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 la C. Andrea Bejarano Vázquez, la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Grupo Catraar México S. de R.L. de C.V.", en el predio identificado como Lote 2 de la manzana 20 ubicado en la calle José de Cruz Gallardo No. 12301 de la colonia Francisco Domínguez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,452.58 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Andrea Bejarano Vázquez, en su carácter de propietaria del predio.

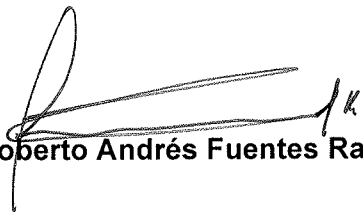
SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Grupo Catraar México S. de R.L. de C.V.**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 identificado como Lote 2 de la manzana 20, ubicado en la Calle José de Cruz Gallardo No. 12301 de la colonia Francisco Domínguez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,452.58 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto bajo y aumento de COS a 0.80.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento




Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"GRUPO CATRAAR MÉXICO S. DE R.L. DE C.V."

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Andrea Bejarano Vázquez**, en su carácter de propietaria del predio, la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Grupo Catraar México S. de R.L. de C.V.**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 2 de la manzana 20 ubicado en la Calle José de Cruz Gallardo No. 12301 de la colonia Francisco Domínguez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,452.58 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la **C. Andrea Bejarano Vázquez**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Grupo Catraar México S. de R.L. de C.V.**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 2 de la manzana 20 ubicado en la Calle José de Cruz Gallardo No. 12301 de la colonia Francisco Domínguez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,452.58 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80** 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 "**Grupo Catraar México S. de R.L. de C.V.**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar, número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por la **Andrea Bejarano Vázquez**, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Andrea Bejarano Vázquez;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,289** de fecha 10 de agosto del 2023, otorgada ante el Lic. Fernando Espinoza Leyva, Notario Público número 15 del Distrito Judicial Morelos, comparece por una parte el señor Juan Manuel Uranga Ramírez como la parte vendedora y la señora Andrea Bejarano Vázquez a quien se le denominará como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa respecto del Lote 2 de la manzana 20 ubicado en la Calle José de Cruz Gallardo No. 12301 en la colonia Francisco Domínguez de la ciudad de Chihuahua, con superficie 2,452.58 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos bajo el número de inscripción 78, libro 7178 sección primera con folio real 1414148;
4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-545587** expedido por Tesorería Municipal de fecha 14 de noviembre del 2025;
5. **Oficio DASDDU/412/2025** de fecha de 4 de junio del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 495/2025** de fecha 21 de julio del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/414/2025** de fecha 4 de junio del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0630/2025** de fecha 9 de junio del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/554/2025** de fecha de 12 de agosto del 2025 donde informa al presidente del comité de vecinos de la colonia Francisco Domínguez respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/557/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/0827/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Décimo Cuarta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 27 de octubre del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;

13. Oficio DASDDU/816/2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 25 de noviembre de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar el estudio de impacto urbano y ambiental, evaluación y mitigación de los impactos ambientales, especificar las actividades a realizar dentro del predio y realizar las medidas y preventivas para la mitigación de riesgos el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/816/2025** de fecha 25 de noviembre del 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar el estudio de impacto urbano y ambiental, evaluación y mitigación de los impactos ambientales, especificar las actividades a realizar dentro del predio y realizar las medidas y preventivas para la mitigación de riesgos el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décimo Cuarta Sesión Extraordinaria celebrada el día 27 de octubre 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 "**Grupo Catraar México S. de R.L. de C.V.**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en predio en el predio identificado como Lote 2 de la manzana 20 ubicado en la Calle José de Cruz Gallardo No. 12301 de la colonia Francisco Domínguez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,452.58 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80** de conformidad

al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada la C. Andrea Bejarano Vázquez, en su carácter de propietaria del predio.

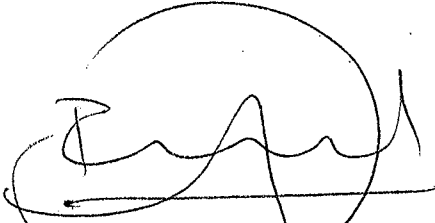
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Grupo Catraar México S. de R.L. de C.V.**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 identificado como Lote 2 de la manzana 20, ubicado en la Calle José de Cruz Gallardo No. 12301 de la colonia Francisco Domínguez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,452.58 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto bajo y aumento de COS a 0.80.**

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**



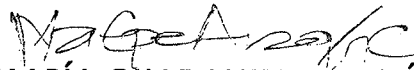
**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**



**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 LA **C. ANDREA BEJARANO VÁZQUEZ**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**GRUPO CATRAAR MÉXICO S. DE R.L. DE C.V.**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 2 DE LA MANZANA 20 UBICADO EN LA CALLE JOSÉ DE CRUZ GALLARDO NO. 12301 DE LA COLONIA FRANCISCO DOMÍNGUEZ DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 2,452.58 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H60 A MIXTO BAJO Y AUMENTO DE COS A 0.80** 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/816/2025

Chihuahua, Chih. 25 de noviembre de 2025

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **ANDREA BEJARANO VAZQUEZ** en su carácter de propietario del lote 2 de la manzana 20 **ubicado en la Calle José de Cruz Gallardo No. 12301 en la Colonia Francisco Domínguez**, de esta ciudad; con superficie de **2,452.58 m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Grupo CATRAAR México S. de R.L. de C.V."** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H60** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio de uso de suelo a **Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80.**

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/412/2025 de fecha 4 de junio del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Grupo CATRAAR México S. de R.L. de C.V."** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 495/2025 de fecha 21 de julio del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Grupo CATRAAR México S. de R.L. de C.V."**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/414/2025 de fecha 4 de junio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0630/2025 de fecha 9 de junio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Por medio de **Oficio DASDDU/554/2025 de fecha 12 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al Comité de vecinos Francisco Domínguez sobre el estudio de planeación urbana denominado **"Grupo CATRAAR México S. de R.L. de C.V."**, así mismo informa el plazo para presentar inquietudes acerca del proyecto.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/557/2025 de fecha 26 de agosto de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa 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/0827/2025 de fecha 29 de agosto 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 "**Grupo CATRAAR México S. de R.L. de C.V.**" fue presentado en la **Décima Cuarta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **27 de octubre de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar el estudio de impacto urbano y ambiental, evaluación y mitigación de los impactos ambientales, especificar las actividades a realizar dentro del predio y realizar las medidas preventivas para la mitigación de riesgos**, el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto bajo y aumento de COS a 0.80** 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/412/2025 de fecha 4 de junio 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. 495/2025 de fecha 21 de julio del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/414/2025 de fecha 4 de junio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0630/2025 de fecha 9 de junio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/554/2025 de fecha 12 de agosto de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al Comité de vecinos Cantera sobre el estudio de planeación urbana denominado "Predio Catedral de Querétaro"
9. Oficio No. DASDDU/557/2025 de fecha 26 de agosto de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/0827/2025 de fecha 29 de agosto del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Décima Cuarta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 27 de octubre de 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "**Grupo CATRAAR México S. de R.L. de C.V.**".

ATENTAMENTE


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




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 _____

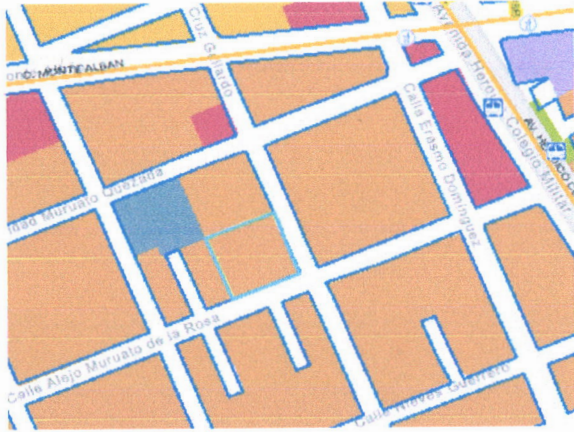
QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -09- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 16 DÍAS DEL MES DE Diciembre DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO



**ESTUDIO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO Y
AUMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN
DEL SUELO**

**“GRUPO CATRAAR MÉXICO S. DE R.L. DE C.V.”
PROPIEDAD DE ANDREA BEJARANO VAZQUEZ**

Chihuahua, Chihuahua, abril 2025

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

UBICACIÓN

Calle José Cruz Gallardo No. 12301, de la
Colonia Francisco Domínguez (Antes Nombre
de Dios etapa III) (Lote 2, Manzana 20).

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



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Proceso de aprobación

a) Ámbito Federal

Ley de Planeación

Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

b) Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado De Chihuahua

Ley de Planeación del Estado De Chihuahua

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

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

Código Municipal Para el Estado De Chihuahua

c) Ámbito Municipal

Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua

3. ANTECEDENTES

4. DIAGNÓSTICO

Aspectos Socioeconómicos

Medio Natural

Medio Físico

5. NORMATIVO

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

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

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

Plan de Desarrollo del Municipio de Chihuahua 2021-2024

6. ESTRATEGIA

A. Estrategia de uso de suelo

B. Estrategia de Vialidades.

C. Estrategia de Infraestructura.

D. Síntesis de la propuesta

7. CONCLUSIONES

8. CRÉDITOS

9. BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

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

La Ciudad de Chihuahua está viviendo una profunda y acelerada transformación urbana, espacial y demográfica, como consecuencia del nuevo orden económico conocido como globalización. Este fenómeno ha generado un entorno de crecimiento industrial y tecnológico, impulsando la modernización de los sectores productivos y fortaleciendo la economía local.

Es de suma importancia contar con empresas que contribuyan al desarrollo y fortalecimiento del sector manufacturero y de servicios especializados, brindando soluciones eficientes para la el ensamblaje de vidrio y tratamiento de materiales esenciales en distintas industrias. La innovación en procesos de producción y transformación del vidrio es clave para garantizar la competitividad y calidad en el sector productivo, beneficiando tanto a empresas locales como a proyectos de gran escala.

Las actividades de ensamblaje de vidrio permiten la optimización de recursos y la creación de soluciones a medida para necesidades industriales, arquitectónicas y comerciales. La implementación de procesos especializados en el corte, templado y acabado de vidrio fortalece la infraestructura productiva, impulsando el desarrollo de nuevas tecnologías y mejorando la eficiencia operativa de múltiples sectores económicos.

El presente estudio de planeación pretende llevar a cabo el **cambio de uso de suelo y aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo** para un predio identificado como **Lote 2, Manzana 20, ubicado en la calle José Cruz Gallardo No. 12301, de la Colonia Francisco Domínguez (Antes Nombre de Dios etapa III)**, de esta ciudad. Este predio actualmente cuenta con un **uso de suelo Habitacional H35 (46-60 viv/ha)**, y se propone el cambio a **Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80**.

El inmueble actualmente cuenta con una **superficie de terreno de 2,452.58 m²**, y se propone la implementación de una nueva actividad en el predio actualmente baldío, enfocada en el ensamblaje de vidrio mediante procesos especializados que garanticen precisión, eficiencia y calidad. El desarrollo de este proyecto contribuirá al fortalecimiento del sector productivo, impulsando la innovación y el crecimiento en la región.

La construcción de la infraestructura estará diseñada para optimizar cada etapa del proceso, asegurando un flujo de trabajo seguro y eficiente.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad del PDU2040 Séptima actualización, el giro es **“Fabricación de productos a base de minerales no metálicos (hasta 15 empleados)”** donde se procederá únicamente con el ensamblaje del vidrio, sin incluir procesos de fundición.

Este análisis técnico está formulado para promover el cambio de uso de suelo y aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80. y se fundamenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

El presente estudio de planeación destaca los elementos técnicos y operativos que fundamentan la propuesta para el desarrollo de un proyecto de ensamblaje de vidrio en la Ciudad de Chihuahua. Esta iniciativa surge como respuesta a la creciente demanda de soluciones industriales especializadas, adaptadas a un entorno económico globalizado que exige procesos eficientes, seguros y de alta calidad.

La Ciudad de Chihuahua está viviendo una transformación acelerada en su infraestructura y sector productivo, impulsada por la necesidad de fortalecer las capacidades industriales y tecnológicas. En este contexto, el establecimiento de nuevas empresas con procesos de ensamblaje de vidrio juega un papel clave en el impulso económico y la generación de oportunidades dentro de la industria.

La optimización de procesos productivos es fundamental para garantizar la eficiencia operativa y la calidad en el ensamblaje de productos de vidrio. Este proyecto está diseñado para ofrecer soluciones que contribuyan al desarrollo del sector, asegurando el cumplimiento de estándares técnicos y normativos que permitan una operación segura y confiable.

Este análisis técnico busca promover la importancia de fortalecer el sector manufacturero en la región, con base en la necesidad de contar con un entorno industrial competitivo y en crecimiento. Con un enfoque en la eficiencia y la calidad, este proyecto contribuirá al desarrollo económico y social de Chihuahua, impulsando la innovación y la productividad en el sector del vidrio.

1. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Proceso de aprobación

a) **Ámbito Federal**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

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

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

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

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

Ley de Planeación

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

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

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

Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

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

- ✓ Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
- ✓ Formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.
- ✓ Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios.
- ✓ Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría.

- ✓ Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, entre otros.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

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

- I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar.
- II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación.
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente.
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas.
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo.
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX-G de la Constitución; que habla de la concurrencia del Gobierno Federal, de los Gobiernos de los Estados y de los Municipios en el ámbito de sus competencias respectivas para la protección, preservación y restauración del ambiente.
- IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental.
- X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan”.

En su **Artículo 23**, establece los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano. Lo anterior con objeto de contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos.

b) *Ámbito Estatal*

Constitución Política del Estado De Chihuahua

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

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

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

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

Ley de Planeación del Estado De Chihuahua

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

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

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

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

Artículo 7o. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales
 - Especiales
 - Institucionales
- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
- b) Los Programas Operativos Anuales.
- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

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

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

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Aprobar y publicar el Plan Estatal de Desarrollo.
3. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo al Congreso del Estado, para su examen y opinión.
4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

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

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.
3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.
4. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.
5. Coordinar las actividades, que, en materia de investigación y asesoría para la planeación, realicen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

c) A la Secretaría de Economía le compete:

1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan y sus Programas.
2. Participar en la definición de la política industrial, turística y comercial de la Entidad.

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.
2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.

e) A la Dirección General de Desarrollo Municipal le compete:

Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.
2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.
3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.
4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.

5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.

6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.
3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.
4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.
2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.
3. Definir, dentro del proceso de programación- presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.
4. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.
5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

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

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

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

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

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

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

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

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

I. El municipio de que se trate.

II. El Poder Ejecutivo del Estado.

III. La Secretaría.

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
 - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje,

electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

- c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
- d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

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

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

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

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

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

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

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

II.- La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano orientándolo hacia zonas aptas para este uso, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

III.- En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ecológico y ambiental para proteger y mejorar la calidad de vida.

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

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

Código Municipal Para el Estado De Chihuahua

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

- A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
- B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
- C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;
- D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;
- E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;

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

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

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VI. Derogada;
- VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;
- VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
- IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;
- X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio.
- XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por un Presidente que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecto; deberá ser experto en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y un Secretario Técnico que será nombrado por el Presidente Municipal. El Presidente tendrá voto de calidad; el Secretario será el encargado de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión del Presidente, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

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

- a) Un representante del Gobierno del Estado;
- b) Un representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representantes de la Administración Municipal;
- d) Dos Regidores;
- e) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f) Un representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g) Un representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- h) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i) Un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- j) Los demás que el propio Consejo determine.

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

- I. Participar en la formulación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los Planes Directores Urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

- IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;
 - V. Participar en la formulación y actualización del Reglamento de Construcciones;
 - VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;
 - VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;
 - VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;
 - IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;
 - X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que dé seguimiento a la ejecución de una obra determinada;
 - XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y
- Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

c) *Ámbito Municipal*

Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
- II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;
- III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;
- IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
- V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
- VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
- VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;
- VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y
- IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
 - a) El destino y conservación de predios;
 - b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
 - c) La utilización de la vía pública;
 - d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de

Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y
e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

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

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

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible.
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas.
- III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
 - b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;

- c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas, como rurales;
 - d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y
 - e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano.
- VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones.
- IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable, entre otros.

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

VI. Modificaciones Menores.

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

I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;

II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En

este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

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

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

2. ANTECEDENTES

El presente estudio de planeación se desarrolla para un predio que actualmente tiene un uso de suelo Habitacional H60 y se requiere llevar a cabo el cambio a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80. , ya que se pretende establecer una nueva actividad en el predio, en el ensamblaje del vidrio, sin incluir procesos de fundición la y adecuación de elementos de vidrio mediante procesos especializados que garanticen precisión, eficiencia y calidad.

Este proyecto busca desarrollar un espacio adecuado para la implementación de procesos de transformación y manufactura de vidrio, asegurando el cumplimiento de altos estándares técnicos, operativos y de seguridad. Se contempla el uso de maquinaria, herramientas y equipos avanzados que permitan realizar cortes, templado, laminado y acabados de vidrio de forma optimizada, con un flujo de trabajo seguro y ordenado.

Asimismo, la iniciativa incluirá servicios complementarios que contribuyan a su correcto funcionamiento, como consultoría técnica, administrativa y logística, además de la integración de sistemas de control y comunicación para asegurar una gestión eficiente, confiable y alineada a las demandas del mercado.

El predio:

Nombre del propietario: Andrea Bejarano Vazquez

Ubicación: Lote 2, Manzana 20, ubicado en la calle José Cruz Gallardo No. 12301, de la Colonia Francisco Domínguez (Antes Nombre de Dios etapa III) con clave catastral es: 234-010-016

Superficie total de terreno: 2,452.58 m2.

Tabla 1- Superficie actual de construcción.

SUPERFICIES:	CONSTRUCCIÓN	1,805.54 M2
	BANQUETA	71.37 M2
	AREAS VERDES	35.03 M2
	ESTACIONAMIENTO	537.22 M2

Ubicación del predio:

El predio está ubicado en Lote 2, Manzana 20, ubicado en la calle José Cruz Gallardo No. 12301, de la Colonia Francisco Domínguez (Antes Nombre de Dios etapa III), de esta ciudad. Ver Figuras 1-4.



Figura 2– Acercamiento de la ubicación del predio. Fuente: Google Earth.

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PÚBLICO NO. 15

DISTRITO JUDICIAL MORELOS

PLANO

CHIHUAHUA, CHIH., MANRIQUITA URBANA UBICADA EN LA CALLE CRUZ GALLARDO NO. 12301, DE LA COLONIA FRANCISCO DOMINGUEZ DE ESTA CIUDAD.



PROPIEDAD DE : **ANDREA BEJARANO VAQUEZ.**

ESCALA = 1:500

MANZANA: 20 LOTE: 2

CLAVE CATASTRAL : 234-010-016

SUP. TERRENO = 2452.58m²

D8-001-019-00-001-234-010-00016-00-0000

SUP. CONSTRUCCION = 159.79m²

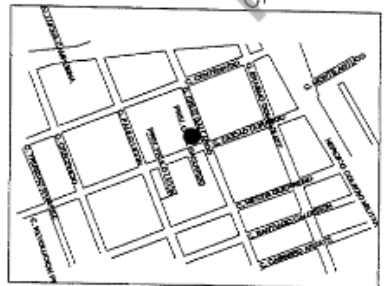
SUP. TEJABANES = 464.15m²

SUP. CONST. TOTAL = 623.94m²



Este documento se agregó con el No. 1 al Apéndice de la Escritura 1289

CONTINUA



CHIHUAHUA, CHIH., A JULIO DE 2023

GCG AVALUOS
Gabriela Castro
 LIC. M. J. GABRIELA CASTRO GUZMAN
 R.P.C. 1439
 Cel. 614.276.08.60

Figura 4 – Plano catastral del predio.

Definición del área de estudio:

El predio en estudio se ubica en la zona norte de la ciudad de Chihuahua. Con la finalidad de llevar a cabo el presente estudio de planeación urbana, se ha seleccionado un área suficientemente amplia que permita identificar y conocer el contexto urbano donde se ubica el predio. Esta área de estudio se encuentra dentro de las colonias Francisco Domínguez, C.D.P, Dos de Junio, Francisco Villa y Revolución. Las vialidades que delimitan el polígono de esta área son: Av. Juan Escutia, Av. H. Colegio Militar, Calle Monte Alban, Av. de las Industrias, C. Daniela Ortiz, C Insurgentes. Para esta área de aplicación, se analiza una superficie de 2.59 km². Ver Figura 5.



Figura 5 – Área de estudio.

Disposiciones del predio de conformidad con el PDU 2040:

El predio en estudio actualmente ocupa un uso de suelo **Habitacional H60 (46-60 viv/ha)**, establecido Plan de Desarrollo Urbano 2040 - Séptima Actualización de la ciudad de Chihuahua y se propone el cambio a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80. ya que se pretende establecer una nueva actividad en el predio, enfocada en únicamente el ensamblaje del vidrio, sin incluir procesos de fundición y adecuación de elementos de vidrio mediante procesos especializados que garanticen precisión, eficiencia y calidad.

Este proyecto busca desarrollar un espacio adecuado para la el procesamiento de vidrio, asegurando el cumplimiento de altos estándares técnicos, operativos y de seguridad. Se contempla el uso de herramientas y equipos especializados que permitan realizar actividades como corte, pulido, templado y laminado de vidrio de forma eficiente, con un flujo de trabajo seguro y bien organizado.

La operación estará diseñada para una planta de hasta 15 empleados, permitiendo un control cercano y una gestión efectiva de los procesos. Asimismo, la iniciativa incluirá servicios complementarios como consultoría técnica, administrativa y logística, además de la integración de sistemas de comunicación y control que garanticen una operación confiable, precisa y alineada a las necesidades del mercado.

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

Hacia el Norte - Habitacional H35, H45, H25, H60, Equipamiento Urbano, Comercio y Servicios, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Zona de Amortigua, Industria de Bajo Impacto.

Hacia el Sur - Habitacional H35, H45, H25, H60, Equipamiento Urbano, Comercio y Servicios, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Zona de Amortigua, Industria de Bajo Impacto.

Ver Figura 6.

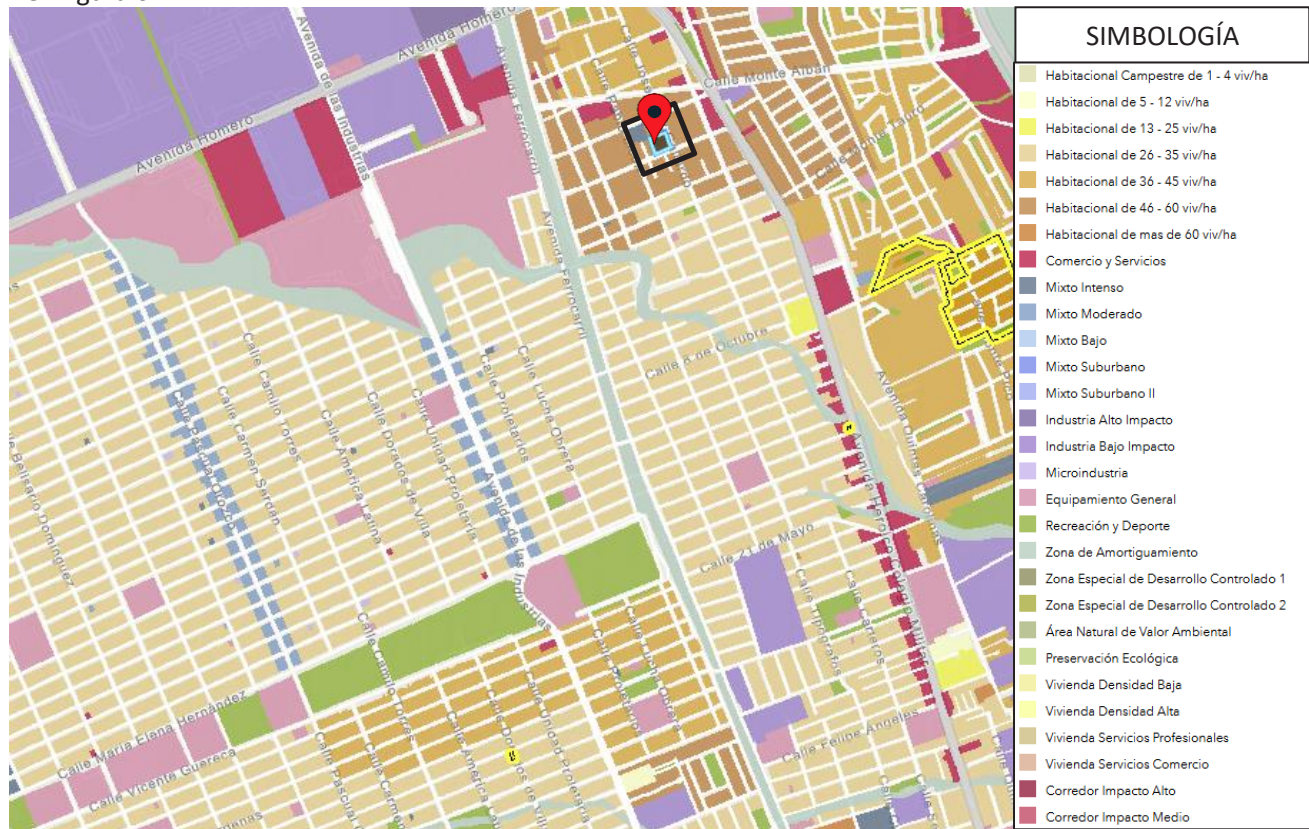


Figura 6 – Ubicación del predio en Zonificación Secundaria y Definición del área de estudio.

Fuente: PDU 2040.

Se consultó la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU 2040 Séptima Actualización y se encontró que el uso solicitado Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80, es compatible con el giro solicitado para: Fabricación de productos a base de minerales no metálicos (hasta 15 empleados).

Sin embargo, éste será condicionado a lo siguiente:

- Estudio de Impacto Urbano y Ambiental en el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal
- y, por último, condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. en el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal, considerando el principio de federalismo y municipalismo cooperativo.



Figura 12 – Vista del predio fuente Propia.

Régimen de tenencia de la tierra

El propietario del inmueble es C. Andrea Bejarano Vazquez, quien compareció para formalizar la adquisición del predio mediante un contrato de compraventa, instrumentado en la escritura pública número 1289, de fecha 10 de agosto del año 2023, ante la fe del Licenciado Fernando Baeza Espinoza Leyva, Notario Público Número Quince, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos. Dicho instrumento jurídico fue debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito, bajo el número 78, sesenta y ocho, del Libro 7178 (siete mil ciento setenta y ocho), en el folio real número 1414148 (uno, cuatro, uno, cuatro, uno, cuatro, ocho), de la Sección Primera.

**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO MORELOS**

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCION
78	7178	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 24 DE OCTUBRE DE 2023 INSCRIBO INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 1289, VOLUMEN 27, OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 10 DE AGOSTO DE 2023 EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 15 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. FERNANDO ESPINOZA LEYVA, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

VENDEDOR(ES)

JUAN MANUEL URANGA RAMIREZ

COMPRADOR(ES)

ANDREA BEJARANO VAZQUEZ QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO(A) EL DÍA 17 DE JUNIO DE 1988, CON RFC BEVA880617U9A, CON DOMICILIO EN CALLE FERNANDO MAYO NÚMERO 15302 COLONIA CHIHUAHUA 2000 DE ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO RÉGIMEN MATRIMONIAL SEPARACIÓN DE BIENES.

OBJETO

FOLIO REAL: 1414148

USO DE SUELO HABITACIONAL

TIPO INMUEBLE::LOCAL COMERCIAL

LOCALIZACIÓN: CALLE JOSE CRUZ GALLARDO NÚMERO 12301

LOTE: 2.; MANZANA: 20

COLONIA: FRANCISCO DOMINGUEZ

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

LOCALIDAD: CHIHUAHUA

SUPERFICIE: 2.452.58000 METROS CUADRADOS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

1 AL 2 FRENTE 48.9000 METROS CON CALLE CRUZ GALLARDO

2 AL 3 DERECHO 50.5500 METROS CON CALLE ALEJO MURUATO DE LA ROSA

3 AL 4 FONDO 47.9500 METROS CON LOTE 3

4 AL 1 IZQUIERDO 50.7500 METROS CON LOTE 1

CLAVE CATASTRAL::234-010-016

VALOR DE OPERACION

\$3,610,000.00 PESOS

ANTECEDENTE(S):

INSCRIPCIÓN 54 FOLIO 54 DEL LIBRO 4548 DE LA SECCION PRIMERA

AVISO PREVENTIVO:

ANOTADO CON FECHA 23 DE AGOSTO DE 2023

AGREGADO AL APENDICE: NÚMERO 78 DEL LIBRO 7178 DE LA SECCION PRIMERA

AGREGADO FISCAL: LIBRO 7178 NÚMERO 78 SECCION PRIMERA

1 de 2

Figura 18 – Caratula de contrato privado de compraventa en copia certificada.

De acuerdo con la constancia registral, el predio se encuentra libre de todo tipo de gravámenes, así como sin avisos o anotaciones preventivas, sin antecedentes de segregación, sin trámites en proceso ni afectaciones jurídicas vigentes, y sin hipotecas ni reservas de dominio inscritas, lo cual garantiza que el inmueble puede ser dispuesto plenamente por su propietario actual. Esta situación jurídica otorga certeza legal y patrimonial, cumpliendo con lo establecido por la legislación aplicable en materia de propiedad inmobiliaria, lo que permite llevar a cabo con plena seguridad jurídica cualquier trámite, proyecto o procedimiento relacionado con el predio.

**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO MORELOS**

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCION
82	5573	D. G.

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 18 DE JUNIO DE 2024 INSCRIBO INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 2188, VOLUMEN 51, OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 07 DE JUNIO DE 2024 EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 15 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. FERNANDO ESPINOZA LEYVA, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

CANCELACION DE RESERVA DE DOMINIO

ENAJENANTE

JUAN MANUEL URANGA RAMIREZ

ADQUIRENTE

ANDREA BEJARANO VAZQUEZ

MOTIVO DE CANCELACION

EN VIRTUD DE HABERSE RECIBIDO TOTALMENTE EL PRECIO PACTADO EN LA COMPRAVENTA

ANTECEDENTE(S):

INSCRIPCIÓN 89 DEL LIBRO 5383 DE LA SECCION D. G.

AGREGADO AL APENDICE: NUMERO 97 LETRA A DEL LIBRO 7285 DE LA SECCION PRIMERA

AGREGADO FISCAL: LIBRO 5573 NUMERO 82 SECCION D. G.

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 3331605, IMPORTE \$473.00 M.N.

PRESENTACION: 13 DE JUNIO DE 2024, 11:06:43 CON EL NUMERO 2024-143996

DOY FE



de05d625e05b4b80a2b2f95e93959c5a-

JONATHAN RUIZ LANDEROS

REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Figura - Captura de cancelación de reserva de dominio.

Área de estudio

El objetivo es hacer el cambio de uso **Habitacional H60** a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80, **ya que se pretende establecer una nueva actividad en el predio, enfocada en únicamente con el ensamblaje del vidrio, sin incluir procesos de fundición y adecuación de elementos de vidrio mediante procesos especializados que garanticen precisión, eficiencia y calidad.**

Este proyecto tiene como finalidad desarrollar un espacio específicamente diseñado para el procesamiento de vidrio, garantizando condiciones óptimas para llevar a cabo actividades como corte, templado, laminado, pulido y otras adecuaciones especializadas. Se busca asegurar el cumplimiento de altos estándares técnicos, de seguridad y operatividad, mediante la instalación de maquinaria y herramientas avanzadas que permitan un trabajo eficiente, preciso y con un flujo de operaciones ordenado y seguro.

La operación está dimensionada para un equipo de hasta 15 empleados, lo que permitirá mantener un control eficiente de los procesos, facilitar la supervisión y asegurar una adecuada gestión de recursos humanos y técnicos. Además, el proyecto contempla la incorporación de servicios complementarios, como consultoría técnica, administrativa y logística, así como la implementación de sistemas de comunicación y control que permitan una administración confiable, moderna y alineada con los requerimientos del mercado actual.

Asimismo, De acuerdo a la tabla de compatibilidad del PDU2040 Séptima actualización el giro es “Fabricación de productos a base de minerales no metálicos (hasta 15 empleados)”.

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

En cuanto al área de estudio, conformada por las colonias Francisco Domínguez, C.D.P, Dos de Junio, Francisco Villa y Revolución, se encuentran usos Habitacional H35, H45, H25, H60, Equipamiento Urbano, Comercio y Servicios, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Zona de Amortigua, Industria de Bajo Impacto

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

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

- ✓ **Av. Juan Escutia** Mixto Moderado, Mixto Intenso, Comercio y Servicios, Microindustria de Alto Impacto, Industria de Bajo Impacto, Industria de Alto Impacto, Equipamiento Urbano.
- ✓ **Av. H. Colegio Militar** Habitacional H35, H45, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Microindustria de Alto Impacto, Industria de Bajo Impacto, Industria de Alto Impacto
- ✓ **Calle Monte Albán** Habitacional H45, H35, Industria de Alto Impacto, Comercio y Servicios.
- ✓ **Av. de las Industrias** Mixto Moderado, Mixto Intenso, Comercio y Servicios, Microindustria de Alto Impacto, Industria de Bajo Impacto, Industria de Alto Impacto, Equipamiento Urbano.
- ✓ **C. Daniela Ortiz** Habitacional H45, H35, Industria de Alto Impacto, Comercio y Servicios.
- ✓ **C. Insurgentes** Habitacional H45, H35, Industria de Alto Impacto, Comercio y Servicios.

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



Figura 19 – Servicio de enderezado y pintura en calle Pablo Licon.



Figura 20 – Tienda de Radiadores en Av. Heroico Colegio Militar.



Figura 21 – Transmisiones automáticas.



Figura 22 – Taller de servicio Mireles en Calle Monte Alban

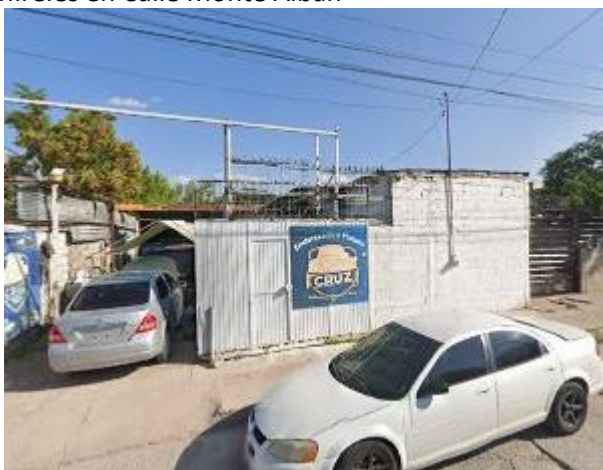


Figura 23 – Servicio Automotriz en calle Tribunal Popular, C.D.P.



Figura 24 – Venta e instalación de luces en Av. H colegio Militar.



Figura 25 – Tienda de abarrotes en Av. Heroico Colegio Militar.



Figura 26 – Parque 2 de junio en calle fontaneros.

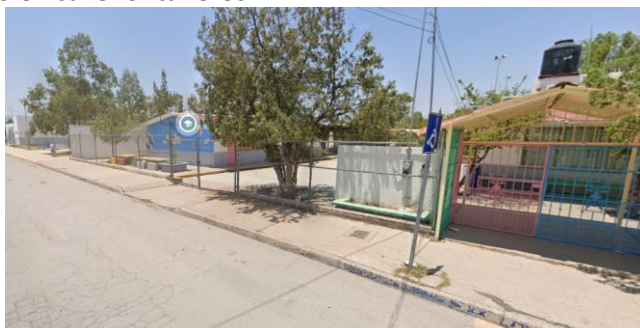


Figura 27 – Jardín de Niños en calle Insurgentes.



Figura 28 – Parque Oasis calle Tipógrafos.



Figura 29 – Industria de Av. Heroico Colegio Militar.



Figura 30 – SEPPSA en Av. Heroico Colegio Militar.



Figura 31 – Taller en Av. Heroico Colegio Militar.

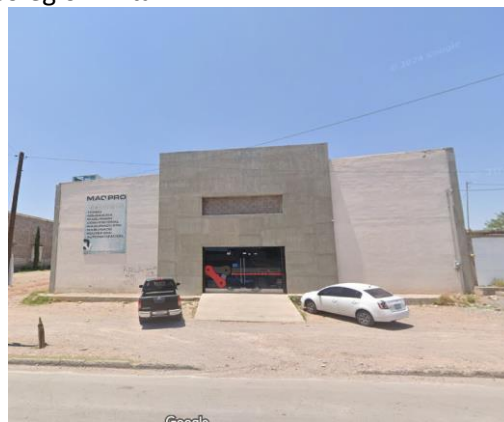


Figura 32 – Taller ubicado en Av. Heroico Colegio Militar.



Figura 33 – Iglesia Cristiana en Av. Heroico Colegio Militar.

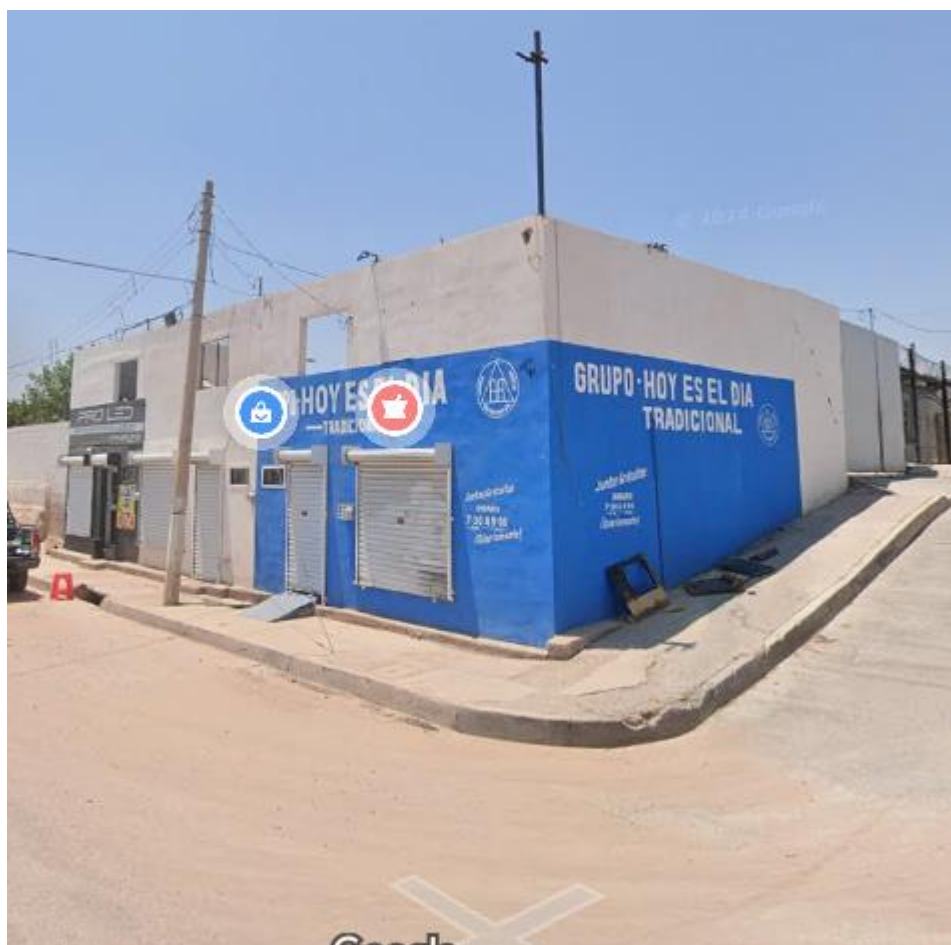


Figura 34 – Agrupación en Av. Heroico Colegio Militar.



Figura 35 – Venta de comida en Av. Tecnológico.



Figura 36 – Compraventa de chatarra en Av. Heroico Colegio Militar.

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

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

El uso de suelo mixto promueve la creación de comunidades más vibrantes y sostenibles, donde las personas pueden vivir, trabajar y recrearse en proximidad. Esto no solo reduce la necesidad de desplazamientos largos, contribuyendo a una menor huella de carbono, sino que también fomenta la interacción social y el fortalecimiento de la vida comunitaria.

Además, esta transformación permitiría un aprovechamiento más eficiente del espacio urbano, promoviendo la utilización de infraestructuras y servicios que respondan a las demandas locales. Al adoptar un enfoque de uso de suelo Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80, se facilita la generación de empleo local y se potencia la economía regional al incentivar el comercio y los servicios.

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

3. DIAGNÓSTICO

Aspectos Socioeconómicos

ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

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

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

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

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

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

En cuanto a la infraestructura del predio, en general, cuenta con el servicio de alumbrado público, electrificación y telefonía celular. Respecto al servicio de agua potable, tiene la ventaja de contar con conexión en la Calle José Cruz Gallardo y Nieves Guerrero. En cuanto al servicio de alcantarillado sanitario, se tiene conexión hacia la Calle José Cruz Gallardo.

El equipamiento del área de estudio, en general se encuentra en buenas condiciones generales. Se cuenta con servicios básicos y se aprecia una zona consolidada, pues cuenta con las condiciones favorables para las actividades predominantes, como: Plazas Comerciales, Gasolinera, Gaseras, Venta de comida, Restaurantes, Áreas Recreativas, entre otros. Por lo anterior, se puede definir que el área de estudio, tiene una buena cobertura de infraestructura y servicios básicos con fuentes de empleo.

ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

El estudio de la población es un componente esencial dentro del proceso de planeación urbana y territorial, ya que permite identificar patrones de asentamiento, necesidades de infraestructura y servicios, así como las dinámicas de crecimiento que determinan las tipologías urbanas más adecuadas para cada zona. Factores como el tamaño de la población, la composición familiar, las características socioeconómicas y las preferencias de localización juegan un papel crucial en la configuración del territorio y en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano sostenible.

En este contexto, el municipio de Chihuahua se localiza en la zona central del estado que lleva el mismo nombre, y ocupa una superficie territorial equivalente al 3.37% del total estatal. A pesar de su proporción territorial relativamente limitada, concentra una porción significativa de la población del estado: el 24.1% de los habitantes de Chihuahua residen en este municipio, lo que evidencia su relevancia como polo de atracción demográfica, económica y social en la entidad.

De acuerdo con datos actualizados, la población total del municipio asciende a 937,674 habitantes, lo que refleja una densidad media de aproximadamente 97.00 habitantes por kilómetro cuadrado. Esta cifra, sin embargo, no se distribuye de manera uniforme, ya que la mancha urbana presenta contrastes en cuanto a densidad y crecimiento.

El acelerado proceso de urbanización que ha caracterizado al municipio en las últimas décadas se ha visto alimentado por diversos factores, entre ellos, la diversificación de actividades económicas, la expansión de los servicios, y la búsqueda de condiciones que favorezcan una mejor calidad de vida para la población. Este conjunto de condiciones ha incentivado una migración sostenida desde las áreas rurales hacia los centros urbanos, fenómeno que ha impactado de manera directa en la estructura territorial, el tamaño y la dinámica de crecimiento de la ciudad.

Actualmente, el 98.7% de la población total del municipio se encuentra asentada en la ciudad de Chihuahua, lo que la convierte en el principal núcleo urbano de la región. Esta alta concentración poblacional ha propiciado una expansión territorial importante, así como una reconfiguración en la distribución demográfica dentro de la ciudad. Los sectores norte y oriente presentan una mayor densidad poblacional, atribuible a la proliferación de

fraccionamientos habitacionales de interés social y zonas de expansión, mientras que en la zona sur se han identificado también polos de crecimiento con altas concentraciones, producto del desarrollo de nuevas áreas residenciales e infraestructura.

Esta información demográfica resulta de gran relevancia para orientar la planificación urbana, establecer estrategias de ordenamiento territorial y promover un crecimiento equilibrado que responda tanto a las necesidades actuales como a los desafíos futuros en materia de vivienda, movilidad, servicios y desarrollo económico.

Medio Natural

Topografía

El predio en cuestión se encuentra ubicado a una altitud aproximada de **1,476 metros sobre el nivel del mar (msnm)**, lo cual es característico de la topografía predominante en esta zona de la ciudad de Chihuahua. Esta elevación proporciona condiciones geográficas estables y adecuadas para el desarrollo de infraestructura urbana e industrial.

En lo que respecta a las condiciones topográficas del terreno, el análisis del relieve indica que el predio presenta un porcentaje de pendiente que oscila entre el **0% y el 2%**, lo cual permite clasificarlo dentro de la categoría de **terrenos planos** o con pendiente prácticamente nula. Esta característica representa una ventaja significativa en términos de viabilidad constructiva, ya que reduce la necesidad de realizar trabajos de nivelación o movimientos de tierra complejos, lo que a su vez se traduce en menores costos de urbanización, mayor facilidad para la instalación de servicios e infraestructura, y condiciones favorables para el diseño de edificaciones y procesos operativos seguros y eficientes. Ver Figura.

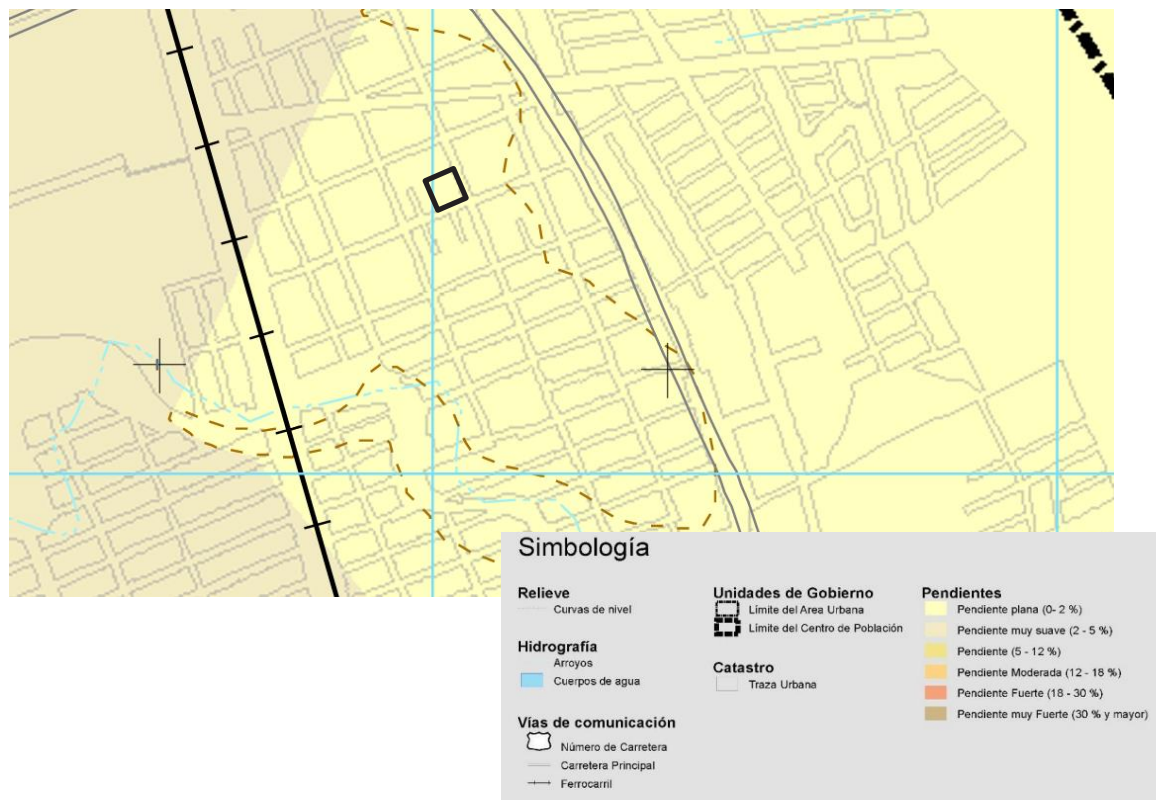


Figura 42 –Pendiente del terreno y Simbología. Fuente PDU 2040

Geología

El tipo de suelo sobre el cual se encuentra ubicado el predio propuesto para el desarrollo del proyecto ha sido clasificado, de acuerdo con la carta edafológica del Programa de Desarrollo Urbano (PDU) 2040, con la clave KI+Kk/2/PCP. Esta codificación corresponde a una combinación de unidades edáficas que describen con precisión las propiedades físicas, químicas y estructurales del terreno. En términos específicos, se trata de un suelo lúvico y cálcico, lo cual indica la presencia de materiales aluviales con un contenido significativo de carbonatos de calcio, propios de zonas con procesos de sedimentación fluvial y ambientes semiáridos.

La clase textural se define como media, lo que implica una proporción equilibrada de partículas finas (limos y arcillas) y gruesas (arenas), lo que le confiere al suelo una buena capacidad de retención de humedad y nutrientes, así como una aceptable permeabilidad y facilidad para ser trabajado desde el punto de vista constructivo. Este tipo de textura es comúnmente considerado como favorable tanto para actividades agrícolas como para desarrollos urbanos o industriales, por su estabilidad estructural y adecuada compactación.

Adicionalmente, el suelo presenta una fase física petrocálcica profunda, lo cual significa que, en niveles subsuperficiales, existe una acumulación cementada de carbonato de calcio (concreciones), conocida como horizonte petrocálcico, localizada a una profundidad suficiente como para no interferir significativamente con las obras de cimentación. Esta condición geotécnica representa una ventaja en términos de resistencia y soporte, siempre y cuando se consideren adecuadamente en el diseño estructural las características específicas del perfil edáfico.

En conjunto, estas características del suelo constituyen un factor favorable para el desarrollo del proyecto, ya que garantizan una base sólida, estable y técnicamente viable para la construcción de infraestructura asociada a actividades industriales como el ensamblaje de vidrio, permitiendo un aprovechamiento eficiente del terreno sin requerir intervenciones correctivas mayores. Ver Figura 43.

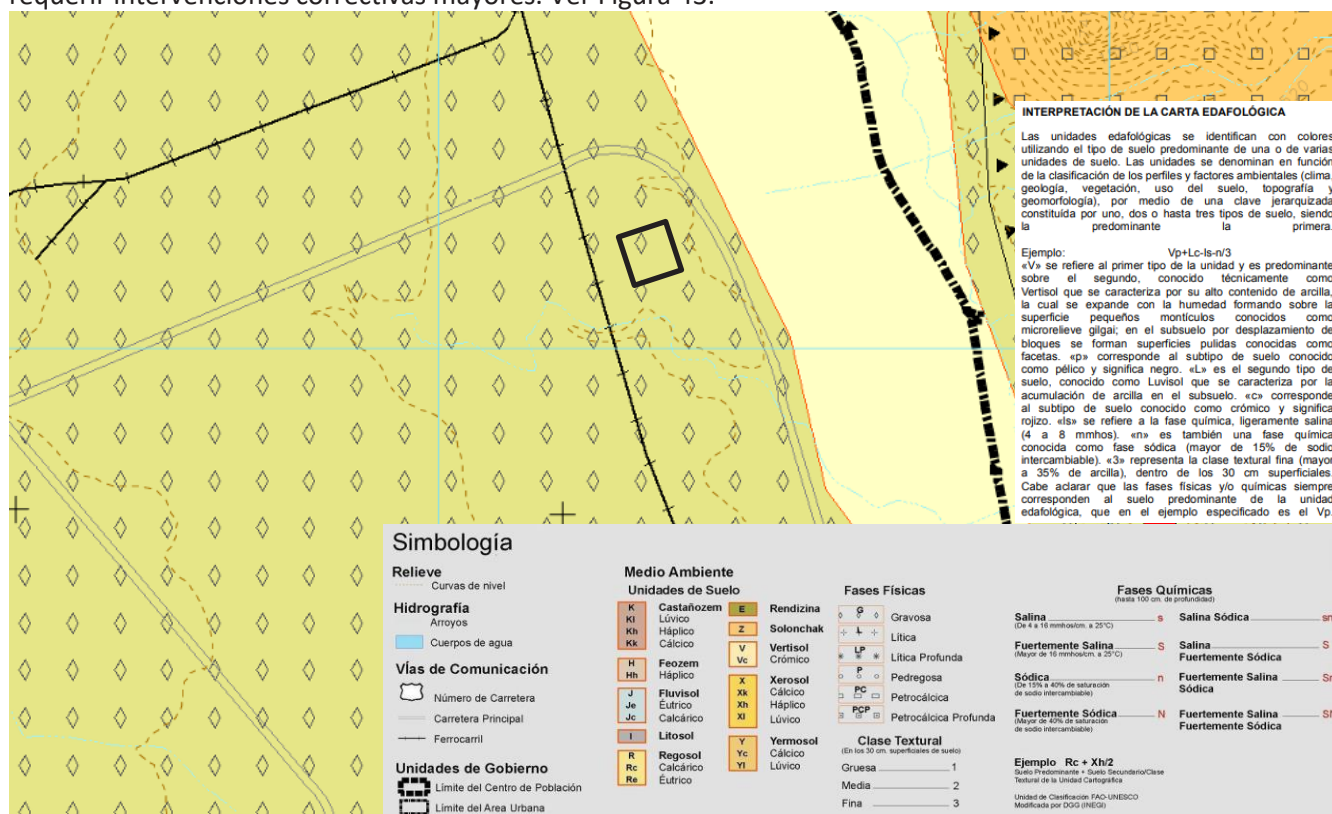


Figura 43- Carta Edafológica y Simbología. Fuente PDU 2040.

Clima

El predio donde se plantea el desarrollo del proyecto se localiza dentro de una zona climática clasificada como BS1kw, de acuerdo con la clasificación climática de Köppen modificada por Enriqueta García, quien adaptó dicho sistema para reflejar con mayor precisión las condiciones particulares del territorio mexicano. Esta categoría climática corresponde a un clima seco estepario, con características templadas y veranos cálidos, propias de regiones con baja precipitación y temperaturas moderadas.

En términos más específicos, el área presenta una temperatura media anual que oscila entre los 12 y 18°C, lo cual genera condiciones relativamente favorables para el desarrollo de actividades industriales, al no estar expuesta a extremos térmicos severos que pudieran afectar la operación o integridad de los equipos.

El régimen de lluvias es predominantemente estival, es decir, las precipitaciones se concentran durante el verano, con un porcentaje de lluvia invernal que varía entre el 5% y el 10.2% del total anual, lo que reafirma el carácter seco del clima. Estas condiciones climáticas resultan especialmente adecuadas para el tipo de actividad proyectada, Ver Figura 44.

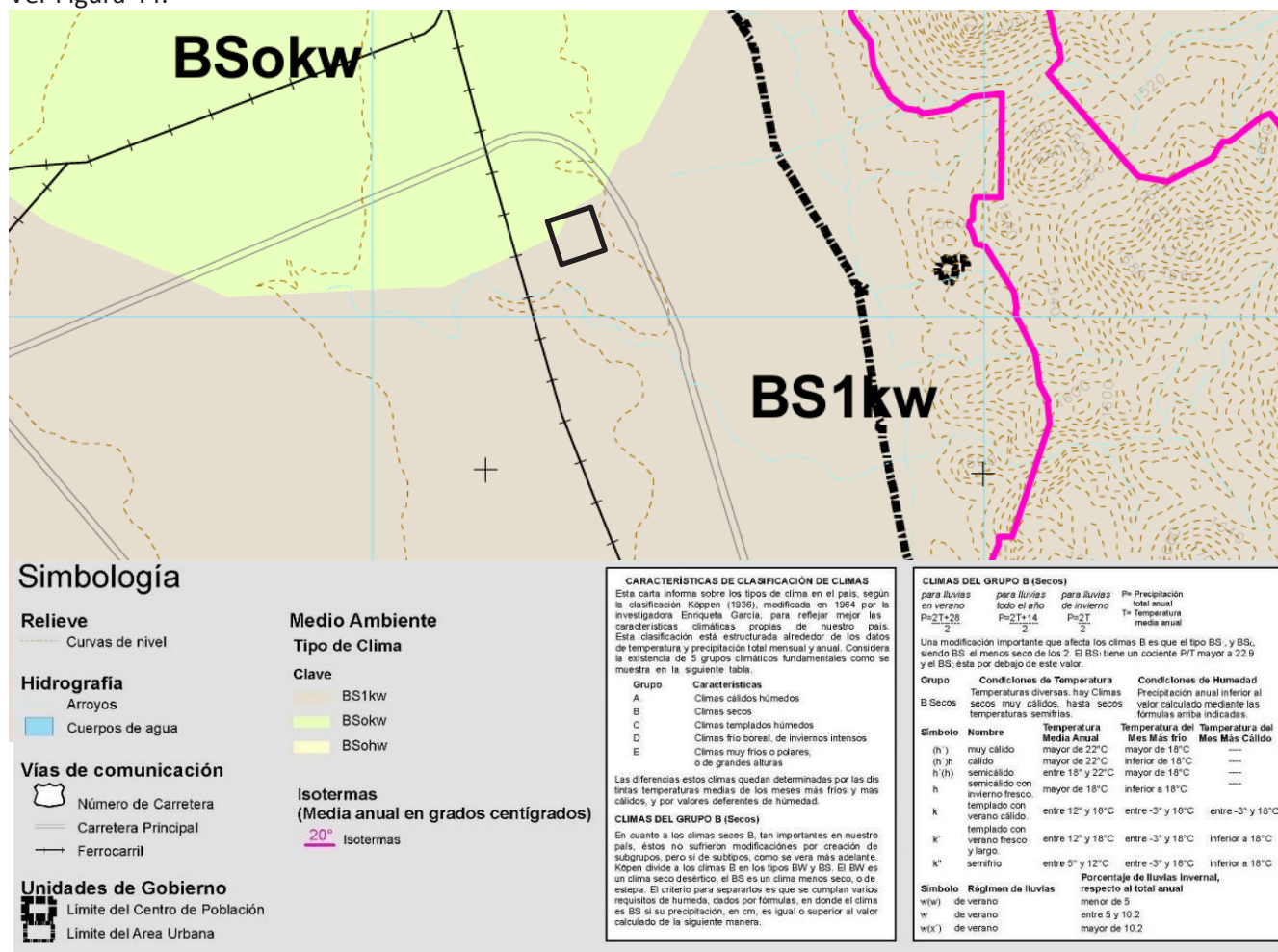


Figura 44 –Carta de clima y Simbología. Fuente PDU 2040.

Hidrología

La ciudad de Chihuahua se encuentra atravesada por dos corrientes fluviales de importancia mayor: el río Chuvíscar, cuyo cauce fluye en dirección de poniente a oriente, y el río Sacramento, que corre de norte a sur, conformando ambos una parte fundamental del sistema hidrológico local. Aunado a estos ríos principales, el entorno urbano es recorrido por un total de 24 arroyos secundarios, los cuales cruzan la ciudad de forma transversal, participando en la captación y conducción de escurrimientos pluviales, así como en el equilibrio hidrológico del territorio.

En la zona sur-poniente de la ciudad se localizan tres cuerpos de almacenamiento hidráulico de gran relevancia: la presa Chihuahua y la presa Chuvíscar, ambas abastecidas directamente por el río Chuvíscar, y la presa Rejón, cuya fuente principal de captación es el arroyo San Pedro. Estas presas no solo cumplen una función de almacenamiento de agua, sino que también representan infraestructura clave para el control de avenidas pluviales y el abastecimiento en temporadas de estiaje.

En cuanto al área específica en la que se pretende aplicar la presente modificación de uso de suelo, esta se ubica dentro de los límites de la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de acuerdo con la delimitación establecida por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). Más puntualmente, el predio se inserta dentro de la cuenca del río Sacramento, formando parte del sistema hidrológico correspondiente a la cuenca del Río Conchos–Presa El Granero (RH24-K) y, de manera más localizada, dentro de la subcuenca del río Chuvíscar. Esta zona comprende además el ámbito de influencia de diversas microcuencas y subcuencas menores, como la del arroyo El Picacho, que también forma parte del entramado natural del área.

El arroyo El Picacho, cuyo nacimiento se localiza en la porción noroeste del municipio, recorre distintos sectores de la ciudad y presenta variaciones a lo largo de su cauce, tanto en su trazo como en su capacidad hidráulica, dependiendo de su encauzamiento natural y artificial, así como de su grado de intervención urbana. En particular, este arroyo recibe escurrimientos pluviales generados en el sector donde se encuentra ubicado el predio sujeto a modificación, canalizando dichas aguas y dirigiéndolas finalmente hacia el río Sacramento, al que contribuye como afluente secundario.

Cabe destacar que la zona de amortiguamiento del arroyo El Picacho, entendida como la franja de protección hidráulica y ambiental en torno a su cauce, se localiza a una distancia aproximada de 310.00 metros del predio en estudio. Esta distancia permite establecer que el terreno en cuestión no se encuentra dentro de una zona de riesgo inmediato por inundación, pero sí forma parte del sistema natural de escurrimientos que desembocan en el citado arroyo, lo cual se toma en cuenta para el diseño e implementación de infraestructura urbana con criterios de manejo sustentable del agua pluvial.

Ver Figura 45.

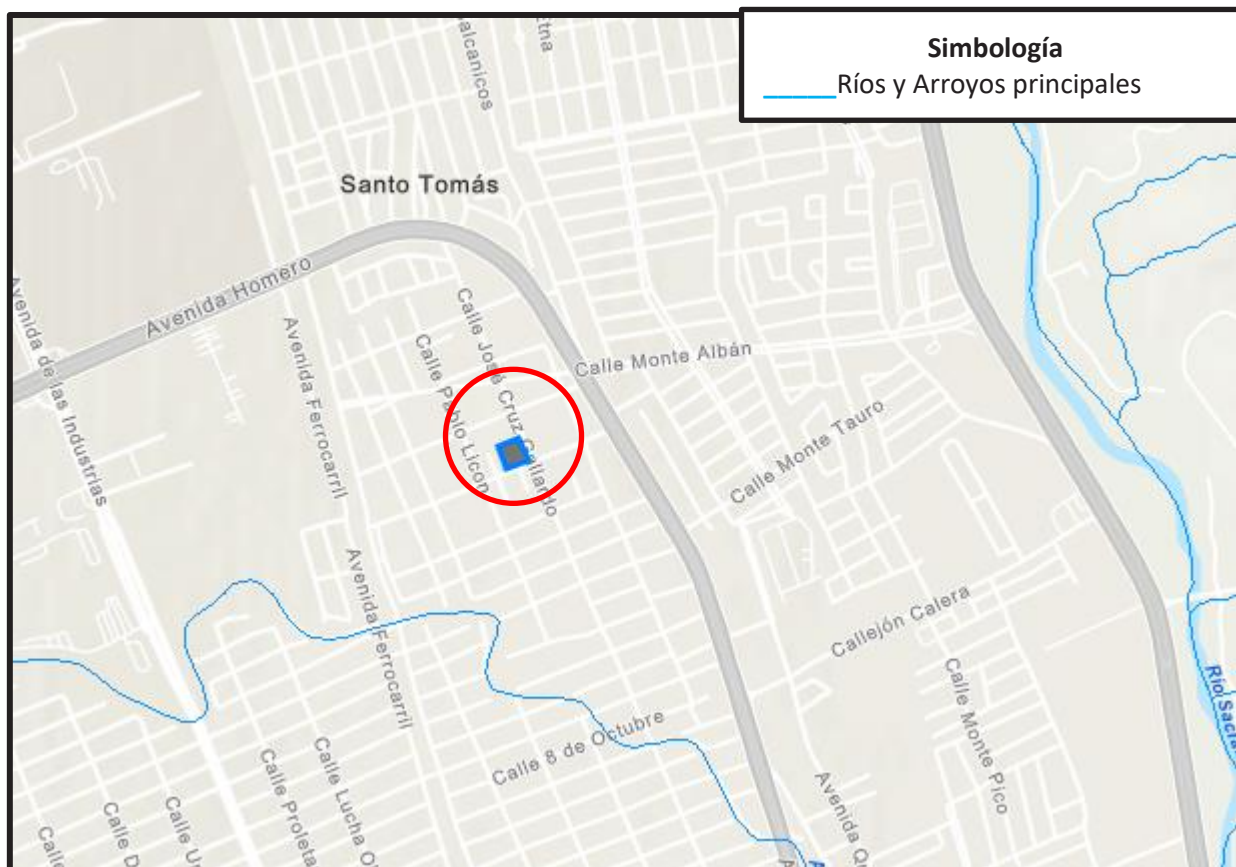


Figura 45 – Ubicación del predio con respecto al Arroyo más cercano “El Picacho”. Fuente: SIGMUN.

Medio Físico

El área en la que se encuentra tanto el predio en cuestión como la zona de validez de la modificación, está situada dentro de la influencia del Subcentro Urbano Norte. Esta zona se caracteriza por contar con una destacada accesibilidad, lo que se ve reflejado en la presencia de diversos núcleos concentradores de actividades económicas y sociales. Un ejemplo claro de esto es el Complejo Industrial Chihuahua, que juega un papel fundamental al integrar un espacio altamente funcional dentro del tejido urbano, donde se realizan actividades tanto comerciales como industriales. Este tipo de actividades, al estar tan estrechamente relacionadas, benefician los terrenos colindantes, creando un entorno sinérgico que fomenta el crecimiento y la interacción entre diferentes sectores.

Como resultado, la zona norte de la ciudad se ha consolidado como un punto de atracción natural para el movimiento de personas y bienes, lo que refuerza aún más su dinamismo y relevancia dentro del contexto urbano. En cuanto a los usos del suelo, se destacan principalmente aquellos dedicados a actividades comerciales, de servicios, y usos mixtos, pero también se incluyen áreas destinadas a la microindustria de bajo impacto, así como a la industria de alto impacto. Además, se contempla el uso del suelo para viviendas y equipamientos regionales, lo que permite una integración equilibrada de diferentes funciones urbanísticas dentro del área.

Al tratarse de un núcleo con una alta concentración de actividades, la infraestructura de transporte público ha jugado un papel clave en consolidar la accesibilidad al área. En particular, la ubicación estratégica de la Estación Norte del Sistema de Transporte Público ha facilitado el acceso y la conectividad de esta zona con otras partes de la ciudad, permitiendo una circulación eficiente tanto de personas como de mercancías. Esto, en conjunto con la diversidad de usos del suelo y la concentración de actividades en la zona, ha convertido al Subcentro Urbano Norte en un polo de atracción clave dentro de la ciudad.

Vivienda

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

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

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

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

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

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



Figura 46 – Tipología de Vivienda en área de estudio.



Figura 47 – Viviendas en abandono, ubicadas en área de estudio

La tipología de vivienda predominante del área de estudio es la vivienda media-baja.

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

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

El predio en cuestión forma parte de dos Áreas Geoestadísticas Básicas Urbanas (AGEB urbana) 08019000149404 y 0801900014891, una zona que se encuentran claramente definidas y delimitadas por diversas vialidades de importancia dentro del tejido urbano. Estas AGEBs se caracterizan por su ubicación estratégica, abarcando varias calles principales que facilitan su conectividad con otras áreas cercanas. Entre las vialidades que marcan los límites de esta área se encuentran la Casimiro Arzate, Homero, Insurgentes y la Avenida Heroico Colegio Militar, entre otras importantes calles y avenidas que forman parte de la infraestructura vial que sostiene el flujo constante de tráfico y actividades en la zona. La disposición de estas vialidades contribuye a una accesibilidad óptima tanto para los residentes como para las personas que transitan por esta área, facilitando el acceso a servicios, comercios y otros puntos clave dentro del entorno urbano.

Ver Figura 58.



Figura 48 – AGEB urbana 0801900014891 y 0801900014904. Fuente INEGI.

La parte de las AGEBs abarca 51 manzanas y cuenta con 358 viviendas en total, de las cuales el 304 se encuentran habitadas. En cuanto a la manzana donde se ubica el predio, según el INEGI, cuenta con 17 viviendas. El total poblacional en la AGEB es de 1062 personas. Esta población, se clasifica de la siguiente forma:
 Población masculina - 502 personas
 Población femenina – 531 personas



Figura 49 – Total de viviendas. Fuente INEGI.

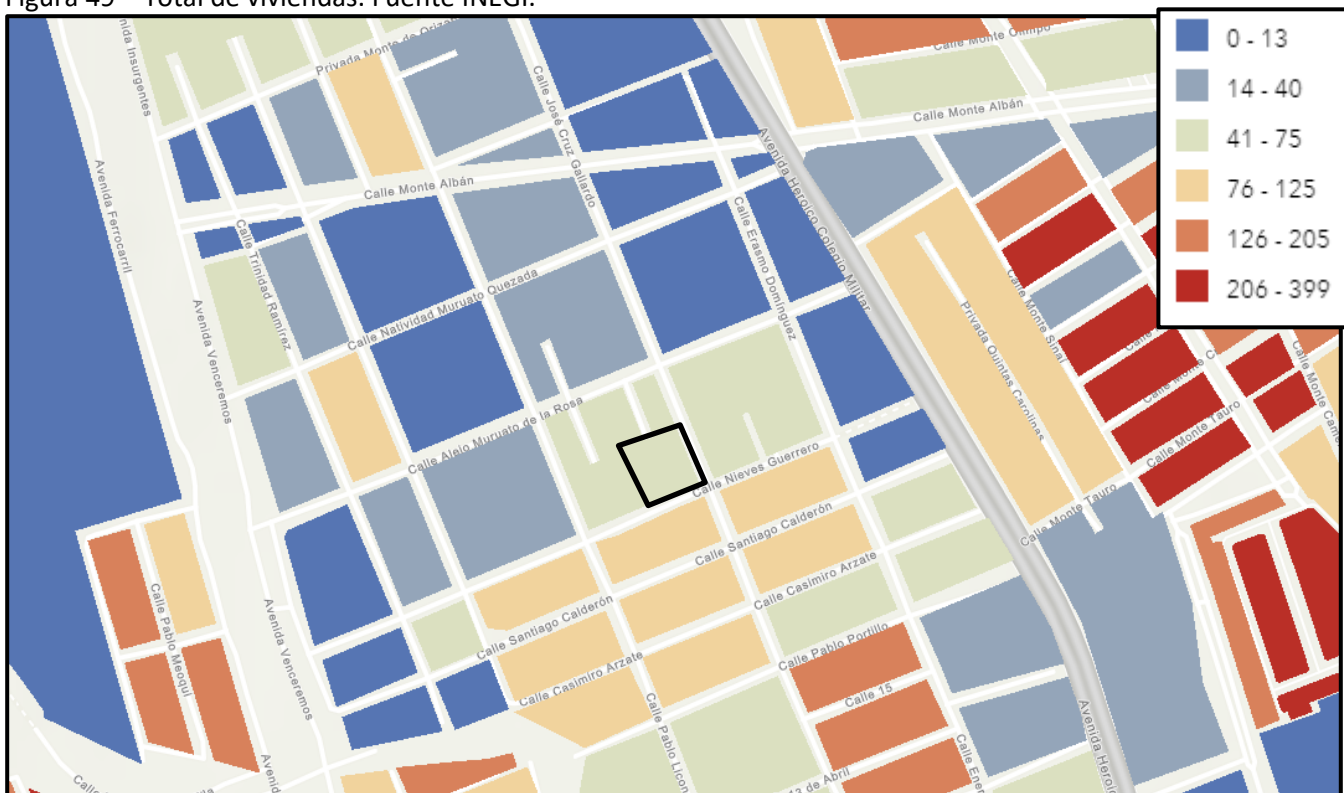


Figura 50 –Densidad de población en la AGEB (2020). Fuente SIGMUN.

Comercio y servicios

El predio en cuestión se encuentra actualmente clasificado con un uso Habitacional H60, según lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano 2040. No obstante, debido a las necesidades específicas de la actividad propuesta, se requiere llevar a cabo un cambio de uso de suelo, pasando a una clasificación a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80. Este cambio es esencial para poder establecer una nueva actividad en el predio, orientada principalmente a la fabricación y adecuación de elementos mediante procesos especializados. Estos procesos buscan garantizar la precisión, la eficiencia y la calidad en la producción de los bienes que se manufacturarán, lo cual representa una adaptación significativa al tipo de uso previamente establecido para el predio.

La justificación de este cambio de uso de suelo y aumento de Coeficiente de Ocupación del suelo se basa en la intención de fomentar un desarrollo económico que impulse la innovación y el empleo en la zona, manteniendo siempre el compromiso con el desarrollo urbano ordenado y sustentable. Asimismo, se pretende optimizar los recursos y el espacio disponible, integrando actividades productivas que no solo contribuyan al crecimiento económico local, sino que también beneficien a la comunidad circundante mediante la creación de nuevos empleos y la generación de valor agregado.

En relación con la zona en la que se encuentra el predio, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) ha identificado una serie de actividades económicas que son representativas del área de estudio. Estas actividades reflejan el entorno económico en el que se enmarca el predio y ofrecen una perspectiva clara sobre el tipo de desarrollos que podrían ser más adecuados para la zona, considerando tanto su infraestructura como sus características demográficas y económicas.

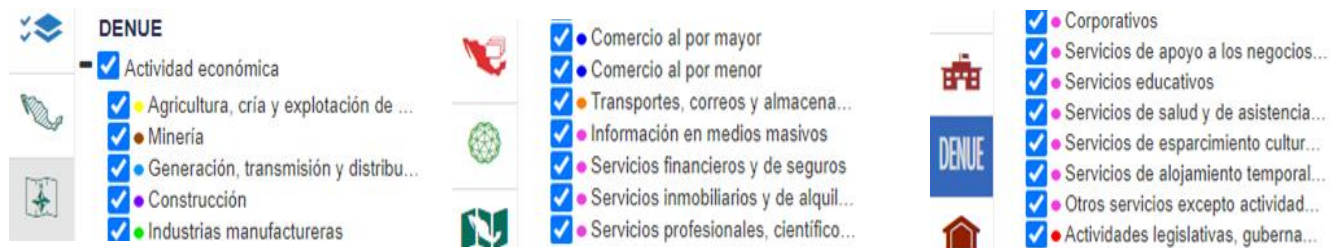


Figura 53 – Actividad económica en área de estudio y Simbología. Fuente: INE...
 Las unidades económicas (DENUE) son las siguientes:

- ✓ Industria manufacturera
- ✓ Construcción
- ✓ Comercio al por mayor
- ✓ Comercio al por menor
- ✓ Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.
- ✓ Servicios profesionales
- ✓ Servicios educativos

- ✓ Servicios de esparcimiento culturales y deportivos y otros servicios recreativos.
- ✓ Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.
- ✓ Otros servicios.

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



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

Como se puede apreciar en la AGEB mostrada en la figura anterior, de acuerdo con los datos proporcionados por el INEGI, la zona presenta una amplia gama de usos comerciales y de servicios, así como también usos mixtos. Estos se distribuyen en diversos tipos de negocios, que varían tanto en tamaño como en giro, lo que refleja la diversidad económica y social de la zona. La mayoría de estos establecimientos se encuentran concentrados a lo largo de la Avenida Heroico Colegio Militar y Homero una de las principales vialidades de la AGEB, que funciona como un eje clave para el desarrollo económico y comercial de la zona. Además, algunos de estos negocios también están situados en otras vialidades internas, lo que contribuye a una distribución más amplia y diversa de los diferentes servicios y comercios en el área.

En cuanto al Plan de Desarrollo Urbano 2040 (PDU 2040), que establece las directrices para el uso del suelo en la ciudad, en esta AGEB se prevén una variedad de usos del suelo que incluyen, además de los comerciales y de servicios, áreas destinadas a la vivienda bajo la clasificación habitacional H60, así como espacios para

equipamiento urbano, lo cual está alineado con la visión de un desarrollo urbano ordenado y equilibrado. También se contempla la presencia de zonas industriales y mixtas, lo que permite una coexistencia de diferentes actividades económicas dentro de un mismo entorno urbano, favoreciendo tanto la actividad productiva como el desarrollo habitacional y de servicios.

Como se mencionó anteriormente, la variedad de giros comerciales presentes en las AGEBs es notable. Muchos de estos negocios están alineados con lo establecido en el PDU, lo que garantiza una organización adecuada del espacio urbano en términos de uso del suelo. Sin embargo, también es cierto que una parte de los predios aún presenta usos de suelo irregulares, lo que indica que, en algunos casos, las actividades que se desarrollan en estas áreas no están completamente reguladas o no se ajustan al marco normativo del plan urbanístico vigente. Este hecho podría generar ciertos desafíos en términos de la gestión del desarrollo urbano y la integración de estos predios dentro de un ordenamiento territorial más estructurado y coherente con las políticas de crecimiento de la ciudad.

Equipamiento

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

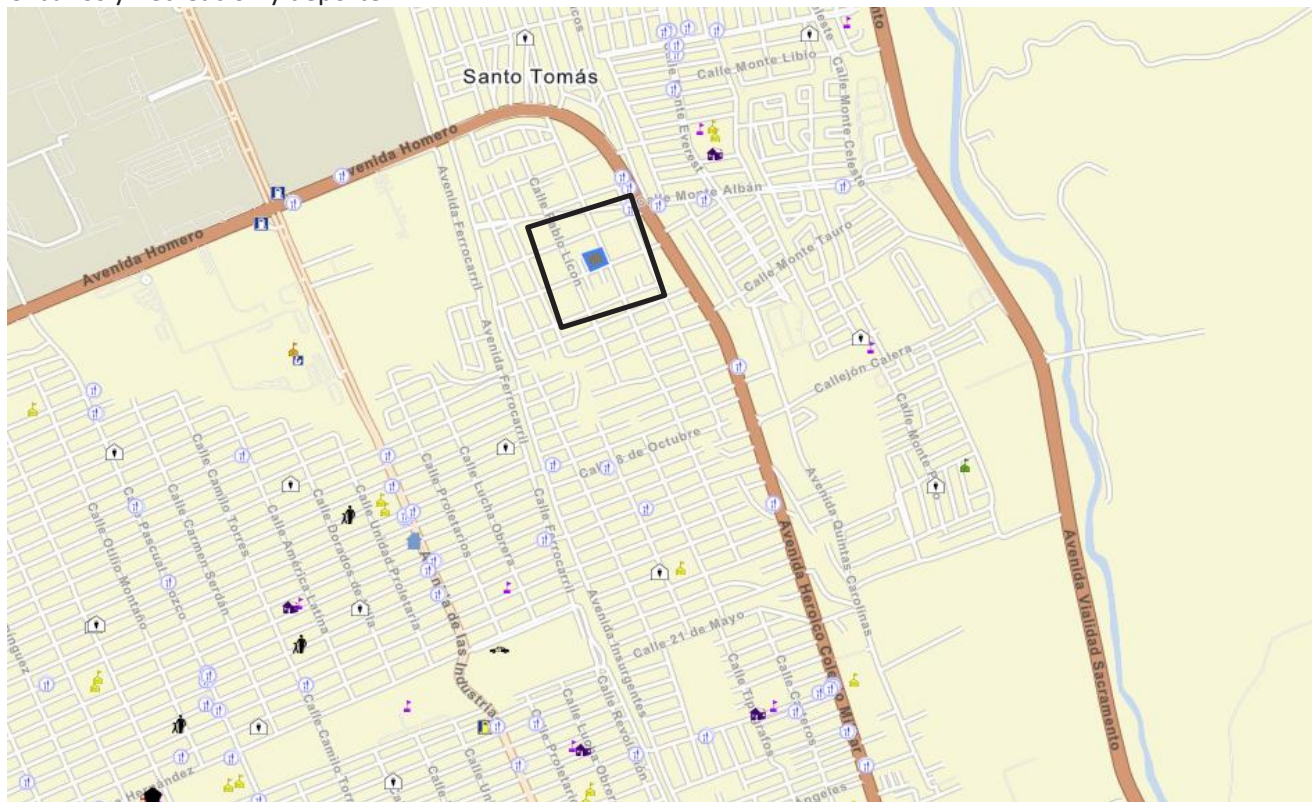


Figura 66 – Síntesis de Equipamiento y Simbología. Fuente: PDU 2040.

Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Equipamiento Urbano Administración Pública ● Gobierno Municipal ● Gobierno Estatal ● Gobierno Federal	Comercio y Abasto ● Abasto ● Comercio	Educación ▲ Preescolar ▲ Primaria ▲ Secundaria ▲ Media ▲ Profesional técnico ▲ Profesional	Servicios Urbanos ▲ Cementerio ▲ Comandancia de policía ▲ Estación de bomberos ▲ Gasera ▲ Gasolinera ▲ Relleno sanitario
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Asistencia Social ○ Asilo + Atención de enfermedades ■ Casa hogar ● Centro comunitario ▲ Centro de rehabilitación ○ Gestión política ● Grupos vulnerables	Cultura ■ Biblioteca Pública ■ Biblioteca Universitaria ■ Centro de Cómputo o Informáticos ■ Museo ■ Teatro	Guarderías ● Guardería IMSS ● Guardería SEDESOL ● Guardería (otra)	Recreación y Deporte ▲ Monumento ■ Plaza ■ Parque / Jardín ▲ Unidad deportiva ▲ Unidad recreativa
Vías de comunicación ○ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril	Unidades de Gobierno ■ Limite del Area Urbana ■ Limite del Centro de Población	Comunicaciones y Transporte ■ Oficina de Correos ■ Autobuses ■ Ferrocarril ■ Aeropuerto	Salud ■ Centro de salud ■ Hospital ■ Unidad médico familiar	

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

A continuación, se presentan los equipamientos más importantes y representativos que existen en el área de estudio, la cual se ubica dentro de las colonias C.D.P, Francisco Domínguez, Revolución y Grutas de Sacramento.

✓ Escuela Primaria



Fig. 68 – Escuela Primaria

✓ Servicios Urbanos:



Fig. 69 – Gaseras: "Súper Gas" en Av. Heroico Colegio Militar.

✓ Alimentación:



Fig. 70 – Local de Comida.

Estructura Vial

En cuanto a la Estructura Vial, el predio cuenta con la ventaja de encontrarse a una distancia de 170.00 metros se encuentra la **Av. Heroico Colegio Militar** (vialidad con jerarquía Primaria), la **Calle 19 de junio** a una distancia de 540.00 metros y la **Av. Venceremos** a una distancia de 380.00 metros, esta última de Jerarquía Primaria Propuesta. Por lo tanto, se tiene una gran ventaja de movilidad.

En cuanto a las vialidades con las cuales colinda el predio, encontramos que la calle José Cruz Gallardo y Calle Alejo Muruato de la Rosa. La traza de las manzanas en el área de estudio varía de reticular a regular.

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

Ver Figura 86.

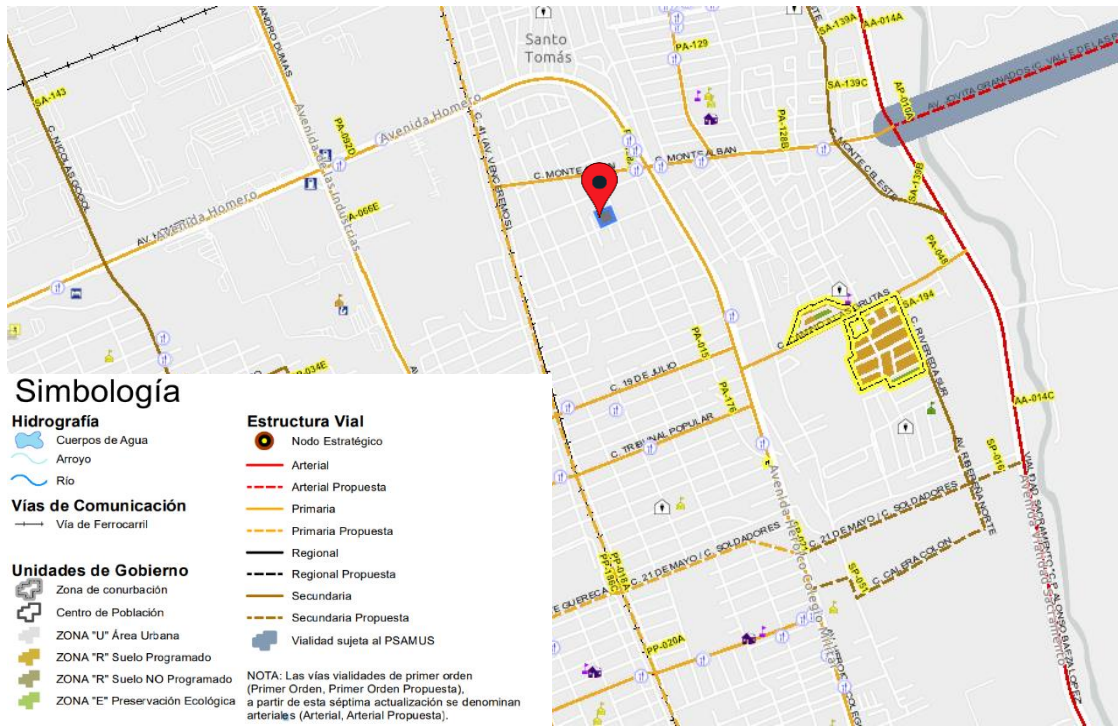


Figura 70 – Estructura Vial y Simbología. Fuente PDU 2040 - Séptima Actualización.

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

(1) Calle José Cruz Gallardo.

Es una calle de Jerarquía Local en la cual se respetará la sección actual de 13.25 metros.

Consta de ancho de 10.60m, dos carriles de 2.70m de un sentido y banquetas en ambos extremos un ancho de 1.55 y 1.10 metros, sumando así 13.25 metros.

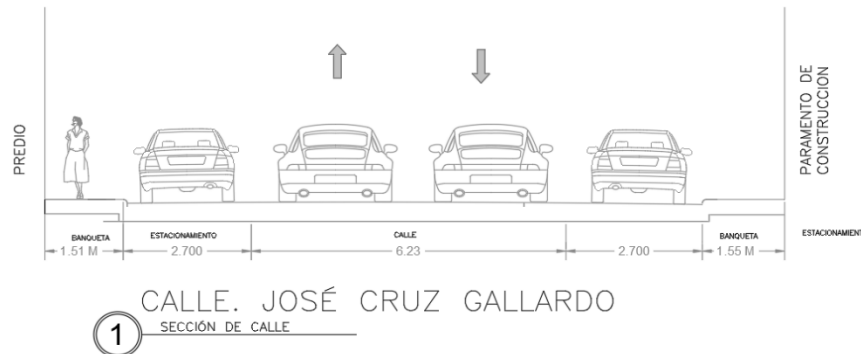


Figura 71 – Sección vial propuesta para calle José Cruz Gallardo. Fuente Elaboración propia.



Figura 72 – Vistas de Calle José Cruz Gallardo

(2) Calle Alejo Muruato de la Rosa

Es una calle de Jerarquía Local en la cual se respetará la sección actual de 14.69 metros. Consta de ancho de 11.63m, dos carriles 2.70m de ambos sentidos y banquetas en ambos extremos un ancho de 1.51 y 1.55 metros, sumando así 14.69 metros.

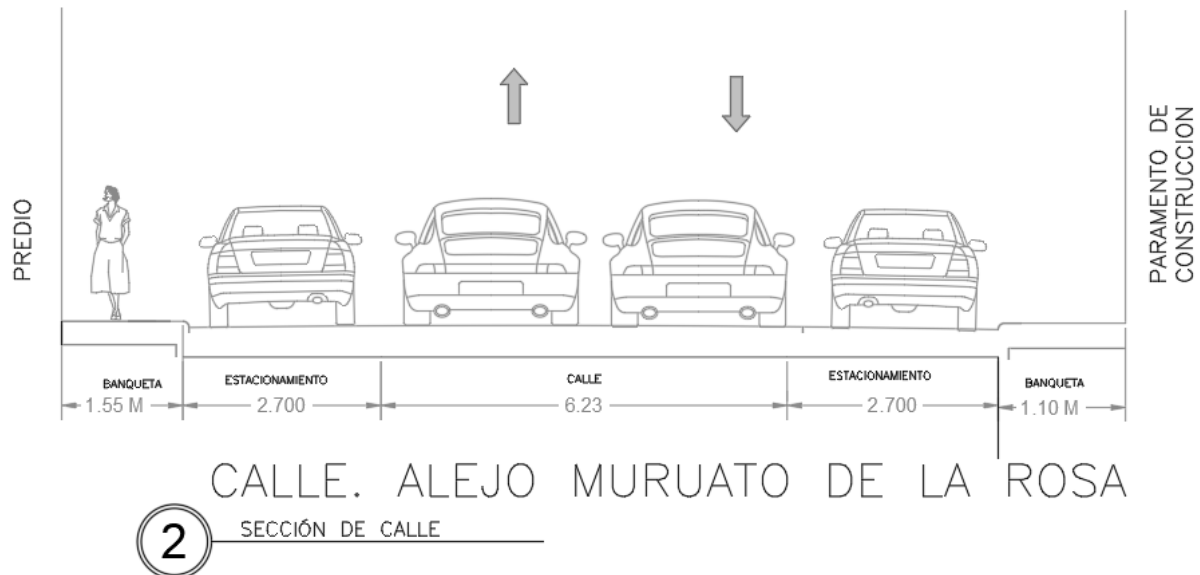


Figura 71 – Sección vial propuesta para calle Alejo Muruato de la Rosa
Fuente Elaboración propia.



Figura 72 – Vistas de Calle Alejo Muruato de la Rosa

(3) Av. Heroico Colegio Militar.

Es una vialidad con jerarquía “Primaria”, se origina en Calle Monte Albán y Av. Juan Escutia con un ancho de sección actual de 22.00 a 28.00 metros.

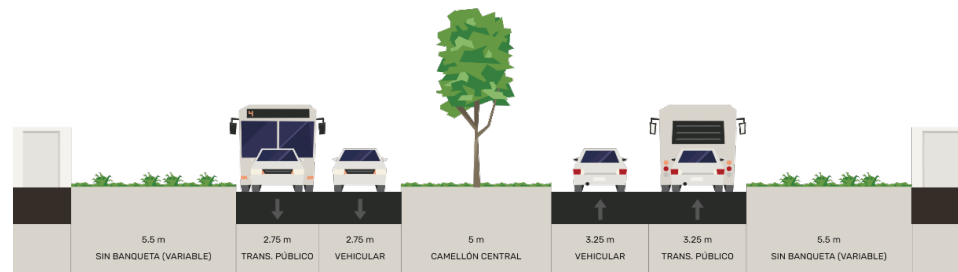


Figura 74 – Sección vial Av. Heroico Colegio Militar.



(4) Calle Monte Albán

Es una vialidad con jerarquía "Primaria", se origina en Av. Tecnológico y Av. de las Américas con un ancho de la sección actual de 20.00 metros.

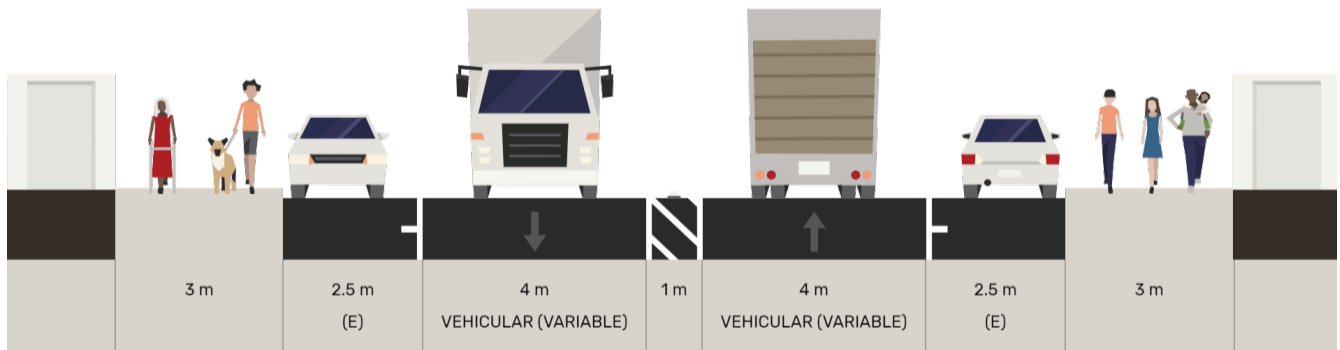


Figura 76 – Sección vial propuesta para Calle Monte Alban. Fuente SIGMUN

(5) 19 de Julio.

Es una vialidad con jerarquía “Primaria”, se origina en C. 41 y Av. Heroico Colegio Militar con un ancho de sección actual de 26.00 metros.

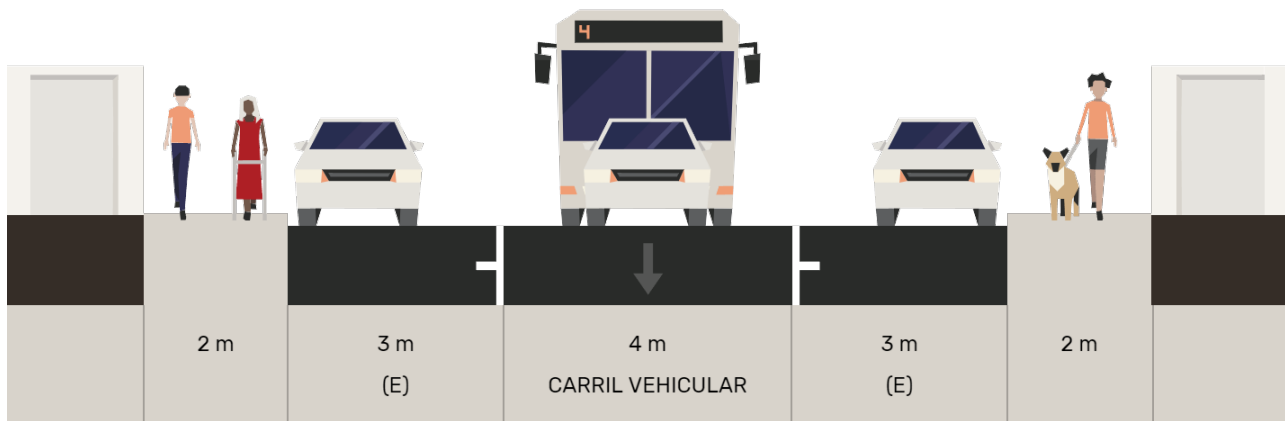


Figura 77 – Sección vial propuesta para C. 19 de Julio. Fuente SIGMUN

Transporte público

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

- ✓ Circunvalación 1 – Sube Zarco
- ✓ Circunvalación 2 – Sube Mirador – C. 19 de Julio
- ✓ Tarahumara – Inverso – Av. De las Industrias.

- ✓ Tecnológico II – Colon – Av. Homero.
- ✓ Tecnológico II – Industrial – Av. Homero.

Ver Figuras

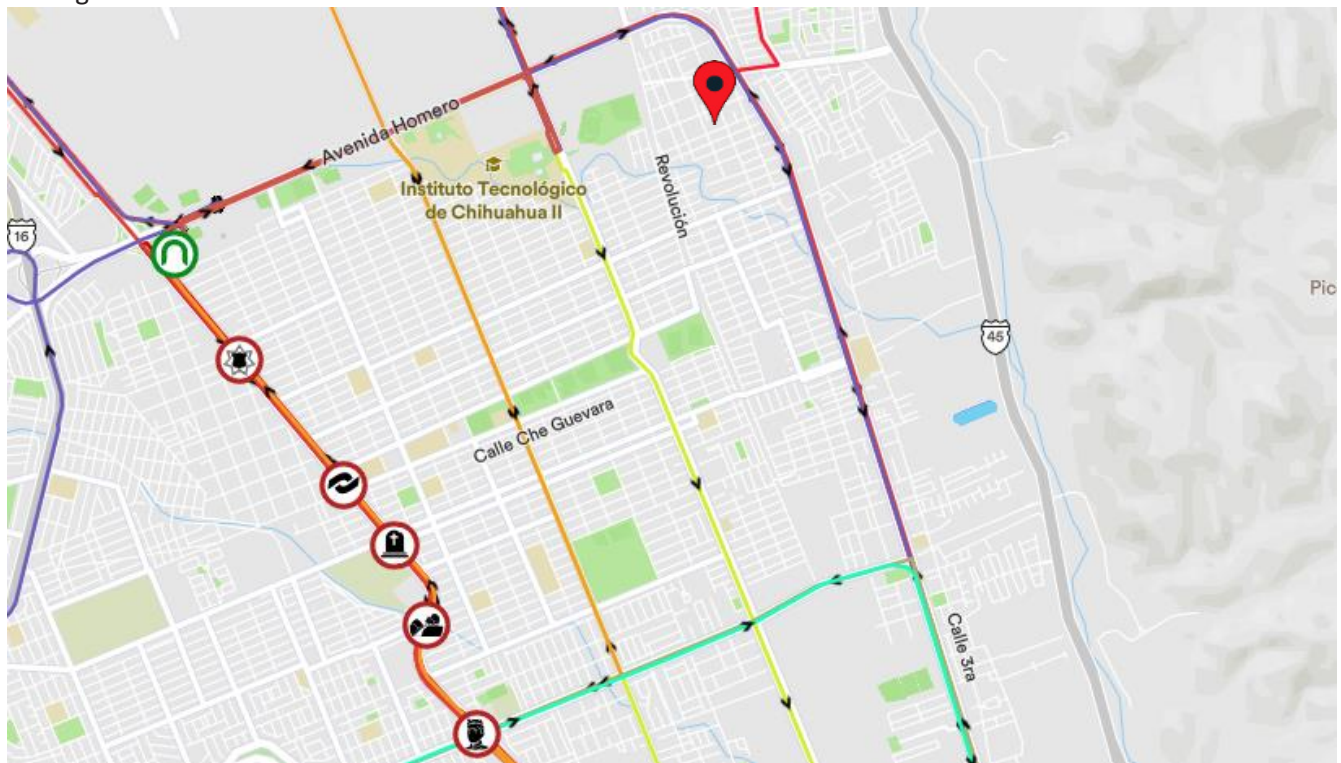


Figura 78 – Recorrido rutas urbanas en el área de estudio Fuente: Rutas camiones Chihuahua capital.

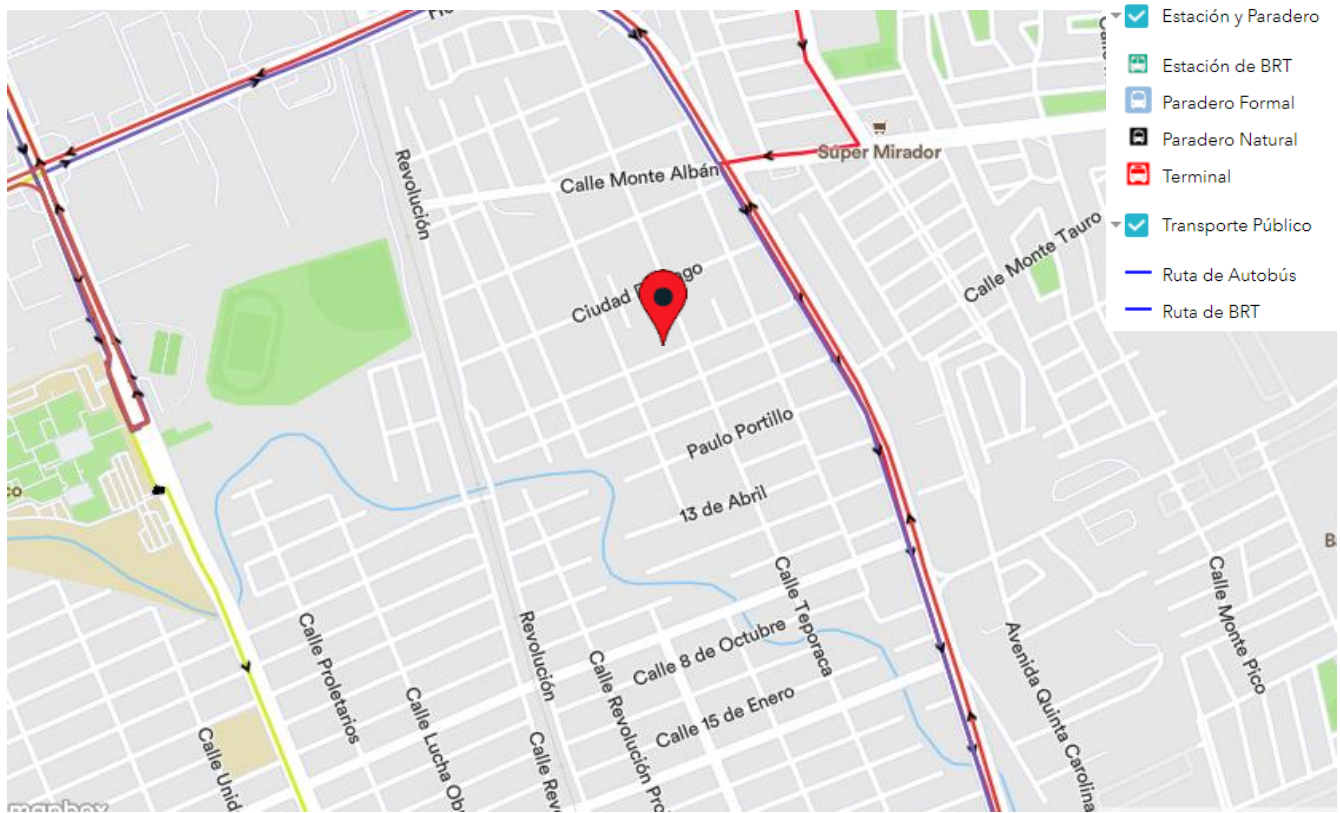


Figura 79 – Transporte indicando estaciones y paraderos. Fuente: SIGMUN.

Infraestructura

Agua Potable

El predio, tiene una cobertura del servicio de agua potable. El pozo más cercano al predio “Sacramento Viejo 2” se ubica al sur del predio, y sobre la calle C. 19 de Julio se encuentra una línea de 20”. Por lo tanto, el predio si cuenta con este servicio.

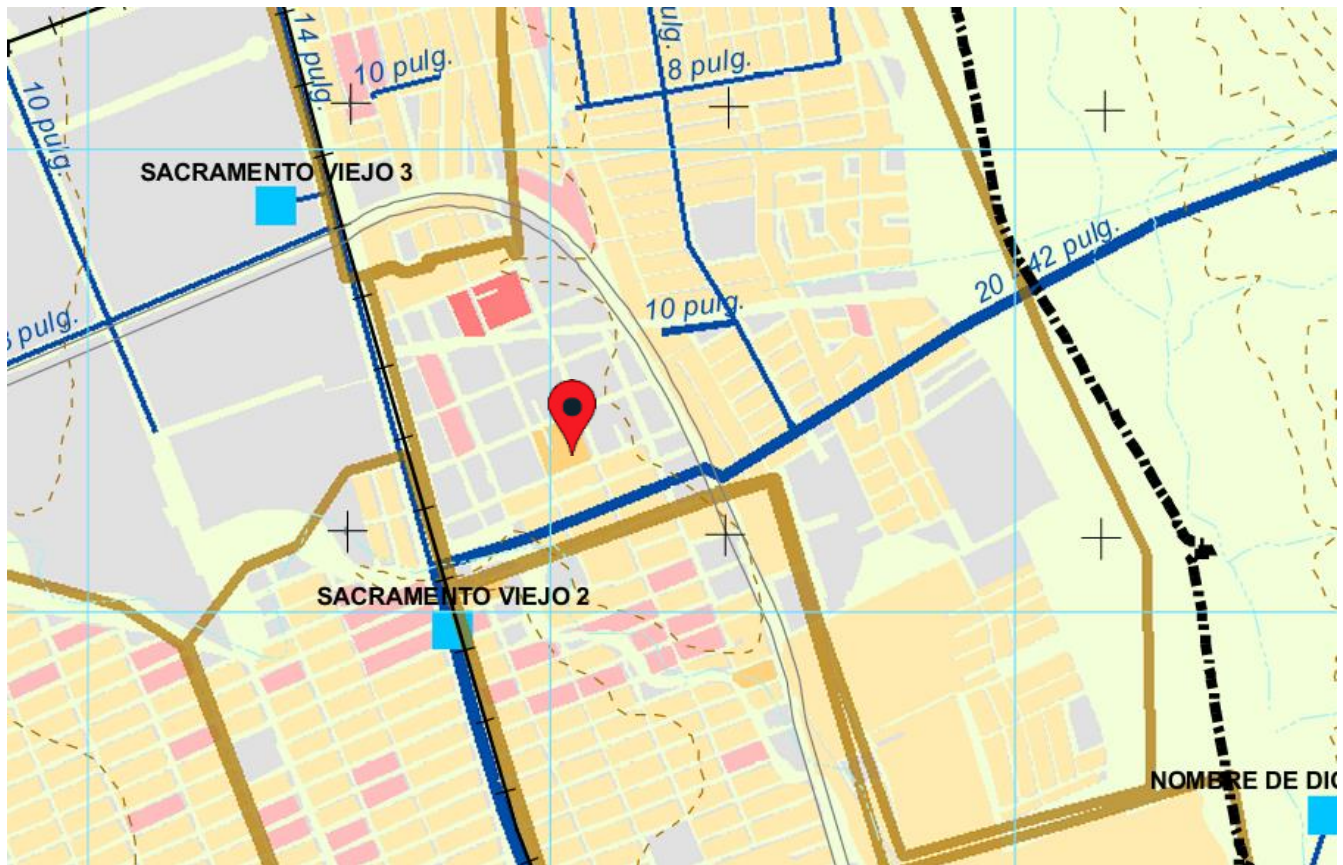


Figura 82 – Infraestructura de Agua Potable y Simbología. Fuente PDU 2040

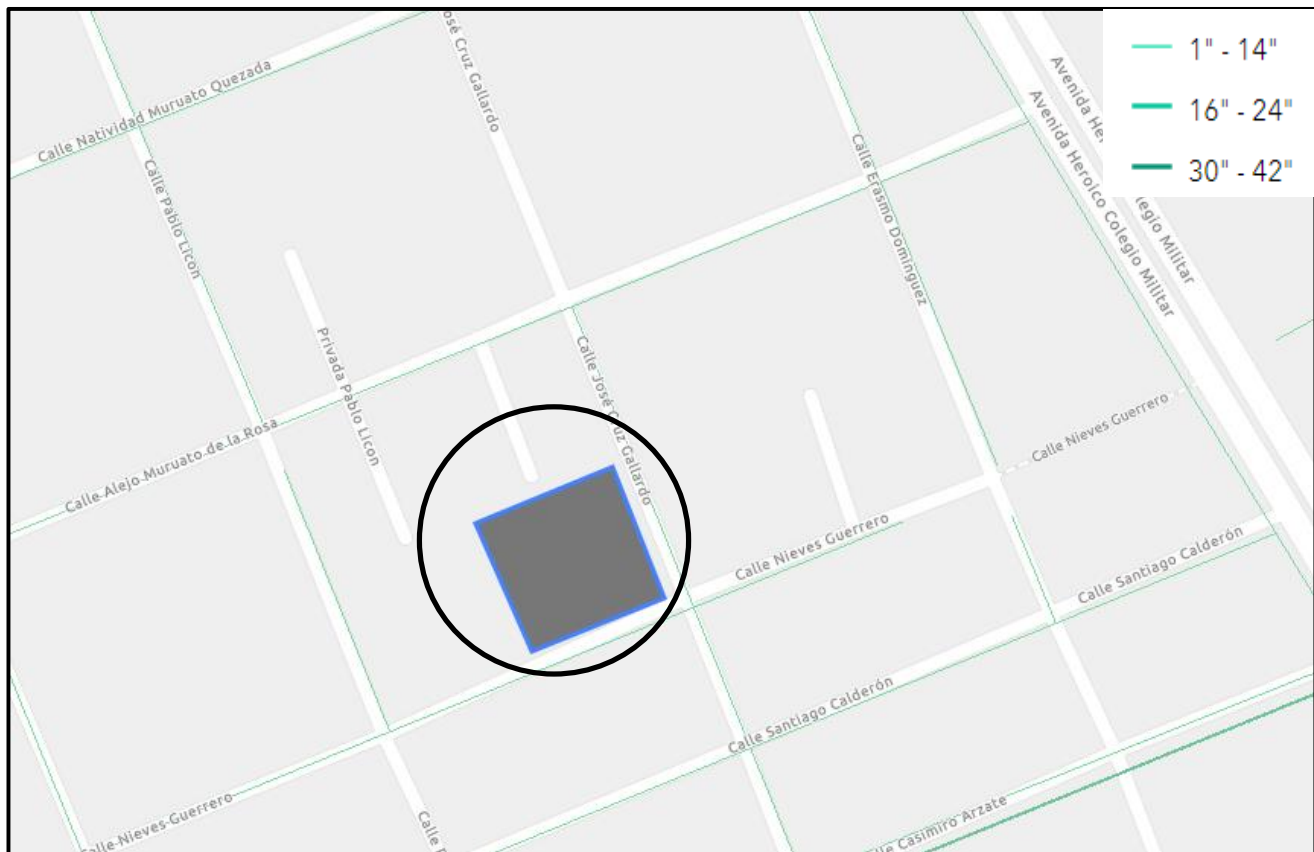


Figura 84 – Red de Agua Potable, indicada en color verde. Fuente SIGMUN.

Drenaje Sanitario

En materia de drenaje sanitario, los avances registrados durante la última década son particularmente relevantes, reflejando un esfuerzo sostenido por parte del municipio para mejorar la cobertura y calidad de los servicios públicos. De acuerdo con los datos disponibles, la cobertura del sistema de drenaje sanitario ha aumentado del 92% al 98% en un periodo de 10 años, lo que representa un crecimiento significativo en términos de acceso a infraestructura básica para la población.

Este incremento es resultado de la ampliación de redes, la modernización de sistemas existentes y la implementación de proyectos de infraestructura dirigidos a reducir la brecha en el acceso a servicios básicos. Sin embargo, a pesar de estos avances, todavía existen 1,362 viviendas en la ciudad que no cuentan con conexión al sistema de drenaje sanitario. Cabe destacar que la mayoría de estas viviendas se localizan dentro de los polígonos de atención prioritaria, zonas identificadas por su alta vulnerabilidad social y rezago en infraestructura urbana. Por ello, los esfuerzos futuros deberán concentrarse en atender dichas áreas con un enfoque integral y equitativo.

En lo que respecta al predio en estudio, se confirma que cuenta con cobertura del servicio de alcantarillado sanitario proporcionado por el sistema municipal. Esta condición representa una ventaja significativa para la viabilidad del proyecto propuesto, ya que garantiza la disponibilidad de infraestructura básica para el adecuado manejo de aguas residuales. Según lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, el colector de aguas residuales más cercano se encuentra ubicado sobre la Av. Heroico Colegio Militar, lo que facilita las posibles conexiones o adecuaciones necesarias para el funcionamiento del predio en caso de aprobarse el cambio de uso de suelo y aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo.

La presencia de esta infraestructura cercana permite prever una integración eficiente del predio al sistema general de drenaje de la ciudad, reduciendo así los costos y tiempos de adecuación, además de asegurar el cumplimiento de la normativa ambiental y urbana vigente. Esto refuerza la factibilidad técnica del proyecto y contribuye a su alineación con los objetivos de desarrollo urbano sostenible impulsados por el municipio.

Ver Figuras 103 a la 105.

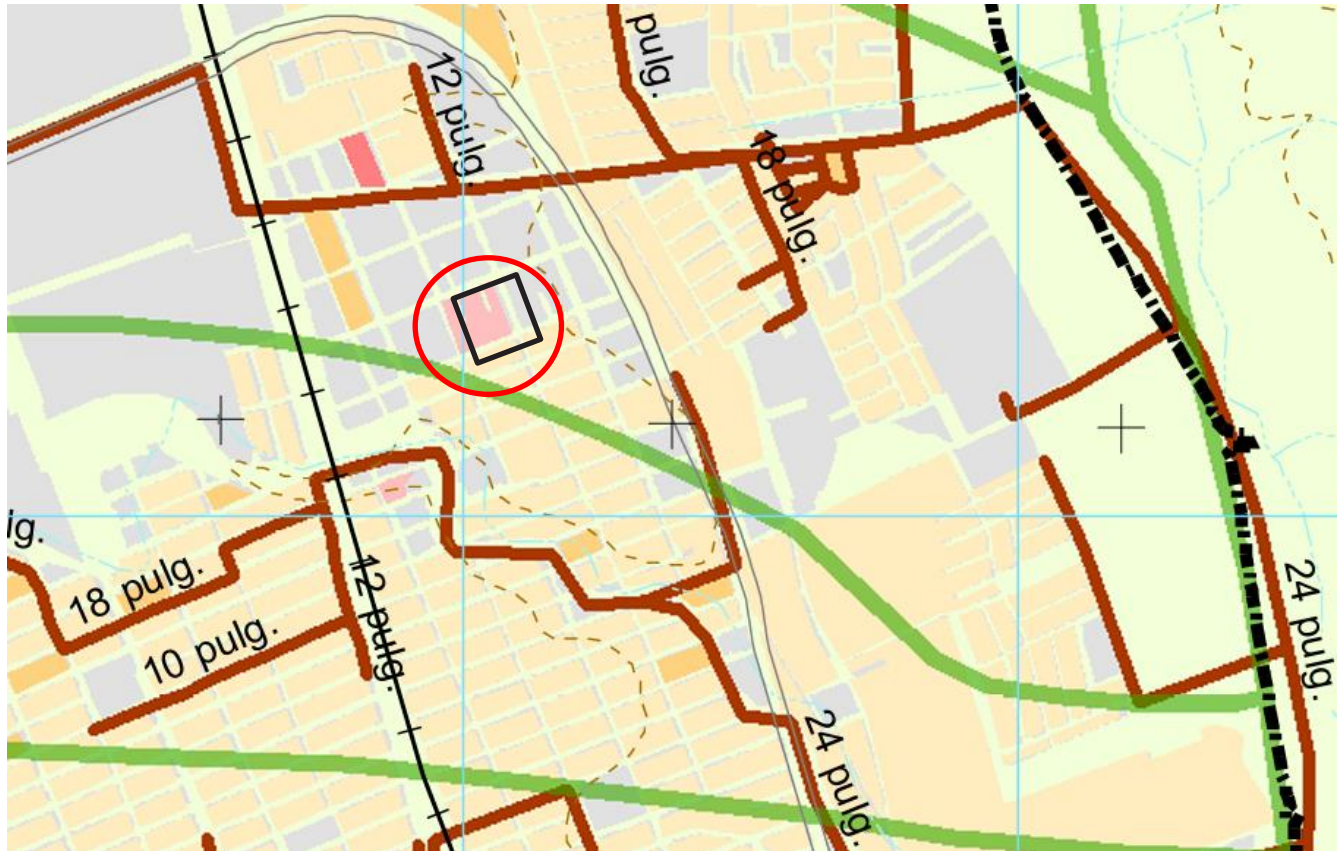


Figura 85 – Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. Fuente: PDU 2040.



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

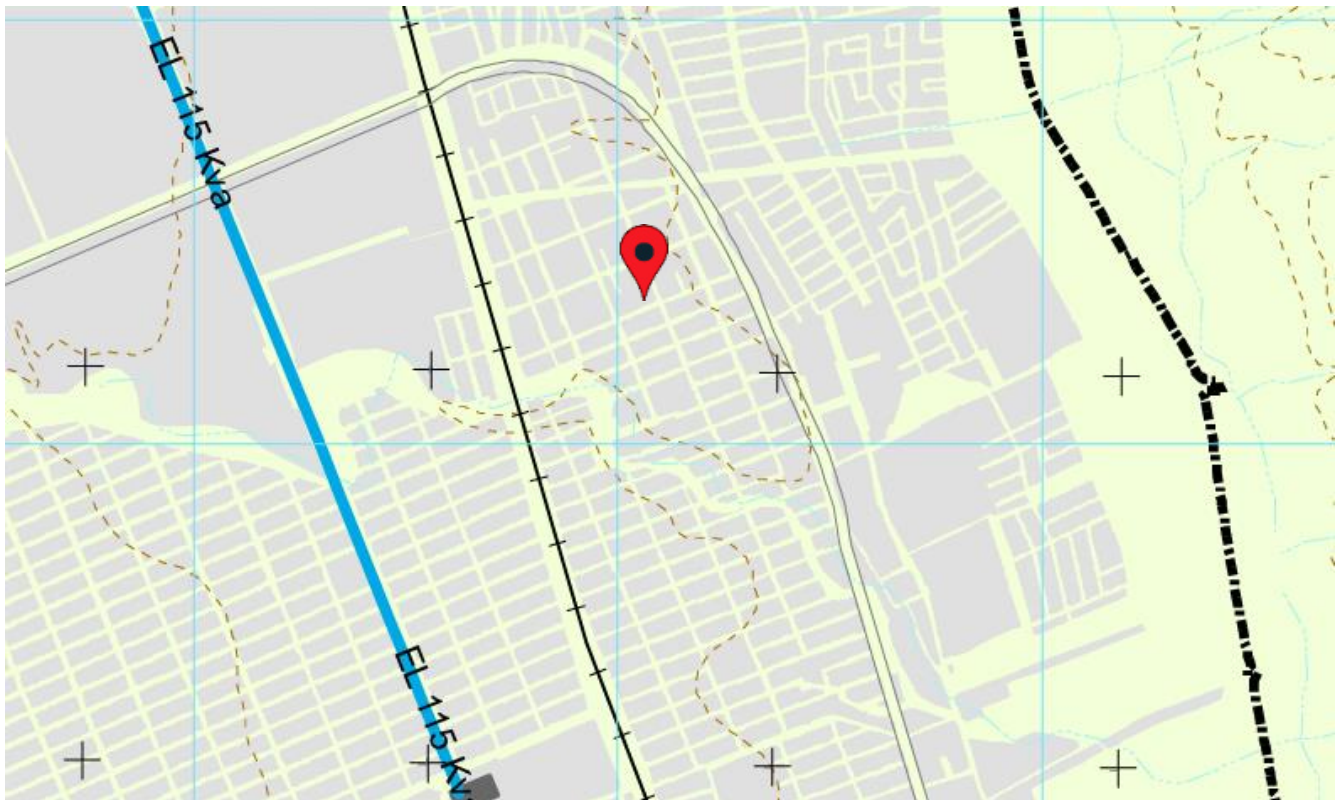


Figura 88 – Simbología Infraestructura de Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica. Fuente PDU 2040.

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

Ver Figura 111

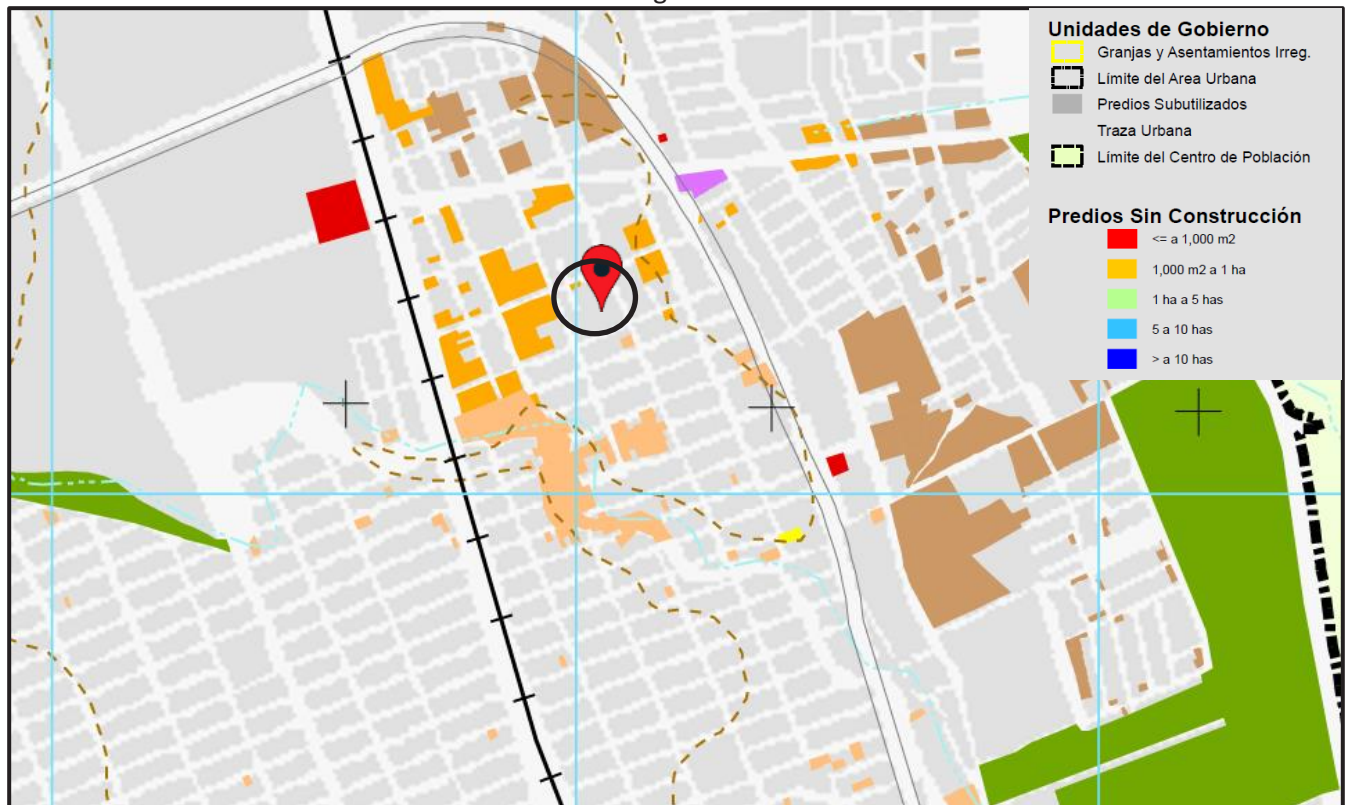


Figura 92– Predios sin construcción Fuente PDU2040

Riesgos y Vulnerabilidad

En el presente análisis de riesgos y vulnerabilidad, se evaluarán los factores que podrían presentar amenazas para la población y el medio natural en la zona de estudio, particularmente aquellos asociados a fenómenos hidrometeorológicos. Estos eventos tienen el potencial de generar consecuencias negativas tanto en la infraestructura como en el entorno natural, por lo que es esencial realizar una evaluación exhaustiva.

Riesgos Hidrometeorológicos

Los riesgos hidrometeorológicos, relacionados con eventos climáticos extremos, son un aspecto crucial a considerar en la ciudad de Chihuahua. Entre los fenómenos más relevantes se encuentran las inundaciones provocadas por lluvias extraordinarias, las granizadas y las nevadas. Cada uno de estos fenómenos tiene el potencial de generar impactos negativos en la infraestructura, el bienestar de la población y los ecosistemas locales.

Inundaciones por lluvias extraordinarias

Las lluvias intensas, que superan los niveles de precipitación promedio, pueden ocasionar inundaciones significativas en zonas urbanas y rurales. Estas lluvias pueden generar una acumulación excesiva de agua, lo que, si no se canaliza de manera adecuada, provoca el desbordamiento de ríos, arroyos o sistemas de drenaje. Las inundaciones pueden afectar la circulación de vehículos, la infraestructura pública, las viviendas y los cultivos. En

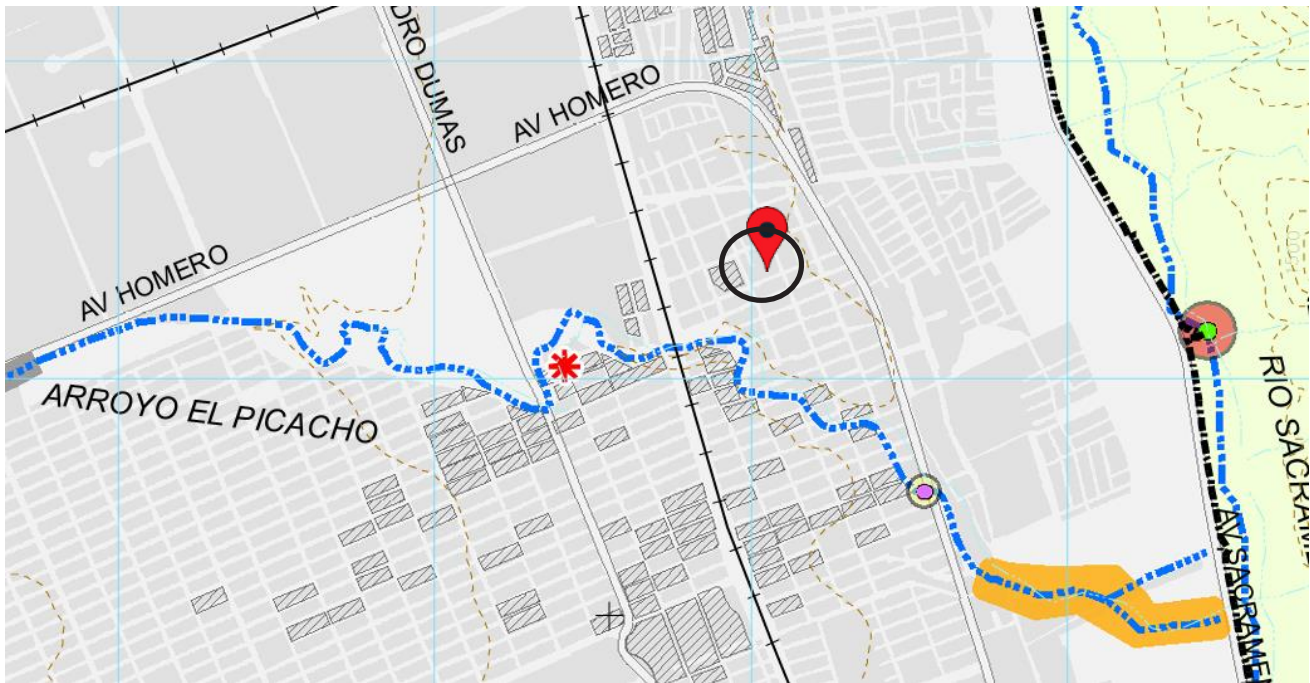
este contexto, la ciudad de Chihuahua está expuesta a este riesgo, especialmente en áreas cercanas a cuerpos de agua no regulados.

Granizadas y nevadas

Aunque menos frecuentes que las lluvias intensas, las granizadas y las nevadas también pueden generar problemas en la zona. Estos fenómenos meteorológicos pueden dañar tanto las cosechas como las estructuras urbanas, especialmente si ocurren de manera inesperada. Las granizadas pueden destruir cultivos y afectar edificios sin las adecuadas medidas de protección. Las nevadas, por su parte, pueden dificultar el transporte y generar accidentes si las vías no están bien acondicionadas.



Figura 93 – Vista del arroyo el Picacho por la calle Pablo Portillo



Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Línea negra] Límite del Área Urbana [Línea verde] Límite del Centro de Población	Zona de Atención Prioritaria [Línea roja discontinua] Z. de Atención Prioritaria 2007
Hidrografía Arroyos [Línea azul] Cuerpos de agua	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) [Círculo verde] Capacidad insuficiente (> 100%) [Círculo morado] Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Riesgo de Inundación * Punto de Riesgo Salvasguardas en Base a Cap. de la Infraestructura [Círculo amarillo] Salvasguarda (50 m) [Círculo rojo] Salvasguarda (100 m)
Vías de comunicación [Línea negra] Número de Carretera [Línea roja] Ferrocarril [Línea azul] Carretera Principal	Escorrentamiento [Línea azul] Sobre Canal [Línea roja] Sobre Calle [Línea verde] Cauce sin Revestir y/o Área Verde [Línea negra] Por Tubería o Bóveda	Salvasguardas en Base a Cap. de la Infraestructura [Círculo rojo] Alto [Círculo amarillo] Medio
Catastro [Línea negra] Traza Urbana		

Figura 94 – Riesgos Hidrometeorológicos y Simbología. Fuente PDU 2040

Como se puede apreciar en la Figura anterior, hacia la zona hacia la zona oeste del predio se presenta un punto riesgo por inundación, pero por su distancia, no representa riesgo alguno para el predio en estudio.

El predio en estudio se encuentra cercano al “Arroyo el Picacho”, situado al este de la zona. Aunque este arroyo no se encuentra canalizado, se ha evaluado que no representa un riesgo significativo para el área de estudio. Esto se debe a que el predio está ubicado a una distancia considerable del arroyo, lo que implica que, en caso de eventos de lluvias intensas, el riesgo de inundación es mínimo.

De hecho, el predio está fuera de la zona de amortiguamiento marcada en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU), lo que refuerza la seguridad respecto a posibles impactos negativos derivados de este arroyo. La distancia adecuada y la ubicación fuera de las áreas de mayor riesgo contribuyen a que el predio no esté expuesto a inundaciones o desbordamientos significativos.

Medidas de mitigación de riesgos

Aunque el arroyo cercano no representa un riesgo para el predio, es importante mantener medidas preventivas para garantizar la protección en caso de eventos climáticos extremos. Algunas de las estrategias recomendadas incluyen:

Mejoras en el sistema de drenaje: Implementar y mantener un sistema de drenaje adecuado y eficiente, que permita la evacuación de aguas pluviales sin que se acumulen en el área.

Reforestación y vegetación adecuada: La plantación de vegetación en zonas específicas puede ayudar a absorber el exceso de agua y reducir la erosión del suelo, mejorando la estabilidad del terreno.

Monitoreo constante: Establecer un sistema de monitoreo para observar los niveles de agua en el arroyo y en áreas cercanas, lo que permitiría activar protocolos de emergencia si fuera necesario.

En resumen, el predio en estudio no presenta un riesgo significativo derivado del arroyo "El Picacho", ya que está ubicado a una distancia considerable de este cuerpo de agua. Incluso se encuentra fuera de la zona de amortiguamiento especificada en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU), lo que refuerza la seguridad de que el área no se verá afectada por inundaciones provenientes del arroyo.

Aunque el arroyo no representa un peligro directo para el predio debido a la distancia considerable y a su ubicación fuera de la zona de amortiguamiento definida en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU), es esencial realizar un análisis adecuado sobre cómo mitigar cualquier posible impacto de este tipo de cuerpos de agua en la zona, en caso de eventos climáticos extremos. En este contexto, se consideran los lineamientos establecidos en los artículos 144, 145 y 146 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

(2) Geológicos.

El **Atlas de Riesgos** identifica cuatro tipos principales de **Riesgos Geológicos** que afectan a la ciudad de Chihuahua: **fallas y fracturas, sismos, hundimientos y deslizamientos**. Estos fenómenos son considerados al momento de evaluar la viabilidad del desarrollo urbano en diferentes zonas del municipio.

De acuerdo con el **Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua**, la **Falla Sacramento** es el elemento geológico más cercano al área objeto de estudio. No obstante, se ha determinado que esta falla **no representa un peligro significativo** para el desarrollo propuesto en el predio, ya que no muestra evidencia de actividad reciente ni condiciones que puedan comprometer la seguridad estructural del sitio.

Asimismo, se precisa que **no se han identificado otras fallas geológicas activas** en las inmediaciones del predio que pudieran representar un riesgo potencial. Esto se debe, en gran parte, a las características topográficas del área, que se distingue por presentar una **morfología predominantemente plana o con pendientes suaves**, lo cual reduce la probabilidad de fenómenos asociados a inestabilidad geológica.

En cuanto a la **Falla Santa Elena**, aunque se encuentra relativamente cercana a la zona en estudio, **tampoco se considera un factor de riesgo directo** para el predio ni para su entorno inmediato. Las condiciones geológicas del lugar, por tanto, permiten concluir que el desarrollo proyectado **no se ve comprometido** por este tipo de amenazas naturales.



Figura 95–Riesgos Geológicos, deslizamientos, fallas y erosión y Simbología. Fuente PDU 2040

(3) Antropogénicos.

El término Antropogénico (a veces llamado antrópico) se refiere a los efectos, procesos o materiales que son el resultado de actividades humanas, a diferencia de los que tienen causas naturales sin influencia humana.

Normalmente se usa para describir contaminaciones ambientales en forma de desechos físicos, químicos o biológicos como consecuencia de las actividades económicas, tales como basureros, escombreras o la producción de dióxido de carbono por consumo de combustibles fósiles. Las fuentes antropogénicas incluyen industria, agricultura, minería, transporte, construcción, urbanización y deforestación.

El área de influencia de la modificación se encuentra dentro del Complejo Industrial Chihuahua, el parque industrial más grande de la ciudad, que alberga instalaciones con riesgos químicos debido a las diversas industrias de bajo, medio y alto riesgo que operan en el lugar. Sin embargo, no se identifican riesgos antropogénicos cercanos que puedan afectar el predio en estudio. Al norte de esta área, a lo largo de la Calle Monte Albán, se localiza la infraestructura de gas natural (gasoducto) operada por la empresa Ecogas, la cual también atraviesa la Avenida Venceremos y se extiende hacia el sur, ramificándose a diferentes zonas urbanas para suministrar el servicio.

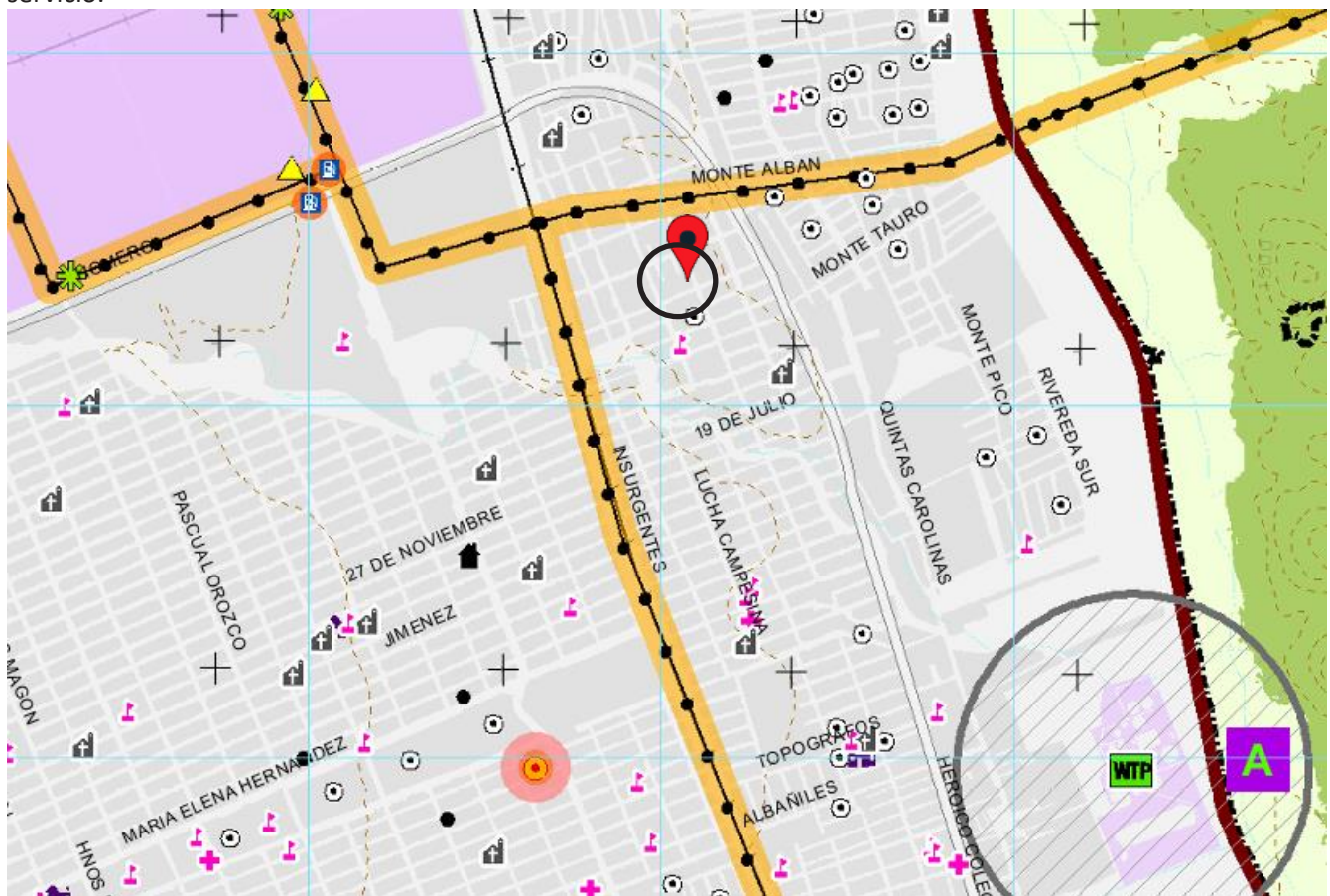


Figura 96 – Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.

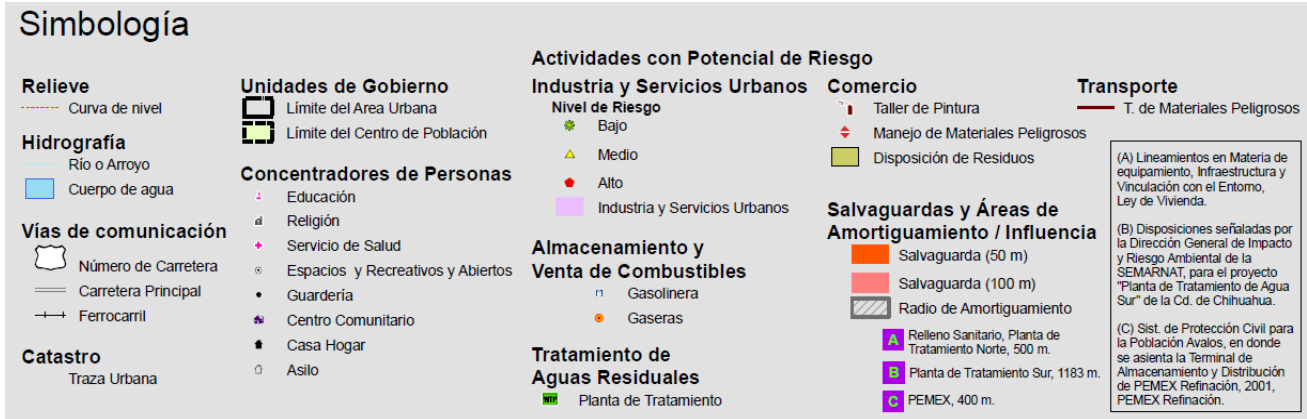


Figura 97 – Simbología Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.



Figura 97.1. – Estación de Gas. Fuente Google Maps.

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

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

4. **NORMATIVO**

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

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

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

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

Visión de la Ciudad de Chihuahua 2040

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

“Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas⁵ y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable”.

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

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

Chihuahua Innovadora y Ordenada

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

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

Objetivos, Escenarios y Estrategias del PDU2040

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

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

Zonificación Primaria

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

Se modifica de la forma siguiente:

Zona urbana (U): El predio se encuentra dentro de una zona que es urbanizable y construible.

De acuerdo a un análisis realizado por el PDU 2040, estas zonas son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes.

Este predio en estudio, se encuentra dentro de la Zona Urbana “U”.

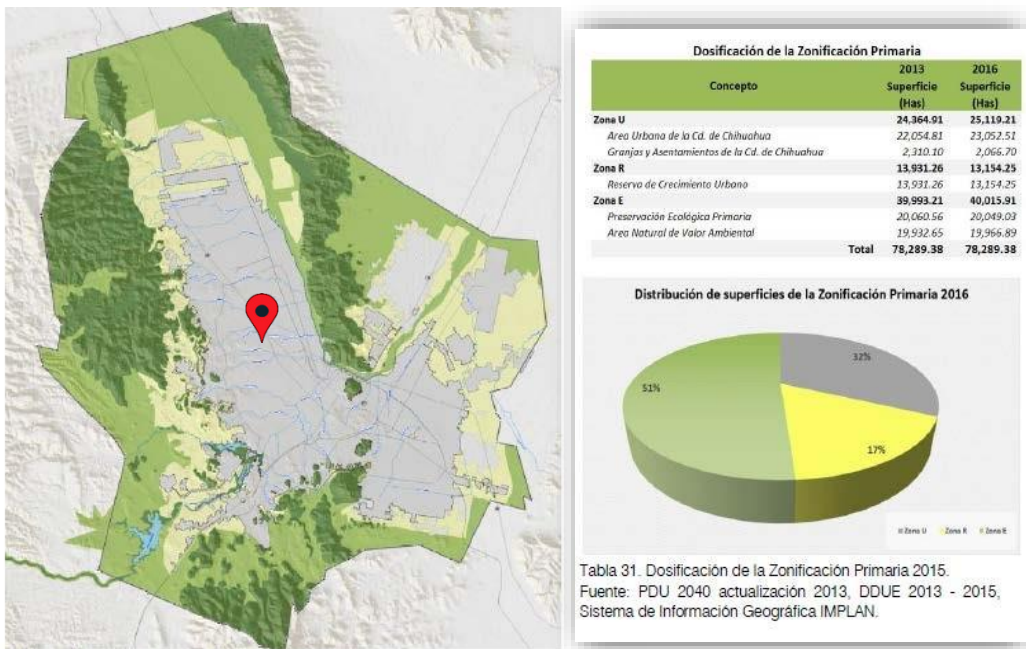


Figura 100 – Zonificación Primaria y ubicación del predio. Fuente PDU 2040

Zonificación Secundaria

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

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

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

Usos Habitacionales

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

Usos Mixtos

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

Mixto Bajo(Usó solicitado):

Mixto Bajo (MB). El objetivo de este uso de suelo es el de maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicio en general de los centros de trabajo, en las zonas habitacionales.

Definición del uso de suelo: Zona con uso predominantemente habitacional y que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios y equipamiento. Este uso estará localizado colindante a vialidades secundarias y colectoras de fraccionamientos o conjuntos urbanos

Criterios para definición y/o delimitación:

1. Se privilegiará su ubicación en vialidades de jerarquía secundaria.
2. Se permite en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho y para acciones urbanas nuevas cuando no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.

Estructura urbana

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

En este aspecto el análisis se realizó sobre dos vertientes:

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

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

Estructura Vial

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

Criterios para jerarquización de la estructura vial:

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

Equipamiento Urbano

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

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



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

Cambio climático

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

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

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

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

Contaminación atmosférica

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

Infraestructura

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

Red de agua potable y alcantarillado sanitario

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

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

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

debilidad financiera de las recaudaciones locales, se traduce en desigualdades en la calidad y oportunidad con la que el local provee bienes públicos a los ciudadanos.

Red de energía eléctrica

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

Riesgos y vulnerabilidad

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

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

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

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

Naturales:

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

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

- ✓ Geológicos: fallas y fracturas y/o deslizamientos.

- ✓ Antropogénicos:

- Sanitarios- Ambientales: fenómenos socio-organizativos (concentraciones o movimientos masivos de población).
- Contaminación (sustancias en el medio ambiente que ocasiona desequilibrio ecológico).

Gestión y administración del desarrollo

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

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

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

Principales Estrategias

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

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

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

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

- I- Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la entidad, así como para

determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma, entre otros.

- II- Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para ofrecer una visión integrada y armónica de las políticas relacionadas con el territorio, el Consejo Estatal asumirá las funciones del Consejo Estatal de Vivienda a que se refiere la Ley de Vivienda del Estado. También podrá sesionar en conjunto con el Consejo Estatal para la Protección al Ambiente y el Desarrollo Sustentable, al que se refiere la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 125. Las políticas y programas de movilidad deberán:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 221. Responsabilidades en la gestión de autorizaciones

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

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

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

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

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

- I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible, a través de tecnologías de la información.
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes.
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito.
- IV. En los casos en que no proceda la autorización, se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.
- V. Deberá considerar expresamente la regulación para la aplicación de positivas y negativas fictas, en los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre las personas servidoras públicas.
- VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan.
- VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución.
- VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones.
- IX. La simplificación y homologación de requisitos de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades, con relación a la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en los términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

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

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

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

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

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

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

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

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

Son atribuciones del Municipio:

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

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

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

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

- III. Desarrollo Humano y calidad de vida
- IV. Desarrollo regional y competitividad (economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional)
- V. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
- VI. Justicia y seguridad.
- VII. Gobierno Responsable.

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

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

Dentro de lo correspondiente al Desarrollo Urbano destaca:

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

Plan de Desarrollo del Municipio de Chihuahua 2021-2024

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

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

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

Objetivos:

- Actualizar el plan de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040.
- Actualizar el plan parcial del centro de la ciudad de Chihuahua.
- Elaborar el plan municipal de desarrollo urbano sostenible de chihuahua.
- Desarrollar una plataforma de indicadores para el desarrollo urbano sostenible del municipio de Chihuahua.
- Elaborar propuestas para la creación de un organismo gestor del suelo urbano.
- Combatir el rezago de fraccionamientos sin protocolizarse para asegurar servicios a los habitantes de estos fraccionamientos.
- Alentar la construcción de vivienda vertical interior de la ciudad.
- Fortalecer la participación ciudadana a través de una coordinación eficaz, y de mayor corresponsabilidad entre la sociedad y el Ayuntamiento, que impulse el desarrollo comunitario ordenado.
- Orientación de servicios públicos de calidad y transformación urbana para desempeñar las funciones y servicios públicos a través de su eficiencia, respondiendo a las demandas básicas de servicios que impacta directamente en la percepción y condiciones de vida de la comunidad, así como el desarrollo urbano del Municipio, debiendo planear y trabajar en el crecimiento ordenado y socialmente incluyente que incidan favorablemente en la vida de los habitantes.
- Realizar obras públicas encaminadas a incrementar y mejorar la infraestructura y equipamiento urbano en el municipio.

- Fortalecer la planeación urbana, con visión metropolitana y sostenible, para el desarrollo ordenado del municipio mediante el desarrollar estudios y proyectos que beneficien la planeación urbana.
- Reforzar el sistema de protección civil en el municipio, favoreciendo una mejor coordinación.
- Orientación de la estrategia de Desarrollo económico para impulsar las actividades económicas en el Municipio de Chihuahua para fomentar el Desarrollo económico y sustentable, así como impulsar el turismo para estimular el desarrollo económico de la región.

Ejes Estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo:

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

Eje 1- Ciudad Segura

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

Eje 2 - Ciudad Solidaria.

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

Eje 3 - Ciudad Competitiva

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

Eje 4 - Ciudad Mejor Administrada.

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

Eje 5 - Ciudad Atractiva.

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

Eje 6 - Ciudad Comunicada

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

Eje 7 - Ciudad Ecológica.

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autoridades y facultades

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

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

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

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

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

Acciones urbanas

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

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

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

A. Habitación:

a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;

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

Dimensiones mínimas

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

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

5. ESTRATEGIA

I. Estrategia general

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

Las conclusiones que se presentan a continuación sugieren que existen fundamentos sólidos para proponer un cambio en el uso del suelo, pasando de Habitacional H60 (que permite entre 26 y 35 viviendas por hectárea) a

Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80. Este predio se sitúa frente a áreas clasificadas como Habitacional H60, así como mixtos en la Zona lo que refuerza la viabilidad de esta transición. Además, actualmente cuenta con edificaciones en funcionamiento, lo que configura una realidad tangible que apoya esta iniciativa.

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

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

II. Estrategia particular

El objetivo principal del presente estudio es la modificación del uso de suelo actualmente clasificado como Habitacional H60 (46-60 viviendas por hectárea) al uso de Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80, con la finalidad de permitir el giro de " Fabricación de productos a base de minerales no metálicos (hasta 15 empleados) " en el cual se procederá únicamente con el ensamblaje del vidrio, sin incluir procesos de fundición . Esta modificación está orientada a proporcionar una mayor flexibilidad en el uso del suelo, sin comprometer la coherencia y armonía con el entorno circundante. La propuesta se ajustará rigurosamente a la normatividad vigente, garantizando que la transformación no altere la imagen visual del área ni genere conflictos con los usos de suelo actuales.

El área de estudio se caracteriza por una clara mezcla de usos de suelo, en la que coexisten zonas habitacionales, industriales, mixtas y de equipamiento, lo que refleja una estructura urbana dinámica y diversa. Esta pluralidad en los usos de suelo es un reflejo de la evolución del desarrollo urbano, adaptándose a las necesidades cambiantes de la población y a las demandas de la actividad económica. En este sentido, el cambio propuesto no sólo es viable, sino también coherente con el contexto urbano en el que se inserta.

El uso de suelo Habitacional H60 está orientado a la construcción de viviendas de densidad media (46-60 viviendas por hectárea), lo cual en principio está enfocado en áreas predominantemente residenciales. Sin embargo, la existencia de usos de suelo industriales y mixtos en las inmediaciones del predio ofrece una oportunidad para modificar dicha clasificación, adaptándose a las necesidades del sector productivo sin que esto implique un detrimento para la calidad de vida de los habitantes ni altere el equilibrio urbano.

La propuesta de uso Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80, que incluye actividades productivas de menor escala, como la fabricación de productos no metálicos con un máximo de 15 empleados, en el cual se procederá únicamente con el ensamblaje del vidrio, sin incluir procesos de fundición se ajusta al concepto de zonificación flexible que busca integrar actividades económicas sin generar impactos negativos significativos. Además, este tipo de uso mixto está diseñado para no generar efectos adversos en el entorno inmediato, en términos de ruido, contaminación o tráfico, aspectos que podrían surgir en actividades industriales de mayor envergadura.

Relación con el Entorno Urbano y la Normatividad Vigente

Es importante destacar que la normatividad aplicable en el área de estudio establece estrictos lineamientos para la modificación del uso de suelo, lo cual asegura que cualquier cambio propuesto sea compatible con los usos de suelo colindantes. Los códigos de zonificación en vigor en la región permiten una mezcla controlada de usos de suelo, en la que la actividad industrial de baja intensidad, como la de fabricación de productos no metálicos, en cual procederá únicamente con el ensamblaje del vidrio, sin incluir procesos de fundición es viable y puede

coexistir con actividades residenciales y comerciales, siempre y cuando se cumplan los parámetros técnicos y ambientales establecidos en la legislación.

El cumplimiento de la normatividad urbanística garantizará que la imagen visual del entorno no se vea alterada y que las condiciones de habitabilidad de los residentes cercanos no se vean comprometidas. Esto incluye la evaluación y aplicación de medidas de mitigación de impactos potenciales en áreas sensibles, como ruido, emisiones o tráfico vehicular, para asegurar que las actividades productivas no afecten la calidad de vida en la zona.

La modificación del uso de suelo a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80 y la incorporación de una pequeña unidad productiva, como la fabricación de productos no metálicos con hasta 15 empleados, en el cual se procederá únicamente con el ensamblaje del vidrio, sin incluir procesos de fundición tiene el potencial de generar beneficios económicos y sociales para la comunidad local. Esta transformación permitirá la creación de empleo dentro de la zona, favoreciendo a los residentes cercanos con nuevas oportunidades laborales. Asimismo, esta actividad productiva de pequeña escala contribuirá a la diversificación económica de la zona, sin que esto implique una sobrecarga de infraestructuras o servicios, ya que el giro propuesto se ajusta a las características del área.

Además, la proximidad de esta área al resto de usos de suelo de equipamiento generará una sinergia positiva, en la que los diferentes tipos de uso puedan complementarse, mejorando la accesibilidad a servicios y mejorando la funcionalidad general del entorno. De este modo, la modificación propuesta no sólo responde a necesidades económicas, sino que también contribuirá a fortalecer la cohesión social y la calidad del entorno urbano.

La modificación del uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80 para permitir la actividad de fabricación de productos no metálicos (hasta 15 empleados), se procederá únicamente con el ensamblaje del vidrio, sin incluir procesos de fundición, es una decisión alineada con el contexto urbano y normativo del área de estudio. El cambio propuesto es compatible con los usos de suelo existentes, que incluyen una mezcla de actividades habitacionales, industriales y de equipamiento. Esta transformación permitirá aprovechar las oportunidades de desarrollo económico sin comprometer la calidad del entorno, asegurando una coexistencia armónica entre las actividades residenciales y productivas, tal como lo requiere la normativa vigente.

III. Justificación de Actividades Previstas - Giro con Corte y Ensamblaje de Vidrio

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 39, fracción III de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, así como del artículo 166 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, se detallan a continuación las actividades previstas dentro del giro propuesto, el cual se limita exclusivamente al corte, manipulación y ensamblaje de vidrio plano, asegurando que estas no representan riesgos significativos para la salud humana ni para la seguridad de las viviendas circundantes.

1. Descripción de Actividades

El giro contempla un proceso no industrial ni contaminante, orientado a la preparación y armado de ventanas mediante el manejo y transformación básica de vidrio plano. Las actividades a realizar dentro del predio son:

Recepción y almacenamiento de hojas de vidrio plano, aluminio y accesorios.

Corte y dimensionado de vidrio con maquinaria de precisión (corte en frío, sin uso de calor ni productos químicos).

Cantado o pulido leve para eliminar bordes filosos, si es requerido por el proyecto.

Ensamble de marcos y estructuras, integrando perfiles de aluminio y vidrio.

Empaque y carga del producto terminado para su distribución.

No se contempla la fundición, templado, laminado, ni reciclaje de vidrio, ni ningún proceso que implique emisiones al ambiente o uso de sustancias peligrosas.

2. Medidas de Seguridad Ambiental y Urbana

Control de emisiones: Todas las actividades son mecánicas en frío, sin generación de gases, humos o emisiones contaminantes.

Ruido: Las operaciones se desarrollan con herramientas eléctricas de bajo nivel sonoro, dentro de los límites establecidos para zonas urbanas

No uso de sustancias peligrosas: No se emplean solventes, adhesivos tóxicos ni productos volátiles en el proceso.

3. Compatibilidad con el Entorno Urbano

El predio se encuentra en una zona de uso mixto donde coexisten actividades comerciales, de servicios y habitacionales. El giro propuesto, al ser una actividad de baja escala y sin impacto ambiental, se clasifica como compatible con el entorno urbano.

Conforme al artículo 166 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, este uso promueve el aprovechamiento funcional del suelo urbano, sin afectar la habitabilidad ni generar riesgos estructurales o sanitarios para las viviendas vecinas.

4. Conclusión

Las actividades descritas son completamente compatibles con el entorno urbano, no implican impactos negativos al medio ambiente ni representan riesgos para la salud pública. Por tanto, se considera viable su incorporación al uso de suelo solicitado, conforme al marco legal vigente y los criterios de seguridad urbana y ambiental.

IV. Cumplimiento Normativo y Coordinación con Protección Civil

Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en los centros de trabajo, se hace constar que una vez definidas en su totalidad las actividades operativas del predio, se dará puntual seguimiento a los trámites y autorizaciones correspondientes ante la **Coordinación Estatal de Protección Civil**, con el objetivo de garantizar la seguridad de las instalaciones y de las personas que en ellas laboren.

Asimismo, se prevé la **aplicación de las Normas Oficiales Mexicanas** correspondientes, particularmente:

- **NOM-001-STPS-2008**, relativa a las condiciones de seguridad en edificios, locales e instalaciones de los centros de trabajo, y
- **NOM-002-STPS-2010**, en materia de prevención y protección contra incendios.

Dichas normas serán consideradas como parte de las medidas preventivas y de mitigación de riesgos, para asegurar que las operaciones se desarrollen en un entorno seguro, sin poner en riesgo la integridad física de los trabajadores ni de terceros.

A. Estrategia de uso de suelo

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

PROPIEDAD DE:		ANDREA BEJARANO VAZQUEZ	
TIPO DE INMUEBLE:		BODEGA DE ALMACENAMIENTO DE VIDRIO	
UBICACIÓN:		CALLE CRUZ GALLARDO No. 12301	
COLONIA:		FRANCISCO DOMINGUEZ	
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-234-010-00016-00-0000			
SUPERFICIES:	CONSTRUCCIÓN	1,805.54 M2	CLAVE CATASTRAL: 234-010-016
	BANQUETA	71.37 M2	SUPERFICIE TERRENO: 2452.58 M2
	AREAS VERDES	35.03 M2	ESCALA: 1:300
	ESTACIONAMIENTO	537.22 M2	

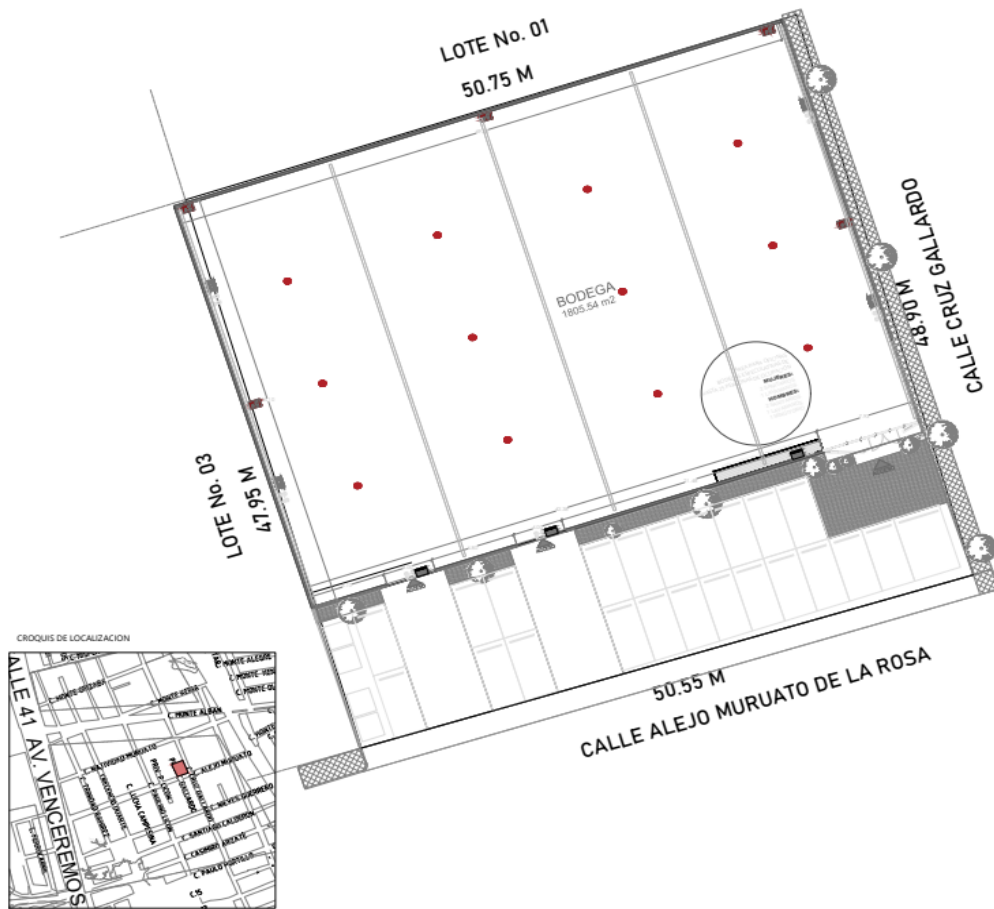


Tabla 6 – Plano de áreas.

TABLA DE DOSIFICACIÓN Y NORMATIVIDAD PARA LOS USOS DE SUELO MIXTOS

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

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

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

B. Estrategia de Vialidades.

El área de estudio del predio cuenta con una infraestructura vial estratégica que favorece el acceso y la movilidad dentro de la zona. Esta infraestructura es clave para garantizar que el desarrollo del predio no afecte negativamente el tráfico de la ciudad, sino que aproveche las vialidades existentes para facilitar el flujo vehicular.

El acceso directo al predio se realiza a través de la Calle Cruz Gallardo y Calle José Muruato de la Rosa, que tiene una jerarquía local. En este caso, se mantendrá la sección vial actual, respetando la infraestructura existente. La Calle Cruz Gallardo y Calle José Muruato de la Rosa es una arteria importante para el acceso local al predio, lo que permitirá una circulación fluida para los residentes y visitantes del área.

Además, el predio se encuentra cercano a importantes vialidades de jerarquía primaria, lo que proporciona una conexión eficiente con otras zonas de la ciudad. Estas vialidades incluyen:

- Av. Heroico Colegio Militar, con un ancho de sección de 22.00 a 28.00 metros. Esta avenida es una arteria clave que conecta diversas áreas de la ciudad, mejorando la accesibilidad al predio.
- Calle 19 de Julio, con una sección de 14.00 metros. Esta calle también forma parte de las principales rutas de circulación que conectan el área del predio con otras zonas urbanas importantes.
- Calle Monte Albán, con una sección de 20.00 metros. Al igual que las otras vialidades, esta calle tiene jerarquía primaria y facilita el flujo vehicular en la zona.

Con estas conexiones viales, el predio tiene una ventaja significativa en cuanto a movilidad, ya que el flujo vehicular no generará problemas de congestión. Las rutas de acceso son amplias y bien conectadas, lo que garantiza que el tránsito en la zona se mantendrá fluido, incluso con el aumento potencial de vehículos debido al desarrollo propuesto.



Figura 103 – Rutas principales para arribar al predio.

C. Estrategia de Infraestructura.

El predio cuenta con los servicios esenciales característicos de un entorno urbano desarrollado, lo que favorece la calidad de vida de sus habitantes y la viabilidad de futuros proyectos de desarrollo. Entre estos servicios destacan el acceso al agua potable, que garantiza un suministro adecuado para las necesidades domésticas e industriales; un sistema de drenaje eficiente que permite la evacuación de aguas residuales y contribuye al manejo adecuado de las aguas pluviales, previniendo inundaciones en épocas de lluvias intensas; y un sistema de iluminación pública que asegura la seguridad y visibilidad durante las horas nocturnas, mejorando la percepción de seguridad en la zona.

Además de estos servicios básicos, el predio también cuenta con un suministro confiable de energía eléctrica, lo cual es esencial para las actividades residenciales y comerciales. Asimismo, se dispone de servicios de telecomunicaciones, incluyendo acceso a internet, lo que facilita la comunicación, el acceso a información y la conectividad de los habitantes y empresas de la zona. Estos servicios de telecomunicaciones son cada vez más fundamentales para la vida cotidiana, especialmente en un entorno urbano donde las actividades comerciales y sociales dependen en gran medida de la conectividad.

En cuanto a la infraestructura vial, la calle José Cruz Gallardo y Calle Alejo Muruato de la Rosa, que tiene jerarquía local, se encuentra pavimentada, lo que garantiza una superficie resistente y adecuada para el tránsito vehicular y peatonal. Este tipo de pavimentación asegura una mayor durabilidad y menor mantenimiento, permitiendo un tránsito más seguro y fluido. Otras calles dentro del área de estudio también han sido tratadas con concreto hidráulico, lo que no solo mejora la accesibilidad en toda la zona, sino que también contribuye a la seguridad vial y a la fluidez del tráfico, tanto en términos de vehículos como de peatones.

A pesar de que un pequeño porcentaje de la zona aún no está completamente consolidado, una gran parte del área de estudio ya cuenta con esta infraestructura de calidad. Esto representa una ventaja significativa, ya que el área consolidada ofrece las condiciones necesarias para el desarrollo urbano y económico. Las vialidades bien mantenidas y los servicios básicos garantizados no solo facilitan la vida diaria de los residentes, sino que también atraen a nuevos negocios e inversionistas, lo que impulsa el crecimiento económico local.

Este entorno de infraestructura avanzada y servicios esenciales crea una base sólida para el desarrollo urbano, haciendo de la zona un lugar propicio para la construcción de viviendas, comercios e incluso industrias. Con el paso del tiempo, a medida que el pequeño porcentaje de la zona no consolidada continúe avanzando en su urbanización, se espera que la calidad de vida de los habitantes de la región siga mejorando, contribuyendo al crecimiento sostenido de la comunidad en general.

D. Síntesis de la propuesta

- ✓ La propuesta, no modifica el límite de centro de población.
- ✓ No interferirá con el PDU 2040 Séptima Actualización.
- ✓ En el área de estudio, conformada por colonias Francisco Domínguez, C.D.P, Dos de Junio, Francisco Villa y Revolución se presentan mezcla de usos de suelo, predominando la existencia de Venta de Comida, Venta de Vinos y Licores, Ferreterías, Talleres Mecánicos Gaseras, Tiendas de Abarrotes, Salones de Eventos Sociales E industria entre otros.
- ✓ La zona donde está ubicado el terreno facilita el acceso al mismo.
- ✓ El presente proyecto no contempla reducir o aumentar la infraestructura existente.
- ✓ Tiene vialidades cercanas que permiten actualmente y a futuro la movilidad sin afectar el flujo vehicular, como es v. Juan Escutia, Av. H. Colegio Militar, Calle Monte Alban, Av. de las Industrias, C. Daniela Ortiz, C Insurgentes.
- ✓ Tiene cobertura de servicio de transporte público urbano.
- ✓ Así mismo, el área de estudio, cuenta con un buen equipamiento, como se mencionó en los apartados de Antecedentes y Diagnóstico.

- ✓ En la zona de estudio, no se presentan riesgos Hidrometeorológicos, Antropogénicos y/o Geológicos que puedan ser un riesgo para el predio.

6. CONCLUSIONES

En el área de estudio del predio se identifican diversos usos de suelo que abarcan categorías como Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Habitacional H60 y H45, así como Comercio y Servicios e industriales . Esta variedad en los usos de suelo indica que el predio es compatible con su entorno inmediato, lo que respalda la viabilidad de un cambio de uso de suelo y aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo de Habitacional H60 (que permite entre 46-60 viviendas por hectárea) a Mixto Bajo y aumento de COS a 0.80. Esta transición no solo es factible, sino que también se prevé que generará un impacto positivo tanto en la economía local como en el ambiente social de la zona. Al permitir una mayor densidad y diversidad de usos, se fomentará un entorno más dinámico y atractivo para los residentes y visitantes.

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

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

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

7. CRÉDITOS

Presidencia Municipal

Lic. Marco Bonilla Mendoza

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete

Subdirección de Programación Urbana

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela.


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

Arq. Mariza Borjas Chacón

Propietario

El presente documento es propiedad de Andrea Bejarano Vazquez.

Elaboración del documento



Dr. Fernando Rafael Astorga Bustillos

D.R.U.: 30

8. BIBLIOGRAFÍA

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la ciudad de Chihuahua, IMPLAN, México.

Plan de Desarrollo del Municipio de Chihuahua 2021-2024.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Periódico Oficial del Estado de Chihuahua No. 80, 5 de octubre del 2013.

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

Ley del Agua del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado De Chihuahua

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027.

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

Modelo Geo estadístico para la Actualización de los Perímetros de Contención Urbana 2018. CONAVI, México.

Mapa Digital de México (2016), INEGI, México. - Censo de Población y Vivienda INEGI.

Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI, México.