

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 24 de junio 2026.

No. 50

Folleto Anexo

ACUERDO N° 069/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PREDIO ALGOL**

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 069/2026

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 veintiséis de noviembre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Algol"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 9 de la manzana 11, ubicado en Calle Sol de Algol No. 14294 del fraccionamiento Sol de Oriente III, Etapa I de esta ciudad, con superficie de **145.80** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional H45 a Habitacional H60+.**

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

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 22/2025**

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 26 de noviembre del año 2025, dentro del punto número quince del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Omar Enrique Márquez Estrada, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el C. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Banco Nacional de México, Sociedad Anónima integrante del grupo financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derecho de Reversión Número 16802-3 y de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Algol", en el predio identificado como lote 9 de la manzana 11, ubicado en calle Sol de Algol No. 14294 del fraccionamiento Sol de Oriente III, Etapa I de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 145.80 m², para llevar a cabo cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

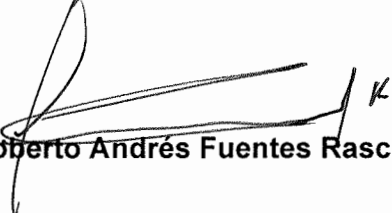
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Banco Nacional de México, Sociedad Anónima integrante del grupo financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derecho de Reversión número 16802-3 y de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Algol", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 9 de la manzana 11, ubicado en Calle Sol de Algol No.14294 del fraccionamiento Sol de Oriente III, Etapa I de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 145.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO ALGOL"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Juan Carlos Bautista Sanz**, en su carácter de representante legal de Banco Nacional de México, Sociedad Anónima integrante del grupo financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derecho de Reversión Número 16802-3 y de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Algol**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 9 de la manzana 11, ubicado en calle Sol de Algol No. 14294 del fraccionamiento Sol de Oriente III, Etapa I de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 145.80 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Juan Carlos Bautista Sanz** en su carácter de representante legal de Banco Nacional de México, Sociedad Anónima integrante del grupo financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derecho de Reversión Número 16802-3 y de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Algol**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 9 de la manzana 11, ubicado en Calle Sol de Algol No. 14294 del fraccionamiento Sol de Oriente III, Etapa I de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 145.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado **Predio Algol**, 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 ocuro de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el C. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Banco Nacional de México, Sociedad Anónima integrante del grupo financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derecho de Reversión Numero 16802-3 y de Ruba Desarrollos S.A de C.V.;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de C. Juan Carlos Bautista Sanz;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 19,805** de fecha 15 de agosto del 2007, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública Número 28 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de notario por licencia de su titular, Licenciado Felipe Colomo Castro, comparece el señor Rodrigo Atahualpa Tena Cruz, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Parel Construcciones, Sociedad de Capital Variable, celebrada en esta ciudad, el día 13 de agosto del 2007, con el objeto de solicitar la protocolización del acta de dicha asamblea en la cual se acordó la reforma total de estatutos y el cambio de denominación a Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,298** de fecha 18 de diciembre del 2007, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública Número 28 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de notario por licencia de su titular, Licenciado Felipe Colomo Castro, comparece Luis Enrique Terrazas Seyffert, en su carácter de apoderado de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. con el objeto de otorgar a los señores Juan Carlos Bautista Sanz y/o Ixca Alfonso Flores Morales, para que lo ejerciten conjunta o separadamente un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Limitado;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 82,957** de fecha 22 de diciembre del 2010, otorgada ante el Lic. Eduardo Romero Ramos, Notario Público número 4, en ejercicio para el Distrito Judicial Bravos, comparece Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Medio de Pago No. 16802-3 representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios Eunice Barrera Montañez y María de los Ángeles Montemayor Garza, con el objeto de hacer constar el otorgamiento de un Poder Especial Limitado Revocable en favor de Inmobiliaria Ruba S.A. de C.V., Ruba Residencial S.A. de C.V., Ruba Desarrollos S.A. de C.V., Casas Ruba S.A. de C.V., Grupo Ruba S.A. de C.V., Ruba Servicios S.A de C.V., Ruba Comercial S.A. de C.V., Tramet Constructores S.A. de C.V. para ser ejercido a través de sus apoderados o representantes;

6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 11,122** de fecha 5 de marzo del 2007, otorgando ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek Notario Público número 24, en ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, hace constar en las Declaraciones en el inciso b), el Banco Nacional de México Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex como fiduciario del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número 16802-3, adquirió el lote de terreno urbano mediante aportación de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., ubicado en la zona de crecimiento Sureste de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con superficie de 42,219.70, bajo el número de inscripción 110, folio 115, libro 5571, sección primera con folio real 1676110 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, dentro del cual se encuentra el lote 9 de la manzana 11 con superficie de 145.80 metros cuadrados;
7. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-521956** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 22 de octubre del 2025;
8. **Oficio DASDDU/333/2025** de fecha de 12 de mayo del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 427/2025** de fecha 27 de junio del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
10. **Oficio DASDDU/336/2025** de fecha 12 de mayo de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
11. **Oficio DDHE/0498/2025** de fecha 16 de mayo del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
12. **Oficio DASDDU/501/2025** 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;
13. **Oficio SJ/DRPA/0665/2025** 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;
14. **Copia del Acta de la Décimo Segunda Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 26 de septiembre 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se autorizó el estudio de planeación urbana por unanimidad de votos;
15. **Oficio DASDDU/783/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 10 de noviembre del 2025, en el cual se dictamina

PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/783/2025** de fecha 10 de noviembre del 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE el cambio de uso de Habitacional H45 a Habitacional H60+, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Segunda Sesión Extraordinaria celebrada el día 26 de septiembre del 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Algol**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 9 de la Manzana 11, ubicado en la calle Sol de Algol No. 14294 del Fraccionamiento Sol de Oriente III, Etapa I de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 145.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Banco Nacional de México, Sociedad Anónima integrante del grupo financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Garantía

con Derecho de Reversión número 16802-3 y de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.

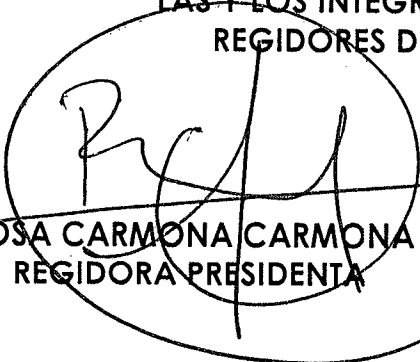
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Algol**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 9 de la manzana 11, ubicado en Calle Sol de Algol No.14294 del fraccionamiento Sol de Oriente III, Etapa I de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 145.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+**.

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

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

Dado en el Salón Cabildo en el Palacio Municipal a los 26 días del mes de noviembre del año 2025.

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



ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA




ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

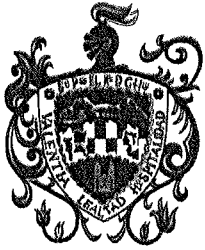


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL **C. JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA CON DERECHO DE REVERSIÓN NUMERO 16802-3 Y DE RUBA DESARROLLOS S.A DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO ALGOL", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 9 DE LA MANZANA 11, UBICADO EN LA CALLE SOL DE ALGOL NO. 14294 DEL FRACCIONAMIENTO SOL DE ORIENTE III, ETAPA I, DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 145.80 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H45 A HABITACIONAL H60+**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/783/2025

Chihuahua, Chih. 10 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 **BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA CON DERECHO DE REVERSIÓN NÚMERO 16802-3 Y RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, AMBOS REPRESENTADOS POR JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ**, en su carácter de propietario del predio identificado como **Lote 9, de la Manzana 11, ubicado en Calle Sol de Algol No. 14294 del Fraccionamiento Sol de Oriente III, Etapa I**, de esta ciudad; con superficie de **145.80m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Predio Algol"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el aumento de densidad a **Habitacional H60+**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/333/2025 de fecha 12 de mayo del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Algol"** 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. 427/2025 de fecha 27 de junio del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Algol"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/336/2025 de fecha 12 de mayo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0498/2025 de fecha 16 de mayo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/501/2025 de fecha 8 de julio de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0665/2025 de fecha 16 de julio del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Predio Algol"** fue presentado en la **Décima Segunda Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **26 de septiembre de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE**, el aumento de densidad de **Habitacional H45 a Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

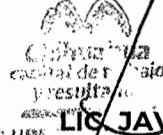
Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la persona moral.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.

6. Oficio No. DASDDU/333/2025 de fecha 12 de mayo del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 427/2025 de fecha del 27 de junio del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/336/2025 del 2025 de fecha 12 de mayo del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/0498/2025 de fecha 16 de mayo del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/501/2025 de fecha 8 de Julio de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ/DRPA/0665/2025 de fecha 16 de julio del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Décima Segunda Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 26 de septiembre de 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana denominado "Predio Algol".

ATENTAMENTE



ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 05 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 2 DÍAS DEL MES DE Diciembre DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

PREDIO ALGOL

Dentro del Fraccionamiento

Sol de Oriente III, Etapa I

cambio de uso de suelo de:

HABITACIONAL

H45 a H60+

Promotor: RUBA DESARROLLOS S.A. de C.V.

**MODIFICACION MENOR
en base al
Art. 77 de la LAHOTDU del
Edo. de Chihuahua.**

Chihuahua, Chih. Abril 2025



modificación menor / predio "Algol" /
/ cambio de uso de suelo de HABITACIONAL H45 a HABITACIONAL H60+ /

Índice

PRESENTACIÓN

BASES JURÍDICAS

PROCESO DE APROBACIÓN

NIVEL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
LEY DE PLANEACIÓN
LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE

NIVEL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

NIVEL MUNICIPAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

ANTECEDENTES

ALCANCES DEL ANÁLISIS

DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO
ÁREA DE APLICACIÓN: EL PREDIO
DISPOSICIONES PDU 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN.

DIAGNÓSTICO

CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

ÁMBITO REGIONAL
ÁMBITO URBANO
ÁMBITO DE INFLUENCIA

TENENCIA DE LA TIERRA

ESTRUCTURA URBANA

ESTRUCTURA PRIMARIA
ZONAS HOMOGÉNEAS

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

ATRACTORES, NÚCLEOS DE ACTIVIDAD-DESARROLLO Y CORREDORES URBANOS

ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

VALORES DEL SUELO
ANÁLISIS POBLACIONAL
EDUCACIÓN
ANÁLISIS DE ECONÓMICO Y DE ACTIVIDADES

MEDIO NATURAL

TOPOGRAFÍA, GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

CLIMA

PRECIPITACIÓN

TEMPERATURA

HIDROLOGÍA

FLORA Y FAUNA

MEDIO FÍSICO

VIVIENDA Y ENTORNO URBANO

USO DE COMERCIO Y SERVICIOS

USO EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO ABIERTO

PREDIOS BALDÍOS: IMAGEN URBANA

ESTRUCTURA VIAL

TRANSPORTE PÚBLICO

INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE

AGUA TRATADA

ALCANTARILLADO SANITARIO

ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

TELECOMUNICACIONES

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

RIESGO INUNDACIÓN

RUTA DE SEGURIDAD

SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

NORMATIVO

100 PASOS PARA LA TRANSFORMACIÓN 2024-2030

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN

POLÍTICAS DEL PDU 2040

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

ESTRATEGIA

ESTRATEGIA GENERAL Y CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

POLÍGONO DE ACTUACIÓN

MODELO DE DESARROLLO - PROPUESTA DE CAMBIO DE USO DE SUELO

ENFOQUE INMOBILIARIO

POLÍTICA DE DESARROLLO

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

USO HABITACIONAL PROPUESTO

NORMATIVIDAD PARA USO HABITACIONAL PROPUESTO

ESTRATEGIA DE VIVIENDA
PROYECTO
ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA
ESTRATEGIA DE VIALIDAD
SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

INSTRUMENTACIÓN

PROGRAMÁTICO

BIBLIOGRAFÍA

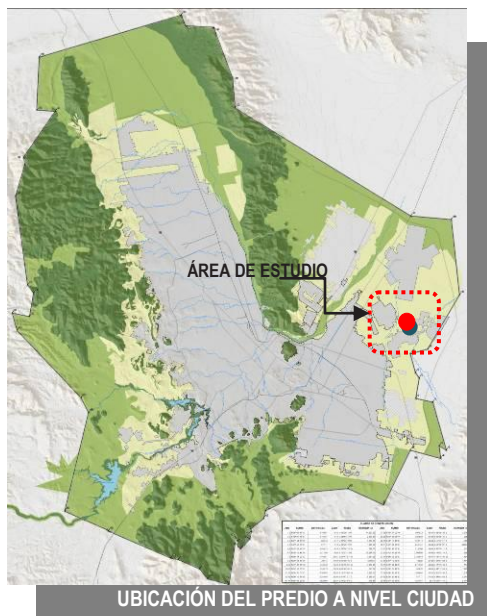
CRÉDITOS

ANEXO GRÁFICO

Presentación

La ciudad de Chihuahua se encuentra en un constante crecimiento; la tendencia de los desarrollos habitacionales que se han venido construyendo, ha sido en su mayoría, hacia los polos de la ciudad principalmente norte y poniente; con la generación de propuestas tanto de vivienda unifamiliar como de vivienda plurifamiliar, teniendo esta última un mayor desarrollo en los últimos años con propuestas que buscan integrarse a la estructura urbana actual y que han sido de gran interés tanto para los desarrolladores como para la población en general.

Debido al interés de potencializar predios actualmente baldíos o desocupados dentro de los fraccionamientos de la ciudad, se busca gestionar la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040, Séptima Actualización; para el Predio denominado "Algol", ubicado en la Calle Sol del Algol No. 14294, en el Fracc. Sol de Oriente III, Etapa I, el cual es promovido por **RUBA Desarrollos S.A. de C.V.**, quien somete a revisión el presente análisis urbano para el cambio de *HABITACIONAL H45* a *H60+*, con el objetivo de cumplir con los requisitos que establecen las leyes y reglamentos aplicables y poder desarrollar vivienda tipo dúplex en dicho lote.



Bases jurídicas

La presente Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, se fundamenta en:

De carácter Federal

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley de Planeación
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

De carácter Estatal

- Constitución Política del Estado de Chihuahua
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua
- Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
- Ley de Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.

De carácter Municipal

- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Proceso de aprobación

El proceso para lograr una modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040 Séptima Actualización, se encuentra contenido en:

- La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, mediante el artículo:

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

Y en conformidad con el:

- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, mediante el artículo:

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.

Nivel federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917
Última reforma publicada DOF 17-01-2025

TÍTULO PRIMERO, CAPÍTULO I DE LOS DERECHOS HUMANOS Y SUS GARANTÍAS

Artículo 25 Párrafo Primero. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

Artículo 26, A). El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.

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

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

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.

Artículo 27, Párrafos primero, segundo y tercero. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. 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; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

TÍTULO TERCERO, CAPÍTULO II, SECCIÓN III DE LAS FACULTADES DEL CONGRESO

Artículo 73. El Congreso tiene facultad:

XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, 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;

TÍTULO QUINTO DE LOS ESTADOS DE LA FEDERACIÓN Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

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

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios. Los bienes inmuebles de la Federación ubicados en los Municipios estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, sin perjuicio de los convenios que puedan celebrar en términos del inciso i) de esta fracción;

Ley de Planeación

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación, el miércoles 5 de enero de 1983.
Última reforma publicada en DOF 08.05.2023

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

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

- I.- Las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y encauzar, en función de ésta, las actividades de la administración Pública Federal;
- II.- Las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática;

Artículo 3, párrafo segundo: Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades, así como criterios basados en estudios de factibilidad cultural; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.

Artículo 20.- En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas a que se refiere esta Ley.

Las organizaciones representativas de los obreros, campesinos, pueblos y grupos populares; de las instituciones académicas, profesionales y de investigación de los organismos empresariales; y de otras agrupaciones sociales, participarán como órganos de consulta permanente en los aspectos de la planeación democrática relacionados con su actividad a través de foros de consulta popular que al efecto se convocarán. Así mismo, participarán en los mismos foros los diputados y senadores del Congreso de la Unión.

Las comunidades indígenas deberán ser consultadas y podrán participar en la definición de los programas federales que afecten directamente el desarrollo de sus pueblos y comunidades.

Para tal efecto, y conforme a la legislación aplicable, en las disposiciones reglamentarias deberán preverse la organización y funcionamiento, las formalidades, periodicidad y términos a que se sujetarán la participación y consulta para la planeación nacional del desarrollo.

*Ley General de Asentamientos Humanos,
Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*

Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016
Última reforma publicada DOF 01.04.2024

TITULO PRIMERO, DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO, OBJETO DE LA LEY

Artículo 1.- 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 de Suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

CAPÍTULO SEGUNDO

PRINCIPIOS

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

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

III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

CAPÍTULO TERCERO CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 6. En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Son causas de utilidad pública:

I. La Fundación, Conservación, Mejoramiento, consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;

II. La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley;

III. La constitución de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano;

IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población;

V. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento, de Servicios Urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquéllas destinadas para la Movilidad;

VI. La protección del Patrimonio Natural y Cultural de los Centros de Población;

VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los Centros de Población;

TÍTULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN CAPÍTULO CUARTO, ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I. 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;

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

III. 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;

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

XI. 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;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. 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;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación, el jueves 28 de enero de 1988

Última reforma publicada en el DOF 01.04.2024

TITULO PRIMERO, DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I, NORMAS PRELIMINARES

Artículo 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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 al ambiente;

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución;

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

CAPÍTULO IV, INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA AMBIENTAL

SECCIÓN IV, REGULACIÓN AMBIENTAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

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

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

II.- En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

Nivel estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48
Última Reforma P.O.E. 2024.12.25/No. 103

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, emite en el **Artículo 1**. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y en el **Artículo 2**. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

En el Capítulo III, **Artículo 64.-** Establece las facultades del Congreso

Dentro del Capítulo II y **Artículo 93**, se dictaminan cuales son las facultades y las obligaciones que tiene el Gobernador del estado.

Así como en el Título XI, **Artículos 125 y 126**. Hablan de la Composición y Ejercicio del Gobierno Municipal.

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

Fracción XI.- En materia de desarrollo urbano:

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

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

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 2 de octubre de 2021
Última reforma publicada en el POE 2022.05.04/No. 36

TÍTULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN CAPÍTULO ÚNICO DE LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES

Atribuciones de los municipios

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:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.
- 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.
- IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.
- V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.
- VIII. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
 - b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombros.
 - c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o las personas particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.
 - d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.
 - e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
 - f) Instalación y administración de parquímetros en la vía pública.
- X. Promover y participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas o metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y los convenios en la materia respectivos.
- XI. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación.
- 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.
- XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población.
- XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de las personas y grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, así como en sus modificaciones.
- XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.
- XVI. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares en zonas que no sean consideradas de riesgo, así como en los procesos de incorporación al

desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable.

XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda.

XVIII. Participar en el mercado de los terrenos destinados al desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia.

XIX. Participar en la ejecución de los planes, programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley.

XX. Crear, administrar y promover los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas de su competencia, de conformidad con esta Ley, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

b) Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.

c) Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.

XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.

XXIV. Promover el desarrollo de mecanismos y estrategias de participación de la sociedad civil, en la programación de su presupuesto, en concordancia con lo dispuesto en esta Ley.

XXV. Asegurar el buen uso y administración de los recursos provenientes de la aplicación de instrumentos de gestión establecidos en la presente Ley.

XXVI. Promover el uso de tecnologías de la información y comunicación en las gestiones urbanas, priorizando el uso de procesos digitales de gestión urbana.

XXVII. Crear entidades y organismos para la gestión del suelo y las reservas territoriales en su municipio, acatando las leyes administrativas aplicables en la materia.

XXVIII. Resolver los recursos administrativos que, conforme a su competencia, le sean planteados.

XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.

XXX. Promover programas de capacitación permanentes para el servicio público en la materia de esta Ley, bajo los principios de legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género.

XXXI. Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

TÍTULO CUARTO

DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO CAPÍTULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

CAPÍTULO NOVENO DEL PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO

Plan Maestro de Desarrollo Urbano

Artículo 68. El Plan Maestro de Desarrollo Urbano es la propuesta de desarrollo urbano para uno o varios predios que se localizan dentro del área urbana, en concordancia con los planes o programas de desarrollo urbano y demás normatividad aplicable.

El Plan Maestro tiene por objeto evaluar con detalle aspectos relacionados con los usos de suelo, la vialidad, la infraestructura troncal, el equipamiento público y las áreas verdes, y pueden aplicar los métodos señalados como el reagrupamiento de predios para distribuir equitativamente los costos y beneficios de la urbanización.

El Plan Maestro de Desarrollo Urbano se plantea como un instrumento complementario del sistema de planeación para el desarrollo de los predios ubicados dentro de los límites que un plan parcial establezca.

Para el desarrollo de un Plan Maestro de Desarrollo Urbano será necesario presentar un estudio que contendrá los siguientes elementos:

I. Marco Normativo.

II. Diagnóstico. Análisis zonal y del sitio:

a) Delimitación de la zona de estudio que incluya su localización al interior del plan de centro de población.

b) Medio natural, usos del suelo del área y los colindantes, vocación natural, riesgos de fenómenos naturales y antropogénicos.

c) Equipamiento existente y áreas verdes colindantes.

d) Distribución de propiedades.

e) Relación de personas propietarias.

f) Estructura vial: identificación de vialidades primarias, locales o secundarias existentes y proyectadas.

g) Movilidad y transporte motorizado y no motorizado de la zona.

h) Localización de la infraestructura pluvial existente.

III. Estrategia:

a) Exposición de la propuesta a partir de condicionantes de planeación y las características de la zona.

b) Descripción del conjunto integral de ocupación y aprovechamiento.

c) Reagrupamiento de predios.

d) Propuesta de diseño urbano (donaciones, vasos de captación, vialidades, imagen urbana, entre otros).

e) Normas particulares y, en su caso, ajustes o modificaciones menores que se deban realizar a la planeación.

f) Trazo geométrico.

g) Definición de afectaciones por vialidad y equipamientos.

h) Descripción de afectaciones.

i) Plano de zonificación interna donde se especifique la dosificación de los usos, la superficie de equipamiento propuesto, superficie de donación, áreas verdes y afectaciones viales.

- j) Infraestructura verde para captación, infiltración o reutilización del agua pluvial.
 - k) Diagrama de ingeniería urbana: mecánica de suelos, energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y escurrimientos pluviales.
- IV. Programación e inversión:
- a) Definición de esquemas de desarrollo y etapas de ejecución (reservas territoriales a corto, mediano o largo plazo).
 - b) Cálculo de costos de urbanización.
- V. Instrumentación:
- a) Integración de la asociación de personas propietarias.
 - b) Procedimientos notariales.
 - c) Instrumentos jurídicos, financieros y de gestión urbana, entre otros.
- VI. Anexo Gráfico.

Plazos de ejecución en Planes Maestros

Artículo 69. El Plan Maestro de Desarrollo Urbano podrá establecer plazos para la ejecución de las obras de urbanización, edificación o rehabilitación de los predios, a partir de la concertación y acuerdos entre las autoridades y las personas promotoras o propietarias.

Realización de los Planes Maestros

Artículo 70. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano podrán ser realizados tanto por particulares como por instancias públicas municipales y estatales. En todos los casos deberán respetar la normatividad establecida en los instrumentos de planeación correspondientes, además de seguir un proceso de revisión y consulta en los términos de esta Ley y ser aprobados por el ayuntamiento.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2024.09.04/No. 71

CAPÍTULO I, DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

CAPÍTULO II, SISTEMA ESTATAL DE PLANEACION DEMOCRATICA

Artículo 6. Los elementos integrantes del Sistema Estatal de Planeación Democrática serán:

I. Un proceso de planeación democrática, que permita, a través de la formulación de planes y programas, articular las demandas sociales y traducirlas en decisiones y acciones de gobierno; así como la participación de los sectores social y privado en la formulación, instrumentación, control y evaluación de los mismos.

II. Una estructura institucional, constituida por el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, a través del cual participarán las dependencias federales, estatales y municipales en la formulación, instrumentación, control y evaluación de los planes y programas, así como por los foros de consulta popular, en las diferentes etapas del proceso de planeación.

III. Una infraestructura de apoyo, conformada por las instituciones sociales y privadas que, de acuerdo a los requerimientos del desarrollo económico y social del Estado y a su ámbito de acción, integren sus esfuerzos mediante su participación concertada o inducida dentro del Sistema.

CAPÍTULO III, PARTICIPACION SOCIAL EN LA PLANEACION DEMOCRATICA

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población Estatal de Desarrollo y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley. Asimismo, tendrá lugar la participación de los pueblos y comunidades indígenas, a fin de que ejerzan su derecho al consentimiento libre, previo e informado.

Artículo 10. En el sistema Estatal de Planeación Democrática, deberán preverse la organización y funcionamiento, las formalidades, periodicidad y términos a que se sujetarán la participación y consulta para la planeación democrática. En cuanto a la participación de los pueblos y comunidades indígenas, se considerará el ejercicio al consentimiento libre, previo e informado, con respeto a sus tiempos y de conformidad con lo que establece la Ley de Derechos de los Pueblos Indígenas del Estado de Chihuahua y demás ordenamientos aplicables.

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

Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 38 del 12 de mayo de 2018
Nueva Ley POE 2018.05.12/No. 38

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

I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.

VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

Nivel municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80
Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013.
Última reforma 19 de febrero del 2025. Gaceta Municipal No. 430

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

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.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS AUTORIDADES Y ÓRGANOS AUXILIARES SECCIÓN PRIMERA. DE LAS AUTORIDADES

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;

XIX. Las demás que le otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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;

XIX. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana, y

XX. Las demás que le confieran este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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 notificara 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.

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

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80

Anexo 2 del sábado 05 de octubre de 2013.

Última reforma 02 de octubre del 2023. Gaceta Municipal No. 328-III

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES

Artículo 1. El cumplimiento y observancia de este Reglamento y sus normas técnicas complementarias es de orden público e interés social, y tendrán por objeto establecer las reglas y procedimientos que deberán aplicarse para:

- I. La ejecución de acciones urbanas;
- IV. El destino y conservación de predios y construcciones;
- V. Las licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas;
- VI. Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo y de las propias construcciones;

CAPÍTULO PRIMERO

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 establecen 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;
- b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas, y ...

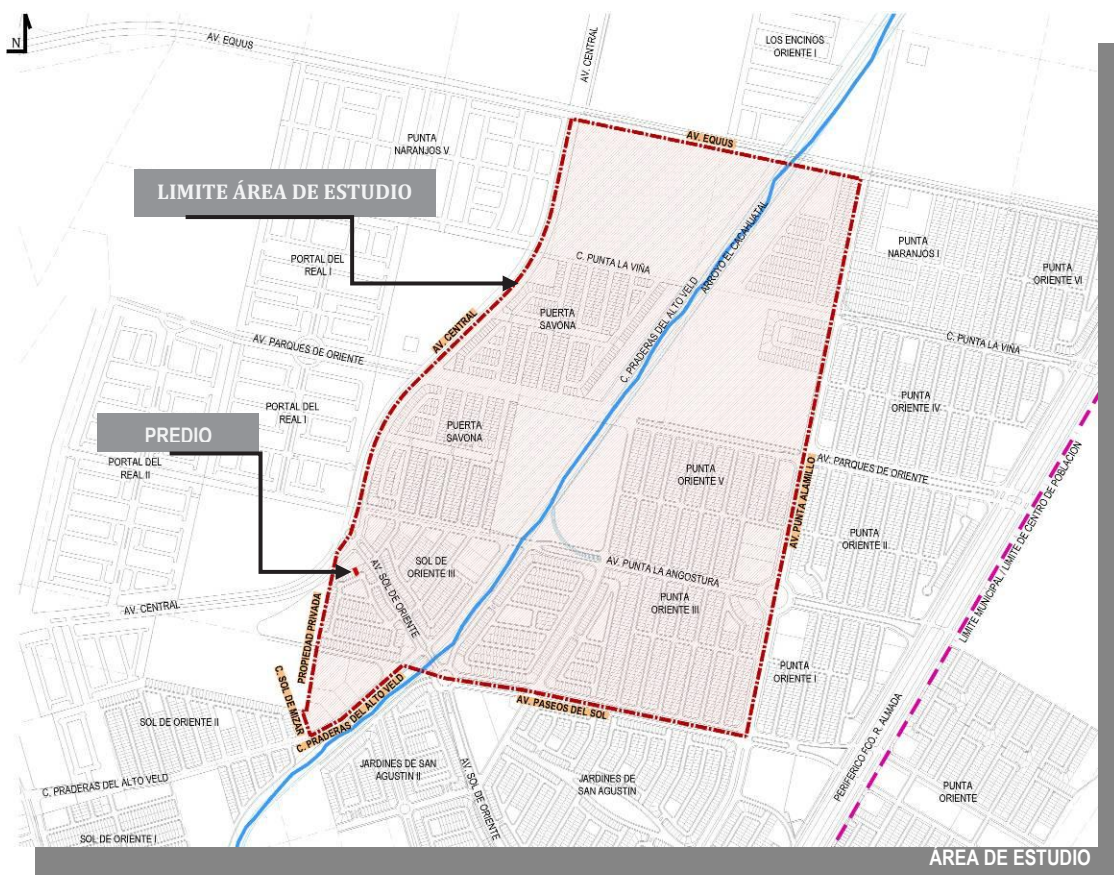
Antecedentes

Alcances del análisis

Definición del área de estudio

El predio de estudio se localiza en la zona oriente de la ciudad, se ubica dentro del Fraccionamiento Sol de Oriente III, Etapa I; por lo que el área de estudio se determina en base a las vialidades principales que se definen en la zona, abarcando algunos de los fraccionamientos principales del área; teniendo una superficie aproximada de 1,038,219.28 m² con la siguiente delimitación:

- Norte.- Av. Equus
- Este.- Av. Punta Alamillo
- Sur.- Av. Paseos del Sol y C. Praderas del Alto Veld
- Oeste.- C. Sol de Mizar, Propiedad Privada y Av. Central

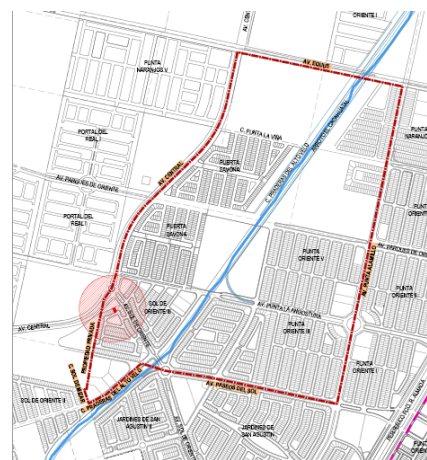
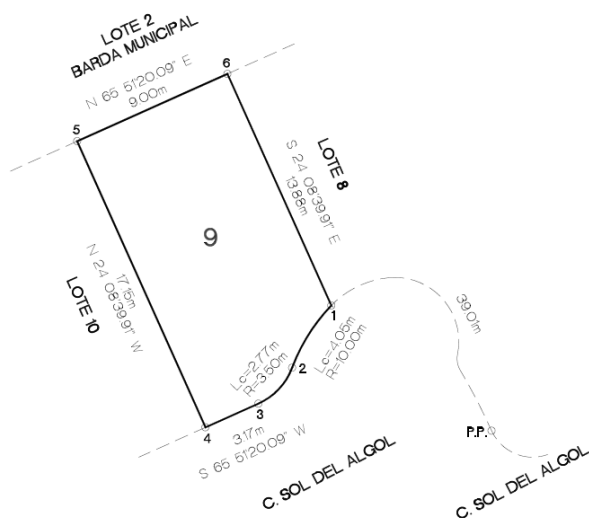


(VER PLANO 1, Definición del área de estudio)

Área de aplicación: el predio

El predio tiene una superficie de 145.80m², de localiza en el Fraccionamiento Sol de Oriente III, Etapa I, se identifica como Lote Urbano No. 9 de la manzana 11, y está ubicado con frente a la Calle Sol del Algol No.14294, a 39.01m a la calle del mismo nombre, ya que se encuentra dentro de una cerrada cuya calle principal forma un circuito.

Sus colindancias inmediatas son: al sur con la vialidad C. Sol del Algol, al oeste con lote habitacional 10 de propiedad privada, al norte con lote 2 de barda municipal y al este con lote habitacional 8 de propiedad privada.



LOTE HABITACIONAL
FRACCIONAMIENTO SOL DE ORIENTE III, ETAPA I
MANZANA: 11
LOTE: 9
SECTOR: 84
SUPERFICIE: 145.80m²

DIRECCIÓN: CALLE SOL DEL ALGOL No. 14294
C.P.: 31385
CLAVE CATASTRAL: 08-001-019-00-0001-407-451-00009-00-0000

DATOS DE REGISTRO
(LOTE CONTENIDO EN APERTURA DE MANZANA 11)
INSCRIPCIÓN: 110
FOLIO: 115
LIBRO: 5571
SECCIÓN: PRIMERA
FOLIO REAL: 1676110

PREDIO

(VER PLANO 2, Predio: medidas y colindancias)

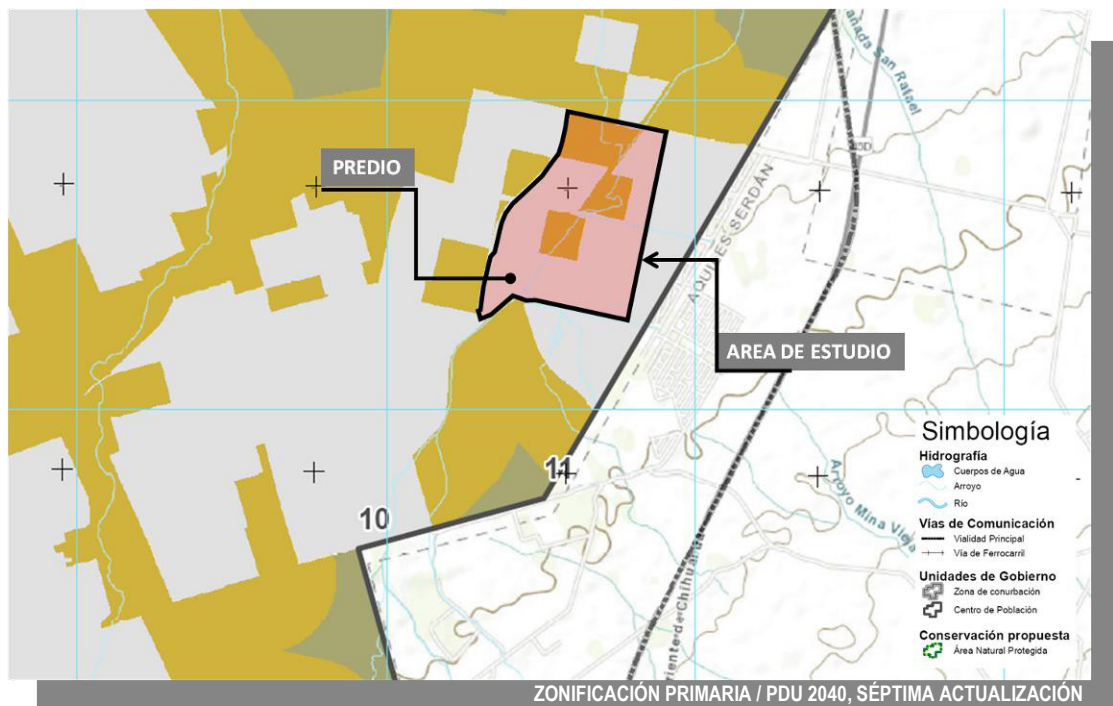
Disposiciones PDU 2040, séptima actualización.

La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano un centro de población se lleva a cabo con base en la zonificación primaria, donde se establece la normatividad y limitaciones generales de los usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del Plan de Desarrollo Urbano, y así consolidar una ciudad que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

ZONIFICACION PRIMARIA: se define como la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias y se compone:

- I. Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada.
- II. Zona R: Se define como el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, subdividida en Suelo Programado y Suelo No Programado.
- III. Zona E: Se define como el área de preservación ecológica o No Urbanizable.

El área de estudio se sitúa dentro de una zona consolidada y dispuesta dentro de la "Zona U": ya urbanizada; la zona se encuentra construida en su mayoría, aunque se identifican espacios y zonas parcelarias aun en vías de desarrollo.

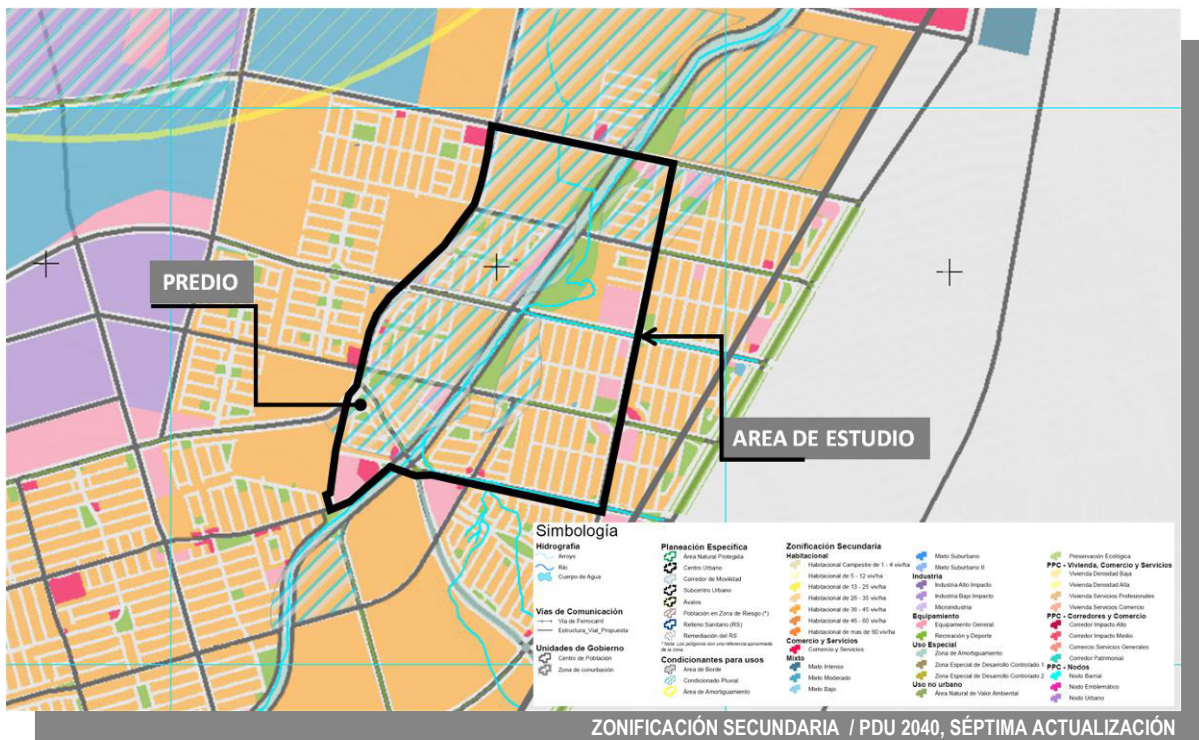


ZONA U: ÁREA URBANA O URBANIZADA: La Zona U o Área Urbana o Urbanizada se define como la superficie que contiene el espacio construido de los centros de población, con viviendas, redes de infraestructura, equipamientos y servicios, en donde un conglomerado demográfico lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.

ZONIFICACION SECUNDARIA: es en la cual se determinan los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población y que fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, alturas y otros parámetros.

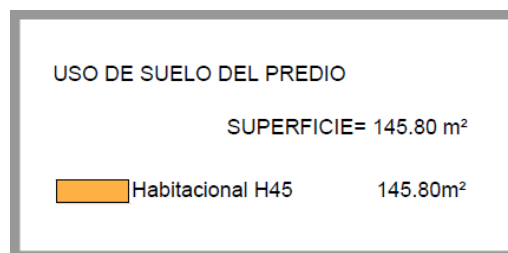
Esta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptoras, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

El área de estudio alberga usos de suelo principalmente habitacional, siendo la densidad identificada como H45: habitacional de 36 a 45 viviendas por hectárea, localizándose en menor cantidad usos comerciales, equipamiento y áreas verdes; el entorno inmediato al predio es de carácter habitacional.



(VER PLANO 3, Uso de Suelo actual PDU 2040, séptima actualización)

El predio de nuestro interés presenta uso de suelo H45 en toda su superficie.



El PDU 2040, séptima actualización, describe el uso de suelo H45 de la siguiente manera:

Objetivo del Uso de Suelo: *Contar con zonas urbanas de mediana densidad de vivienda, con una vida comunitaria activa, en donde existe una mayor mezcla de usos de suelo comercial y de servicios; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares y plurifamiliares.*

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

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H45 *Es aquél que permite una densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades.*

El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios.

Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

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

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35%	8.5	2.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana. (Nota 2)
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42%	8.5	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37%	8.5	2.00	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30%	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:

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

Diagnóstico

Contexto de planeación del desarrollo urbano, social y económico del municipio

Ámbito regional

El estado de Chihuahua representa el 12.6% del territorio nacional y el 3% de la población total del país; el municipio de Chihuahua se ubica en el centro del estado, su extensión territorial constituye el 3.7% de la superficie estatal. Según las proyecciones de la población 2020-2070, al año 2025 en el estado se estima una población total de 4,043,130 habitantes.

El Estado se encuentra conformado por 12,134 localidades rurales y 52 urbanas; alrededor del 25% de la población del estado se ubica en el territorio municipal, donde el 87% de la población es urbana mientras el 13% se localiza en zonas rurales.

La ciudad de Chihuahua, como Capital del Estado, y como segunda localidad en cuanto a concentración de población a nivel estatal, ha sido un importante nodo de desarrollo, ubicándose sobre uno de los corredores comerciales e industriales más importantes del País, siendo la Carretera Federal No. 45, la que enlaza a Ciudad Juárez, Chihuahua, Ciudad Delicias, Camargo y Jiménez, con los Estados de Durango, Coahuila y Estados Unidos de Norteamérica al norte, hasta llegar a la Ciudad de México en el sur.

Por su condición, la capital del Estado presenta altas tasas de crecimiento demográfico que se traducen en migración constante y en el notable incremento de la demanda de los satisfactores de educación, salud, agua y transporte, destacando entre estos la vivienda, cuya solución recae en la responsabilidad y trabajo conjunto de las autoridades y el sector privado.

Este trabajo conjunto se materializa en la creación, desarrollo y consolidación de nuevos y funcionales espacios urbanos adecuados en los cuales se asienten de manera ordenada y planeada, la vivienda, los equipamientos y los servicios urbanos complementarios, y en las últimas etapas los empleos permanentes. En este aspecto el sector privado puede aportar todo su esfuerzo, conocimiento y capacidad económica para lograr esas metas.

Ámbito urbano

En cuanto al aspecto urbano, Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico, es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y generadores de actividades industriales.

Debido al aumento poblacional, la ciudad se ha extendido de manera rápida en los últimos años; por lo que se ha visto reflejado en la necesidad de extender la infraestructura hidrosanitaria y eléctrica, así como el mejoramiento y ampliación de la infraestructura vial para facilitar la comunicación interurbana, lo que ha ido generado uno de los mayores problemas del crecimiento actual, siendo este, la necesidad de traslado de la población y por lo tanto, el incremento del volumen vehicular privado.

El creciente desarrollo urbano-demográfico que se ha ido reflejando en la ciudad, obedece al desarrollo inmobiliario, y que, por otro lado, genera un problema social por la ausencia de equipamientos, tales como: de educación, de salud, seguridad, asistencia social y comercio, por mencionar los más solicitados en los nuevos asentamientos.

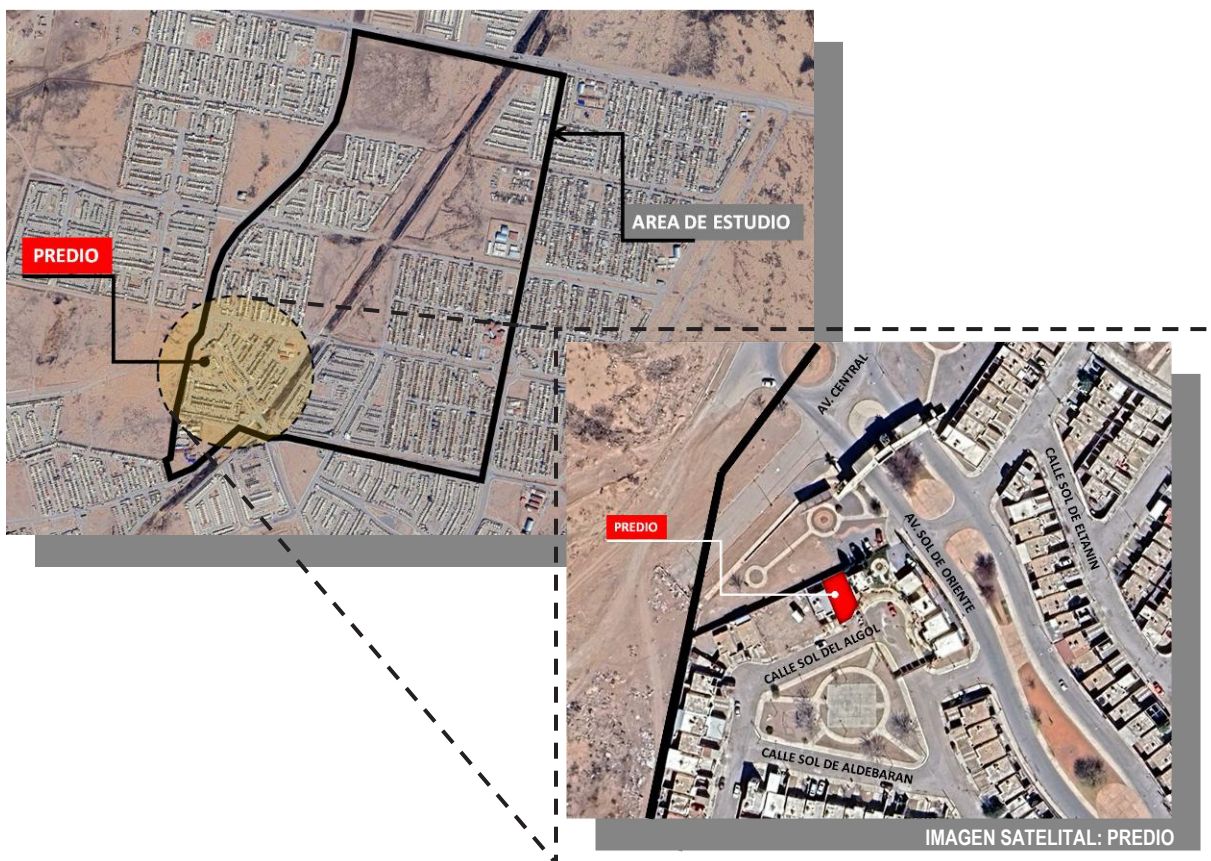
Ámbito de influencia

El predio en estudio se localiza dentro de una zona urbanizada y consolidada; dentro de los límites del área de estudio delimitada para este análisis con una superficie aproximada de 103.82 ha, se tiene una constitución primordialmente habitacional, con algunas zonas de equipamientos y unas grandes áreas aún desocupadas y/o baldías con uso de suelo habitacional o recreativo.

Así bien, esta zona está conformada por fraccionamientos de interés social, trazados bajo esquemas tradicionales como es el caso de los de Punta Oriente en todas sus etapas y que son de los primeros construidos en el área; se aprecian también semi-cerrados, que presentan una traza abierta y que sus calles han sido cerradas posteriormente con rejas, como los fraccionamientos Puerta Savona; y otros que presentan trazas en base a circuitos viales cerrados que generan una mayor sensación de seguridad para sus habitantes, como es el caso del el Fracc. Sol de Oriente III, y de otros fraccionamientos circundantes al área de estudio.

Tenencia de la tierra

Como se ha venido mencionando anteriormente, el predio en estudio se localiza en una zona ya urbanizada, es derivado del Fraccionamiento Sol de Oriente III y se constituye como una sola unidad de propiedad.

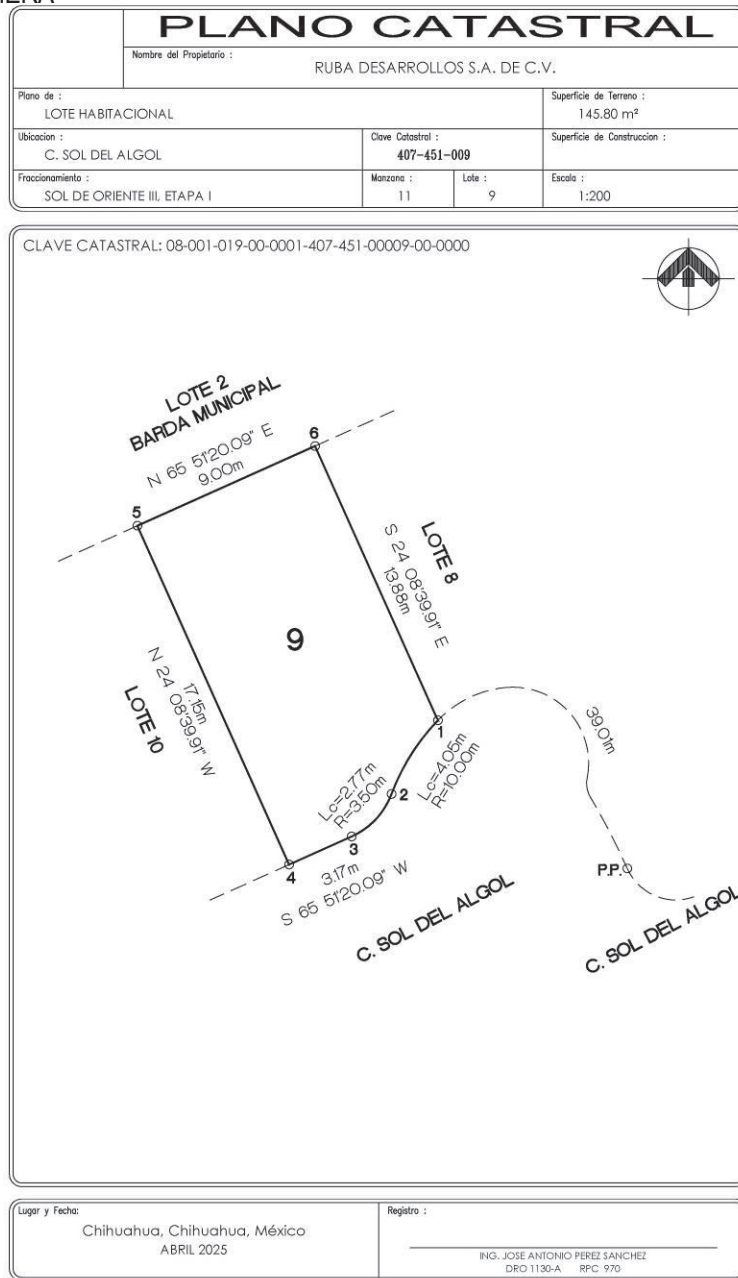


El predio se identifica como Lote Habitacional No. 9, Manzana 11 ubicado en la calle Sol del Algol No.14294 en el Fraccionamiento Sol de Oriente III, Etapa I, CP 31385 y CC 407-451-009.

La propiedad se encuentra registrada mediante la protocolización de la autorización del fraccionamiento habitacional escritura numero 11,122 Vol. 469; otorgada en esta ciudad de Chihuahua e inscrita en el registro

público de la propiedad del Distrito Judicial Morelos, con fecha de 5 de marzo de 2015; y de acuerdo a los datos del mismo registro, el predio se encuentra contenido en la apertura de manzana 11, bajo los datos:

FOLIO REAL: 1676110
 INSCRIPCIÓN: 110
 FOLIO: 115
 LIBRO: 5571
 SECCIÓN: PRIMERA



PLANO CATASTRAL

La propiedad se encuentra a nombre de la empresa RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V., con acta constitutiva mediante Escr. 19,805 Vol. 994, representada por el ingeniero JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ, con poder y mandato limitado mediante instrumento jurídico numero 21,298 Vol. 1,099.

Estructura urbana

Estructura primaria

Se entiende por estructura urbana al 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 una ciudad.

A partir de la publicación del plan de la ciudad en el 2009, la estructura se basó en un modelo policéntrico soportado por un centro urbano, tres subcentros urbanos (el norte, sur-oriente y sur-poniente), siete centros de distrito, y equipamientos, conectados por una red de vialidades primarias y secundarias que se habían venido consolidando con el tiempo. El plan establecía como estrategia la promoción de esta estructura promoviendo la densificación urbana y la mixtura de usos de suelo en zonas servidas; por lo que, uno de los objetivos era el consolidar a la ciudad como un modelo compacto y estructurarla a partir de esta red policéntrica. Actualmente esta estrategia no ha logrado un impacto favorable tanto en la compactación de la ciudad, como en la función y equilibrio de su estructura urbana.

El PDU 2040, en su séptima actualización, nos cita como objetivo estratégico de la estructura urbana:
“Consolidar una estructura urbana que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura”.

Así mismo define a la estructura urbana como:

Se define en este Plan como la organización de la ciudad de acuerdo con los siguientes elementos; el Centro Urbano y Subcentros Urbanos son los principales componentes del modelo urbano policéntrico y las zonas de centralidad económica, funcional y social, ya existentes en el área urbana. Promueven la concentración de las principales dinámicas que atraen a las personas en policentros, lo que permite equilibrar el desarrollo de la ciudad en sus distintos sectores. Se caracterizan principalmente por la concentración de lugares de trabajo y, por ende, de actividades diversas. También promueven el desarrollo de espacios de encuentro, la cohesión social, la reducción de distancias y tiempos de desplazamiento.

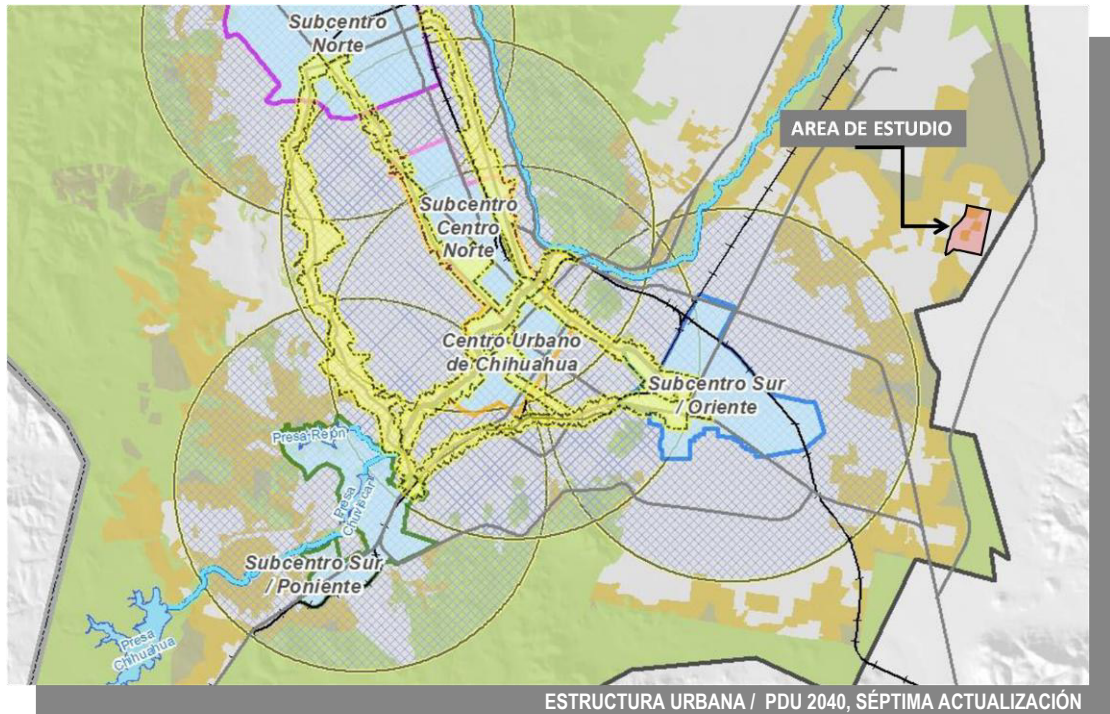
Los elementos de modelo urbano policéntrico son;

- 1. Centro Urbano*
- 2. Subcentro Norte*
- 3. Subcentro Sur Poniente*
- 4. Subcentro Sur Oriente*
- 5. Subcentro Centro Norte*

El área de influencia para la aplicación de los subcentros es de 5 km. Además, la estructura policéntrica se conecta a través de corredores urbanos que fortalecen su dinámica de traslados. Los corredores urbanos de movilidad son:

- 1. Corredor Juventud*
- 2. Corredor Tecnológico-Universidad*
- 3. Corredor Heroico Colegio Militar*
- 4. Corredor Chuvíscar*
- 5. Corredor Ch-P*

El área de estudio se encuentra fuera del área de influencia del centro y de los subcentros dispuestos en la ciudad; el más cercano sería el subcentro sur-oriente, teniendo acceso a través de las vialidades principales que conduzcan hacia el sector.



(VER PLANO 4, Estructura Urbana)

Zonas homogéneas

Dentro del área de estudio y aledaña a la misma se identifican las siguientes zonas homogéneas:

USOS HABITACIONALES

Es el uso de predominio en el área, formado por fraccionamientos consolidados desde 2007-2008, los cuales forman la mancha urbana y traza actual, la cual está muy bien definida a través una retícula segmentada e interconectada por vialidades que delimitan la zona.

COMERCIO Y SERVICIOS

La zona no cuenta con corredores comerciales, el comercio menor se encuentra esparcido en diferentes puntos dentro del área habitacional.

EQUIPAMIENTO

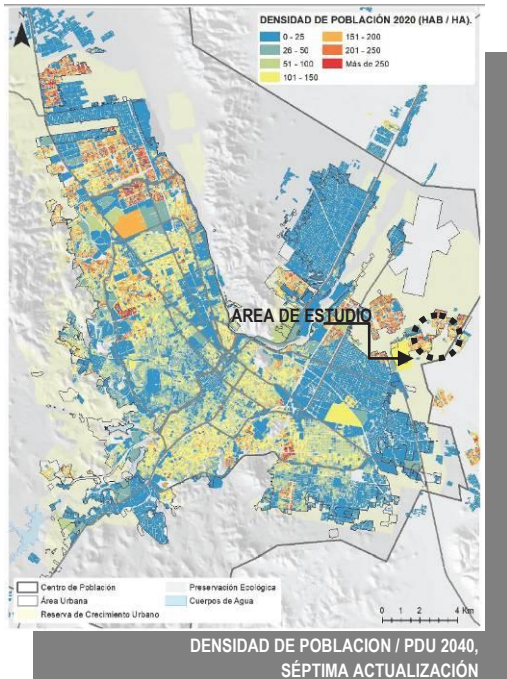
La zona cuenta con varias áreas destinadas a equipamiento, que alberga principalmente el sector de educación. El núcleo más cercano al predio es el ubicado en la calle Praderas del Alto Veld, donde se localiza un jardín de niños y una primaria.

RECREACION Y DEPORTE

En cuanto a este núcleo, las zonas dispuestas para este fin se limitan a los parques destinados dentro de los fraccionamientos, que en el caso de los que son cerrados, quedan para uso exclusivo de sus residentes; fuera de esos, se ubican algunas otras áreas de parques equipadas con canchas deportivas y recreativas que dan servicio a la zona y que son de acceso libre.

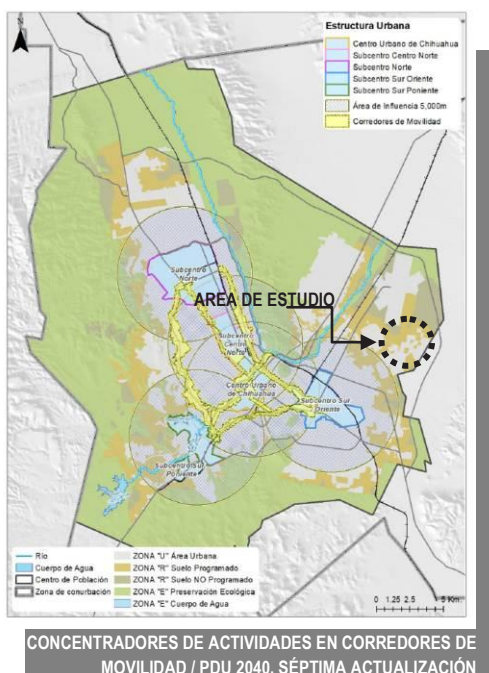
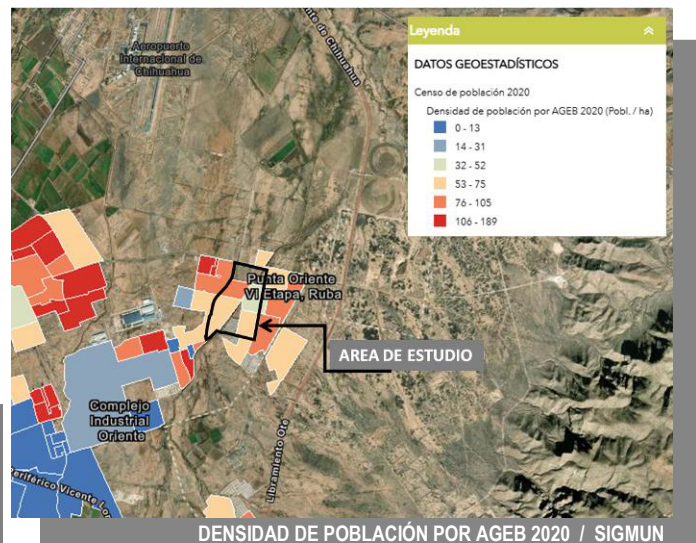
Organización espacial

Atractores, núcleos de actividad-desarrollo y corredores urbanos



Partiendo de la estructura urbana antes mencionada, que es uno de los puntos determinantes de la organización espacial, se encuentra en relación el crecimiento y evolución de la ciudad con su población y el desarrollo socio-económico-cultural en general.

El área de estudio y el predio se ubican en una zona con densidades intermedias, esto, por tratarse de áreas habitacionales de interés social principalmente, es decir, con mayor concentración de población y vivienda; aunado a que presentan fuertes carencias en cuanto a consolidación de equipamiento y accesibilidad.



En cuanto a corredores urbanos, la ciudad cuenta con áreas concentradoras de actividades y/o núcleos de actividades que se interconectan mediante los diferentes corredores de movilidad para dar servicio a todos los sectores de la ciudad, y esto, en función de los subcentros dispuestos para ese fin.

Por lo que, en el caso del área de estudio sujeta a este análisis, al tratarse de una zona periférica de la ciudad, y destinada en albergar vivienda; a la fecha, carece de concentración de actividades comerciales o de servicios que resulte en un proceso de crecimiento urbano que dé lugar a extender los corredores existentes o a originar uno propio.

Análisis social y económico

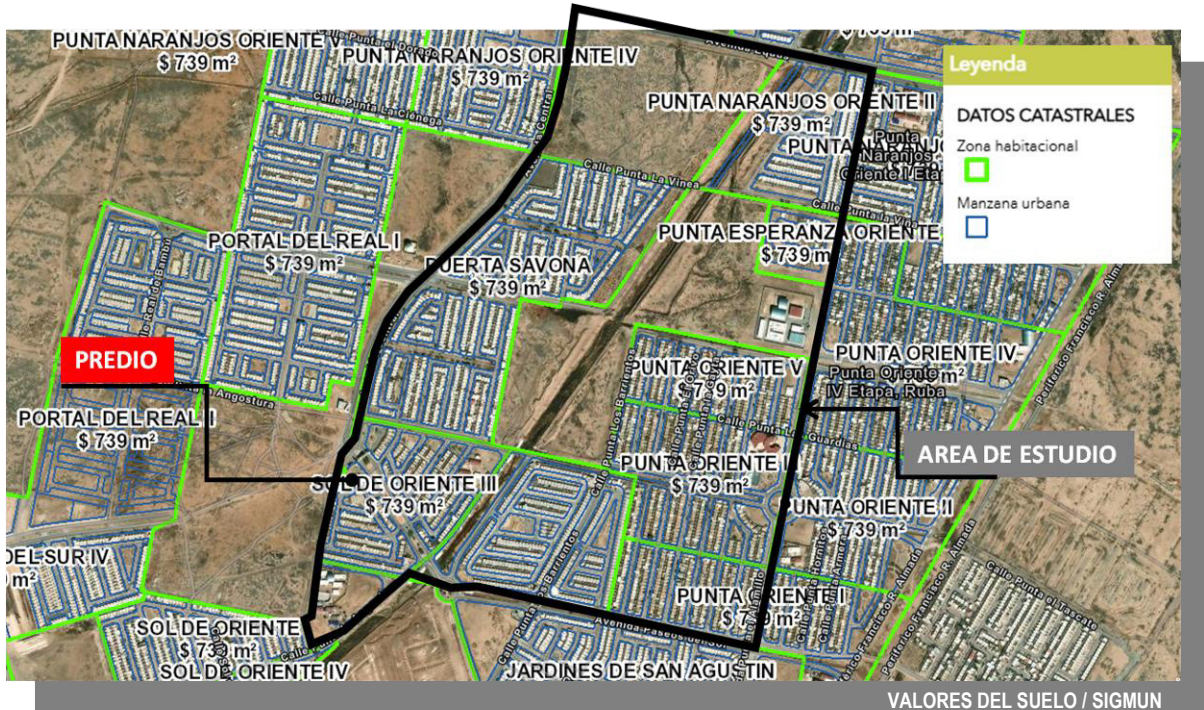
Valores del suelo

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores:

- Ubicación dentro del entorno urbano
- Accesibilidad
- Servicios e infraestructura
- Uso y ocupación del suelo según el Plan Regulador vigente
- Extensión, frente, fondo y forma de la superficie.

Existen distintos valores del suelo en el área urbana, se puede distinguir que los predios con más valor se concentran en la parte centro-poniente de la Ciudad destacando el Periférico de la Juventud, por su alta concentración comercial y de atracción de empleo, seguido por zonas habitacionales adyacentes a este; destacan otras zonas coincidentes con los subcentros identificados dentro de la estructura urbana, otras en diferencia son las áreas habitacionales de medianos ingresos, localizadas principalmente en una amplia zona céntrica de la Ciudad donde destacan, el centro histórico, y otras dispersas al Norte de la Ciudad coincidentes con fraccionamientos de interés medio; en contraste, las zonas de bajo valor catastral presentan grandes superficies homogéneas al sur y oriente de la Ciudad.

En este caso por ser un predio que se localiza en la zona oriente de la ciudad, y dentro de un fraccionamiento ya consolidado, cuenta con todos los servicios e infraestructura, el valor del suelo en la zona se visualiza en un rango de \$739.00, de acuerdo con la información proporcionada por SIGMUN / catastro.

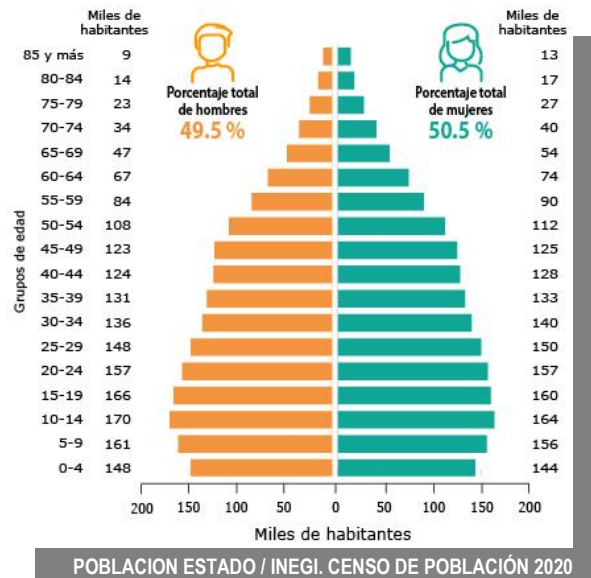


GENERAL

En las principales ciudades se está experimentando una gran transformación espacial con un gran crecimiento demográfico. En 1950, aproximadamente el 30% de la población podía considerarse urbana, En el 2000 el porcentaje de la población urbana era ya del 50%, las expectativas prevén que para el año 2025, cerca del 70% de la población mundial será urbana.

Según los datos del INEGI obtenidos en el censo de población 2020, el estado de Chihuahua ocupa el 12avo lugar a nivel nacional, con una población total de 3'741,869 habitantes que representa una densidad de 15.1 hab/km². En el Estado de Chihuahua está distribuido poblacionalmente de la siguiente manera: del total de los habitantes 1,853,822 son hombres (49.5%) y 1,888,047 mujeres (50.5%).

Análisis poblacional



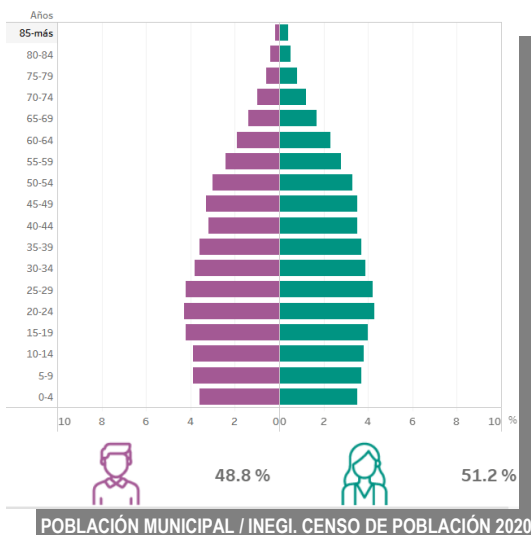
La tasa de crecimiento anual del estado de Chihuahua al 2020 fue de 1.0%, la edad media en el estado es de 29 años, y la esperanza de vida oscila en los 75.4 años. En esta entidad federativa, las principales causas de muerte son: enfermedades del corazón, tumores malignos y diabetes mellitus.

Se estima un total de 1,146,395 viviendas particulares habitadas lo que representa el 3.3% del total nacional, con un promedio de ocupantes por vivienda de 3.2 y de 0.8 de ocupantes por cuarto.

El 3.09% de la población habla una lengua indígena. El 4.5% de la población estatal presenta algún tipo de discapacidad, siendo el grupo de 60 años y más el de mayor cantidad.

Dentro de la situación conyugal, el 33.7% de la población es casada, el 34.1% soltera, mientras que el resto se divide entre unión libre, separada, divorciada o viuda.

El 84.4% está afiliada a un servicio médico, siendo el IMSS el de mayor porcentaje con el 64.7%.



Para el Municipio de Chihuahua, la población total es de 937,674 lo que representa un 25.06% de la población total, con una densidad de 111.9 hab/km² y una edad media de 31 años. La distribución poblacional es de 48.8% hombres y 51.2% mujeres.

Se calcula un total de 300,786 viviendas particulares habitadas lo que representa el 26.2% del total nacional, con un promedio de ocupantes por vivienda de 3.1 y de 0.7 de ocupantes por cuarto.

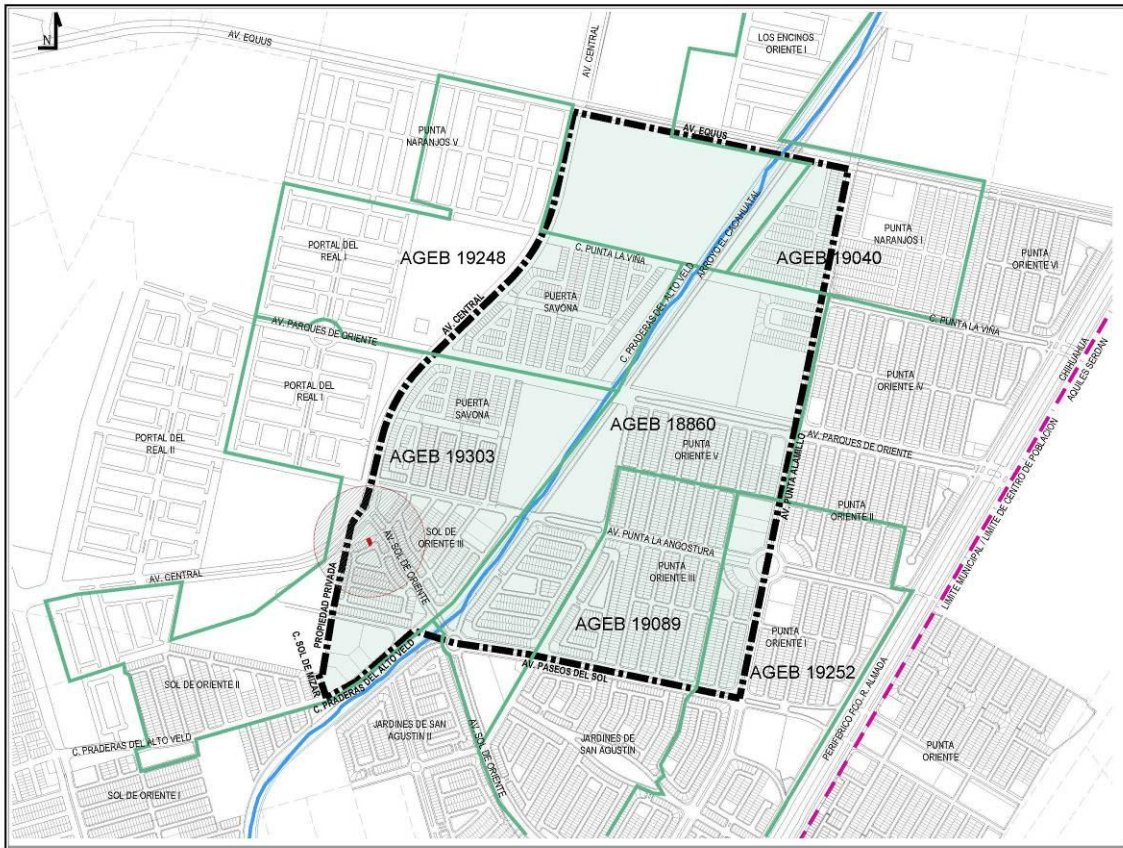
El 1.05% de la población habla una lengua indígena.

El 4.3% de la población municipal presenta algún tipo de discapacidad, siendo el grupo de 60 años y más el de mayor cantidad.

Dentro de la situación conyugal, el 36.2% de la población es casada, el 36.1% soltera, el 14.5% se encuentra en unión libre.

El 88.8% está afiliada a un servicio médico, siendo el IMSS el de mayor porcentaje con el 66.3%, el 14.1% INSABI y el 8.9% con el ISSSTE.

NIVEL AREA DE ESTUDIO



ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS (AGEB) EN EL ÁREA DE ESTUDIO

En el área de estudio definida intervienen 6 AGEBS, el predio de estudio está contenido el en indicado con clave geoestadística 0801900019303.

Según la información tomada del INEGI, a la información censada al 2020, dentro del área de análisis se albergan alrededor de 81 manzanas las cuales suman una población de 5,153 habitantes.

Población		
	Población total	5153
	Población femenina	2568
	Población masculina	2569
	Población de 0 a 14 años	1705
	Población de 15 a 29 años	1455
	Población de 30 a 59 años	1829
	Población de 60 años y más	88
	Población con discapacidad	155

Se estima que alrededor de 155 personas presentan alguna limitación o discapacidad como puede ser de movilidad, de visión, auditiva o de comunicación.

Dentro de las viviendas, se localizan aproximadamente 2,108 viviendas de las cuales 343 se encuentran desocupadas, por lo que la zona cuenta con un 83.73% de viviendas ocupadas, con un promedio de habitantes por vivienda de 2.92.

Educación

GENERAL

El nivel de analfabetismo en el estado sigue siendo de niveles altos, debido a la existencia de muchas comunidades muy alejadas y apartadas de la civilización.

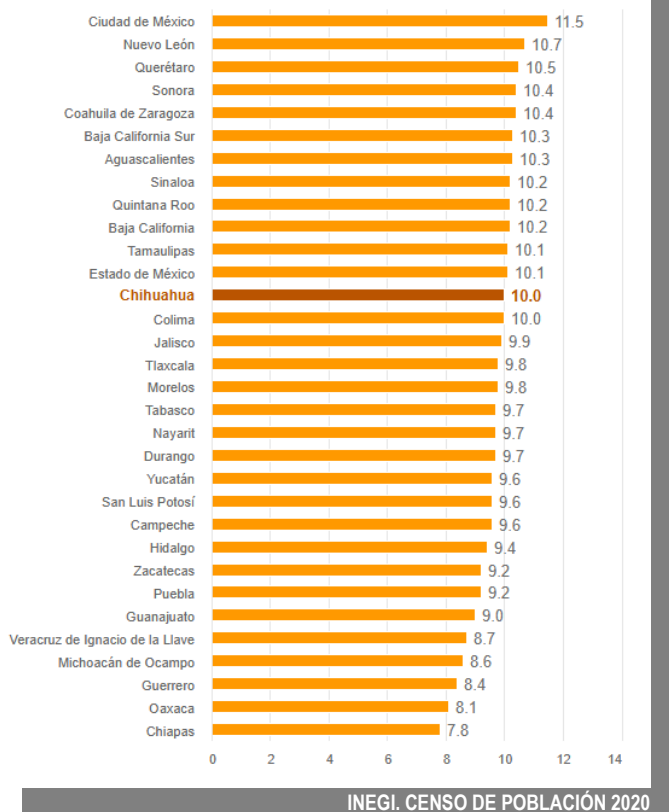
En el estado de Chihuahua el grado promedio de escolaridad de 15 años y más es de 10.0, lo que equivale a primer año de bachillerato.

De cada 100 personas en ese rango de edad:

- 21.7% concluyeron educación superior
- 23.8% finalizaron la educación media superior
- 51.1% tiene educación básica
- 3.1% no tienen ningún grado de escolaridad
- 0.3% no especificado

La tasa de analfabetismo de Chihuahua en 2020 fue 2.62%. Del total de población analfabeta, 47.8% correspondió a hombres y 52.2% a mujeres.

Grado promedio de escolaridad de la población de 15 años y más por entidad federativa 2020



En 2020, el 51.9% de la población de Chihuahua entre 3 y 5 años asistió a la escuela, 94.6% de la población entre 6 y 14 años, 90.1% de la población de 12 a 14 años y 46.6% de la población entre 15 y 24 años.

A nivel ciudad, la tasa de alfabetismo de la población de 15 a 24 años es de 98.9%, mientras que de 25 años a mas es de 98.6%.

Según los grados de escolaridad tenemos:

- 33.6% concluyeron educación superior
- 25.0% finalizaron la educación media superior
- 39.7% tiene educación básica
- 1.3% sin escolaridad
- 0.3% no especificado

La tasa de analfabetismo de la ciudad fue 0.79% con un total de población de 7,791; siendo el municipio con menor tasa de todo el estado. Del mismo modo, el municipio es el que presento el mayor porcentaje de asistencia escolar entre la población de 3 a 24 años, con un 75.5% respecto al estado.

NIVEL AREA DE ESTUDIO

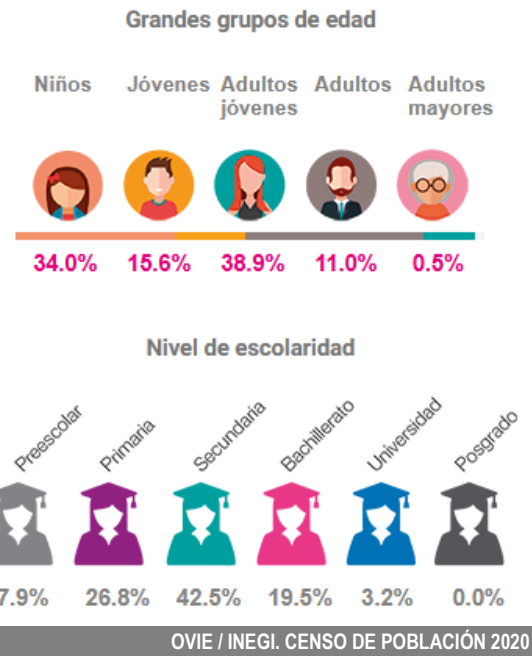
Para la población de 5,153 habitantes mencionada anteriormente; alrededor de 4,560 habitantes se encuentran en edad escolar; de estos, según cifras del Censo Poblacional 2020.

Los diferentes porcentajes por grupo de edad de la población total que reside dentro del área delimitada, según los siguientes rangos:

- a) De 0 a 14 años – niños
- b) De 15 a 24 años - jóvenes
- c) De 25 a 44 años - adultos jóvenes
- d) De 45 a 64 años - adultos
- e) De 65 y más - adultos mayores

Para la escolaridad se refiere a la distribución de la población de 3 años y más en el área delimitada, según el último grado o año que aprobó en la escuela al momento de ser censado:

- a) Preescolar
- b) Primaria
- c) Secundaria
- d) Bachillerato
- e) Profesional
- f) Posgrado



Análisis de económico y de actividades

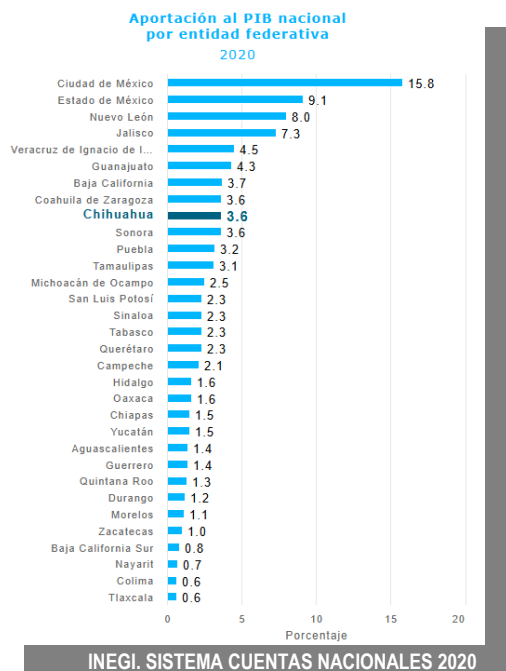
GENERAL

El estado de Chihuahua está convertido en uno de los principales corredores comerciales entre Canadá - Estados Unidos - México, por lo que se constituye como el quinto estado económicamente hablando más fuerte del país, solo por debajo del Distrito Federal, Estado de México, Nuevo León y Jalisco.

Según datos estadísticos de INEGI, actualizados al 2020, el estado de Chihuahua aporta al Producto Interno Bruto nacional el 3.6%.

En 2024, en Chihuahua había 150 mil establecimientos, hasta mayo de 2024, el estado de contaba con 123,365 unidades económicas y 1.3 millones de personas trabajaban en ellos.

- 92.9% de los establecimientos eran micronegocios y emplearon a 24.9% de las personas ocupadas.
- La participación de las mujeres en las actividades económicas fue de 43.9%, la más alta registrada hasta



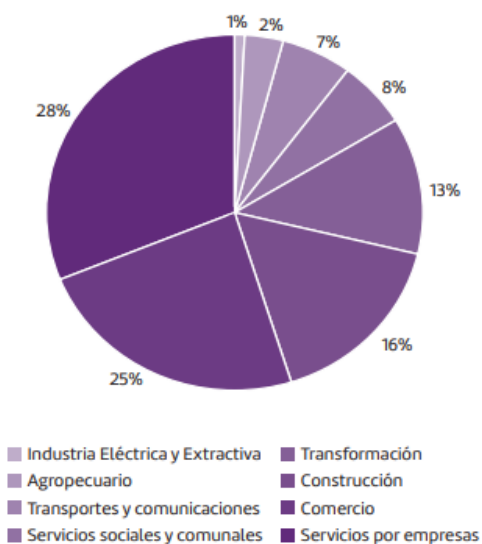
ahora por los Censos Económicos.

- 2,245 unidades económicas emplearon a personas con algún tipo de discapacidad.
- El sector más fuerte de la economía es la industria manufacturera que representa el 36.98% del total de la economía de la entidad.

El municipio de Chihuahua, en su caso más específico de la Ciudad de Chihuahua tiene el tercer ingreso per cápita más alto del país, que en grueso de la población percibe un total de 2 a 5 salarios mínimos por persona.

De la población del Municipio el 40% esta económicamente activa y nos sitúa dentro de las 7 entidades con mayor porcentaje de población económicamente activa en el país.

Número de empresas (registros patronales) por actividad económica



Fuente: PICSp, con datos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

PMD CHIHUAHUA 2024-2027

Al 2024, el municipio contaba con 38,318 unidades económicas, 29.7% del total del estado, posicionándolo en segundo lugar a nivel estatal, con un total de población ocupada de alrededor de 475,613 que representan 296,710 empleos formales.

Del primer trimestre de 2019 al segundo de 2024, el número de trabajadores asegurados de la región creció en un 12.7%; el 97.1% de los trabajadores en el municipio están asegurados.

Las unidades del sector secundario representaron el 10% del total, con 3,614 establecimientos, lo que refleja su dinamismo y aporte al desarrollo económico local.

Este sector mostró un crecimiento del 3.5% en unidades económicas desde 2019, destacando su diversidad y expansión en el municipio.

En septiembre de 2024, las empresas se dedicaban principalmente a los siguientes sectores: el 28% a servicios

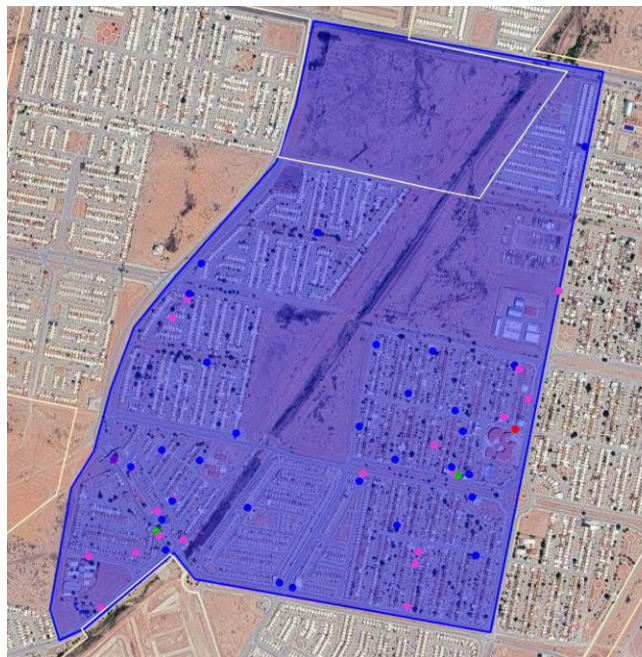
para empresas, el 25% al comercio, el 16% a la construcción y el 13% a la industria de transformación.

Al segundo trimestre de 2024, se registraron 210,046 mujeres ocupadas en el municipio, según datos de la ENOE del INEGI.

- El índice de pobreza del municipio es de 15.98%.
- El ingreso total por remesas en el municipio fue de \$178.59 MDD.
- El sector secundario represento el 40.7% del producto municipal bruto.
- El municipio contribuyo con el 25.3% del PIB estatal.

NIVEL AREA DE ESTUDIO

En cuanto a las unidades económicas localizadas en al área de estudio específica; la zona consolida pocas actividades económicas, estas se muestran según el análisis del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del INEGI, en la cobertura del área de aplicación, lo que nos muestran alrededor de 55 unidades económicas, en su mayoría con actividades de comercio menor.

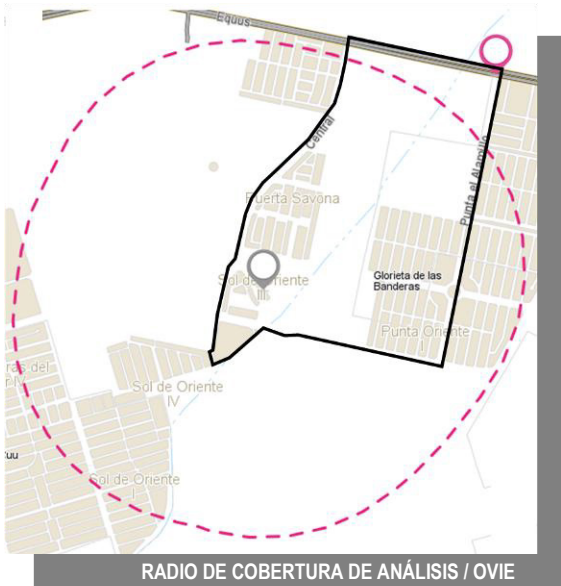


Construcción	1
Industrias manufactureras	2
Comercio al por menor	29
Información en medios masivos	1
Servicios educativos	3
Servicios de salud y de asistencia social	3
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	1
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	7
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	7
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	1

ANÁLISIS DE UNIDADES ECONÓMICAS / DENUE

Establecimientos económicos

- OFICINAS DE VENTA RUBA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- PALETERIA SHUGIS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- TORTILLAS DE HARINA CHARLY
Chihuahua, CHIHUAHUA
- A BARROTOS LA ESQUINA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS CHAPARRO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS DARLY
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS DUO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS EDTRELLA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS JAIROS MARKET
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS LA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS LA LO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS LIZ
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS LOS MORROCHOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS LUPITA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS MENYS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS MI TIENDITA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS MIM
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTOS YIREH
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CARNICERIA LOS CORRALEZ
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHATARRA CAMINO REAL
Chihuahua, CHIHUAHUA
- FARMACIA GENEKA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- LA PALMA FERRETERIA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- MINI SUPER LA MINIATURA 7
Chihuahua, CHIHUAHUA
- MODELORAMA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- OXXO SUC 500RJ SOL DE ORIENTE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- OXXO SUC 50XVJ SAVONA CUF
Chihuahua, CHIHUAHUA
- PAPELERIA ALISSA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- PAPELERIA SIN NOMBRE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- RICOS ELOTES
Chihuahua, CHIHUAHUA
- SUPER CARNES CASTANEDA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- SUPER LOS CORRALES
Chihuahua, CHIHUAHUA
- VINOS Y LICORES LA INDIA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- IP MATRIX
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA DE NUEVA CREACION
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA CARLA MARIA HERRERA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS ELISA GRINSEN
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CASA DE CUIDADO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- FARMACIA SIMILARES
Chihuahua, CHIHUAHUA
- WINNI POOH
Chihuahua, CHIHUAHUA
- WARRIORS GYM
Chihuahua, CHIHUAHUA
- BARBACOA LOS NIETOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- COUNTRY BURGER
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ELOTES SAN AGUSTIN
Chihuahua, CHIHUAHUA
- LA DOÑA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- PUESTO DE COMIDA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- SABOR COLONIAL
Chihuahua, CHIHUAHUA
- TORTAS EL CHOLO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- BARBERIA E CHEVERE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CAPILLA DE SANTO DOMINGO DE GUZMAN
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTETICA FAMILIAR ANY
Chihuahua, CHIHUAHUA
- MR. KARIN LADYS BARBER
Chihuahua, CHIHUAHUA
- NAILS AND BEER
Chihuahua, CHIHUAHUA
- PELUQUERIA LOBO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- TALLER MECANICO ARMANDO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CEDEFAM
Chihuahua, CHIHUAHUA



Así mismo, de acuerdo a la información obtenida del portal de Oficina Virtual de Información Estratégica de Chihuahua (OVIE), en un radio de influencia de 1km del Fraccionamiento Sol de Oriente III, donde se ubica el predio en estudio, se tienen alrededor de 141 unidades económicas, el tipo de actividad económica y servicios que se presenta es de carácter barrial, por esa razón se presenta un índice de desarrollo económico bajo (0.39), ya que es una zona predominantemente habitacional donde el comercio existente solo satisface las necesidades de sus habitantes; por esta razón los comercios principales son minisúper y locales de alimentos preparados, con poco personal.

La fuente de información de estos datos, son obtenidos del INEGI. DENU 2020, en base al número de unidades económicas de las 3 clases o giros más frecuentes dentro del área de delimitada, así como a la distribución porcentual de las unidades económicas, por los grandes sectores de actividad económica: comercio, industria y servicios.

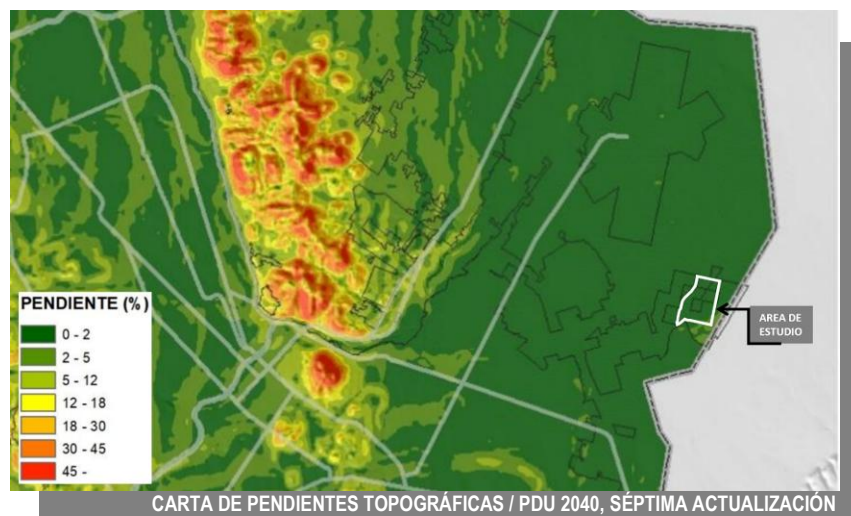


Medio natural

Topografía, geología y edafología

El área de estudio y sus alrededores presentan pendientes planas, que van como máximo del 2% a un mínimo de 0%, que se describen como zonas inundables y con problemas de drenaje. El área está clasificada como llanura. El relieve en el área de estudio es plano, con una ligera inclinación, se puede observar que las curvas de nivel en la zona varían de 1385 a 1370 msnm.

La topografía del lugar se puede considerar como un terreno ligeramente ondulado, con pendientes hacia el arroyo Cacahuatal.



El área de estudio según la carta geológica que establece el PDU 2040, séptima actualización, se describe como material sedimentario, el 63% de las rocas sedimentarias son de la era Cenozoica del periodo cuaternario, localizadas en el piemonte y valle intermontano, con tipo de suelo de roca aluvial.

La edafología se enfoca en describir la capa superficial del suelo, con el fin de identificar su capacidad para el desarrollo urbano o agrícola. De acuerdo con la base de datos del SIEE municipal, y la carta edafológica, el suelo del área de estudio se presenta como Chernozem y Calsisol, que según el sistema de clasificación WRB, es:

WRB	Descripción	Textura
CHcpcn+KSlvcc/2	CHERNOZEM Cálculo Endopetrocálculo + KASTAÑOZEM Lúvico Cálculo + N N N	Media
CLskpptn+CLsow/2r	CALCISOL Epiesquelético Endopétrico + CALCISOL N Hiposódico + N N N	Media

Grupos de suelo	Características
Chernozem. Localizados en el área al nororienté.	Aptos para agricultura por su fertilidad y no aptos para el desarrollo urbano.
Calcisol. Al sur en colindancia con el municipio de Aquiles Serdán.	Constituyen depósitos aluviales, coluviales o eólicos de materiales alterados ricos en bases. Apto para uso agropecuario. No apto para uso urbano.

(VER PLANO 5, Topografía, geología y edafología)

Originalmente, el predio presentaba una topografía plana, generada por la urbanización de las vialidades y la conformación de las plataformas de los lotes para recibir la vivienda; actualmente el predio se encuentra con inicios de construcción por lo que no es posible determinar su topografía.

Clima

La región es considerada como una zona semiárida, con clima seco semiseco/semicálido con lluvias de verano y se clasifica por su humedad y temperatura como BS0hw y BS1kw.

Las temperaturas superan los 16°C con medias anuales de 18,6°C. El promedio de lluvia es de alrededor de 336.5 a 400 mm al año, con la mayoría de las precipitaciones de carácter torrencial de junio a septiembre causando inundaciones porque los suelos son impermeables. Durante este periodo las precipitaciones oscilan en un rango de 500 a 600mm.

Con respecto a la información recopilada en las estaciones climatológicas, la mayoría de las ubicadas en la ciudad se encuentran suspendidas, las únicas que actualmente operan son la Observatorio (8040) ubicada a una altitud de 1509m y Presa Chihuahua (8185) ubicada a una altitud de 1548m, sin embargo de esta última, la base de datos registrada en la información estadística climatológica de CONAGUA solo llega al año 2000; otra de las estaciones cercanas a la ciudad y que sirve de parámetro de referencia, es la Mesa (8270) ubicada cerca de la ciudad de Aldama a una altitud de 1250m, esta se encuentra en operación y con datos recientes.

Precipitación

Las condiciones pluviales debido al clima se presentan muy escasas, con un rango promedio de 400mm en la mayor parte del municipio por año.

El mes con valor de menor precipitación corresponde a marzo, en donde el promedio disminuye en un intervalo de 4.0 a 4.7 mm.

A continuación, se muestran los valores obtenidos de las estaciones climáticas del año mas reciente:

Precipitación media mensual (2024)

Estación	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Acumulado anual
Observatorio	0	0	0	0	0	36.5	63.4	27.2	35.3	1.71	0	0	164.12
La Mesa	0.01	110	0.01	0.01	0	22.3	14.7	46.1	15.43	0.01	0	0.01	208.61

Temperatura

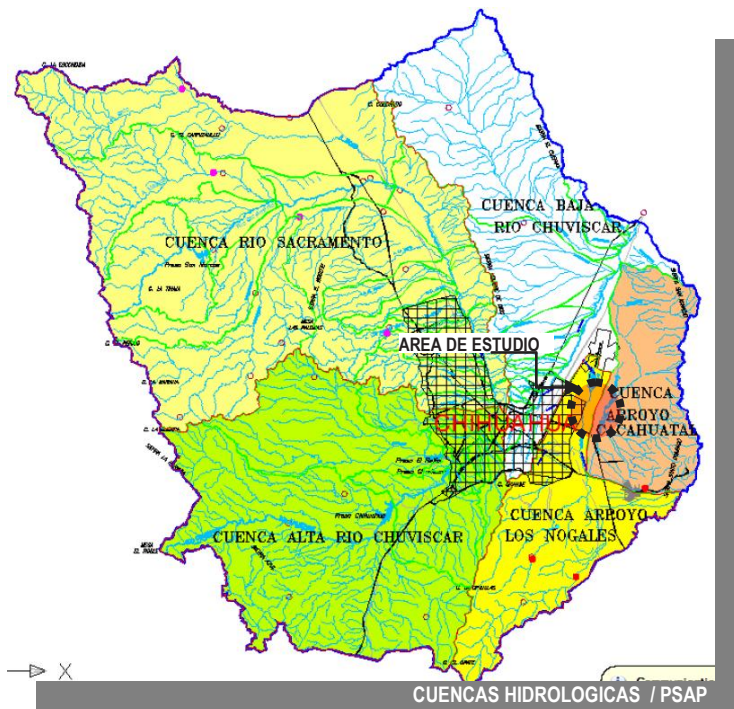
Las temperaturas más bajas en la ciudad se presentan entre los meses de noviembre a febrero, con valores promedio mensual de hasta 8.2°C, valores que varían dependiendo de la estación climática de registro. El período donde se presentan los valores máximos es entre los meses de mayo y agosto con rangos de 20.9° a 25.1°C.

A continuación, se muestran los valores obtenidos de las estaciones climáticas del año mas reciente:

Temperaturas medias mensuales (2024)

Estación	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul.	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Promedio anual
Observatorio	9.7	16.8	14.7	21.8	27.0	29.9	27.7	28.0	24.8	22.6	16.6	13.6	21.1
La Mesa	10.3	14.9	16.1	20.4	25.1	29.9	28.5	28.8	24.8	22.3	15.6	12.7	20.8

Hidrología



En la ciudad de Chihuahua intervienen 5 cuencas, de las cuales el área de estudio se localiza dentro de la “Cuenca Arroyo Cahuatal” recibe los escurrimientos de la parte norponiente de la sierra de Santa Eulalia, el agua llega al cauce mediante una gran cantidad de arroyos cuyos cauces están bien definidos en la sierra pero que al internares al valle reducen su tamaño, hasta generar un flujo laminar; su recorrido de sur a norte inicia prácticamente en el periférico L. Toledano hasta descargar al Río Chuviscar cerca de la Boquilla de Aldama.

Su característica principal es que cuenta con un cauce muy pequeño que se desborda fácilmente inundando grandes extensiones de terreno, especialmente al sur del aeropuerto.

Los escurrimientos de agua pluvial han sido considerados en esta ciudad como un elemento natural que necesariamente debe ser controlado y/o desalojado de las áreas urbanas, por lo anterior, las alternativas de control que se consideran dentro del *Plan Sectorial de Agua Pluvial para la Cd. de Chihuahua*, consisten principalmente en acciones de control necesarias en esta cuenca se dirigen hacia el encauzamiento de los arroyos en los tramos que se ubican dentro de la zona urbana, lo cual trae como beneficio el evitar inundaciones y riesgos a la población.

En este sentido, el PSMAP proponía para este arroyo, un proyecto de encauzamiento de importancia debido a la creciente urbanización de una zona susceptible a inundación, siendo imperativo el realizar obras que permitieran la captación y conducción de los escurrimientos pluviales hasta las zonas donde no se tuviera riesgos para la población, esto en una longitud total de 9,145m.

Debido a los costos de inversión que representa, las canalizaciones y soluciones pluviales se han venido realizando conforme a la urbanización de la zona y dependiendo de las necesidades y proyecciones del interesado; por lo que el proyecto de encauzamiento del arroyo Cahuatal se encuentra ejecutado en los tramos cercanos a los desarrollos habitacionales actuales.

Así mismo, como parte de los procesos para aprobación y desarrollo de los proyectos habitacionales de la zona, se realizaron estudios hidrológicos e hidráulicos que le permitieron diseñar un sistema que incluye la intercepción de los escurrimientos laminares del arroyo “Mina Vieja” y que se originan en la Sierra de Santa Eulalia, complementado con un conjunto de canales que permiten el tránsito de dichos escurrimientos hacia el arroyo El Cahuatal, cruzando los terrenos de Punta Oriente donde se han ubicado canales en los camellones centrales de las vialidades denominadas Avenida Paseos del Sol, Avenida Punta de Angostura y Avenida Parque de Oriente.

(VER PLANO 6.- Hidrología de la zona)

Flora y fauna

Por el tipo de suelo de la zona la vegetación es matorral desértico micrófilo, la vegetación nativa son arbustos espinosos y plantas de baja altura; en particular la zona se encuentra construida por lo que la vegetación existente en los alrededores y en los parques es ornamental; las áreas que se encuentran baldías presentan crecimiento de matorral y pasto de tipo silvestre

La vegetación y fauna “natural” en el área inmediata se localiza sobre el cauce del arroyo el Cacahuatal, las especies más comunes que se encuentran son: Prosopis glandulosa (mezquite) y Larrea tridentata (gobernadora), en cuanto a especies animales solo se advierte la presencia de insectos, reptiles como lagartijas y roedores, debido a que el terreno ya ha sido impactado con anterioridad y por consecuencia hay escasa fauna.

La zona carece de especies de interés comercial ya que la zona se encuentra urbanizada.



VISTA DE VEGETACIÓN EN CANAL ARROYO CACAHUATAL

Medio físico

Vivienda y entorno urbano

Particularmente analizando la delimitación propuesta para el área de estudio y según el Inventario Nacional de Vivienda, el cual se encuentra actualizado al año 2020, nos presenta la siguiente información de la zona en cuanto a vivienda y el entorno urbano:



MANZANAS DE ANÁLISIS / INV 2020

Viviendas		
	Total de viviendas	2108
	Total de viviendas particulares	2094
	Viviendas particulares habitadas	1723
	Viviendas particulares no habitadas	343
Fecha de actualización: 2020		
Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	7
	Con piso de material diferente de tierra	1713
	Con energía eléctrica	1719
	Con servicio sanitario	1716
	Con drenaje	1719
Fecha de actualización: 2020		

De acuerdo con estos datos, estas viviendas albergan aproximadamente a 5,153 habitantes con un promedio de ocupación de 3 hab/viv; todas o en su gran mayoría disponen de los servicios de electrificación, agua y drenaje.

En cuanto a las características del entorno urbano, el análisis arroja un total de 81 manzanas, las vialidades internas de los fraccionamientos cuentan con pavimento, guarniciones, banquetas, rampas en equinas de manzanas, parques y pasos peatonales, alumbrado público; y los servicios de acuerdo con la siguiente tabla:

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna
 Recubrimiento de la calle	76	4	0
 Rampa para silla de ruedas	57	22	1
 Paso peatonal	0	1	79
 Banqueta	73	7	0
 Guarnición	72	8	0
 Ciclovia	0	0	80
 Ciclocarril	0	0	80
 Alumbrado público	2	70	8
 Letrero con nombre de la calle	6	40	34
 Teléfono público	0	4	76
 Árboles y palmeras	6	63	11
 Semáforo para peatón	0	0	80
 Semáforo auditivo	0	0	80
 Parada de transporte colectivo	0	0	80
 Estación para bicicleta	0	1	79
 Alcantarilla de drenaje pluvial	1	2	77
 Transporte colectivo	0	20	60
 Sin restricción del paso a peatones	0	2	78
 Sin restricción del paso a automóviles	0	6	74
 Puesto semifijo	0	4	76
 Puesto ambulante	0	5	75

Fecha de actualización: 2020

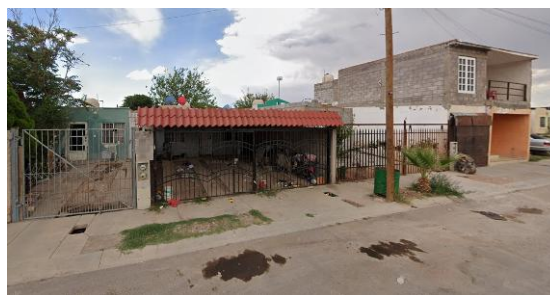
ANÁLISIS ENTORNO URBANO / INV 2020

La zona habitacional en el área de estudio pertenece a la densidad H45 de 36-45 viv/ha; se localizan los fraccionamientos: Sol de Oriente III, fraccionamiento donde se encuentra el predio de interés; Puerta Savona; parte de los Fracc. Punta Oriente III, V, Punta Naranjos, un asentamiento no identificado y Jardines de San Agustín, este último no contabilizado dentro del inventario nacional de vivienda, por lo que no figura dentro de los datos estadísticos anteriores; en esta área se cuantifican aproximadamente 2,591 lotes destinados a uso de suelo habitacional; estos repartidos de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTO	LOTES HABITACIONALES
SOL DE ORIENTE III	277
PUERTA SAVONA	753
PUNTA ORIENTE III	452

PUNTA ORIENTE V	495
PUNTA LOS NARANJOS	198
CERRADAS DE JARDINES DE SAN AGUSTIN	339
ASENTAMIENTO NO IDENTIFICADO	77

Estos fraccionamientos se caracterizan por tener lotes de superficie regulares de mínimo 120.00 m², las viviendas se distinguen por pertenecer al segmento de viviendas tradicional de interés social; con una tipología de vivienda en serie, algunas de las viviendas ya han sido modificadas en cuanto a ampliaciones, fachadas, bardas, enrejados y construcciones adicionales.



VIVIENDA EN LA ZONA

(VER PLANO 7.- Vivienda en el área de estudio)

Uso de comercio y servicios

El comercio dentro del área de estudio se localiza espaciadamente; se ha desarrollado dentro del uso destinado a comercio y servicios ubicados sobre las vialidades principales de la zona, sin embargo, se identifican establecimientos inmersos en las áreas habitacionales, siendo las viviendas adecuadas para ese fin; la mayoría de ellos no se encuentran identificados con dicho uso en la información digital disponible, como el SIGMUN o incluso en la zonificación secundaria del PDU vigente.

Estos comercios independientes varían entre talleres automotrices, tiendas oxxo, expendios, farmacias, papelerías, barberías, boutique, venta de comida preparada y principalmente abarrotes.



COMERCIO DE LA ZONA

(VER PLANO 8.- Comercio en el área de estudio)

Uso equipamiento y espacio público abierto

El sector equipamiento es de suma importancia para el desarrollo y calidad de vida de los habitantes de una ciudad, además de que este mismo es centro de atracción para el crecimiento, el buen desenvolvimiento de las ciudades, para dar solidez a la estructura urbana y valor a la zona dentro de la cual se encuentra ubicado.

La zona de estudio cuenta con equipamiento principalmente de tipo recreativo y de educación.

Fuera del área de estudio, el predio tiene accesibilidad dentro de un radio de 2,000.00m al resto del equipamiento que se localiza en el área.

- **Recreación y deporte:** es el equipamiento predominante en la zona, se limita a las áreas verdes y/o parques dentro de los fraccionamientos habitacionales, equipados con juegos infantiles, mobiliario, áreas de estar, vegetación y arbolado, canchas deportivas y algunas otras amenidades según su tamaño.



PARQUE FRENTE AL PREDIO EN ESTUDIO



PARQUE BANDERAS

- **Educación:** en la zona encontramos centros educativos de nivel básico, se identifican guarderías, jardín de niños, primarias, secundarias; de nivel medio superior se ubica el CECyT 20 ORIENTE, sobre la Av. Central y la Av. Tabalaopa, que imparte las carreras de Desarrollo Sustentable de Microempresas y Mantenimiento de Sistemas Automáticos.



JARDIN DE NIÑOS ELISA GRIENSEN



ESCUELA PRIMARIA LEONA VICARIO



ESCUELA SECUNDARIA FEDERAL #15



CECyT 20 ORIENTE

- **Servicios de Salud:** la zona se encuentra carente de servicios de salud y atención médica hospitalaria; se identificaron farmacias que ofrecen consultorios, así como la atención médica, dental y nutricional que brinda el CEDEFAM Punta Oriente, para familias en general o personas que no estén afiliadas a algún servicio médico.



Sin embargo, la zona no cuenta con servicios de salud hospitalario cercano.

- **Otros servicios:** uno de los equipamientos más importantes en la zona es el CEDEFAM Punta Oriente, el cual cuenta con actividades deportivas, clases como: box, zumba, aerobics, artes marciales, entre otras; recreativas, como clases de música, computación, manualidades, inglés, apoyo con tareas, estancia infantil; espacios que ofrecen apoyos sociales y servicios de atención médica, psicológica, nutriólogo, dentista, así como los Módulos de Impulso a la

Economía Familiar (MIFAM), que ofrecen asesorías para abrir o hacer crecer un negocio, entre más beneficios.



Se localiza también por la Av. Equus, el cementerio y funeraria “Jardines Eternos”.



Ya en el límite del área de influencia de los 2 km dispuestos para el análisis, se ubica en la Calle Parque España y Av. Quinta Real, la Estación No. 8 de Bomberos.



(VER PLANO 9, Zonas de equipamiento y espacio público abierto)

Predios baldíos: imagen urbana

La existencia de vacíos en manzanas rompe con la continuidad de las construcciones, genera sitios propicios para acumulación de basura, si existe vegetación seca puede generar riesgo de incendio, representan zonas de inseguridad para los vecinos y construcciones aledañas, entre otros.

Los estudios descriptivos o analíticos sobre la cuestión de los terrenos baldíos e inutilizados dentro del área urbana se reflejan en documentos de planeación; donde se identifican que: *los factores que provocan estos vacíos son de tipo económico, principalmente, en el sentido funcional se presupone la sub-valoración de ciertas áreas por la pérdida de actividades económicas, la degradación y el abandono de las construcciones.*

El área de estudio se encuentra delimitada por vialidades consolidadas, a su vez, se delimito en base a los fraccionamientos construidos; sin embargo, aproximadamente el 35% del área de estudio se encuentra baldía, siendo grandes extensiones aún sin desarrollar, destinadas a equipamiento, a vialidades sin construir y a las zonas aledañas al arroyo el cacahuatal.

Así mismo, dentro de los fraccionamientos, se identifican varios predios baldíos, unos destinados principalmente a uso comercial sin construcción y otros con uso de equipamiento general, que de igual manera se encuentran sin desarrollar.

Dentro del uso de suelo propiamente habitacional, se identificaron varios lotes sin construir, por lo que de los 2,591 lotes habitacionales, se estiman 345 lotes con construcción deshabitada y un aproximado de 82 actualmente baldíos; estos repartidos de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTO	LOTES HABITACIONALES	CON VIVIENDA NO HABITADA*	BALDIOS
SOL DE ORIENTE III	277	29	4
PUERTA SAVONA	753	169	0
PUNTA ORIENTE III	452	73	0
PUNTA ORIENTE V	495	52	0
PUNTA LOS NARANJOS	198	20	20
CERRADAS DE JARDINES DE SAN AGUSTIN	339	NA	0
ASENTAMIENTO NO IDENTIFICADO	77	2	58

*de acuerdo a datos de INV 2020 y observación de la zona.

Una solución para disminuir estos baldíos es mediante la ocupación con proyectos que ofrezcan condiciones más atractivas para la utilización de estos predios y que satisfagan las necesidades tanto de los promotores como de los posibles usuarios; esto mediante la intensificación de los usos del suelo, definición de áreas de uso mixto y/o comercio, y demás propuestas aplicables.

Estructura vial

ESTRUCTURA VIAL DE LA ZONA

La zona cuenta con una estructura vial, en su mayoría consolidada, o con algunos tramos que aún están pendientes de construir y que sirven al área de estudio; están conformadas por vías de carácter de primer orden, primarias y secundarias que permiten la conexión con el resto de la ciudad.

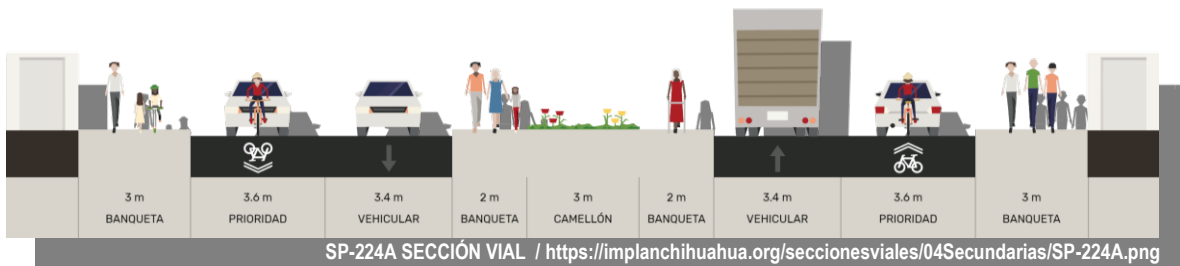
Estas vialidades en su orden de jerarquía son:

VIALIDAD	ORDEN	ESTATUS
Periférico Francisco R. Almada	Arterial	Construida / tramos pendientes
Av. Equus	Primaria	Construida
Av. Central	Primaria	Construida / tramos pendientes
Av. Parques de Oriente	Primaria	Construida / tramos pendientes
Av. Sol de Oriente	Secundaria	Construida / tramos pendientes
Av. Paseos del Sol	Secundaria	Construida
Av. Punta la Angostrura	Secundaria	Construida / tramos pendientes
C. Praderas del Alto Veld	Secundaria	Construida / tramos pendientes
C. Punta la Viña	Secundaria	Construida / tramos pendientes

Dichas vialidades representan la estructura principal dentro de la zona, sin embargo, no todas se encuentran consolidadas totalmente, o no garantizan una continuidad y conexión con otras; por lo que dentro de las vialidades que sirven directamente al predio para dar acceso y salida, tenemos:

Av. Sol de Oriente:

Vialidad secundaria por la cual se ubica el fraccionamiento donde se localiza el predio de interés, conecta hacia el sur con C. Praderas de Alto Veld y a las diferentes etapas de los fraccionamientos de Punta Oriente, y hacia el Norte con la Av. Central. Presenta una sección aproximada de 27.00m con camellón variable.



Av. Central:

Vialidad primaria que conecta la Av. Sol de Oriente con la Av. Equus, presenta una sección construida en dicho tramo, y su continuidad tanto hacia el sur como hacia el norte no se encuentra consolidada. Presenta una sección de 40.00m.



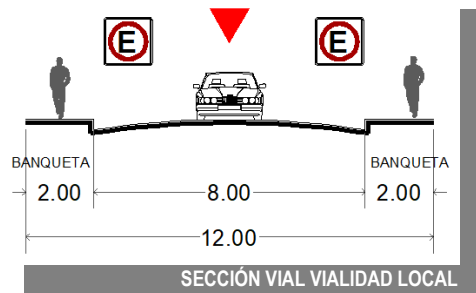
Av. Equus:

Vialidad primaria que conecta al área de estudio con el resto de la ciudad. Presenta una sección actual de 35.00m a 40.00m.



ESTRUCTURA VIAL INTERNA

Dentro del fraccionamiento Sol de Oriente III, el predio se ubica sobre la calle Sol del Algol, la cual forma un circuito dentro de la misma cerrada, presenta una sección de 12.00m con un sentido de circulación, y por ser zona habitacional con frentes de vivienda, se considera estacionamiento en ambos lados.



(VER PLANO 10, Estructura Vial)

(VER PLANO 10a, Secciones Viales)

Transporte publico

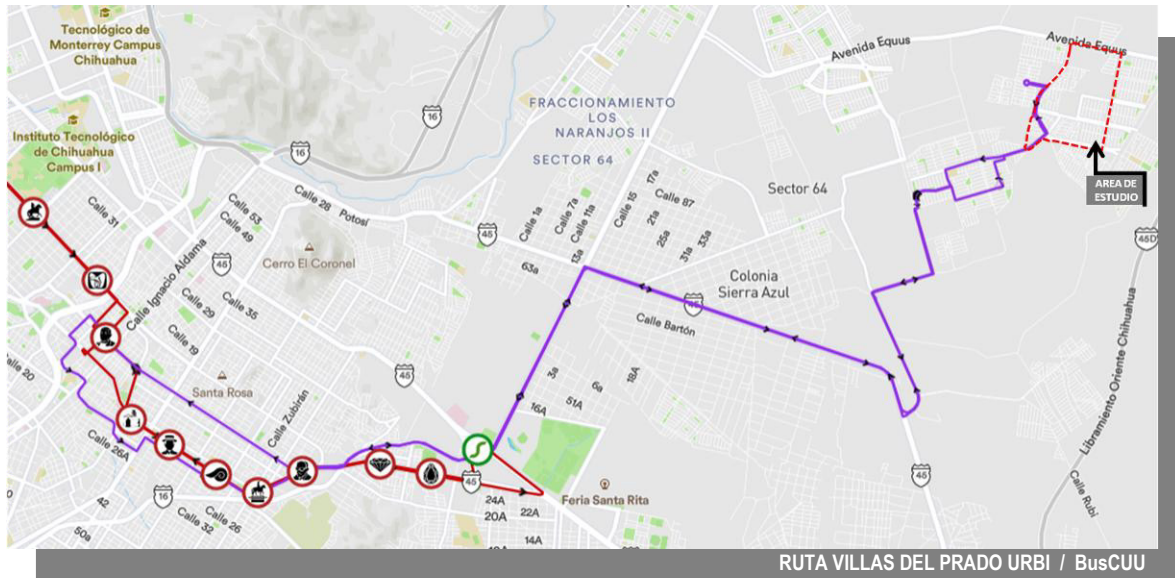
En la actualidad el sistema de transporte público cuenta con una flota de autobuses divididos en 28 rutas que se dividen en diferentes tipos de servicios, como troncal, alimentadoras, convencionales, circunvalatorias y metropolitanas.

Cuenca o zona	Cantidad de rutas (o líneas)	Cantidad de unidades
Circunvalatoria	2	84
Metropolitana	1	12
Norte	11	124
Poniente	7	78
Sur	6	111
Troncal	1	50
Total	28	459

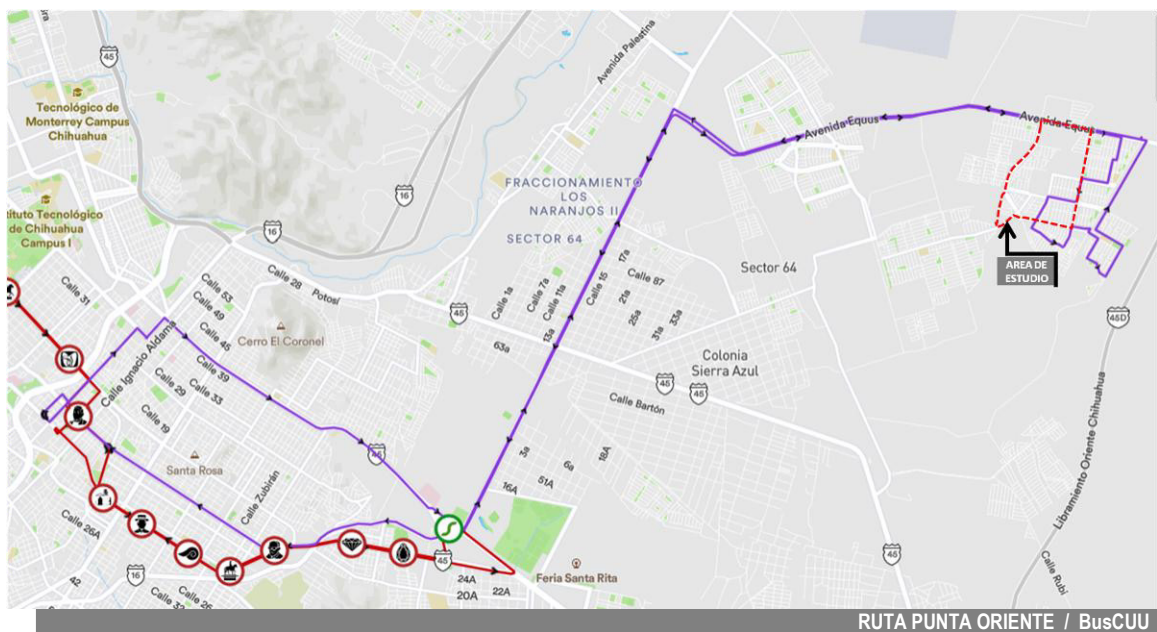
El horario de servicio de la Ruta Troncal es de las 05:30 a las 22:30 hrs. Estos horarios obedecen a la demanda de los sectores, tanto para llevar pasaje a la troncal al inicio de la jornada, como para el regreso. Es importante señalar que los horarios pueden tener variaciones propias a la demanda de cada zona y de la temporada del año.

Al área de estudio le sirven 2 rutas alimentadoras:

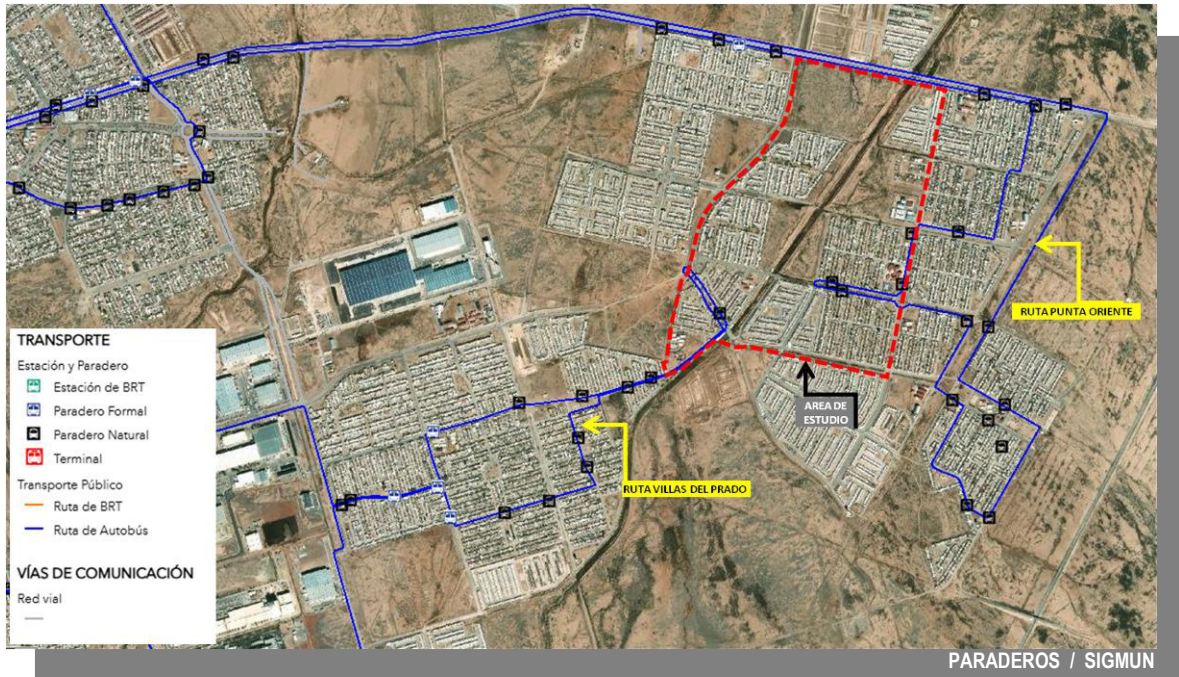
- La Ruta Villas del Prado Urbi, la cual cuenta con 9 autobuses aproximadamente y pasan cada 8-12 minutos entre semana y cada 24 minutos los domingos.



- La Ruta Punta Oriente, la cual cuenta con 14 autobuses aproximadamente y pasan cada 7 minutos entre semana y cada 14 minutos los domingos.



La cobertura de transporte público en Chihuahua estima que el 88% de los habitantes vive a menos de 400 metros de una parada de autobús. Así bien, en ambas rutas, encontramos paraderos formales e informales o llamados “naturales”, es decir, que no cuentan con señalización oficial, estos últimos suelen responder más a las necesidades de los usuarios.



Infraestructura

La infraestructura de servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y dar buena calidad de vida a sus habitantes, son primordiales.

El predio cuenta con la infraestructura eléctrica e hidrosanitaria necesaria ya que se encuentra dentro de un fraccionamiento el cual está dotado con dichos servicios, por lo que, al realizarse la construcción dentro del predio y como parte de los tramites que involucran dicha construcción, se realizarán los contratos para el suministro de los servicios de agua, drenaje y electrificación, los cuales serán solicitados en su momento.

De manera general, y como parte de la información a grandes rasgos de la zona y propiamente del fraccionamiento donde se ubica el predio de interés, la infraestructura disponible se compone de:

Agua potable

El suministro de agua potable en el fraccionamiento Sol de Oriente III, se sirve mediante una línea de 6” que se conecta desde la C. Praderas del Alto Veld y continua por la Av. Sol de Oriente; hacia el interior del fraccionamiento se distribuye mediante líneas de 3” que dan servicio a los lotes habitacionales.

Agua tratada

El suministro de agua tratada sirve para proveer los parques del fraccionamiento, la línea principal de 8" se ubica sobre la Av. Central y se ramifica con línea de 3" por las Av. Punta la Angostura y Av. Sol de Oriente y llega a las áreas verdes localizadas en el fraccionamiento.

Alcantarillado sanitario

La cobertura del servicio de alcantarillado sanitario se encuentra cubierta a través de una serie de redes de atarjeas que descargan, una parte, al colector ubicado por la Av. Sol de Oriente, y otra parte, al ubicado en la Av. Punta la Angostura para su conducción posterior al colector praderas sobre la Av. Punta la Angostura que desaloja hacia Jardines de Oriente.

Energía eléctrica y alumbrado

La alimentación eléctrica se hace por medio de líneas aéreas de media tensión ubicadas desde la C. Praderas del Alto Veld que continúan mediante líneas subterráneas por la Av. Sol de Oriente y de ahí hacia el interior de las cerradas del fraccionamiento, llegan a los transformadores y se distribuyen mediante líneas subterráneas de baja tensión para dar servicio a los lotes habitacionales.

Cuenta con transformadores tipo poste y tipo pedestal, y registros de concreto en banquetas.

El alumbrado público de la zona está conformado por arbotante sencillo octagonal de 7.5 m de altura, con percha tipo funda y brazo sencillo y luminaria tipo cobra de 240 v, de 100w vapor de sodio alta presión con balastro autor regulado de bajas perdidas; distribuidas a lo largo de las vialidades; así como postería interna para los para alumbrar las áreas verdes a base de arbotante recto circular de 5.0 m de altura, con punta poste y luminaria de policarbonato tipo colonial mexicano de 240 v. de 100 w vapor de sodio alta presión con balastro autor regulado de bajas perdidas.

Telecomunicaciones

La zona cuenta con medios de comunicación entre los cuales se encuentran líneas telefónicas y sistemas de televisión por satélite; así como sistema de televisión por cable, cobertura de telefonía móvil e internet.

(VER PLANO 13, infraestructura Fracc. Sol de Oriente III)

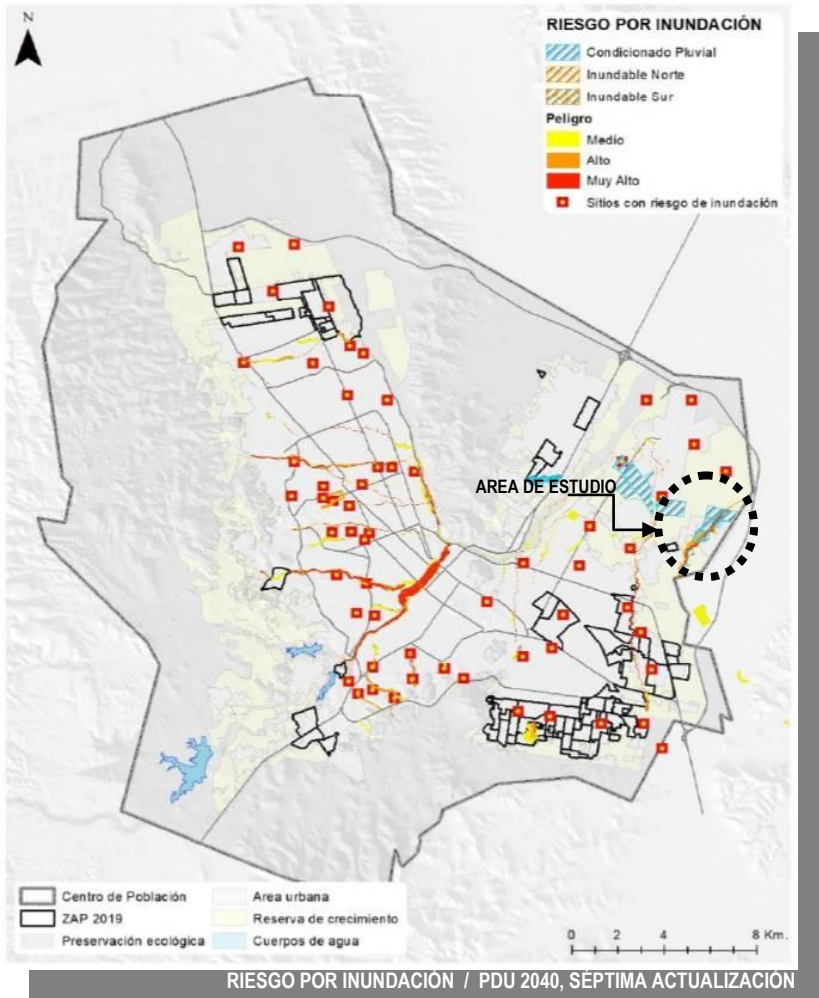
Riesgos y vulnerabilidad

Los riesgos son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio.

Los análisis de riesgos contenidos en el PDU 2040, así como el Atlas de Riesgos de 2014, carecen de información de la zona, la cartografía que se muestra en dichos documentos no muestra el actual desarrollo urbanístico del área; por esta razón se carece de este tipo de información de manera actualizada.

De acuerdo con análisis efectuado en la zona de estudio y a las condiciones del predio, se identificó un tipo de riesgos en la zona:

- Riesgo por inundación



Riesgo Inundación

El Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED), define la inundación como un evento que “debido a la precipitación, oleaje, marea de tormenta, o falla de alguna estructura hidráulica provoca un incremento en el nivel de la superficie libre del agua de los ríos o el mar mismo, generando invasión o penetración de agua en sitios donde usualmente no la hay y, generalmente, daños en la población, agricultura, ganadería e infraestructura”

Gran parte de los desastres que suceden en el país están relacionados con eventos hidrometeorológicos, de aquí la importancia de analizar e identificar los sitios y población susceptible a sufrir afectaciones por este tipo de eventos.

Como se mencionó anteriormente en medio

natural, la zona presenta condiciones de inundación en época de lluvias por las características topográficas del terreno, aunado a la ubicación del arroyo el cacahuatal, por lo que el desarrollo urbanístico de esa área requiere de estudios e infraestructura pluvial que adecue las condiciones naturales y conduzca los escurrimientos pluviales de manera que salvaguarden la seguridad de los ocupantes; por esta razón se establece dentro de la zonificación secundaria del PDU vigente como “condicionado pluvial”, el cual se describe como:

(CP) Condicionado Pluvial. Zonas con presencia de riesgos hidrológicos la cual queda condicionada a realizar los estudios y la infraestructura resultantes para mitigar dicha condición de acuerdo con el proyecto ejecutivo de drenaje pluvial autorizado por las autoridades Federales, Estatales y Municipales en materia.

Aunque se sabe que, bajo cualquier lluvia extraordinaria, la mayoría de la ciudad sufre de estragos ocasionados por una mala planeación, infraestructura y mantenimiento pluvial, se considera que la zona aledaña al predio de interés se encuentra resuelta, dado que existen canales de conducción pluvial construidos sobre camellones que dirigen el flujo pluvial hacia el tramo correspondiente del arroyo cacahuatal que se encuentra canalizado.

Ruta de seguridad

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es La Estación No. 8 de Bomberos, la cual está ubicada en se ubica en la Calle Parque España esquina con Av. Quinta Real, que se encuentra a 4.5 km de distancia y con tiempo estimado de llegada de 6 min.



Síntesis del diagnóstico

En relación con el diagnóstico del área de estudio, así como de la zona circundante podemos concluir:

- La zona cuenta con usos de suelo principalmente habitacionales, con construcciones de vivienda unifamiliar.
- El comercio en la zona es de tipo barrial y se localiza de manera espaciada en toda el área de estudio.
- La zona de estudio cuenta con áreas de equipamiento principalmente de tipo educacional de nivel básico y recreativo con parques de tipo barreal.
- Es una zona medianamente consolidada por lo cual el predio tiene acceso a la infraestructura existente de redes hidrosanitaria y eléctricas.
- Cuenta con acceso a vías que facilitan la interconexión con otros polos de la ciudad, así como con diferentes núcleos comerciales, de equipamiento y recreativos.

Normativo

100 Pasos para la Transformación 2024-2030

Presidenta Claudia Sheinbaum.

EJE: DERECHOS SOCIALES, BIENESTAR Y REDUCCION DE LA DESIGUALDAD.

DERECHO A LA VIVIENDA

“Se necesitan desarrollar más y mejores herramientas financieras, presupuestales y regulatorias para impulsar la producción de vivienda asequible. Promover una política más robusta para la habilitación de suelo apto para vivienda e industria partiendo de la planeación urbana con instrumentos municipales actualizados y publicados en los registros locales. Acompañar mejor la política local desde lo nacional, pensando en que los organismos de vivienda no deberían de concentrarse en personas afiliadas a la seguridad social, ya que las instituciones federales atienden a ese universo, sino en aquellos que no pueden acceder al crédito o que están afiliados a estas instituciones. Y finalmente, impulsar soluciones legales y administrativas que aceleren los trámites de regularización de la tenencia de la tierra y propiedad.”

Propuestas y acciones de gobierno:

- Que Infonavit pueda construir vivienda para que las y los trabajadores puedan adquirirla en un esquema de renta social o en propiedad. Esto es, una persona trabajadora puede rentar una vivienda construida por el Infonavit y pasado 10 años, si existe un pago cumplido de la renta, tendrá derecho a su compra.
- Apoyar a las personas más vulnerables cobrando una renta que no exceda el 30% el salario mensual.
- Fomentar el trabajo formal dando prioridad a las personas trabajadoras con mayor antigüedad en su cotización y que no sean propietarias.
- Que exista una cercanía de las casas a los centros urbanos y de trabajo.
- Precios justos y accesibles en la vivienda de interés social.
- Seguridad sobre la tenencia de los inmuebles.

Métricas 2030:

- Construir hasta 75 mil viviendas por año.
- Generar casi 1 millón de empleos por la construcción.
- Renta máxima equivalente al 30% del salario
- Viviendas bien ubicadas y con acceso a servicios
- Condiciones contractuales justas para quien gana menos
- Calidad de los materiales de construcción
- Libertad para elegir dónde y cómo vivir
- Acceso a mascotas
- Vivienda en México: Facilitar la adquisición de vivienda para mexicanos en el exterior.

CONFERENCIA DE PRENSA¹:

La Presidenta Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Claudia Sheinbaum Pardo, presentó el Programa de Vivienda y Regularización, a través del cual se construirá un millón de viviendas y se entregará un millón de escrituras, con la finalidad de apoyar particularmente a poblaciones vulnerables como mujeres jefas de familia, jóvenes, población indígena y adultos mayores.

¹ <https://www.gob.mx/> Conferencia de prensa Presidencia de la Republica | 14 de octubre de 2024 | Comunicado Presidenta Claudia Sheinbaum presenta nuevo programa de vivienda y regularización

- El objetivo es brindar vivienda para quien más lo necesita
- Inversión de 600 mil millones de pesos; inicia en 2025 con la construcción de 165 mil viviendas: Sedatu
- Se creará el Programa de Vivienda en renta para jóvenes, con precios asequibles de arrendamiento: Conavi
- Se estima generar más de 6.1 millones de empleos directos y más de 9 millones de empleos indirectos.

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) en coordinación con la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), y el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (Insus), implementará el Programa de Vivienda y Regularización (PVR) para construir un millón de viviendas nuevas, mejorar o ampliar más de 450 mil hogares y otorgar un millón de escrituras.

Se estima una inversión aproximada de 600 mil millones de pesos (mdp) en la construcción, mejoramiento y ampliación de viviendas, y se atenderá prioritariamente a mujeres jefas de familia, jóvenes, población indígena, y adultos mayores.

La construcción de las viviendas se realizará en todo el país, con un enfoque regional que asegure una cobertura equitativa. La distribución proyectada es la siguiente:

- **Región Sur:** 325,000 viviendas en Guerrero, Oaxaca, Chiapas, Veracruz, Tabasco, Campeche, Quintana Roo y Yucatán.
- **Región Centro:** 239,400 viviendas en Ciudad de México, Estado de México, Morelos, Puebla, Tlaxcala, Hidalgo, Querétaro y Guanajuato.
- **Región Centro-Norte:** 228,800 viviendas en Jalisco, Michoacán, Colima, Nayarit, Aguascalientes, Zacatecas, San Luis Potosí, Durango, Sinaloa y Baja California Sur.
- **Región Norte:** 206,800 viviendas en Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas.

Este proyecto de vivienda pretende no solo solucionar el problema del rezago habitacional, sino también impulsar el crecimiento económico en las diferentes regiones del país, creando empleos y mejorando la infraestructura.

El programa de vivienda tiene como prioridad atender a las poblaciones más desfavorecidas, enfocándose en zonas con altos niveles de marginación, riesgo de desastres naturales y altos índices de inseguridad. Se dará especial atención a las necesidades habitacionales de las comunidades indígenas y de aquellos municipios afectados por proyectos prioritarios del gobierno.

Entre los grupos que recibirán apoyo destacan:

- Población vulnerable en general.
- Familias en zonas de alto riesgo.
- Municipios con necesidades de vivienda debido a proyectos prioritarios.
- Comunidades indígenas y rurales.
- Poblaciones con crecimiento demográfico acelerado.

Las viviendas construidas en el marco de este programa se desarrollarán bajo estrictos criterios de seguridad y sostenibilidad, priorizando la calidad de vida de sus habitantes. Las principales características de estos inmuebles incluyen:

- No se ubicarán en zonas de riesgo (como pendientes pronunciadas, áreas propensas a inundaciones o cerca de fallas geológicas).

- Contarán con todos los servicios básicos: agua potable, drenaje y electricidad.
- Estarán cerca de centros educativos, de salud, y zonas de recreación y cultura.
- Tendrán acceso a vialidades primarias y secundarias.
- Incluirán áreas verdes y espacios recreativos.
- Estarán diseñadas de acuerdo a las características familiares, culturales y contextuales de cada región.

COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL

INFONAVIT: la dependencia construirá 500 mil viviendas de interés social para derechohabientes, con una inversión de 288 mil mdp; otorgará 250 mil créditos para mejoramiento y ampliación, adicional al millón que ya se otorga para este rubro; y se implementará un programa de vivienda en renta con opción a compra.

CONAVI: para la población no derechohabiente y de bajos ingresos se construirán 500 mil viviendas con una inversión de 285 mil millones de pesos y se mejorarán 300 mil hogares con un presupuesto de 15 mil mdp. Detalló que para adquirir las viviendas las personas podrán acceder a financiamientos subsidiados con una tasa de interés del 0% y que se realizará un censo casa por casa a través de servidores de la nación para determinar la capacidad de pago.

INSUS: actualmente 3.2 millones de lotes no cuentan con escrituras y la meta es avanzar en una tercera parte con el millón de escrituras; 700 mil corresponden al Insus, 100 mil al Fovissste y 200 mil al Infonavit, en 2025 este programa iniciará en el oriente del Estado de México.

FINANCIERA PARA EL BIENESTAR: a través de sus 1,700 sucursales en todo el país, será el vehículo financiero para apoyar al Programa de Vivienda y Regularización, principalmente para las personas no derechohabientes.

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 37
Anexo del sábado 07 de mayo de 2022.

Este Plan es el documento rector que establece el quehacer y las prioridades de la administración estatal con el objetivo de mejorar las condiciones actuales del estado y encauzarlo hacia el desarrollo pleno y la prosperidad de sus habitantes.

Además, sustenta las decisiones operativas, administrativas y financieras que tomará con el fin de cumplir lo plasmado en el presente Plan, así como de cuidar el adecuado uso de los recursos públicos, privilegiando la eficacia, eficiencia y transparencia de estos.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza sus objetivos en cinco ejes:

1. Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua
2. Crecimiento económico innovador y competitivo.
3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable.
4. Seguridad humana y procuración de justicia.
5. Buen gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje 3 destacan los temas:

- Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.
- Movilidad y transporte.
- Infraestructura y gestión integral del agua.
- Vivienda.
- Desarrollo territorial y regional.
- Ecología y medio ambiente.

Y en los cuales se tiene los siguientes objetivos:

1. Ampliar y modernizar la infraestructura pública del estado como detonador del desarrollo para mejorar la calidad de vida de los chihuahuenses en todas las regiones del estado, con respeto a la biodiversidad y la conservación de los servicios ecosistémicos para las próximas generaciones.
2. Contar con vías de comunicaciones suficientes, adecuadas, de calidad y seguras.
3. Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del estado.
4. Garantizar el derecho humano al agua y al saneamiento, a través de programas y acciones para la gestión integral del recurso hídrico del estado, asegurando un aprovechamiento sustentable y equitativo del agua superficial y subterránea que permita la conservación de la biodiversidad y los ecosistemas.
5. Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses.
6. Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.
7. Impulsar acciones que garanticen un medio ambiente sano y un desarrollo sustentable del territorio, la protección de la biodiversidad y de los ecosistemas, promoviendo la mitigación y adaptación al cambio climático.

Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027

Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 08
Anexo del sábado 25 de enero de 2025.

El PMD es el documento que contiene las políticas públicas, planes y programas que se van a ejecutar en nuestra ciudad y, como tal, constituye también el fundamento de las decisiones y acciones que se tomarán desde el Gobierno Municipal en los siguientes años. En otras palabras, el PMD es el instrumento en el cual se determina y se plasma la manera en que construiremos un municipio para todas y todos.

Dentro del Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027, correspondiente al municipio de Chihuahua,

En él se trazan diferentes objetivos divididos en 5 ejes rectores:

- **EJE 1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.**

Mantener la seguridad pública es la obligación más importante de todo gobierno. Es la condición que permite a las personas hacer su vida y procurar el bienestar de sus familias. A las empresas les facilita el progresar para generar empleos lo cual se traduce en desarrollo económico. A los tres órdenes de gobierno les permite ejecutar sus programas y proyectos para atender las necesidades de la comunidad. Por lo anterior, la seguridad debe entenderse como la política pública de mayor relevancia para el gobierno municipal y en este Eje Rector se le atiende a través de Estrategias y Líneas de Acción.

- **EJE 2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.**

Generar más ingreso y prosperidad para todas y todos los habitantes del municipio de Chihuahua implica ejecutar múltiples políticas públicas en diferentes ámbitos. Por un lado deben apoyarse a las empresas, comercios y emprendedores facilitándoles los trámites municipales y aplicando iniciativas de mejora regulatoria para que puedan emprender sus proyectos de inversión sin retrasos innecesarios, pero siempre cumpliendo con las normas establecidas.

- **EJE 3. Más calidad de vida para ti y tu familia.**

Para lograr una calidad de vida mejor para ti y tu familia deben atenderse los temas de combate a la pobreza, salud, atención a personas vulnerables y la familia, así como la educación, deportes, cultura y participación ciudadana. En todos ellos la injerencia del gobierno municipal es diferenciada al así establecerlo el marco legal y en este Eje Rector se les atiende a través de Estrategias y Líneas de Acción.

- **EJE 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.**

Nuestra ciudad y municipio es nuestra casa grande y como tal debemos mantenerla en buen estado, construyéndole la infraestructura necesaria y dándole mantenimiento a la existente para que sea un espacio apropiado donde las personas y sus familias puedan hacer sus vidas y los sectores sociales y productivos ejecuten sus actividades cotidianas.

Para lograr lo anterior, en este Eje Rector se han incluido Estrategias y Líneas de Acción que atienden el tema de la infraestructura urbana y social. La primera entendida como aquellas obras que hacen más funcional a la ciudad como, por ejemplo, la construcción de calles, avenidas, parques, jardines o líneas de alumbrado. La segunda siendo obras destinadas a mejorar la calidad de vida de las personas como reparaciones al sistema de agua potable y drenaje o la extensión de sus redes en colonias, la pavimentación de calles y la construcción de banquetas.

- **EJE 5. Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.**

El gobierno es el actor de la sociedad responsable de guiarla en su desarrollo en función de lo que le haya indicado en las elecciones o en reuniones de trabajo celebradas en múltiples espacios. En otras palabras, el gobierno deberá ejecutar aquellas políticas, planes y proyectos que la sociedad le vaya dictando en función de las condiciones del momento y la disponibilidad de recursos.

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040, Séptima Actualización

Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 24
Anexo del sábado 23 de marzo de 2024.

Políticas del PDU 2040

De acuerdo con el PDU 2040 y las políticas establecidas del crecimiento integral y continuo de la ciudad, se define que 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.

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

- El desarrollo integral de las personas estará en el centro de las políticas públicas.
- Colocar el cuidado del medio ambiente y la sustentabilidad como prioritarios para las políticas públicas.
- Generar equitativamente oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir.
- Ser una metrópoli competitiva y sustentable.

Los principios del PDU para llevar a cabo la visión de ciudad son:

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

Cada Principio se despliega en Componentes para organizar su ejecución, siendo el resultado del análisis técnico y de la consulta ciudadana llevada a cabo y se muestran como sigue:

Principios	Estrategias Temáticas	Estrategias Transversales
Chihuahua Equitativa e Incluyente	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Equidad e inclusión • Seguridad
Chihuahua Innovadora y Ordenada	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura urbana • Usos de suelo • Espacio público • Accesibilidad y movilidad 	<ul style="list-style-type: none"> • Perspectivas de desarrollo económico
Chihuahua Respetuosa del Medio Ambiente	<ul style="list-style-type: none"> • Áreas naturales protegidas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Resiliencia y conservación medioambiental activa. • Áreas naturales para ser protegidas
Gobernanza Urbana	<ul style="list-style-type: none"> • Instituciones sólidas • Participación ciudadana 	<ul style="list-style-type: none"> • Gobernanza urbana

PRINCIPIOS, GRUPOS TEMÁTICOS, Y GRUPOS TRANSVERSALES / PDU 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN

Chihuahua Equitativa e Incluyente.

La ciudad debe garantizar el acceso de todas las personas a tres aspectos o dimensiones de la vida urbana:

1. El acceso a los servicios: públicos, sociales, de información, electricidad, transporte, educación, salud, agua y drenaje, entre otros.
2. El acceso a los mercados: de tierra, vivienda, laboral y crediticio; y
3. El acceso a los espacios de participación: política, física, cultural y social.

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.

Chihuahua Respetuosa del Medio Ambiente.

La sustentabilidad debe ser entendida a partir de las dimensiones básicas -social, ambiental y económica- y de un resultado esperado en un mundo equitativo, viable y habitable, lleva a la necesidad de reconocer que el camino por andar para alcanzar este desarrollo es aún muy extenso en Chihuahua.

En términos prácticos, para efectos del Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, una ciudad sustentable significa que ésta se modele con base en los recursos naturales con los que cuenta, en particular el agua y que las políticas urbanas prioricen el respeto al ambiente y a los seres vivos.

Gobernanza Urbana.

Las personas podrán tener la posibilidad y el derecho de participar en los asuntos de la ciudad y, por tanto, su voz debe ser incorporada en la toma de decisiones. El reto es, indudablemente, la confianza que debe generar un modelo de gobernanza a partir de mecanismos que garanticen la máxima difusión y participación ciudadana de forma transparente y efectiva. Este reto, lo toma el Plan de Desarrollo Urbano con el propósito de que se garantice el derecho a participar; se plantean estrategias para ello, tanto de forma sectorial como individual para consolidar una mejor cultura de participación.

Zonificación Secundaria

Objetivo de la estrategia para la administración del uso de suelo

Consolidar una ciudad que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

Definición de la zonificación secundaria

A partir de la Zonificación Primaria se establece la Zonificación Secundaria de este Plan, determina los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población y que fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, alturas y otros parámetros.

Normatividad complementaria

Cualquier modificación al PDU refiriéndose a la dosificación de los usos y destinos de suelo, potenciales de edificabilidad (COS, CUS, Alturas), la estructura urbana y vial prevista, considerado el dimensionamiento y confirmación de vialidades (secciones viales), así como políticas y normas vigentes para el desarrollo de la ciudad; se refieren a instrumentos elaborados que demuestren técnica y financieramente la posibilidad de realizar cambios que resulten benéficos para la ciudad en su conjunto.

Condicionantes a los usos de suelo

Las condicionantes de uso hacen referencia a situaciones en las que un uso de suelo de la zonificación secundaria puede verse influenciado o afectado por eventualidades tales como: inundaciones derivadas por el contexto urbano, la hidrografía y características del suelo (condicionante pluvial); políticas de urbanización que condicionan el uso de suelo en transición entre el suelo urbanizable y no urbanizable (área de borde); las salvaguardas que buscan prever posibles riesgos antropogénicos (relleno sanitario, plantas de tratamiento, almacenamiento de combustibles), y aquellas que delimitan el área de servicio que permiten garantizar la seguridad y eficiencia de las operaciones aéreas (conos de navegación aérea) ante distintas actividades en el área urbanizable.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Última reforma 19.02.2025
Gaceta Municipal No.430.

Los objetivos generales se establecen dentro del artículo 3, el cual cita:

- 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;
- IX. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y
- X. 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.

Y para normatividad aplicable al presente estudio se mencionan los siguientes artículos:

Artículo 27. 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 establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

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

- I. 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;

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Última reforma 02.10.2023
Gaceta Municipal No.328-III.

Artículo 1. El cumplimiento y observancia de este Reglamento y sus normas técnicas complementarias es de orden público e interés social, y tendrán por objeto establecer las reglas y procedimientos que deberán aplicarse para:

- I. La ejecución de acciones urbanas;
- II. El proyecto arquitectónico, estructural y procedimientos de construcción para toda clase de construcciones;
- III. El proyecto, construcción y procedimientos de construcción de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales;
- IV. El destino y conservación de predios y construcciones;
- V. Las licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas;
- VI. Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo y de las propias construcciones;
- VII. La utilización de la vía pública;
- VIII. 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, condominios, centros comerciales e industriales, parques industriales, conjuntos urbanos y obras similares;
- IX. La conservación y mejoramiento del ambiente, la prevención, el control y la atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, y
- X. El proyecto, construcción y control de calidad de obras civiles en general.

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 establecen 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;
 - b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas, y
 - c) Multifamiliar: De más de 60 viviendas.

Artículo 52. Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, imagen urbana, comunicación, seguridad estructural, integración al contexto y acondicionamiento ambiental, en las edificaciones en el Municipio, los proyectos arquitectónicos deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este Título para cada tipo de edificación, y en el Plan de Desarrollo urbano Sostenible y las demás disposiciones legales aplicables.

En lo señalado en el Capítulo Segundo, Dimensiones Mínimas del **Artículo 54 al 67** se establece la normatividad aplicable a predios, citando restricciones, frentes mínimos, dimensionamiento mínimo de construcciones, cajones de estacionamiento, etc.

Estrategia

Estrategia general y características del predio

El predio se encuentra en un fraccionamiento ya urbanizado, donde predomina la vivienda de interés social, además de encontrarse predios destinados a parques, algunos comercios de tipo vecinal y equipamiento destinado a escuelas de nivel básico.

La estrategia general de desarrollo se basa en los usos de suelo y en la estructura urbana actual del área de estudio; la cual se considera no se ve afectada por la propuesta que el presente instrumento pone a revisión, y se establece con una visión a corto y largo plazo de acuerdo con las condicionantes de la zona y a los intereses del particular.



PREDIO EN FOTO AÉREA

Polígono de actuación

Como se menciona anteriormente, el predio de estudio es propiedad y es promovido por la empresa RUBA Desarrollos S.A. de C.V.; se encuentra localizado con domicilio en la calle Sol del Algal No. 14294 en el Fraccionamiento Sol de Oriente III; sus colindantes: en frente la misma calle donde se ubica, C. Sol del Algal, en sus costados colinda con construcciones de viviendas y en el posterior con barda municipal que a su vez colinda con área verde del fraccionamiento.

Debido a los intereses de la empresa, el predio forma parte de los lotes destinados a la edificación de casas muestras, mismas que sirven de referencia para los diferentes fraccionamientos de la zona gracias a su ubicación.



PREDIO EN FOTO JULIO 2024 (ANTES DE INICIO DE CONSTRUCCIÓN) / GOOGLE MAPS

Modelo de desarrollo - propuesta de cambio de uso de suelo

La acción urbana propuesta y que se promueve mediante este estudio a solicitud del interesado se especifica cómo cambio de uso de suelo de **Uso Habitacional H45** a **Uso Habitacional H60+**, que permita la densificación del suelo en congruencia con las políticas que establece el PDU 2040 y la normatividad vigente aplicable, con el objetivo de desarrollar vivienda tipo dúplex en dicho predio.

Enfoque inmobiliario

Debido al creciente mercado en la ciudad de Chihuahua para el modelo de vivienda tipo dúplex, que se caracteriza por ser dos unidades habitacionales dentro de un mismo lote, varios desarrolladores han decidido incursionar en ofertar este tipo de vivienda dentro de sus nuevos fraccionamientos, tal es el caso de RUBA Desarrollos.

Como se menciona anteriormente, el predio de interés, forma parte de la batería de casas muestra que el desarrollador ofrece en la zona, es por tal motivo, el interés de realizar la modificación menor a la zonificación secundaria propia del lote; con una visión a corto plazo que le permita la edificación de la tipología de vivienda deseada que se integrara a los prototipos habitacionales actuales y posteriormente, a largo plazo, realizar las gestiones que apliquen para su venta.

El proyecto consiste en una edificación de tipo habitacional dúplex, considerando una vivienda por nivel, con acceso desde la parte exterior a nivel de calle para el nivel de planta baja y a través de escalera externa para el nivel de planta alta; ambos con 1 cajón de estacionamiento dentro del mismo lote, los cuales se comercializaran de manera independiente bajo el régimen de condominio.

Política de desarrollo

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones en el espacio urbano existente, elevando la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso de este, ocupando prioritariamente los espacios desocupados de la ciudad. La propuesta se basa en modificar la intensidad de un uso habitacional existente en el predio, que satisfaga los intereses del particular y que no perjudique la estructura urbana y de infraestructura actual de la zona.

Estrategia de uso de suelo

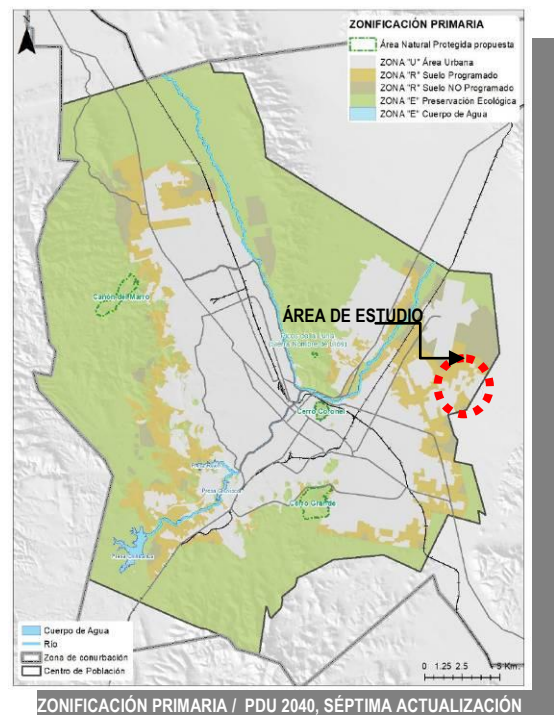
Zonificación primaria

Dentro de la zonificación primaria estipulada en el PDU 2040 como: Zona U, Zona R y Zona E; el predio se localiza dentro de la mancha urbana definida como:

ZONA U: Se define como el área urbana o urbanizada.

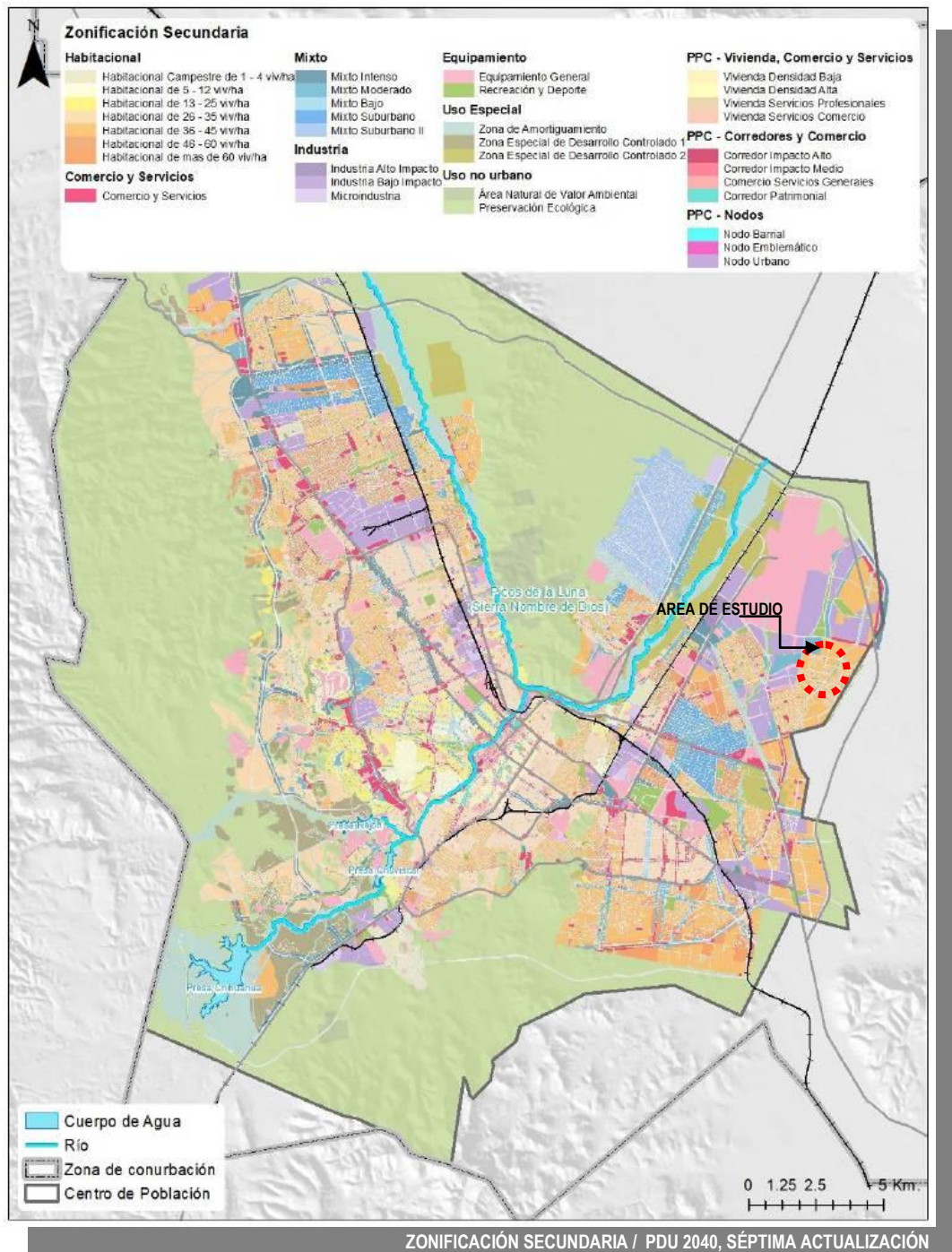
Se incluyen todas las zonas urbanizables y construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes.

Las regulaciones para este tipo de zona están indicadas en la zonificación secundaria, contenidas en este instrumento y en su caso, de forma complementaria, en el plan parcial correspondiente, las Zonas U se componen del área urbanizada y los planes parciales aprobados.

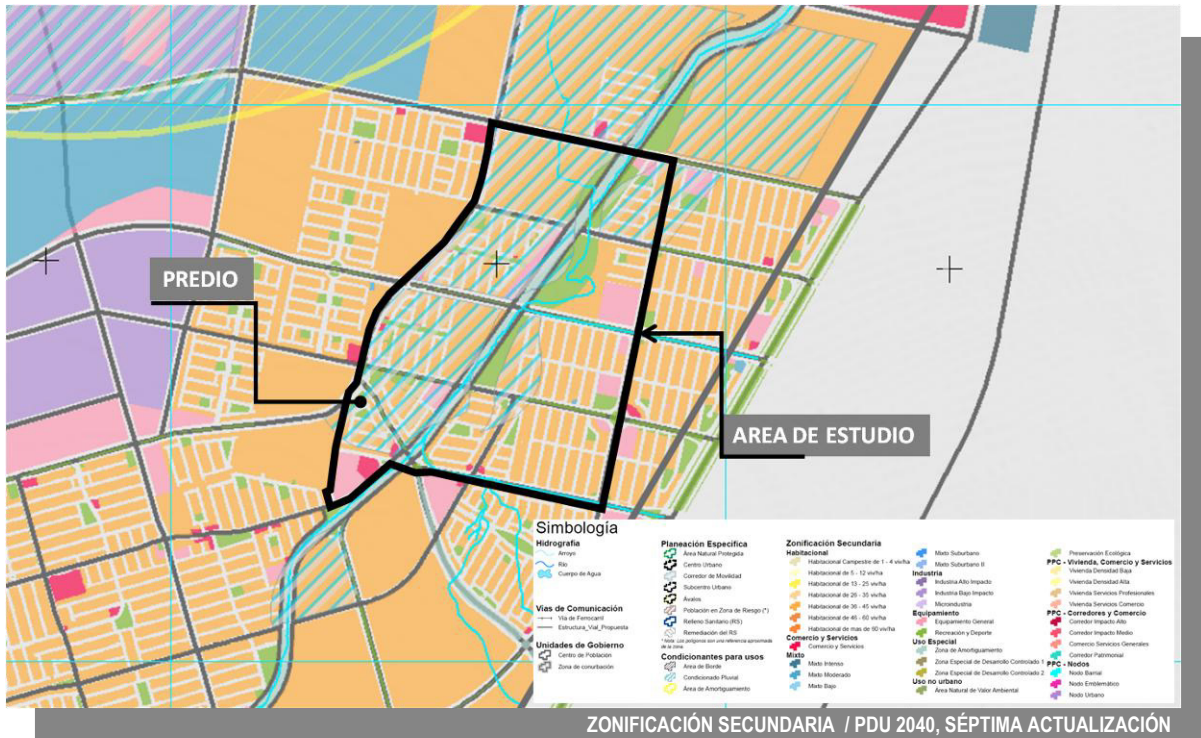


Zonificación secundaria

Como se menciona en el apartado de antecedentes, en las disposiciones del PDU para el predio, dentro de la zonificación secundaria, los usos de suelo dentro del área de estudio están destinados a habitacionales con densidad H45 (36-45 viv/ha), algunos predios con Uso de Comercio y Servicios, equipamiento general y de Recreación y Deporte.



(VER PLANO 3, Uso de Suelo actual PDU 2040, séptima actualización)



Uso habitacional propuesto

El uso Habitacional, es el uso predominante en la zona urbana, se distingue en tipologías en base a su densidad.

Densidades bajas:

1. De 01 a 04 viviendas por hectárea
2. De 05 a 12 viviendas por hectárea

Ambas concentradas tanto en la zona donde habita la población dedicada al comercio y a los servicios; como en las zonas con carácter rural / suburbano.

Densidades Medias:

3. De 13 a 25 viviendas por hectárea
4. De 26 a 35 viviendas por hectárea

Ubicadas en zonas intermedias en la parte central de la Ciudad y los extremos norte, poniente, y oriente, dándose una mezcla de la actividad económica de los habitantes dividida entre el sector secundario y el terciario.

Densidades Altas:

- ➡ 5. De 36 a 45 viviendas por hectárea (USO ACTUAL DEL PREDIO)
- 6. De 46 a 60 viviendas por hectárea

Ubicadas en las zonas contiguas a los polos industriales de la Ciudad, concretamente al norte de la Ciudad, y paulatinamente al oriente, y nororiente de la zona urbana.

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, propone una adecuación en la zonificación secundaria vigente con el fin de establecer el uso de suelo propuesto en toda la superficie del predio de interés:

➡ **HABITACIONAL H60+** (USO SOLICITADO)

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado:

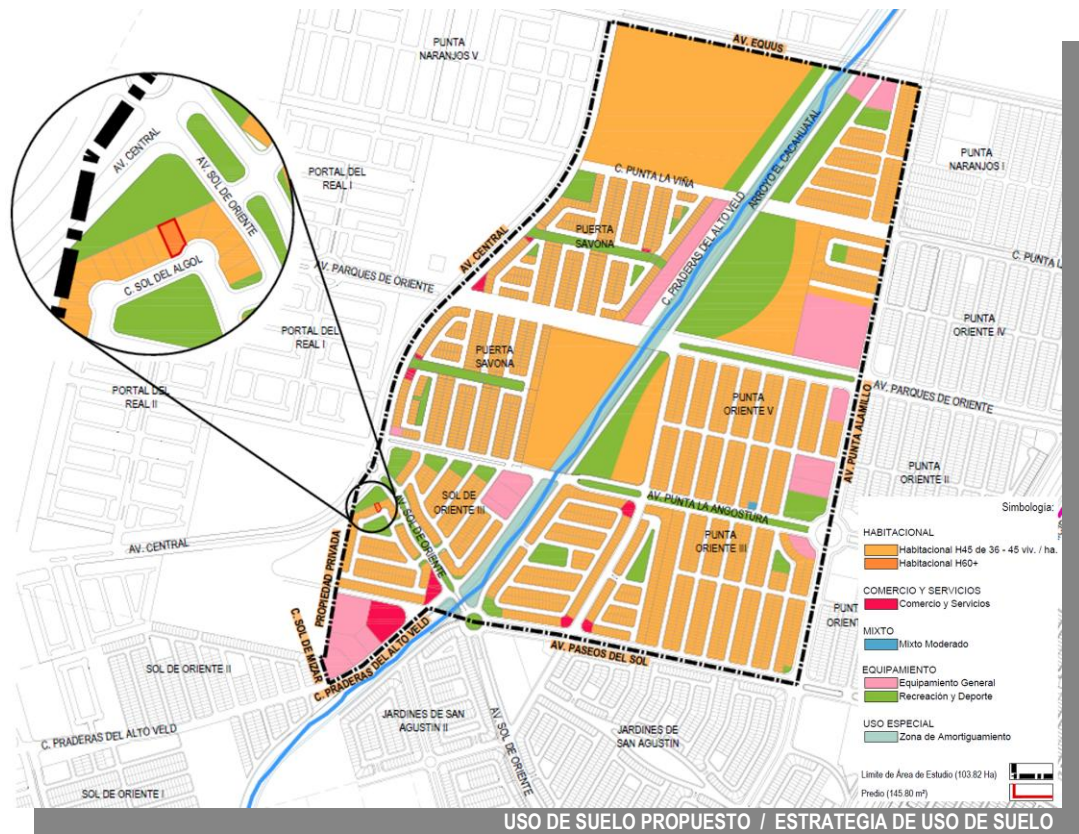
Nombre del Uso de Suelo: *Uso de Suelo H60+*

OBJETIVO DEL USO DE SUELO H60+

Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público.

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO H60+

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



(VER PLANO 13, estrategia de uso de suelo)

Normatividad para uso habitacional propuesto

HABITACIONAL H60+

El uso propuesto para el predio con la densidad que permite más de 60 viviendas por hectárea, con la siguiente normatividad:

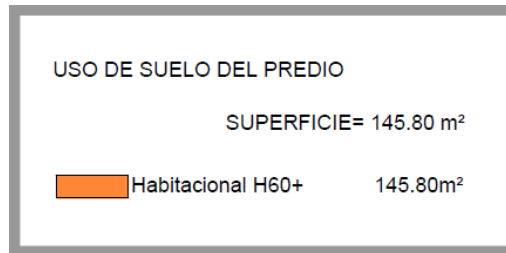
NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR									
Densidad	Densidad Bruta máxima viv/ha	Densidad Neta máxima viv/ha	Sup. Privativa Habitabile (m ²)	C0S	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura Max. Mts. pisos	Restricción Frontal/Fondo/Lateral	Cajones de Estacionamiento
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad cercana, según aplique.

Notas:

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

Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Plurifamiliares. **SR:** Sin Restricción Proyecto; **SP:** Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso); **C0S:** Coeficiente de Ocupación de Suelo. **CUS:** Coeficiente de Utilización de Suelo.

Conforme a lo anterior dentro del predio se propone la siguiente dosificación de usos de suelo:



Estrategia de Vivienda

Con la solicitud para el cambio de **Uso Habitacional H45 a Uso Habitacional H60+**, se permite la compatibilidad en el predio para desarrollar un proyecto de casa muestra tipo dúplex que propicia la comercialización de esta nueva oferta de vivienda y genera un atractivo más en la zona,

La propuesta de vivienda se sujetará a la normatividad del PDU 2040 vigente, al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y a los demás aplicables.

Proyecto

Como se menciona anteriormente, el proyecto que se propone consiste en un conjunto habitacional tipo dúplex en 2 niveles, con una vivienda por nivel, los cuales se apegaran a la normatividad aplicable; la edificación se compone de la siguiente distribución:

NIVEL	AREA	DESCRIPCION
VIVIENDA 1 UBICADA EN NIVEL PLANTA BAJA	Estacionamientos a nivel de calle	1 cajón de estacionamiento ubicado dentro del lote
	Acceso	Acceso a vivienda desde nivel de calle
	Estancia - Comedor	Área conjunta de estancia y barra de comedor
	Cocina	Espacio para cocineta integral
	Baño	Área de baño completo con lavamanos aparte
	Recamara 1	Recamara con espacio de guardado
	Recamara 2	Recamara con espacio de guardado
	Patio	Patio exterior con acceso desde el interior de la vivienda
VIVIENDA 2 UBICADA EN NIVEL PLANTA ALTA	Estacionamientos a nivel de calle	1 cajón de estacionamiento ubicado dentro del lote
	Acceso	Acceso a vivienda desde nivel de callea través de escalera exterior
	Estancia - Comedor	Área conjunta de estancia y barra de comedor
	Cocina	Espacio para cocineta integral
	Baño	Área de baño completo con lavamanos aparte
	Recamara 1	Recamara con espacio de guardado
	Recamara 2	Recamara con espacio de guardado
	Patio	Patio exterior con acceso desde nivel de calle a través de pasillo de servicio lateral

Nota: El proyecto está sujeto a ajustes o modificaciones, según las necesidades del interesado, siempre apegados a la normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, así como a las revisiones de los departamentos correspondientes para aprobación de proyecto ejecutivo, licencia de construcción y demás aplicables.

(VER PLANO 14, Estrategia de vivienda: proyecto)

La ocupación está considerada para familias de 3 a 4 integrantes, por lo que el proyecto supone una población máxima de 8 habitantes; esta puede disminuir ya que muchas veces los ocupantes son familias jóvenes sin hijos.

The advertisement is divided into four main sections. At the top, two exterior views of a two-story duplex unit are shown. The left view shows the front facade with a staircase leading to a second-floor balcony. The right view shows a side profile of the same unit. Both exterior views include the 'Jardines de San Agustín II' logo, the phone number '(614) 196 2010', and the 'ruba' logo with the slogan 'Llegaste a casa'. A red banner at the bottom of each exterior view reads 'DILE COMO QUIERAS pero que sea'. Below the exterior views are two floor plan diagrams. The left diagram is labeled 'PLANTA BAJA' (Ground Floor) and shows a living area with a sofa, a dining table, a kitchen, and a bathroom. The right diagram is labeled 'PLANTA ALTA' (Upper Floor) and shows a bedroom, a bathroom, and a balcony. A vertical label on the left side of the floor plans reads 'MODELO ORQUÍDEA // DUPLEX'. At the bottom of the floor plan section, there is a 'ruba' logo and the slogan 'Llegaste a casa', along with the phone number '(614) 196 2010' and the text 'Para más detalles consulta términos y condiciones en: ruba.mx/términos-y-condiciones'. At the very bottom of the advertisement, the text 'PROYECTO DUPLEX / PUBLICIDAD DE LA EMPRESA' is displayed.

JARDINES DE San Agustín II (614) 196 2010

Para más detalles consulta términos y condiciones en: ruba.mx/términos-y-condiciones

ruba
Llegaste a casa

PROYECTO DUPLEX / PUBLICIDAD DE LA EMPRESA

Estrategia de infraestructura

El predio se encuentra localizado en un área habitacional consolidada, se cuenta con infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y comunicaciones, a pie de lote; por lo que solo se requieren las solicitudes y contratos específicos en las diferentes dependencias para dotar de dichos servicios al predio; los cuales se realizarán en su momento una vez se concluya el proceso de construcción.

Estrategia de vialidad

El presente estudio no contempla una estrategia para vialidad. La vialidad local de acceso al predio C. Sol del Algol, dispone una sección vial considerada suficiente para albergar el flujo vehicular que pudiera presentarse con el desarrollo del proyecto tipo dúplex una vez sea habitado, por lo que no representa un aumento a lo ya considerado dentro de la planeación del fraccionamiento.

Síntesis de la propuesta

El objetivo primordial de este estudio es promover **el cambio de uso de suelo de habitacional H45 a Habitacional H60+**, para un predio de propiedad privada y poder concretar la visión que se tiene de generar una edificación habitacional plurifamiliar tipo dúplex, esto en congruencia con los usos existentes y en relación con las condiciones contextuales; la cual deberá acatar todos los requerimientos normativos que se especifiquen en materia de edificación y de la normatividad aplicable.

La solicitud del predio es congruente con el “Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040, Séptima Actualización”, ya que la propuesta no representa un impacto negativo en la zona, por lo que no modifica la estructura urbana, ni la estructura vial, y contribuirá a versatilidad y ocupación de suelo baldío.

Esta propuesta se basa en el **Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua**, por lo que comparte la esencia de los planteamientos y lineamientos para el apoyo y fortalecimiento del desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua.

Enfocados en la visión que se tiene de ciudad como escenario deseable, el promotor RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V. a través del presente instrumento, está convencido de que la propuesta ofrecerá mejoras al fraccionamiento y cumplirá con la normatividad vigente, así como con las exigencias que el mercado demanda.

Instrumentación

En este apartado se consideran las acciones prioritarias a corto, mediano y largo plazo que se sugieren para que se logre cumplir con la estrategia planteada.

El particular que promueve esta modificación es de personalidad y capital privado, es propietario del suelo y estará a cargo, a través de una desarrolladora privada, de ejecutar y promover cualquier acción urbana en el mismo.

A la vez, se hará cargo de cubrir los pagos por derechos, factibilidades, permisos y licencias para la autorización y ejecución de las obras de edificación.

Programático

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

OBRA	DESCRIPCION	SECTRO PUBLICO	SECTOR PRIVADO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Aprobaciones	Estudio de Planeación					
Estudios Complementarios Para edificación	Levantamiento Topográfico					
Tramitología	Uso de suelo departamental					
	Alineamiento y No. Oficial					
	Contrato de JMAS					
Proyectos	Proyecto Arquitectónico					
	Proyecto Estructural					
	Instalaciones Hidrosanitarias y de Gas					
Construcción	Construcción de proyecto					
Comercialización	Venta					

Bibliografía

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- LEY DE PLANEACIÓN
- LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
- LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
- LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027
- CÓDIGO MUNICIPAL
- REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA EL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 2040
- ATLAS DE RIESGOS PARA LA CIUDAD DE CHIHUAHUA
- PLAN SECTORIAL DE AGUA PLUVIAL EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN
- PORTALES DE GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA DEL INEGI 2020
- PORTAL Y SISTEMA DE MAPAS INEGI
- PORTAL Y SISTEMA DE INFORMACIÓN SIGMUN
- PORTAL Y SISTEMA DE INFORMACIÓN DENUE
- PORTAL Y SISTEMA DE INFORMACIÓN INV
- PORTAL Y SISTEMA DE INFORMACIÓN GOOGLE MAPS / GOOGLE EARTH
- PORTAL Y SISTEMA DE INFORMACIÓN CHIHUAHUA MOVIL

Créditos

GOBIERNO MUNICIPAL

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Mariza Borjas Chacón
Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano

PROMOTOR

RUBA Desarrollos S.A. de C.V.
Propietario

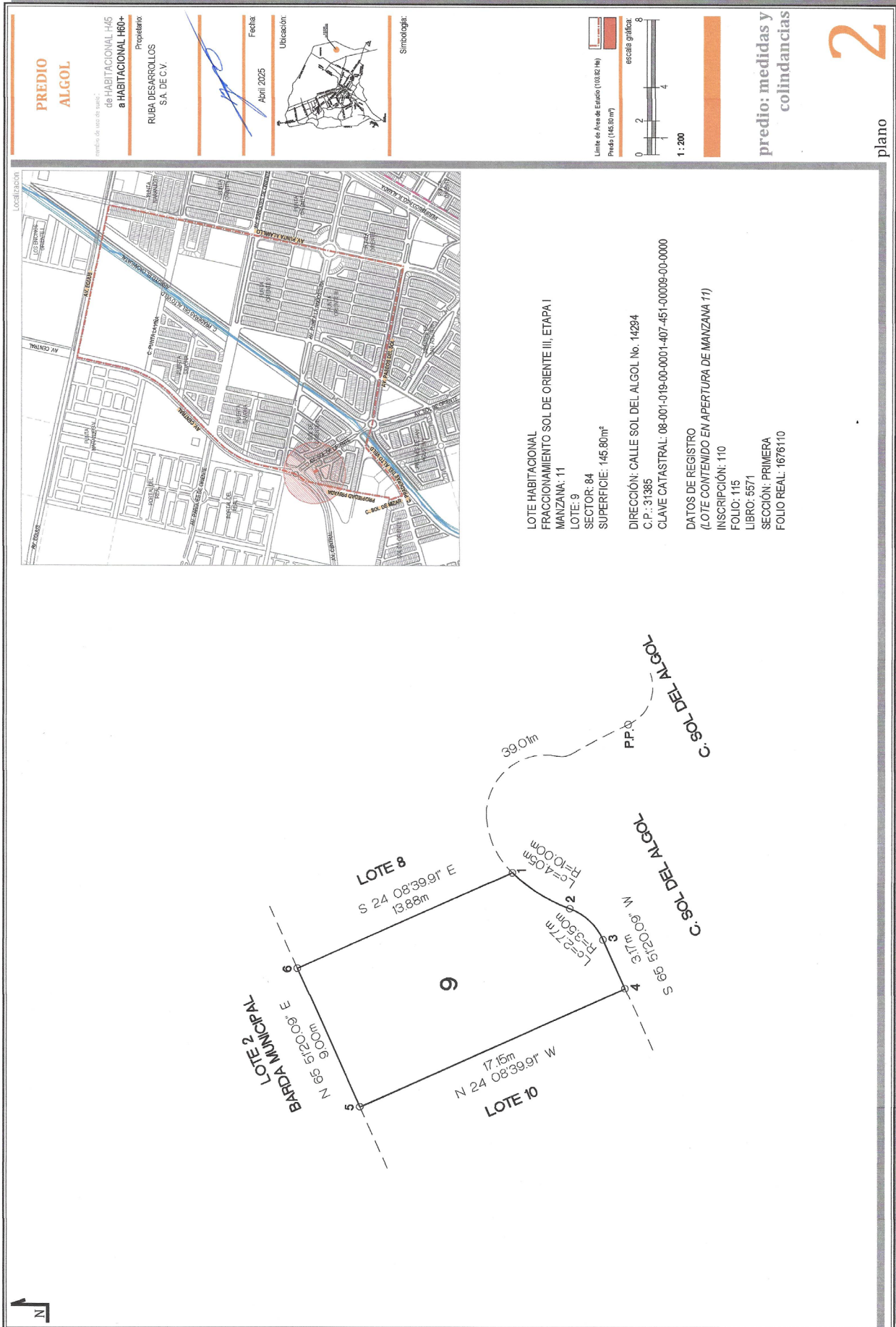
CONSULTOR

Arq. Rosa Ma. Minjarez Sáenz
DRU No. 049

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rosa Ma. Minjarez Sáenz', is written over the text of the consultant's name and number.

Anexo Gráfico

- 1- Definición del área de estudio
- 2- Predio: medidas y colindancias
- 3- Usos de suelo actual (PDU 2040, séptima actualización)
- 4- Estructura urbana
- 5- Topografía, geología y edafología
- 6- Hidrología de la zona
- 7- Vivienda en el área de estudio
- 8- Comercio y servicios en el área de estudio
- 9- Zonas de equipamiento y espacio público abierto
- 10- Estructura vial
 - 10a- Secciones viales
- 11- Infraestructura Fracc. sol de Oriente III
- 12- Polígono de actuación en foto aérea
- 13- Estrategia de uso de suelo
- 14- Estrategia de vivienda: proyecto



**PREDIO
ALGOL**

Proyecto de loteo de terreno:
**de HABITACIONAL H45
a HABITACIONAL H60+**
Propietario:
**RUBA DESARROLLOS
S.A. DE C.V.**

Fecha:
Abril 2025

Ubicación:

Simbología:

Limite de Área de Estatus (145.82 Ha)
Predio (145.80 m²)
escala gráfica:

1: 200

**predio: medidas y
colindancias**

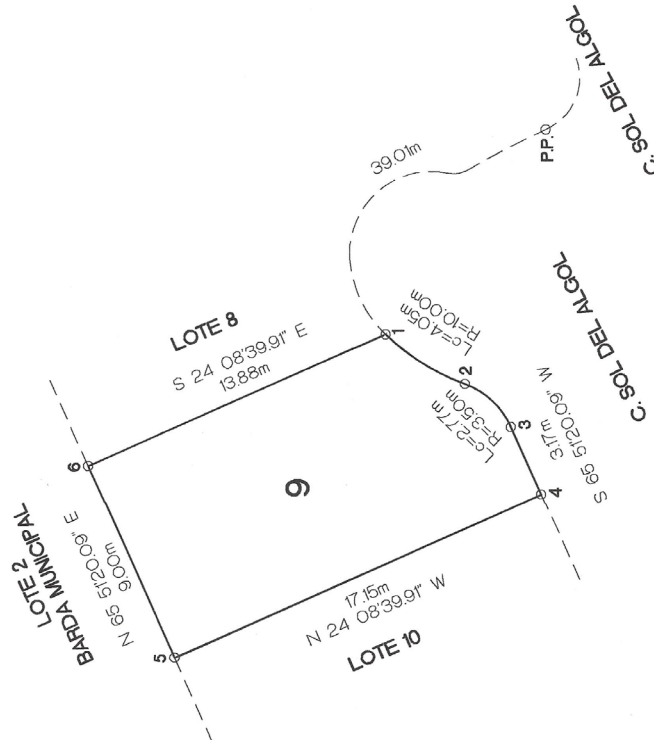
2

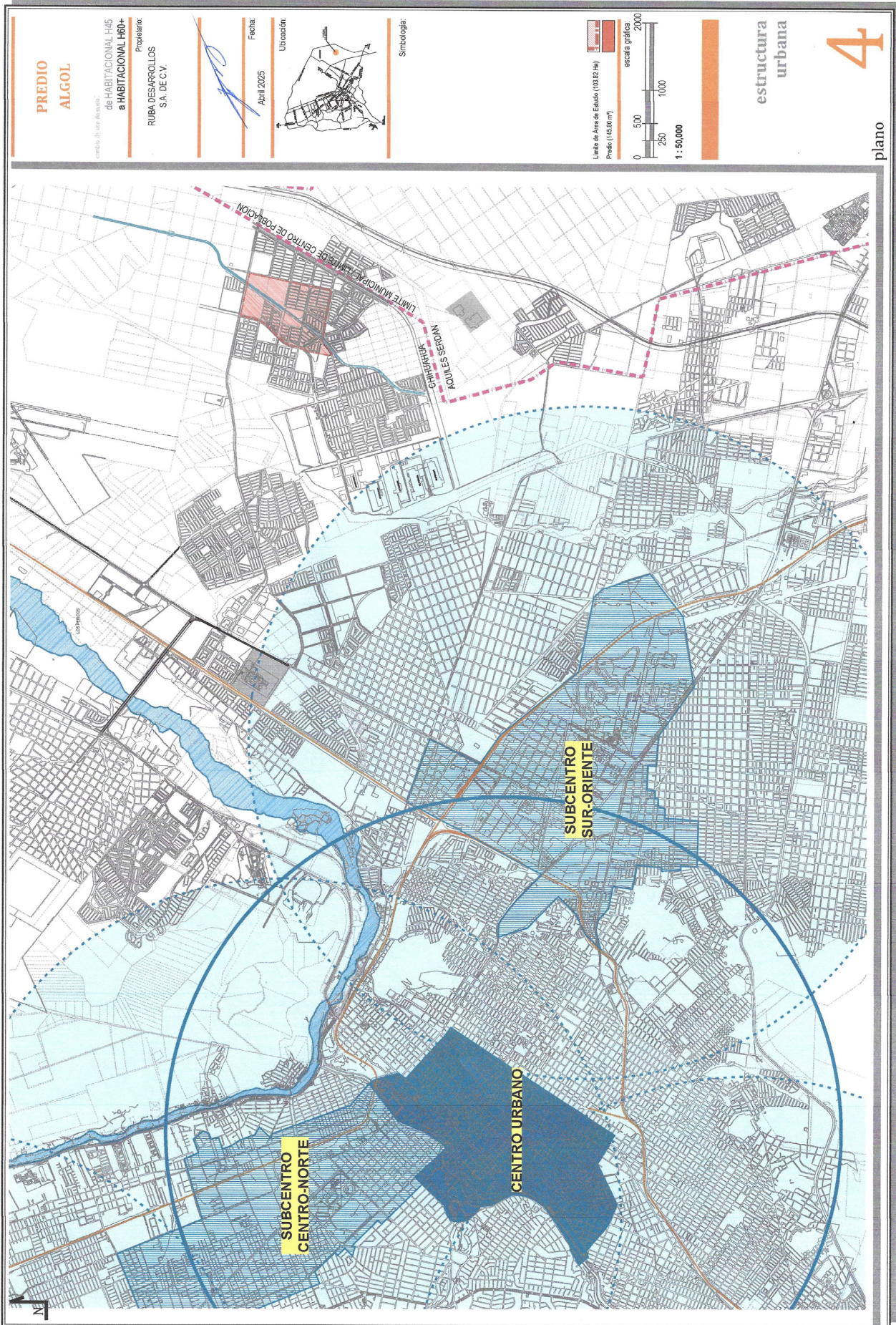
plano

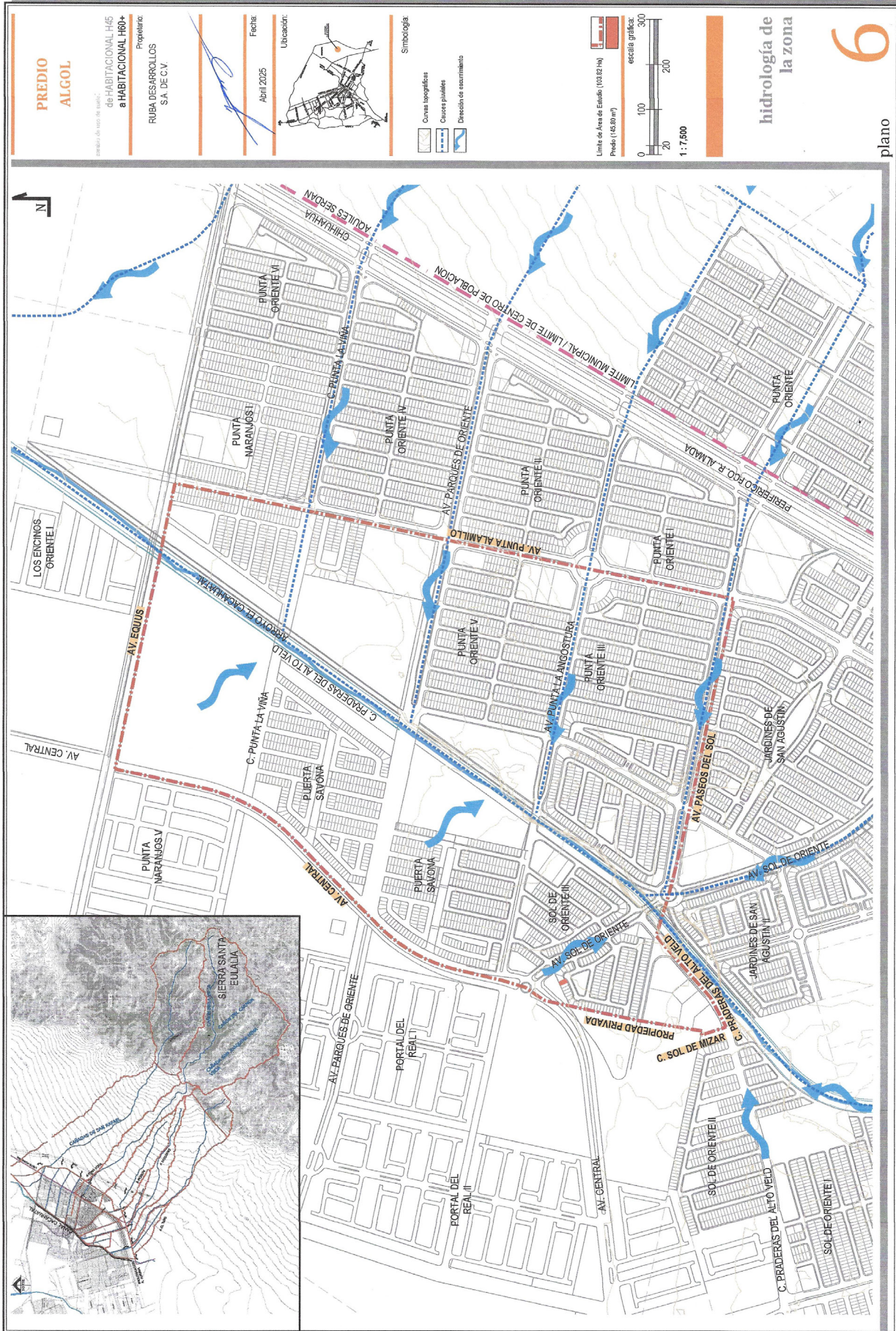
LOTE HABITACIONAL
FRACCIONAMIENTO SOL DE ORIENTE III, ETAPA I
MANZANA: 11
LOTE: 9
SECTOR: 84
SUPERFICIE: 145.80m²

DIRECCIÓN: CALLE SOL DEL ALGOL No. 14294
C.P.: 31385
CLAVE CATASTRAL: 08-001-019-00-0001-407-451-00009-00-0000

DATOS DE REGISTRO
(LOTE CONTENIDO EN APERTURA DE MANZANA 11)
INSCRIPCIÓN: 110
FOLIO: 115
LIBRO: 6571
SECCIÓN: PRIMERA
FOLIO REAL: 1676110











**PREDIO
ALGOL**

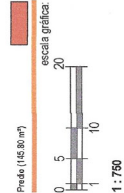
Campeón de la zona de barrios:
de HABITACIONAL H45
a HABITACIONAL H80+
Propietario:
RUBA DESARROLLOS
S.A. DE C.V.

Fecha:
Abril 2025



Simbología:

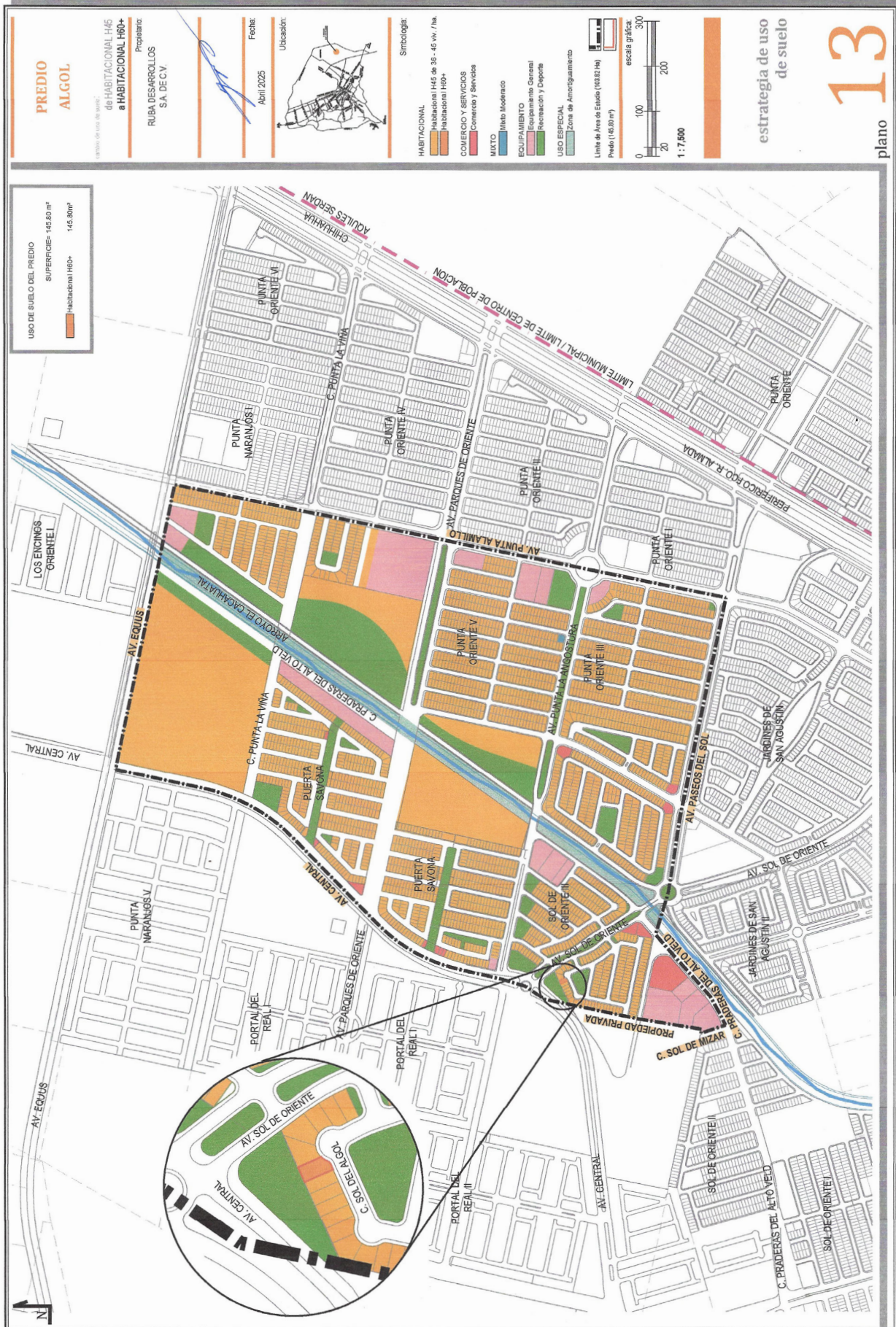
CUADRO DE CONSTRUCCION		
LEDO	RUMBO	DISTANCIA
1	Ra-030	61.4165
2	Ra-350	62.277
3	S-09703020°W	317
4	N-030030°E	1715
5	N-09703020°E	300
6	S-030030°E	300
SUPERFICIE = 145.86 m ²		



polígono de
actuación en foto
aérea

12

plano





SIN TEXTO