

*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 01 de julio de 2026.

No. 52

Folleto Anexo

ACUERDO N° 074/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
DEPARTAMENTOS SAN PEDRO**

SIN TEXTO

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 074/2026

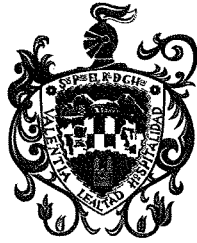
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinticinco de febrero del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Departamentos San Pedro**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Calle San Pedro de Jesús Maldonado número 2703 del Ejido Labor de Terrazas de esta ciudad, con superficie de **1,000.00** metros cuadrados, en los términos del acuerdo de referencia.

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 treinta días del mes de abril 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. 04/2026**

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 25 de febrero del año 2026, dentro del punto número doce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

En desahogo de 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 presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Jaime Mendoza Orozco y Sandra Carolina Morales Merino, en su carácter de propietarios del predio, los cuales solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Departamentos San Pedro", en el predio ubicado en calle San Pedro de Jesús Maldonado número 2703 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con diecisiete votos a favor y tres votos en contra de la Regidora María Elena Rojo Almaraz, el Regidor Miguel Alonso Riggs Baeza y el Regidor Hugo Eduardo González Muñiz, se tomó por mayoría de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Jaime Mendoza Orozco y Sandra Carolina Morales Merino, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Departamentos San Pedro**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Calle San Pedro de Jesús Maldonado número 2703 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 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 cuatro días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"DEPARTAMENTOS SAN PEDRO"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Jaime Mendoza Orozco y Sandra Carolina Morales Merino**, en su carácter de propietarios del predio, los cuales solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Departamentos San Pedro**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle San Pedro de Jesús Maldonado número 2703 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los **ciudadanos Jaime Mendoza Orozco y Sandra Carolina Morales Merino**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Departamentos San Pedro**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle San Pedro de Jesús Maldonado número 2703 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 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 "**Departamentos San Pedro**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos Jaime Mendoza Orozco y Sandra Carolina Morales Merino, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Jaime Mendoza Orozco;

3. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Sandra Carolina Morales Merino;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 17,045** de fecha 14 de marzo del 2025, otorgada ante el Lic. Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público número 1 del Distrito Judicial Morelos, comparecen Margarita Almodovar Valdés como parte Vendedora y por la otra, los señores Jaime Mendoza Orozco y Sandra Carolina Morales Merino con el objeto de celebrar un contrato de compraventa respecto del predio identificado como Fracción V de la Fracción IV de la Parcela Número 7, de la Zona 1, ubicado en Calle San Pedro de Jesús Mladonado Numero 2925 del Ejido Labor de Terrazas de esta ciudad con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, inscrito bajo la Inscripción 93, Folio 104, Libro 4994 de la sección primera con folio real 1577019 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Recibo de pago del impuesto predial 2026-121216** expedido por Tesorería Municipal de fecha 16 de enero de 2026;
6. **Oficio DASDDU/749/2025** de fecha de 21 de octubre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 783/2025** de fecha 11 noviembre del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
8. **Oficio DASDDU/750/2025** de fecha 21 de octubre del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DDHE/1300/2025** de fecha 27 de octubre 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;
10. **Oficio DASDDU/830/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/1165/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Décima Primera Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 15 de enero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y Omar Enrique Márquez Estrada, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;

13. Oficio DASDDU/042/2026 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 21 de enero de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto vial el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/042/2026** de fecha 21 de enero del 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto vial el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Primera Sesión Ordinaria celebrada el día 15 de enero del 2026, 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 "**Departamentos San Pedro**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en predio en el identificado como Fracción V de la Fracción IV de la Parcela Número 7 de la Zona 1, ubicado en la Calle San Pedro de Jesús Maldonado No. 2703 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 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 los ciudadanos Jaime Mendoza Orozco y Sandra Carolina Morales Merino, en su carácter de propietarios del predio.

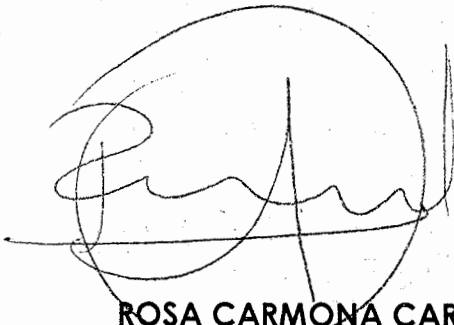
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Departamentos San Pedro**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Calle San Pedro de Jesús Maldonado número 2703 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+**.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal a los 25 días del mes de febrero del año 2026.

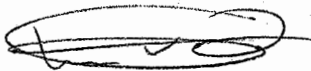
**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**



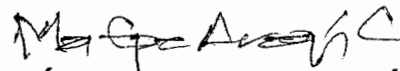
**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**



**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 LOS **CIUDADANOS JAIME MENDOZA OROZCO Y SANDRA CAROLINA MORALES MERINO**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**DEPARTAMENTOS SAN PEDRO**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE SAN PEDRO DE JESÚS MALDONADO NO. 2703 DEL EJIDO LABOR DE TERRAZAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,000.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60+** DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

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 4 DÍAS DEL MES DE Marzo DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

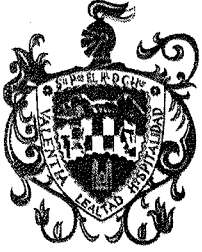
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/042/2026

Chihuahua, Chih. 21 de enero de 2026

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 **Jaime Mendoza Orozco y Sandra Carolina Morales Merino** en su carácter de propietarios del predio ubicado en la Calle San Pedro de Jesús Maldonado No. 2703, del Ejido Labor de Terrazas, de esta ciudad; con superficie de **1,000.00 m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado **“Departamentos San Pedro”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio 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/749/2025 de fecha 21 de octubre del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Departamentos San Pedro”** 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. 783/2025 de fecha 11 de noviembre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Departamentos San Pedro”**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/750/2025 de fecha 21 de octubre 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/1300/2025 de fecha 27 de octubre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se no se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/830/2025 de fecha 27 de noviembre 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/1165/2025 de fecha 03 de diciembre 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 **“Departamentos San Pedro”** fue presentado en la **Décimo primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **15 de enero de 2026** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

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

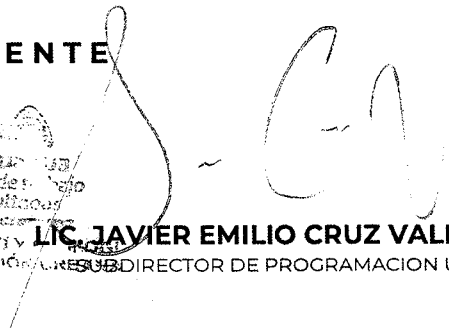



Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo-indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de las identificaciones con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio No. DASDDU/749/2025 de fecha 21 de octubre del 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. **Oficio No. 783/2025 de fecha 11 de noviembre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio No. DASDDU/750/2025 de fecha 21 de octubre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. **Oficio No. DDHE/1300/2025 de fecha 27 de octubre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

8. **Oficio No. DASDDU/830/2025 de fecha 27 de noviembre de 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. **Oficio No. SJ/DRPA/1165/2025 de fecha 03 de diciembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Décimo Primera Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 15 de enero 2026 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobanté de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana "**Departamentos San Pedro**", para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE **LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA**
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA



ÍNDICE

1. Introducción

2. Fundamentación Jurídica

3. Antecedentes

- Ubicación del predio
- Definición del área de estudio
- Disposiciones del predio de conformidad al PDU 2040
- Uso de suelo actual
- Uso de suelo solicitado

Régimen de tenencia de la tierra

4. Diagnóstico

Aspectos Socioeconómicos

Medio natural

- Topografía
- Geología
- Suelo
- Vegetación
- Clima
- Hidrología

Medio físico

- Vivienda
- Comercio y servicios
- Equipamiento
- Estructura vial
- Transporte público

Infraestructura

- Agua potable
- Drenaje sanitario
- Energía eléctrica
- Predios baldíos
- Riesgos y vulnerabilidad

5. Normativo

6. Estrategia

- I. Estrategia general
- II. Estrategia particular
 - A. Uso de suelo
 - B. Vialidades
 - C. Infraestructura

7. Conclusiones

Créditos

Anexo – Planos

Bibliografía

1 - INTRODUCCIÓN -

El presente estudio de planeación destaca los elementos técnicos y urbanos que fundamentan la modificación solicitada, permitiendo así obtener la autorización del aumento de densidad del uso de suelo para el predio solicitado.

La Ciudad de Chihuahua está viviendo una transformación urbana y demográfica acelerada, impulsada por dinámicas económicas y de movilidad contemporáneas. Este proceso favorece un modelo de ciudad compacta, con mejor aprovechamiento de la infraestructura existente, reducción de traslados y fortalecimiento de centralidades urbanas.

En este contexto, la vivienda plurifamiliar resulta estratégica: diversifica la oferta habitacional, acerca hogares a equipamientos y empleo, impulsa la revitalización de corredores urbanos, promueve una movilidad más sustentable y contribuye a una ocupación eficiente del suelo. La consolidación de proyectos en predios servidos mejora la seguridad urbana, dinamiza la economía local y eleva la calidad del espacio público.

El presente estudio propone el **aumento de densidad de Habitacional H35 (26-35 viv/ha) a Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha)** para el predio situado en **CALLE SAN PEDRO DE JESÚS MALDONADO LUCERO No. 2703, EJIDO LABOR DE TERRAZAS, C.P. 31207, clave catastral 159-091-005**, con **superficie 1,000.00 m²**.

Este **análisis técnico** se formula para promover el aumento de densidad del predio a **H60+**, con sustento en el **Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 (7ª actualización)**, el **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**, el **Reglamento de Construcciones 2023**, y los **Artículos 76 y 77** de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**.

La presente propuesta se sustenta en que no genera impactos negativos en su entorno inmediato, mantiene intacta la traza vial existente y no interviene en zonas no urbanizables, orientándose exclusivamente a consolidar y densificar la población en el área urbana establecida.

2 - FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA -

Proceso de aprobación

A. Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

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

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

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

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

Ley de Planeación

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

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

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

Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

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

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

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

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

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

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

B. Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado De Chihuahua

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

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

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

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

Ley de Planeación del Estado De Chihuahua

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

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

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

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

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

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

I. A Nivel Estatal:

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
- b) Los Programas Operativos Anuales.
- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
- d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado".

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

I. A Nivel Estatal:

- a) Al Gobernador del Estado le compete:
 1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
 2. Aprobar y publicar el Plan Estatal de Desarrollo.
 3. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo al Congreso del Estado, para su examen y opinión.

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

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

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

c) A la Secretaría de Economía le compete:

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

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

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

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

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

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

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.
 2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.
 3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.
 4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.
 5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.
 6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.
- g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:
1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
 2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.
 3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.
 4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

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

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

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

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

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
 - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
 - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar

- previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
- d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades

económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

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

Código Municipal Para el Estado De Chihuahua

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

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

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

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;

V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

VI. Derogada;

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;

VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;

IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;

X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio.

XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;
- IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;
- X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que dé seguimiento a la ejecución de una obra determinada;
- XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y
- Realizar las demás atribuciones que le fijan las leyes y sus reglamentos.

C. Ámbito Municipal

Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible.
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas.
- III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
 - b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;
 - c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas, como rurales;
 - d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y
 - e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano.
- VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones.

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado. Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

3 - ANTECEDENTES -

El presente estudio de planeación se desarrolla para un predio que actualmente cuenta con uso de suelo Habitacional H35 (26-35 viv/ha), y se requiere llevar a cabo el cambio a Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha), con el propósito de permitir la construcción de un conjunto habitacional plurifamiliar vertical compuesto por departamentos, promoviendo la densificación ordenada en un sector con infraestructura y servicios existentes.

EL PREDIO:

Nombre de los propietarios: Jaime Mendoza Orozco y Sandra Carolina Morales Merino.

Ubicación: Calle San Pedro de Jesús Maldonado Lucero No. 2703, Ejido Labor de Terrazas, C.P. 31207, Municipio de Chihuahua.

Clave catastral: 159-091-005

Medidas y Colindancias:

- Noroeste: 41.68 m. con Fracción IV de la Parcela 7
- Noreste: 24.19 m. con Calle Pedro Maldonado
- Sureste: 41.68 m. con Fracción IV de la Parcela 7
- Suroeste: 24.19 m. con Parcela 7

Superficie total de terreno: 1,000.00 m²

CUADRO DE AREAS POR DEPARTAMENTO										
NIVEL 1	SUPERFICIE	CAJONES	NIVEL 2	SUPERFICIE	CAJONES	NIVEL 3	SUPERFICIE	CAJONES	NIVEL 4	SUPERFICIE
DEPARTAMENTO 101	86.61M2	CAJON 01	DEPARTAMENTO 201	86.61M2	CAJON 07	DEPARTAMENTO 301	86.61M2	CAJON 13	VESTIBULO	64.00M2
DEPARTAMENTO 102	86.61M2	CAJON 02	DEPARTAMENTO 202	86.61M2	CAJON 08	DEPARTAMENTO 302	86.61M2	CAJON 14		
DEPARTAMENTO 103	88.94M2	CAJON 03	DEPARTAMENTO 203	88.94M2	CAJON 09	DEPARTAMENTO 303	88.94M2	CAJON 15		
DEPARTAMENTO 104	68.24M2	CAJON 04	DEPARTAMENTO 204	68.24M2	CAJON 10	DEPARTAMENTO 304	68.24M2	CAJON 16		
DEPARTAMENTO 105	68.24M2	CAJON 05	DEPARTAMENTO 205	68.24M2	CAJON 11	DEPARTAMENTO 305	68.24M2	CAJON 17		
DEPARTAMENTO 106	68.39M2	CAJON 06	DEPARTAMENTO 206	68.39M2	CAJON 12	DEPARTAMENTO 306	68.39M2	CAJON 18		
SUPERFICIE TOTAL:	467.03M2		SUPERFICIE TOTAL:	467.03M2		SUPERFICIE TOTAL:	467.03M2		SUPERFICIE TOTAL:	64.00M2

CUADRO DE AREAS	SUPERFICIE
TERRENO 1000.00 M2	
PLANTA ESTACIONAMIENTO	659.69M2
PLANTA 1	659.69M2
PLANTA 2	659.69M2
PLANTA 3	659.69M2
PLANTA 4	64.00M2
SUPERFICIE TOTAL	2702.76M2

Tabla 1 – Cuadros de áreas y Distribución de Superficies de los departamentos "San Pedro". Fuente: Propia.

Ubicación del predio:

El predio está ubicado en Calle San Pedro de Jesús Maldonado Lucero 2703 (Antes No. 2925), entre la Avenida Teófilo Borunda y Avenida Pedro Zuloaga, Ejido Labor de Terrazas (Lote 07, Zona 01), de esta ciudad. Ver Figuras 1-4.

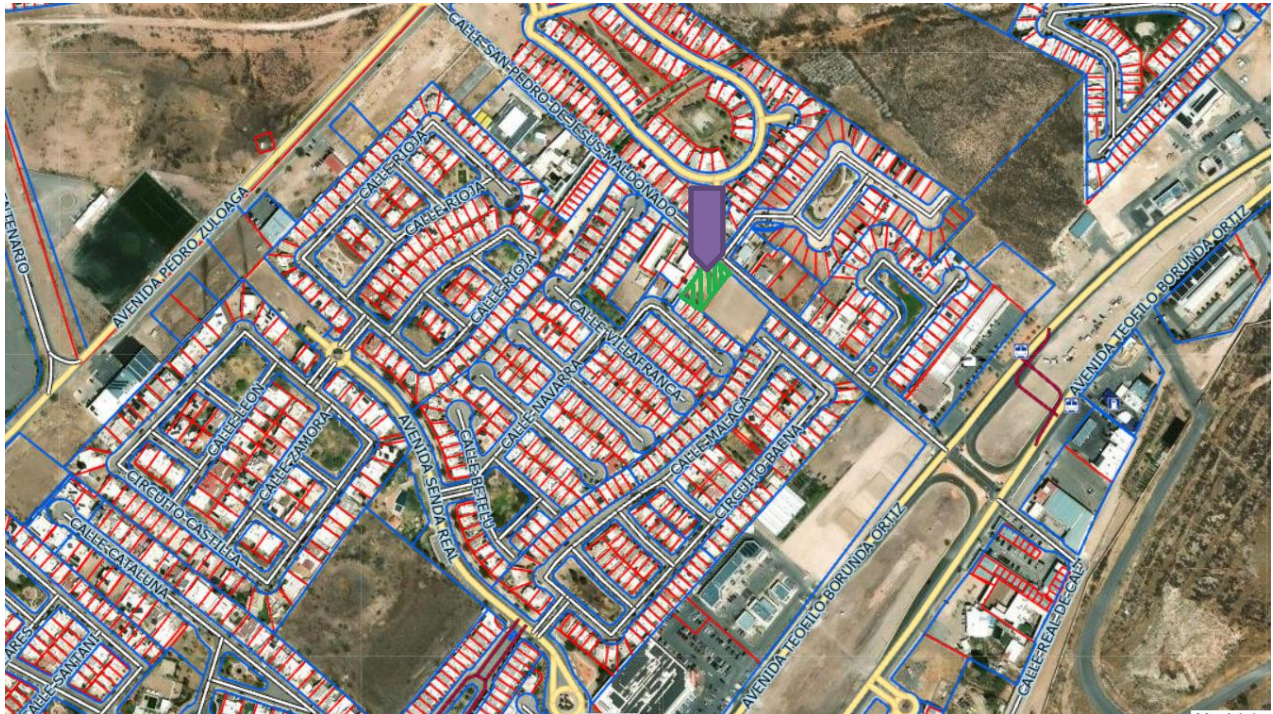


Figura 1 - Ubicación del predio en la zona. Fuente: Google SIGMUN.

Latitud del centro del predio: 28° 36' 15.734" N
Longitud del centro del predio: 106° 7' 29.205" O
UTM:

Coordenada Este: 390031.00 m E
Coordenada Norte: 3164678.00 m N
Zona: 13R



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

Definición del área de estudio:

El predio en estudio se ubica en la zona Suroeste de la ciudad de Chihuahua. Con la finalidad de llevar a cabo el presente estudio de planeación urbana, se ha seleccionado un área lo suficientemente amplia que permita identificar y conocer el contexto urbano y suburbano en el cual se ubica el predio.

área de estudio considera una superficie aproximada de 1,602,581.09 m², el cual contiene vialidades muy transitadas con prácticamente todos los usos de suelo.

- Al Norte a menos de 400 m. se encuentra la Av. Pedro Zuloaga.
- Al Suroeste a menos de 800 m. se encuentra la Av. Mariano Valenzuela Ceballos.
- Al sureste se encuentra a menos de 300 m. la Av. Teófilo Borunda.

Ver Figura 5.

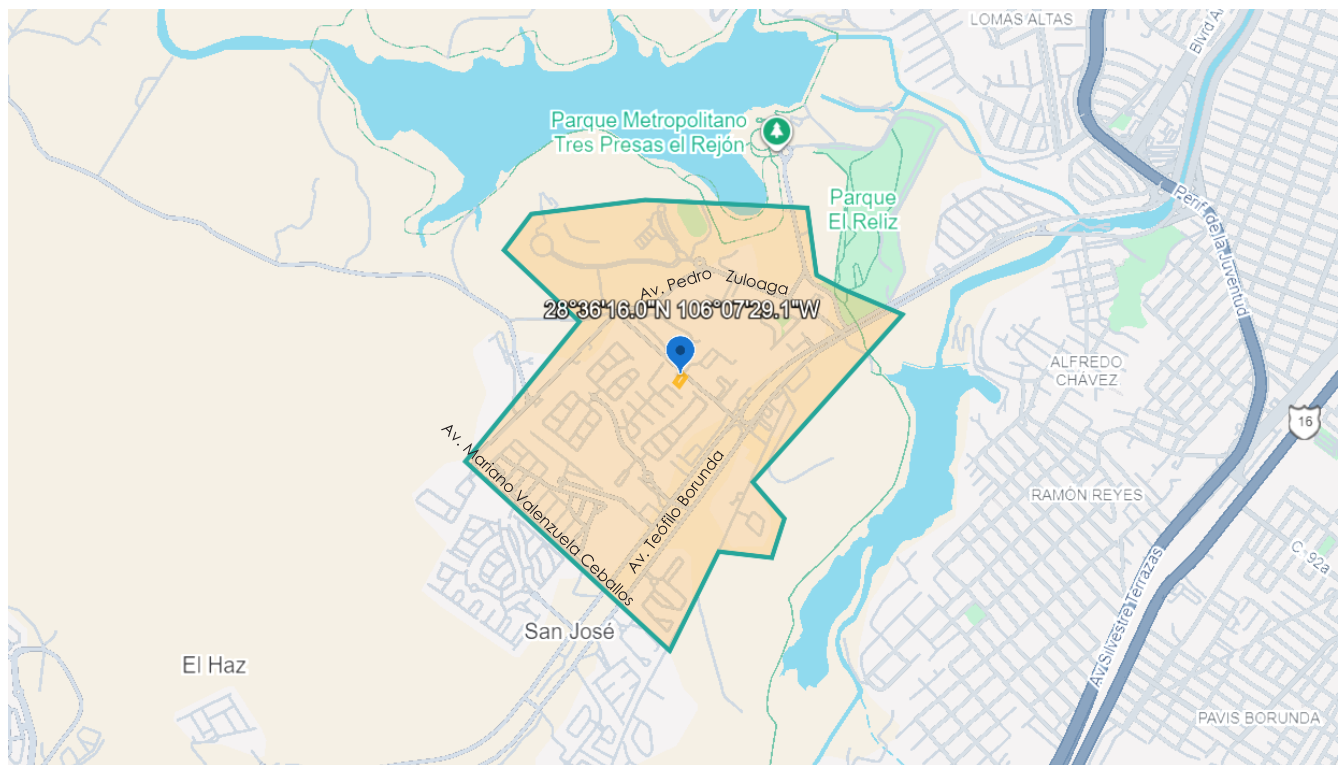


Figura 5 – Área de estudio ubicada en Ejido Labor de Terrazas, Zona Reliz. Fuente: Google Earth.

Disposiciones del predio de conformidad con el PDU 2040:

El predio en estudio actualmente ocupa un uso de suelo **Habitacional H35 (26-35 viv/ha)**, establecido Plan de Desarrollo Urbano 2040 - Séptima Actualización de la ciudad de Chihuahua y se propone el cambio a **Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha)** por medio del presente análisis técnico.

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

Hacia el Norte - Habitacional H35, Habitacional H60, Equipamiento General, Recreación Y Deporte, Mixto Intenso, Mixto Moderado y Comercios y Servicios.

Hacia el Sur - Habitacional H60+, Habitacional H45, Habitacional H35, Equipamiento General, Recreación Y Deporte, Mixto Intenso, Comercios y Servicios, ZEDEC 1.

Hacia el Oriente - Habitacional H60, Habitacional H35, Comercio y Servicios, Mixto Moderado y Recreación y Deporte, ZEDEC 1.

Hacia el Poniente – Habitacional H45, Habitacional H35, Habitacional H25, Equipamiento General, Mixto Moderado, Comercio y Servicios y Recreación y Deporte.

Ver Figura 6.



Figura 6 – Ubicación del predio en Zonificación Secundaria y Definición del área de estudio.
Fuente: PDU 2040.

En la realidad, algunos de ellos, se encuentran ocupando aún otros usos distintos a los que indica el PDU 2040.

Se consultó la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU 2040 Séptima Actualización y se encontró que el uso solicitado **Habitacional H60+**, es compatible con el giro solicitado Habitacional Plurifamiliar. Esto con el fin de dar aún más posibilidades para los departamentos que se pretenden realizar, dando así más áreas gentrificadas y evitando la dispersión de la población.

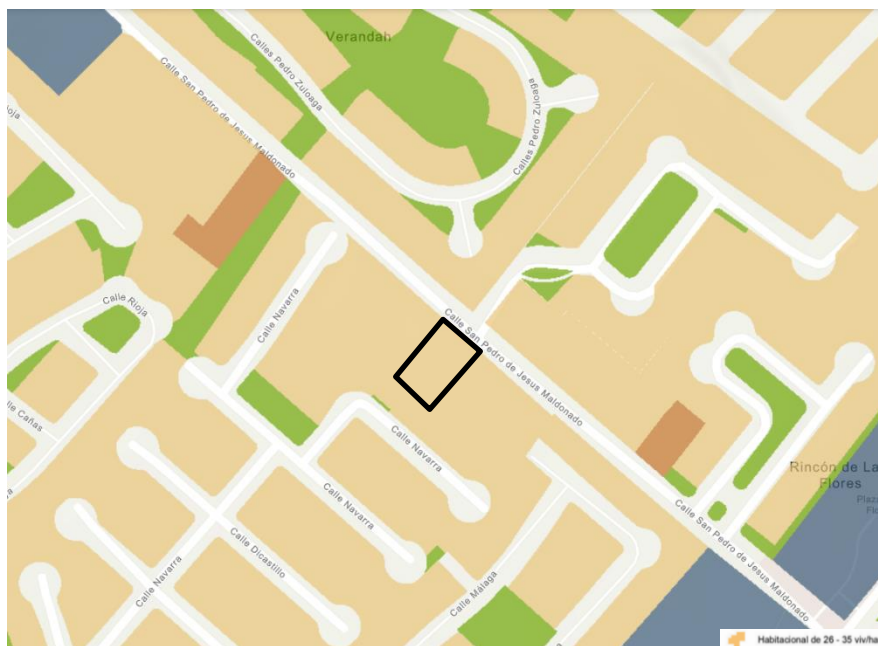


Figura 7 – Ubicación del predio en Zonificación Secundaria y Uso de Suelo actual.
Fuente: PDU 2040.

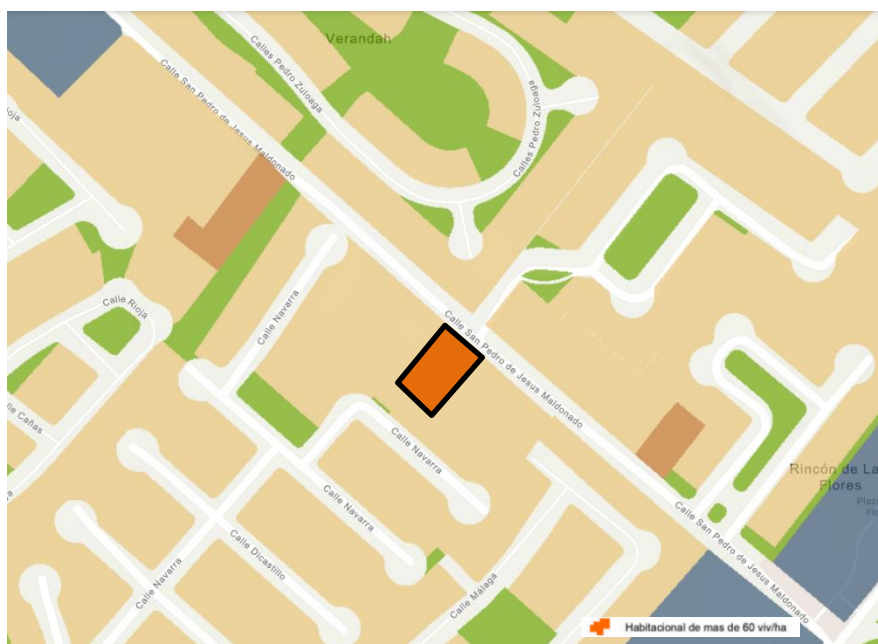


Figura 8 – Ubicación del predio en Zonificación Secundaria y Uso de Suelo propuesto.
Fuente: PDU 2040.



Figura 9 – Simbología Zonificación Secundaria y uso de suelo actual (rojo) y propuesto(azul). Fuente: PDU 2040.

Uso de suelo actual: El uso de suelo actual del predio es Habitacional H35 (26-35 viv/ha).

Uso de suelo propuesto: El uso de suelo propuesto para el predio es Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha).

Fotografías del predio:

Figura 10 - Vistas del predio desde Calle San Pedro de Jesús Maldonado. Fuente: Propia.



Figura 11 - Vistas al predio desde Avenida Teófilo Borunda: Fuente. Propia



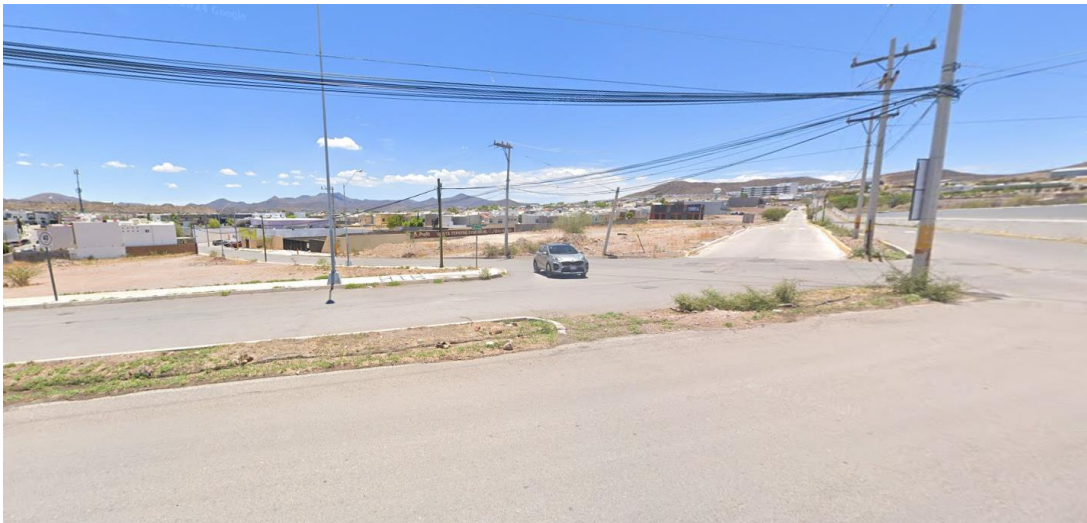


Figura 12 – Vistas al predio desde Avenida Pedro Zuloaga, desde Segunda Entrada Universidad La Salle Chihuahua.
Fuente: Propia.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio está ubicado en Ejido Labor de Terrazas, en el sector 15 de acuerdo al Plano General de la Ciudad de Chihuahua, es clasificada como zona urbana y con un tipo de tenencia privada. El código postal que le corresponde es el 31207.

Este polígono, tiene una forma regular y cuenta con una superficie de terreno de 1,000.00 m². Colinda al noreste con Calle San Pedro de Jesús Maldonado (24.19 metros), al noroeste (41.58 metros) con Fracción IV Parcela 7, al suroeste con Calle Navarra (24.19 metros), hacia el Sureste con Fracción VI Parcela 7 (41.68 metros) con liga hacia Av. Teófilo Borunda a 229.50 metros como se muestra en el plano catastral (Figura 4).

El tipo de asentamiento, de acuerdo a la información del Servicio Postal Mexicano (SEPOMEX) es un Ejido. El Ejido Labor de Terrazas colinda al norte con Labor de Dolores y con Residencial Verandah, al sur con Cerrada Navarra y con Santuario del Padre Maldonado, al este con Vistas el Reliz y Lomas de Juan Pablo y al oeste con Cerrada de Castilla y Anda Lucia.

En vialidades se encuentran las siguientes:

- Al Norte a menos de 400 m. se encuentra la Av. Pedro Zuloaga.
- Al Suroeste a menos de 800 m. se encuentra la Av. Mariano Valenzuela Ceballos.
- Al sureste se encuentra a menos de 300 m. la Av. Teófilo Borunda.

Los propietarios del predio son la Sra. Sandra Carolina Morales Merino y el Sr. Jaime Mendoza Orozco, quienes comparecen para formalizar el contrato de compraventa, mediante la escritura número 17,045 del protocolo numero 863 con fecha del 14 de marzo de 2025, ante el Notario Público 1 del Distrito Judicial Morelos, registrado bajo el número 93 a folios 104 del libro 4994, sección Primera, con fecha del 18 de abril de 2011.



Figura 13 – Tenencia de la Tierra y ubicación del predio. Fuente: PDU 2040.



Figura 14 – Plano General de la Ciudad. Fuente: IMPLAN.

El objetivo es hacer el aumento de densidad a **Habitacional H35** a **Habitacional H60+**, ya que en este predio se planea la construcción de departamentos.

De acuerdo al PDU 2040, en el AGEB, se presentan usos Habitacionales H35, Habitacional H45, Habitacional H60, Comercio y Servicios, ZEDEC 1, Mixto Moderado, y usos de Recreación y Deporte. En cuanto al área de estudio, conformada por las colonias: Cerrada de Castilla, Cerrada de Navarra, Residencial Verandah, Canaco Chihuahua, Andalucía se encuentran usos Habitacional H35,

Habitacional H45, Habitacional H60, Comercio y Servicios, ZEDEC 1, Mixto Moderado, y usos de Recreación y Deporte.

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

Establecimientos que se ubican sobre vialidades que delimitan el área de estudio y Calle Principal del predio:

- ✓ **Calle San Pedro de Jesús Maldonado** – Mixtos Intenso, Habitacional H35, Habitacional H60, y usos de Recreación y Deporte.
(Cuenta con la Universidad, Viviendas Habitacionales Unifamiliares, guarderías, departamentos plurifamiliares, taller de climas automotrices, kínder, "Gelos Market" tienda de super, Local de Hamburguesas).
- ✓ **Av. Pedro Zuloaga** - Usos de Comercio y Servicios, Mixto Moderado, Equipamiento General, Mixto Intenso, Habitacional H35, y usos de Recreación y Deporte, Comercios y Servicios.
(Cuenta con una torre departamental, gimnasio, salones de eventos infantiles, Negocio de fertilizantes, asesores contables, oficinas, Ingenierías en paneles solares, canchas de fútbol, escuela de ballet, viviendas habitacionales unifamiliares, CANACO, AMDA Chihuahua, Encora Chihuahua, ELPAC Escuela de Psicología, OXXO, Cafés, tiendas de regalos, Pilates, Restaurantes, Circle K, locales de comida rápida, placitas comerciales).
Av. Teófilo Borunda – Usos de Preservación Ecológica Primaria, Equipamiento General, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Recreación y Deporte ZEDEC 1.
(Cuenta con unas farmacias, restaurantes, locales de comida rápida, tiendas de autoservicio, cafés, talleres, barberías, papelerías, Alsuper, tiendas de donas y postres, pizzerías, estación de bomberos, placitas comerciales, cajeros automáticos, bolas de arroz, tienda de pintura, puestos de comida de hamburguesas, puestos de pollo, puestos de hot dogs, tienda de persianas, tienda de mascotas, ferreterías, restaurante de desayunos, escuela de inglés, vinos y licores, clínicas dentales, salón de eventos, gasolinera, OXXO, FECHAC, ventas de automóviles).
- ✓ **Av. Mariano Valenzuela Ceballos**– Mixto Moderado, Recreación y Deporte, Habitacional H45, Equipamiento General, Habitacional H35, uso de Comercio y Servicios y Mixto Intenso.
(Cuenta con Edificios Plurifamiliares, viviendas unifamiliares, clínica dental, ferretería, sastrería, farmacia, locales de comida, bisuterías, locales de uso especulativo).
- ✓ **Calle Real de Cali** – ZEDEC 1, Mixto Intenso, uso de Comercio y Servicios, y Equipamiento General.
(Cuenta con casas habitación unifamiliares, granja y jardín de eventos, restaurante de desayuno, clínica dental, plaza comercial).

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



Figura 15 – “Torres Departamentales y locales”, ubicados en Av. Pedro Zuloaga y Av. Mariano Valenzuela. Fuente: Propia.



Figura 16 – “Plaza comercial con diversos giros”, ubicados en Av. Teófilo Borunda. Fuente: Propia.



Figura 17 - Supermercado "Alsuper", ubicados en Av. Teófilo Borunda. Fuente: Propia.



Figura 18 – Departamentos "Cerrada del Rejón", ubicados en Calle San Pedro de Jesús Maldonado. Fuente: Propia.



Figura 19 – Circle K, Bares, restaurantes, ubicados en Av. Pedro Zuloaga. Fuente: Propia.



Figura 20 – Local dental, ferretería, locales de comida, sastrería, ubicados en Av. Mariano Valenzuela. Fuente: Propia.



Figura 21 – Farmacias, banco, vinos y licores, escuela de inglés, restaurante, ubicados en Av. Teófilo Borunda. Fuente: Propia.



Figura 22 – Local de lácteos, farmacia, venta de elotes, venta de comida rápida, entre otros, ubicados en Av. Teófilo Borunda. Fuente: Propia.



Figura 23 – Salón de eventos infantiles, oficinas y locales comerciales, ubicados en Av. Pedro Zuloaga. Fuente: Propia.



Figura 24 – Guardería "Pequeños Genios", ubicados en Calle San Pedro de Jesús Maldonado: Fuente. Propia.



Figura 25 – Mini supero "Gelos Market" Local de Hamburguesas, ubicados en Calle San Pedro de Jesús Maldonado. Fuente: Propia.

En las vialidades internas y secundarias del área de estudio, se encontraron los siguientes usos de suelo de acuerdo al PDU 2040:

- ✓ En **Calle Baleares, Calle Santani, Calle Alcudia y Calle Palmanova** – Habitacional H45 y Recreación Y Deporte y Equipamiento General.
(Se cuenta con Viviendas Habitacionales Unifamiliares, Casa Club y Parques Residenciales)
- ✓ En **Calle Lubrin, Calle Cartaya, Calle Olvera, Calle Bonares, Calle Olivenza, Calle Almeida, Calle Sendero Andalucía, Calle Nerva y Calle Cataluna** - Habitacional H35, Recreación y Deporte y Equipamiento General.
(Se cuenta con Casa Club, Parque y viviendas).
- ✓ En **Circuito Casillas, Calle Leon y Calle Zamora** - Habitacional H35 y Comercio y Servicios.
(Se encuentran Salón para Eventos Sociales, Venta de comida y vivienda).
- ✓ En **Avenida Senda Real, Cerrada Portobello y Circuito Ibérico** - Habitacional H35 y Recreación y Deporte, Equipamiento General, Mixto Intenso.
(Se cuenta con vivienda y parques).
- ✓ En **Calle Rioja, Calle Canas, Calle Leiva** - Habitacional H35 y Recreación y Deporte.
(Se cuenta con vivienda y parques).
- ✓ En **Calle Betelu, Calle Corella, Calle Dicastillo, Calle Villafranca, Calle Navarra, Calle Arbonies** - Habitacional H35 y Recreación y Deporte.
(Se cuenta con vivienda y parques).
- ✓ En **Circuito Baena, Calle Andalucia, Calle Jean, Calle Bailon** - Habitacional H35 y Recreación y Deporte.
(Se cuenta con vivienda y parques).
- ✓ En **Avenida Pedro Zuloaga** - Habitacional H35 y Recreación y Deporte.
(Se cuenta con vivienda y parques).
- ✓ En **Calle San Pedro de Jesús Maldonado**- Habitacional H35 y Recreación y Deporte.
(Se cuenta con vivienda y parques).
- ✓ En **Calle Rincón de la Flor** - Habitacional H35 y Recreación y Deporte.
(Se cuenta con vivienda y parques).
- ✓ En **Circuito Península** – Mixto Moderado y Recreación y Deporte.
(Se cuenta con vivienda y parques).
- ✓ En **Calle de Palencia, Circuito Bardulia, Circuito Branosera** – ZEDEC 1 y Recreación y Deporte.
(Se cuenta con vivienda y parques).

A continuación, se presenta un reporte fotográfico donde se puede apreciar la mezcla de **usos de suelo en estas vialidades internas del área de estudio y que están de acuerdo al PDU 2040:**



Figura 26 – Residencial "Cerrada Navarra", ubicadas en Av. Senda Real: Fuente. Propia.



Figura 27 – Residencial "Rincón de las Bugambilias", ubicados en C. San Pedro de Jesús Maldonado. Fuente: Propia.



Figura 28 – Residencial Vesandah, ubicados en Av. Pedro Zuloaga. Fuente: Propia.



Figura 29 – Residencial "Península", ubicados en Av. Pedro Zuloaga. Fuente: Propia.



Figura 30 – Residencial "Cerrada Baena", ubicados en Av. Senda Real. Fuente: Propia.

Como se pudo apreciar en las Figuras anteriores, en el área de estudio, existe una gran variedad de usos de suelo que están de acuerdo a lo que indica el PDU 2040.

En vialidades que delimitan esta área, predominan los usos Mixtos y Comerciales y De Servicios como: Tiendas de Autoservicio, Mini Super, Restaurantes, Torres Departamentales, Licorerías, Venta de Comida, Talleres Mecánicos, Ferreterías, Auto lavados, Oxxo, Papelerías, y Puestos de Comida Rápida, entre otros.

En las vialidades internas del área de estudio, predomina la vivienda, casas club, casetas residenciales, parques, entre otros.

4 - DIAGNÓSTICO -

Aspectos Socioeconómicos

Los factores socioeconómicos engloban el conjunto de actividades que realiza la población para sostener su vida y la de sus familias, tanto al interior del hogar como en los espacios de trabajo, estudio y convivencia. La ciudad es, en gran medida, el resultado de dichas expresiones; por ello, la dinámica poblacional permanece como eje central para la actualización del Plan de Desarrollo Urbano, abarcando la demografía, el desarrollo social y las manifestaciones culturales.

De acuerdo con información de CONAPO, hacia 2015 la población de la ciudad de Chihuahua ascendía a 885,386 habitantes, con una tasa media de crecimiento anual de 1.82%. Ello representa una recuperación respecto al quinquenio inmediato anterior (cuando el crecimiento rondó 1.57%) y se asocia a mejores condiciones de bienestar y a un contexto de desarrollo económico que posiciona a Chihuahua como un polo de atracción migratoria y de oportunidades para el desarrollo humano.

En este marco, los temas de demografía, desarrollo social y economía resultan determinantes. La recuperación del crecimiento poblacional respecto del último quinquenio refuerza la lectura de un ciclo urbano con mayor dinamismo, traducido en ampliación de servicios, demanda de vivienda y fortalecimiento del mercado laboral.

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

Respecto al soporte urbano de la economía, el municipio presenta un balance de actividades con preeminencia del sector terciario, que concentra el mayor porcentaje de la población ocupada. Este sector lidera en empleo, aunque no necesariamente en número de unidades económicas, donde el comercio y los servicios reúnen la mayor parte de establecimientos. En conjunto, la estructura productiva configura una base urbana sólida para la provisión de bienes y servicios, al tiempo que demanda planeación territorial para accesibilidad, movilidad y equipamiento acordes con el crecimiento observado.

En cuanto a la infraestructura del predio, en general, cuenta con el servicio de alumbrado público, electrificación y telefonía celular. Cuenta con servicio de agua potable a pie de calle. En cuanto al servicio de alcantarillado sanitario, se tiene conexión sobre la misma avenida a menos de 90 metros. Por último, en cuanto al servicio de pavimentación, la Av. Teófilo Borunda cuenta con Concreto Hidráulico, así como la Calle San Pedro de Jesús Maldonado y algunos tramos de la Av. Pedro Zuloaga la cual también cuenta en otros tramos con Asfalto. Las calles restantes del área de estudio son de Asfalto (dentro de ellas la Avenida Mariano Valenzuela Ceballos).

El equipamiento del área de estudio, en general se encuentran en buenas condiciones generales. Se cuenta con servicios básicos y se aprecia una zona consolidada y con potencial de crecimiento, pues cuenta con las condiciones favorables para las actividades predominantes, como: Centro comercial "Alsuper", "OXXO", "Gelos Market", Plazas Comerciales, Gasolineras, Venta de comida, Restaurantes, departamentos, Áreas Recreativas, gimnasios, farmacias, entre otros. Por lo anterior, se puede definir que el área de estudio, tiene una buena cobertura de infraestructura y servicios básicos con fuentes de empleo.

Medio Natural

Topografía

El predio está ubicado a una altura de 1493 m.s.n.m. El porcentaje de pendiente es del 2 - 5 %, lo que se considera pendientes muy suaves. Ver Figura 31.

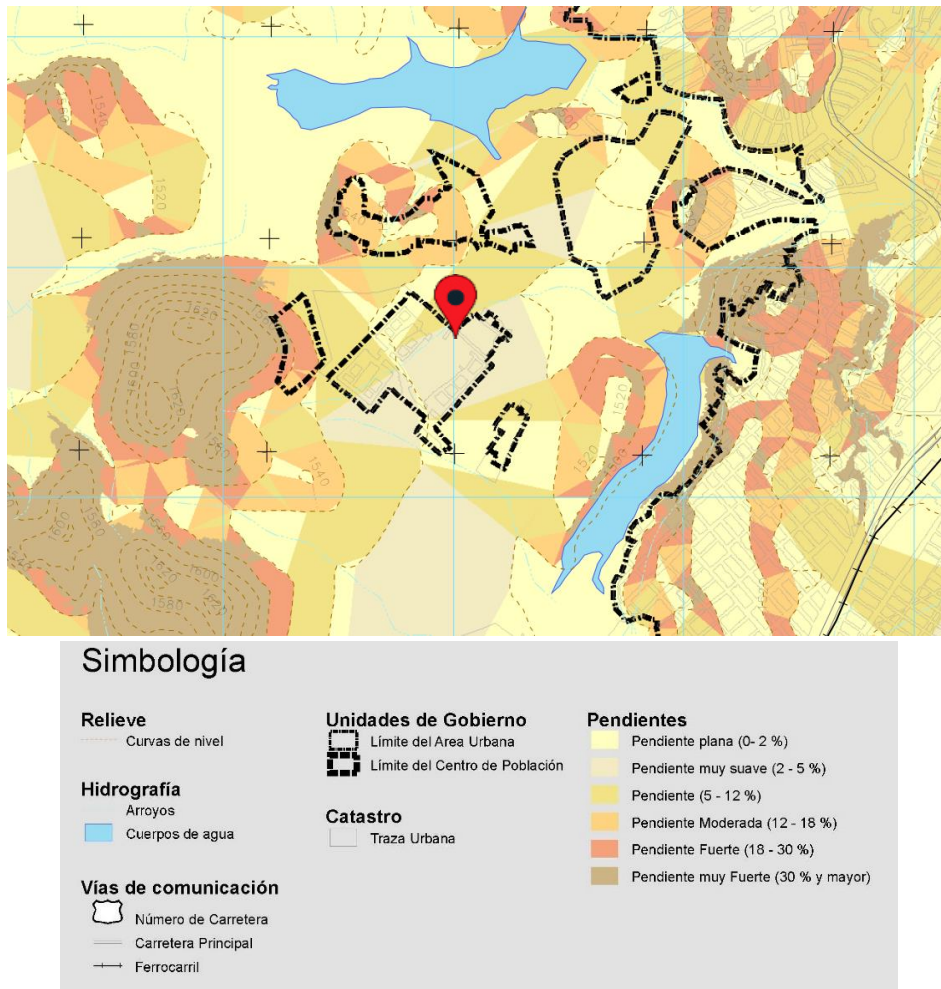


Figura 31 –Pendiente del terreno y Simbología. Fuente: PDU 2040

Suelo

El tipo de suelo donde se ubica el predio se clasifica como KI+Kk/2/PCP, conforme a la Carta Edafológica del PDU 2040.

La clave corresponde a un Castañozem con carácter lúvico (KI), asociado a enriquecimiento de arcillas por iluviación. Presenta condición cálcica (Kk) por acumulación de carbonatos en horizontes subsuperficiales. La clase textural media (2) implica textura franco a franco-arcillosa, con infiltración y trabajabilidad intermedias. La fase física petrocálcica profunda (PCP) indica un estrato cementado por carbonatos a mayor profundidad. Estas condiciones sugieren precaución en el manejo de drenaje, cortes y cimentaciones superficiales. Ver Figura 34.

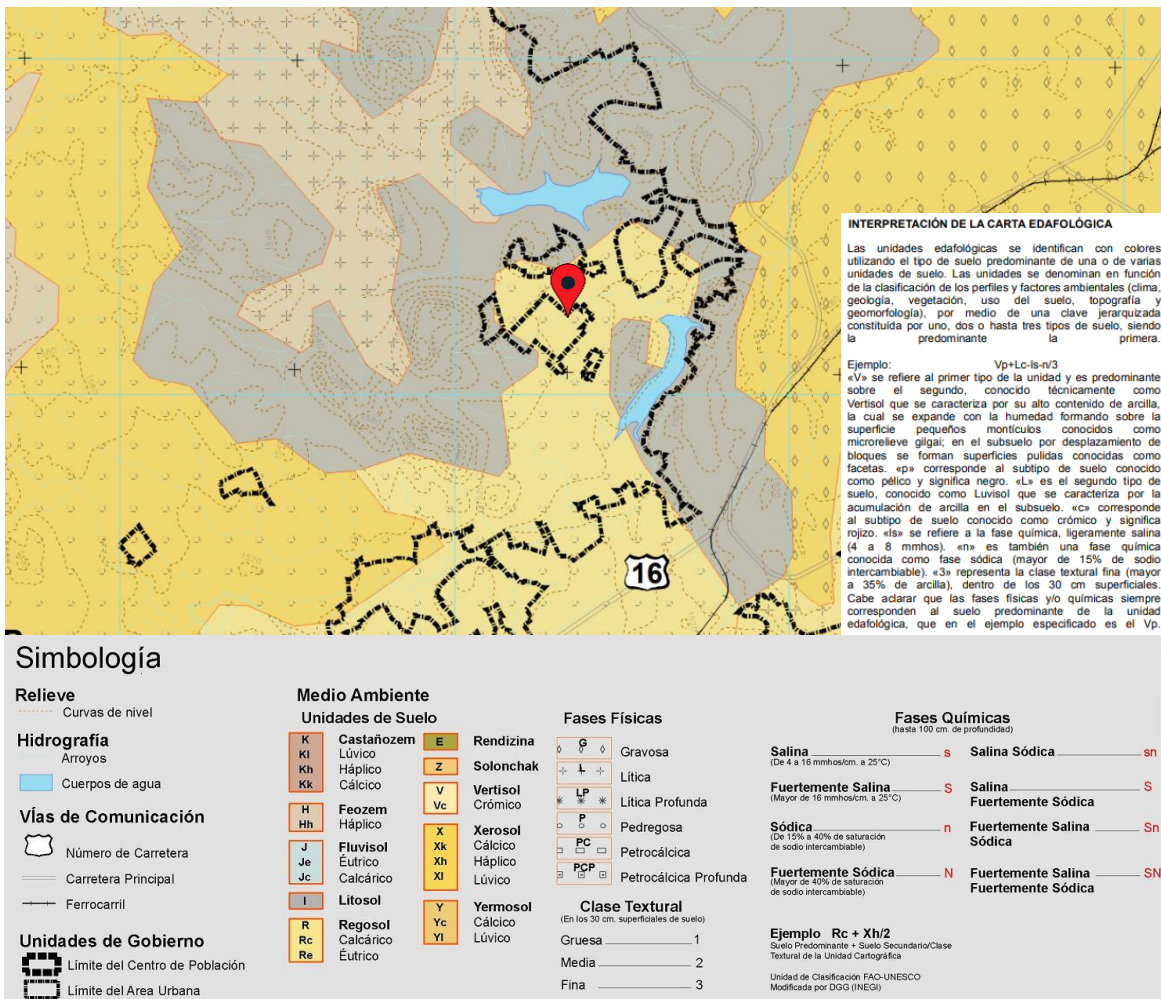


Figura 34- Carta Edafológica y Simbología. Fuente: PDU 2040.

Clima

El área de estudio se clasifica climáticamente como BS1kw, conforme a la tipología de Köppen modificada por Enriqueta García.

Se trata de un clima seco estepario (BS) en su variante BS1, la menos árida dentro del grupo. El subíndice k denota condiciones templadas con veranos cálidos; la temperatura media anual oscila entre 12 y 18 °C.

El sufijo w señala régimen de lluvias de verano, con participación invernal baja (≈5–10.2 % del total anual).

El balance hídrico presenta déficit la mayor parte del año y marcada estacionalidad de la humedad. Para el proyecto se recomienda captación pluvial, manejo de escorrentías, paisajismo xerófilo y materiales que mitiguen la amplitud térmica.

Ver Figura 36.

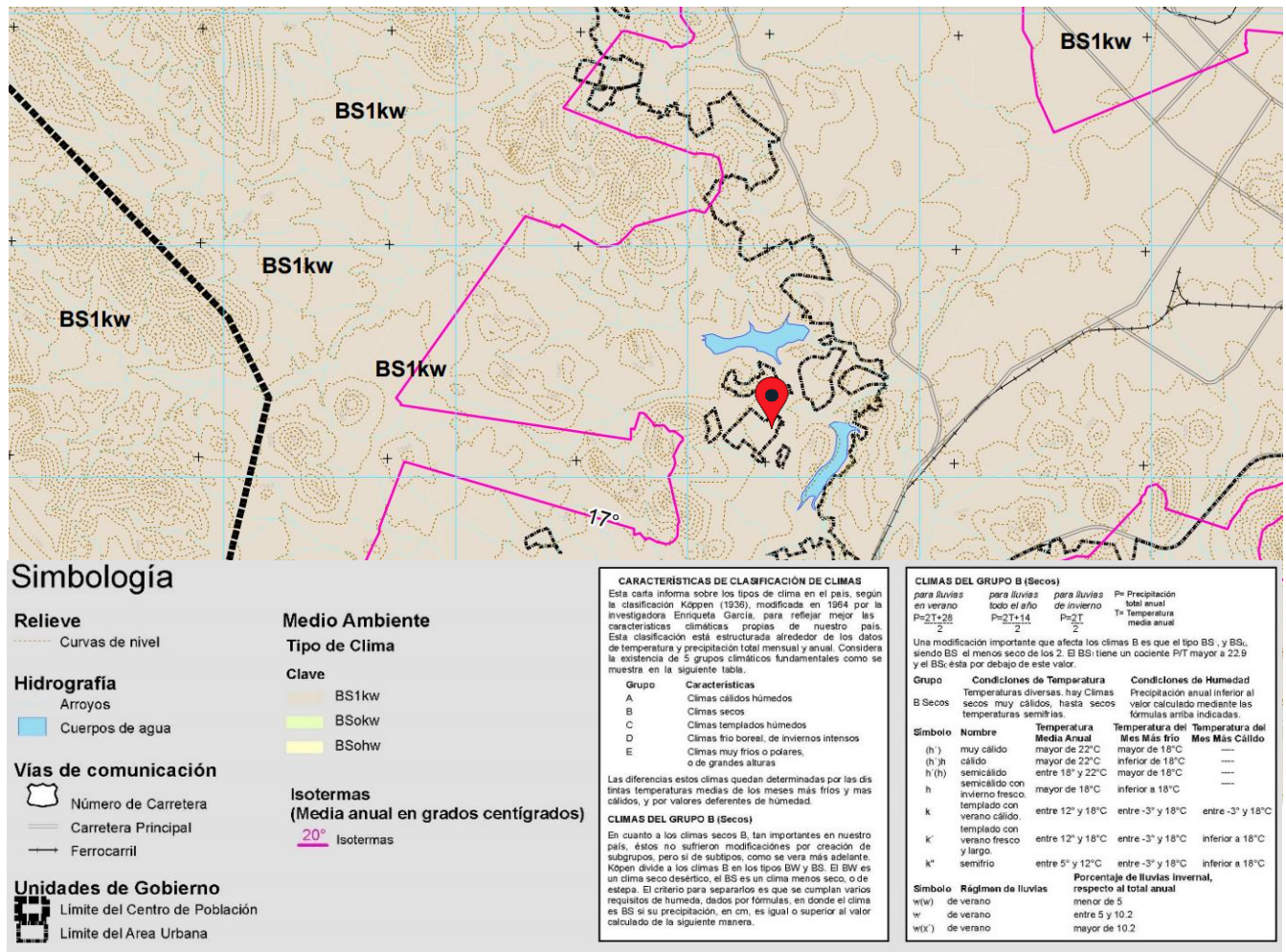


Figura 36 – Carta de clima y Simbología. Fuente: PDU 2040.

Medio Físico

Vivienda

El predio tiene un uso Habitacional H35, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040. Sin embargo, se requiere un aumento de densidad del suelo para un **“Habitacional H60+”**, ya que el predio en estudio, se pretende construir de departamentos. Por tal motivo, se promueve el dicho aumento de densidad.

La vivienda constituye el soporte material de la vida urbana: núcleo de convivencia, patrimonio familiar y referencia del bienestar colectivo. En el municipio se contabilizan 237,106 viviendas particulares habitadas con un promedio de 3.5 ocupantes por vivienda, cifra que permite dimensionar la demanda de infraestructura y servicios. En el área de estudio, de urbanización relativamente reciente y perfil residencial medio-alto, predomina la vivienda unifamiliar de 2-3 niveles construida con losa de concreto y muros de block, altos niveles de dotación (agua, drenaje, energía, telecomunicaciones) y una imagen urbana consistente con frentes y andadores cuidados.

La estructura barrial incorpora equipamientos de proximidad (parques y casa club) y mantiene baja mixtura en las calles internas, mientras que el perímetro se apoya en corredores con comercio y servicios que cubren necesidades cotidianas (abasto, salud, educación, recreación). Se observa baja vacancia y continuidad edificada, factores asociados a mayor cohesión y percepción de seguridad. Coexisten, no obstante, viviendas en condición regular —techos ligeros, muros sin enjarre o vialidades con pendientes de terminación— y casos aislados de deterioro o desocupación prolongada que afectan la imagen y el mantenimiento de ciertos frentes.

Desde el desempeño habitacional, la homogeneidad tipológica favorece estándares constructivos y de equipamiento, pero puede restringir la diversidad de tamaños y arreglos familiares. En este sentido, se recomienda impulsar mantenimiento preventivo de envolventes y espacios comunes, programas de rehabilitación puntual en las unidades con rezagos y gestión vecinal para el cuidado del mobiliario y alumbrado. En síntesis, el parque habitacional del área presenta buenas condiciones físicas y de servicio, con oportunidades claras para fortalecer la calidad del entorno residencial, la ocupación efectiva y la diversificación gradual de tipologías sin perder la coherencia urbana existente. A continuación, se muestran algunas de ellas:



Figura 38 – Tipología de Vivienda en área de estudio. Fuente: Propia.



Figura 39 – Vivienda en construcción, ubicadas en Av. Mariano Valenzuela. Fuente: Propia.

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

El Inventario Nacional de Vivienda integra información estadística sobre el total de viviendas y la condición del entorno físico–urbano para apoyar la planeación de los crecimientos urbanos y rurales. Para su ordenamiento territorial, INEGI emplea las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) urbanas, que agrupan conjuntos de manzanas delimitadas por calles, avenidas, andadores u otros rasgos de fácil identificación, con usos de suelo predominantemente habitacionales y presencia complementaria de comercio, servicios e industria.

El predio pertenece al AGEB urbana 0801900018536 del municipio de Chihuahua, Chihuahua. Esta AGEB se estructura por una red vial jerarquizada con corredores de mayor capacidad que articulan el acceso y la movilidad del sector —entre ellos Av. Pedro Zuloaga y San Pedro de Jesús Maldonado— y por una malla de vialidades locales que completan el cierre perimetral y la distribución interna de flujos, como Navarra y Villafranca, además de las calles interiores del fraccionamiento.

El tejido presenta traza residencial consolidada de urbanización reciente, con predominio de vivienda media y residencial, lotes regulares y equipamientos de barrio (parques y casa club). La presencia de comercio y servicios sobre los corredores perimetrales favorece la accesibilidad cotidiana sin alterar la vocación habitacional de las calles internas. En este marco geoestadístico, la AGEB constituye la unidad operativa idónea para caracterizar el entorno habitacional del proyecto y dar seguimiento a sus condiciones físicas y urbano–funcionales.

Ver Figura 40.



Figura 40 – AGEB urbana 0801900018536. Fuente: INEGI.

La AGEB abarca 49 manzanas y cuenta con 681 viviendas particulares de las cuales cuenta con 575 particulares y 106 no habitables. En cuanto a la manzana donde se ubica el predio, según el INEGI, no cuenta con viviendas.

El total poblacional en la AGEB es de 1,913 personas. Esta población, se clasifica de la siguiente forma:

Población masculina - 993 personas

Población femenina – 1,329 personas



Figura 41 – AGEB urbana 0801900018536 indicando manzanas. Fuente INEGI.

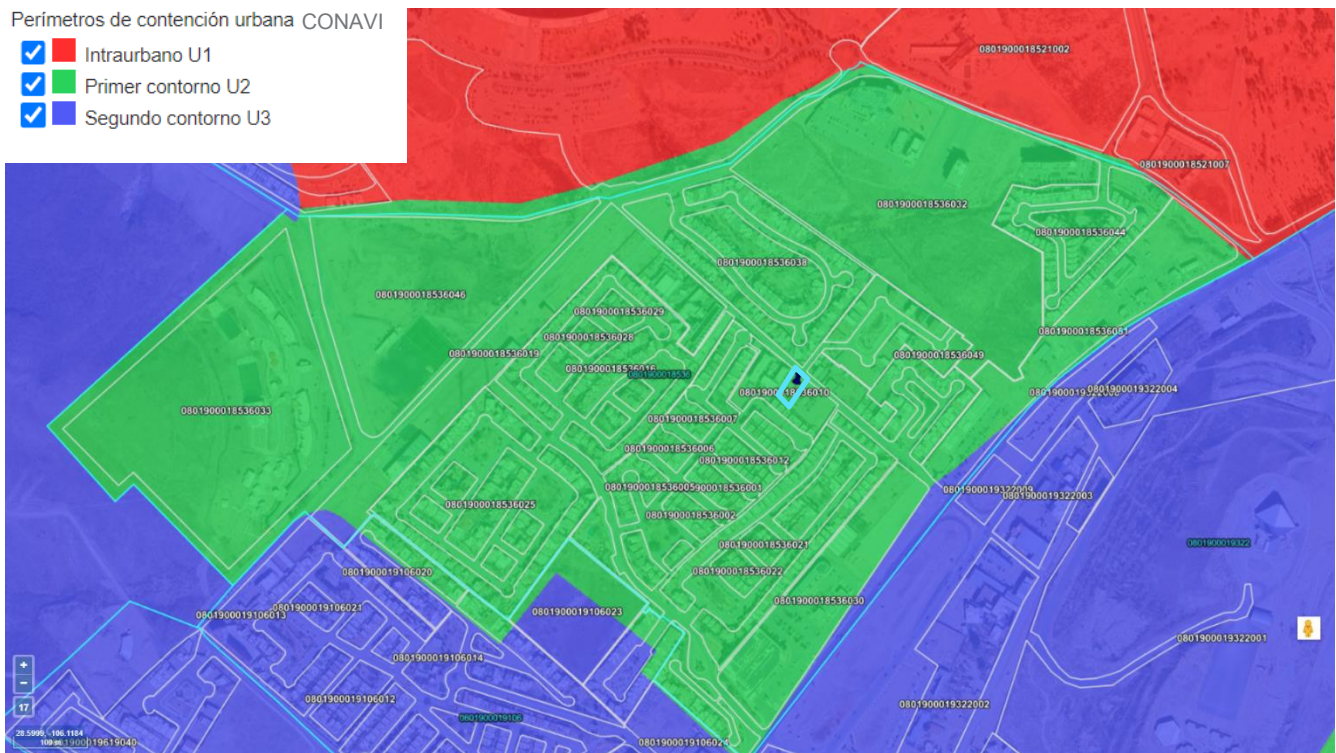


Figura 44 – Predio en perímetro de contención urbana (U2). Fuente: CONAVI.

Comercio y servicios

Para caracterizar la dinámica económica del entorno inmediato, se consultó el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) para el polígono de estudio. Se identificaron 174 unidades económicas activas que, por su composición, confirman un perfil predominantemente terciario con oferta de bienes y servicios de proximidad y de destino.

Estructura por giros (clasificación SCIAN)

- **Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas:** 29.3 %. Restaurantes, cafeterías "drive-thru", comida rápida, repostería.
- **Comercio al por menor:** 24.7 %. Tiendas de conveniencia, misceláneas, vinos y licores, artículos para el hogar.
- **Otros servicios (excepto actividades gubernamentales):** 16.1 %. Belleza y cuidado personal, reparación, asociaciones y servicios personales.
- **Servicios complementarios:** 8.0 %. Financieros, apoyo a negocios, salud y gubernamentales.
- **Servicios educativos:** 6.9 %. Guarderías, academias, centros de capacitación.
- **Servicios inmobiliarios y de alquiler:** 5.2 %. Inmobiliarias, corredores y arrendamiento de espacios.
- **Servicios profesionales, científicos y técnicos:** 2.9 %. Despachos jurídicos, consultorías, arquitectura/ingeniería.
- **Industria manufacturera:** 1.1 %. Talleres de fabricación ligera (mobiliario, alimentos).
- **Comercio al por mayor:** 1.1 %. Insumos alimentarios y farmacéuticos.
- **Construcción:** 0.6 %. Edificación/servicios vinculados.

Lectura territorial

La concentración lineal de establecimientos se da sobre los corredores de mayor jerarquía (p. ej., Av. Pedro Zuloaga y San Pedro de Jesús Maldonado), donde se ubican anclas de consumo (plazas con restauración, cafés de paso, gimnasios, salones de eventos, servicios financieros y de salud). En la trama interna prevalecen giros de proximidad (comercio minorista y otros servicios) que atienden a la población residente con viajes de corta distancia. La baja presencia industrial y de mayoreo refuerza el carácter residencial-terciario del área.

Implicaciones para la planeación

- La combinación alimentos/bebidas (29.3 %) y comercio minorista (24.7 %) genera actividad peatonal y demanda de estacionamiento y carga/descarga en bordes; conviene ordenar horarios y bahías para evitar fricciones.
- La diversificación (educación, salud, profesionales, inmobiliarias) aporta resiliencia económica y cubre necesidades cotidianas del vecindario.
- Dada la distribución a lo largo de las vías principales, es recomendable mantener frentes activos, banquetas continuas y señalización para cruces seguros, asegurando convivencia entre tránsito vehicular y accesos a los locales.

El área de estudio muestra un ecosistema comercial y de servicios robusto y equilibrado, dominado por giros de consumo cotidiano y acompañados por servicios especializados y equipamientos de barrio. Esta estructura reduce viajes largos, fortalece la vida urbana local y consolida el valor residencial del sector.

Las unidades económicas (DENUE) son las siguientes:

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



Figura 45 – Actividad económica en área de estudio y Simbología. Fuente: INEGI.



Figura 46 – Actividad económica en la AGEB donde se ubica el predio y Simbología. Fuente: INEGI.

Como se observa en la AGEB urbana 0801900018536, según INEGI, los usos industriales, comerciales y de servicios se materializan en negocios de diversos giros y tamaños; su mayor concentración se localiza sobre Av. Pedro Zuloaga y San Pedro de Jesús Maldonado, con presencia puntual sobre vialidades internas.

De acuerdo con el PDU 2040, en esta AGEB se presentan los usos: Comercio y Servicios, Habitacional H35 y Recreación y Deporte.

En el área de estudio (polígono azul) se identifican, además: Habitacional H35, Comercio y Servicios, Recreación y Deporte, Mixto Moderado, Centro Distrital, Mixto Bajo e Industria de Bajo Impacto.

Como se mostró anteriormente, existe una gran variedad de giros en los predios; la mayoría es congruente con la zonificación del PDU, aunque persisten casos aislados con uso de suelo irregular que ameritan regularización.

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

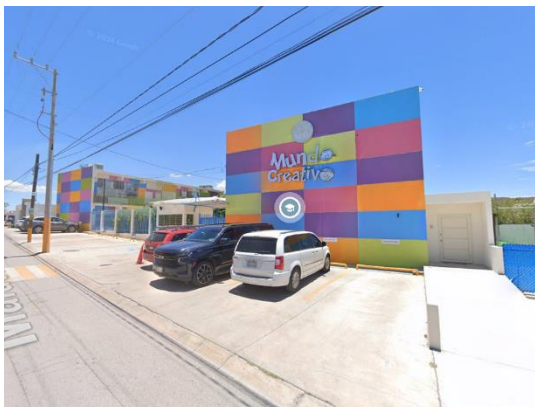


Figura 47 - Escuela Mundo Creativo (Izquierda), Escuela Pequeños Gigantes (Derecha) en Calle San Pedro de Jesús Maldonado. Fuente: Propia.

Equipamiento

El equipamiento urbano es un componente esencial en la estructura de la ciudad: potencia la integración social, eleva la calidad de vida y sostiene el desarrollo económico y cultural. Para el área de estudio del proyecto se revisó la disponibilidad de módulos de equipamiento en sus distintos rubros y su relación con la malla vial principal y local. La lectura 2025 muestra una oferta creciente de comercio y servicios cotidianos en los corredores de mayor jerarquía (especialmente Pedro Zuloaga y San Pedro de Jesús Maldonado) y presencia de equipamientos de barrio al interior, congruente con una zona residencial de consolidación reciente.

Aun con esa consolidación, persisten carencias en rubros específicos. Se identifica baja o nula cobertura en asistencia social, salud pública de mediana y alta complejidad y cultura, lo que confirma la necesidad de diversificar e incrementar la ocupación de la reserva territorial destinada a equipamiento. La dotación recreativa de escala barrial se cubre con parques y andadores del propio sector, mientras que la oferta metropolitana se apoya en el sistema Tres Presas; no obstante, se requiere fortalecer la accesibilidad peatonal segura desde los fraccionamientos a los corredores equipados.

En educación, la cobertura es aceptable en relación con el grado de urbanización actual. Permanecen en operación varios módulos privados que van de preescolar a educación superior, entre ellos: Colegio Mundo Creativo (San Pedro de Jesús Maldonado), Pequeños Genios Reliz, Instituto Hamilton, Casa de Niños Siglo XXI (Pedro Zuloaga), Escuela Libre de Psicología, ELPAC (Pedro Zuloaga) y Universidad La Salle Campus Chihuahua. En protección civil se cuenta con respuesta cercana mediante la estación de bomberos del corredor Teófilo Borunda. En conjunto, el área de estudio dispone de una base funcional suficiente para la vida cotidiana, pero requiere reforzar la oferta de asistencia social, salud y cultura, así como asegurar suelo y proyectos que consoliden estos rubros dentro del propio entorno del proyecto.

✓ Recreación y Deporte:



Figura 50 – Parque, Juegos y Cancha ubicados en Avenida Sendas Real. Fuente: Propia.

✓ Servicios Urbanos:



Figura 51 – Gasolinera "Arpe" ubicada Av. Teófilo Borunda. Fuente: Propia.



Figura 52 – Estación de Bomberos" Av. Teófilo Borunda. Fuente: Propia.

✓ Alimentación:



Figura 53 – Plazas Comerciales y Alsuper ubicados sobre el Av. Teófilo Borunda. Fuente: Propia.

Estructura Vial

En cuanto a la Estructura Vial, el predio cuenta con la ventaja de encontrarse sobre la **Calle San Pedro de Jesús Maldonado** (vialidad con jerarquía de Secundaria) con una distancia de 639.58 metros entre la **Avenida Teófilo Borunda Ortiz** (vialidad con jerarquía Primaria) y la **Av. Pedro Zuloaga** (vialidad con jerarquía secundaria) Por lo tanto, se tiene una gran ventaja de movilidad.

En cuanto a las vialidades con las cuales colinda el predio, encontramos que la Calle San Pedro de Jesús Maldonado, cuenta con una infraestructura de pavimentación de concreto hidráulico, además de ser de ambos sentidos, permitiendo así un fácil acceso por las vialidades que intersecan las cuales la Av. Pedro Zuloaga cuentan con una infraestructura del 75% de asfalto y un 25% de concreto hidráulico, y por el otro lado, la Av. Teófilo Borunda Ortiz la cual dentro del área de estudio cuenta con una infraestructura de concreto hidráulico.

Por lo tanto, se cuenta con vialidades importantes que permiten la circulación vehicular de forma fluida y cumplen con una función integral para la zona.
Ver Figuras 54 y 55.



Figura 54 – Estructura Vial y Simbología. Fuente: PDU 2040 - Séptima Actualización.

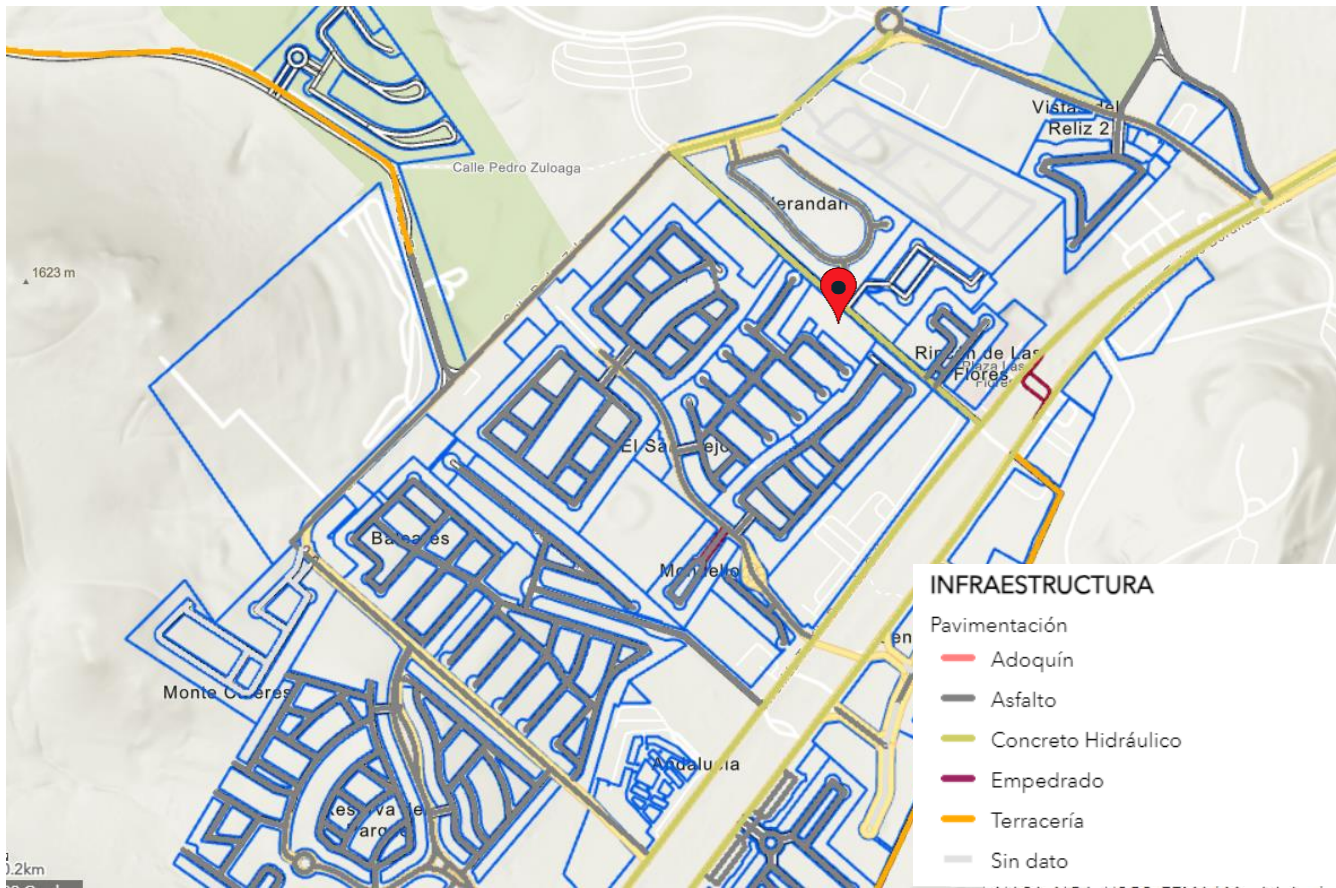


Figura 55 – Infraestructura de Pavimentación y Simbología. Fuente: PDU 2040 - Séptima Actualización.

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

1. Calle Pedro de Jesús Maldonado:

De acuerdo con el inventario vial municipal, la calle Pedro de Jesús Maldonado es una vialidad de jerarquía secundaria (tipo C) que conecta la avenida Teófilo Borunda con la avenida Pedro Zuloaga. La sección vigente es de 13.00 m y opera en dos sentidos con tres carriles centrales de 3.00 m cada uno (configuración 2+1 según la operación del tramo), sin carriles laterales, sin ruta troncal y sin par vial. El perfil transversal incorpora banquetas de 2.00 m por lado, lo que completa un ancho vial de 13.00 m (2.00 m banqueta + 9.00 m calzada + 2.00 m banqueta). No cuenta con ciclovía inscrita en el inventario.

En cuanto a la infraestructura de pavimentación, el tramo se clasifica predominantemente con superficie de concreto hidráulico, condición congruente con su función de colectora secundaria y con los flujos de acceso hacia los fraccionamientos del sector. En intersecciones y accesos puntuales se observan segmentos de carpeta asfáltica asociados a maniobras y a la integración con la red local.

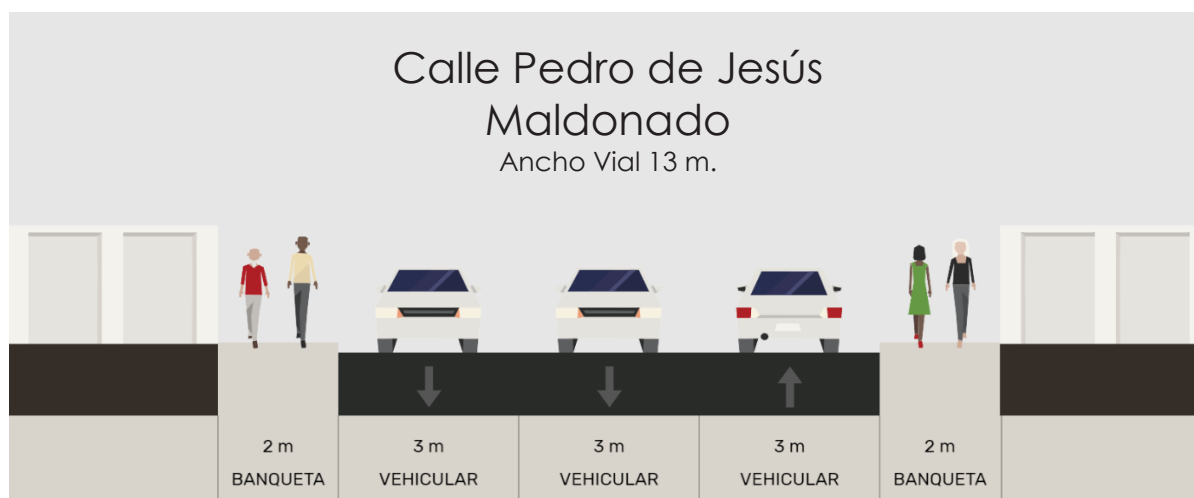


Figura 56 – Sección vial propuesta para Calle Pedro de Jesús Maldonado.
Fuente. SIGMUN.

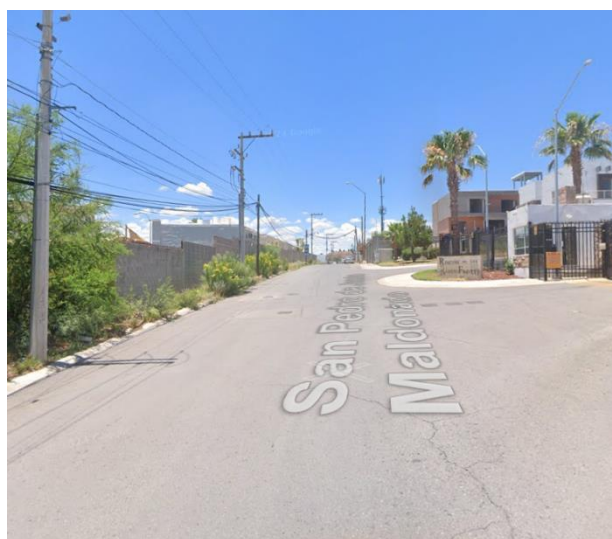


Figura 57 – Vista de Calle Pedro de Jesús Maldonado Fuente: Propia.

2. Av. Teófilo Borunda

La avenida Teófilo Borunda Ortiz, identificada en SIGMUN con la sección AA-018I, corresponde a una vialidad de jerarquía arterial que opera a dos sentidos y articula el tramo comprendido entre calle Padre José Maldonado y avenida Monteverde. La sección vigente es de 100,00 m de derecho de vía, con seis carriles de circulación —tres por sentido— y ancho de carril de 3,50 m. El perfil transversal incorpora un camellón central de ancho variable en torno a 10 m, así como infraestructura ciclista señalada como “ciclovía” en el inventario; no se clasifica como ruta troncal ni forma par vial. Esta configuración confirma su función de corredor primario para el traslado de flujos de acceso y distribución regional, y requiere control de accesos y cruces formales para garantizar la continuidad operacional.

En cuanto a la infraestructura de pavimentación, la capa de "Infraestructura/Pavimentación" del SIGMUN clasifica el cuerpo principal de la avenida con superficie de concreto hidráulico, condición coherente con su nivel jerárquico y con los volúmenes de tránsito que atiende. En accesos, retornos y ramales de conexión a fraccionamientos se observan segmentos puntuales con carpeta asfáltica, propios de maniobras y de la integración con la red secundaria. En conjunto, la avenida presenta un estándar constructivo alto y un nivel de servicio propio de vialidades arteriales, sirviendo como eje estructurante para el área de estudio y soporte de la accesibilidad a los equipamientos y usos instalados en sus bordes.



Figura 58 – Sección vial propuesta para Av. Teófilo Borunda. Fuente: PDU 2040.



Figura 59 – Vistas de la Av. Teófilo Borunda. Fuente: Propia

3. Av. Pedro Zuloaga

Según el inventario vial municipal, la avenida Pedro Zuloaga es una vialidad de jerarquía secundaria (tipo Avenida) con operación a dos sentidos en el tramo Mario Valenzuela Caballos – Pedro Zuloaga (Acceso a La Salle). La sección vigente es de 21.50 m e integra cuatro carriles centrales de 3.50 m cada uno (dos por sentido), sin carriles laterales, sin ruta troncal, sin ciclovía y sin par vial registrado. El perfil transversal incorpora camellón central de 2.00 m y banquetas laterales de 2.00 m y 2.50 m, separadas de la calzada por franjas de resguardo de 0.50 m.

En infraestructura de pavimentación, el corredor presenta una mezcla de superficies: aproximadamente 75 % con carpeta asfáltica y 25 % con concreto hidráulico, distribución coherente

con las intersecciones y frentes de mayor solicitud estructural. Esta configuración confirma su función como avenida secundaria de enlace entre los fraccionamientos del sector y los corredores principales.



Figura 60 – Sección vial propuesta para Av. Pedro Zuloaga.
Fuente: PDU 2040 secciones viales.



Figura 61 – Vistas de Av. Pedro Zuloaga Fuente: Propia.

4. Av. Mariano Valenzuela

De acuerdo con el inventario vial municipal, la avenida Mariano Valenzuela Ceballos es una vialidad de jerarquía secundaria (tipo Avenida) que conecta la avenida Teófilo Borunda Ortiz con la avenida Pedro Zuloaga. La sección vigente es de 17.00 m y opera a dos sentidos con cuatro carriles centrales de 3.00 m cada uno (dos por sentido), sin carriles laterales, sin ruta troncal, sin ciclovía y sin par vial registrado. El perfil transversal se integra por banquetas de 2.50 m a cada lado y calzada de 12.00 m, conforme al esquema: 2.50 m banqueta + 3.00 m carril + 3.00 m carril + 3.00 m carril + 3.00 m carril + 2.50 m banqueta.

En la capa de Infraestructura/Pavimentación del SIGMUN, el tramo se clasifica 100 % con carpeta asfáltica, condición coherente con su función como avenida secundaria de enlace entre fraccionamientos y los corredores primarios del sector.

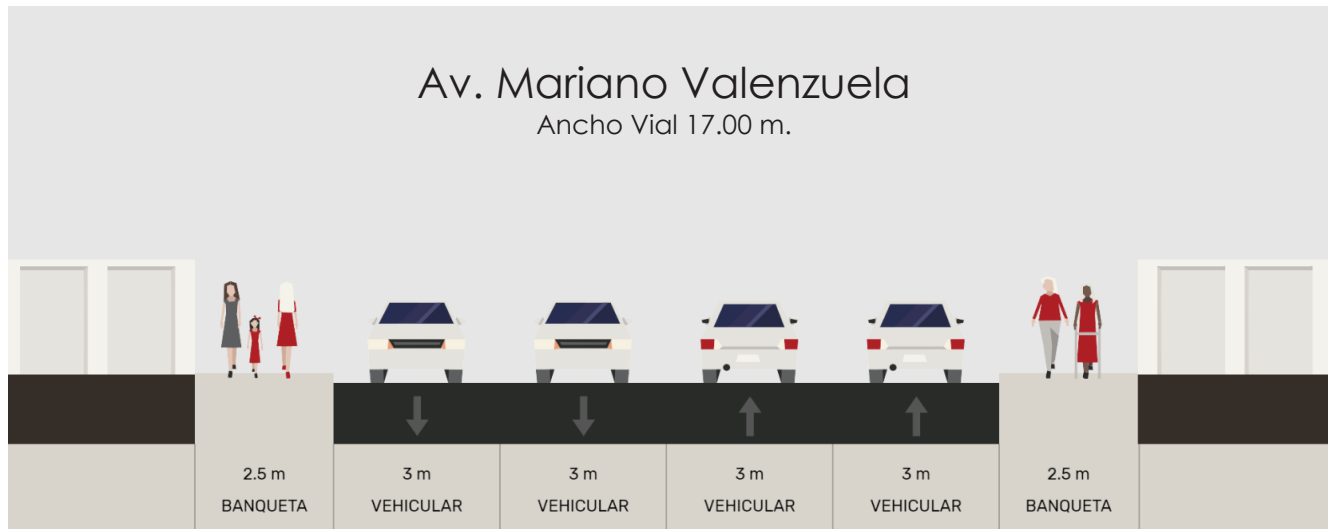


Figura 62 – Sección vial propuesta para Av. Mariano Valenzuela. Fuente: PDU 2040



Figura 63 – Vistas de Av. Mariano Valenzuela. Fuente: Propia.

Transporte público

Dentro del área de estudio opera la ruta convencional “Av. Zarco – Martín López”, que estructura su recorrido sobre la avenida Teófilo Borunda y enlaza los accesos a los fraccionamientos mediante las avenidas Pedro Zuloaga, San Pedro de Jesús Maldonado y Mariano Valenzuela Ceballos. Presenta una frecuencia media de 22 minutos y cuatro autobuses en rotación, lo que asegura intervalos regulares a lo largo del día.

En el tramo que atraviesa el polígono, la ruta dispone de paraderos formales ubicados sobre Teófilo Borunda, facilitando transbordos y accesos peatonales seguros desde las vialidades secundarias. La traza conecta el sector poniente con áreas de servicios, equipamientos educativos y nodos de intercambio hacia el centro de la ciudad, proporcionando una alternativa efectiva de movilidad colectiva para residentes, estudiantes y trabajadores del entorno.

Ver Figuras 64 a 66 y Tabla 2.

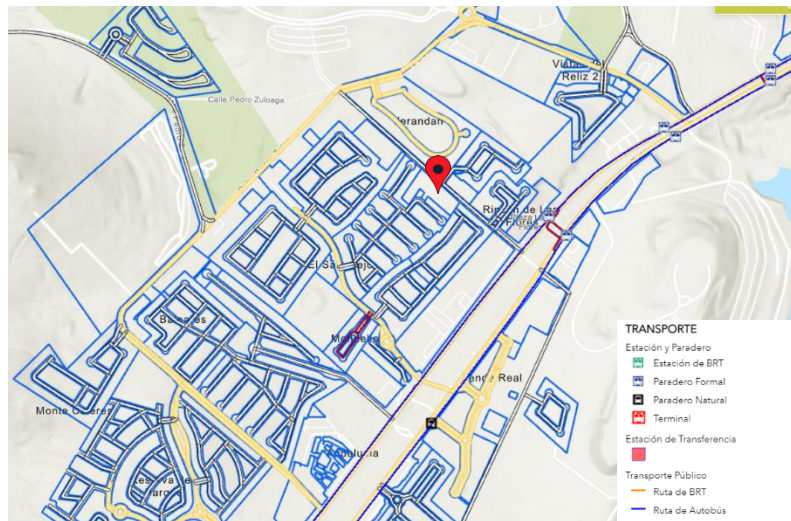


Figura 64 – Vías de transporte público, indicadores y paraderos. Fuente: SIGMUN.



Figura 65 – Rutas de transporte público, Av. Zarco – Martín López. Fuente: SIGMUN.

Nombre de la Ruta	Frecuencia de paso de Lun-Vie (minutos)	Frecuencia de paso sáb y Dom (minutos)	Longitud de la Ruta (km)	Número de unidades (autobuses)	Zona	Recorrido por vialidades (Área de estudio)
Av. Zarco – Martín López	22 min	22 min	30.7 km (ida + vuelta)	4 autobuses	Poniente - Suroeste	Av. Teófilo Borunda

Tabla 2 – Recorrido de Ruta urbana en área de estudio y frecuencia de paso. Fuente: BusCUU.

El predio pertenece a la cuenca operacional 04. Ver siguiente Figura:

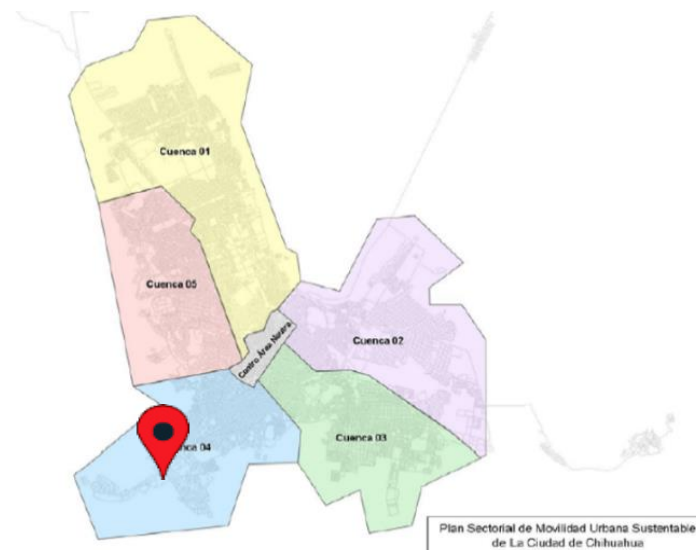


Figura 66 – Cuencas operacionales de transporte – Fuente: PSMUS de Chihuahua.

Infraestructura

Agua Potable

En la calle San Pedro de Jesús Maldonado (calle frente al predio en estudio) corre la red de agua potable en categoría de distribución (1"-14"), conectada a tramos registrados de 6" en Residencial Verandah. Esta conducción se enlaza hacia el poniente con las alimentadoras que bajan por avenida Pedro Zuloaga y, hacia el oriente, con la línea principal de avenida Teófilo Borunda, garantizando continuidad hidráulica para los frentes de lote y equipamientos barriales de la vialidad y sus transversales inmediatas.

En el resto del área de estudio, el sistema presenta una jerarquía típica mallada: conducción mayor a lo largo de Teófilo Borunda (30"-42"), alimentadoras intermedias sobre avenidas secundarias como Pedro Zuloaga y Mariano Valenzuela Ceballos (16"-24"), y malla fina de distribución dentro de Verandah, El Sartenjeo, Mondello, Andalucía, Baleares y Senda Real (1"-14"). Esta configuración explica la cobertura urbana existente y la integración del sector a la red operada por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

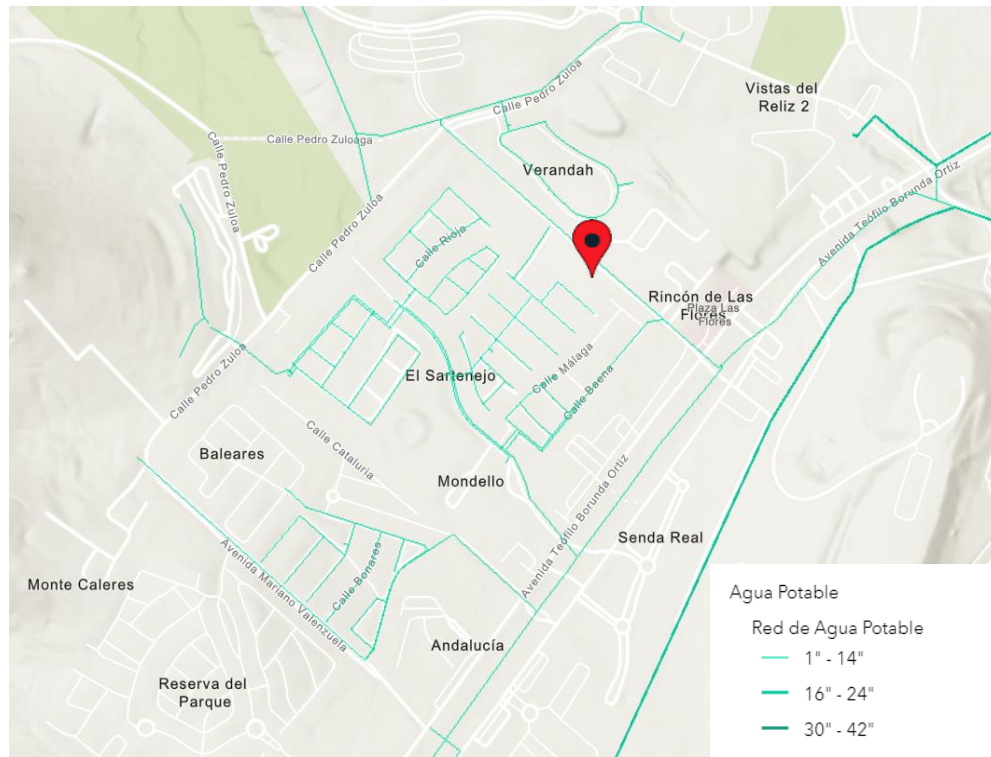


Figura 67 – Infraestructura de Agua Potable y Simbología. Fuente: PDU 2040

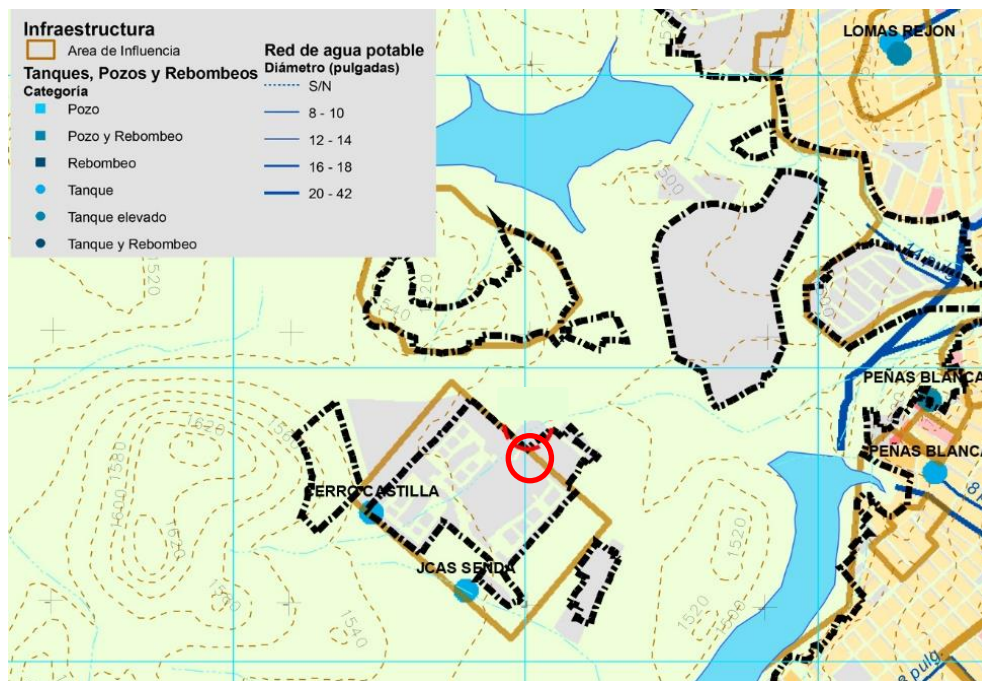


Figura 68 – Infraestructura de agua potable en el área de estudio. Fuente: PDU 2040

Drenaje Sanitario

El área de estudio cuenta con un colector de 12" de diámetro que conecta con un colector mayor de 24" cuya trayectoria es sobre la zona federal del Rio Chuvíscar, este cuenta con una proyección para su prolongación hacia la zona poniente, siguiendo su trayectoria por el cauce del rio para descargar finalmente en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur, contando sus últimos tramos con un diámetro de 42" y dotando así a gran parte de la mancha urbana con el servicio.

Ver Figuras 69 y 70.

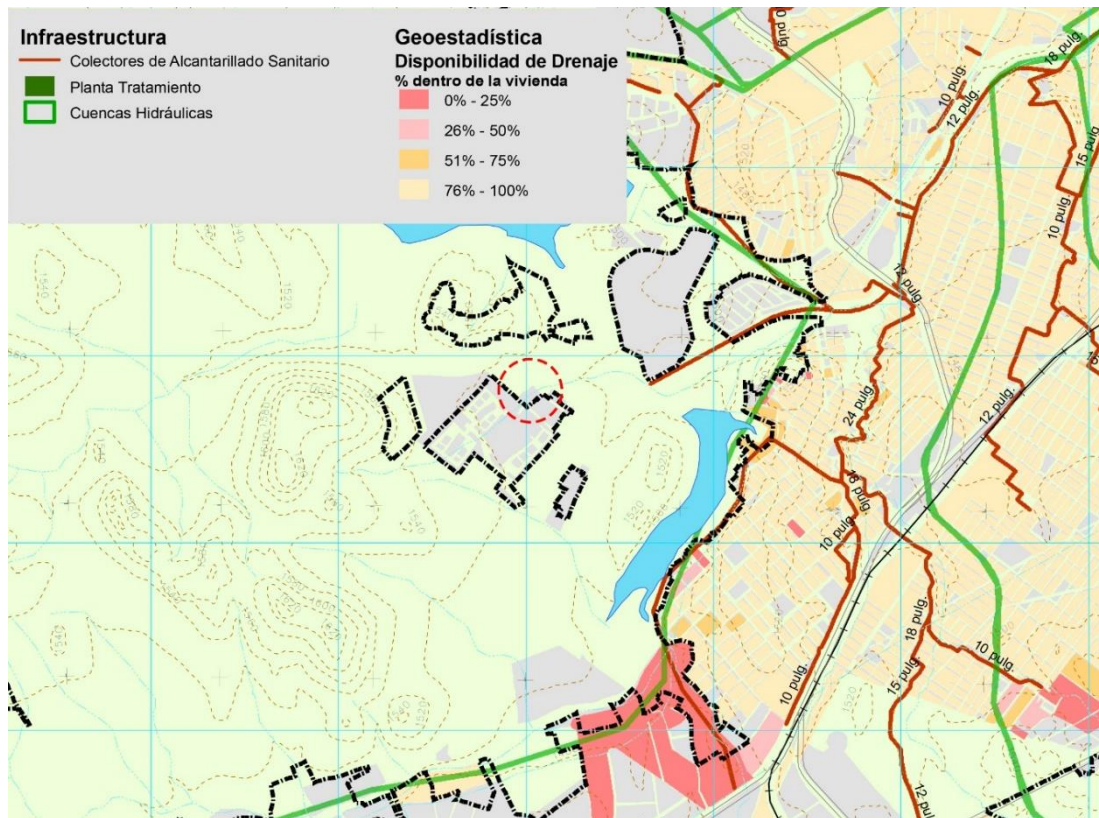


Figura 69 – Infraestructura de drenaje sanitario en el área de estudio y Simbología. Fuente: PDU 2040.

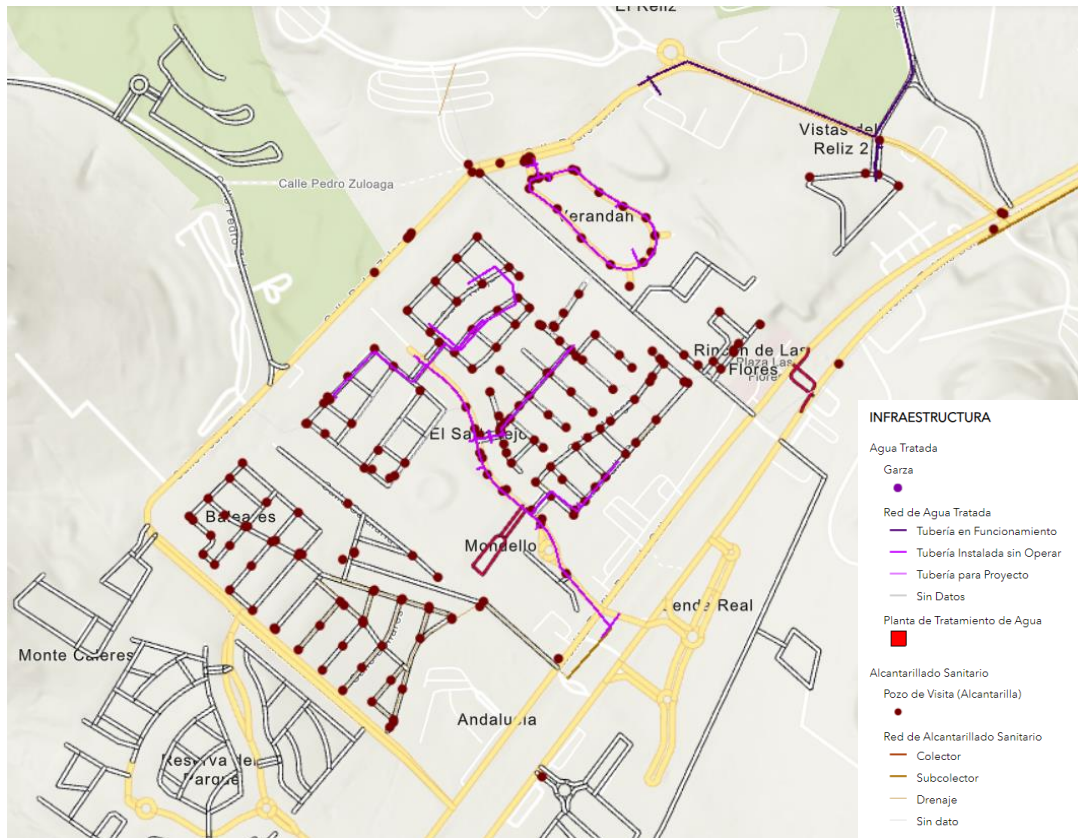


Figura 70 – Red de Alcantarillado Sanitario, indicando coladeras y brocales en color café, Agua Tratada color morado y Simbología. Fuente: SIGMUN.

Energía Eléctrica

Al sur poniente del área de estudio se localiza la subestación eléctrica División del Norte, nodo que alimenta la red periférica de la ciudad. Desde este punto parten dos corredores de transmisión con dirección general norte, identificados en la cartografía por líneas de 115 kV y 230 kV, que enlazan con la infraestructura urbana y, a través de circuitos de media tensión, abastecen a los fraccionamientos del entorno mediante redes de distribución aéreas y/o subterráneas. La traza principal acompaña los ejes viales estructurantes del sector (Teófilo Borunda y Pedro Zuloaga), asegurando puntos de interconexión y maniobra para el servicio.

En términos de cobertura, la ciudad de Chihuahua presenta valores altos: de acuerdo con INEGI (Censo 2010) el 94 % de las viviendas contaban con energía eléctrica. En el polígono definido para el presente estudio la cobertura medida es de 99.8 %, por lo que la dotación del servicio es prácticamente total; el remanente corresponde a lotes en consolidación o a superficies no habitacionales. Esta configuración confirma disponibilidad y continuidad del suministro para los usos residenciales y de servicios presentes en el área.

Ver Figuras 71 a 74.

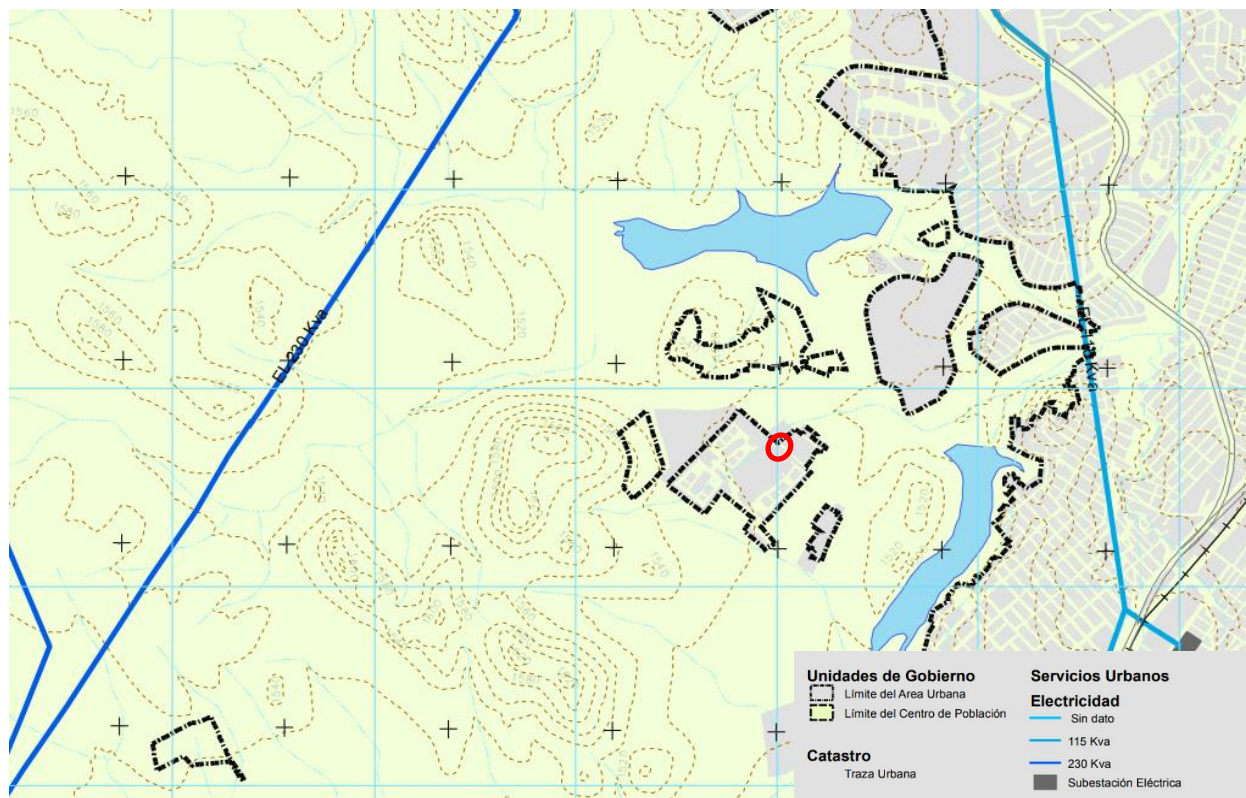


Figura 71 – Simbología Infraestructura de Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica. Fuente: PDU 2040.



Figura 72 – Subestación eléctrica División del Norte. Fuente: Propia.

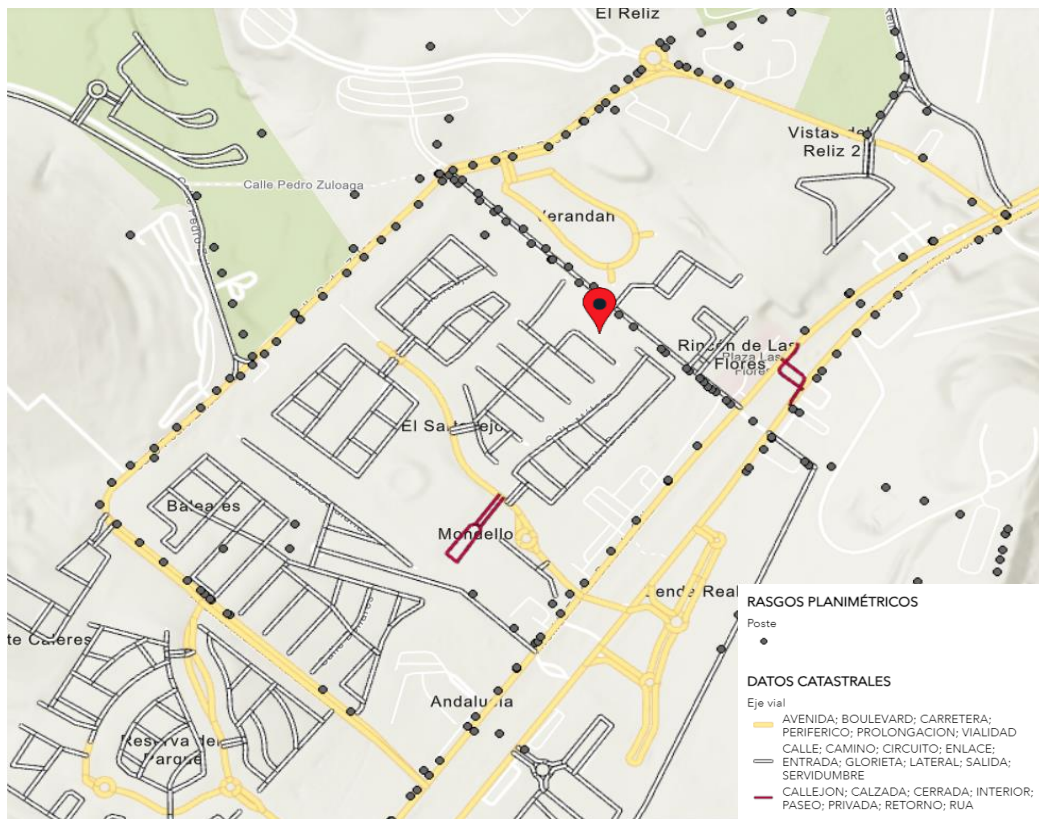


Figura 73 – Ubicación de postes en el área de estudio. Fuente: SIGMUN.

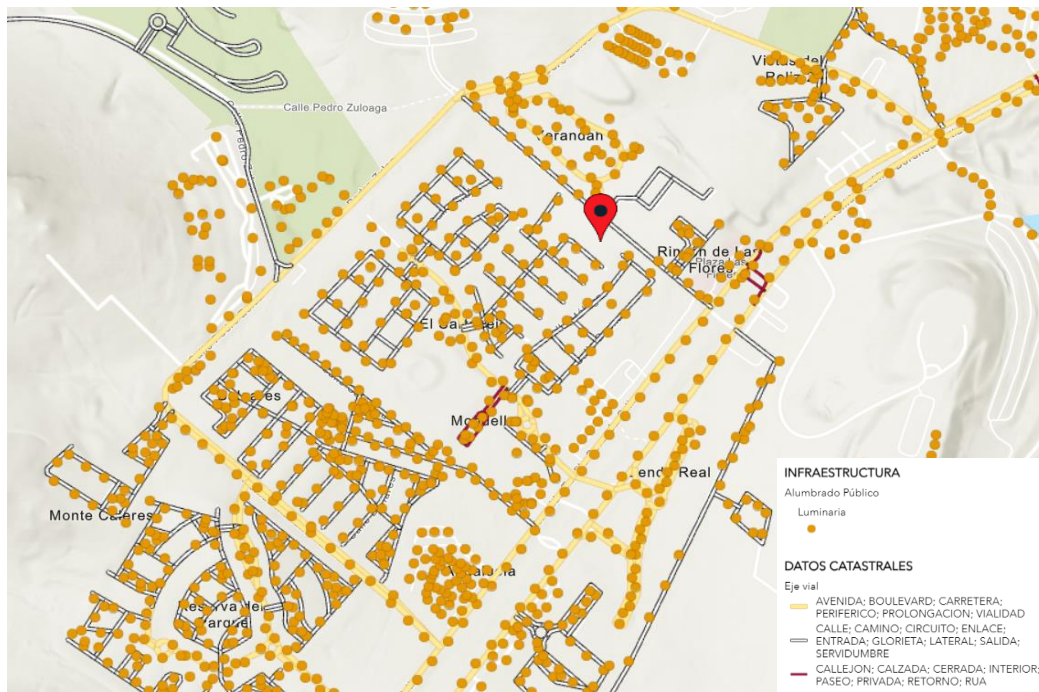


Figura 74 – Ubicación de luminarias de Alumbrado Público en color amarillo. Fuente: SIGMUN.

Predios baldíos

En Chihuahua, cerca del 11% del área urbana corresponde a predios sin edificar o con construcciones en abandono, lo que genera vacíos en la continuidad del tejido y una menor vitalidad del espacio público. En el entorno del proyecto, la vacancia es relativamente baja, pero existen lotes intersticiales servidos por infraestructura y próximos a vías estructurantes y equipamientos.

La consolidación de estos vacíos mediante vivienda de calidad favorece la compactación urbana: aprovecha redes instaladas, fortalece el comercio y los servicios de proximidad, incrementa la presencia peatonal y la vigilancia natural, y mejora la imagen urbana al completar frentes y banquetas. En suma, la ocupación ordenada de predios ociosos en zonas ya servidas contribuye a una ciudad más eficiente, segura y con mayor actividad económica local.

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



Figura 75 – Predios baldíos en área de estudio (calle San Pedro de Jesús Maldonado, avenida Pedro Zuloaga y Avenida Mariano Valenzuela Ceballos). Fuente: Propia.

El PDU 2040, maneja dos indicadores que muestran las características potenciales o no de una manzana por medio de dos coeficientes. En el caso del predio, el coeficiente de ocupación de suelo por manzana, tiene un rango de 0.50 a 0.70 (medio) y el coeficiente de utilización del suelo de 1.00 a 2.50, el cual es bajo.

Ver Figuras 76, 77 y 78.

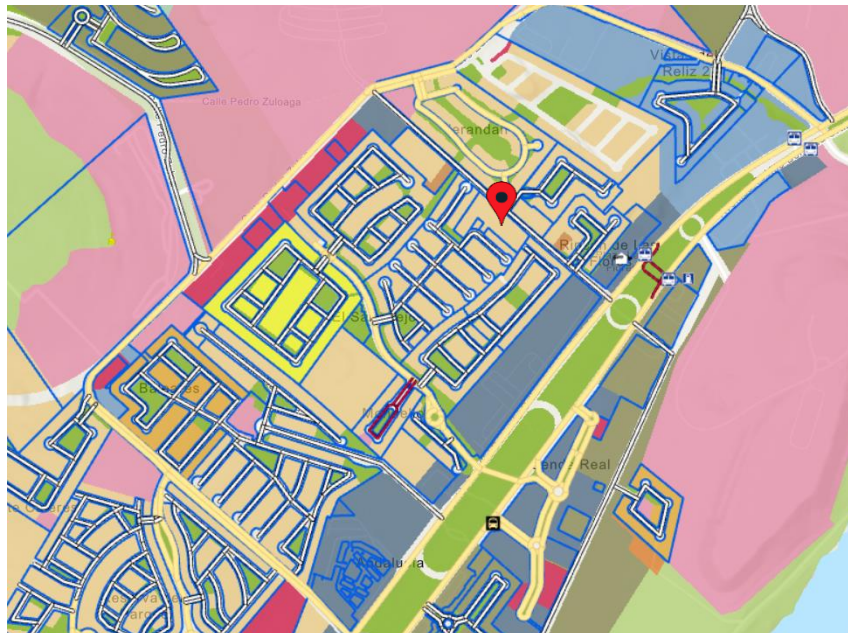


Figura 76– Zonificación Secundaria del área de estudio. Fuente: PDU 2040.



Figura 77 – Coeficiente de ocupación del suelo por manzana. Fuente: PDU 2040.

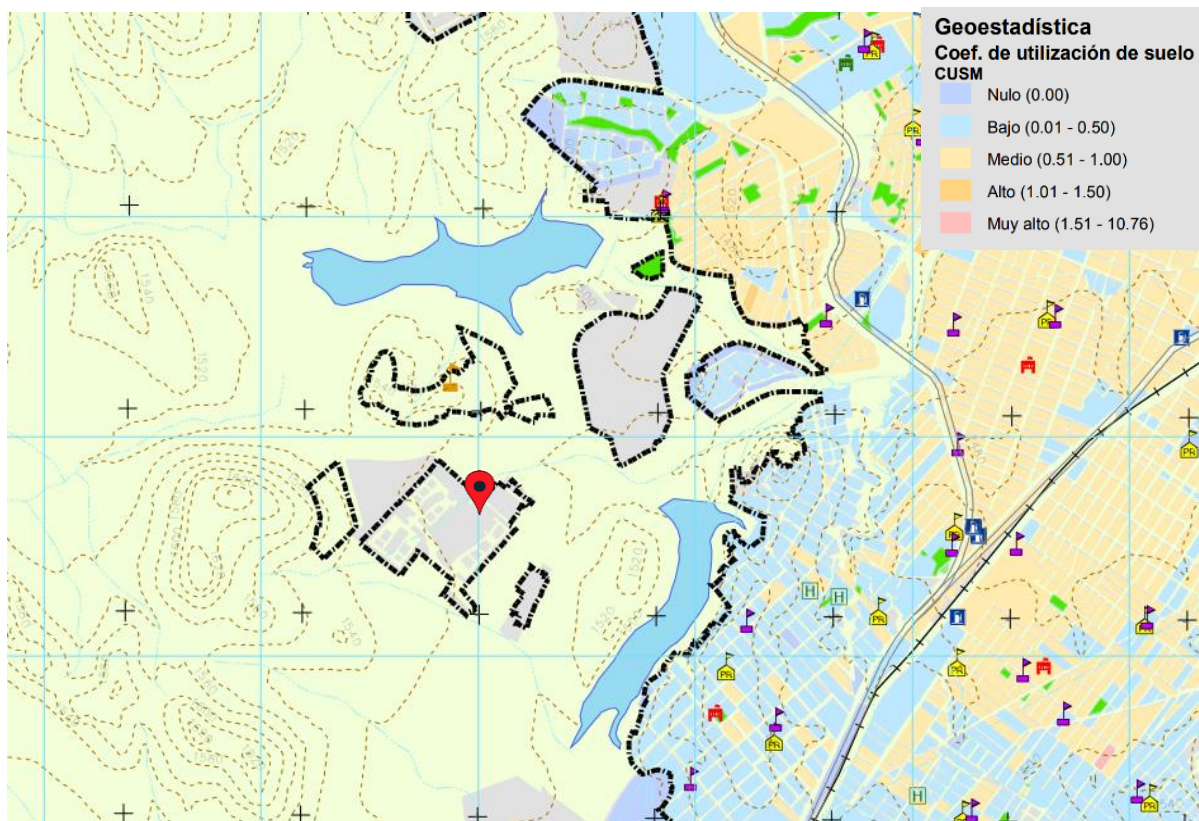


Figura 78 – Coeficiente de utilización del suelo por manzana. Fuente: PDU 2040.

Riesgos y vulnerabilidad.

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

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

(1) Hidrometereológicos

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

En el caso del predio, hacia el suroeste, colinda con un Arroyo urbano encausado el cual se junta con el río Chuvíscar. Este Arroyo encausado, revestido de concreto en el cual sobre el área de estudio en partes se encuentra canalizado o entubado y en otras partes a cielo abierto, el cual tiene una dirección hacia el Sureste.



Figura 79 – Arroyo más cercano al predio. Fuente: Propia.

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

Sin embargo, este proyecto respetará el derecho de vía (10.00 m.), el cual es: 115.30 metros desde el hombro del Arroyo hacia el mismo. Por lo anterior, no representa riesgo para el predio.

En la Figura 82, se muestra el Arroyo color azul, la delimitación del predio (color morado con perímetro verde) y el derecho de vía de 10.00 metros a partir del hombro del arroyo, como lo indica CONAGUA (color verde).

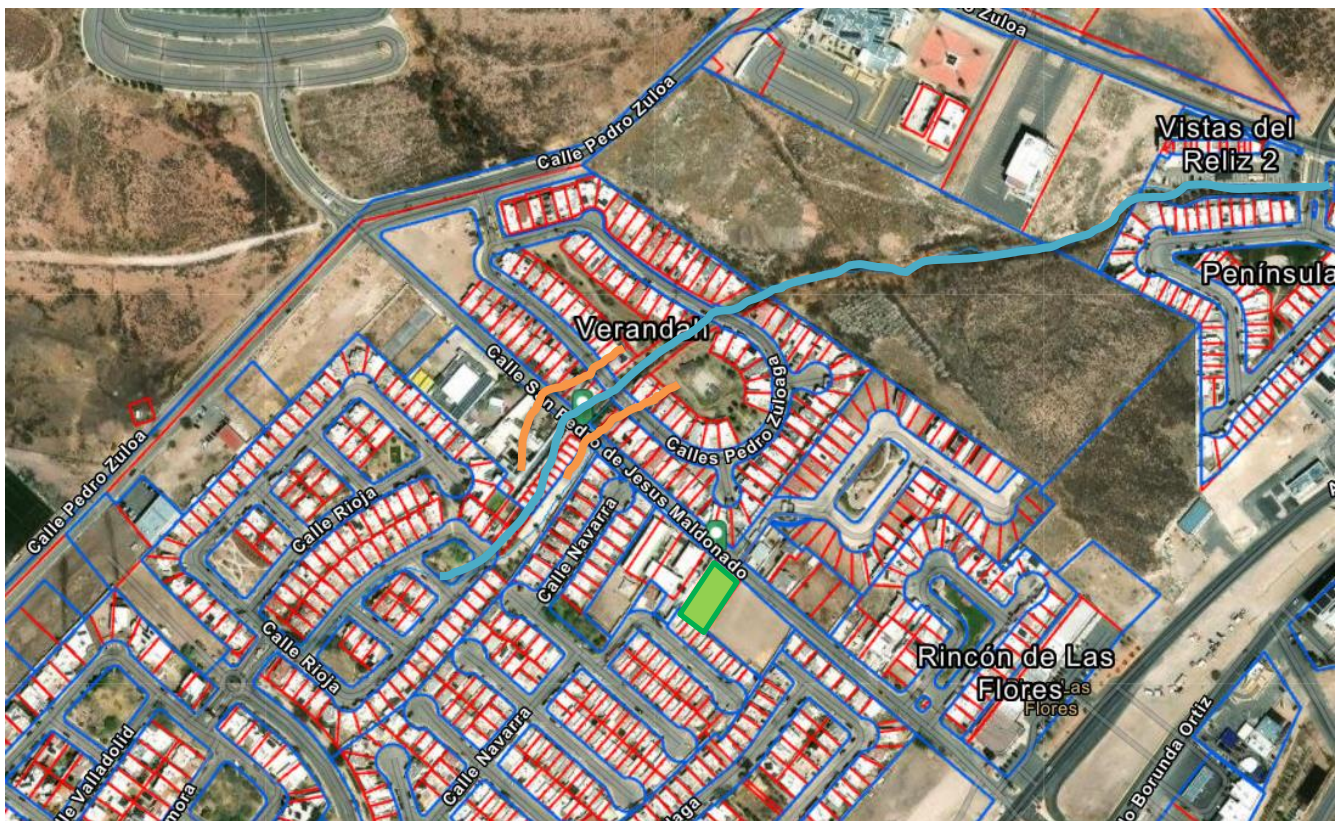


Figura 82 – Predio (color verde) con respecto a derecho de vía de 10.00 m (color naranja) de Arroyo (color azul). Fuente: SIGMUN.



Figura 83 – Región hidrológica, indicadores inundaciones en un periodo de retorno de 5 años. Fuente: Atlas de Riesgos de la Cd. De Chihuahua.

(2) Geológicos.

El Atlas de Riesgos del municipio reconoce cuatro peligros geológicos: fallas y fracturas, sismos, hundimientos y deslizamientos. En el entorno del sitio se cartografiaron las fallas Agua Zarca (la más próxima, a ~500 m al oeste-suroeste del predio), Loma Divisadero, El Rejón y Chihuahua. Todas se ubican fuera del polígono y a distancias superiores a las franjas de influencia usuales para traza de falla (25–60 m), por lo que no imponen condicionantes directas sobre el terreno. A la escala del estudio no se registran polígonos activos de deslizamiento ni hundimiento dentro del lote, y las pendientes locales son suaves, por lo que el nivel de riesgo geológico del predio se clasifica como bajo.

Ver Figura 84.

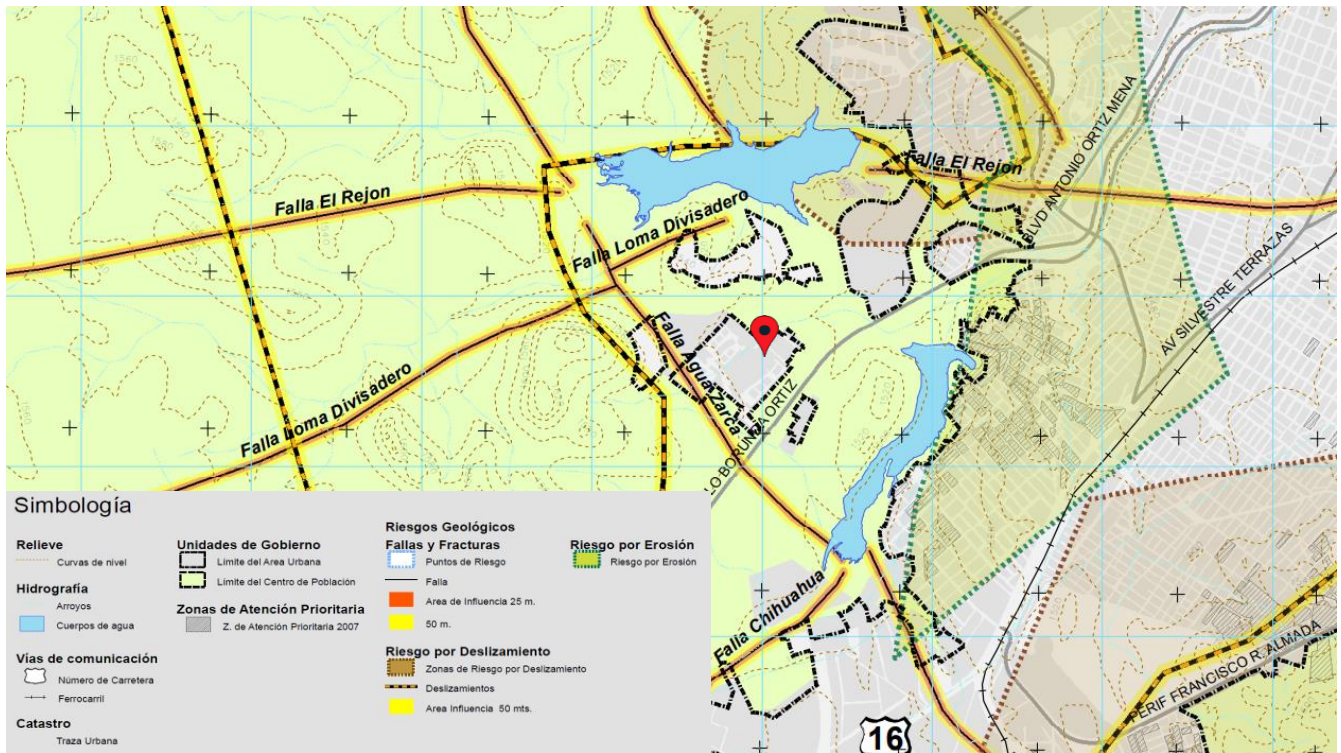


Figura 84 – Riesgos Geológicos, deslizamientos, fallas y erosión y Simbología. Fuente PDU 2040.

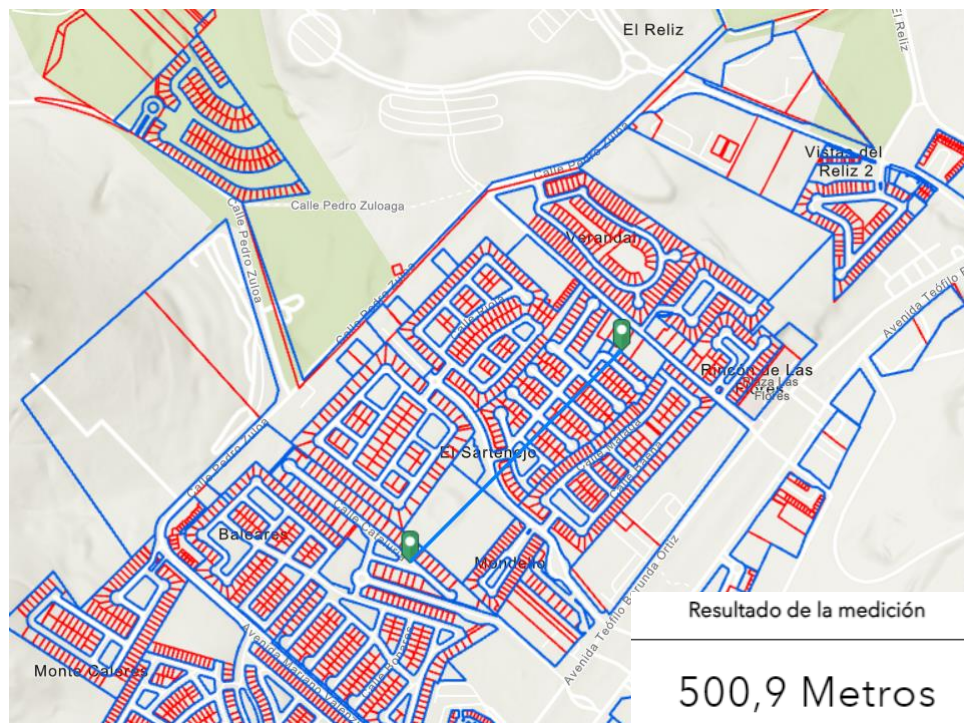


Figura 85 – Riesgos Geológicos, deslizamientos, fallas y erosión y Simbología. Fuente PDU 2040.

(3) Antropogénicos.

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

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

Los riesgos Antropogénicos que tiene el área de estudio son los siguientes:

Almacenamiento y Venta de Combustibles:

Hay presencia de una gasolinera en el área de estudio.

“Gasolinera Arpe”, Avenida Teófilo Borunda (400.00 metros).

A continuación, se muestra la ubicación del predio con respecto a los Riesgos Antropogénicos que existen en la zona de estudio según el PDU 2040:

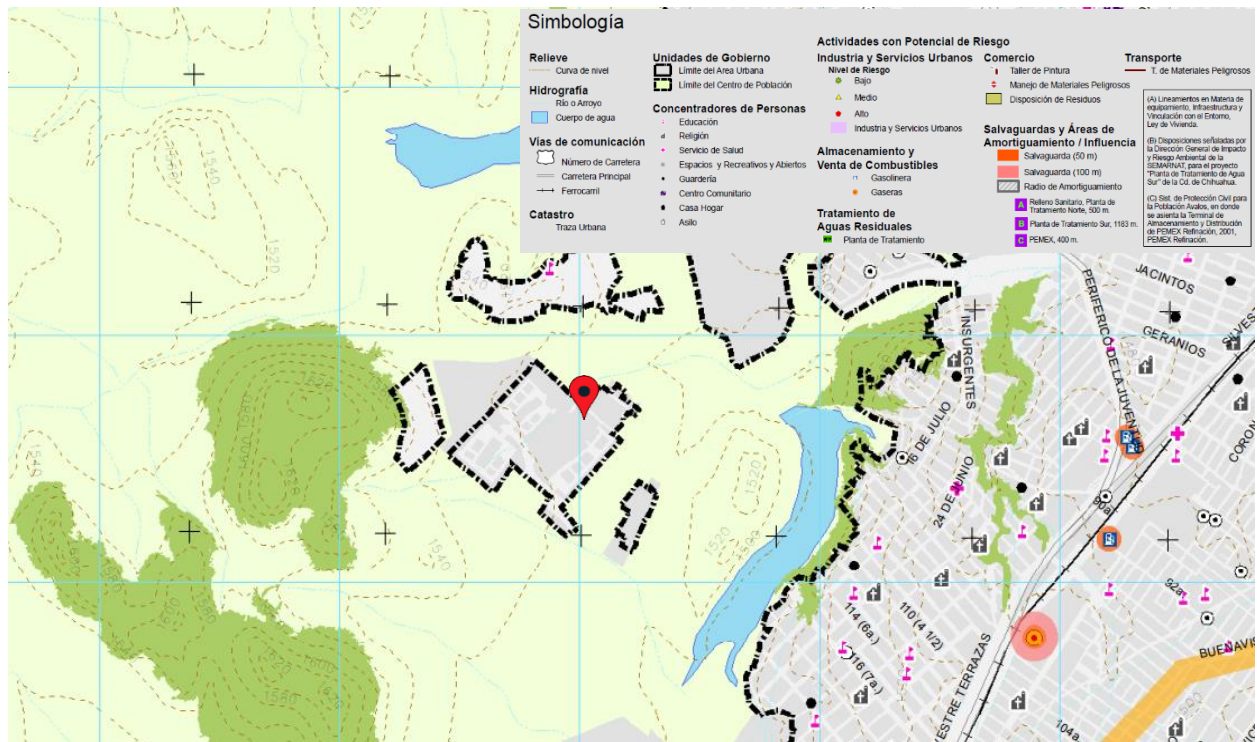


Figura 86 – Riesgos Antropogénicos y simbología. Fuente: PDU 2040.



Figura 87 – Gasolinera "Arpe" Av. Teófilo Borunda. Fuente: Propia.

En el entorno inmediato opera la gasolinera Arpe Gas Reliz I, ubicada sobre Av. Teófilo Borunda, a ~400 m del polígono de estudio. De acuerdo con la NOM-005-ASEA-2016, las estaciones de servicio deben respetar, entre otros, radios de seguridad como: al menos 15 m entre el área de despacho (dispensarios) y lugares de concentración pública o sistemas de transporte electrificados; adicionalmente, las reglas históricas de separación contemplan 8 m entre tanques superficiales no confinados y edificaciones dentro del predio y hacia accesos a vía pública. Estos umbrales son de referencia para la evaluación de riesgo en gasolineras.

Bajo estos parámetros, la distancia real (400 m.) entre la estación y el predio excede ampliamente los mínimos regulatorios, por lo que la presencia de la gasolinera no representa un condicionante de riesgo para el proyecto.

5 - NORMATIVO -

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

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

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

El Plan de Desarrollo Urbano define el rumbo, el mapa de ruta, las estrategias y las acciones que contribuirán al desarrollo integral de las personas, al ejercicio pleno de sus derechos y al acceso equitativo e incluyente a las oportunidades de la vida urbana. Para lograrlo, se propone una Visión clara, con objetivos y metas que trascienden lo que tradicionalmente abordan los planes de desarrollo

desde un ámbito meramente urbano, al ampliarse hacia lo ambiental, lo económico y lo social de forma integral. El propósito del Plan de Desarrollo Urbano es colocar a las personas y su desarrollo integral en el centro de todas las políticas públicas.

Visión de la Ciudad de Chihuahua 2040

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

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

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

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

Chihuahua Innovadora y Ordenada

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

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

Objetivos, Escenarios y Estrategias del PDU2040

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

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

Zonificación Primaria

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

Zona urbana (U): El predio se encuentra dentro de una zona que es urbanizable y construable. De acuerdo a un análisis realizado por el PDU 2040, estas zonas son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes. Este predio en estudio, se encuentra dentro de la Zona Urbana "U". Ver Figura 87.

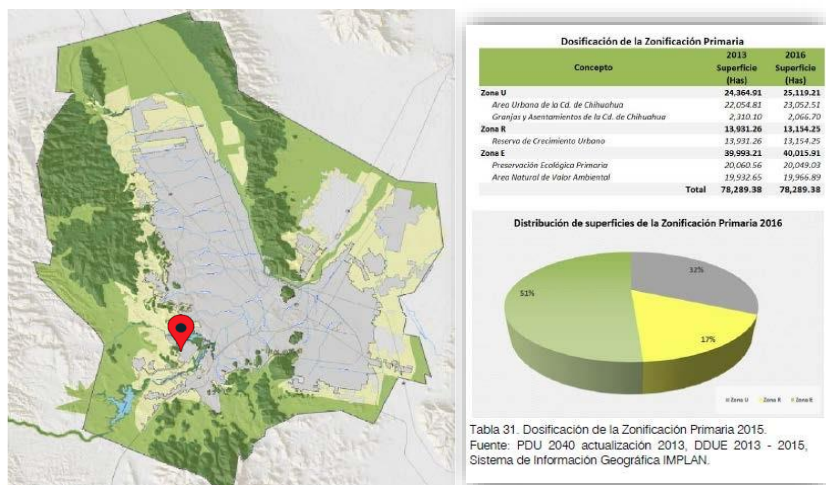


Figura 88 – Zonificación Primaria y ubicación del predio. Fuente: PDU 2040

Zonificación Secundaria

El objeto de las modificaciones propuestas es fomentar una dosificación equilibrada de usos a partir del análisis de las fuerzas económicas y sociales que definen necesidades puntuales en la distribución del suelo urbano. Con ello se busca diversificar y equilibrar los usos demandados cotidianamente por la población (consumo, empleo, educación, recreación, etc.), considerando la relación y complementariedad que promueve el esquema de zonificación para mejorar la accesibilidad a servicios y la calidad de vida.

La Zonificación Secundaria identifica el uso con una letra y la intensidad con la cual es factible desarrollarlo. Los usos propuestos se señalan en la carta urbana y en tablas de compatibilidad con su nomenclatura correspondiente.

Usos Habitacionales

(H) Habitacional. Zonas de uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar en varias densidades. En este caso, el **uso de suelo actual** del predio es **Habitacional H35 (26–35 viv/ha)** y el uso solicitado es H60+ (más de 60 viv/ha).

Uso solicitado: Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha).

El objetivo es maximizar el aprovechamiento del suelo con vivienda plurifamiliar en zonas estructurantes y residenciales con buena accesibilidad, posibilitando una mayor edificabilidad dentro de los parámetros del plan.

Se determino una definición del uso de suelo para la zona destinada principalmente a vivienda en edificios plurifamiliares; admite equipamientos de apoyo al conjunto (administración, áreas comunes y espacios abiertos). Cuando colinda con vialidades regionales o primarias, puede integrar en planta baja servicios de apoyo de baja intensidad, conforme a compatibilidad y reglamentación aplicable. Se rige por la tabla de dosificación del PDU.

Criterios para definición y/o delimitación:

1. Se ubicarán preferentemente sobre vialidades de jerarquía regional, arterial y/o primarias o en ejes con oferta de transporte y servicios.
2. Tratándose de conjuntos urbanos o fraccionamientos con edificación vertical, se condicionan a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y al cumplimiento de los parámetros de dosificación, accesos, cajones y cesiones establecidos en la normativa vigente.

Estructura urbana

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

En este aspecto el análisis se realizó sobre dos vertientes:

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

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

Estructura Vial

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

Criterios para jerarquización de la estructura vial:

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

Equipamiento Urbano

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

En cuanto a la ubicación del predio, este no se encuentra en zona con déficit de equipamiento urbano según el PDU 2040. Ver siguiente Figura:



Figura 89 - Ubicación de polígonos con déficit de equipamiento en color naranja y ubicación del predio en estudio.
Fuente: PDU 2040.

Cambio climático

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

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

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

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

Contaminación atmosférica

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

Infraestructura

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

Red de agua potable y alcantarillado sanitario

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

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

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

Red de energía eléctrica

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

Riesgos y vulnerabilidad

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

Las aglomeraciones urbanas se ven especialmente afectadas por escenarios de desastres ligados a las vulnerabilidades socio-espaciales que sufren sus habitantes, a partir de los riesgos que representan los fenómenos naturales atípicos de gran magnitud. Los fenómenos naturales son por un lado inevitables,

por otro lado, son propios e indispensables para la regulación de los ciclos vitales del planeta, ya sea que se presenten como eventos hidrometeorológicos (sequías, heladas, tormentas, inundaciones, entre otros), geológicos (movimientos tectónicos, sismos, erupciones, entre otros) o biológicos (pandemias, epidemias y plagas).

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

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

Naturales:

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

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

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

Gestión y administración del desarrollo

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

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

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

Principales Estrategias

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

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

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

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

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

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

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

entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.

III. La red de vialidades que structure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.

IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.

VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 125. Las políticas y programas de movilidad deberán:

- Garantizar la seguridad vial.
- Establecer la jerarquía y derecho a la movilidad, que privilegie a peatones, ciclistas y el transporte público.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Constancia de Zonificación.
- II. Licencia de uso de suelo.
- III. Licencia de funcionamiento.
- IV. Alineamiento.
- V. Número Oficial.
- VI. Licencia de construcción y aviso de terminación de obra.
- VII. Autorización para subdivisión, fusión, segregación, lotificación o relotificación.
- VIII. Autorización para fraccionamiento de terrenos y conjuntos urbanos.

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

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

Artículo 221. Responsabilidades en la gestión de autorizaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

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

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

Son atribuciones del Municipio:

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

- Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento

de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

- Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

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

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

I. La de zonificación, de cinco años;

II. La constancia de alineamiento y número oficial, mientras no haya cambios en la estructura urbana, y

III. La constancia de inafectabilidad por obra pública, mientras no haya cambios en los planes y programas de desarrollo urbano que lo afecten.

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

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

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

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

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

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

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

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

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

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

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

Dentro de lo correspondiente al Desarrollo Urbano destaca:

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

Plan de Desarrollo del Municipio de Chihuahua 2024-2027

El proceso de planeación municipal impulsa políticas públicas, objetivos, estrategias y líneas de acción orientadas al bienestar integral de la población, al desarrollo económico sostenible y al ordenamiento urbano con visión de futuro. Dicho proceso se sustenta en las capacidades institucionales y presupuestales del municipio, permitiendo avanzar de manera gradual y sostenida en el corto, mediano y largo plazo.

La planeación municipal se ha estructurado a partir de cinco ejes estratégicos que integran los temas de mayor impacto en la calidad de vida de la ciudadanía, estableciendo una ruta de trabajo coordinada entre sociedad, gobierno y sector productivo. Estos ejes se orientan a fortalecer la seguridad, promover la prosperidad económica, mejorar la infraestructura urbana, fomentar la sustentabilidad ambiental y consolidar un gobierno moderno, transparente y eficaz.

- I. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.
- II. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.
- III. Más calidad de vida para ti y tu familia.
- IV. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.
- V. Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

Objetivos:

- Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, con enfoque de sostenibilidad e innovación territorial.
- Actualizar el Plan Parcial del Centro de la Ciudad de Chihuahua, fortaleciendo su vocación histórica, cultural y turística.
- Elaborar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible de Chihuahua, integrando criterios ambientales, sociales y económicos.
- Desarrollar una plataforma de indicadores para el desarrollo urbano sostenible, que permita evaluar los avances y resultados de las políticas públicas municipales.
- Formular propuestas para la creación de un organismo gestor del suelo urbano, encargado de administrar y optimizar las reservas territoriales.
- Combatir el rezago de fraccionamientos no regularizados, garantizando la dotación de servicios básicos y seguridad jurídica a sus habitantes.
- Promover la construcción de vivienda vertical dentro del área urbana consolidada, impulsando la densificación ordenada y el uso eficiente de la infraestructura existente.
- Fortalecer la participación ciudadana, fomentando la corresponsabilidad social en la planeación y ejecución de programas comunitarios.
- Mejorar la eficiencia de los servicios públicos para garantizar su cobertura, calidad y sostenibilidad, respondiendo a las demandas de la población y promoviendo el desarrollo urbano ordenado.
- Ejecutar obras públicas estratégicas que incrementen la conectividad, la infraestructura y el equipamiento urbano del municipio.
- Reforzar la planeación urbana con visión metropolitana y sostenible, desarrollando estudios y proyectos de beneficio regional.
- Fortalecer el sistema de protección civil, priorizando la prevención y la coordinación institucional.
- Orientar la estrategia de desarrollo económico hacia un modelo sustentable que promueva la inversión productiva, la innovación, el turismo y la generación de empleo de calidad.

Ejes Estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo:

Los siete ejes de la estructura programática reflejan el enfoque humanista y la visión integral de la administración municipal, basada en la transparencia, la solidaridad, la equidad de género, la subsidiariedad y el respeto a los derechos humanos.

Eje 1. Ciudad Segura.

Promover una comunidad sana y segura, mediante políticas de prevención del delito, atención a las adicciones y violencia, y la profesionalización de los cuerpos de seguridad.

Eje 2. Ciudad Solidaria.

Fortalecer el desarrollo humano a través de programas que promuevan la equidad de género, la inclusión de adultos mayores y personas con discapacidad, y el impulso a la juventud mediante oportunidades de desarrollo.

Eje 3. Ciudad Competitiva.

Impulsar el crecimiento económico y la productividad del municipio, fomentando la inversión, el empleo calificado, el desarrollo rural y el fortalecimiento de las MIPYMES y los emprendedores.

Eje 4. Ciudad Mejor Administrada.

Consolidar un gobierno eficaz, eficiente y de calidad, mediante el uso intensivo de tecnologías de información, mejora regulatoria, transparencia y rendición de cuentas.

Eje 5. Ciudad Atractiva.

Hacer de Chihuahua una ciudad vibrante, con espacios públicos iluminados, infraestructura de calidad y una oferta cultural y artística que fortalezca su identidad y atractivo turístico.

Eje 6. Ciudad Comunicada.

Desarrollar una red vial moderna y funcional que mejore la movilidad urbana, reduzca los tiempos de traslado y promueva alternativas de transporte seguras y sostenibles.

Eje 7. Ciudad Ecológica.

Fomentar una agenda ambiental que promueva la sostenibilidad, la protección de los recursos naturales y la mitigación de los efectos del cambio climático mediante políticas locales y acciones ciudadanas.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autoridades y facultades

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

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

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

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

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

Acciones urbanas

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

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

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

b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas.

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

Dimensiones mínimas

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

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

Tipología	Área construida/unidad	Número mínimo de cajones
I. Habitación:		
I.1 Unifamiliar	hasta 120 m ²	1 por cada vivienda
	de más del 120 hasta 250 m ²	2 por cada vivienda
	de más de 300 m ²	3 por cada vivienda
I.2 Plurifamiliar	hasta 60 m ²	1 por cada vivienda
	de más de 60 m² hasta 120 m²	1.25 por cada vivienda
	de más de 120 hasta 250 m ²	2 por cada vivienda
	de más de 250 m ²	3 por cada vivienda

Tabla 3 – Número de cajones requeridos para departamentos plurifamiliares. Fuente: Propia.

Correspondiendo:

I. Habitacional:

I.2. Plurifamiliar: más de 60 m² hasta 120 m², 1.25 por cada vivienda.

El predio se pretende realizar en una planta baja destinada a estacionamiento, y de ahí, plantas 1, 2 y 3 destinadas a departamentos (6 departamentos por planta) y planta 4 destinada a la azotea (vestíbulo), obteniendo 18 departamentos en total, Se considera para este proyecto una construcción de 2702.76 m² en un terreno de 1,000 m² de superficie.

Para los departamentos se consideran las siguientes tipologías, las cuales se repetirá por en cada planta (1, 2 y 3):

- Departamento 1: Superficie de 86.61 m², el cual le corresponde 1.25 de cajón.
- Departamento 2: Superficie de 88.61 m², el cual le corresponde 1.25 de cajón.
- Departamento 3: Superficie de 88.94 m², el cual le corresponde 1.25 de cajón.
- Departamento 4: Superficie de 68.24 m², el cual le corresponde 1.25 de cajón.
- Departamento 5: Superficie de 68.24 m², el cual le corresponde 1.25 de cajón.
- Departamento 6: Superficie de 68.39 m², el cual le corresponde 1.25 de cajón.

Para los 18 departamentos se consideran 22 cajones de estacionamiento, por lo tanto, cumple con lo estipulado.

Ver Figura 90 y Tabla 1, para Anteproyecto de departamentos San Pedro y distribución de superficies.

Artículo 65.- Cualquier otra edificación se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

- XXI. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros.

Si cumple con lo estipulado.

A continuación, se presenta el plano catastral con las plantas propuestas como anteproyecto y sus respectivas distribuciones, las cuales son:

- Sótano
- Plantas 1,2,3
- Y azotea



Figura 90 – Anteproyecto Departamentos "San Pedro". Fuente: Propia.

CUADRO DE AREAS POR DEPARTAMENTO										
NIVEL 1	SUPERFICIE	CAJONES	NIVEL 2	SUPERFICIE	CAJONES	NIVEL 3	SUPERFICIE	CAJONES	NIVEL 4	SUPERFICIE
DEPARTAMENTO 101	86.61M2	CAJON 01	DEPARTAMENTO 201	86.61M2	CAJON 07	DEPARTAMENTO 301	86.61M2	CAJON 13	VESTIBULO	64.00M2
DEPARTAMENTO 102	86.61M2	CAJON 02	DEPARTAMENTO 202	86.61M2	CAJON 08	DEPARTAMENTO 302	86.61M2	CAJON 14		
DEPARTAMENTO 103	88.94M2	CAJON 03	DEPARTAMENTO 203	88.94M2	CAJON 09	DEPARTAMENTO 303	88.94M2	CAJON 15		
DEPARTAMENTO 104	68.24M2	CAJON 04	DEPARTAMENTO 204	68.24M2	CAJON 10	DEPARTAMENTO 304	68.24M2	CAJON 16		
DEPARTAMENTO 105	68.24M2	CAJON 05	DEPARTAMENTO 205	68.24M2	CAJON 11	DEPARTAMENTO 305	68.24M2	CAJON 17		
DEPARTAMENTO 106	68.39M2	CAJON 06	DEPARTAMENTO 206	68.39M2	CAJON 12	DEPARTAMENTO 306	68.39M2	CAJON 18		
SUPERFICIE TOTAL:	467.03M2		SUPERFICIE TOTAL:	467.03M2		SUPERFICIE TOTAL:	467.03M2		SUPERFICIE TOTAL:	64.00M2

CUADRO DE AREAS	SUPERFICIE
TERRENO	1000.00 M2
PLANTA ESTACIONAMIENTO	659.69M2
PLANTA 1	659.69M2
PLANTA 2	659.69M2
PLANTA 3	659.69M2
PLANTA 4	64.00M2
SUPERFICIE TOTAL	2702.76M2

Tabla 4 – Cuadros de áreas y Distribución de Superficies de los departamentos "San Pedro".

6 - ESTRATEGIA -

I. Estrategia general

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

Las siguientes conclusiones indican que hay elementos suficientes para plantear el aumento de densidad del suelo de Habitacional H35 (26-35 viv/ha) a **Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha)**.

II. Estrategia particular

El presente estudio, pretende modificar la densidad del suelo existente, la cual es: Habitacional H35 (26-35 viv/ha), al uso de **Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha)**, el cual se sujetará a la normatividad, manteniendo la imagen de su entorno y no teniendo conflicto con los usos de suelo actuales, ya que como se ha mencionado anteriormente, en el área de estudio, predomina la mezcla de usos de suelo como: Habitacionales en la mayoría de sus densidades, así como Comercio y Servicios y Mixtos. Se anexa el uso de suelo actual y el propuesto con su simbología.

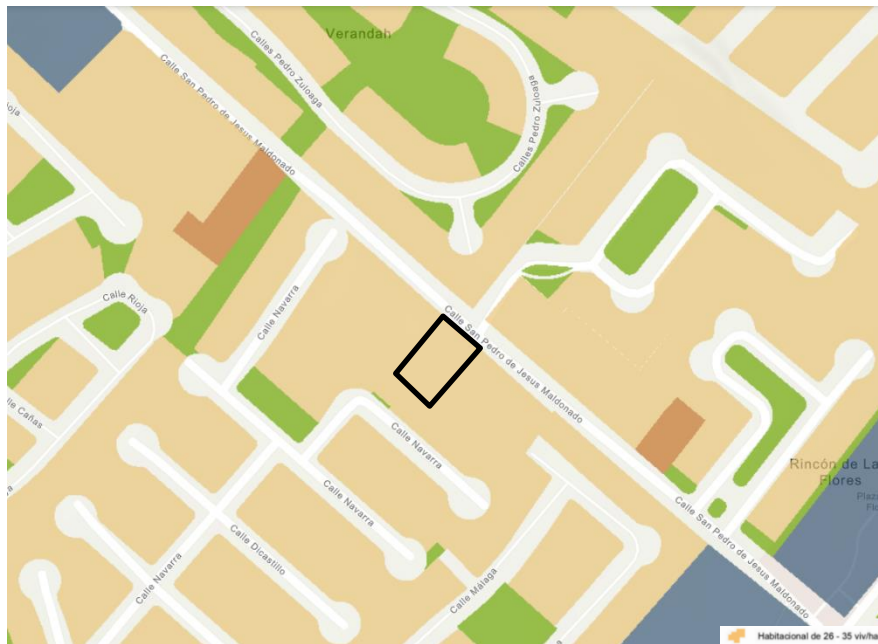


Figura 91 – Ubicación del predio en Zonificación Secundaria y Uso de Suelo actual.
Fuente: PDU 2040.

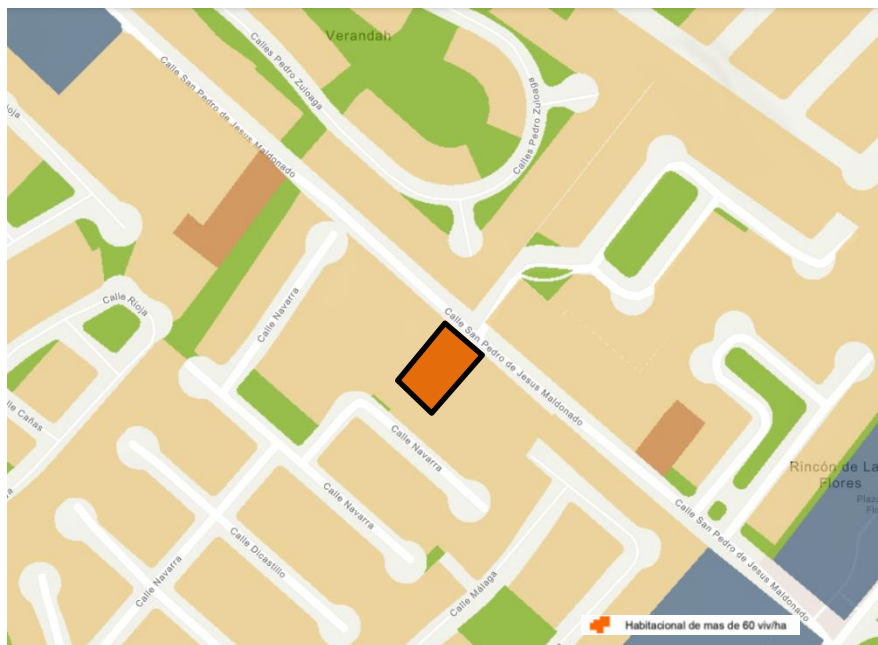


Figura 92 – Ubicación del predio en Zonificación Secundaria y Uso de Suelo propuesto.
Fuente: PDU 2040.



Figura 93 – Simbología Zonificación Secundaria y uso de suelo actual (rojo) y propuesto(azul). Fuente: PDU 2040.

Uso de suelo actual: El uso de suelo actual del predio es Habitacional H35.

Uso de suelo propuesto: El uso de suelo propuesto para el predio es Habitacional H60+.

A. Estrategia de uso de suelo

El predio tiene una superficie total de 1,000.00 m² de terreno en el cual se pretende hacer departamental contando con una planta baja de destinada para estacionamientos, y 3 plantas departamentales conteniendo 6 departamentos de (3 con un promedio de 87.39 m² y 3 con un promedio de 68.29 m², por piso), y su respectiva azotea en la cual se encuentra un vestíbulo de 64 m². Teniendo un frente de lote de 24.19 metros x 41.68 metros de fondo, es decir, 1,000.00 m² de terreno (Según escrituras). En la siguiente Figura, se puede apreciar la propuesta de departamentos:



CUADRO DE AREAS POR DEPARTAMENTO										
NIVEL 1	SUPERFICIE	CAJONES	NIVEL 2	SUPERFICIE	CAJONES	NIVEL 3	SUPERFICIE	CAJONES	NIVEL 4	SUPERFICIE
DEPARTAMENTO 101	86.61M2	CAJON 01	DEPARTAMENTO 201	86.61M2	CAJON 07	DEPARTAMENTO 301	86.61M2	CAJON 13	VESTIBULO	64.00M2
DEPARTAMENTO 102	86.61M2	CAJON 02	DEPARTAMENTO 202	86.61M2	CAJON 08	DEPARTAMENTO 302	86.61M2	CAJON 14		
DEPARTAMENTO 103	88.94M2	CAJON 03	DEPARTAMENTO 203	88.94M2	CAJON 09	DEPARTAMENTO 303	88.94M2	CAJON 15		
DEPARTAMENTO 104	68.24M2	CAJON 04	DEPARTAMENTO 204	68.24M2	CAJON 10	DEPARTAMENTO 304	68.24M2	CAJON 16		
DEPARTAMENTO 105	68.24M2	CAJON 05	DEPARTAMENTO 205	68.24M2	CAJON 11	DEPARTAMENTO 305	68.24M2	CAJON 17		
DEPARTAMENTO 106	68.39M2	CAJON 06	DEPARTAMENTO 206	68.39M2	CAJON 12	DEPARTAMENTO 306	68.39M2	CAJON 18		
SUPERFICIE TOTAL:	467.03M2		SUPERFICIE TOTAL:	467.03M2		SUPERFICIE TOTAL:	467.03M2		SUPERFICIE TOTAL:	64.00M2

Figura 94 – Propuesta de Anteproyecto de departamentos y Distribución de Superficies . Fuente: Propia.

La clasificación de uso de suelo del predio es Habitacional H35 (26-35 viv/ha), pero debido a los requerimientos de los propietarios: **Sr. Jaime Mendoza Orozco y la Sra. Sandra Carolina Morales Merino**, es necesario solicitar un aumento de densidad a **Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha)**, para la construcción de estos dieciocho departamentos .

De acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU 2040 Séptima Actualización, donde se establecen los usos de suelo permitidos, compatibles o prohibidos y a la normatividad urbana vigente, el predio es compatible con el uso solicitado **Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha)**. En el cual es permitido.

Para el uso de suelo solicitado: **Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha)**, se muestran los valores de acuerdo al Anteproyecto para los departamentos (Tabla 5).

Dosificación de uso de suelo para uso Habitacional H60+ (+120 viv/ha) "Anteproyecto – Dieciocho departamentos" (1,000.00 m2 de terreno y 2,702.76 m2 de construcción)					
C.O.S. permitido (0.65) (m2)	C.U.S. permitido (SP) (m2)	Altura máxima permitida (S/P) (m)	C.O.S del proyecto	C.U.S proyecto	Altura máxima del proyecto (m)
(3,250 m2) Por las 5 plantas	S/P	S/P	2,702.76 m2m2 (0.54)	2,702.76 m2 (2.70)	17.10

Tabla 5 – Dosificación Anteproyecto de departamentos. Fuente Propia.

*SP – Según Proyecto.

El C.O.S. del proyecto tiene valor menor al permitido, por otra parte, el C.U.S. y la altura máxima permitido son Según Proyecto, por lo tanto, cumplen. Se concluye que se cumple con todos estos parámetros.

En los apartados Antecedentes y Diagnóstico, se encuentra un reporte fotográfico de la mezcla de usos de suelo que se encontraron en la inspección de la zona.

Por lo tanto, la solicitud de aumento de densidad del suelo de Habitacional H35 (26-35 viv/ha), al uso **Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha)**, es compatible con el entorno.

Para el cálculo de los mismos se tomaron los valores de la Tabla 6 y además se presenta propuesta de fachada de los departamentos en figura 92:

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES PLURIFAMILIARES

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	8.50	2.00	4.5 / SR/1.5	Remítase a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42	8.50	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37	8.50	2.00	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:

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

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

Tabla 6 – Dosificación solicitada para uso Habitacional H60+ - Fuente: Carta Urbana PDU 2040 (Séptima Actualización)

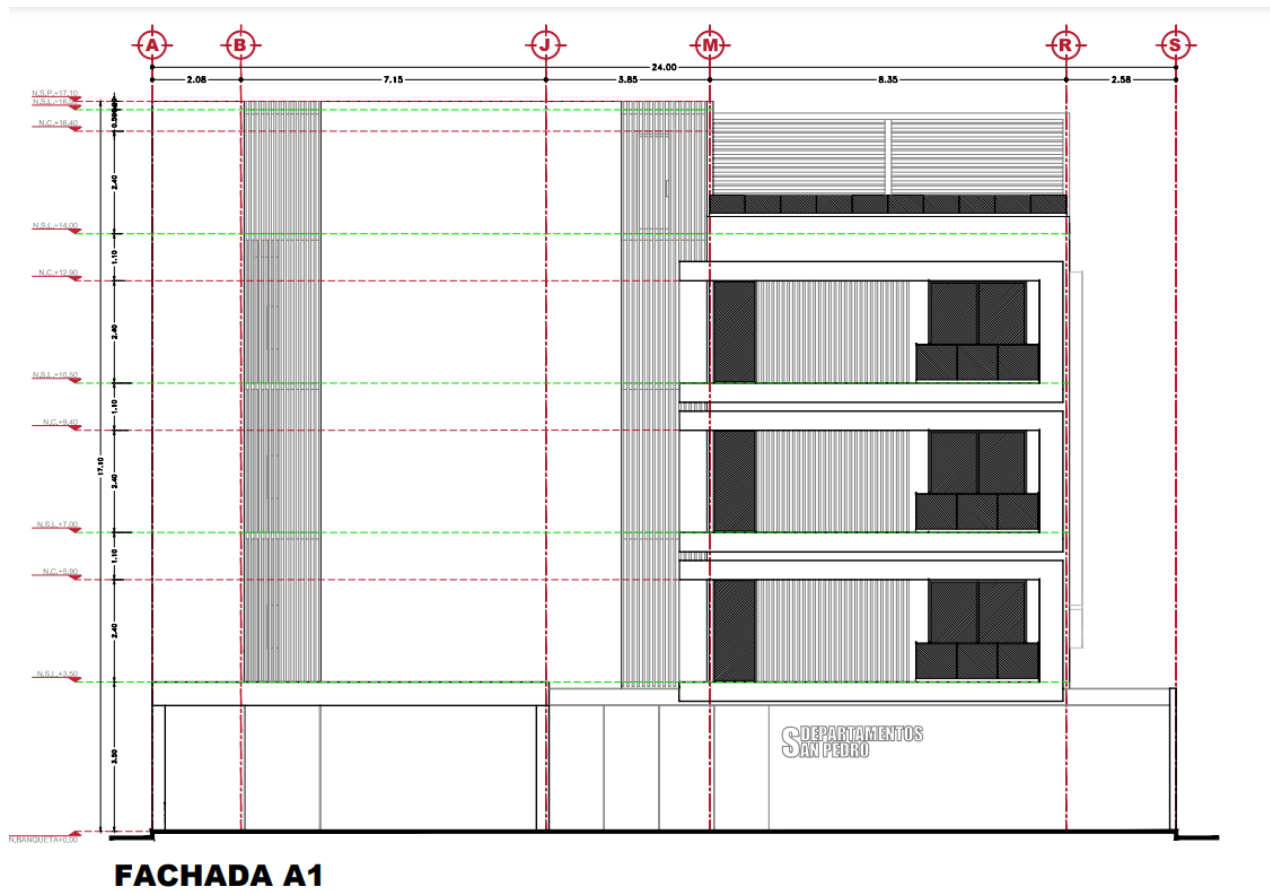


Figura 95 – Fachada Principal Departamentos “San Pedro”- Fuente: Propia.

B. Estrategia de Vialidades.

El predio se ubica con frente a la Calle San Pedro de Jesús Maldonado, vialidad secundaria que se conecta de forma directa con la Av. Teófilo Borunda Ortiz (primaria) y con la Av. Pedro Zuloaga (secundaria). Esta inserción en la red jerárquica otorga alta accesibilidad y múltiples rutas de arribo/egreso, con flujos distribuidos y operación eficiente para vehículos particulares y de carga ligera; en suma, una ventaja competitiva de movilidad para el proyecto.

El acceso al predio será por la Calle San Pedro de Jesús Maldonado, la cual nos brinda un fácil acceso a las vialidades: Av. Teófilo Borunda Ortiz (primaria) y con la Av. Pedro Zuloaga (secundaria).

En la Figura 93, se muestran las principales rutas para arribar al predio que se está analizando:

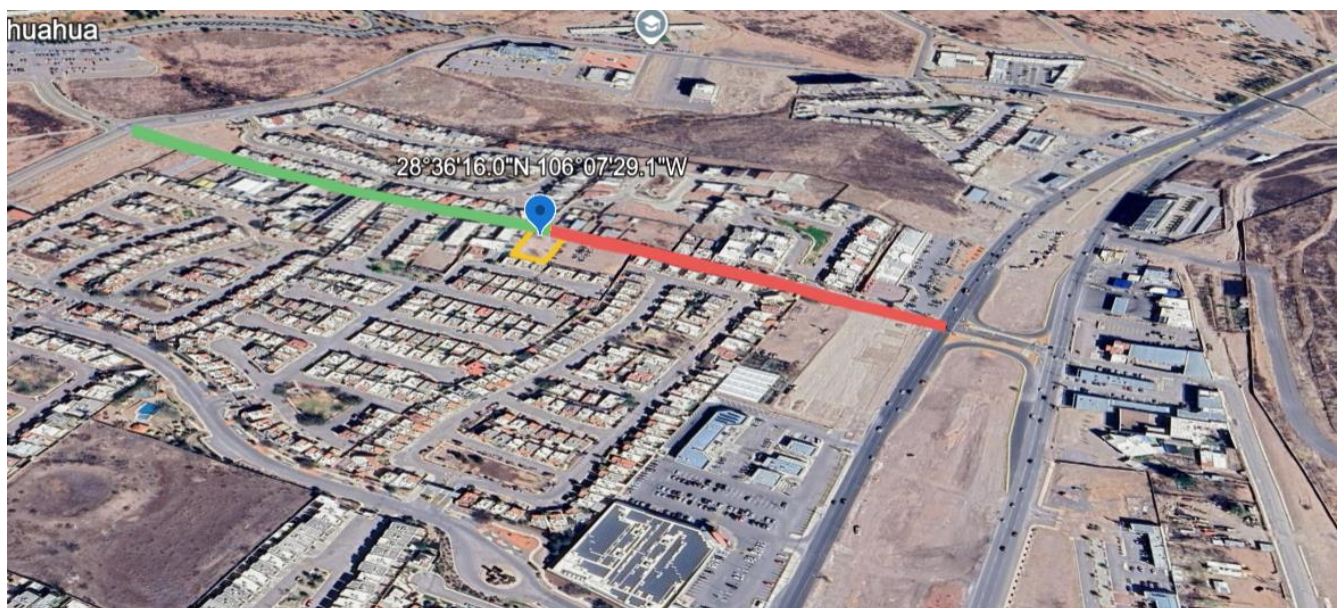


Figura 96 – Rutas principales para arribar al predio, por Av. Pedro Zuloaga (verde) y por Av. Teófilo Borunda (rojo). Fuente: Google Earth.

C. Estrategia de Infraestructura.

El predio, cuenta con los todos los servicios básicos de una zona urbana, esto es agua potable, drenaje, alumbrado público, energía eléctrica y telecomunicaciones.

En cuanto al servicio de pavimentación, la Calle San Pedro de Jesús Maldonado, (vialidad con jerarquía de segundo orden) cuenta con una infraestructura de pavimentación de concreto hidráulico, además de ser de ambos sentidos, permitiendo así un fácil acceso a la Av. Pedro Zuloaga cuentan con una infraestructura del 75% de asfalto y un 25% de concreto hidráulico, y por el otro lado, la Av. Teófilo Borunda Ortiz la cual cuenta con una infraestructura de concreto hidráulico.

III. Síntesis de la propuesta

- ✓ La propuesta, no modifica el límite de centro de población.
- ✓ No interferirá con el PDU 2040 Séptima Actualización.
- ✓ En el área de estudio, conformada por los residenciales Verandah, El Sartenejo, Baleares, Mondello, Andalucía y Senda Real, además de los corredores comerciales de la Av. Teófilo

Borunda y la Av. Pedro Zuloaga, Predominando la zona residencial habitacional, así como los comercios como son tiendas de autoservicios, restaurantes, venta de comida, venta de vinos y licores, supermercados, gasolineras, salones de evento, escuelas, entre otros.

- ✓ La zona donde está ubicado el terreno, facilita el acceso al mismo.
- ✓ Tiene vialidades cercanas que permiten actualmente y a futuro la movilidad sin afectar el flujo vehicular, como es la Av. Teófilo Borunda, la av. Pedro Zuloaga y la av. Mariano Valenzuela.
- ✓ Tiene cobertura de servicio de transporte público urbano con una ruta, la cual nos lleva a donde comienzan más rutas.
- ✓ Así mismo, el área de estudio, cuenta con un buen equipamiento, como se mencionó en los apartados de Antecedentes y Diagnóstico.
- ✓ En la zona de estudio, no se presentan riesgos Hidrometeorológicos, Antropogénicos y/o Geológicos que puedan ser un riesgo para el predio.

7- CONCLUSIONES -

El estudio acredita que el predio ubicado sobre la Calle San Pedro de Jesús Maldonado se inserta en un entorno urbano con cobertura de servicios, buena accesibilidad y mezcla funcional suficiente para admitir un proceso de densificación ordenada. La red vial del sector articula la calle de frente del predio con la avenida Teófilo Borunda (primaria) y la avenida Pedro Zuloaga (secundaria), garantizando múltiples rutas de arribo y egreso y operación eficiente para vehículos particulares y de carga ligera. Esta conectividad se refuerza con rutas claras de acceso al polígono desde ambos corredores, lo que robustece la redundancia y la resiliencia del sistema de movilidad local.

Desde el punto de vista de infraestructura, el predio dispone de los servicios urbanos esenciales: agua potable, drenaje, alumbrado público, energía eléctrica y telecomunicaciones, y se apoya en una estructura de pavimentación consolidada en las vialidades inmediatas, lo que reduce requerimientos de inversión pública adicional y favorece la consolidación in situ. El área de estudio cuenta además con equipamientos relevantes —educativos, de protección civil y de abasto— que satisfacen funciones cotidianas y que, con la incorporación de nueva población, podrán alcanzar mejores umbrales de operación y permanencia.

En materia de transporte público, opera una ruta convencional que estructura su recorrido en el eje Teófilo Borunda y enlaza las vialidades secundarias del entorno, ofreciendo una alternativa real de movilidad colectiva y facilitando la intermodalidad con accesos peatonales seguros. Esta condición favorece la reducción de viajes en vehículo particular y es congruente con objetivos de movilidad sustentable a escala barrial y metropolitana.

La caracterización de usos de suelo y la cartografía vigente del PDU 2040 confirman la compatibilidad del ajuste solicitado: el predio pasa de Habitacional H35 (26–35 viv/ha) a Habitacional H60+ (más de 60 viv/ha), en un contexto donde ya coexisten tipologías habitacionales de distinta densidad, comercio y servicios, y sectores mixtos. Por tanto, el cambio propuesto no desarticula la estructura urbana prevista y se alinea con las reglas de compatibilidad y dosificación del propio instrumento.

El ajuste de densidad resulta técnica y urbanísticamente conveniente por tres razones principales: primero, optimiza el aprovechamiento de suelo servido y reduce presiones de expansión; segundo, incrementa la masa crítica para sostener y diversificar la oferta de servicios y comercio de proximidad, con impactos positivos en la economía barrial; y tercero, promueve patrones de movilidad más eficientes al acercar vivienda a corredores estructurantes y a la red de transporte público. Estas premisas son consistentes con la estrategia general del estudio y con la línea de consolidación urbana del municipio.

En consecuencia, y con base en los elementos revisados, se emite dictamen de viabilidad para el incremento de densidad a Habitacional H60+, sujeto al cumplimiento de la normativa aplicable y a la instrumentación de medidas de gestión de la movilidad (ordenamiento de accesos, señalización y operación segura del frente) y buenas prácticas ambientales durante construcción y operación. El proyecto no modifica el límite del centro de población ni contraviene el PDU 2040, y se integra de manera armónica a la estructura urbana y a los equipamientos existentes del área de estudio.

8 - CRÉDITOS -

Presidencia Municipal
Lic. Marco Bonilla Mendoza

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de Chihuahua
Arq. Adriana Díaz Negrete

Subdirección de Programación Urbana
Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela

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

Propietarios
El presente documento es propiedad del Sr. Jaime Mendoza Orozco y la Sra. Sandra Carolina Morales Merino.

Elaboración del documento
Dr. Fernando Rafael Astorga Bustillos

Colaboración
Arq. Rosalía Esparza García

SIN TEXTO

SIN TEXTO