

*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 19 de agosto de 2026.

No. 66

Folleto Anexo

ACUERDO N° 113/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PRADERA LAKE**

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 113/2026

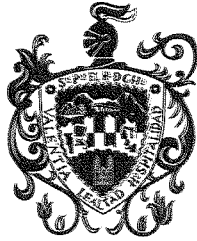
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha ocho de abril del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Pradera Lake"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en Circuito Pradera Lake No. 12299, identificado como lote 50, Manzana-A del Fraccionamiento Pradera Lake de esta ciudad, con superficie de **561.24** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Habitacional H60+**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los cinco días del mes de junio 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. 07/2026**

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 8 de abril del año 2026, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Omar Enrique Márquez Estrada, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Luis Francisco Rodríguez Maldonado, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Pradera Lake", en el predio ubicado en Circuito Pradera Lake No. 12299, identificado como lote 50, Manzana-A del Fraccionamiento Pradera Lake de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 561.24 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 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, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada el C. Luis Francisco Rodríguez Maldonado, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Pradera Lake**", 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 Circuito Pradera Lake No. 12299, identificado como lote 50, Manzana-A del Fraccionamiento Pradera Lake de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 561.24 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 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 quince días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PRADERA LAKE"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Luis Francisco Rodríguez Maldonado**, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V., el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Pradera Lake**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en Circuito Pradera Lake No. 12299, identificado como lote 50, Manzana-A del Fraccionamiento Pradera Lake de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 561.24 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Luis Francisco Rodríguez Maldonado**, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Pradera Lake**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en Circuito Pradera Lake No. 12299, identificado como lote 50, Manzana-A del Fraccionamiento Pradera Lake de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 561.24 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 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 "**Pradera Lake**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Luis Francisco Rodríguez Maldonado, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria S.A. de C.V.;

2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Luis Francisco Rodríguez Maldonado;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 19,730** de fecha 5 de abril del 2014, otorgada ante el Lic. Víctor Emilio Anchondo Paredes, Notario Público número 29 del Distrito Judicial Morelos, comparecieron los señores Melissa Olivia Mantilla Fernández, Anel Lara Covián y Juan Carlos Robledo Payán para constituir una sociedad mercantil denominada AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V.;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 6,529** de fecha 23 de junio del 2025, otorgada ante el Lic. Pedro Castañeda Villanueva, Notario Público número 28 del Distrito Judicial Morelos, hace constar la compraventa que celebran por una parte AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. representada por su apoderado legal Luis Francisco Rodríguez Maldonado como la parte compradora y por la otra parte RAM Capital 13, S.A de C.V. representada por Carlos Ramos Valenzuela, compraventa del inmueble identificado como Lote 50 de la manzana A con superficie de 561.24 metros cuadrados, ubicado en Circuito Pradera Lake número 12299 del fraccionamiento Pradera Lake de la Ciudad de Chihuahua, con numero de inscripción 114, Libro 7534, sección Primera, con Folio Real 2799696 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, en la cual, como antecedente se describe la Escritura Pública número 9,517 de fecha 5 de enero del 2024 otorgada ante el Lic. Luis Carlos Magdaleno, Notario Público número 5 del Distrito Judicial Morelos, en la cual AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. otorgó un Poder General para Actos de Administración a favor de Luis Francisco Rodríguez Maldonado;
5. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
6. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2026-339658** expedido por Tesorería Municipal de fecha 31 de marzo de 2026;
7. **Oficio DDUE.SPU.AS.00137/2025** de fecha de 22 de diciembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 070/2026** de fecha 23 de enero del 2026, 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;
9. **Oficio DDUE.SPU.AS.00138/2025** de fecha 22 de diciembre 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;
10. **Oficio DDHE/0004/2026** de fecha 5 de enero del 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;

11. **Oficio DDUE.SPU.AS.00041/2026** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/107/2026** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Copia del Acta de la Décima Tercera Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 12 de marzo del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DDUE.SPU.AS.00135/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 24 de marzo de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Vial, el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DDUE.SPU.AS.00135/2026** de fecha 24 de marzo 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 **Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Habitacional H60+** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Tercera Sesión Ordinaria celebrada el día 12 de marzo 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 **"Pradera Lake"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en predio ubicado en Circuito Pradera Lake No. 12299, identificado como lote 50, Manzana-A del Fraccionamiento Pradera Lake de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 561.24 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 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:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada el C. Luis Francisco Rodríguez Maldonado, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Pradera Lake"**, 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 Circuito Pradera Lake No. 12299, identificado como lote 50, Manzana-A del Fraccionamiento Pradera Lake de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 561.24 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Habitacional H60+**.

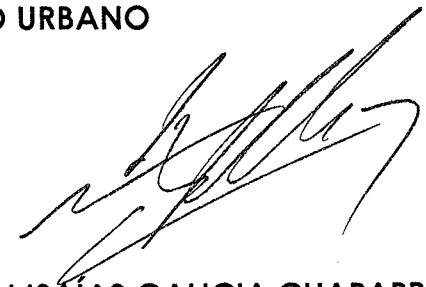
TERCERO. Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que 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 usos múltiples de la Sección Municipal de Colonia Soto, a los 8 días del mes de abril del año 2026.

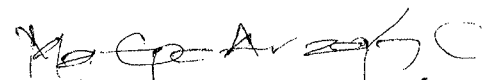
ATENTAMENTE

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

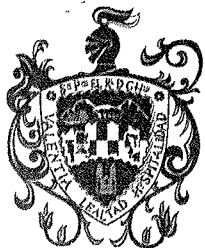

ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA

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 EL **C. LUIS FRANCISCO RODRÍGUEZ MALDONADO**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO **"PRADERA LAKE"**, EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN CIRCUITO PRADERA LAKE NO. 12299, IDENTIFICADO COMO LOTE 50, MANZANA-A DEL FRACCIONAMIENTO PRADERA LAKE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 561.24 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO 1 A HABITACIONAL H60+** DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCION DE PROGRAMACION URBANA
DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO

OFICIO: DDUE.SPU.AS.00135/2026

EXPEDIENTE No.: AS2025-38

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS MENORES

24 DE MARZO 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 **AGH INMOBILIARIA SA DE CV** representada por **Luis Francisco Rodríguez Maldonado** en su carácter de propietario del predio ubicado en Circuito Pradera Lake No. 12299 lote 50 M-A, Fraccionamiento Pradera Lake, de esta ciudad; con superficie de **561.24 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado **"Pradera Lake"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado 1** 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. DDUE.SPU.AS.00137/2025 de fecha 22 de diciembre del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Pradera Lake"** 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. 070/2026 de fecha 23 de enero del 2026**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Pradera Lake"**.

Por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00138/2025 de fecha 22 de diciembre del 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/0004/2026 de fecha 05 de enero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de la inexistencia de comité de vecinos constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00041/2025 de fecha 04 de febrero del 2026**, 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/107/2026 de fecha 17 de febrero del 2026** 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 "**Pradera Lake**" fue presentado en la **Décima Tercera Sesión** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **12 de marzo 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** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

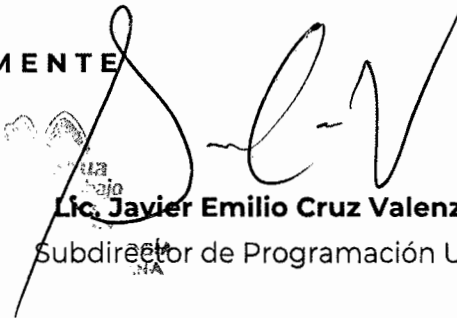
1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del acta constitutiva de la persona moral.
4. Copia certificada del poder del representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00137/2025 de fecha 22 de diciembre del 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. **Oficio No. 070/2026 de fecha 23 de enero del 2026** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. **Oficio DDUE.SPU.AS.00138/2025 de fecha 22 de diciembre del 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.

9. **Oficio No. DDHE/0004/2026 de fecha 05 de enero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. **Oficio DDUE.SPU.AS.00041/2025 de fecha 04 de febrero del 2026**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. **Oficio No. SJ/DRPA/107/2026 de fecha 17 de febrero del 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la **Décima Tercera Sesión de la Comisión de Desarrollo Urbano** el día **12 de marzo de 2026** de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana "**Pradera Lake**" para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE


Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología


Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

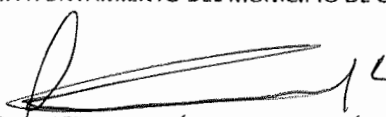
C.C.P. Archivo

Al contestar este documento sírvase citar invariablemente el número de oficio y/o de expediente.

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 15 DÍAS, DEL MES DE Abril DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA “PRADERA LAKE”

PROPIETARIO: AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
SUPERFICIE PREDIO: 561.24 M2

APODERADO LEGAL:
C.LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ MALDONADO

LOTE 50, MANZANA “A” UBICADO EN LA C. CIRCUITO PRADERA LAKE, No. 12299
FRACC. PRADERA LAKE, EJIDO LABOR DE TERRAZAS

RESPONSABLE: ARQ. LILIA ROSSANA FRANCO PANDO
DRU.016

OCTUBRE 2025

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN.....	
II.	FUNDAMENTACION JURIDICA	
2.a.	PROCESO DE APROBACIÓN	
2.b.	ÁMBITO FEDERAL	
2.c.	AMBITO ESTATAL.....	
III.	ANTECEDENTES	
3.a.	ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN	
	Definición de Área de Estudio.....	
	Definición del Área de Aplicación	
3.b.	TENENCIA DE LA TIERRA	
3.c.	DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO	
IV.	DIAGNÓSTICO	
4.a.	CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA	
4.b.	ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	
4.c.	ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
4.d.	VALORES DEL SUELO	
4.e.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
4.f.	MEDIO NATURAL.....	
4.g.	MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)	
4.h.	RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
4.i.	INTEGRACIÓN DEL PROGRAMA SECTORIAL METROPOLITANO DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD SOSTENIBLE DE CHIHUAHUA (PSMAMS), 5 DE JULIO DE 2025	
V.	LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....	
5.a.	LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE	
5.b.	PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027	
5.c.	LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	
5.d.	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA	
5.e.	PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.	
VI.	ESTRATEGIA	
6.a.	ESTRATEGIA GENERAL	
6.b.	POLÍTICAS DE DESARROLLO.....	
6.c.	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO	
6.d.	ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....	
6.e.	ESTRATEGIA DE VIALIDAD	
VII.	INSTRUMENTACIÓN	
VIII.	ANEXO CARTOGRAFICO	
IX.	BIBLIOGRAFÍA	
X.	CREDITOS	

Cabe destacar que la zona sur-poniente de la ciudad ha experimentado en los últimos años un notable desarrollo urbano, con la incorporación de nuevos proyectos habitacionales y comerciales, infraestructura moderna y una creciente diversificación de usos de suelo. Esto ha fortalecido su posición como un área estratégica para la expansión ordenada de la ciudad.

Finalmente, este documento no solo integra información sobre las condiciones del medio natural y construido del área sujeta al plan, sino que también ofrece un diagnóstico integral del contexto urbano, social, económico y ambiental, con el fin de sustentar la viabilidad y pertinencia de la modificación propuesta.



Imagen 2. El predio. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

II. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

CAPÍTULO PRIMERO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes

previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

CAPÍTULO UNDÉCIMO

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

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

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

- IX. Cuando el plan motive la modificación del 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.

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

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

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

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

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

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

2.b. ÁMBITO FEDERAL**CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

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

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

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

A partir de reformas y adiciones a la Constitución y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuya última reforma fue publicada el 28 de diciembre de 2016.

Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá

sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Referente al Artículo 11 en los incisos I, II y III menciona que, corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

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

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

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

Artículo 20.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.c. AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

III. ANTECEDENTES

3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

Definición de Área de Estudio.

El área de estudio abarca una superficie mayor que la del área de aplicación, con el propósito de evaluar el potencial de desarrollo de las zonas colindantes, así como identificar problemáticas existentes y prever escenarios futuros. Para ello, se realiza un análisis integral basado en cinco aspectos fundamentales: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y administración del desarrollo urbano.

El análisis de estos elementos permitirá detectar tanto las problemáticas como las potencialidades del entorno, a fin de obtener una perspectiva clara de su evolución futura y orientar adecuadamente la toma de decisiones en materia de planeación urbana.

El polígono correspondiente al área de estudio comprende una superficie total de 129,281,125.42 m² y se encuentra delimitado por las siguientes colindancias (ver plano D-01):

- ✓ Norte: Av. De las Tres Presas, Presa El Rejón y Av. Reliz.
- ✓ Este: Av. De la Juventud (Luis Donaldo Colosio Murrieta) y Av. Silvestre Terrazas Enríquez.
- ✓ Sur: Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc.
- ✓ Oeste: Calle 138 y posteriormente Av. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5).

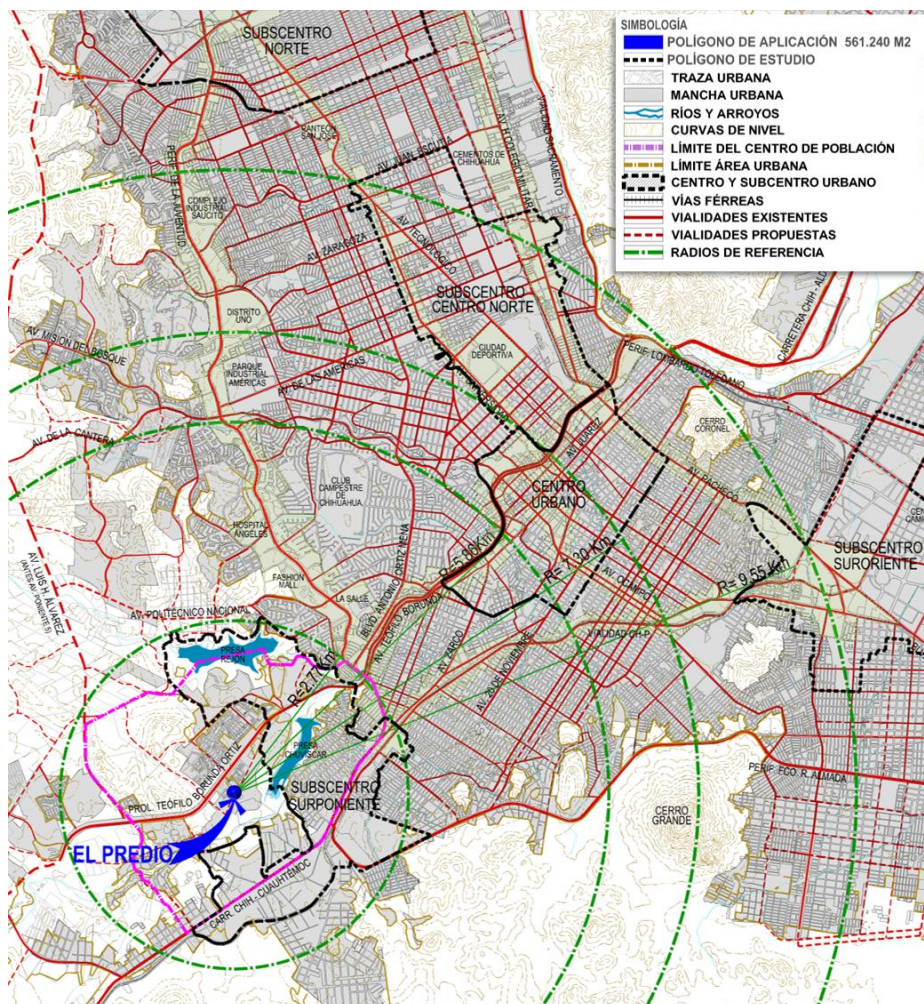


Imagen 3. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

Definición del Área de Aplicación

El predio de aplicación corresponde a una superficie total de 561.24 m², ubicado en el Circuito Pradera Lake, dentro del Fraccionamiento Pradera Lake, que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por ésta modificación.



Imagen 4. Área de Aplicación.

La poligonal se define por los siguientes lindes:

- ✓ Al Norponiente colinda con un frente de 22.78 m con frente a la C. Real de Cali,
- ✓ Al Nororiente colinda con 27.95 m definido por propiedad privada,
- ✓ Al Suroriente con un frente de 19.63 donde se sitúa el Lote 49 del Fracc. Pradera Lake,
- ✓ Al Surponiente linda con un frente de 19.40 y longitud de curva de 4.71 colindante al Circuito Pradera Lake.

Ver plano D-02:

3.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El predio al que se refiere éste estudio cuenta con un polígono denominado como Lote 50 de la Manzana "A", ubicado en el Circuito Pradera Lake No. 12299, dentro del Fraccionamiento Pradera Lake, con una superficie de 561.24 m² situado a 250 m de distancia de la Av. Teófilo Borunda Ortiz, dicha propiedad se encuentra a nombre de AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., representado legalmente a través de C. LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ MALDONADO. Dicho predio cuenta con clave catastral 159-124-050 y clave estándar 08-001-019-00-000159-124-00050-00-000, ver cuadro de construcción con coordenadas UTM.

El predio se encuentra en un proceso de escrituración a través de la Notaría 28 a cargo del Lic. Pedro Castañeda Villanueva, descrito a través de una carta notarial emitida el día 10 de septiembre del 2025, donde menciona que quedará asentada la compraventa mediante la escritura pública número 6,529, del volumen 205, otorgada en la ciudad de Chih.

La constitución de la empresa AGH INMOBILIARIA, Sociedad Anónima de Capital Variable, está impresa dentro del Acta Constitutiva designada mediante la escritura 19,730, Volumen 1,072 del 05 de abril del 2014, a cargo de la Notaría Pública No. 29 a cargo el Lic. Víctor Emilio Anchondo Paredes.

Por otra parte, se otorga el poder y/o mandato general para Mandato y Poder General con diversas facultades, entre ellas la de Acto de Dominio, donde se designa al C. LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ MALDONADO dentro de la Escritura 9,518 del día 5 de Enero del 2024, ante la misma Notaría 5, ante a cargo el Lic. Luis Carlos Magdaleno.

La zona presenta una diversidad de usos de suelo, conformada por corredores urbanos estratégicos como la Avenida de la Juventud (Luis Donaldo Colosio Murrieta), la Avenida Teófilo Borunda Ortiz y la Carretera Chihuahua–Cuauhtémoc, entre otras vías de jerarquía metropolitana.

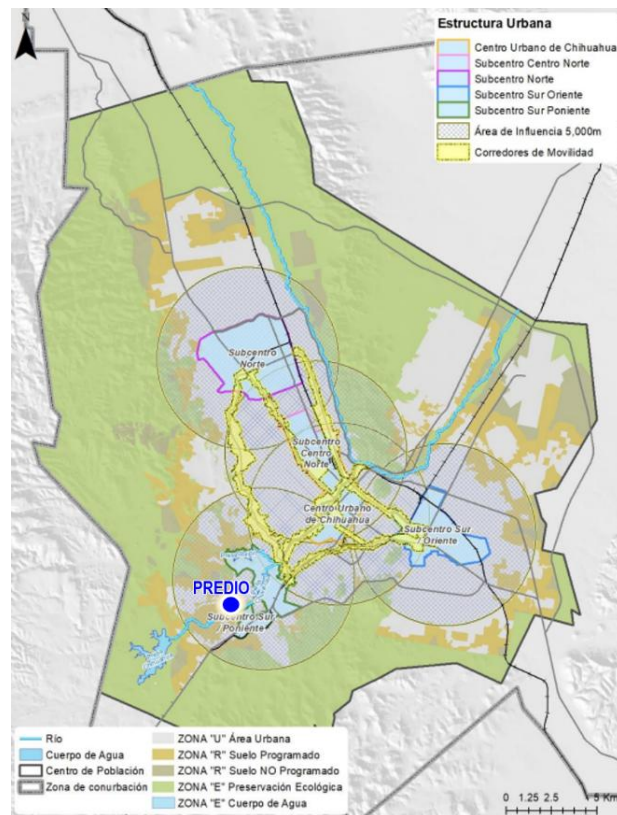


Imagen 6. Estructura Urbana Sub centro Sur Poniente. Fuente: PDU 2040.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua establece, en su Zonificación Primaria, el esquema general de aprovechamiento territorial del centro de población, distinguiendo cuatro tipos de zonas principales:

- ✓ Zona Urbana, definida como Área Urbana;
- ✓ Zonas de Reserva, que comprenden Suelo Programado y Suelo No Programado; y
- ✓ Zona Ecológica, correspondiente a áreas de Preservación Ecológica.

Este esquema permite orientar el crecimiento ordenado de la ciudad, asegurando la compatibilidad entre los distintos usos de suelo y promoviendo un equilibrio entre el desarrollo urbano, ambiental y social.

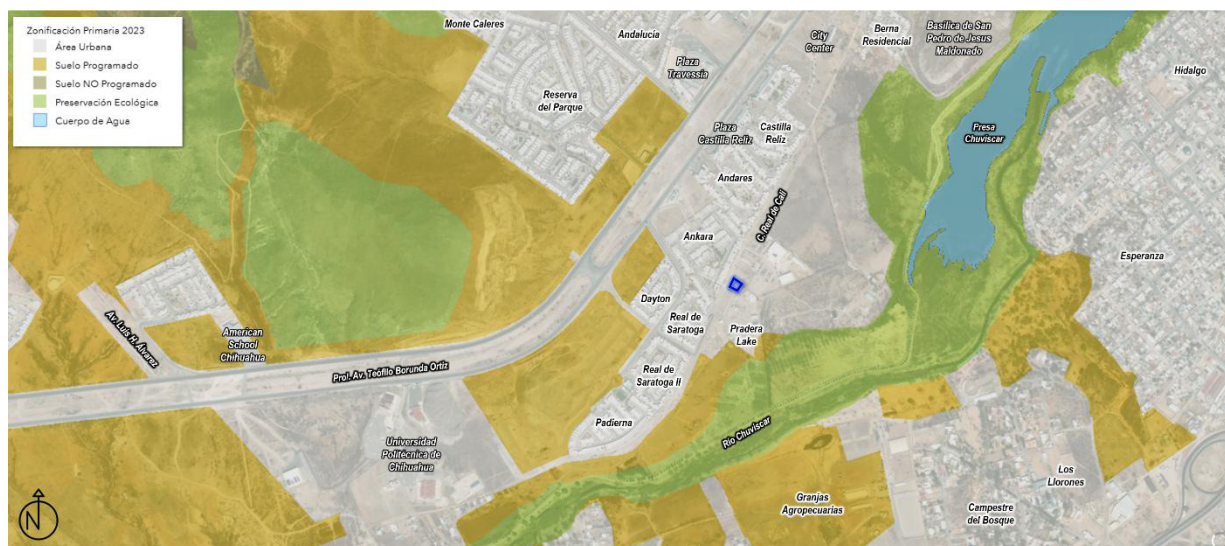


Imagen 7. El predio y la Zonificación Primaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con el uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado I (ZEDEC I)**, que cuentan con acceso mediante la C. Real de Cali conecta con la Av. Teófilo Borunda Ortiz



Imagen 8. El predio y su uso de suelo ZEDEC I definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo de ZEDEC I, Mixto Intenso y Moderado, Equipamiento General, Recreación y Deporte, Comercio y Servicio, además de usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35, H-45 y en menor cantidad H-60 y H-60+ viv/ha. Es una zona donde se ubican dos de las tres pesas que existen dentro de la ciudad llamadas Rejón (al norte) y Chuvíscar (al oriente), asimismo, se detectan zonas con usos ecológicos como Preservación Ecológica (PE) y Zona de Amortiguamiento (ZA). Ver plano 03.

ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado)

El uso de suelo es una zonificación especial que por sus siglas describe una "Zona Especial de Desarrollo Controlado". Esta clasificación se aplica a áreas urbanas que por sus características son de interés ambiental, de servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que garanticen su integración al medio ambiente y al paisaje y que aprovechen los recursos naturales presentes. Este uso de suelo estará por sus características condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización. El uso de suelo predominante en el área ZEDEC es el habitacional, con diversas modalidades de densidad, usos complementarios y normatividad específica, dependiendo de su ubicación y las cuales se determinan de acuerdo con criterios particulares.

ZEDEC 1: Esta zona se caracteriza por ser una región geográfica determinada, donde se busca conciliar la actividad económica, el desarrollo habitacional y el aprovechamiento de los recursos naturales, con la conservación del medio ambiente y la protección de los ecosistemas, a través de normas y lineamientos específicos para su uso y aprovechamiento.

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Superficie Permeable libre	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	

Imagen 9. Normatividad de uso de suelo ZEDEC I. Fuente:

Criterios para Definición y/o Delimitación ZEDEC 1. La zona comprende áreas del poniente y la ocupada por el Parque Metropolitano Tres Presas, en el que los desarrollos habrán de estar condicionados a garantizar una mayor cantidad de suelo permeable, un menor impacto por la ocupación de suelo, la restauración o generación de masas arboladas, facilitar la infiltración de agua al subsuelo, la conservación de cauces naturales y en los casos en que se requiera realizar una intervención, ésta deberá ser preservando la imagen paisajística.

ESTRUCTURA VIAL

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece como acceso directo la vía arterial **Av. Teófilo Borunda Ortiz**, vialidad que conecta de forma directa con gran parte de la ciudad de Chihuahua y aloja gran diversidad de giros en su mayoría comerciales, asimismo, es definida por el PDU con una sección vial de 100.00 m de ancho (sin embargo cuenta con sección variable, esto obedece a las glorietas y camellones centrales) considerando 3 carriles por sentido, un camellón central parte de un parque lineal y banquetas a ambos lados.

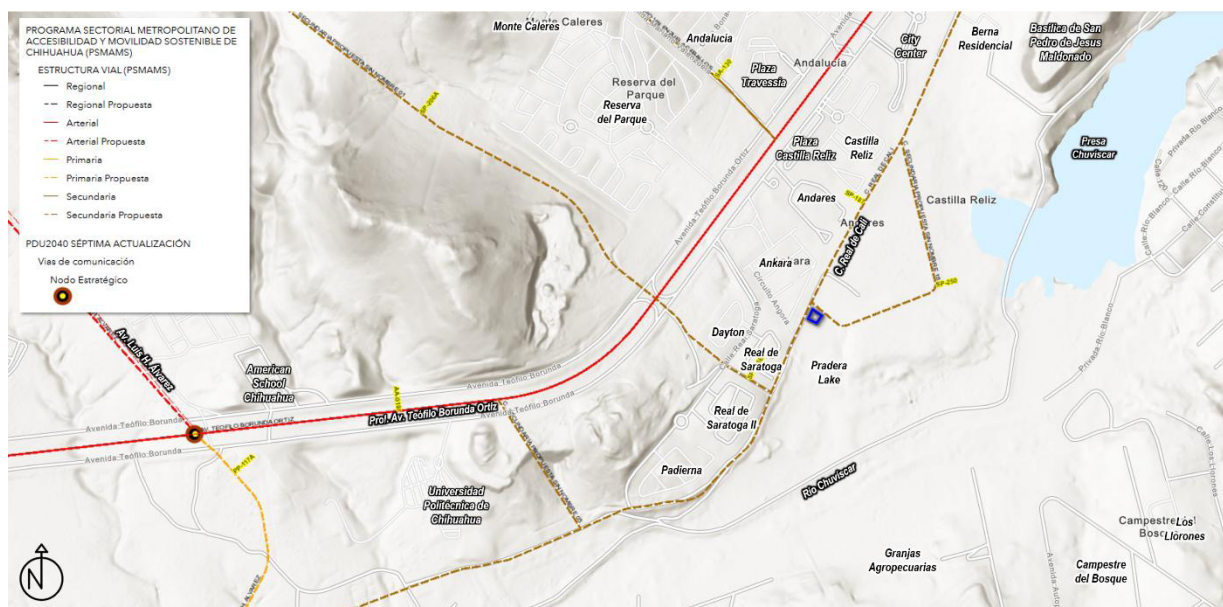


Imagen 10. El predio y su estructura vial. Fuente: SIGMUN y PSMAMS obtenida octubre 2025.



Imagen 11. Sección vial actual Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: SIGMUN, consulta 2025.

Actualmente le da acceso al predio se hace por esa vialidad conectando con la vialidad secundaria propuesta denominada **C. Real de Cali**, actualmente no está urbanizada, contando con una sección vial de 20.00 m de ancho con 2 carriles por sentido, se propone una ciclovía en uno de los costados.

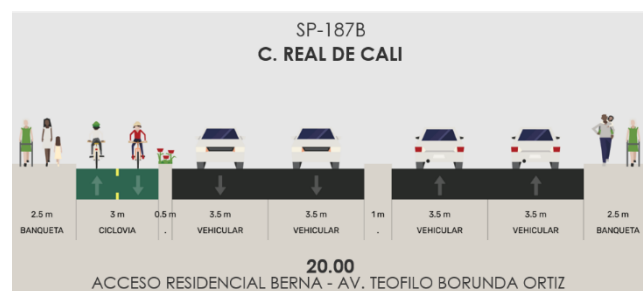


Imagen 12. Sección vial actual. Fuente: SIGMUN, consulta 2025.

IV. DIAGNÓSTICO

4.a. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

En este capítulo se integran una serie de análisis y reflexiones en torno al predio en estudio y su contexto urbano, considerando su relación con la ciudad y la región. El tema se desarrolla con base en los criterios y lineamientos recomendados por el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) para esta sección.

ÁMBITO REGIONAL

La ciudad de Chihuahua desempeña un papel preponderante dentro del ámbito regional, al fungir como centro de actividad económica, política, social y cultural. En ella se concentran los poderes del Estado, así como las principales instituciones públicas, educativas y de servicios, lo que la consolida como el núcleo más importante de la entidad.

Su posición geográfica estratégica, en el centro del estado, le otorga un carácter de punto de interconexión y tránsito para el intercambio de bienes y servicios. La ciudad se enlaza con otras regiones del estado y del país mediante infraestructura ferroviaria, autopistas y transporte aéreo, conectándose con localidades como Ciudad Juárez, Ojinaga, Delicias, Camargo, Jiménez y Cuauhtémoc, así como con diversas capitales nacionales y ciudades del sur de Estados Unidos.

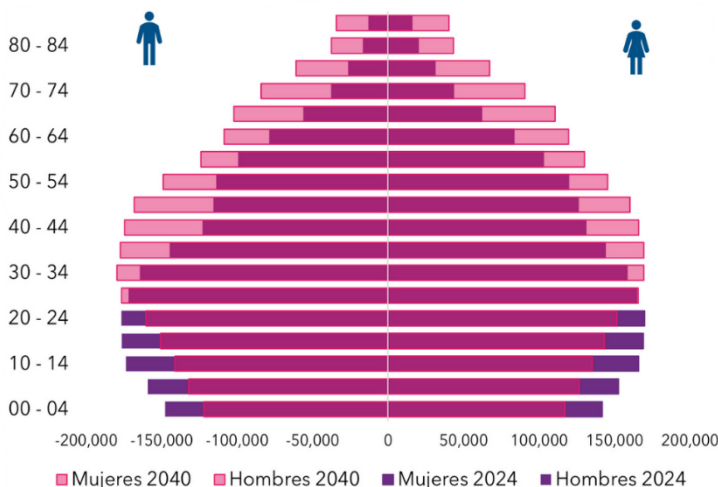
En el contexto económico, Chihuahua se distingue como uno de los principales polos de desarrollo regional, destacando la actividad terciaria como la de mayor dinamismo. La industria maquiladora, el comercio y los servicios representan los sectores con mayor generación de empleo urbano y aportan significativamente al producto económico de la ciudad.

De acuerdo con datos del Consejo Estatal de Población COESPO el Estado de Chihuahua cuenta con 3,996,504 habitantes, de los cuales el 50.08 % son mujeres (2,001,301 personas) y el 49.92 % son hombres (1,995,200 personas). La edad media de la población es de 29 años, lo que refleja una población relativamente joven con potencial productivo y de crecimiento urbano.

Imagen 13. Población total por edad y sexo.
Fuente: COESPO 2024.



Pirámide de la población del Estado de Chihuahua, 2024 y 2040



La población del Estado de Chihuahua en el año 2024 es de 3,996,504 habitantes; 1,995,200 son hombres y 2,001,301 son mujeres.

La pirámide de población es una herramienta que nos permite identificar como se encuentra la estructura poblacional y lo cambios demográficos del municipio, estado o país.

Fuente: COESPO con base en datos de la Reconstrucción y Proyecciones de Población de los Municipios de México 1990-2040 del CONAPO.

ÁMBITO URBANO

Dentro del sistema urbano estatal, la ciudad de Chihuahua se considera un polo de desarrollo regional, al haber mantenido un crecimiento sostenido durante la última década. Este desarrollo se ha manifestado principalmente en el sector poniente de la ciudad, con la creación de nuevos fraccionamientos, torres departamentales, desarrollos de uso mixto, así como comercios y servicios que fortalecen la estructura urbana.

La mejora en la infraestructura vial, los espacios públicos y los equipamientos urbanos ha consolidado a Chihuahua como una de las ciudades con mayor dinamismo en la región norte del país.

No obstante, la ciudad aún presenta rezagos en infraestructura y servicios básicos, especialmente en colonias populares. Persisten deficiencias en el sistema de transporte público, faltantes de pavimentación y limitaciones en la cobertura de equipamientos urbanos y servicios básicos, lo que representa un reto para alcanzar una urbanización más equitativa y sostenible.

En cuanto a las actividades económicas, según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), con datos de 2021, en la ciudad de Chihuahua se registran 37,720 establecimientos económicos. Predominan las actividades terciarias, destacando el comercio al por menor con 12,489 unidades (38.4%), seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 6,949 unidades (18.4%), y servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos con 4,294 unidades (11.4%). En cuanto a las actividades secundarias, la industria manufacturera cuenta con 3,018 unidades (8.0%), consolidando su papel como sector complementario dentro de la estructura productiva local.

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 101 hasta 400 Unidades Económicas, concentradas sobre la Av. De la Juventud y en la Av. Teófilo Borunda Ortiz.

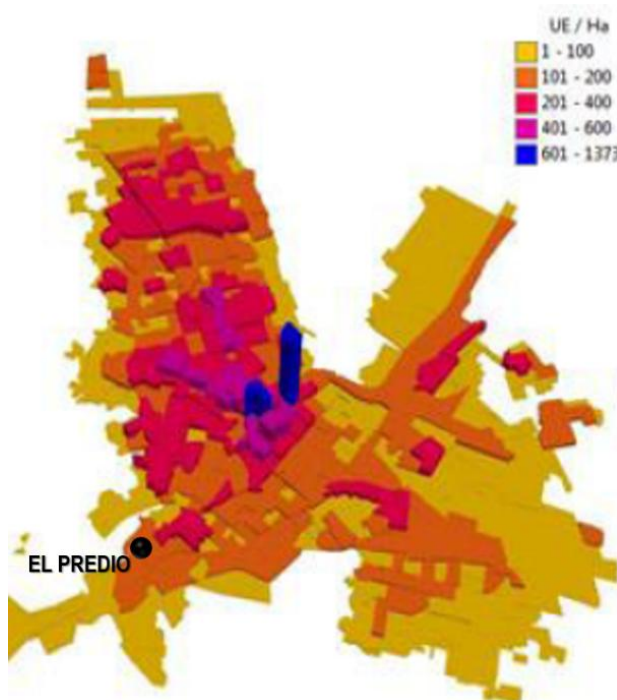


Imagen 14. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.

ÁMBITO DE INFLUENCIA

La zona, por su proximidad al Subcentro Surponiente de la ciudad, presenta altos niveles de accesibilidad y una conectividad estratégica con las principales vialidades del sector. No obstante, se trata de un área en proceso de consolidación urbana, donde la infraestructura vial y de servicios continúa en desarrollo y mejoramiento.

El acceso principal del predio con respecto a la ciudad se realiza a través de la Av. Teófilo Borunda Ortiz, la cual conecta directamente con la Calle Real de Cali. Esta vialidad funge como un corredor urbano de gran relevancia, que en los últimos años ha experimentado un importante crecimiento y diversificación de usos, impulsado por el asentamiento de nuevos fraccionamientos, desarrollos comerciales, equipamientos recreativos, deportivos y de cobertura regional.



Imagen 15. Corredor comercial y de conectividad Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

Cabe destacar que el proceso de modernización urbana de la ciudad de Chihuahua se ha concentrado principalmente a lo largo de la Av. Teófilo Borunda Ortiz y la Av. de la Juventud (Luis Donald Colosio Murrieta). Estas avenidas estructuran

un eje de desarrollo urbano caracterizado por la presencia de comercios, industrias, equipamientos y accesos a fraccionamientos residenciales, lo que ha consolidado el sector como una zona de alto valor urbano y funcionalidad mixta.

En este contexto, se considera viable y congruente la modificación del uso de suelo propuesto, ya que favorece la integración con los usos circundantes —comerciales, habitacionales y de equipamiento— y aprovecha la accesibilidad directa que ofrece la Av. Teófilo Borunda Ortiz, contribuyendo a un desarrollo ordenado y compatible con el entorno urbano inmediato.

4.b. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

Cuando hablamos de estructura urbana, nos referimos a la organización espacial del territorio, la cual busca lograr una distribución óptima de las actividades y los intercambios dentro de la ciudad de Chihuahua. Actualmente, la ciudad presenta una estructura urbana incipiente, desarrollada principalmente a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y del comercio, lo que ha generado concentraciones de actividad en el centro urbano, así como la presencia de subcentros parcialmente consolidados, aún carentes de una estrategia clara de fortalecimiento.

En cuanto a la estructura urbana del área de estudio, ésta se caracteriza por su proximidad al Subcentro Surponiente, ubicado a una distancia aproximada de 760 metros. Asimismo, se encuentra a 4,760 metros del Centro Urbano y a 8,480 metros del Subcentro Suroriente. Estos subcentros se han desarrollado en torno a zonas industriales, habitacionales y comerciales, actuando como polos de concentración de actividad económica y urbana de gran relevancia para la ciudad.

La zona se articula principalmente a través de ejes viales estructurantes, entre los que destacan la Prolongación Avenida Teófilo Borunda Ortiz y la Avenida de la Juventud (Luis Donaldo Colosio Murrieta). Ambas vialidades se consolidan como corredores urbanos de alta jerarquía, que han impulsado un proceso de urbanización modernizadora hacia el poniente de la ciudad. Detrás de estas tendencias de crecimiento urbano se identifican diversos factores detonantes, tales como:

- ✓ la disponibilidad de agua y servicios urbanos,
- ✓ la propiedad y urbanización del suelo,
- ✓ la instalación de proyectos estratégicos como parques industriales y universidades, y
- ✓ la creación de nuevas vialidades primarias que fortalecen la conectividad.

Otro corredor importante en la zona es la Carretera Chihuahua–Cuauhtémoc, ubicada al sur del predio, la cual contribuye al enlace funcional entre la zona poniente y el resto del municipio.

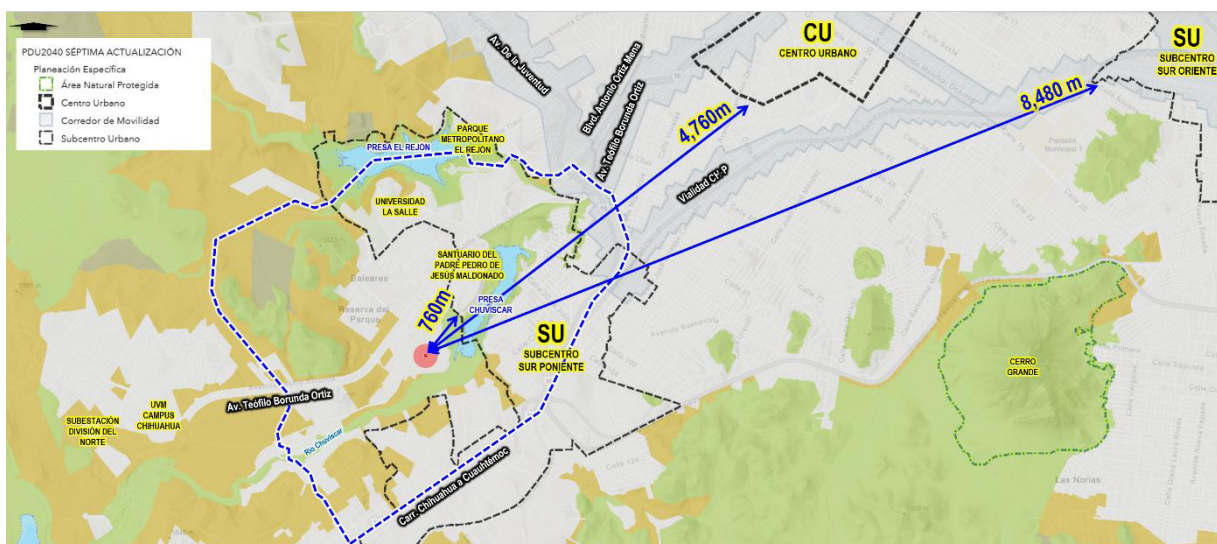


Imagen 16. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040

Actualmente, este sector se encuentra en proceso de consolidación, presentando amplias áreas baldías, aunque también concentra equipamientos regionales de gran escala, tres presas, un río, así como fraccionamientos habitacionales, plazas comerciales y espacios recreativos que fortalecen su carácter urbano y de servicios.

Dentro de la zona de estudio se identifican diversos usos de suelo, predominando el habitacional, con densidades de H-12, H-25, H-35, H-45, H-60 y H-60+ viviendas por hectárea. También se observan áreas con usos mixtos, comercio y servicios, recreación y deporte, preservación ecológica y zonas de amortiguamiento, lo que evidencia la diversidad funcional del entorno y su potencial para el desarrollo equilibrado y sostenible.

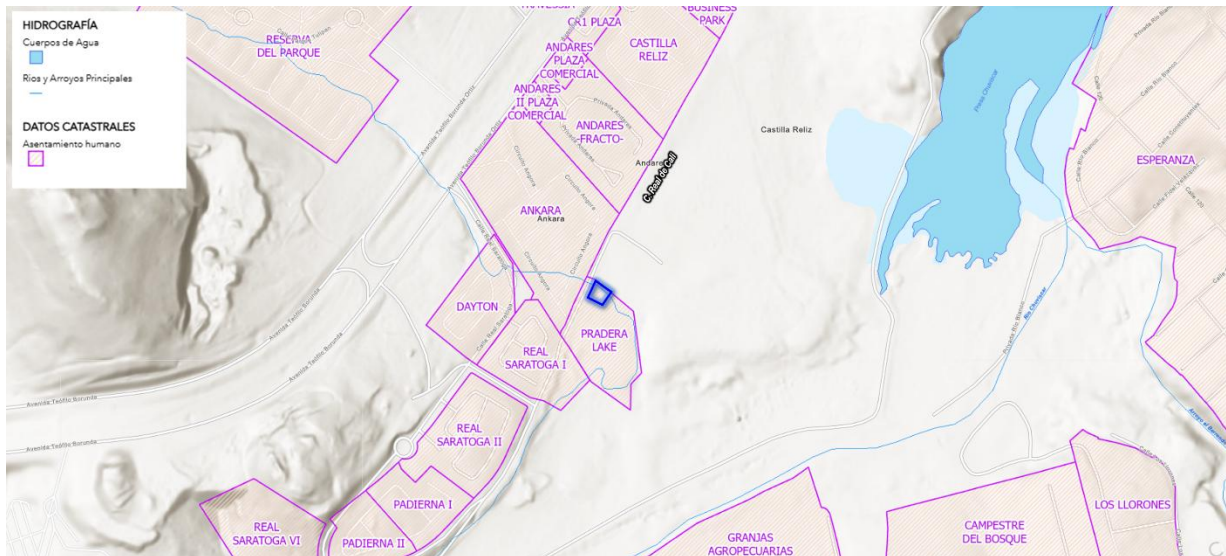


Imagen 17. Asentamientos existentes. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

Zonas Habitacionales

Dentro del área de estudio se localiza una amplia variedad de colonias y fraccionamientos habitacionales, entre los que destacan: Pradera Lake, Real Saratoga, Dayton, Andares, Castilla Reliz, Ankara, Reserva del Parque, Berna Residencial, Monte Caleres, Andalucía, Cataluña, Baleares, Cerrada Castilla, Cerrada de Baena, Cerrada de Navarra, Cerrada de Rioja, Verandah, Rincón de las Flores, Península Residencial, Vistas Reliz, Diamante Reliz y Villa Santa Lucía, algunas con diversas etapas.



Imagen 18. Fraccionamiento Pradera Lake. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

Asimismo, se ubican colonias de conformación más antigua, como Peña de Mica, Campesina Nueva, Hidalgo, Ramón Reyes, Martín López, Esperanza y Campestre del Bosque, además de las viviendas pertenecientes al Fraccionamiento Pradera Lake. Varias de estas zonas residenciales presentan un modelo de urbanización cerrada, con accesos controlados mediante casetas de vigilancia. Fuera del polígono de estudio, se encuentran diversos asentamientos que complementan el entorno urbano inmediato.

- ✓ Al norte: Bosques del Rejón, Haciendas del Rejón, Puerta de Hierro, Las Fuentes, Lomas Altas, Fuentes del Sol, Vista Real y Avícola.
- ✓ Al oriente: Abraham González, Campesina, Campesina Nueva, Pavis Borunda y Zootecnia.
- ✓ Al sur: Granjas Universitarias, Las Ánimas y Rancho Las Escobas, entre otras.

Estas áreas habitacionales conforman un tejido urbano mixto, con distintas etapas de consolidación, que reflejan la evolución progresiva del crecimiento urbano hacia el poniente de la ciudad de Chihuahua.

Zonas Comerciales

En el área de estudio también se identifican zonas predominantemente comerciales, concentradas a lo largo de corredores urbanos de alta jerarquía, entre los que destacan la Prolongación Av. Teófilo Borunda Ortiz, la Av. de la Juventud (Luis Donaldo Colosio Murrieta) y la Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc.

En estas vialidades se localizan plazas comerciales, tiendas de autoservicio, establecimientos medianos y pequeños, así como una amplia oferta de comercios de servicios especializados. Asimismo, se identifican equipamientos privados complementarios, como escuelas, guarderías y centros educativos particulares, que contribuyen a la vitalidad y funcionalidad de la zona.



Imagen 19. Locales comerciales fuera del Fracc. Ankara sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

Zonas de Equipamiento

El área de estudio cuenta con una diversa oferta de equipamientos urbanos, especialmente en materia educativa, religiosa, administrativa, recreativa y de servicios públicos. Entre los equipamientos educativos más representativos se encuentran la Universidad La Salle Chihuahua, la Escuela de Psicología ELPAC, la Universidad Politécnica de Chihuahua, el American School Chihuahua y otras instituciones privadas de distintos niveles.



Imagen 20. Universidad Politécnica de Chihuahua. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

En materia de equipamiento religioso, destaca el Santuario del Padre Maldonado, además de diversas iglesias y centros de culto distribuidos en los fraccionamientos residenciales. En cuanto a servicios públicos y administrativos, se ubican dependencias como la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Chihuahua, la Unión Ganadera Regional de Chihuahua, la Estación de Bomberos No. 7, la Cruz Roja Mexicana, y varias guarderías e instituciones estatales y municipales.

Respecto a áreas de recreación y deporte, la zona cuenta con parques, canchas y jardines distribuidos dentro de los fraccionamientos habitacionales, así como con espacios recreativos de cobertura regional, entre los que destacan el Parque El Reliz, el Parque El Acueducto, el Club Independiente Sur, el Parque Metropolitano Tres Presas —que incluye la Senda El Encino— y el Parque Metropolitano El Rejón.

Fuera del área de estudio inmediata, se localizan otros equipamientos relevantes como la Dirección de Vialidad y Protección Civil, la Escuela Particular Bilingüe Espabi, el Poliforum, la Facultad de Zootecnia y Ecología de la UACH, el CECATI No. 102 y las instalaciones de la Expogan Chihuahua.

4.c. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La ciudad debe funcionar como un sistema integral, cuya finalidad es proporcionar la mejor calidad de vida posible a sus habitantes, procurando al mismo tiempo minimizar el impacto ambiental de sus procesos de desarrollo. En este sentido, la organización espacial del territorio urbano incide de manera directa en la calidad de vida de la población, así como en la sostenibilidad ecológica y social.

Los elementos estructuradores de dicha organización se fundamentan en la estructura urbana existente, especialmente en las zonas con mayor actividad pública, lo que permite comprender el comportamiento funcional del territorio y su papel dentro del sistema urbano de la ciudad de Chihuahua.

Atractores

El polígono de estudio se localiza a una distancia aproximada de 760 metros del Subcentro Surponiente, considerado uno de los principales polos atractores de la ciudad. En este subcentro se concentran equipamientos educativos, recreativos y religiosos de relevancia metropolitana, tales como la Universidad La Salle Chihuahua, el Parque Metropolitano El Rejón y el Santuario del Padre Maldonado, entre otros.

Asimismo, hacia el poniente se ubican equipamientos educativos de nivel superior como la Universidad Politécnica de Chihuahua y la Universidad del Valle de México, que fortalecen la función académica y de servicios del sector. En cuanto a los elementos de atracción natural, se identifican los siguientes:

- ✓ Al poniente, la Sierra El Mogote, situada a una distancia aproximada de 8 km del predio.
- ✓ Al oriente, la Presa Chuvíscar, ubicada a 390 metros, y
- ✓ Al sur, el Río Chuvíscar, acompañado por el Parque Lineal El Encino, que actúa como un corredor ecológico y recreativo.

Estos elementos conforman un entorno natural privilegiado, que enriquece el paisaje urbano y ofrece oportunidades para el aprovechamiento paisajístico y recreativo del área.



Imagen 21. Atracción natural y el predio. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

Núcleos de Actividad

La ciudad de Chihuahua se distingue como uno de los principales polos industriales del norte de México, contando con una amplia diversificación de zonas productivas. En las últimas décadas, la zona suroriente ha concentrado un crecimiento notable en materia de emplazamientos industriales y tecnológicos.

En proximidad al área de estudio al surponiente se localiza el Parque Tecnológico Bafar, a una distancia de aproximadamente 870 metros, el cual alberga edificaciones industriales y de servicios especializados, consolidando un núcleo de actividad económica de importancia regional.

La vinculación funcional del sector en estudio se da principalmente a través de la Prolongación Avenida Teófilo Borunda Ortiz, vialidad estructurante que conecta el centro de la ciudad con el municipio de Aldama. Este corredor urbano se ha consolidado como un eje de articulación metropolitana, al integrar comercios, equipamientos, zonas habitacionales y servicios, además de funcionar como un distribuidor vial estratégico hacia otros sectores de la ciudad.



Imagen 22. Parque Tecnológico Bafar. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

4.d. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo urbano en la ciudad de Chihuahua están determinados por diversos factores físicos, sociales, económicos y de infraestructura, que inciden directamente en la dinámica del mercado inmobiliario. En el caso particular del área de estudio, ésta se ubica en una zona en proceso avanzado de consolidación urbana, con un contexto inmediato de valor catastral medio-alto, especialmente en las inmediaciones cercanas a la Presa Chuviscar. Hacia el suroriente de dicho punto, los valores catastrales tienden a disminuir, alcanzando niveles medios a medio-bajos, lo que refleja una transición gradual en la intensidad de uso y en la consolidación urbana.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040, el polígono en estudio se encuentra clasificado como zona de reserva, conforme a la zonificación primaria de la carta urbana vigente. No obstante, el sector cuenta con infraestructura básica completa, buenas condiciones topográficas, diversidad de usos de suelo y una conectividad vial favorable, factores que incrementan su potencial de desarrollo urbano.

En cuanto a la valoración del suelo, los terrenos colindantes registran un valor unitario promedio de hasta \$250.00 pesos por metro cuadrado, aunque en algunos casos no se dispone de información actualizada.

De acuerdo con datos del Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGMUN), el valor comercial promedio del metro cuadrado en las zonas habitacionales oscila alrededor de \$3,810.00 pesos, que es donde se encuentra el fraccionamiento Pradera Lake, mientras que en las zonas comerciales los valores alcanzan aproximadamente \$5,000.00 pesos por metro cuadrado. Entre los desarrollos comerciales más representativos del área destacan Plaza Travesía, Plaza Castilla Reliz, City Center Business Park y Plaza Andares, los cuales han contribuido a elevar el valor inmobiliario y la competitividad urbana de la zona poniente de la ciudad.

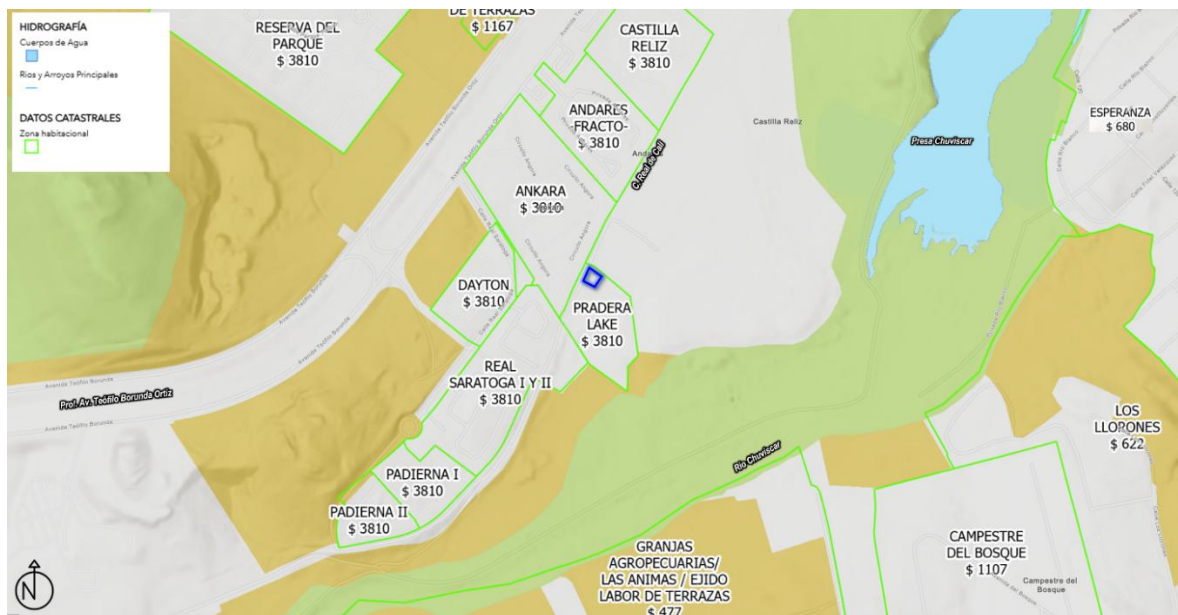


Imagen 23. Valores del Suelo. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

Cercanos al sector se encuentran zonas con valor más bajo como es el sector habitacional colonia Esperanza con un valor con coste de \$680.00, la zona Los Llorones con \$622.00 y la cerrada Campestre del Bosque con un valor de \$1107.00, asimismo, se detectan las granjas agropecuarias/Las Ánimas correspondientes al Ejido Labor de Terrazas al sur del polígono con un valor de \$477.00 pesos.

4.e. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Un análisis socioeconómico es un estudio que permite comprender las características sociales y económicas de una población o territorio determinado, con el fin de evaluar sus condiciones de vida, nivel de desarrollo, necesidades y potencialidades.

El análisis socioeconómico consiste en la evaluación sistemática de variables sociales y económicas que describen a la población que habita en un área determinada. Estas variables permiten identificar patrones, desigualdades, fortalezas y problemáticas del territorio.

Nivel Estatal

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, la población total del Estado de Chihuahua asciende a 3,741,869 habitantes, lo que representa aproximadamente el 3.0% de la población total del país. Entre los principales indicadores demográficos destacan los siguientes:

- ✓ 1,888,822 mujeres (50.5%) y 1,853,047 hombres (49.5%).
- ✓ El estado ocupa el lugar número 12 a nivel nacional por tamaño de población; en el año 2010 ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana es de 29 años, lo que ubica a Chihuahua como un estado con población predominantemente joven.

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

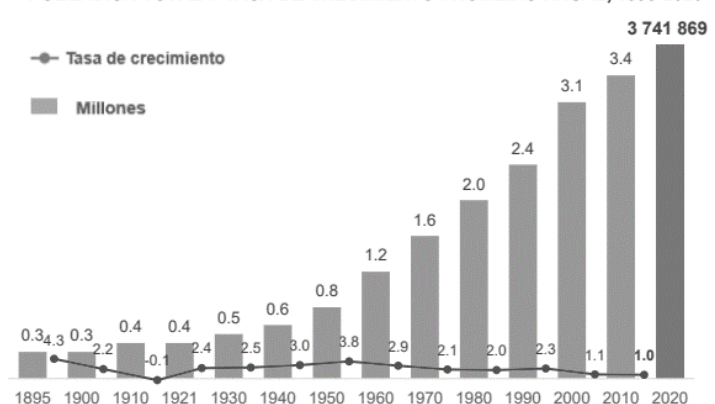


Imagen 24. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

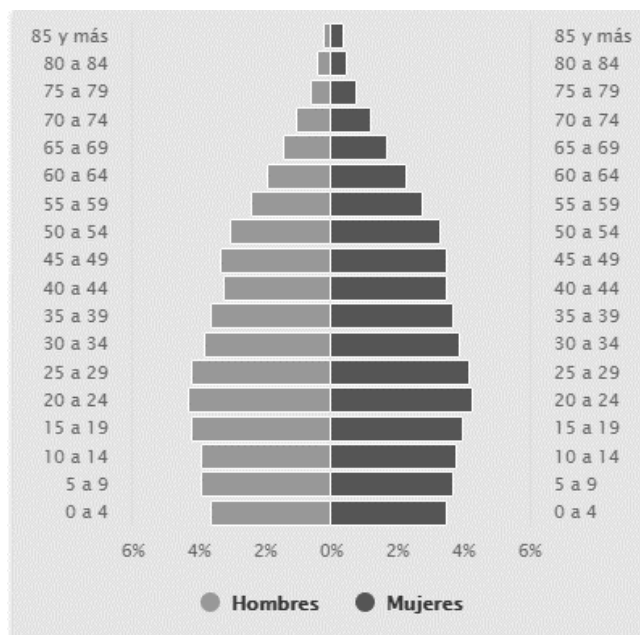
Nivel Municipal

Según datos del Sistema de Información Municipal de Chihuahua (SINCE 2020), la población del municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, con una tasa media anual de crecimiento poblacional de 1.82%. Esta cifra representa una recuperación en el ritmo de crecimiento respecto a los censos anteriores del INEGI, donde se registraron tasas de 1.57% en 2010, 1.40% en 2000 y 3.52% en 1995.

La distribución por sexo es la siguiente:

- ✓ 480,434 mujeres (51.23%)
- ✓ 457,240 hombres (48.77%)

Imagen 25. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.



La estructura por edad revela que la mayor proporción de la población se concentra en el rango de 20 a 24 años, lo que confirma que el municipio de Chihuahua cuenta con una población joven y económicamente activa.

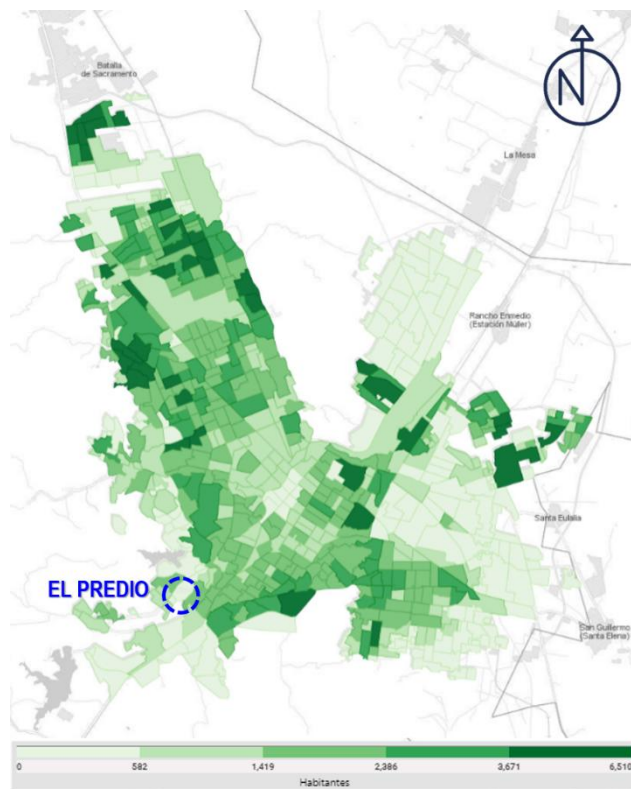
En cuanto al nivel de ingresos, la mayoría de los habitantes se ubican dentro del rango salarial de dos a cinco salarios mínimos, lo que refleja un poder adquisitivo medio y una economía urbana dependiente de los sectores industrial, comercial y de servicios.

Área de Estudio

Para el área de estudio, se realizó un análisis socioeconómico específico utilizando datos de las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) del Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI.

Con base en la delimitación espacial de la zona de influencia, se identificaron 12 AGEB que conforman el entorno inmediato del polígono en estudio. Este análisis permite establecer un perfil socioeconómico detallado de las colonias adyacentes, considerando variables como densidad poblacional, nivel educativo, tipo de ocupación, estructura por edad e ingresos promedio, entre otros indicadores relevantes para la evaluación urbana y social del proyecto.

Imagen 26. Mapa municipio Chihuahua, Inegi, Censo de Población y Vivienda 2020.



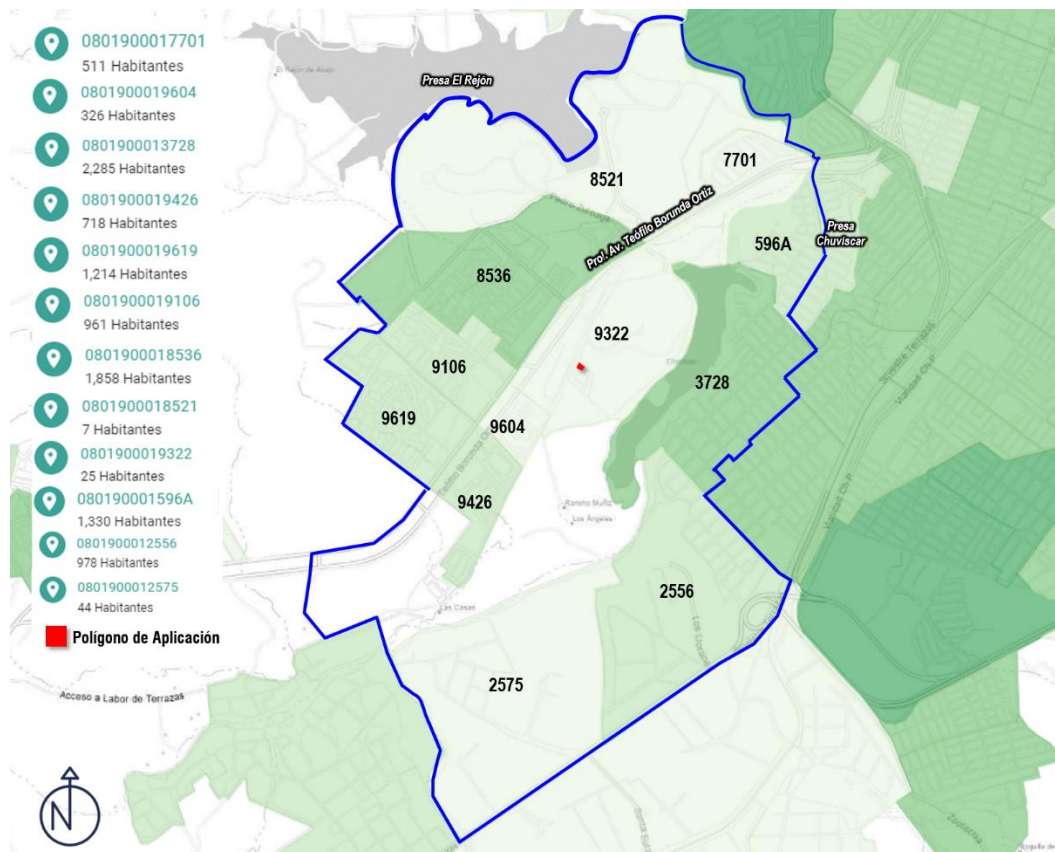


Imagen 27. Áreas geoestadísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población

De acuerdo con los datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, la población total dentro del polígono de aplicación se estima en 10,257 habitantes. De este total, el 51% corresponde a población femenina (5,276 habitantes), mientras que el 49% corresponde a población masculina (4,984 habitantes), reflejando una distribución demográfica equilibrada entre ambos sexos.



Imagen 28. Población dentro del área de análisis.

Población en situación de Vulnerabilidad

Del total de habitantes en el área de estudio, se estima que el 11.8% presenta algún tipo de discapacidad, lo que equivale aproximadamente a 1,209 personas. Asimismo, la población con algún tipo de limitación asciende a 913 habitantes, representando el 8.9% del total, mientras que la población con discapacidad reconocida se calcula en 296 personas, es decir, el 2.9% del total.

Es importante señalar que, en algunos polígonos correspondientes a las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) analizadas, ciertos datos fueron reservados o no publicados por motivos de confidencialidad estadística, por lo que las cifras reales podrían presentar una ligera variación al alza.

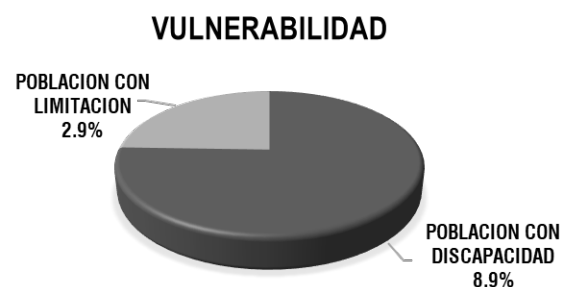


Imagen 29. Población en situación de vulnerabilidad.

[illegible]

Educación

Respecto al sector educativo, dentro del polígono de estudio, se identifica que un total de 7,522 habitantes de 15 años o más se encuentran alfabetizados, representando el 73.3% de la población total en este rango de edad. En contraste, la población analfabeta en el mismo grupo etario corresponde a 85 personas, lo que representa únicamente el 0.8% del total.

Sector económico

La población económicamente activa (PEA) del área de estudio asciende a 5,391 habitantes, lo que representa el 52.6% de la población con 15 años o más que cuentan con algún empleo.

Por su parte, la población desocupada es de 68 personas, equivalente al 0.7% de la población, lo que indica que la demanda de empleo en la zona es relativamente baja.

CARACTERISTICAS ECONOMICAS

Categoría	Valor
POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA (mas de 12 años)	5,391
POBLACION OCUPADA (mas de 12 años)	5,318
POBLACION DESOCUPADA (mas de 12 años)	68

Salud

En cuanto a la derechohabencia en el sector salud, se observa que el 89.2% de la población del área de estudio (equivalente a 9,145 habitantes) cuenta con afiliación a algún tipo de servicio de salud:

- ✓ IMSS: 4,889 habitantes (47.7%)
- ✓ ISSSTE: 578 habitantes (5.6%)
- ✓ Bienestar: 1,210 habitantes (24.3%)
- ✓ Otros servicios de salud: restante porcentaje distribuido entre diversos servicios

La población sin afiliación asciende a 1,078 habitantes, representando el 10.5% del total, lo que evidencia la necesidad de fortalecer la cobertura en determinados sectores.

SERVICIOS DE SALUD

Servicio	Población Afiliada
POBLACION AFILIADA AL SERVICIO BIENESTAR	1,210
POBLACION AFILIADA AL SERVICIO ISSSTE	578
POBLACION AFILIADA AL SERVICIO IMSS	4,889

Viviendas

En el área de estudio se contabilizan 3,717 viviendas, de las cuales:

- ✓ 3,105 viviendas (83.5%) se encuentran habitadas
- ✓ 397 viviendas (10.7%) permanecen deshabitadas, destacando que algunas pertenecen a granjas

La zona cuenta con servicios básicos completos, incluyendo energía eléctrica, agua entubada, drenaje y servicios sanitarios, garantizando así condiciones mínimas de habitabilidad para la población.

Imagen 33. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.



4.f. MEDIO NATURAL

CLIMA

El municipio presenta un clima seco templado, con amplitudes térmicas marcadas entre el día y la noche, y entre estaciones. La temperatura media anual es de 18 °C, con mínimos de -7.4 °C en invierno y máximos de 37.7 °C en verano. Se registran en promedio 112 días de heladas al año, incluyendo heladas tardías en abril y tempranas en octubre-noviembre, lo que implica desafíos para la agricultura e infraestructura.

La precipitación anual promedio es de 400 mm, concentrada en 71 días, principalmente en verano, reflejando un clima semiárido. La humedad relativa media es del 49%, indicando un ambiente seco, y los vientos dominantes del suroeste influyen en ventilación y confort térmico.

Estas condiciones climáticas son determinantes para la planeación urbana y el diseño arquitectónico, afectando la elección de materiales, orientación de edificaciones, eficiencia energética y resiliencia frente a fenómenos extremos.

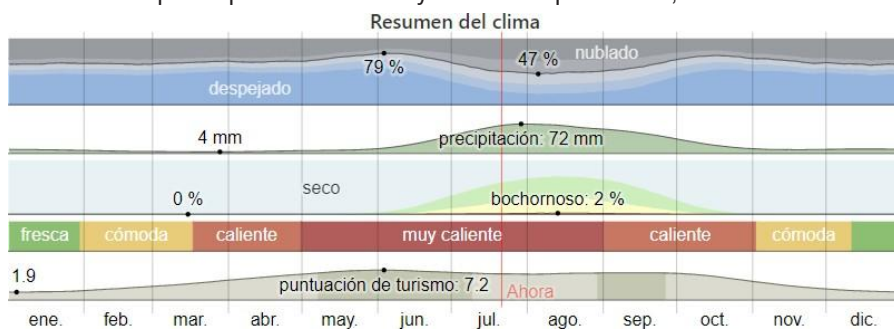


Imagen 34. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta octubre 2025.

GEOLOGÍA

En el predio no se registran fallas geológicas, según datos generados por SIGMUN e INEGI. El predio no presenta fallas geológicas, lo que reduce significativamente el riesgo de movimientos telúricos y elimina la necesidad de medidas adicionales de mitigación o refuerzo estructural. Según el INEGI, el suelo corresponde a la clase Caliza-Lutiita, de clase sedimentaria y tipo conglomerado, el cual, se refiere a una unidad o formación de roca, mientras que "clase sedimentaria" y "tipo conglomerado" son categorías dentro de la clasificación de rocas.

Describe una unidad de roca sedimentaria compuesta principalmente por la alternancia o interestratificación de dos tipos de rocas:

- ✓ Caliza (Calcárea): Roca sedimentaria química o bioquímica compuesta fundamentalmente por carbonato de calcio (CaCO₃).
- ✓ Lutiita (Clástica/Terrígena): Roca sedimentaria clástica de grano muy fino (arcilla y limo), que en este caso suele ser calcárea (contiene carbonato de calcio) o de color oscuro.

En conclusión, dado que no se detecta ningún grado de inclinación o riesgo geológico, en la planeación de futuras obras no es necesario considerar factores de seguridad adicionales para proteger las construcciones ni a los futuros habitantes; el terreno es apto para el desarrollo urbano, garantizando la viabilidad técnica de las obras y la seguridad de los futuros habitantes, sin requerir consideraciones geológicas especiales.

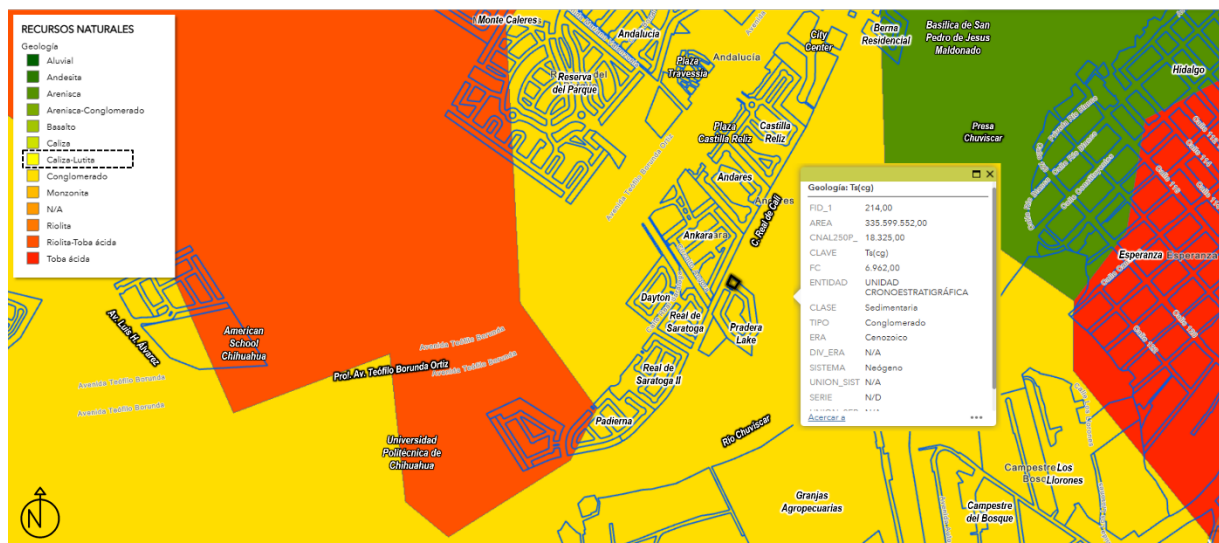


Imagen 35. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

EDAFOLOGÍA

Según la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), dentro del polígono se identifican el tipo de suelo; Cambisol (CM). De acuerdo con la Guía para la Interpretación de la Cartografía de Edafología (INEGI, 2015).

Cambisol

Suelos jóvenes con algún cambio apreciable en el contenido de arcilla o color entre sus capas u horizontes. No tienen un patrón climático definido, pero pueden encontrarse en alguna posición geomorfológica intermedia entre cualquiera de dos grupos de suelo considerados por la WRB. Tienen en el subsuelo una capa más parecida a suelo que a roca y con acumulaciones moderadas de calcio, hierro, manganeso y arcilla. Son de moderada a alta susceptibilidad a la erosión.

Por lo general, estos suelos son buenos con fines agrícolas y son usados intensamente. Los Cambisoles éutricos de la zona templada son muy productivos.



Imagen 36. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

El predio se localiza en proximidad a la vía arterial Av. Teófilo Borunda Ortiz, colindando con zonas actualmente en proceso de consolidación urbana. En algunos sectores se han realizado trabajos de terracería, condición que también aplica al área objeto de estudio.

De acuerdo con la Carta Topográfica del PDU 2040, el terreno presenta pendientes muy suaves, con rangos que oscilan entre el 2% y el 5%, lo que no representa limitaciones significativas para el desarrollo urbano ni para la edificación. No obstante, se recomienda considerar las variaciones topográficas en la planeación y ejecución de futuros proyectos, a fin de garantizar el aprovechamiento óptimo del predio y un adecuado manejo de escurrimientos superficiales.

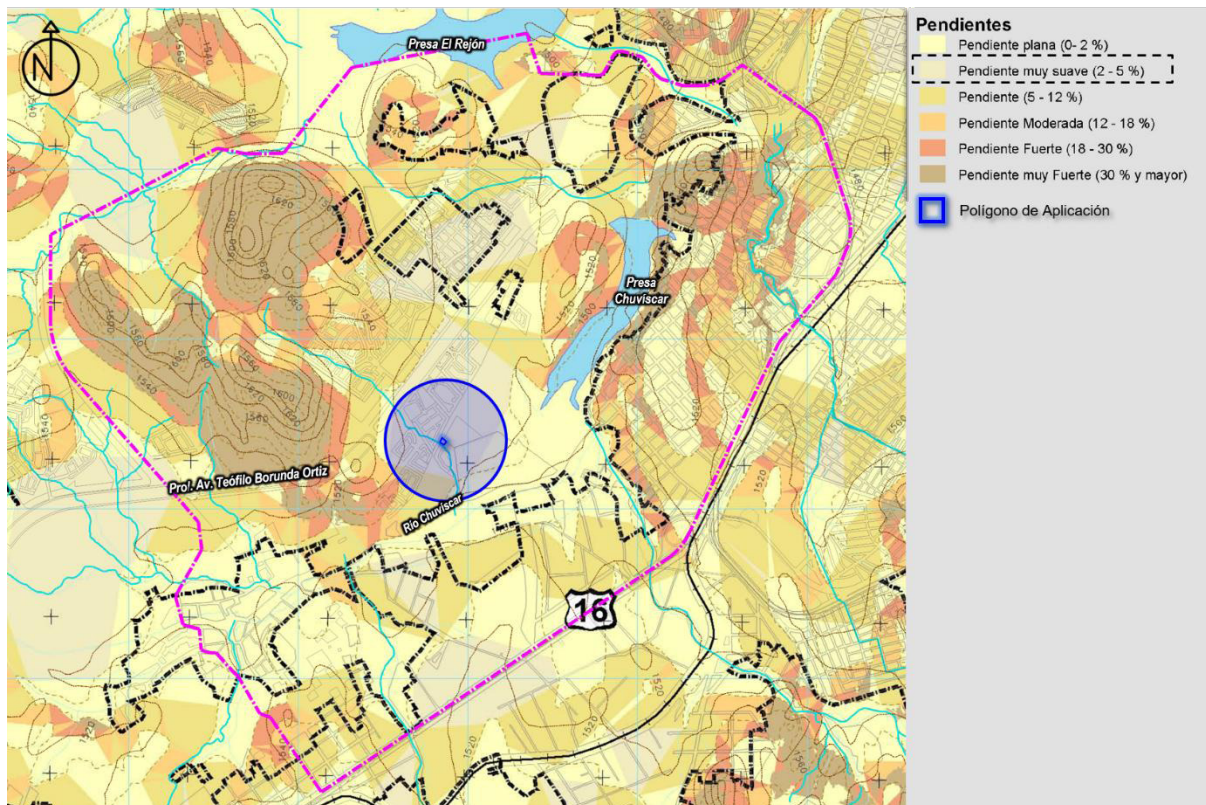


Imagen 37. Topografía y pendientes de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

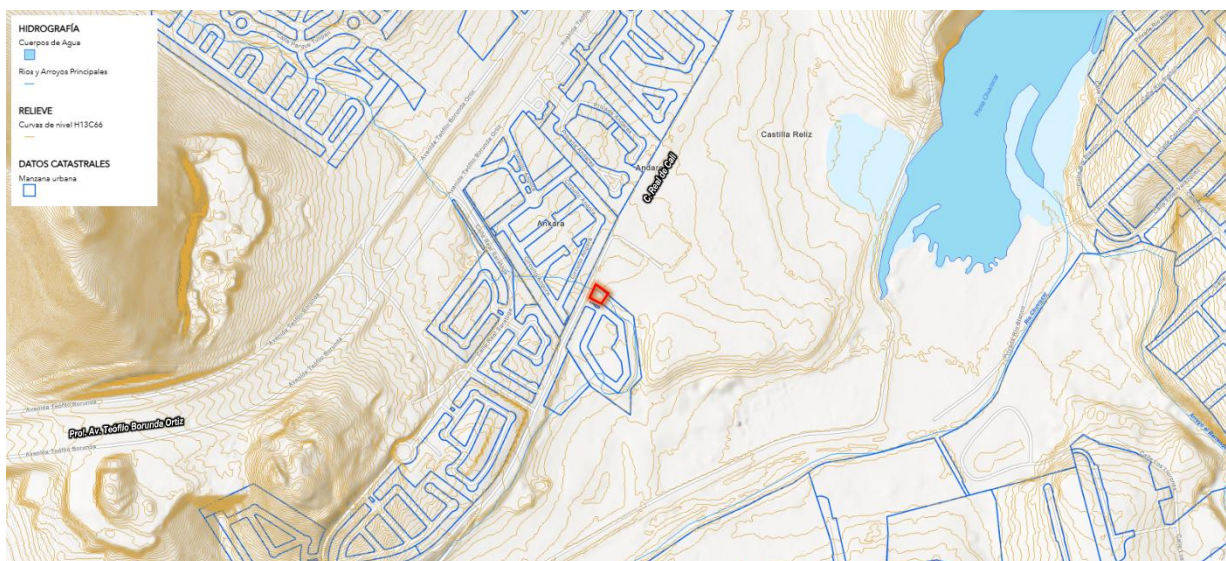


Imagen 38. Topografía y pendientes. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente plana, se define un perfil transversal con cotas variables entre 1489 a 1488 MSNM, donde la parte más alta corresponde a la **C. Real de Cali** y la más baja el fondo del predio.



Imagen 39. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, octubre 2025.

El otro corte es el longitudinal, que atraviesa el polígono hasta el acceso del fraccionamiento Pradera Lake, encontrándose en el nivel 1488 MSNM, el cual se ve prácticamente plana.

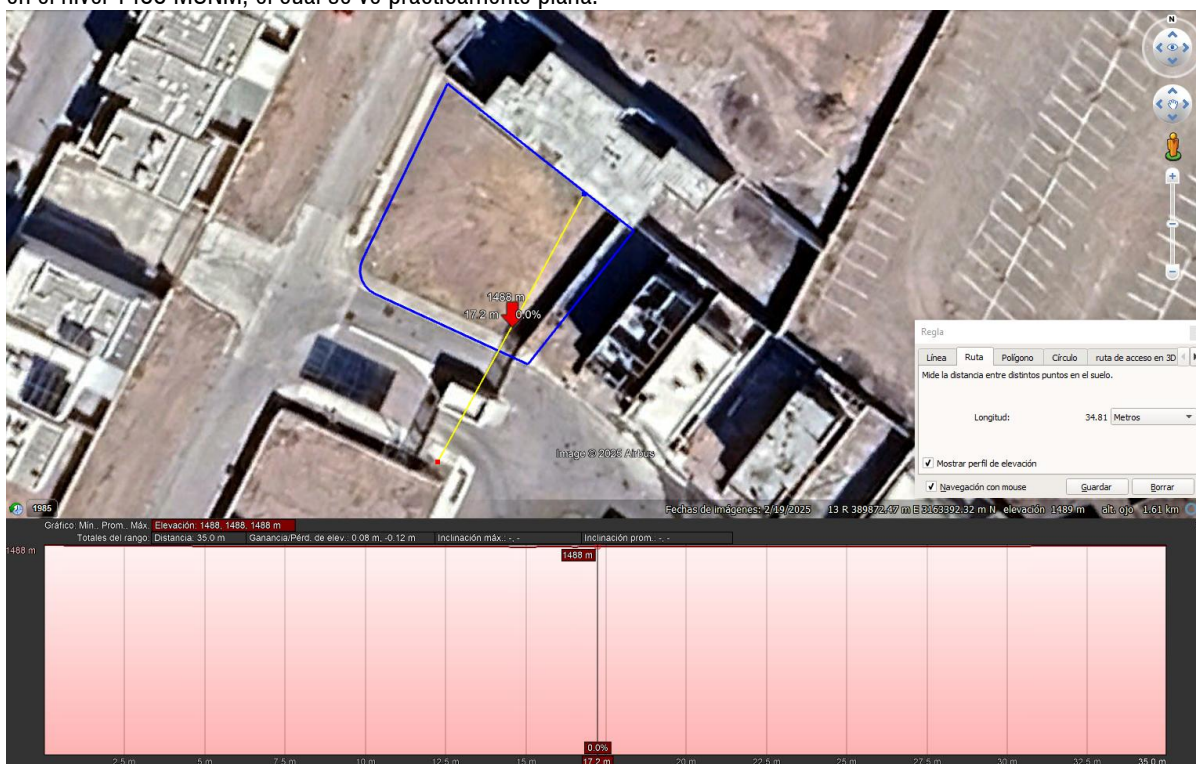


Imagen 40. Perfil de Elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, octubre 2025.

El rango de pendiente es bajo, ya que el terreno ya fue urbanizado, dándole las pendientes necesarias para el correcto dren de las aguas de lluvia, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano. Al momento de que se urbanicen los predios, de deberán de diseñar proyectos, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El polígono de aplicación se ubica al surponiente de la ciudad de Chihuahua, dentro de la subcuenca hidrológica Chuvíscar II, la cual abarca una superficie aproximada de 81.708 km², con una longitud de cauce de 8,189.9 metros y una pendiente promedio de 0.00693%, con dirección de flujo hacia el oeste del predio, donde las aguas pluviales desembocan finalmente en el río Chuvíscar. El área de aplicación colinda con un escurrimiento pluvial proveniente de una servidumbre hidráulica del Fraccionamiento Ankara, con dirección hacia el Fraccionamiento Pradera Lake. Dicho escurrimiento se encuentra encauzado mediante una alcantarilla que conduce las aguas hacia el río Chuvíscar.

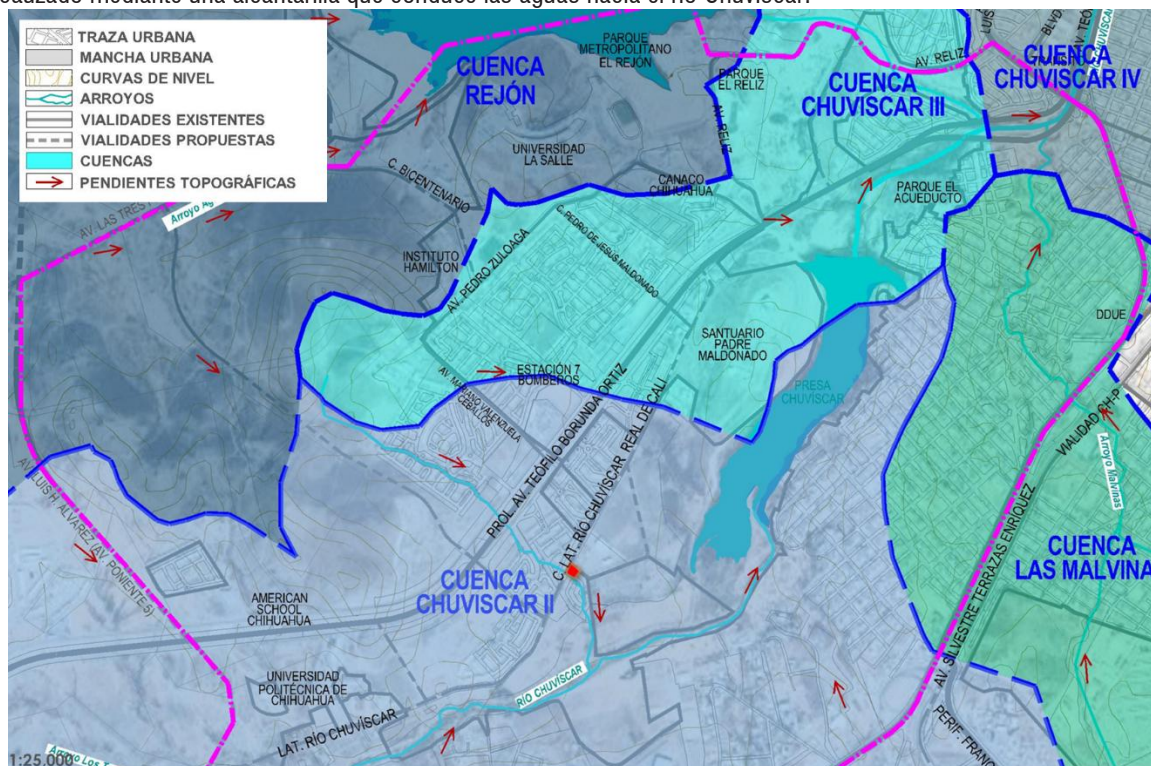


Imagen 41. Cuencas y arroyos cercanos al predio. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

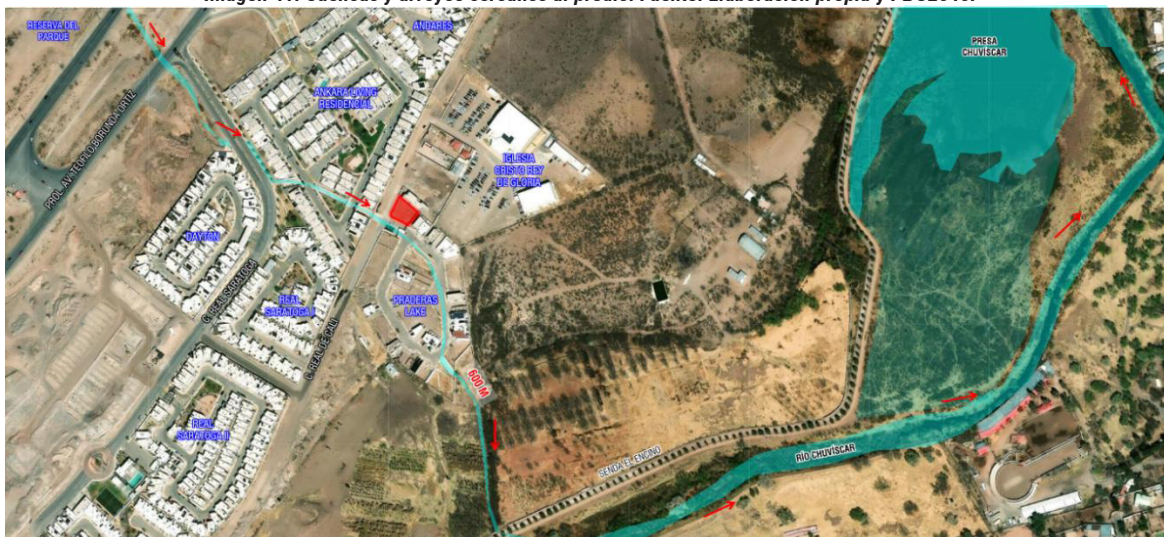


Imagen 42. Relación entre el predio, arroyo, río Chuvíscar y la presa Chuvíscar. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

Adicionalmente, el resto de las aguas pluviales generadas en vialidades y áreas adyacentes son conducidas por medio de una servidumbre de paso pluvial hacia el mismo cuerpo receptor, ubicado aproximadamente a 600 m. al sur del predio.



Imagen 43. Rio Chuvistar y Senda el Encino. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.



Imagen 44. Esguimiento cercano al predio –servidumbre Fracc. Ankara y alcantarillado en Fracc. Pradera Lake. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

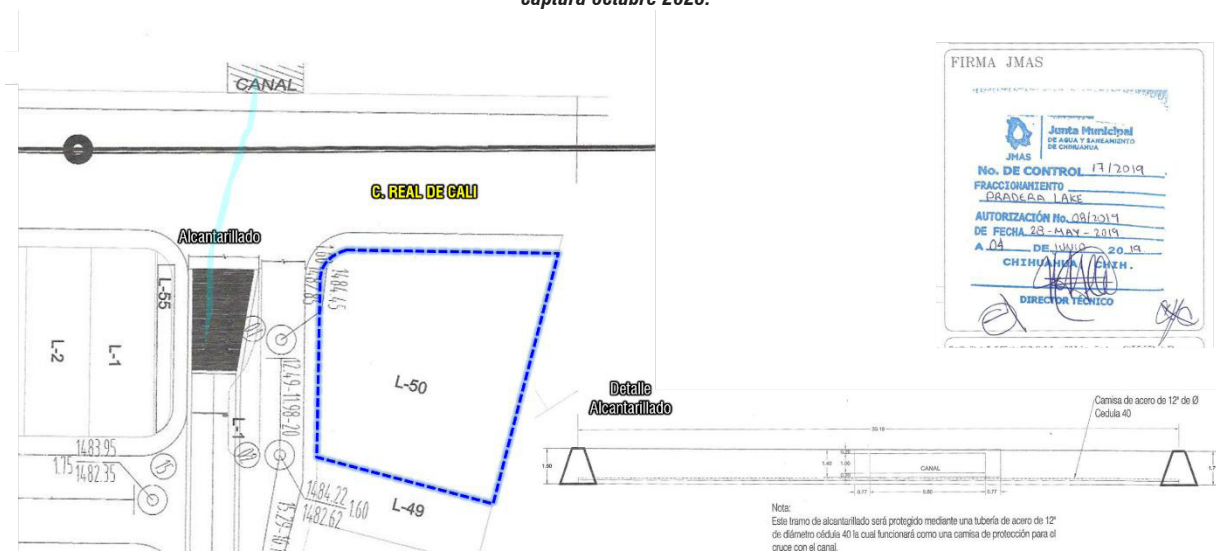


Imagen 45. Aprobación del Fracc. Pradera Lake ante JMÁS.

Es importante considerar que, durante la ejecución del proyecto, se deberán implementar obras de drenaje pluvial interno, con el propósito de dirigir adecuadamente las corrientes superficiales fuera del polígono, evitando encharcamientos y asegurando un manejo hidráulico eficiente y seguro del sitio.

Estas acciones hidráulicas cuentan con el soporte de la Comisión Nacional del Agua CONAGUA, derivado de una solicitud de opinión técnica del esguimiento cercano al predio, el cual menciona mediante su oficio B00.906.04-093 con fecha

del 11 de abril del 2019 lo siguiente: “el escurrimiento (...) no reúne las características para considerarse de Propiedad Nacional bajo la administración de ésta Comisión”. En donde se le atribuye la autoridad al municipio lo que dictamine la Autoridad Municipal (misma que se solventa dentro de la imagen 45, donde se aprobó el plano por parte de la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento JMAS).



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



CONAGUA
COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA

Oficio
B00.906.04.- 093

Lugar
Chihuahua, Chih.

Fecha
11 de abril 2019

Dirección Local Chihuahua
Subdirección Técnica

Asunto: Opinión técnica.

C. Carlos Ramos Valenzuela.
Apoderado
RAM Capital 13, S.A. de C.V.
Presente.-

Me refiero a su escrito de fecha 10 de abril 2019, mediante el cual solicita una opinión técnica si el escurrimiento que cruza por las coordenadas geográficas 28° 35' 33.69" N 106° 07' 34.66" O en esta ciudad de Chihuahua, reúne las características para ser considerado de Propiedad Nacional a cargo de esa Comisión.

Al respecto, le informo que en base a cartografía e información disponible en esta Subdirección, se observó que el escurrimiento ubicado en las coordenadas geográficas antes descritas, no reúne las características para considerarse de Propiedad Nacional bajo la administración de esta Comisión.

Sin embargo, en cuanto a una posible afectación por construcción de obra para desalojar los escurrimientos pluviales, será la Autoridad Municipal quien dictamine lo conducente, en apego a lo establecido en el artículo 131 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, que establece que las obras públicas de drenaje pluvial están a cargo y bajo la responsabilidad de las autoridades locales.

Atentamente

Subdirector de Asistencia Técnica Operativa

Ing. Pablo López Arzate.

C.c.p. Lic. Karla Arre Flores, Director Local Chihuahua. Presente.

C.c.p. Ing. Eleanne M. Martínez González, Encargada del Área de Aguas Superficiales y Subterráneas. Presente.

PLW/MMG/rfg/2019

Av. Universidad #3300 Col. Magisterial, C.P. 31170, Chihuahua, Chih.
Tel. (614) 432-24-00 www.conagua.gob.mx
<http://www.gob.mx/conagua>



Imagen 46. Oficio CONAGUA.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas en la zona es de poniente a oriente, originándose en la Sierra El Mogote y en las presas Chihuahua, Rejón y Chuvíscar, siguiendo la pendiente natural del terreno hasta confluir en el río Chuvíscar y, posteriormente, en el río Sacramento.

De acuerdo con información del INEGI, el predio se localiza dentro de un área de concentración de pozos, perteneciente a una unidad geohidrológica conformada por materiales no consolidados, lo que le otorga alta capacidad de infiltración y absorción al subsuelo. Este factor deberá considerarse en el diseño del proyecto, a fin de incorporar soluciones adecuadas para el manejo y recarga natural de aguas subterráneas.

Imagen 47. Tanque elevado Fracc. Andalucía.



Dentro del polígono de estudio se identifican 4 tanques de almacenamiento y un tanque elevado pertenecientes a la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS), los cuales abastecen a los desarrollos habitacionales y comerciales cercanos.

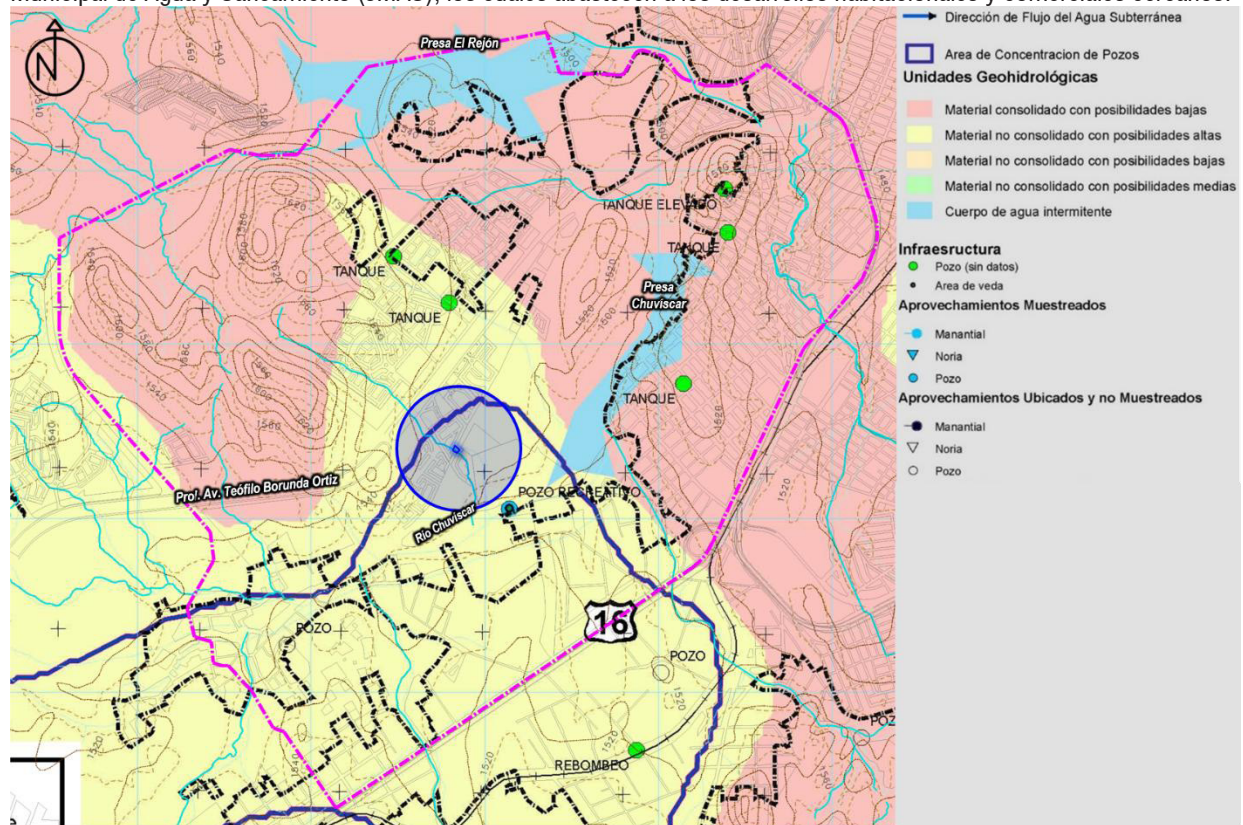


Imagen 48. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

VEGETACIÓN

La configuración topográfica regular de la zona permite que los elementos naturales como la cadena montañosa de la zona poniente que resalta por sus dimensiones, lo cual provoca una espectacular vista ofreciendo una grandiosa imagen de la ciudad y su medio natural denominada sierra Mogote o Azul.

El suelo en el que se asienta el polígono de aplicación es detectado con características de suelo de denominado asentamientos humanos, sin embargo, la zona se encuentra en breña, donde se observa vegetación escasa, la cual se encuentra principalmente distribuida sobre las vialidades principales en camellones, espacios destinados a parques o áreas verdes y en banquetas frente a los predios.

Al fondo de la imagen paralelo al río Chuvíscar se ubican especies distintas como Álamos, Sauces Llorones, entre otras.



Imagen 49. Vegetación en la zona.

Según el mapa de usos de suelo y vegetación menciona que el predio se encuentra sobre suelo de Matorral Desértico Micrófilo, es un tipo de vegetación que el INEGI clasifica dentro de la categoría general de Matorrales (también conocidos como Matorral Xerófilo), que son el ecosistema más extenso en las zonas áridas y semiáridas de México. Dominada por comunidad vegetal por arbustos y subarbustos con hojas diminutas, inferiores a 2 metros de altura, que están adaptados a sobrevivir con escasa agua.



Imagen 50. Topografía y pendientes. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

Por otra parte, según información del SIGMUN se detecta la presencia de grandes áreas verdes urbanas, definidas por el lecho del río Chuvíscar (al sur del predio) y al norte la reserva del camellón de la Av. Teófilo Borunda Ortiz que actualmente se encuentra en breña. Se visualizan algunas zonas arboladas y árboles distribuidos por algunas partes, sobre todo en colonias y/o fraccionamientos.



Imagen 51. Topografía y pendientes. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

4.g. MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

El medio construido se refiere al entorno físico creado, modificado o estructurado por la actividad humana. En el contexto de un estudio de planeación, constituye el objeto central de análisis e intervención, ya que es el espacio donde se desarrollan la vida social y económica. Este concepto abarca la totalidad de los elementos tangibles que configuran las ciudades y comunidades, representando la capa de infraestructura y edificación superpuesta al medio natural.

VIVIENDA

Dentro del polígono de estudio se identifican principalmente usos habitacionales H-25 y H-35, conforme al PDU 2040, con presencia limitada de áreas clasificadas como H-45 viv/ha. Asimismo, se localizan zonas con usos Mixtos Moderado e Intenso, así como sectores designados como Zona Especial de Desarrollo Urbano (ZEDEC I), en donde se concentran diversos fraccionamientos cerrados como Condesa Rejón, Laderas del Rejón, Monteverde, Haciendas Real, Villa Santa Lucía, Las Sendas y Altozano, entre otros, desarrollados en distintas etapas.

De acuerdo con el Inventario Nacional de Vivienda (INEGI), dentro del radio de referencia de 1,000 m se contabilizan 376 manzanas, con una población aproximada de 13,663 habitantes y un total de 5,024 viviendas particulares, de las cuales 4,929 (98.1%) se encuentran habitadas. Se distinguen tres tipologías habitacionales principales Vivienda unifamiliar tradicional (nivel bajo y medio), Vivienda de fraccionamientos cerrados (nivel medio y medio-alto) y Departamentos en edificaciones verticales.

Viviendas		
	Total de viviendas	5,024
	Total de viviendas particulares	4,929
	Viviendas particulares habitadas	4,229
	Viviendas particulares no habitadas	541

Fecha de actualización: 2020

Imagen 52. Viviendas en el radio de referencia de 2,000 m. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

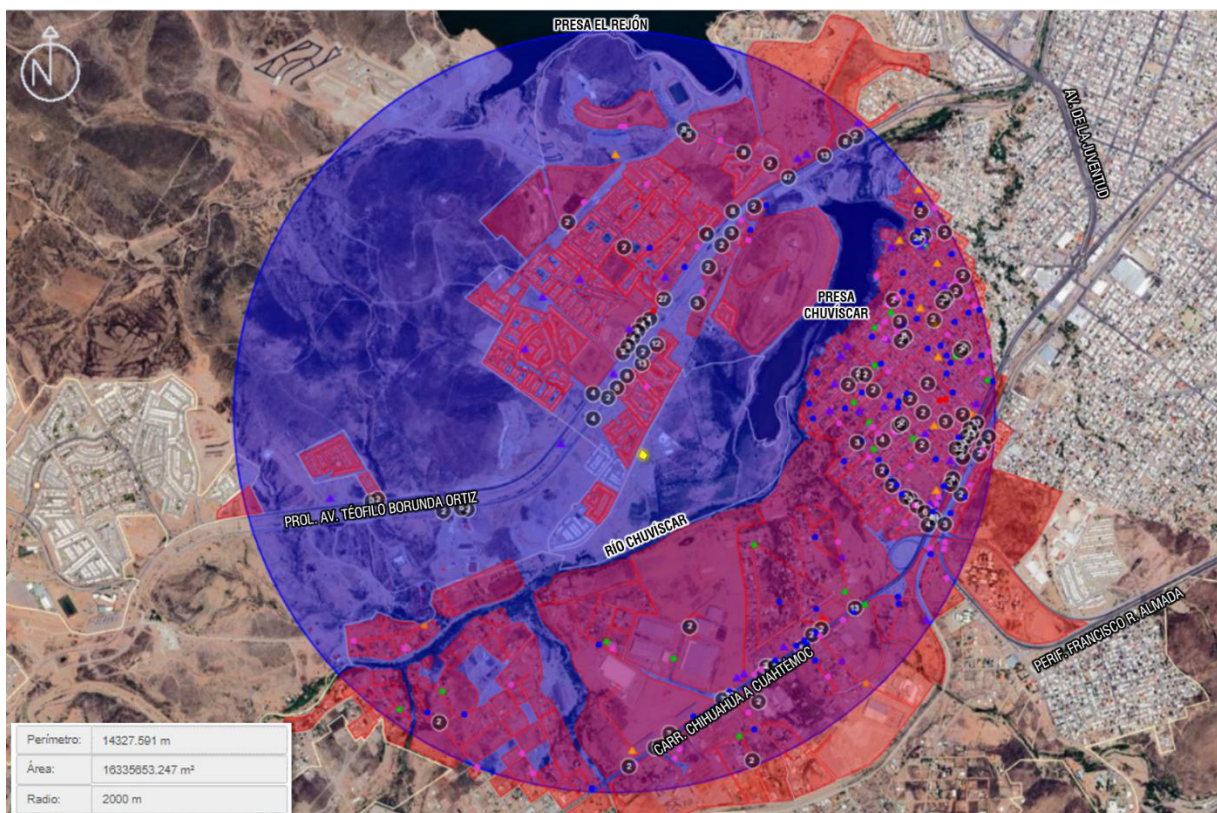


Imagen 53. Viviendas y colonia dentro del radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

Vivienda Unifamiliar Tradicional

Este tipo representa un porcentaje menor dentro del área de influencia. Predominan las construcciones de un nivel, muchas de ellas resultado de procesos de autoconstrucción, principalmente en el antiguo ejido Labor de Dolores (uso ZEDEC I). Estas viviendas se caracterizan por materiales de ladrillo y block, terrenos de dimensiones variables y una urbanización parcial, con servicios básicos disponibles, aunque no en su totalidad.

En colonias abiertas como Avícola (\$1,065–\$1,674/m²), Lomas Altas (\$3,044/m²) y zonas de Granjas Agropecuarias (\$1,044/m²), así como en Los Llorones, Esperanza, Hidalgo, Peña Blanca, Alfredo Chávez, Ramón Reyes, Martín López y Campesina Nueva (\$621–\$1,435/m²), se identifican viviendas de uno y dos niveles con uso de suelo Habitacional H-35 viv/ha.



Imagen 54. Vivienda en colonia La Esperanza y Granjas Agropecuarias. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

Vivienda al interior de Fraccionamientos Cerrados

La mayor proporción de la superficie habitacional corresponde a fraccionamientos cerrados con uso Habitacional H-35 viv/ha, entre los que destacan Las Fuentes, Fuentes del Sol, Cerrada Vista Real (\$3,044/m²), Diamante Reliz (\$4,185/m²), Senda Reliz (\$5,011/m²), Verandah, Rincón de las Flores, Las Sendas y desarrollos del grupo Brasa como Rioja, Navarra, Baena y Almería (\$3,478/m²). Otros fraccionamientos relevantes incluyen Reserva del Parque, Villa Santa Lucía, Castilla, Cataluña, Andalucía, Baleares (H-25) y Península Residencial, Dayton, Pradera Lake, Real Saratoga y Berna Residencial (uso Mixto Moderado, \$3,478/m²).

Estas viviendas son de nivel socioeconómico medio y medio-alto, con lotes de entre 136 y 600 m², edificaciones de 2 a 3 recámaras, en su mayoría de dos niveles. Los valores comerciales varían entre \$1,400,000 y \$8,000,000 pesos, dependiendo de la ubicación, número de estacionamientos y características arquitectónicas. Predominan los diseños contemporáneos, con doubles alturas y acabados modernos.



Imagen 55. Tipología de vivienda Cerrada Real Saratoga y Ankara Fuente: Captura google earth, octubre 2025.

Edificaciones Plurifamiliares vertical

Las edificaciones verticales se concentran en áreas con uso de suelo Mixto Moderado, principalmente con desarrollos como Edificio Vista Reliz (\$3,478/m²) y Domus Vertical Living, los cuales representan una tendencia de densificación habitacional en la zona, acorde con los lineamientos de crecimiento compacto y sostenible establecidos en el PDU 2040.



Imagen 56. Torre Vistas del Reliz y Torres Domo. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

COMERCIO Y SERVICIOS

Dentro del área de estudio, la actividad comercial se concentra principalmente a lo largo de la vialidad arterial Av. Teófilo Borunda Ortiz, donde se identifican diversos usos de suelo: mixtos, comerciales, de equipamiento y habitacionales. Esta avenida constituye uno de los ejes estructurantes de la zona, articulando el acceso a nuevos desarrollos y fraccionamientos.

Adicionalmente, las avenidas De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Carretera Chihuahua–Cauhtémoc presentan un proceso continuo de consolidación comercial, donde se han incorporado establecimientos de comercio y servicios tales como gasolineras, restaurantes, salones de eventos, talleres y llanteras. No obstante, se observa la presencia de algunos giros emplazados en usos de suelo no congruentes con lo establecido en el PDU 2040, lo que evidencia la necesidad de una mayor regulación y planeación urbana para garantizar la coherencia funcional del corredor.



Imagen 57. Comercio en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

Por su parte, la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, identificada en el PDU 2040 como Corredor de Movilidad, presenta una alta concentración de usos comerciales, mixtos y de equipamiento, además de servir como acceso principal a extensas zonas habitacionales al poniente de la ciudad.

De acuerdo con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE, INEGI), dentro del radio de análisis de 2,000 metros se registran 211 establecimientos económicos, distribuidos de la siguiente manera: 134 unidades de comercio al por menor, que representan la mayoría de la actividad económica local, 29 unidades correspondientes a industrias manufactureras, 18 unidades dedicadas al comercio al por mayor, además de una diversidad de servicios complementarios, entre otros.

Establecimientos económicos	
Área geográfica	Actividad económica
	Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final
	1
	Construcción
	3
	Industrias manufactureras
	29
	Comercio al por mayor
	18
	Comercio al por menor
	134
	Transportes, correos y almacenamiento
	7
	Servicios financieros y de seguros
	9
	Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles
	10

Imagen 58. Actividades DENUE. Fuente: Inegi.

Esta estructura comercial refleja un crecimiento dinámico y diversificado, impulsado por la expansión de fraccionamientos residenciales y el fortalecimiento de la infraestructura vial en el sector.

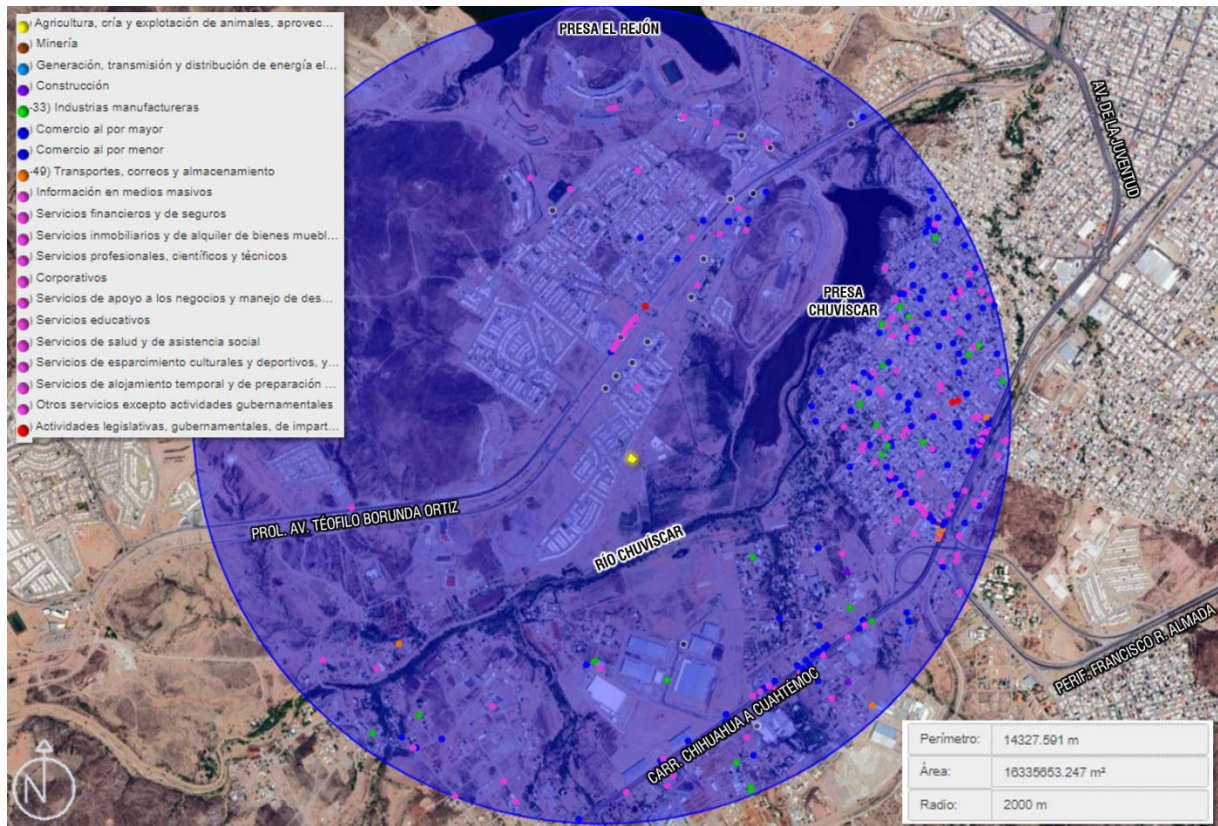


Imagen 59. Unidades económicas DENUE. Fuente: 2020, INEGI.

En el entorno inmediato del predio se localiza una amplia oferta de plazas y conjuntos comerciales, que contribuyen al dinamismo económico y a la consolidación del sector como un corredor de servicios de nivel medio y medio alto. Entre los principales desarrollos se encuentran Plaza Nórdica, Plaza Comercial Las Flores y Vistas del Reliz (3,478 m²), edificio de uso mixto que integra comercio en planta baja y oficinas en el segundo nivel.



Imagen 60. Plazas Andares y Castilla Reliz. Fuente: Captura google earth, octubre 2025.

Asimismo, se ubica el condominio comercial City Center Business Park, el cual incluye las plazas Plaza Summa y Plaza Dessin, además de Plaza Travessía, Plaza Castilla Reliz I y II, y Andares Plaza Comercial I y II, con valores promedio de \$5,000 por m².



Imagen 61. Vista de Plaza City Center. Fuente: Captura google earth, octubre 2025.

Destacan también comercios ancla y servicios complementarios, como la tienda de autoservicio Al Súper Reliz, el salón de eventos Verona, además de gasolineras, cafés, restaurantes y farmacias, que fortalecen el atractivo comercial y la accesibilidad de la zona.



Imagen 62. Alsuper Reliz y otros comercios. Fuente: Captura google earth, octubre 2025.

INDUSTRIA

Chihuahua se consolida como uno de los principales polos industriales de México, albergando una amplia diversidad de complejos productivos y tecnológicos distribuidos principalmente en las zonas norte, sur y poniente de la ciudad.



Imagen 63. La industria y el predio. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

En relación con la zona de estudio, al sur del predio y sobre la Carretera Chihuahua–Cuauhtémoc, se localiza el Parque Tecnológico BAFAR (a 673 m del sur del predio), inaugurado en 2016, con una superficie aproximada de 18.5 hectáreas. Este complejo alberga cinco predios industriales, entre los que destacan empresas como Visteon de México, ALT

Technologies, Tuper Cedis Chihuahua y Altec Electrónica de Chihuahua. El parque se encuentra a una distancia aproximada de 820 metros del polígono de análisis.

Frente a este desarrollo y del otro lado de la carretera, se ubica una amplia zona industrial consolidada, donde operan empresas como Grupo BAFAR, Grúas San Marcos, Fortacero Chihuahua y Rebombeo Las Ánimas, entre otras, lo que refuerza la vocación productiva y de servicios especializados del sector.

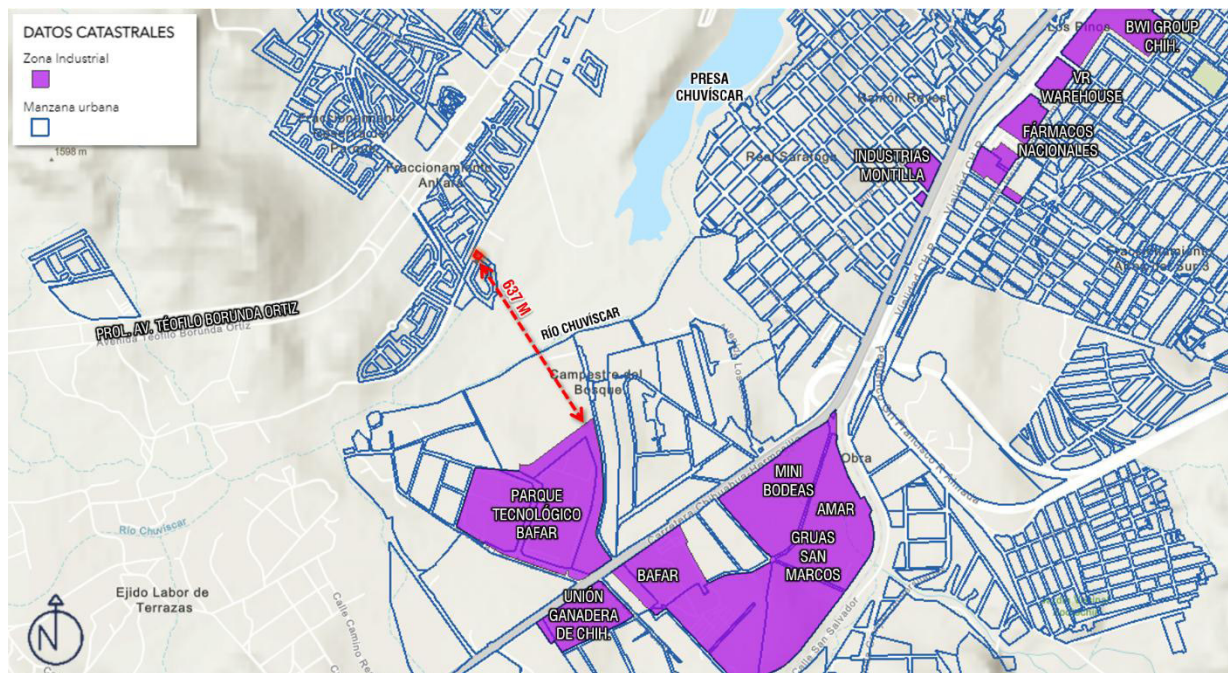


Imagen 64. Cercanía del predio con el Complejo Industrial. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

EQUIPAMIENTO URBANO

Dentro del polígono de estudio se localiza el Subcentro Sur-Poniente, zona que concentra una importante dotación de equipamientos de cobertura regional, principalmente en los rubros educativo, recreativo, religioso y de servicios públicos. Entre los más representativos destacan el Parque Metropolitano El Rejón, el Santuario del Padre Maldonado, la Universidad La Salle, la Universidad Tecnológica de Chihuahua, el Parque El Encino, la Unión Ganadera de Chihuahua, la Estación de Bomberos No. 7, el Instituto Hamilton, así como las sedes de CANACO Servytur y FECHAC, entre otros.

Estos equipamientos se distribuyen estratégicamente a lo largo de las vialidades principales como la Prolongación de la Av. Teófilo Borunda Ortiz y la Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que actúan como ejes articuladores del desarrollo urbano.

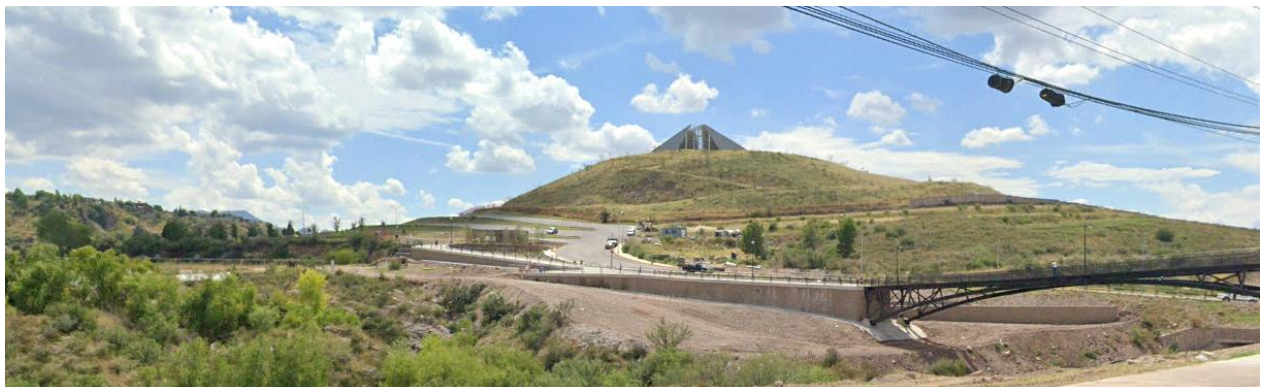


Imagen 65. Santuario Padre Pedro de Jesús Maldonado, Senda el Encino y Presa Chuviscar.

De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE, INEGI), dentro del área de análisis (radio de 2,000 m) se identifican 43 establecimientos económicos vinculados con equipamientos educativos, de salud, asistencia social, culturales, deportivos y gubernamentales, lo que refleja una oferta diversificada de servicios urbanos.

Imagen 66. Cuantificación de los establecimientos económicos en un radio de 2,000 m. Fuente: DENUE.

Establecimientos económicos

Área geográfica	Actividad económica
	Servicios educativos 20
	Servicios de salud y de asistencia social 12
	Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos 8
	Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales 3

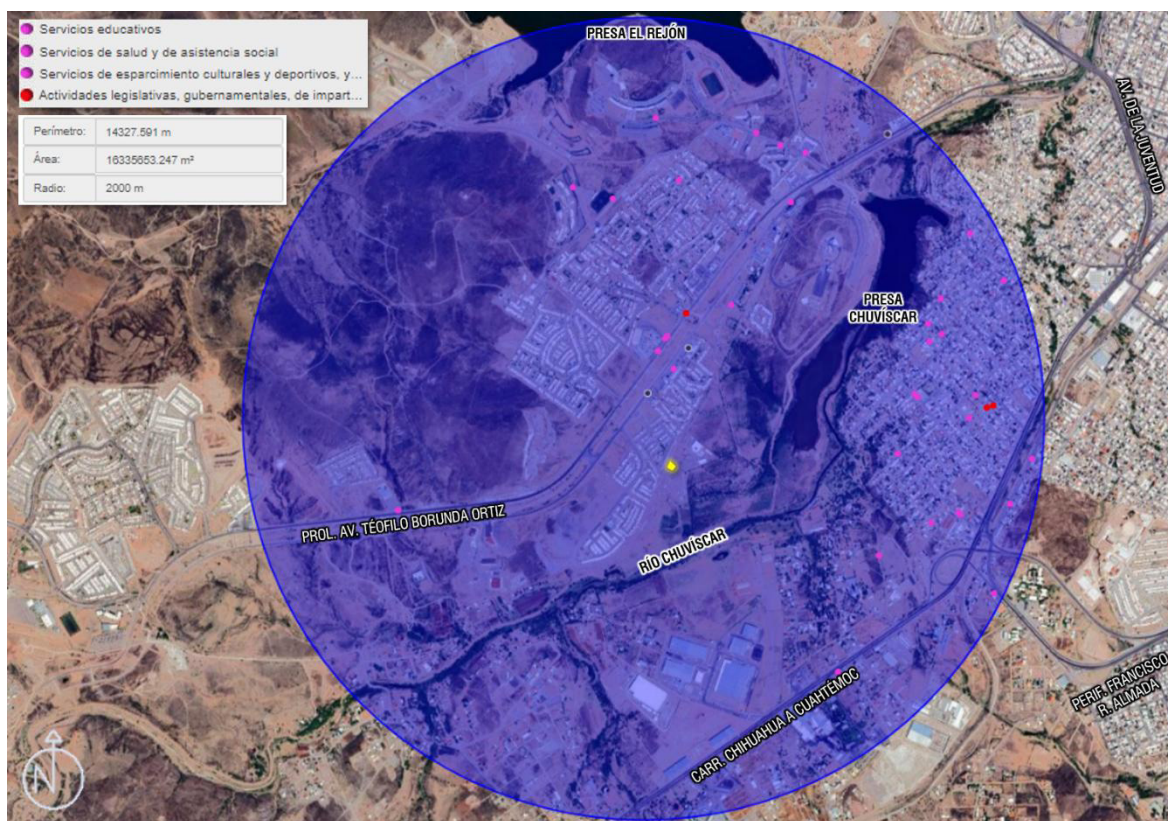


Imagen 67. Diversas actividades económicas situados del radio de análisis. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

Subsistema Educación y Cultura

En la zona se ubican 10 unidades educativas, entre las que destacan la Universidad La Salle (privada), la Escuela Libre de Psicología ELPAC, la Universidad Politécnica de Chihuahua, así como diversas guarderías y centros de cuidado infantil como Casa de Niños Siglo XXI y Colegio Mundo Creativo. Se observa una distribución diferenciada: los equipamientos privados se concentran al norte de la Av. Teófilo Borunda Ortiz, mientras que los equipamientos públicos se sitúan al sur, a partir del río Chuvíscar.



Imagen 68. Universidad Politécnica de Chihuahua. Fuente: Captura google earth, octubre 2025.

Subsistema Salud y Asistencia Social

El área cuenta con clínicas privadas como la Clínica Martín López y la Clínica Miguel Aranda Ledezma, además del Centro de Rehabilitación Chihuahua Noroeste y cinco guarderías. También se registran 16 templos e iglesias, entre ellos el Santuario del Padre de Jesús Maldonado y la Iglesia Cristo Rey de Gloria Reliz que se encuentra colindante al predio, que conforman referentes sociales y simbólicos en el sector.



Imagen 69. Iglesia Cristo Rey Reliz colindante al predio. Fuente: Captura google earth, octubre 2025.

Subsistema de Recreación y Deporte

El polígono de estudio dispone de parques y áreas verdes localizados principalmente dentro de los fraccionamientos residenciales de reciente creación, complementados por las áreas deportivas de instituciones privadas. Resalta la cercanía con el Parque Metropolitano Tres Presas, que integra el Parque El Rejón, la Senda Los Encinos, el Parque El Reliz y el Parque El Acueducto, conformando un sistema recreativo de relevancia regional. El río Chuvíscar, al oriente del polígono, funciona como elemento natural estructurante del sistema hídrico y paisajístico.



Imagen 70. Senda Los Encinos. Fuente: Captura google earth, octubre 2025.

Subsistema Gubernamental y de Administración Pública

En el área se localizan instalaciones municipales como la Dirección de Obras Públicas, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, además de la Estación de Bomberos No. 7 y una Caseta de Seguridad Pública, fortaleciendo la cobertura institucional y la atención a la población del sector.



Imagen 71. Cuerpo de Bomberos Estación No. 7 y la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chih.

EQUIPAMIENTO URBANO

- Asistencia Social
 - Azilo
 - Atención de Enfermedades
 - Casa Hogar para Ancianos
 - Casa Hogar para Menores
 - Casa de Cuidado Diario
 - Centro Comunitario
 - Centro de Rehabilitación
 - Estancia Infantil
 - Grupos Vulnerables
 - Guardería
 - Velatorio
- Escuela
 - Centro de Atención Múltiple (CAM)
 - Educación Media
 - No Especificado
 - Preescolar
 - Primaria
 - Profesional Técnico
 - Secundaria
 - Superior

The map shows the city of Bogotá with various urban equipment locations marked by colored icons corresponding to the legend. Key landmarks include the University of the Andes, El Valle de los Lirios, and several parks. A red dot indicates the location of the study area near the intersection of Avenida Techo Borunda and Calle 100.

A continuación, se cuantifican los equipamientos al interior del polígono de estudio:

Tabla 1. Cuantificación de los equipamientos existentes en el polígono de estudio.

El sector urbano donde se localiza el predio se encuentra dentro de una zona de alta accesibilidad, debido a su proximidad con el Subcentro Sur-Poniente, punto estratégico donde confluyen vialidades de gran jerarquía para la movilidad de la ciudad.

Debido al dinamismo de crecimiento urbano del sector, se encuentran en desarrollo nuevas vialidades, destacando el Boulevard Luis H. Álvarez (antes Avenida Poniente 5), ubicado al oriente a 1,550 metros del predio. Esta vía se proyecta como un corredor que atravesará la zona poniente, conectando la salida Chihuahua–Cd. Juárez con la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, fortaleciendo así la movilidad metropolitana.

El acceso directo al predio se realiza a través de la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, vialidad arterial de alto aforo vehicular a lo largo del día, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040 (PDU 2040). Dicha avenida enlaza con la calle Real de Cali, que constituye la vía de acceso inmediato al predio.

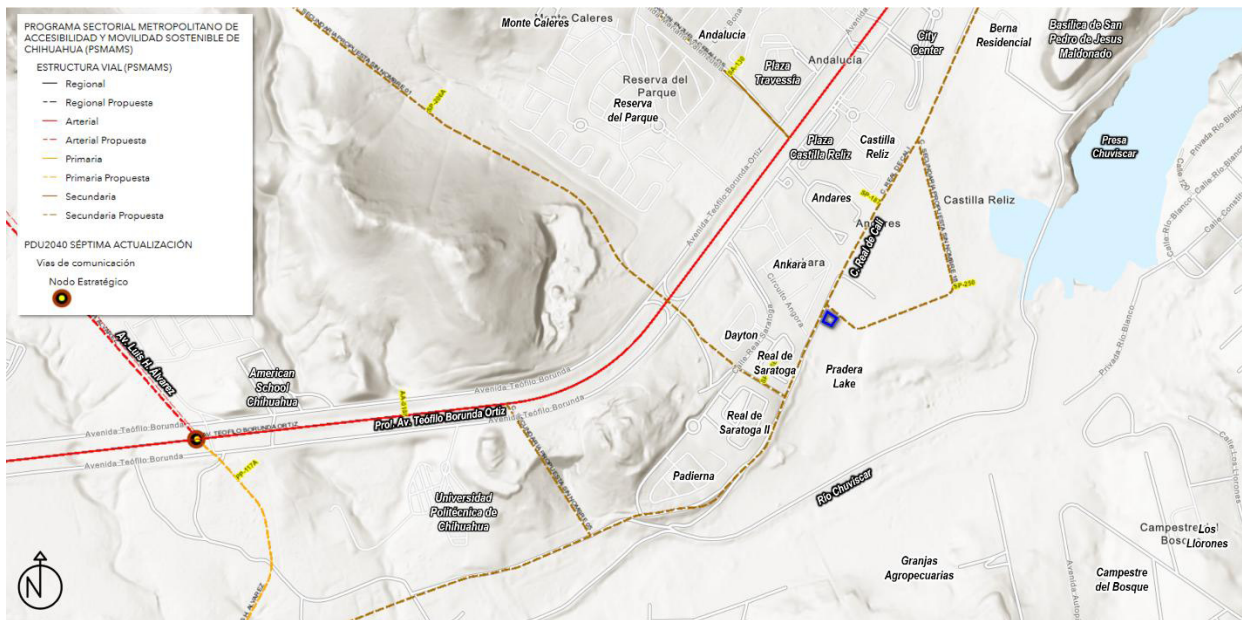


Imagen 73. Vialidades de acceso al predio actuales y futuras. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

Periférico De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta AA-005H

Es una vialidad arterial primaria en buenas condiciones físicas, con un tramo de 2,727.66 m lineales dentro del área de estudio. Constituye uno de los ejes estructurantes del poniente de la ciudad de Chihuahua, ya que conecta los subcentros Norte y Sur. Inicia en el distribuidor vial de la Carretera Panamericana (salida a Cd. Juárez) y se extiende hasta la Av. Silvestre Terrazas, con una longitud aproximada de 11 km.

Su sección tipo es de 59.80 m, con cinco carriles por sentido, camellón central y camellones laterales, lo que permite una alta capacidad de tránsito y adecuada funcionalidad urbana.

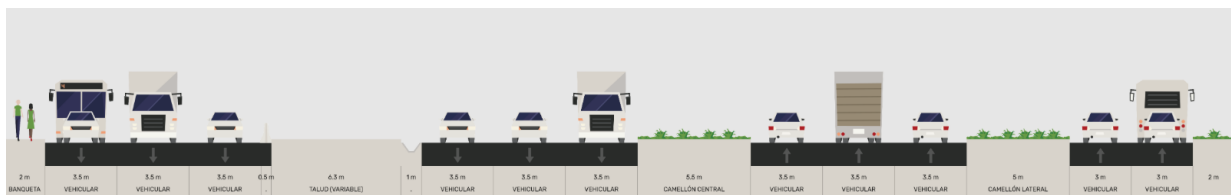


Imagen 74. Perif. De la Juventud AA-005H de 59.80 m de ancho. Fuente: PSMAMS obtenida octubre 2025.



Avenida Teófilo Borunda Ortiz AP-018I

Esta vialidad arterial conecta directamente con la Av. de la Juventud, situada a 295 m del predio, y facilita el acceso tanto al Centro Urbano como al sector poniente de la ciudad.

Presenta una alta vocación comercial y de servicios, con una sección variable que alcanza hasta 100 m de ancho, tres carriles por sentido, camellón central y banquetas en ambos lados, consolidándose como uno de los corredores urbanos más relevantes para la movilidad y la actividad económica del sector.

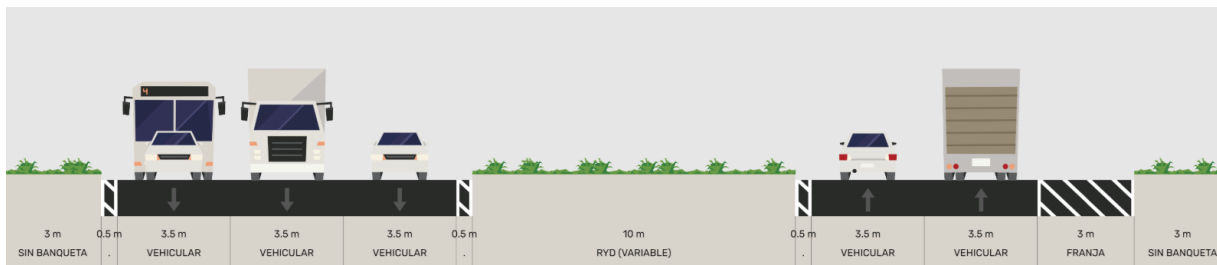


Imagen 75. Imagen y sección vial actual y propuesta de la Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: PSMAMS obtenida octubre 2025.



Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc AA-003B

Vialidad arterial primaria de salida y acceso a la ciudad, ubicada al sur-poniente del predio, enlazando las avenidas Silvestre Terrazas y Periférico Francisco R. Almada.

Cuenta con una sección variable de 35.00 a 40.00 m, integrada por tres carriles por sentido, camellón central y banquetas laterales. Esta vía cumple una función estratégica al conectar el área de estudio con el corredor industrial y logístico Chihuahua–Cuauhtémoc.

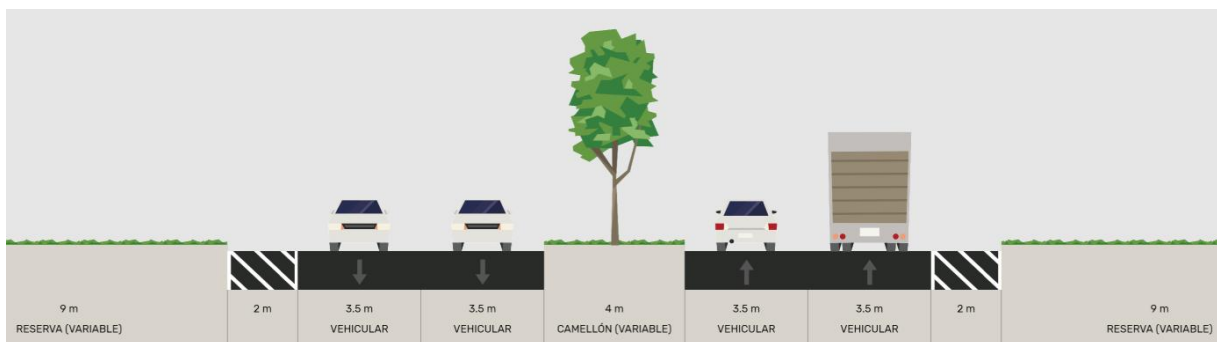


Imagen 76. Sección vial actual y futura de la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc. Fuente: PSMAMS obtenida octubre 2025.



Boulevard Luis H Álvarez (antes Av. Poniente 5) AP-013C

Se trata de una vialidad arterial proyectada, actualmente en etapa parcial de construcción. Tendrá una longitud de 20,810.49 m, atravesando la ciudad en sentido norte–surponiente. Su trazo inicia en el nodo vial Eugenio Prado Proaño–Carretera Chihuahua–Cd. Juárez (libre y de cuota) y discurre paralelamente a la Sierra Mogote, hasta conectar con la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz y posteriormente con la Carretera Chihuahua–Cuauhtémoc.

La sección proyectada es de 57.00 m, con tres carriles por sentido, camellones laterales y central, ubicándose a 1,550 m al oriente del predio, configurándose como un eje estructural de desarrollo futuro para el sector poniente.



Imagen 77. Imagen y sección vial propuesta del Blvd. Luis H. Álvarez. Fuente: PSMAMS obtenida octubre 2025.



Calle Real de Cali SP-187

Vialidad secundaria proyectada que brindará acceso directo a zonas habitacionales, de equipamiento y comercio local. Tendrá una sección de 17.50 m, conformada por dos carriles de circulación, carril de vuelta, cicloruta y banquetas en ambos lados, promoviendo una movilidad más sustentable e incluyente dentro del entorno inmediato.

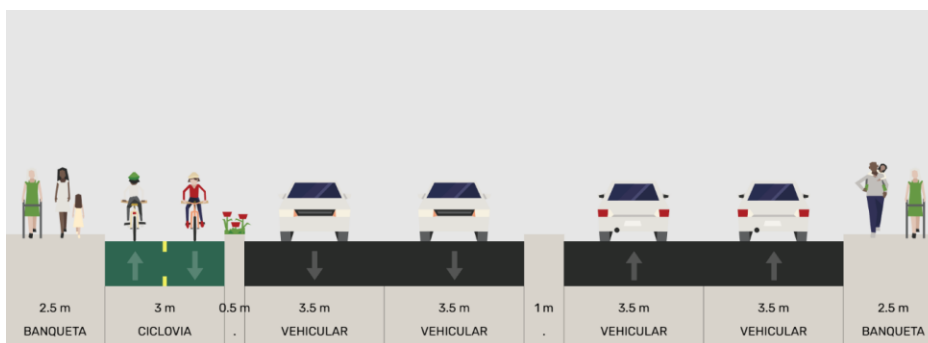


Imagen 78. C. Real de Cali y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2025.



TRANSPORTE PÚBLICO

El sistema de transporte público urbano de la ciudad está diseñado para garantizar la conectividad de las distintas zonas con los subcentros y terminales principales, funcionando como un esquema de comunicación eficiente entre el norte y sur de la ciudad. Las terminales Norte y Sur actúan como origen y destino final de las rutas troncales, permitiendo que los usuarios realicen transbordos multimodales entre transporte masivo, vehículos privados, bicicleta y movilidad peatonal.

En el área de estudio, la única ruta que circula directamente es la ruta alimentadora Av. Zarco (Martín López), que conecta el centro de la ciudad con el Fracc. Monte Verde, cercano al predio. Esta ruta transita por la Av. Teófilo Borunda Ortiz, a una distancia de aproximadamente 295 m del predio, con uno de sus paraderos ubicado sobre la Av. Monte Verde.

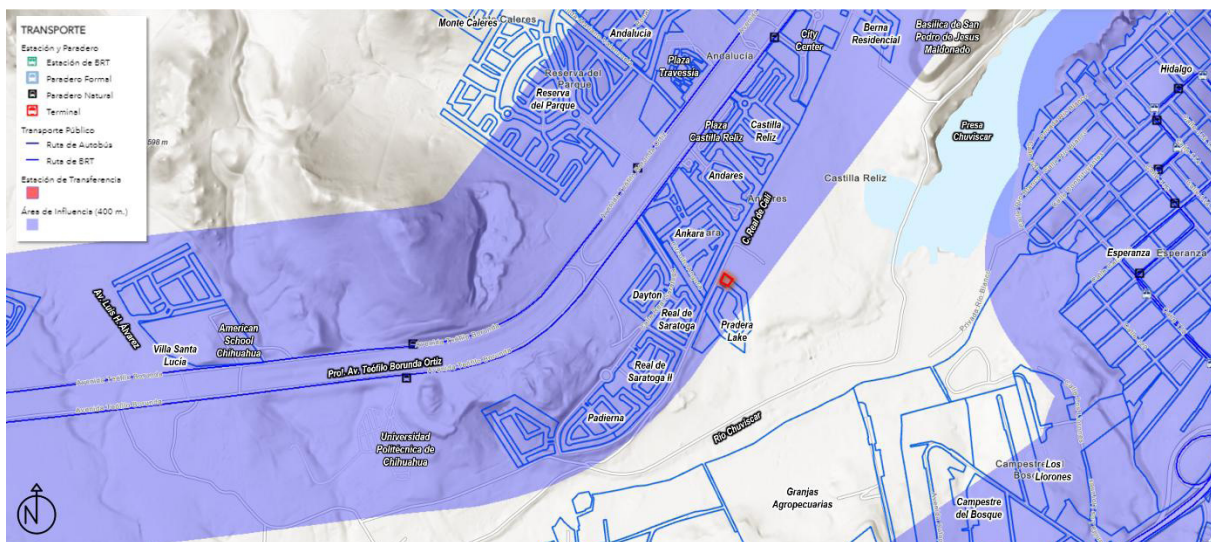


Imagen 79. Transporte público en la zona. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

La ruta que circula por la zona Av. Zarco opera con una frecuencia promedio de 22 minutos, con una flota de 4 unidades. La tarifa vigente es de \$12.00 para el pasaje completo y \$6.00 para tarifa reducida, brindando una alternativa accesible de transporte público a los habitantes de la zona.

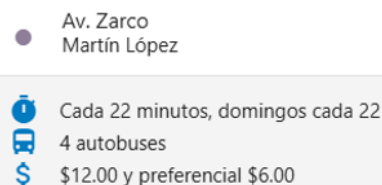


Imagen 80. Ruta de transporte público Av. Zarco. Fuente: BUSCUU, 2025.

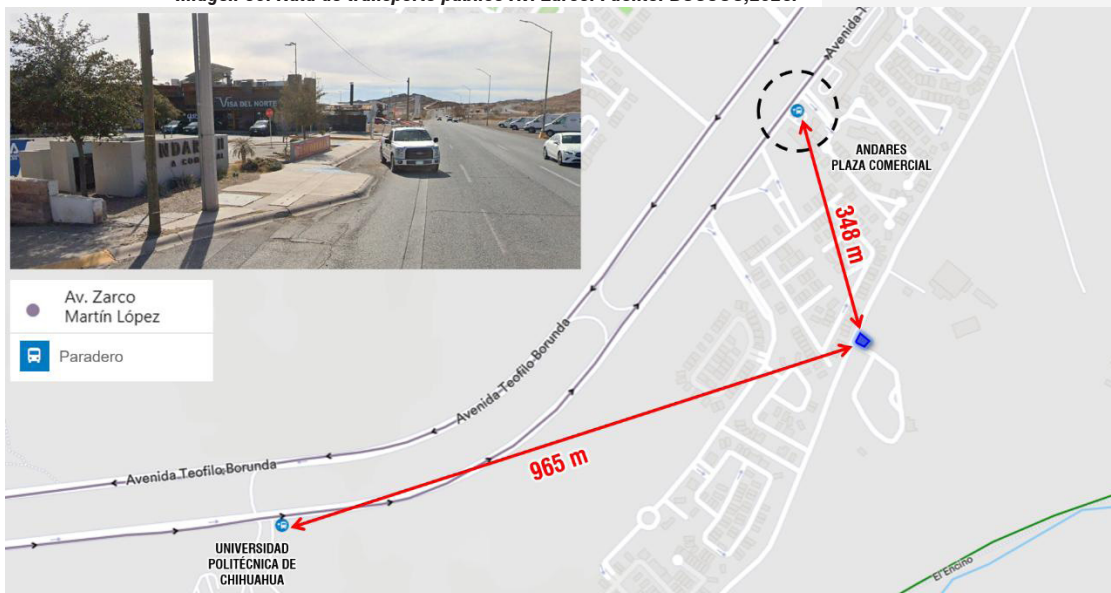


Imagen 81. Paraderos cercanos al polígono de aplicación. Fuente: SIGMUN obtenida octubre 2025.

La única ruta que circula en la zona es la ruta alimentadora denominada Av. Zarco (Martín López), proveniente centro de la ciudad hasta el fraccionamiento Monte Verde, cercano al predio la ruta transita por la vialidad Av. Teófilo Borunda Ortiz donde a una distancia de 21.00 m, fuera de la Plaza Comercial, con una frecuencia de paso de 22 min, actualmente la ruta posee 4 unidades.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La propuesta de infraestructura en el predio respeta lo establecido por el organismo operador, conforme a los dictámenes de factibilidad y proyectos autorizados, atendiendo a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura existente. Los servicios básicos disponibles incluyen energía eléctrica, gas, agua potable y drenaje, garantizando su factibilidad para los nuevos desarrollos.

El predio colinda con la Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz, vialidad que concentra las redes generales de servicios de la zona, facilitando la conexión y accesibilidad a dichos servicios. Cabe destacar que los terrenos forman parte del Fraccionamiento Pradera Lake, por lo que ya se consideraron los posibles gastos asociados a los predios.

Agua Potable y Alcantarillado Sanitario

La fuente de abastecimiento de agua potable proviene del sistema Acueducto El Sauz, mediante una red general de 16-24" ubicada en la Av. Teófilo Borunda Ortiz. Las aguas residuales serán conducidas al colector general, por lo que será necesario desarrollar un proyecto integral de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, cumpliendo con los derechos asignados por la autoridad correspondiente.

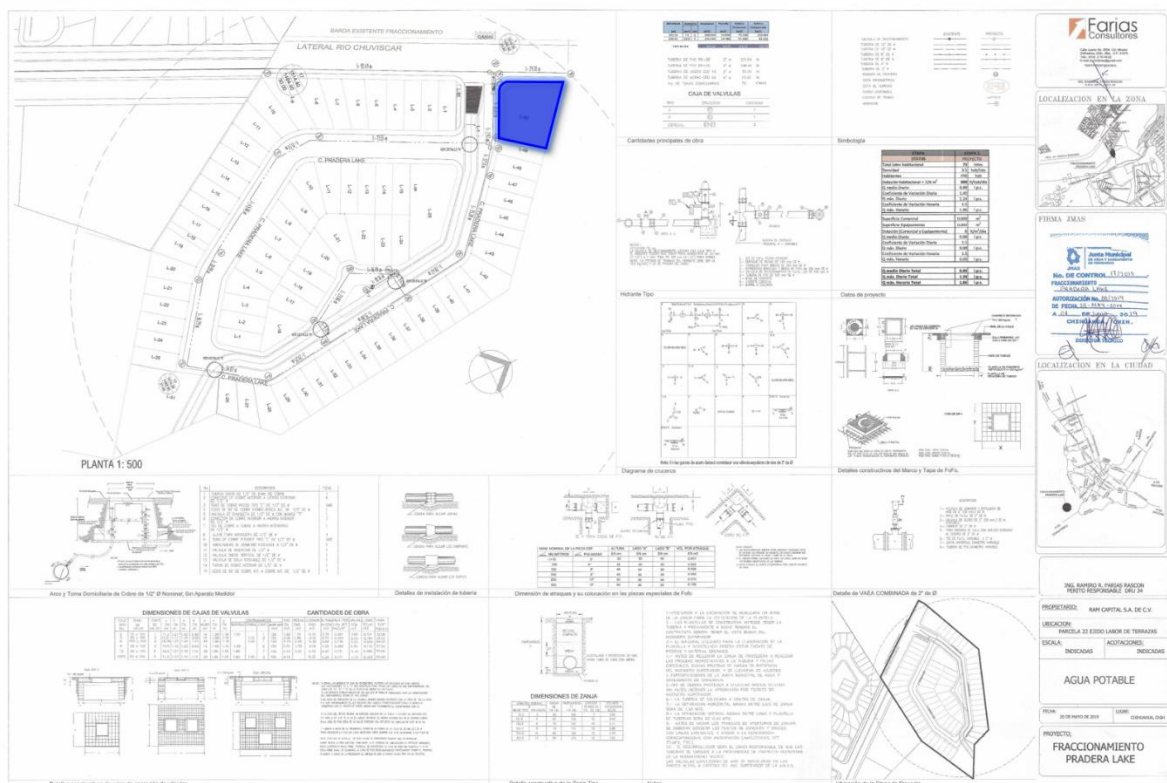


Imagen 82. Plano de Agua Potable del Fracc. Pradera Lake autorizado por JMAS





La zona cuenta con infraestructura eléctrica existente, suficiente para abastecer los nuevos asentamientos del Fraccionamiento Pradera Lake. Esto hace factible la instalación de energía eléctrica y alumbrado público, respaldada por la factibilidad otorgada por la Comisión Federal de Electricidad.

Se identifica una subestación denominada División del Norte (al poniente del predio) ubicada a 3,610 m, con acceso sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz, no se detectan líneas de alta tensión cercanos al predio, por lo que no representa interferencia con el proyecto. Además, toda la zona cuenta con red de alumbrado público operativa.



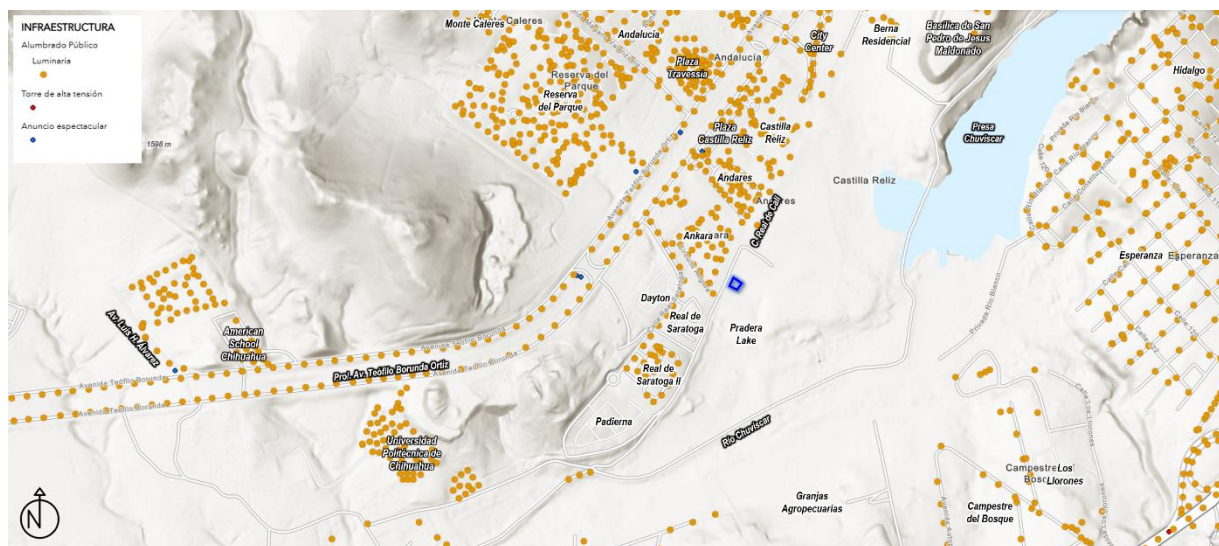


Imagen 87. Servicio de alumbrado público y líneas de transmisión eléctricas. Fuente: SIGMUN y PDU 2040.

Telefonía e Internet

La zona poniente dispone de servicio de telefonía fija y móvil, cuya instalación corresponde a las empresas proveedoras, permitiendo que cada vivienda cuente con el servicio. A través de esta misma infraestructura es posible ofrecer Internet de banda ancha. Asimismo, existen servicios de televisión por cable e Internet instalados por proveedores privados, con capacidad de ampliación para nuevos asentamientos.

PREDIOS BALDÍOS

La presencia de predios baldíos dentro de las ciudades representa una limitante para el desarrollo urbano equilibrado, ya que estos terrenos, a pesar de contar con infraestructura básica en muchos casos, no son aprovechados, favoreciendo la dispersión de la mancha urbana. Esta situación genera problemas en movilidad, cobertura de servicios y abastecimiento urbano, además de convertirse en un objetivo de especulación financiera.

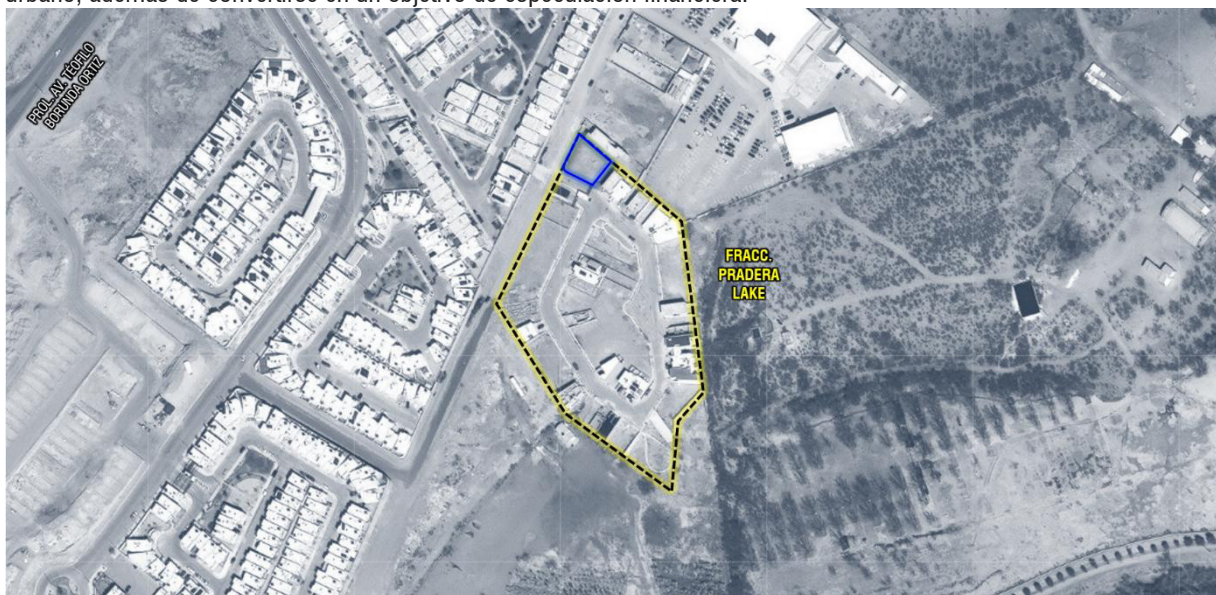


Imagen 88. Predios baldíos y urbanizados.

En las periferias de la ciudad, donde la población crece de manera constante, es común la edificación de suelo habitacional y comercial. En estas zonas se detectan algunos equipamientos y predios baldíos que podrían destinarse a usos mixtos, comerciales, habitacionales, recreativos o deportivos, entre otros. Con el tiempo, estos predios tienden a consolidarse de manera natural, conforme se requiera su desarrollo.

El polígono de aplicación por el hecho de encontrarse en las periferias se encuentra actualmente clasificado como suelo baldío, a pesar de encontrarse en un fraccionamiento urbanizado, por lo que representa una oportunidad para el desarrollo planificado y la integración ordenada de nuevos usos urbanos.

4.h. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos considerados en este capítulo comprenden aquellos factores naturales o antropogénicos que pudieran presentarse en la zona de estudio y su entorno inmediato, los cuales, potencialmente, podrían afectar la salud, la seguridad o el bienestar de los futuros habitantes. Sin embargo, en el predio no se identifican riesgos significativos que representen una amenaza directa para el desarrollo o para la población que eventualmente se establezca en el área.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

De acuerdo con la información establecida en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente, el predio se localiza fuera de zonas con vulnerabilidad hidrometeorológica. No obstante, se identifica un escurrimiento natural sin denominación oficial, ubicado al poniente del predio, a una distancia aproximada de 390 metros. Dicho cauce proviene del norte y se encuentra encauzado mediante canales y servidumbres pluviales que atraviesan diversos fraccionamientos, con el propósito de conducir las aguas hacia el río Chuvíscar mismo que se ubica al sur del área de estudio.

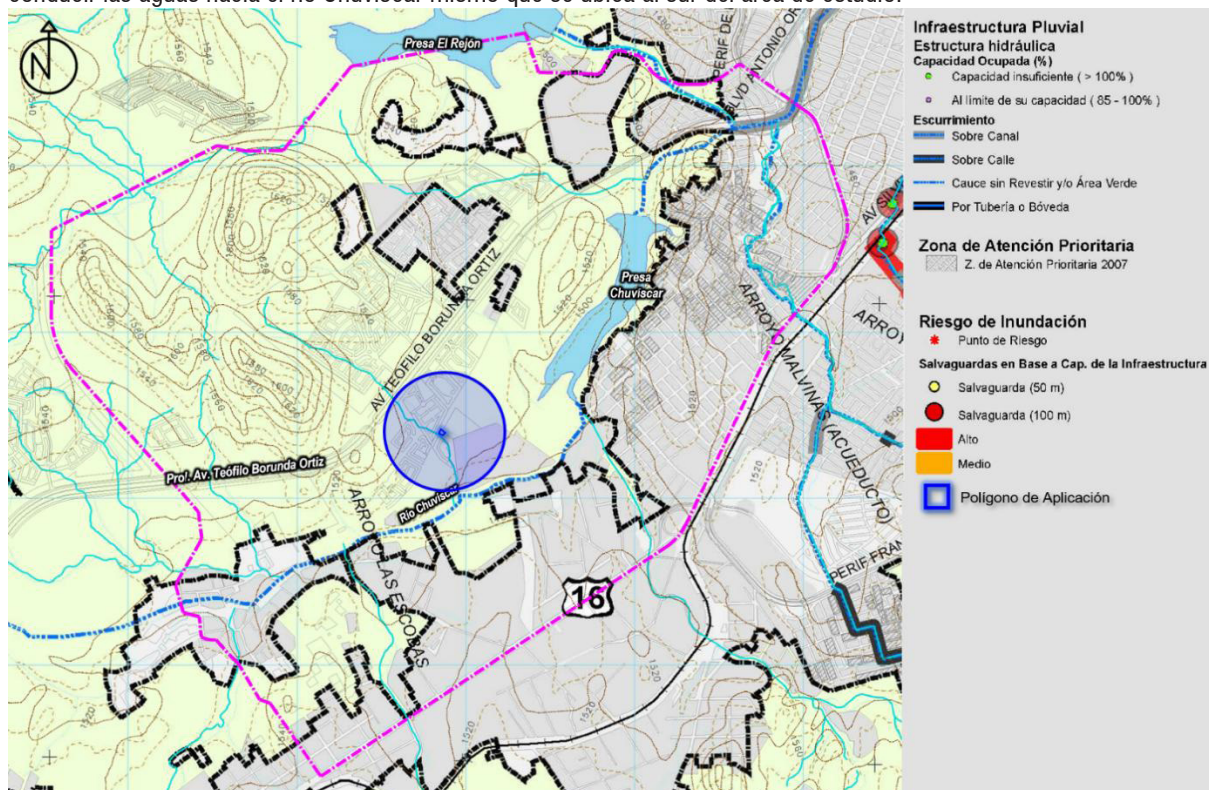


Imagen 89. Riesgos Hidrometeorológico. Fuente: PDU 2040.

De acuerdo con el Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua (2022), el área donde se localiza el predio no se encuentra dentro de zonas catalogadas como de riesgo crítico, tanto por inundaciones como por deslizamientos de terreno. Esta condición representa una ventaja para el desarrollo urbano, ya que el sector, actualmente en proceso de consolidación, ha sido planificado considerando obras de protección y conducción pluvial que permiten un manejo adecuado de los escurrimientos naturales que alimentan el río Chuvíscar.

En relación con la proximidad a las Tres Presas, el Atlas clasifica el área dentro de las zonas mitigables, es decir, aquellas en las que es posible implementar acciones estructurales y no estructurales para reducir los niveles de amenaza o vulnerabilidad. En este sentido, los fraccionamientos aledaños han incorporado servidumbres hidráulicas, canales abiertos y sistemas subterráneos de drenaje pluvial, destinados a conducir de manera controlada las aguas de lluvia hacia los cauces naturales.

El resto del escurrimiento superficial drena de forma natural a través de las vialidades existentes, las cuales presentan pendientes y secciones adecuadas para evitar acumulaciones de agua e inundaciones locales, contribuyendo así a salvaguardar la integridad de los usuarios y las edificaciones dentro del área de influencia.

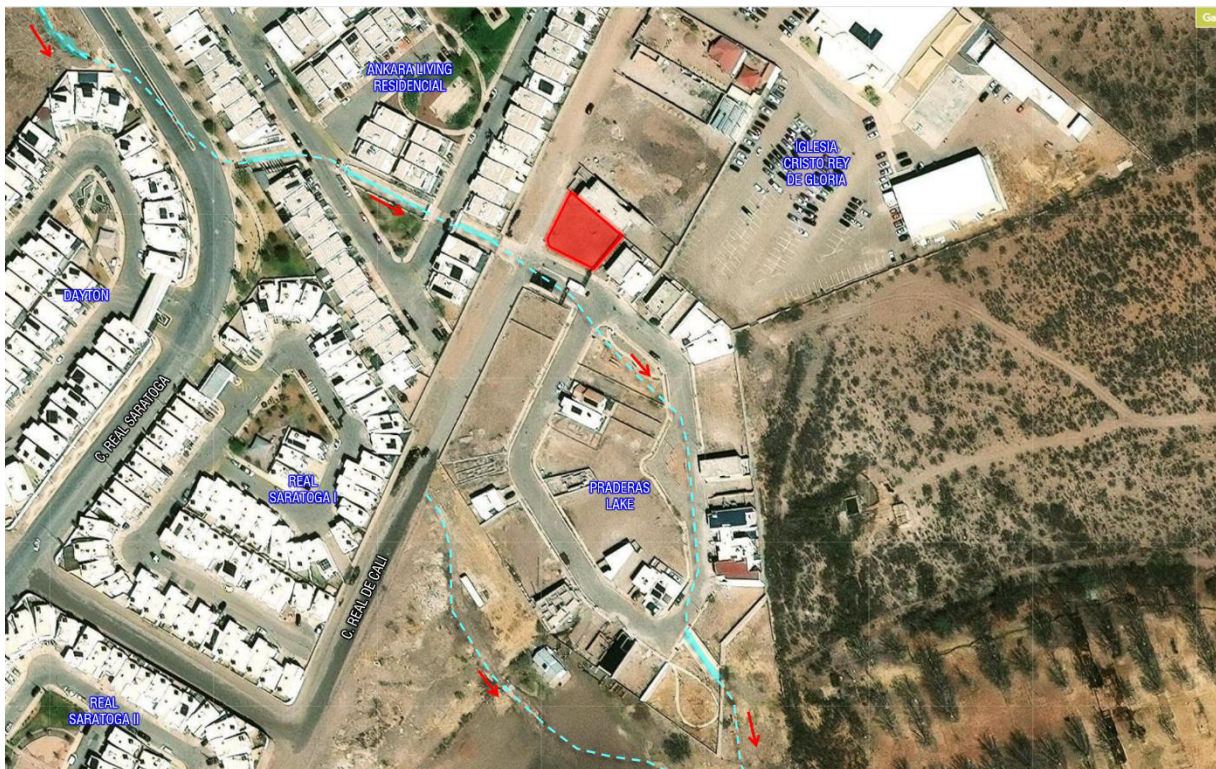
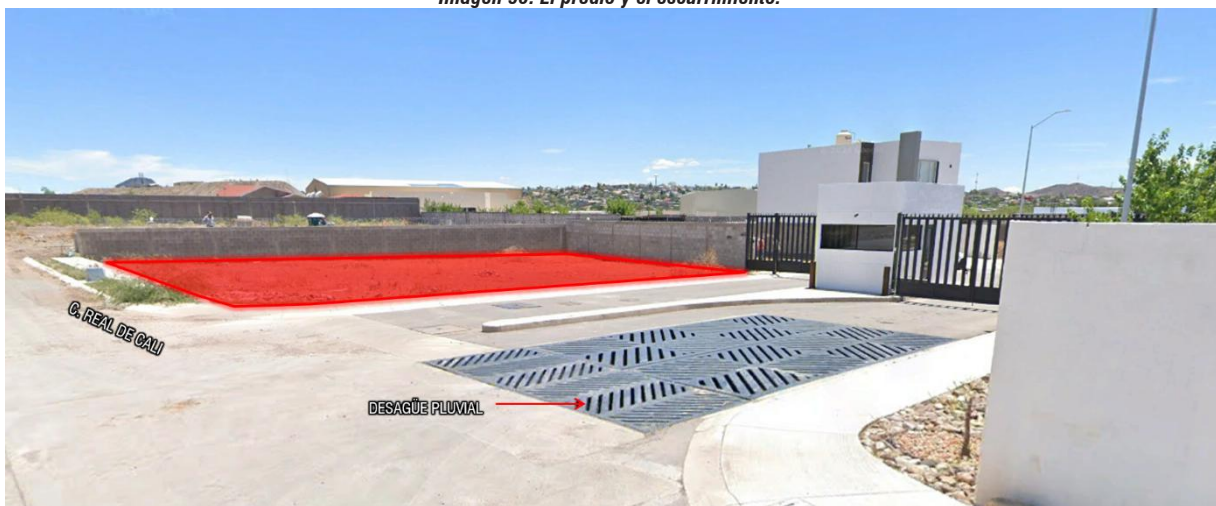


Imagen 90. El predio y el escurrimiento.



Durante la etapa de diseño y planeación del proyecto, será necesario considerar las pendientes naturales del terreno y diseñar un sistema de drenaje pluvial eficiente, que permita el escurrimiento adecuado del agua de lluvia, evitando acumulaciones o afectaciones a las edificaciones y a la población.

RIESGOS GEOLÓGICOS

De acuerdo con la carta de Riesgos Geológicos del PDU Visión 2040, en el área de estudio se identifican dos fallas geológicas cercanas al polígono de aplicación. La primera corresponde a la Falla Agua Zarca, ubicada al oriente a una distancia aproximada de 468 metros, mientras que la segunda es la Falla Chihuahua, localizada hacia el sur a 395 metros del límite del predio.

Ambas estructuras cuentan con un búfer de influencia de 50 metros, según lo establecido por el propio instrumento de planeación, por lo que el predio se encuentra fuera del área de afectación directa. En este sentido, la posible actividad de dichas fallas no representa un riesgo geológico relevante para el desarrollo del sitio. Por otro lado, la Carta de Riesgos Geológicos también registra una zona susceptible a deslizamientos hacia el poniente del predio, aproximadamente a 420 metros de distancia. Cabe señalar que dicha zona aún se encuentra en proceso de urbanización y consolidación, y no incide directamente sobre el terreno analizado.

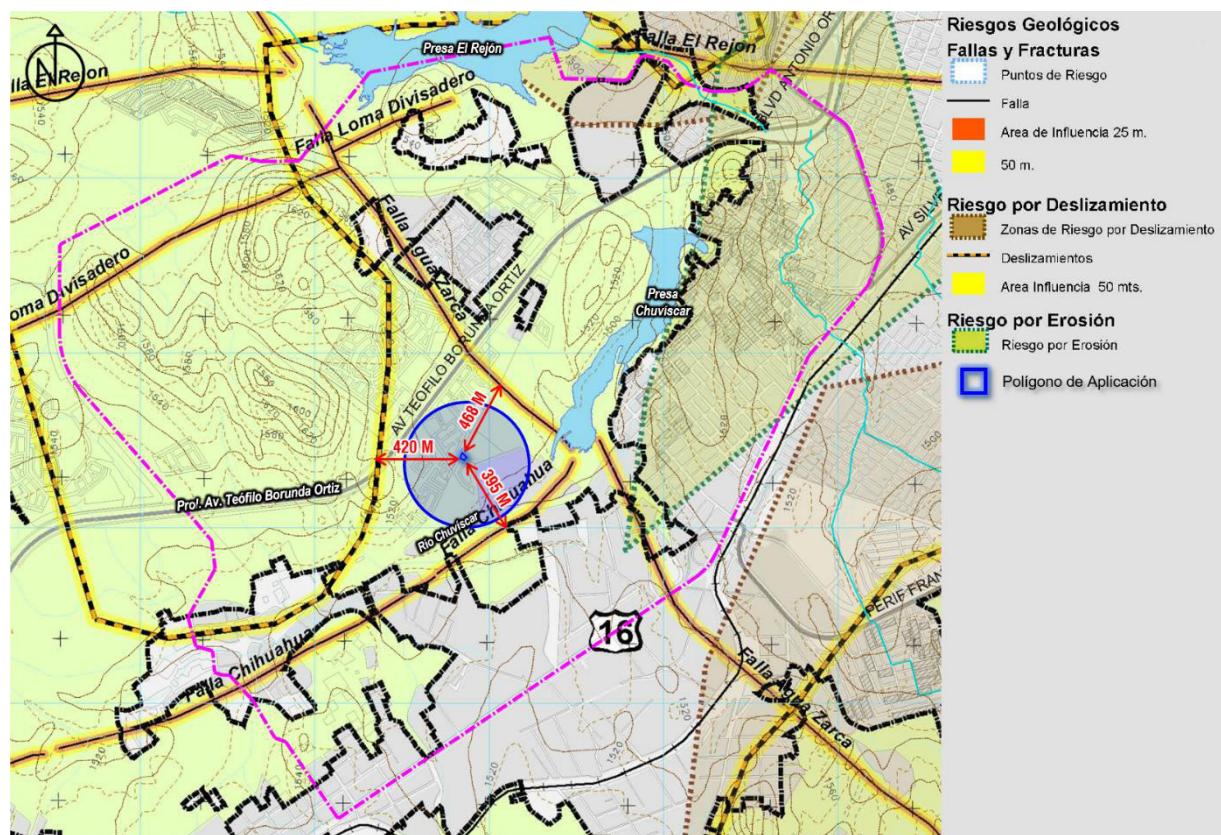


Imagen 91. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

En conclusión, con base en la información técnica disponible, el predio no presenta riesgos geológicos significativos que comprometan su viabilidad para el desarrollo urbano ni la seguridad estructural de futuras edificaciones.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

En lo que respecta a los riesgos antropogénicos, estos se relacionan con las actividades humanas y con las instalaciones o infraestructuras que, por su naturaleza, pudieran representar algún tipo de peligro potencial para la población o el entorno urbano. De acuerdo con la Carta de Riesgos Antropogénicos del PDU Visión 2040, el sector en el que se ubica el predio se caracteriza por encontrarse en una etapa de consolidación urbana, por lo que los riesgos de origen antrópico son limitados y se consideran de baja incidencia.

Dentro del polígono de estudio se identifican tres estaciones de servicio (gasolineras), siendo la más cercana ARPE Reliz 1, localizada sobre la Prolongación Av. Teófilo Borunda Ortiz, casi esquina con la Calle Real de Cali, a una distancia aproximada de 1,220 metros al nororiente del predio.

Imagen 92. Gasolinera ARPE Reliz 1.



Si bien este tipo de instalaciones pueden representar riesgos derivados de fugas de combustibles, incendios o explosiones, se encuentran reglamentadas y supervisadas por las autoridades competentes, además de contar con las medidas de seguridad y mitigación establecidas por la normatividad vigente, incluyendo un radio de salvaguarda de 100 metros alrededor de su perímetro.

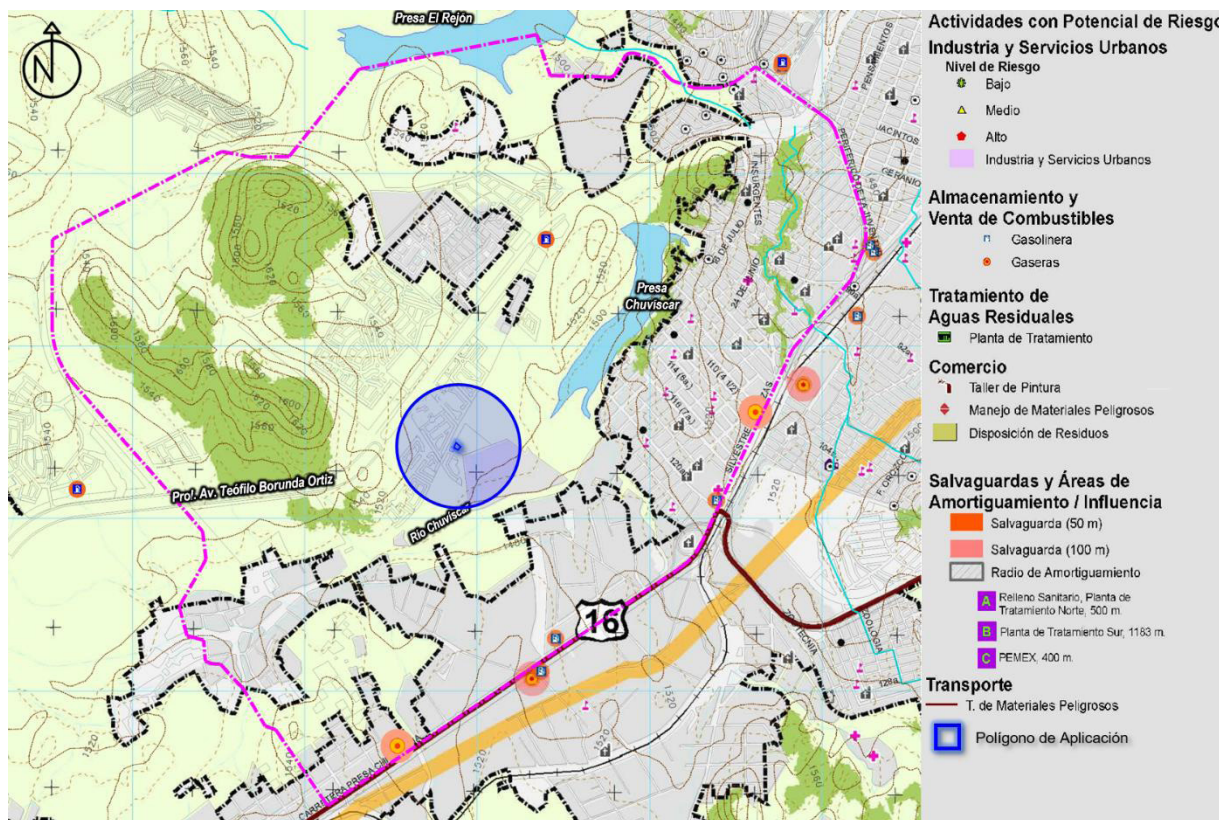


Imagen 93. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.

Otro de los riesgos por contaminación lo podría generar los bancos de materiales y las nuevas construcciones de la zona, derivado de emisiones a la atmósfera, por partículas de polvo o por las detonaciones del uso de explosivos, pero estos impactos ambientales deben ser resueltos por la propia compañía de manera que no impacten a la zona urbana ni a la ciudad. Adicionalmente, se considera que los bancos de materiales y las nuevas obras en construcción cercanas podrían generar emisiones de polvo, ruido o vibraciones, principalmente durante las fases de movimiento de tierra o detonaciones controladas. No obstante, dichos impactos son temporales y mitigables, y deben ser gestionados directamente por las empresas constructoras mediante la aplicación de medidas preventivas y correctivas, conforme a la legislación ambiental aplicable.

Finalmente, es importante destacar que en la Av. Teófilo Borunda a unos cientos metros del predio se localiza la Dirección de Seguridad Pública Municipal, donde se encuentra la Estación de Bomberos No. 7, lo que garantiza una rápida capacidad de respuesta ante cualquier contingencia que pudiera presentarse en el área.



Imagen 94. Estación de Bomberos No. 7

4.i. INTEGRACIÓN DEL PROGRAMA SECTORIAL METROPOLITANO DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD SOSTENIBLE DE CHIHUAHUA (PSMAMS), 5 DE JULIO DE 2025

El área de estudio se encuentra directamente vinculada con la red vial metropolitana definida en el Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua (PSMAMS), instrumento que establece los criterios rectores para la movilidad metropolitana, la jerarquía vial y la transición hacia un sistema urbano más eficiente, seguro y sostenible.

El PSMAMS reconoce dentro del sector poniente de la ciudad un conjunto de corredores estructurantes que coinciden con las vialidades analizadas en este estudio, entre los cuales destacan:

- ✓ Av. Teófilo Borunda Ortiz, identificada como corredor metropolitano con sección variable de hasta 100 m, tres carriles por sentido, camellón central y banquetas laterales.
- ✓ Periférico de la Juventud (Luis Donaldo Colosio Murrieta), vialidad arterial primaria con sección de 59.80 m y cinco carriles por sentido.
- ✓ Carretera Chihuahua–Cuauhtémoc, eje regional de conexión interurbana con sección de 35–40 m.
- ✓ Boulevard Luis H. Álvarez (antes Av. Poniente 5), vialidad primaria proyectada dentro de la red metropolitana.
- ✓ El PSMAMS también establece directrices para la incorporación de infraestructura ciclista, accesibilidad universal y movilidad activa, lineamientos que coinciden con la sección propuesta para la Calle Real de Cali, vialidad secundaria con ciclovía y banquetas laterales.

En este sentido, el área de estudio no sólo se integra funcionalmente a la red vial existente, sino que es plenamente compatible con la estructura metropolitana proyectada por el PSMAMS, reforzando la viabilidad del uso de suelo habitacional H60+ y su adecuada incorporación al entorno urbano inmediato.

V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

El nivel normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan, con la finalidad de definir aquellas bases necesarias para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando; es por ello de vital importancia, la congruencia de éstas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación, para consolidar el desarrollo y con esto asegurar que éste se facilite de manera coordinada y eficiente.

AMBITO FEDERAL

5.a. LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 28 de enero del 2024.

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. I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- II. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- III. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- IV. 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;
- V. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VI. Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

VII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).

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

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

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

Artículo 20.- Se consideran de utilidad pública:

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios, en su inciso V, menciona que,

V.- El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades.

Evaluación del Impacto Ambiental

Artículo 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría.

Artículo 29.- Los efectos negativos que sobre el ambiente, los recursos naturales, la flora y la fauna silvestre y demás recursos a que se refiere esta Ley, pudieran causar las obras o actividades de competencia federal que no requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental a que se refiere la presente sección, estarán sujetas en lo conducente a las disposiciones de la misma, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas en materia ambiental, la legislación sobre recursos naturales que resulte aplicable, así como a través de los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones que conforme a dicha normatividad se requiera.

Artículo 30.- Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

AMBITO ESTATAL

5.b. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

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

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable

5.c. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial bajo el Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E., con fecha del 02 de octubre del 2021, la cual nos marca en su artículo 120º, lo siguiente:

Dimensiones mínimas de vialidades

Artículo 120. Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos.

La reglamentación de esta Ley o, en su caso, los instrumentos de planeación, establecerán la clasificación de vialidades, sus características, dimensiones y demás normas técnicas a que se sujetará su diseño, construcción y servicio, considerando que, en ningún caso, los anchos de banqueta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

- I. Banqueta: 2.50 metros.
- II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.
- III. Carril de estacionamiento o de área de carga y descarga: 2.50 metros.
- IV. En su caso, carril ciclista un sentido: 1.50 metros, más el espacio de transición o protección cuando exista convivencia con un carril de circulación vial; y 1.00 metro, cuando no exista tal convivencia.

Normas de vialidad

Artículo 131. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

- I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.
- II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.
- III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.
- IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

AMBITO MUNICIPAL

5.d. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020, en cuestión de **HABITACIONAL H60+**, menciona:

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

A. Habitación:

- a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;
- b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas, y
- c) Multifamiliar: De más de 60 viviendas.

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

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIÓN:		
I.1 Unifamiliar	hasta 120 m2 de más del 120 m2	1 por cada vivienda
	hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	de más de 300 m2	3 por cada vivienda
1.2 plurifamiliar	Hasta 60 m2	1 por cada vivienda
	De más de 60 m2 hasta 120 m2	1.25 por cada vivienda
	De más de 120 m2 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 250 m2	3 por cada vivienda

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

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

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

5.e. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

La visión del PDU 2040 plantea que, para ese año, Chihuahua debe consolidarse como una ciudad vanguardista, capaz de promover su desarrollo de manera integral y sostenible. Este objetivo se basa en la colaboración estratégica entre el Gobierno y la Sociedad Civil organizada, quienes deben formular, implementar, actualizar y dar seguimiento a las políticas públicas y procesos de planeación urbana. El enfoque del plan busca impulsar el crecimiento económico con beneficio social, fomentar la recuperación y conservación del medio ambiente, y garantizar un desarrollo urbano que responda a los principios de sostenibilidad, equidad y resiliencia.

Este documento publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado y su séptima actualización en marzo del 2025.

Condiciones Normativas del Predio en Estudio

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo ZEDEC I según el PDU; buscando la modificación de uso de suelo a Habitacional H60+, sobre el predio que se ubica sobre la vialidad Av. Teófilo Borunda Ortiz, por tanto, al momento de proyectar el diseño, deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso:

Objetivo del Uso de Suelo

Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales,

distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público.

Definición del Uso de Suelo H60+

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

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES PLURIFAMILIARES

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m²	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	Remitirse 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	

Imagen 95. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Habitacional. Fuente: PDU visión 2040.

Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Plurifamiliares. 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.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- La recuperación del Centro Histórico
- La regeneración urbana
- La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- La conservación del patrimonio natural y construido.
- La diversificación y mezcla de usos del suelo
- La mitigación de riesgos
- La sostenibilidad ambiental
- El desarrollo social
- El desarrollo económico y la competitividad

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve el presente estudio, mediante la incorporación de un predio con acceso directo por la C. Real de Cali esquina con Circuito Pradera Lake que conecta con la Av. Teófilo Borunda Ortiz, proponiendo el uso de suelo Habitacional H60+ en una superficie de 561.24 m², que forma parte del Fraccionamiento Pradera Lake.



Imagen 96. El Predio y su acceso principal.

Actualmente, el predio cuenta con las clasificaciones de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado I (ZEDEC I), por el cual, éste estudio tiene como objetivo principal sustentar la modificación del uso de suelo a Habitacional H60+, clasificación que resulta positiva y compatible con el contexto urbano, social, económico y ambiental del área.



Imagen 97. El predio.

Respecto al modelo de desarrollo, debe contar con bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con tres claves fundamentales que aplican a ésta propuesta con giro habitacional, que lo estructuran:

- La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.
- La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.
- Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, dando continuidad al desarrollo dentro de fundo legal.
- Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

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

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

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

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

2. La diversificación y mezcla de usos del suelo. La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en su relación con la vivienda.

3. La sostenibilidad ambiental. La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irrecuperables, utilizándolos con racionalidad. Requiere así una concientización de la situación actual seguida por una estrecha coordinación de las políticas públicas en el corto, mediano y largo plazo. Esta es una premisa fundamental para todos los niveles de gobierno, y en este Plan se traduce en esfuerzos significativos para mejorar la coordinación interinstitucional y la integración intersectorial. La sostenibilidad ambiental será un criterio rector en el desarrollo urbano, por lo que, en la toma de decisiones, se incorporarán consideraciones de impacto y riesgo ambientales, así como de uso eficiente y racional de los recursos naturales. Asimismo, se promoverá una mayor participación de todos los órdenes de gobierno y de la sociedad en su conjunto en este esfuerzo. La consideración del tema ambiental será un eje de la política pública que esté presente en todas las actividades de gobierno.

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, la presente propuesta tiene como finalidad aprovechar el potencial urbano del sector, conformado principalmente por predios con usos habitacionales, mixtos y comerciales, en una zona caracterizada por su excelente accesibilidad y conectividad vial.

La propuesta de uso de suelo para el polígono de aplicación busca integrarse de manera armónica con el desarrollo urbano existente sobre la C. Real de Cali que le da frente y la Av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, donde actualmente predominan los usos habitacionales, mixtos y de equipamiento urbano. Este planteamiento contribuirá al fortalecimiento de la dinámica urbana del sector, atendiendo las necesidades de servicios y vivienda de la población residente, así como de los usuarios que transitan por la zona.

El objetivo principal del presente estudio de planeación es modificar el uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado I (ZEDEC I) al uso Habitacional H-60+ viv/ha, aplicado a un predio con superficie de 561.24 m². Dicha adecuación permitirá un aprovechamiento óptimo del terreno, promoviendo un desarrollo ordenado, sustentable y compatible con el entorno urbano inmediato, conforme se muestra en el plano E-01.

La propuesta resulta congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente, ya que fomenta el crecimiento integral, compacto y continuo de la ciudad, fortaleciendo la estructura urbana existente y garantizando la compatibilidad de usos con el medio construido, las infraestructuras y equipamientos del área.

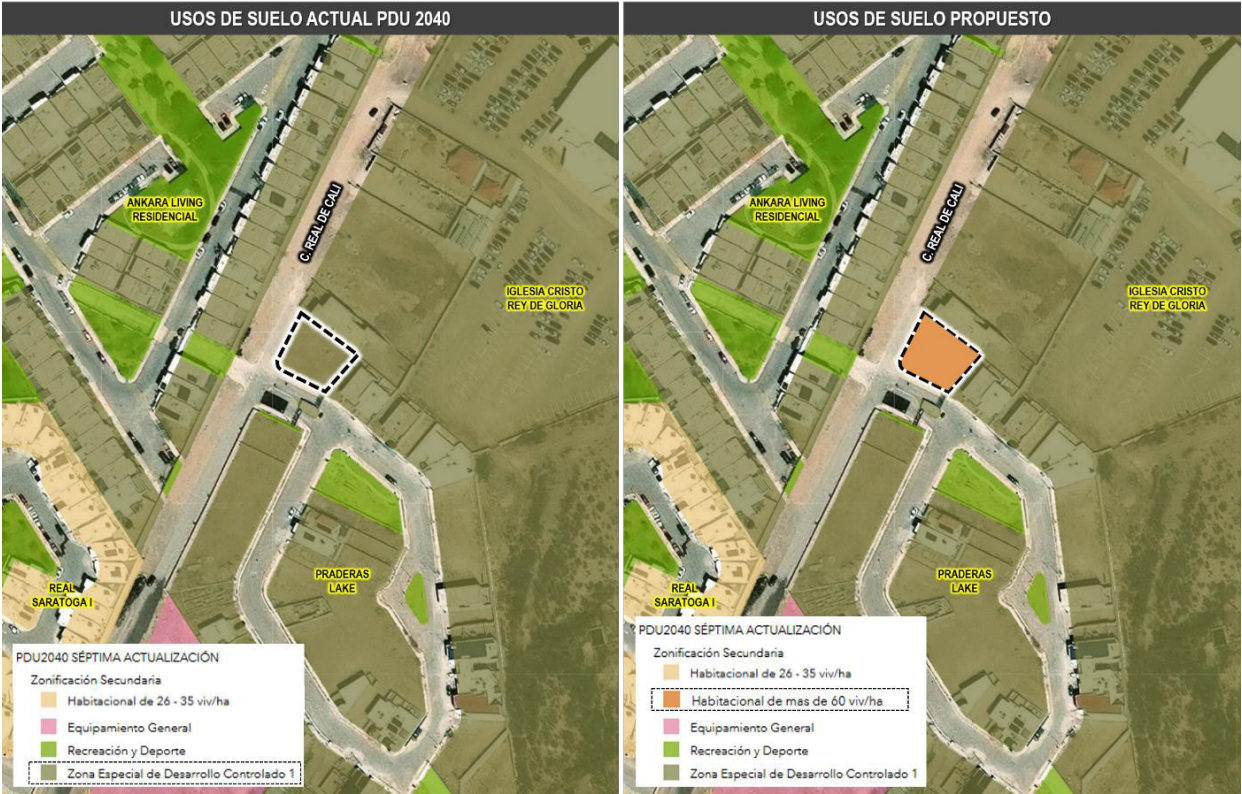


Imagen 98. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

NORMATIVIDAD

Según el PDU 2040 vigente, la normatividad que aplica al cambio a Habitacional H60+, con el COS a 0.65, un CUS según proyecto. La tabla de normatividad se verá beneficiada de la siguiente manera:

USO CLAVE/ TIPO	SUP. PRIVATIVA HABITABLE M2	COS	CUS	% permeable superficie libre	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO LATERAL)	CAJONES ESTACIONAM
					Metros	Niveles		
HABITACIONAL H60+	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Tabla 2. Normatividad para el uso de suelo Habitacional H60+.

NOTA 1. Superficie producto del área por el número de cajones para estacionamiento mínimos requeridos según proyecto.
NOTA 2. SR=Sin Restricción SP= Según proyecto.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso Habitacional H60+ puede contener diversos giros que se enlistan a continuación, sin embargo, cabe mencionar que se solicita solamente habitacional por ser un fraccionamiento privado.

TABLA DE COMPATIBILIDAD

ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
HABITACIONAL	Unifamiliar	P	P	P	P	P	P	P
	Plurifamiliar	X	P	P	P	P	P	P

Imagen 99. Compatibilidad de usos de suelo Habitacionales. Fuente: PDU visión 2040.

ANTEPROYECTO

La propuesta planteada en el presente estudio consiste en el desarrollo de un Condominio Habitacional vertical conformado por un edificio de cuatro niveles de altura, en el cual se proyectan 15 departamentos habitacionales. El conjunto se localizará sobre una poligonal con una superficie total de 561.24 m², con acceso principal a través de la vialidad secundaria Calle Real de Cali y una fachada orientada hacia la Cerrada Pradera Lake.

El anteproyecto arquitectónico contempla una superficie total construida de 1,352.05 m², que incluye áreas comunes como estacionamiento techado, pasillos de circulación, escaleras y un elevador, entre otros elementos de servicio y acceso. Características Generales del Proyecto:

- ✓ Número total de viviendas: 15 departamentos
- ✓ Superficie de las unidades habitacionales: entre 56.00 m² y 59.28 m² por unidad
- ✓ Altura del edificio: 4 niveles
- ✓ Población estimada: entre 15 y 52 habitantes
- ✓ Distribución interior: 2 recámaras (una con opción a oficina), sala, cocina, baño completo, lavandería y balcón
- ✓ Estacionamiento: 15 cajones en planta baja (1 por vivienda), con áreas techadas y de maniobra adecuadas

En términos normativos, el proyecto alcanza un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 63.0%, valor que se encuentra dentro del límite permitido para la norma H-60+ (0.65). De igual forma, el cálculo de densidad arroja un valor de 110.95 viviendas por hectárea (viv/ha), lo cual respalda la congruencia del proyecto con el uso de suelo Habitacional Plurifamiliar H-60+ viv/ha.

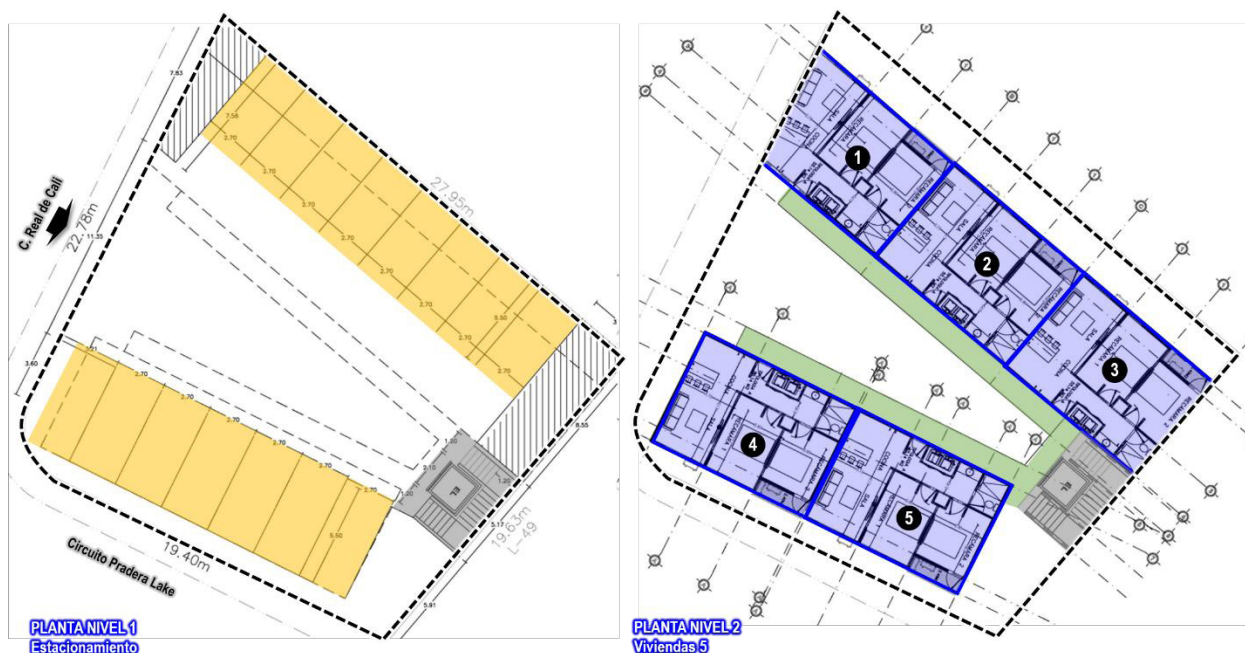


Imagen 100. Anteproyecto, nivel 1 y 2.



Imagen 101. Anteproyecto, nivel 2, 3 y azotea.

Cada departamento se desarrolla en un solo nivel, garantizando una distribución funcional y eficiente del espacio habitable. Los accesos peatonales y vehiculares se resuelven completamente dentro del predio, favoreciendo la seguridad, movilidad interna y funcionalidad urbana del conjunto. El diseño plantea dos tipologías de departamentos:

- ✓ 3 unidades tipo A de 56.00 m² (derivadas de la geometría del edificio)
- ✓ 12 unidades tipo B de 59.28 m²

Elementos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4
Viviendas		5	5	5
Pasillos		1	1	1
Elevador	1	1	1	1
Escaleras	1	1	1	1
Cajones estacionamiento	15			
Áreas Ajardinadas	2			
Acceso vehicular	1			
Total	15 cajones	15 departamentos		

Tabla 3. Desglose de niveles del anteproyecto.

El edificio aprovecha la ubicación en esquina, con dos fachadas, alzado principal que es el que tiene el acceso vehicular mediante la C. Real de Cali, y la fachada lateral del Circuito Pradera Lake.

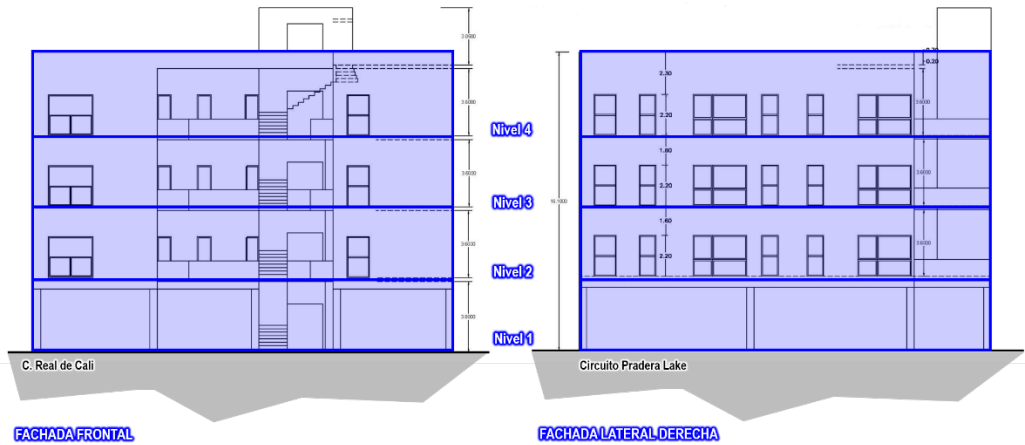


Imagen 102. Alzados del anteproyecto vista de ambas vialidades.

6.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros. El predio motivo de este documento, deberá de realizar las conexiones a los servicios antes señalados, previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias.

Una vez que se ingrese establezca el anteproyecto y posteriormente se realice el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada según el Inegi que en promedio hay 3.5 habitantes por vivienda en la ciudad.

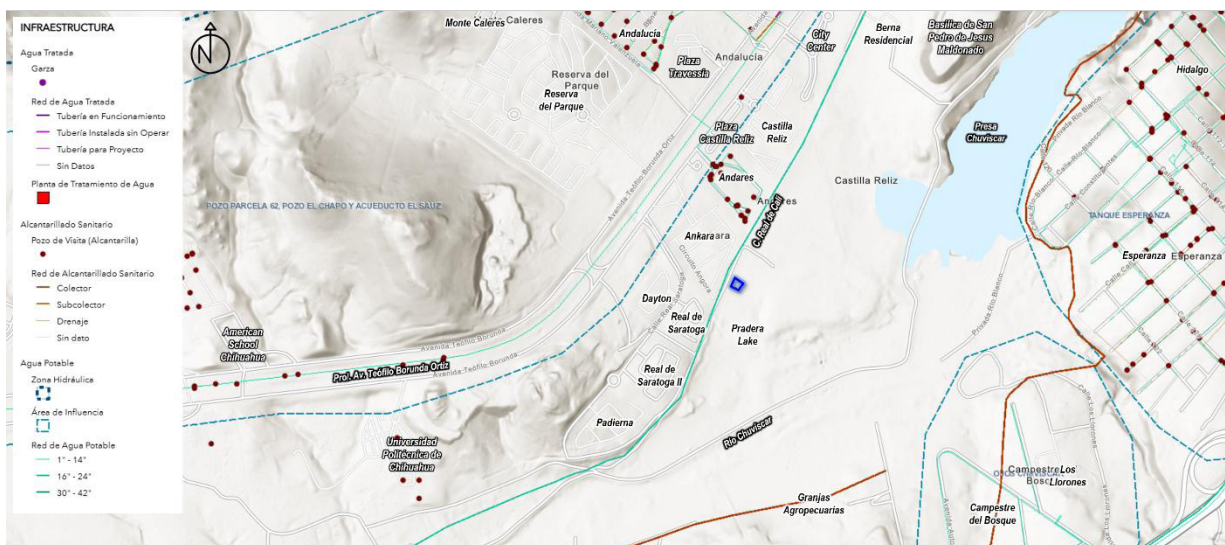


Imagen 103. Infraestructura en el predio.

REDES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Respecto a la infraestructura al interior del polígono se encuentra abastecido tanto en la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, sin embargo, para elaborar las propuestas, se deberán de realizar los proyectos ejecutivos, que se realizarán de acuerdo a los desarrollos propuestos y así mismo cubrir los derechos asignados.

El abastecimiento del agua potable, será por medio de la red general que circula por la Av. Teófilo Borunda Ortiz. Por otra parte, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, que circula principalmente por la Av. Teófilo Borunda Ortiz con dirección hacia la PTAR Norte.

ENERGÍA ELÉCTRICA

El proyecto contará con suministro de energía eléctrica, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Una vez que se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada podría ser de 2 a 4 habitantes los cuales se tendrán que tomar en cuenta para estimar los gastos para la dotación de los servicios.

TELEFONÍA E INTERNET

El área cuenta con el servicio de telefonía e internet corresponde a las empresas privadas de telefonía la instalación de la red de distribución del servicio.

6.e. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

INTEGRACIÓN DE LINEAMIENTOS DEL PSMAMS, 2025

La estrategia de vialidad del presente estudio se fundamenta en los principios establecidos por el Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua (PSMAMS, 2025), el cual orienta el desarrollo de una movilidad multimodal, accesible y sostenible a escala metropolitana.

1. Integración a los corredores estructurantes metropolitanos. El predio se articula directamente con las vialidades primarias identificadas por el PSMAMS como estructurantes del sistema urbano:

- ✓ Av. Teófilo Borunda Ortiz.
- ✓ Periférico de la Juventud.
- ✓ Carretera Chihuahua–Cuauhtémoc.

2. Fortalecimiento de la movilidad activa. El proyecto incorpora infraestructura peatonal y ciclista mediante la Calle Real de Cali, proyectada con ciclovía, banquetas amplias y dos carriles de circulación.

3. Accesibilidad al transporte público. La cercanía del predio con los corredores Borunda y Periférico de la Juventud facilita el acceso a rutas existentes y futuras de transporte público estructurado.

4. Respeto a la jerarquía vial metropolitana. La estrategia garantiza que el desarrollo habitacional se conecte de manera ordenada entre la vialidad primaria y secundaria.

5. Contribución al modelo urbano sostenible. La propuesta habitacional H60+ fomenta la compacidad urbana, reduce tiempos de traslado e incentiva el uso de modos activos y transporte público. Con ello, la estrategia de vialidad se alinea plenamente con las metas metropolitanas de movilidad sostenible definidas en 2025.

La infraestructura vial que permite la accesibilidad actual es mediante la vialidad arterial la Av. Teófilo Borunda Ortiz (100.00 m de sección vial) que atraviesa toda la ciudad en sentido oriente a poniente (y viceversa), vialidad que conecta de manera perpendicular con la vialidad arterial la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta (59.80 m de arroyo vial), que no inciden de manera directa, pero sí dan accesibilidad al predio. En un futuro se dará paso al desarrollo de la Av. Luis H. Álvarez (57.00 m de ancho) anteriormente conocida como la Poniente 5, el cual, será otra opción de accesibilidad.

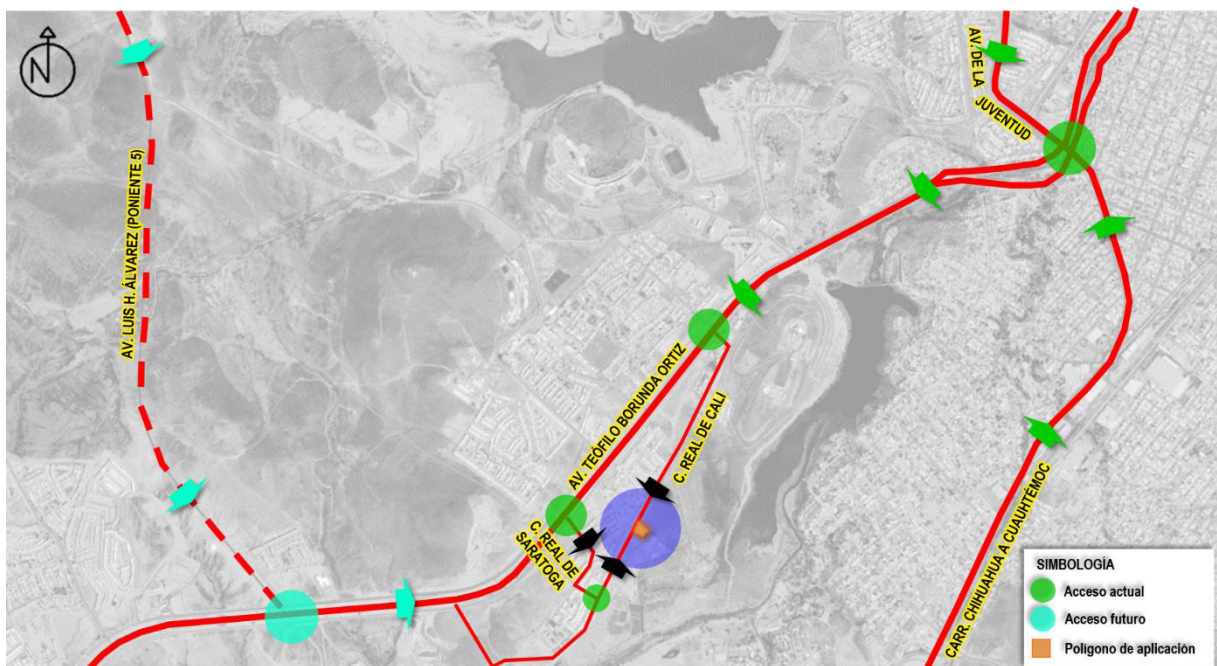


Imagen 104. Accesibilidad al desarrollo habitacional.

El predio se encuentra en esquina perteneciente al Fracc. Pradera Lake, contando con acceso mediante la vialidad secundaria C. Real de Cali proveniente de la Av. Teófilo Borunda Ortiz, la otra vialidad es una cerrada –local- denominada Circuito Pradera Lake. Dicha vialidad secundaria tendrá una sección de 17.50 m, conformada por dos carriles de circulación, carril de vuelta, cicloruta y banquetas en ambos lados, promoviendo una movilidad más sustentable e incluyente dentro del entorno inmediato.

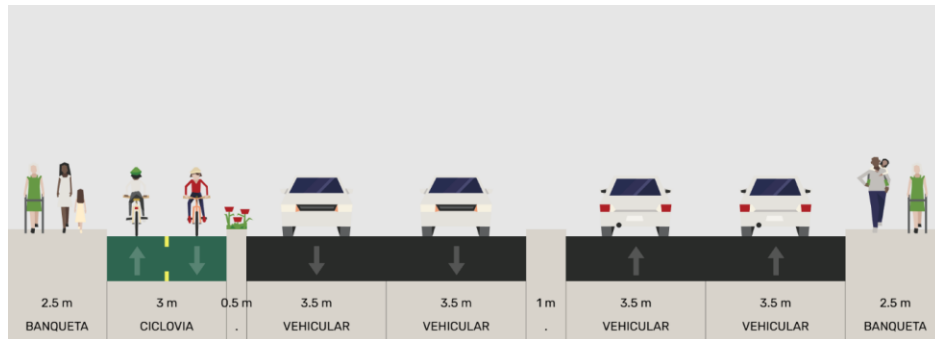


Imagen 105. C. Real de Cali y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2025.



ESTACIONAMIENTO

De acuerdo con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, específicamente en lo establecido en los artículos 64 y 65, los proyectos deberán prever el número de cajones de estacionamiento necesarios conforme al uso del suelo, tipo de edificación y giro propuesto. El proyecto, una vez concluido deberá de someterse a la autorización correspondiente ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, garantizando el cumplimiento del reglamento y las normas técnicas vigentes.

En atención al esquema de uso de suelo Habitacional Plurifamiliar H60+ viv/ha, la normatividad establece como mínimo un cajón de estacionamiento por vivienda, por lo que el anteproyecto que contempla 15 viviendas deberá contar con 15 cajones de estacionamiento, mismos que se proponen dentro del predio con acceso directo desde la Calle Real de Cali, asegurando el ordenamiento y funcionalidad del flujo vehicular interno.

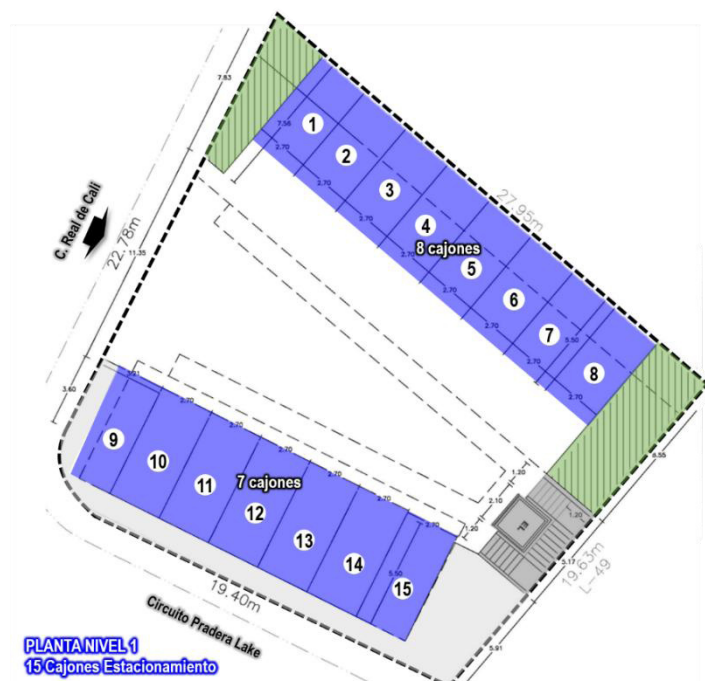


Imagen 106. Propuesta de cajones de estacionamiento.

De igual forma, cualquier proyecto futuro deberá integrar los estudios técnicos correspondientes para la validación de accesos y movilidad, conforme a los lineamientos establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, Visión 2040 y el Reglamento de Construcciones Municipal.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
1.2 Plurifamiliar	hasta 60 m2	1 por cada vivienda

Tabla 4. Cajones de estacionamientos según la vivienda. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Mpio. de Chih.

NOTA: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que se ejecute en el lote, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

En conclusión, la propuesta resulta congruente con las políticas del desarrollo urbano y económico de la ciudad, siendo factible la solicitud de cambio de uso de suelo a Habitacional Plurifamiliar H60+ viv/ha, en virtud de que la zona presenta una mezcla de usos compatibles, y el proyecto se integra de forma armónica con su contexto urbano inmediato.

VII. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

Programación de acciones

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

PERIODO 1-2 AÑO 2025-2026	PERIODO 2-3 AÑO 2025-2028
Corto plazo	Mediano plazo

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso de suelo	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.	CP-MP		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a las redes hidro sanitarias	MP			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje sanitario	MP		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a red de servicio eléctrico y alumbrado público	MP			X
10. Elaboración de proyecto y construcción del manejo de agua pluvial.	MP			X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

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

Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

VIII. ANEXO CARTOGRÁFICO

IX. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
Ley de Planeación
Ley General de Asentamientos Humanos
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua
Código Municipal para el Estado de Chihuahua
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua
Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
Plan Municipal de Desarrollo Urbano
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.
Censo General de Población y Vivienda 2020.
Cartografía Digital de México

X. CREDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
LUCÍA CHAVIRA ACOSTA
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
Director

SIN TEXTO

SIN TEXTO