

*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 12 de agosto de 2026.

No. 64

Folleto Anexo

ACUERDO N° 090/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
CLÚSTER EDUCATIVO**

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 090/2026

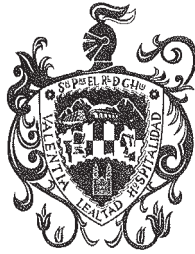
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintidós de abril del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Clúster Educativo"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en los predios identificados como Fracción 1-A y Fracción 2 de la Parcela 148 del Ejido Labor de Terrazas de esta ciudad, con superficie total de **65,072.855** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso, Zona de Amortiguamiento y Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Equipamiento General**.

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 veinticinco 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. 08/2026**

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 22 de abril del año 2026, dentro del punto número doce 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 Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Enrique Antonio Bremer Baca, en su carácter de representante legal de Centro Familiar Vida Abundante, A.C., quien a su vez es representante del Fideicomiso de Administración número 851-02414, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Cluster Educativo", en el predio identificado como Fracción 1-A y Fracción 2 de la Parcela 148 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 65,072.855 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso, Zona de Amortiguamiento y Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Equipamiento General... 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:

Al concluir las participaciones, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Enrique Antonio Bremer Baca, en su carácter de representante legal de Centro Familiar Vida Abundante, A.C., quien a su vez es representante del Fideicomiso de Administración número 851-02414.

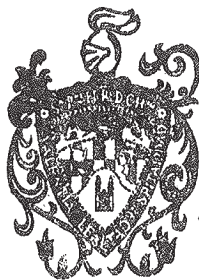
SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Cluster Educativo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo

Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en los predios identificados como Fracción 1-A y Fracción 2 de la Parcela 148 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 65,072.855 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso, Zona de Amortiguamiento y Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Equipamiento General**.

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 ocho días del mes de mayo del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMÉN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CLUSTER EDUCATIVO"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Enrique Antonio Bremer Baca**, en su carácter de representante legal de **Centro Familiar Vida Abundante, A.C.**, quien a su vez es representante del Fideicomiso de Administración número **851-02414**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Cluster Educativo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 1-A y Fracción 2 de la Parcela 148 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 65,072.855 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso, Zona de Amortiguamiento y Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Equipamiento General**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Enrique Antonio Bremer Baca**, en su carácter de representante legal de **Centro Familiar Vida Abundante, A.C.**, quien a su vez es representante del Fideicomiso de Administración número **851-02414**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Cluster Educativo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 1-A y Fracción 2 de la Parcela 148 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 65,072.855 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso, Zona de Amortiguamiento y Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Equipamiento General**, 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 "**Cluster Educativo**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Enrique Antonio Bremer Baca, en su carácter de representante legal de Centro Familiar Vida Abundante, A.C., quien a su vez es representante del Fideicomiso de Administración número 851-02414;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Enrique Antonio Bremer Baca;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 7,451** de fecha 29 de septiembre de 2010, otorgada ante el Lic. Guillermo Ramírez Bolívar, Notario Público número 1 del Distrito Judicial Hidalgo, compareció el señor Enrique Antonio Bremer Baca, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Asociados de fecha 22 de septiembre de 2010, en la cual, entre otros, se acordó reformar la cláusula Décima Sexta de los estatutos sociales de la sociedad, otorgando al Consejo Directivo y al Presidente en lo individual, la representación y administración de la asociación, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, entre otros; manifestando en la Declaración Primera de la Escritura Pública número 7,451 que Centro Familiar Vida Abundante, A.C. se constituyó mediante la Escritura Pública número 2,070 de fecha 10 de marzo de 2003, otorgada ante el mismo notario público, en la cual se estableció que la asociación será administrada por un Consejo de Administración, nombrando como presidente del mismo al C. Enrique Antonio Bremer Baca;
4. **Copia certificada del Contrato de Fideicomiso de Administración No. 851-02414 de fecha 13 de agosto de 2021**, celebrado entre la señora Aida Floridet del Carmen Destarac Sáenz, a quien se le denominará como la Fideicomitente y Banco Regional, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, representado por la Lic. Natalia Marlene Jaramillo Echavarría, a quien en lo sucesivo se le denominará como la Fiduciaria;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 7,012** de fecha 29 de octubre de 2021, otorgada ante el Lic. Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público número 7 del Distrito Judicial Morelos, hace constar un contrato de compraventa que celebran por una parte la persona moral denominada Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V. representada por su apoderada legal Pilar del Rocío Magali Rojas Zamarrón, a quien se le denominará como la parte vendedora y por la parte compradora la Institución Bancaria denominada Banco Regional Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, actuando por cuenta y orden del Contrato de Fideicomiso de Administración Número 851-02414, representado en este acto por su delegado fiduciario el señor Gregorio Elpidio Guanespen Sierra, sobre los inmuebles identificados como Fracción 1-A de la parcela 148 del Ejido Labor de Terrazas del

municipio de Chihuahua con superficie de 35,737.283 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos bajo la Inscripción 129, Libro 6835 Sección Primera con Folio Real 2942041 y el inmueble Fracción 2 de la parcela 148 del Ejido Labor de Terrazas del municipio de Chihuahua, con superficie de 29,335.572 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos bajo la Inscripción 130, Libro 6835 Sección Primera con Folio Real 1930541;

6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,329** de fecha 6 de julio de 2023, otorgada ante la Lic. Rosalinda Ramós Ríos, Notaria Pública número 13 del Distrito Judicial Morelos, comparecen los señores Enrique Antonio Bremer Baca y Bertha Alicia Carrillo Velazquez para constituir una Asociación Civil que se denominará Cluster Educativo Legado, A.C., la cual será administrada por un Consejo Directivo, nombrando como Presidente del mismo al C. Enrique Antonio Bremer Baca, otorgándole un mandato general para pleitos y cobranzas y actos de administración y dominio;
7. **Copia certificada de la Escritura Pública número 22,666** de fecha 25 de octubre de 2023, otorgada ante la Lic. Josefina Sosa Ramírez, Notaria Pública número 32 del Distrito Judicial Bravos, hace constar la protocolización y ratificación de contenido y firmas de contrato de comodato celebrado por la señora Aida Floridet del Carmen Destarac Sáenz, a quien en lo sucesivo se le identificará como el comodante, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria en primer lugar del Fideicomiso identificado con el numero 851-02414 celebrado con Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y por la otra parte Cluster Educativo Legado, A.C., quien se designará como la comodataria, representada en este acto por el señor Enrique Antonio Bremer Baca, contrato en el cual se entregan en comodato los inmuebles identificados como Fracción 1-A y Fracción 2 de la Parcela 148 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua;
8. **Copia certificada de la Escritura Pública número 34,070** de fecha 15 de marzo de 2024, otorgada ante el Lic. Raúl Rodríguez Piña, titular de la Notaría Pública número 249 de la Ciudad de México, hace constar la protocolización y ratificación de firmas de un convenio de sustitución de comodatario que otorgan por una parte Centro Familiar Vida Abundante, Asociación Civil y Cluster Educativo Legado, Asociación Civil ambas representadas por el Señor Enrique Antonio Bremer Baca y por la otra parte la señora Aida Floridet del Carmen Destarac Sáenz, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria en primer lugar del fideicomiso identificado con el numero 851-02414 celebrado con Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en el cual, Cluster Educativo Legado, A.C., con autorización expresa de Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución

de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, cede y transfiere a Centro Familiar Vida Abundante, A.C., todos y cada uno de los derechos y obligaciones a su cargo derivado del contrato de comodato contenido en la Escritura Pública número 22,666;

9. **Copia certificada de la Escritura Pública número 133,463** de fecha 4 de julio del 2025, otorgada ante el Lic. Eduardo Romero Ramos, titular de la Notaría Pública número 4 del Distrito Judicial Bravos, compareció el señor Francisco Javier Iglesias López, en su carácter de delegado fiduciario del Banco Regional, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso de Administración Número 851-02414 celebrado entre la señora Aida Floridet del Carmen Destarac Sáenz en carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria en Primer lugar, en la cual se hace constar el otorgamiento del Poder General para Actos de Administración limitado a favor de la personal moral denominada Centro Familiar Vida Abundante, A.C. y en favor del señor Enrique Antonio Bremer Baca, para que en forma conjunta o separada, realicen cualquier trámite y/o solicitud de permisos necesarios ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Chihuahua, así como ante cualquier otra dependencia pública o privada para que se pueda llevar a cabo la construcción de edificios dedicados, entre otros fines, a instituciones educativas, oficinas lotes y locales comerciales, así como cualquier otra construcción que la asociación requiera y exclusivamente en relación a los bienes inmuebles identificados como Fracción 1-A y Fracción 2 de la Parcela 148 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua;
10. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
11. **Oficio DDUE.SPU.AS.00014/2025** de fecha 7 de octubre de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
12. **Oficio 791/2025** de fecha 11 de noviembre de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
13. **Oficio DDUE.SPU.AS.00024/2025** de fecha 7 de octubre de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
14. **Oficio DDHE/1232/2025** de fecha 13 de octubre de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos en la zona;

15. **Oficio DDUE.SPU.AS.00097/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de 10 días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
16. **Oficio SJ/DRPA/1171/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
17. **Copia simple del estado de cuenta del impuesto predial 2025101365873** emitido por Tesorería Municipal;
18. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 18 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 18 de febrero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
19. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 19 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 7 de abril 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 la cual se aprobó la modificación del propietario por unanimidad de votos;
20. **Oficio DDUE.SPU.AS.00146/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 7 de abril de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Vial el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso, Zona de Amortiguamiento y Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Equipamiento General;

CUARTO. Mediante oficio DDUE.SPU.AS.00146/2026 de fecha 7 de abril de 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 Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Vial el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso, Zona de Amortiguamiento y Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Equipamiento General** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 18 celebrada el día 18 de febrero del 2026 y Sesión Extraordinaria número 19 celebrada el día 7 de abril del 2026, en las cuales 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 **"Cluster Educativo"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 1-A y Fracción 2 de la Parcela 148 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 65,072.855 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso, Zona de Amortiguamiento y Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Equipamiento General**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Enrique Antonio Bremer Baca, en su carácter de representante legal de Centro Familiar Vida Abundante, A.C., quien a su vez es representante del Fideicomiso de Administración número 851-02414.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cluster Educativo"**, 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 los predios identificados como Fracción 1-A y Fracción 2 de la Parcela 148 del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 65,072.855 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso, Zona de Amortiguamiento y Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 a Equipamiento General**.

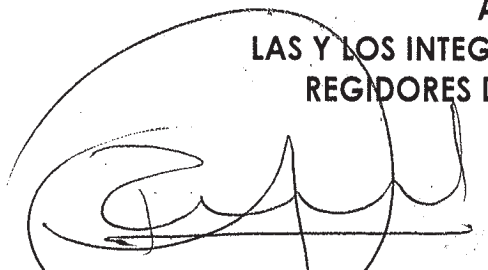
TERCERO. Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que

establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

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

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 22 días del mes de abril del año 2026.

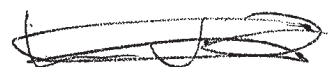
**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**



**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

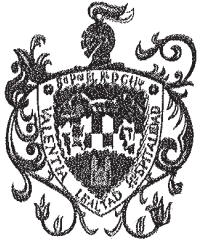


**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**



**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. ENRIQUE ANTONIO BREMER BACA**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE **CENTRO FAMILIAR VIDA ABUNDANTE, A.C.**, QUIEN A SU VEZ ES REPRESENTANTE DEL **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 851-02414**, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO **"CLUSTER EDUCATIVO"**, EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO FRACCIÓN 1-A Y FRACCIÓN 2 DE LA PARCELA 148 DEL EJIDO LABOR DE TERRAZAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 65,072.855 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **MIXTO INTENSO, ZONA DE AMORTIGUAMIENTO Y ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO 1 A EQUIPAMIENTO GENERAL**, 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.00146/2026

EXPEDIENTE No.: AS2025-7

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS MENORES

Chihuahua, Chih., a **07 DE ABRIL 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 **ENRIQUE ANTONIO BREMER BACA REPRESENTANTE LEGAL DE CENTRO FAMILIAR VIDA ABUNDANTE, ASOCIACIÓN CIVIL QUIEN A SU VEZ ES REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 851-02414** respecto del predio identificado como Fracción 1-A y Fracción 2 de la Parcela 148, del Ejido Labor de Terrazas, de esta ciudad; con superficie de **65,072.855 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Cluster Educativo**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Mixto Intenso y Zona de Amortiguamiento y 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 Equipamiento General**.

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.00014/2025 de fecha 07 de octubre del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Cluster Educativo**" 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. 791/2025 de fecha 11 de noviembre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Cluster Educativo**".

Por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00024/2025 de fecha 07 de octubre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/1232/2025 de fecha 13 de octubre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00097/2025 de fecha 01 de diciembre de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será

de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y

Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con **Oficio No. SJ/DRPA/117/2025 de fecha 04 de diciembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado "**Cluster Educativo**" fue presentado en la **Décimo Octava Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **18 de febrero de 2026** y **Décimo Novena Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **07 de abril 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 urbano y ambiental y Estudio de Impacto vial el cambio a Equipamiento General** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

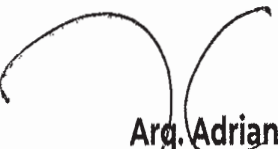
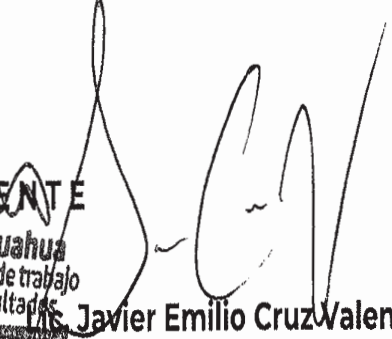
Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

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.00014/2025 de fecha 07 de octubre del 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. **Oficio No. 791/2025 de fecha 11 de noviembre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00024/2025 de fecha 07 de octubre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. **Oficio No. DDHE/1232/2025 de fecha 13 de octubre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. **Oficio DDUE.SPU.AS.00097/2025 de fecha 01 de diciembre de 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la

publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.

11. **Oficio No. SJ/DRPA/117/2025 de fecha 04 de diciembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la **Décima Octava Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano y el día 18 de febrero 2026** **Décimo Novena Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **07 de abril 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 "**Cluster Educativo**", para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

**ATENTAMENTE**
Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
Arq. Adriana Díaz Negrete
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA
**Mts. Javier Emilio Cruz Valenzuela**
DIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -06- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 8 días DEL MES DE Mayo DEL AÑO DOS MIL Veintiséis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
CLUSTER EDUCATIVO

CLUSTER EDUCATIVO

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

PROPIETARIO:

CENTRO FAMILIAR VIDA ABUNDANTE, ASOCIACION CIVIL.

REPRESENTANTE LEGAL:

ENRIQUE ANTONIO BREMER BACA

SUPERFICIE DE TERRENO:

65,072.855 m²

DOMICILIO:

**AVENIDA TEOFILLO BORUNDA, EJIDO LABOR DE TERRAZAS,
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. (FRACCION 1A Y FRACCION 2)**

ELABORACIÓN:

**ARQ. LILIA ROSSANA FRANCO PANDO
D.R.U. 016**

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
CLUSTER EDUCATIVO**CONTENIDO**

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	
I- INTRODUCCIÓN	
II- FUNDAMENTACION JURIDICA	
2.1- PROCESO DE APROBACIÓN	
2.1.2. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	
2.2- AMBITO FEDERAL	
2.2.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	
2.2.2. LEY DE PLANEACIÓN.....	
2.2.3. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	
2.2.4. LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.....	
2.2.5 LEY DE AGUAS NACIONALES	
2.3- AMBITO ESTATAL	
2.3.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	
2.3.2. LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....	
2.3.3. LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	
III- ANTECEDENTES	
3.1- ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN	
3.1.1- DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO.....	
3.1.2- DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.....	
3.1.3.- TENENCIA DE LA TIERRA.....	
3.2- DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO ...	
3.2.1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA	
3.2.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	
3.2.3. ESTRUCTURA VIAL	
IV- DIAGNÓSTICO	
4.1.- CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA	
4.2.1. ÁMBITO REGIONAL	
4.2.2. ÁMBITO URBANO	
4.2.3. ÁMBITO DE INFLUENCIA	
4.2.- ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD.....	
4.3.- ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
4.3.1. ATRACTORES.....	
4.4.- VALORES DEL SUELO.....	
4.5.- ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
4.5.1. NIVEL ESTATAL.....	
4.5.2. NIVEL MUNICIPAL	
4.5.3. ÁREA DE ESTUDIO	
4.6.- MEDIO NATURAL.....	
4.6.1. CLIMA	
4.6.2. GEOLOGÍA.....	
4.6.3. EDAFOLOGÍA.....	

4.6.4. TOPOGRAFÍA	
4.6.5. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	
4.6.6. USOS DE SUELO Y VEGETACIÓN	
4.7.- MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO).....	
4.7.1. VIVIENDA.....	
4.7.2. COMERCIO Y SERVICIOS.....	
4.7.3. EQUIPAMIENTO.....	
4.7.4. ESTRUCTURA VIAL.....	
4.7.5. TRANSPORTE PÚBLICO.....	
4.7.6. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE	
4.7.6. BALDÍOS.....	
4.8.- RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
4.8.1. RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS	
4.8.2. RIESGOS GEOLÓGICOS.....	
4.8.3. RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.....	
V-LINEAMIENTOS NORMATIVOS	
5.1. LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE	
5.2. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027	
5.3. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	
5.4. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA	
5.5. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.	
VI-ESTRATEGIA	
6.1.- ESTRATEGIA GENERAL	
6.2.- POLÍTICAS DE DESARROLLO	
6.3.- ZONIFICACIÓN PRIMARIA.....	
6.4.- ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO.....	
6.4.1. ANTEPROYECTO	
6.4.2. NORMATIVIDAD.....	
6.5.- ESTRATEGIA DE VIALIDAD	
6.5.1. ESTACIONAMIENTO.....	
6.6.- ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA	
6.7.- ESTRATEGIA AMBIENTAL	
VI-INSTRUMENTACIÓN	
6.1. PROGRAMACIÓN DE ACCIONES.....	
VII-ANEXOS.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
INDICE DE ANEXOS	¡Error! Marcador no definido.
VIII-BIBLIOGRAFÍA	
IX-CRÉDITOS.....	

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Vista del predio. Fuente: Elaboración propia con información de Google Maps, 2025.	
Ilustración 2. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia con información del IMPLAN, 2025.	
Ilustración 3. El predio y sus accesos principales. Fuente: Elaboración propia con información de Google Earth, 2025.	
Ilustración 4. Plano Catastral de la Fracción 2 Recreación y Deporte-	
Ilustración 5. Plano Catastral de la Fracción 1-A Mixto Intenso.....	
Ilustración 6. El predio y la Zonificación Primaria. Fuente IMPLAN,2025.	
Ilustración 7. Usos de Suelo PDU 2040. Fuente IMPLAN,2025.	
Ilustración 8. Plano de estructura vial y su sección inmediata, PDU 2040. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 9. Sección vial Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 10. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN, con Información de INEGI, 2014.	
Ilustración 11. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040, IMPLAN 2025.	
Ilustración 12. El predio y la estructura urbana. Fuente: SIGMUN 2025.....	
Ilustración 13. Asentamientos Humanos. Fuente: SIGMUN 2025.	
Ilustración 14. Equipamiento educativo UVM. Fuente: Google Maps, 2025.....	
Ilustración 15. Valores del suelo, cercanos al predio de aplicación. Fuente: SIGMUN 2025.	
Ilustración 16. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.	
Ilustración 17. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020.	
Ilustración 18. Evolución salario promedio mensual en Chihuahua. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020.	
Ilustración 19. Niveles de escolaridad de la población de 15 años y más en Chihuahua. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020.....	
Ilustración 20. Distribución de la población según tiempo de traslado al trabajo (2020). Fuente: Data México con información de INEGI, 2020.	
Ilustración 21. Tiempo de traslado al trabajo según medio de transporte (2020). Fuente: Data México con información de INEGI, 2020.	
Ilustración 22. Composición de población del área de estudio. Fuente:INEGI, 2020.	
Ilustración 23. Densidad de población por manzana. Fuente: SIGMUN con información de INEGI, 2020.	
Ilustración 24. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.	
Ilustración 25. Plano de Geología. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 26. Plano de Edafología. Fuente: SIGMUN, 2025.....	
Ilustración 27. Plano de Topografía. Fuente: SIGMUN, 2025.....	
Ilustración 28. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Elaboración propia con datos de Google Earth, 2025.	
Ilustración 29. Perfil de Elevación longitudinal oriente. Fuente: Elaboración propia con datos de Google Earth, 2025.	
Ilustración 30. Perfil de Elevación longitudinal poniente. Fuente: Elaboración propia con datos de Google Earth, 2025.	
Ilustración 31. Plano de Hidrografía. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 32. Río Chuvíscar y parque lineal El Encino. Fuente: Google Earth, captura 2025.....	

Ilustración 33. Arroyo Los Temporales, vista desde el Fracc. Monte Verde. Fuente: Google Earth, 2025.	
Ilustración 34. Arroyo Los Temporales, vista desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: Google Earth, 2025.	
Ilustración 35. Afluentes y el predio. Fuente: Google Earth, 2025.	
Ilustración 36. Zona de estudio.	
Ilustración 37. Vegetación en la zona.	
Ilustración 38. Plano de Usos de suelo y Vegetación. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 39. Plano de Arborización en el sector. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 40. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: INV, INEGI.	
Ilustración 41. Asentamientos cercanos al predio. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 42. Tipología de vivienda dentro en el Plan Maestro Boreal. Fuente: Google Maps....	
Ilustración 43. Actividades económicas en zona de influencia. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.	
Ilustración 44. Establecimientos económicos dentro del polígono de estudio Fuente: DENUE, INEGI.	
Ilustración 45. Comercio al por menor cercano al predio.	
Ilustración 46. Equipamientos en la Av. Teófilo Borunda Ortiz.	
Ilustración 47. Equipamientos urbanos dentro de la zona de estudio.	
Ilustración 48. Equipamientos educativos en la zona inmediata UVM, American School Chihuahua y UPCH. Fuente: Google eqrth, 2025.	
Ilustración 49. Iglesia San Matías Apóstol. Fuente: Fuente: Google eqrth, 2025.	
Ilustración 50. Parque Metropolitano El Rejón. Fuente: Fuente: Google eqrth, 2025.	
Ilustración 51. Parque Lineal El Encino. Fuente: Fuente: Google eqrth, 2025.	
Ilustración 52. Equipamientos recreativos dentro de la zona de estudio.	
Ilustración 53. Gasolinera dentro del área de estudio Fuente: Google Maps, 2025.	
Ilustración 54. Estructura vial PDU 2040. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 55. Perif. De la Juventud AA-005H de 59.80 m de ancho. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 56. Perif. De la Juventud AA-005I de 39.50 m de ancho. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 57. Av. Teófilo Borunda Ortiz AP-018I con 100.00 m de ancho. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 57. Av. Teófilo Borunda Ortiz AP-018I con 100.00 m de ancho. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 58. C. Real de Cali y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2025.	
Ilustración 59. Infraestructura vial. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 61. Ruta de transporte público Av. Zarco. Fuente: BUSCUU, 2025.	
Ilustración 60. Transporte público en la zona. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 62. Plano de infraestructura existente Agua Potable y Drenaje. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 63. Afectación de CFE en el predio. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 64. Plano de infraestructura existente Alumbrado Público y Telefonía. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 65. Plano de colonias, predios urbanos y construcciones. Fuente: SIGMUN, 2025.	
Ilustración 66. Plano de riesgos hidrometeoro lógicos. Fuente: PDU 2040.	
Ilustración 67. Plano de riesgos geológicos. Fuente: PDU 2040.	
Ilustración 68. Gasolinera y establecimiento GCC. Fuente: Google earth, 2025.	
Ilustración 69. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.	
Ilustración 70. Tabla de Normatividad para uso de suelo Equipamiento Educativo. Fuente: PDU visión 2040.	
Ilustración 71. Tabla de Compatibilidad para el uso de suelo EQM, Equipamiento General. Fuente: PDU visión 2040.	

Ilustración 72. El predio y su contexto inmediato. Fuente: SIGMUN, 2025
Ilustración 73. El Predio en su situación actual, visto desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz.
Ilustración 74. Límite de protección ambiental. Fuente: SIGMUN, 2025.
Ilustración 72. Zonificación Primaria. Fuente: SIGMUN, 2025
Ilustración 75. Uso de Suelo actual y propuesto.
Ilustración 76. Anteproyecto conceptual, sujeta a modificaciones.
Ilustración 76. Plan Maestro Boreal y el polígono de aplicación.
Ilustración 76. Imágenes que coinciden con el concepto del equipamiento educativo.
Ilustración 70. Tabla de Normatividad para uso de suelo Equipamiento Educativo. Fuente: PDU
visión 2040.
Ilustración 71. Tabla de Compatibilidad para Equipamiento General. Fuente: PDU visión 2040. .
Ilustración 57. Av. Teófilo Borunda Ortiz AP-018I con 100.00 m de ancho. Fuente: SIGMUN, 2025.
Ilustración 81. Accesibilidad principal al predio. Fuente: SIGMUN 2025.....
Ilustración 86. Tabla de Normatividad de cajones de estacionamiento. Fuente: PDU visión 2040.
.....
Ilustración 87. Infraestructura y el predio.
Ilustración 88. Pre factibilidades de las fracciones 1A y 2 por parte de CFE.
Ilustración 88. Pre factibilidades de las fracciones 1A y 2 por parte de JMAS.

I- INTRODUCCIÓN

El presente documento de planeación urbana expone la propuesta, estrategia y normas para la modificación del uso de suelo del predio en estudio. Actualmente, el predio cuenta con las clasificaciones de **uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado I (ZEDEC I), Mixto Intenso (MI) y Zona de Amortiguamiento (ZA)**. El documento incluye un diagnóstico integral que analiza el papel del proyecto dentro de la ciudad, considerando sus implicaciones y beneficios en cada uno de estos ámbitos.

El predio objeto del estudio es un **polígono de aplicación con una superficie de 65,072.855 m²**, ubicado al suroeste de la ciudad, dentro del Ejido Labor de Terrazas, con acceso directo desde la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, sector que forma parte del Plan Maestro Boreal, siendo una zona estratégicamente conectada a infraestructura y servicios, donde se concentran actividades comerciales, educativas y económicas, así como un notable desarrollo habitacional. Su localización, sobre una vialidad con marcada vocación comercial, lo vincula con bodegas, oficinas, plazas comerciales, universidades, colegios y pequeños comercios, entre otros. Actualmente, el predio se encuentra en breña.

Este estudio tiene como objetivo principal sustentar la **modificación del uso de suelo a Equipamiento General (EQM)**, clasificación que resulta positiva y compatible con el contexto urbano, social, económico y ambiental del área. Para el desarrollo de un equipamiento educativo de cobertura regional, que atenderá las necesidades del sector. En este sentido, el presente documento se configura como un instrumento de planeación destinado a establecer las normas y lineamientos que orientarán su desarrollo.

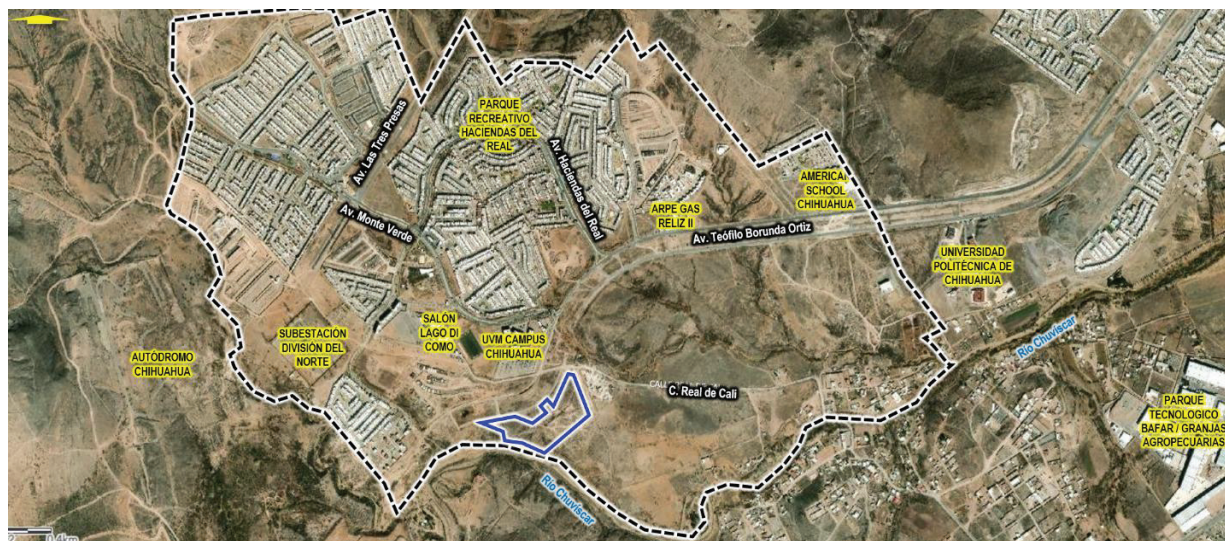


Ilustración 1. Vista del predio. Fuente: Elaboración propia con información de Google Maps, 2025.

II- FUNDAMENTACION JURIDICA

2.1- PROCESO DE APROBACIÓN

La presente documentación, elaborada con el propósito de sustentar la modificación al Plan de Desarrollo Urbano (PDU), se encuentra plenamente fundamentada en el marco legal vigente, tanto en el ámbito federal como estatal. En el plano federal, se apoya en lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en diversas leyes generales que rigen la planeación y el desarrollo urbano en el país, tales como la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, entre otras disposiciones aplicables. Estas leyes establecen los principios rectores para el ordenamiento del territorio, la sustentabilidad ambiental y la participación ciudadana en los procesos de transformación urbana.

En el ámbito estatal, la propuesta se sustenta en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, así como en su Ley de Asentamientos Humanos, recientemente aprobada y publicada en el Periódico Oficial del Estado. También se consideran el Código Municipal, el Código Civil del Estado, y demás normativas locales que regulan el uso del suelo, la planeación urbana y la gestión del territorio. Este marco legal establece las competencias de los municipios en materia de desarrollo urbano y define los procedimientos para la modificación de los instrumentos de planeación.

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

El proceso específico para llevar a cabo una modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra claramente establecido en el **Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua** (LAHOTDU). Este artículo detalla los pasos, requisitos y criterios técnicos que deben cumplirse para que una propuesta de modificación sea considerada válida y procedente. Asimismo, el **Artículo 73** de la misma ley regula el procedimiento de aprobación de dichas modificaciones, estableciendo las instancias responsables, los tiempos de revisión y los mecanismos de participación ciudadana que deben observarse durante el proceso. Ambos artículos forman parte del Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E., publicado el 2 de octubre de 2021, el cual dio origen a la actual versión de la LAHOTDU. Este decreto representa un avance significativo en la legislación estatal, al integrar principios de sustentabilidad, equidad territorial y gobernanza participativa en la planeación del desarrollo urbano.

En resumen, esta documentación no solo cumple con los requisitos técnicos y normativos, sino que también se alinea con los principios de legalidad, transparencia y corresponsabilidad que rigen la transformación del territorio en el Estado de Chihuahua.

Previsión para las atribuciones del Poder Ejecutivo

Artículo 11. Las atribuciones que en materia de desarrollo urbano otorgue esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente la persona Titular del Ejecutivo del Estado, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado y otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con ellas.

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:

- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- 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)
- Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- 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.
- IX. 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.
- X. 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.
- XI. 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.
- XII. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

Artículo 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de Desarrollo Urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro. En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa más no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

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

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

2.2- AMBITO FEDERAL

2.2.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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

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

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

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

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

2.2.2. LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

2.2.3. LEY GENERAL 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.

Ésta 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:

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;

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;

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.

2.2.4. 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 11 de abril del 2022.

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:

- II.-Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-

2018).

- IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
- X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

2.2.5 LEY DE AGUAS NACIONALES

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1ro de diciembre de 1992 y su última reforma en el DOF el 11 de mayo del 2022. El instrumento que regula y trata todo lo concerniente a los arroyos, es la Ley de Aguas Nacionales.

Artículo 3. XLVII, se despliega el tema de Ribera o Zona Federal, en donde establece:

- XIII. Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.
- XIV. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros.
- XV. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley.
- XVI. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- XVII. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales

producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.

- XVIII. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

Artículo 4. La autoridad y administración en materia de aguas nacionales y de sus bienes públicos inherentes corresponde al Ejecutivo Federal, quien la ejercerá directamente o a través de "la Comisión".

Artículo 5. Para el cumplimiento y aplicación de esta Ley, el Ejecutivo Federal:

- I. Promoverá la coordinación de acciones con los gobiernos de los estados y de los municipios, sin afectar sus facultades en la materia y en el ámbito de sus correspondientes atribuciones. La coordinación de la planeación, realización y administración de las acciones de gestión de los recursos hídricos por cuenca hidrológica o por región hidrológica será a través de los Consejos de Cuenca, en cuyo seno convergen los tres órdenes de gobierno, y participan y asumen compromisos los usuarios, los particulares y las organizaciones de la sociedad, conforme a las disposiciones contenidas en esta Ley y sus reglamentos;
- II. Fomentará la participación de los usuarios del agua y de los particulares en la realización y administración de las obras y de los servicios hidráulicos, y
- III. Favorecerá la descentralización de la gestión de los recursos hídricos conforme al marco jurídico vigente.

Artículo 9. La Comisión Nacional del Agua es el órgano administrativo desconcentrado de "la Secretaría", que se encarga de la regulación conforme a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y de su Reglamento Interior.

"La Comisión" tiene por objeto ejercer las atribuciones que le corresponden a la autoridad en materia hídrica a nivel nacional y regional hidrológico.

Realizará las declaratorias de clasificación de zonas de alto riesgo por inundación y elaborar los atlas de riesgos conducentes; así como los trámites de permisos y autorizaciones para obras hidráulicas.

2.3- AMBITO ESTATAL

2.3.1. 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.

2.3.2. LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

Artículo 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 con los principios,

finés y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

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

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

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

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

En el ámbito estatal, la ley fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 8 de junio de 2005, después se crea una reforma e l 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:

- Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- 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.
- La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- 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.
- 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.
- Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- 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

3.1- ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

3.1.1- DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio comprende una zona mayor que el área de aplicación, con la finalidad de evaluar el potencial de desarrollo de las colindancias y la identificación de problemas, previendo la situación futura, con base en el análisis de cinco aspectos fundamentales: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y administración del desarrollo urbano. El resultado permitirá identificar problemas y potencialidades para obtener perspectiva de la situación a futuro.

Ver anexo.

La ubicación del polígono del área de estudio se localiza en el Suroeste de la ciudad, sobre una Vía Arterial conocida con Av. Teófilo Borunda Ortiz con un flujo mixto entre comercial y habitacional, donde se asientan zonas residenciales (cerradas), plazas comerciales, equipamientos urbanos, entre otros giros, cuenta con una superficie de estudio de 419 Ha, se comprende entre las siguientes colindancias:

- Al norte se delimita con propiedades privadas del Ejido Labor de Dolores.
- Al este se define por propiedades privadas del Ejido Labor de Terrazas.
- Al sur colinda con el Parque El Encino.
- Finalmente delimitando con el poniente con propiedades privadas del Ejido Labor de Terrazas.

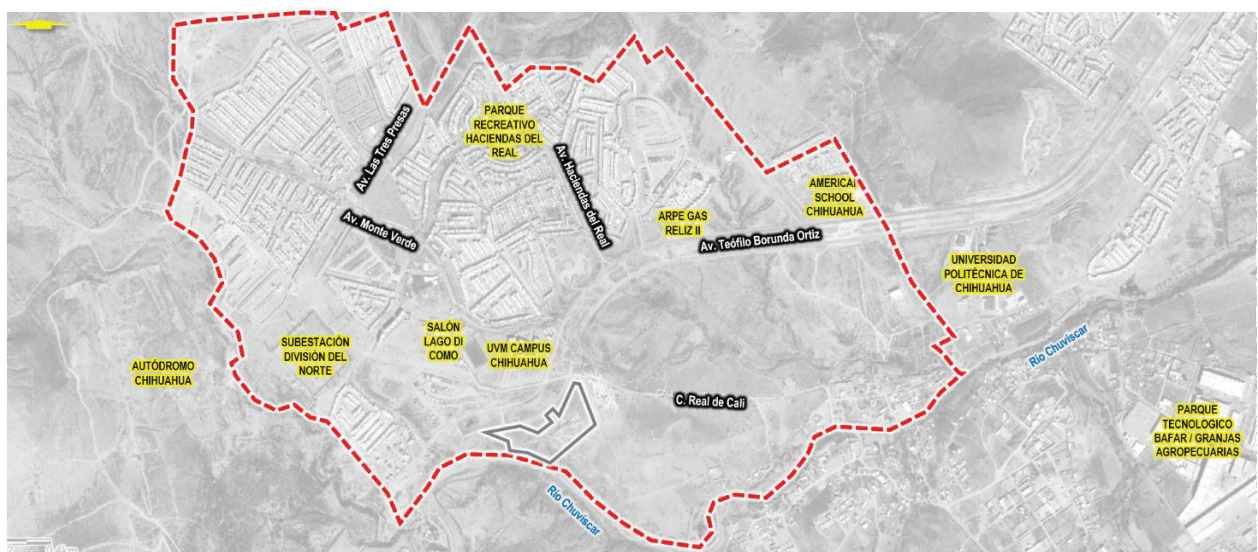


Ilustración 2. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia con información del IMPLAN, 2025.

3.1.2- DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 65,072.855 m², ubicado sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz, esquina con la futura vialidad C. Real de Cali, dentro del Ejido Labor de Terrazas, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por esta modificación, la cual se define por las siguientes colindancias:

- Al norte se delimita con la Av. Teófilo Borunda Ortiz y propiedades privadas.
- Al oriente se define por la C. Real de Cali y propiedades privadas.
- Al sur por parcelas del Ejido Labor de Terrazas.
- Finalmente delimitando con el poniente con el Parque El Encino.

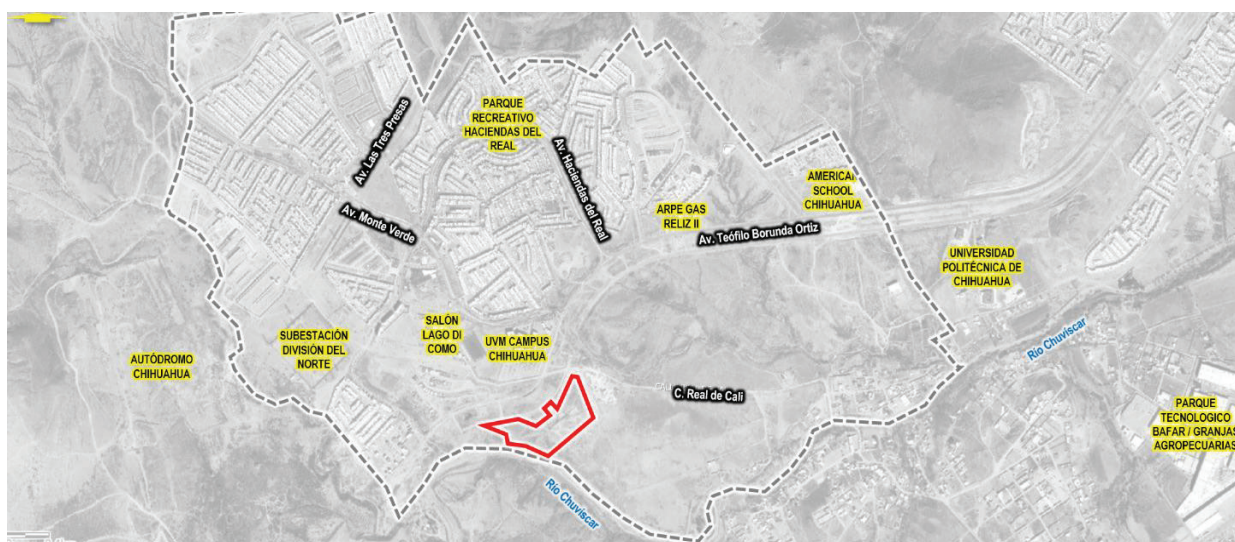
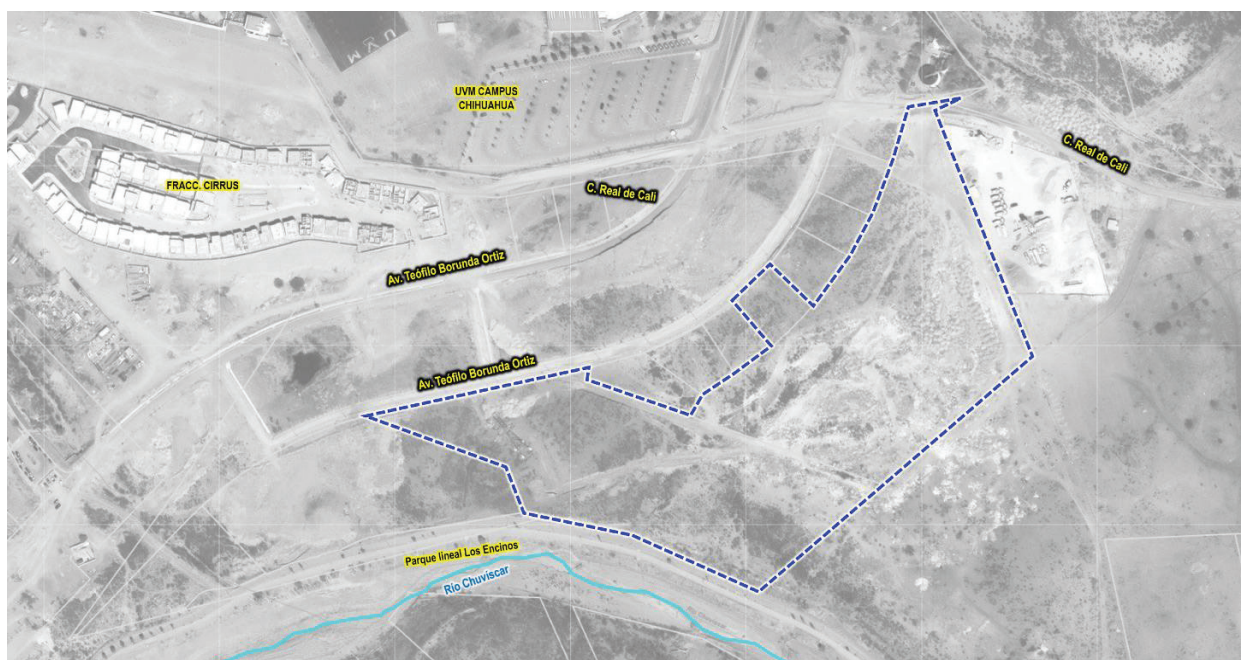


Ilustración 3. El predio y sus accesos principales. Fuente: Elaboración propia con información de Google Earth, 2025.



3.1.3.- TENENCIA DE LA TIERRA

El polígono al que se refiere éste estudio es resultado de la unión de dos predios que suman una superficie total de 65,072.855 m² ubicado sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz esquina con C. Real de Cali, dentro del Ejido Labor de Terrazas, dentro de la ciudad de Chihuahua, propiedades a nombre de CENTRO FAMILIAR VIDA ABUNDANTE, ASOCIACION CIVIL, identificados de la siguiente manera:

PREDIO	PARCELA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	FOLIO REAL
Fracción 1-A Mixto Intenso y ZEDEC	Parcela 148	35,737.283 m²	715-004-064	2942041
Fracción 2 Mixto Intenso, ZEDEC, Zona de Amortiguamiento	Parcela 148	29,335.527 m²	715-004-062	1930541

Polígono de Aplicación TOTAL 65,072.855 m²

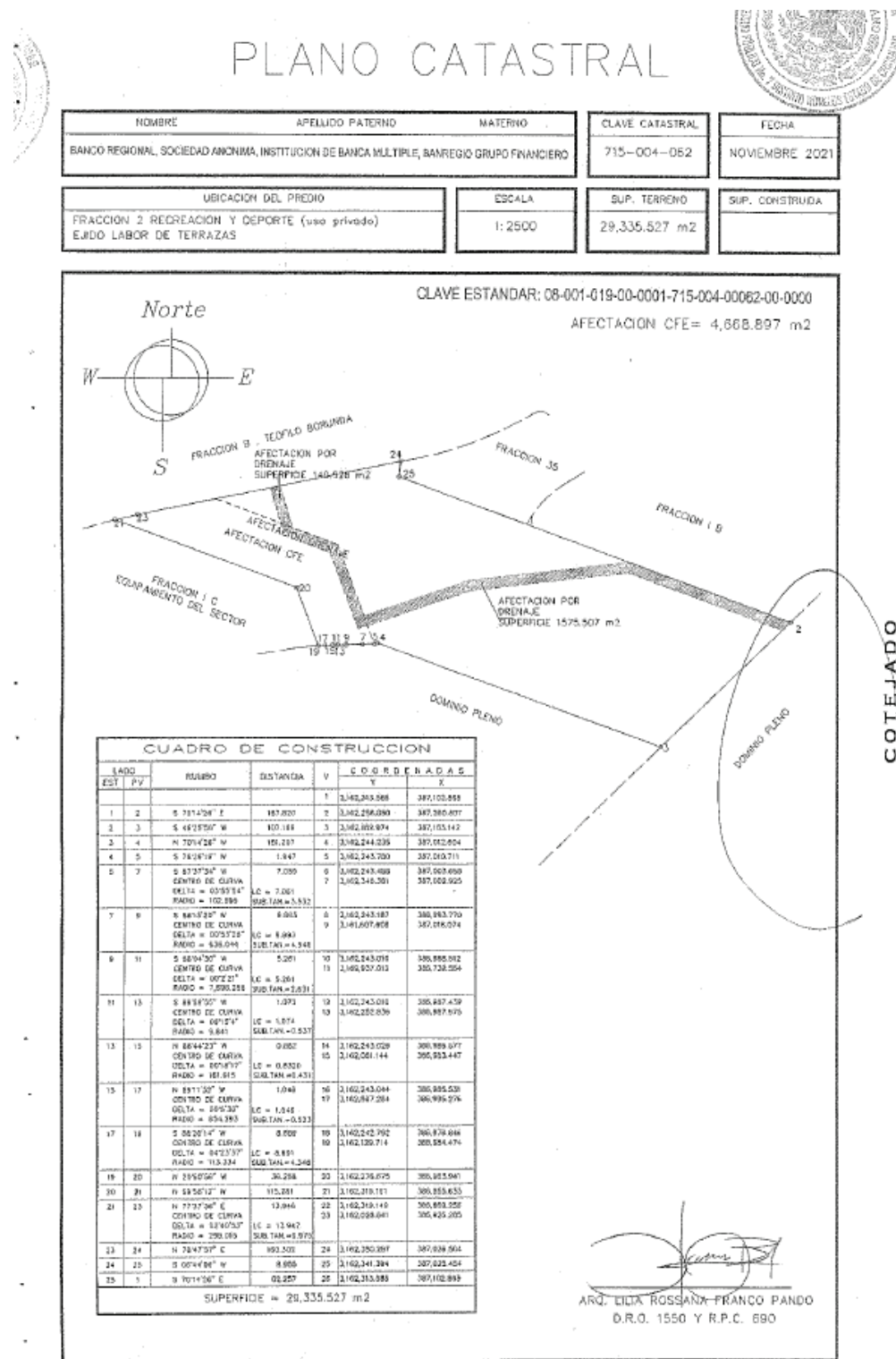
Los predios son presentados mediante la escritura pública Número 7,012, Volumen 302, ante la Notaría Pública Número 7 para el Distrito Judicial Morelos con fecha del 29 de octubre del 2021. En el cual, se PROTOCOLIZÓ EL DICTAMEN DE FUSIÓN – SUBDIVISIÓN a favor del comprador “BANCO REGIONAL”, S.A IBM, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, actuando por cuenta y orden del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 851-02414, mediante la señora Aida Floridet del Carmen Destarc Sáenz en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria en Primer lugar del fideicomiso y su fiduciario Francisco Javier Iglesias López.

El notario público 249 de la ciudad de México Raúl Rodríguez Piña hace constar que se celebra bajo el instrumento 34,060 con fecha 13 de Marzo 2024 el convenio de sustitución de comodatarios en el que en sus antecedentes de describe el CONTRATO DE COMODATO con fecha del 25 de octubre del 2023, celebrado entre la señora Aida Floridet del Carmen Destarc Sáenz en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria en Primer lugar del fideicomiso No. 851-02414, a favor de la Comodataria CENTRO FAMILIAR VIDA ABUNDANTE, ASOCIACIÓN CIVIL y CLUSTER EDUCARTINO LEGADOASOCIACION CIVIL.

Asimismo, se presenta el OTORGAMIENTO DE PODER por parte del “BANCO REGIONAL”, S.A IBM, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, actuando por cuenta y orden del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 851-02414, a través de su delegado fiduciario su fiduciario Francisco Javier Iglesias López, el cual, en la Cláusula Primera, hace constar del otorgamiento del poder en favor de la persona moral denominada CENTRO FAMILIAR VIDA ABUNDANTE, ASOCIACION CIVIL, en favor del señor ENRIQUE ANTONIO BREMER BACA, mediante el Poder asentado Número 133,463, Volumen 6,530 ante la Notaría Pública No. 4 de Cd. Juárez, Distrito Bracos del Estado de Chihuahua con fecha del 04 de julio del 2025, a cargo del Notario Público Eduardo Romero Ramos.

Por otra parte, se presenta la PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS de la persona moral denominado CENTRO FAMILIAR VIDA ABUNDANTE, ASOCIACIÓN CIVIL, compareciendo como Presidente del Consejo el señor ENRIQUE

ANTONIO BREMER BACA, en su carácter de Delegado Especial de la asamblea, con facultades para ejecutar Actos de Dominio de los bienes y derechos de la Sociedad.



PLANO CATASTRAL

NOMBRE	APELLIDO PATERNO	MATERNO	CLAVE CATASTRAL	FECHA
PARCELAS CHUVISCAR S. DE R.L DE C.V.			000-000-000	AGOSTO 2021
UBICACION DEL PREDIO			ESCALA	SUP. TERRENO
MIXTO INTENSO 1A DE LA PARCELA 148 EJIDO LABOR DE TERRAZAS			1:2500	35,737.283m ²
			SUP. CONSTRUIDA	

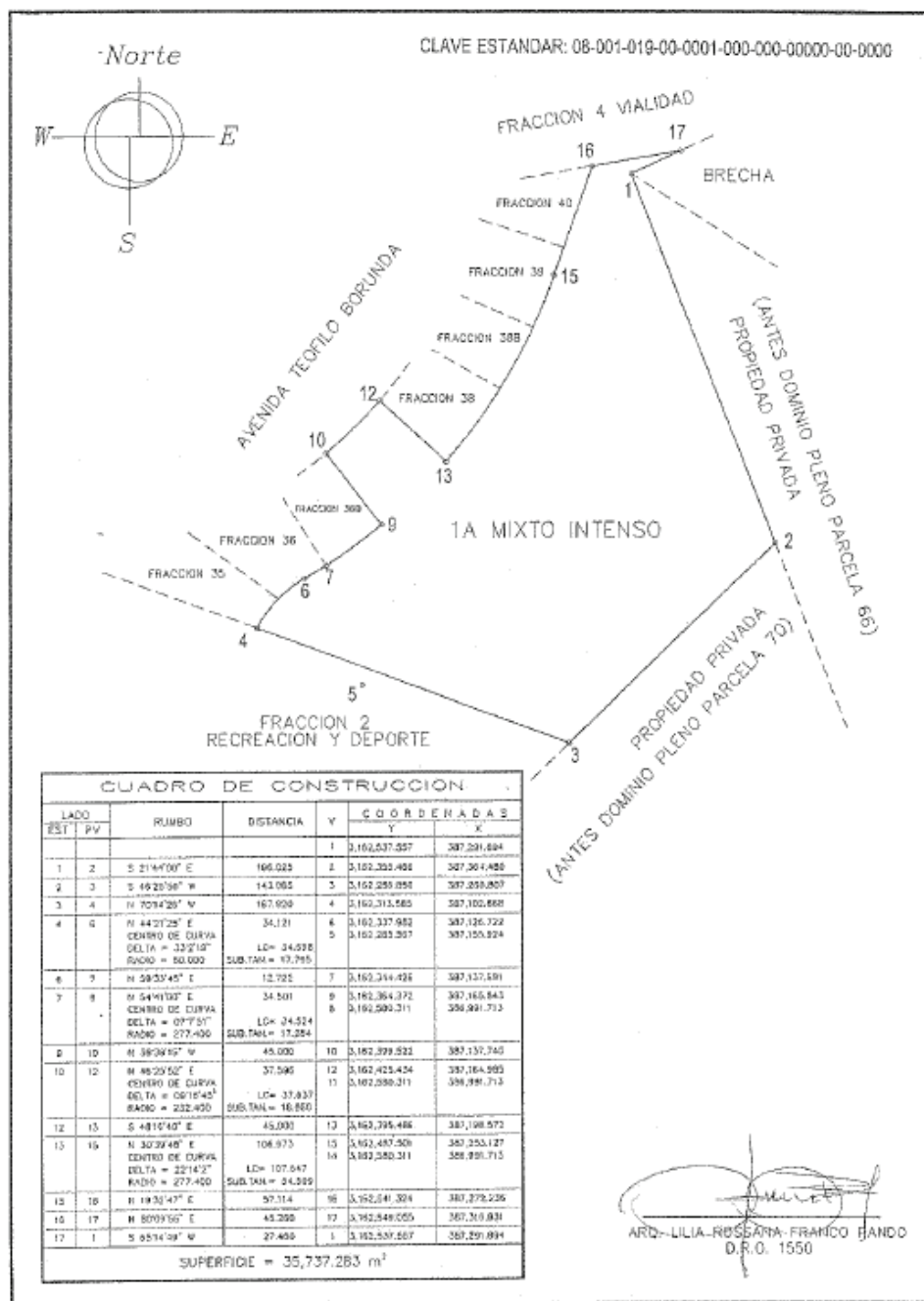


Ilustración 5. Plano Catastral de la Fracción 1-A Mixto Intenso.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040						
ZONA		USO SUELO	SUPERFICIE		%	
	AR	SUELO PROGRAMADO	40,092.014	M2	61.61	%
	PE	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	24,980.841	M2	38.39	%
POLÍGONO DE APLICACIÓN			65,072.855	M2	100.00	%

Tabla 1. Relación de Superficies Zonificación Primaria.

3.2.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a lo dictaminado por el PDU respecto a la Zonificación Secundaria, el predio cuenta con Uso de Suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado (55.28%), Mixto Intenso (4.48%) y Zona de Amortiguamiento (con 31.64%, considerando afectación vial 1.85% y afectación de CFE con 6.75%). La poligonal cuenta con acceso por la Av. Teófilo Borunda Ortiz y la C. Real de Cali.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Habitacional de diversas densidades como H-45, H-60+ y H-35 viv/has, Equipamiento General, Zona Especial de Desarrollo Controlado, entre otros.

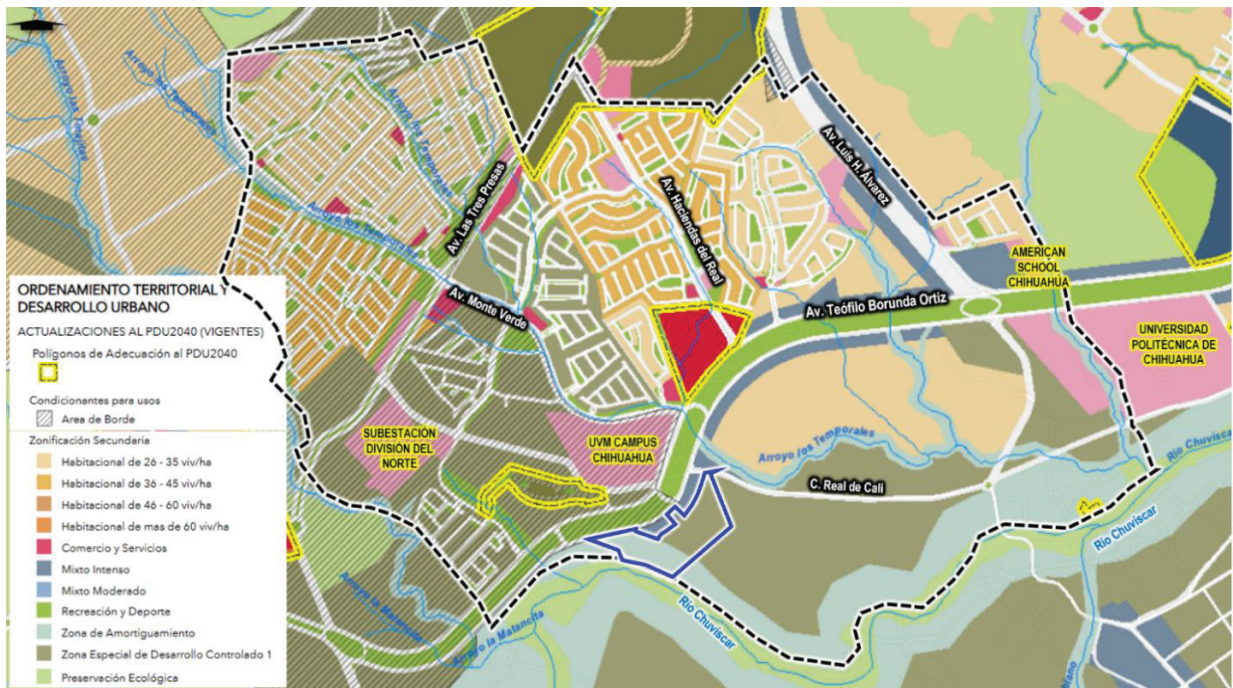


Ilustración 7. Usos de Suelo PDU 2040. Fuente IMPLAN,2025.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040						
ZONA		USO SUELO	SUPERFICIE		%	
	MI	MIXTO INTENSO	2,915.316	M2	4.48	%
	ZEDEC	ZONA ESPECIAL DESARROLLO CONTROLADO	35,973.048	M2	55.28	%
	ZA	ZONA DE AMORTIGUAMIENTO	20,589.004	M2	31.64	%
	ZA	AFECTACIÓN CFE	4,391.837	M2	6.75	%
AFECTACIÓN VIAL (Av. Teófilo Borunda y C. Re			1,203.650	M2	1.85	%
POLÍGONO DE APLICACIÓN			65,072.855	M2	100.00	%

Tabla 2. Relación de Superficies Zonificación Secundaria.

3.2.3. 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 50.00 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. Actualmente le da acceso al predio se hace por esa vialidad y no se encuentra urbanizada.

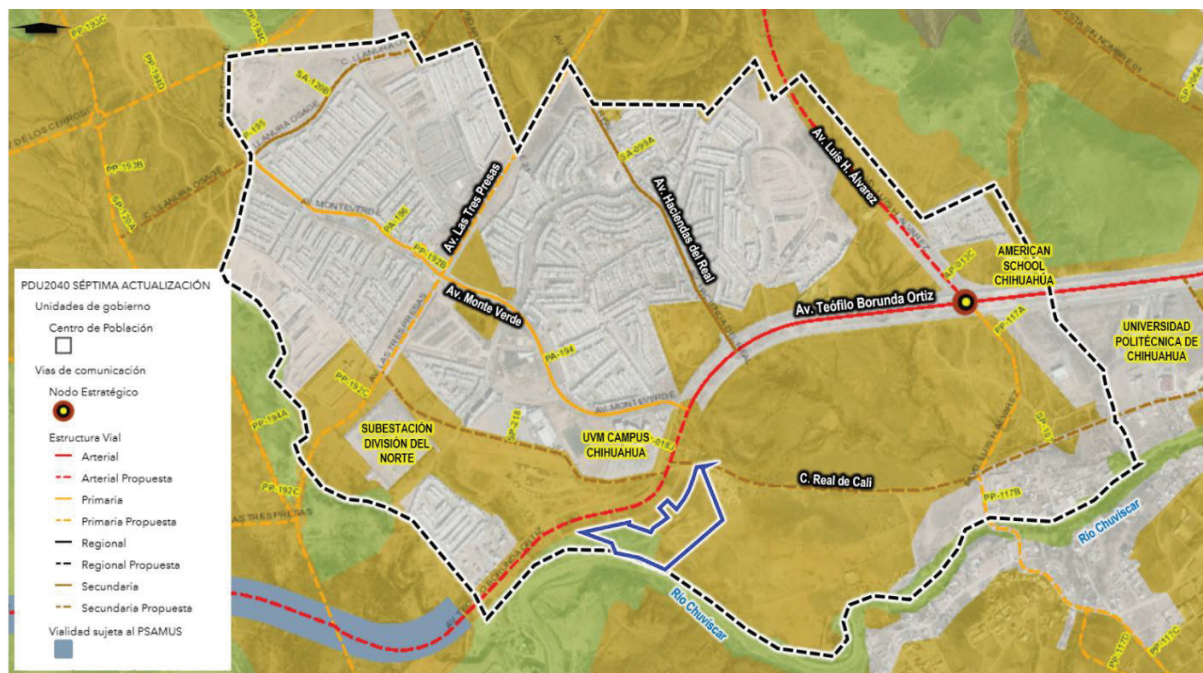


Ilustración 8. Plano de estructura vial y su sección inmediata, PDU 2040. Fuente: SIGMUN, 2025.

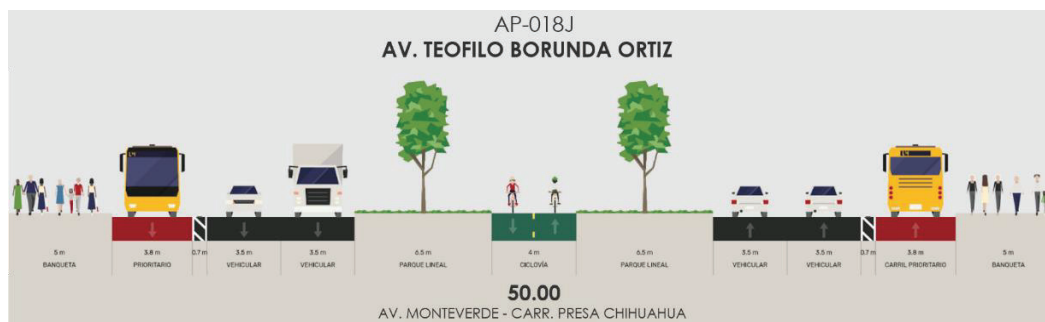


Ilustración 9. Sección vial Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: SIGMUN, 2025.

IV- DIAGNÓSTICO

4.1.- CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

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

4.2.1. ÁMBITO REGIONAL

La posición estratégica de Chihuahua, de manera centralizada, permite que sea un centro de tránsito e intercambio de mercancías, debido a que se interconecta con poblaciones del estado a través de líneas de ferrocarril y autopistas (Juárez, Ojinaga, Delicias-Camargo-Jiménez, Cuauhtémoc, etc.); y a través de líneas aéreas con algunas ciudades del sur de los Estados Unidos y las principales capitales del país.

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

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), donde la edad promedio en el estado es de 29 años de edad.

4.2.2. ÁMBITO URBANO

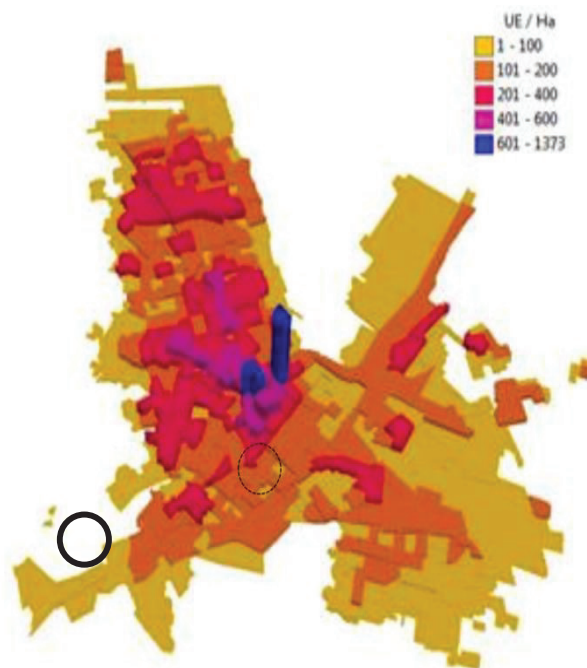
Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha ido generando un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, sobre todo al poniente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y torres departamentales, además de usos mixtos, comercios y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continúa manifestando déficits en algunos aspectos relacionados con los asentamientos existentes y en la cobertura de servicios para la población en general, como lo es la incompleta operación del sistema de transporte público, las carencias de pavimento y equipamiento en colonias populares y la cobertura de algunos servicios básicos adicionales.

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

De acuerdo con los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENU, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada.

*Ilustración 10. Densidad de Unidades Económicas.
Fuente: IMPLAN, con Información de INEGI, 2014.*



4.2.3. ÁMBITO DE INFLUENCIA

El predio en estudio se localiza en la zona suroriente de la Ciudad de Chihuahua, zona conocida por su pujante desarrollo en los últimos años sobre todo de complejos residenciales de nivel medio alto, lo que ha generado una necesidad inminente en cuanto a accesibilidad, equipamientos urbanos, comercios, entre otros.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas, como la cercanía a algunos corredores importantes de la ciudad, destacando la Av. Teófilo Borunda Ortiz que conecta directamente con el centro de la ciudad y las vialidades principales de la mancha urbana. Sin embargo, por pertenecer a un sector en proceso de consolidación solo cuenta con una sola línea de transporte público, el cual, debería de reforzar el sistema de movilidad alternativa, entre otros.

Actualmente el PDU considera la zona aledaña a la zona de estudio cercano al Subcentro Urbano Surponiente, núcleo de importancia para toda la ciudad, por lo que, es pertinente la consolidación de equipamientos de primer nivel. En este contexto, el predio en estudio no solo se beneficia de su entorno inmediato, sino que también contribuye activamente al fortalecimiento del sistema urbano, al ofrecer una oportunidad concreta para implementar políticas de desarrollo orientadas a la

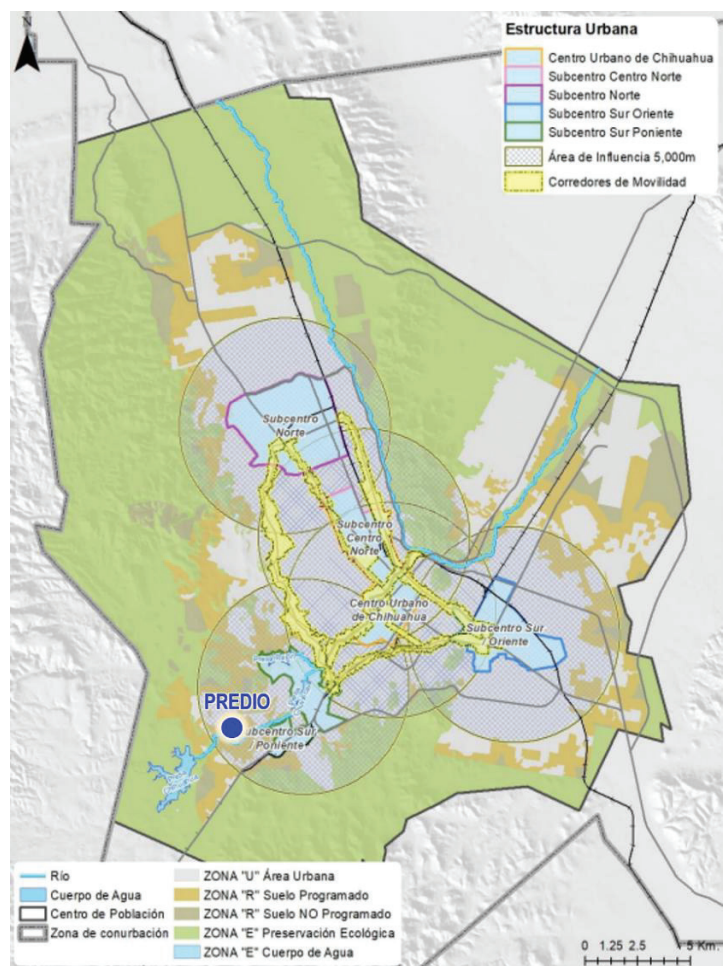
sostenibilidad, la equidad territorial y la mejora de la calidad de vida urbana.

4.2.- ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

Cuando hablamos de estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta, que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad de Chihuahua, ya que cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en el centro urbano, así como los subcentros poco consolidados y sin estrategia de fortalecimiento.

La ciudad cuenta con una estructura urbana incipiente, es decir, aún en proceso de consolidación. Su desarrollo ha estado fuertemente influenciado por la localización de fuentes de empleo, especialmente en zonas industriales, así como por la expansión de áreas comerciales. Esta configuración ha generado concentraciones de actividad en el centro urbano tradicional, mientras que los subcentros urbanos que han surgido en otras zonas de la ciudad aún carecen de una estrategia clara de fortalecimiento y articulación. Esta situación ha derivado en una estructura urbana fragmentada, con desigualdades en el acceso a servicios, equipamientos y oportunidades.

Ilustración 11. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040, IMPLAN 2025.



En referencia a la estructura urbana de la zona, el predio se encuentra dentro del radio de influencia del Subcentro Urbano Sur Poniente (situado al nororiente del predio a 3,900 m de distancia) definido en los instrumentos de planeación de la Ciudad de Chihuahua, dicho polígono es desarrollado a partir de las fuentes de trabajo, equipamiento urbano, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad. Es colíndate a los usos comerciales y mixtos por su colindancia a la Av. Teófilo Borunda Ortiz que es de primera jerarquía para

la estructuración vial de la ciudad. Asimismo, el predio se ubica al nororiente del predio a 7,300 m de distancia del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

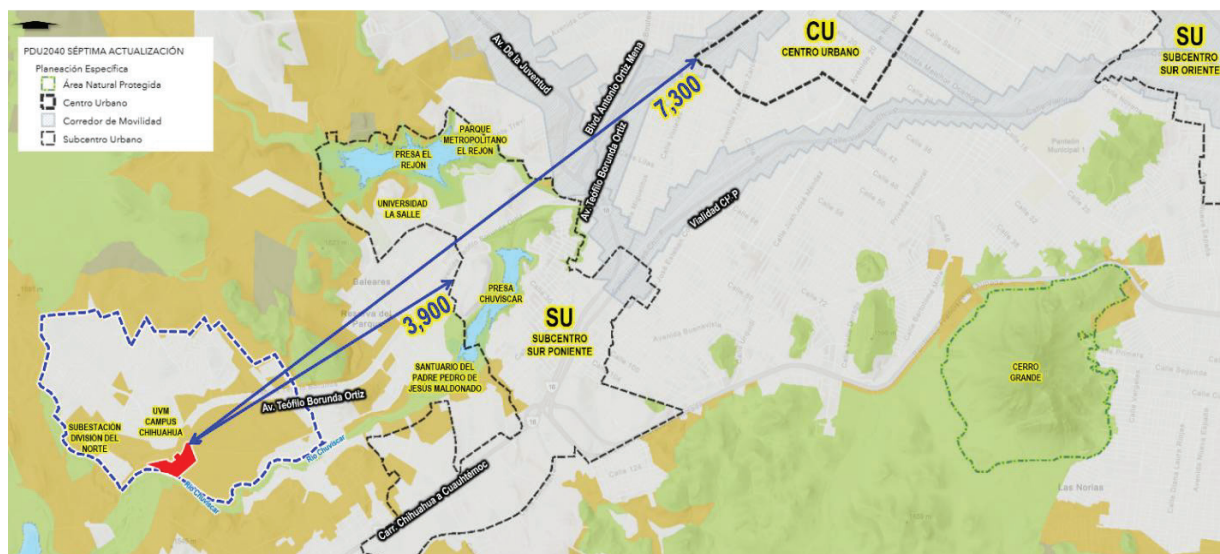


Ilustración 12. El predio y la estructura urbana. Fuente: SIGMUN 2025.

4.3.- ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial se fundamentan en la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.



Ilustración 13. Asentamientos Humanos. Fuente: SIGMUN 2025.

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la colindancia con la Av. Teófilo

Borunda Ortiz que circula en sentido oriente-poniente, conforma un corredor principal de la ciudad, concentrando negocios y acceso a zonas habitacionales ya consolidadas y en proceso de consolidación, así como equipamientos y comercios locales.

4.3.1. ATRACTORES

Como atractor prioritario existe el corredor urbano llamado Av. Teófilo Borunda Ortiz, vialidad que le da acceso al predio, el cual, funciona como un gran nodo donde se ubican diversos comercios, viviendas, espacios mixtos, conteniendo diversidad de giros como restaurantes, venta de comida rápida, venta de muebles, partes de automóviles, farmacias, gimnasios, entre otros giros.

Ilustración 14. Equipamiento educativo UVM. Fuente: Google Maps, 2025.



Cabe destacar que a los alrededores se concentran distintos equipamientos educativos, lo cual posiciona a la zona con una vocación estudiantil y de servicios educativos, mencionando la Universidad del Valle de México, la Universidad Politécnica de Chihuahua, la American School Chihuahua, fuera del área de influencia se ubica la Universidad la Salle, el CBTis 158, entre otros.

Esta condición lo convierte en un punto clave dentro de la estructura urbana de Chihuahua, con potencial para recibir inversiones en vivienda, comercio y equipamiento por el hecho de tener suelo de reserva urbana, contribuyendo así al fortalecimiento del tejido urbano y a la mejora de la calidad de vida en la zona.

4.4.- VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, el predio cuenta con una ubicación privilegiada en el centro de la ciudad, ya que cuenta con todos los servicios, infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona predomina uno de los rangos más altos de la ciudad, rondando el valor unitario hasta \$6,000.00 pesos el metro cuadrado, en ese sector que es una zona ya urbanizada de acuerdo con el PDU 2040 vigente.

El valor del suelo de la zona según el SIGMUN no dictamina un valor unitario, las colindancias cuentan con valores desde \$3,810.00 hasta \$4,60.00 pesos el m².

En este sentido, cualquier propuesta de desarrollo en este predio debe considerar no solo su valor económico actual, sino también su potencial de valorización futura, derivado de las políticas de densificación, la mejora continua de la infraestructura urbana y la creciente demanda de vivienda bien localizada.

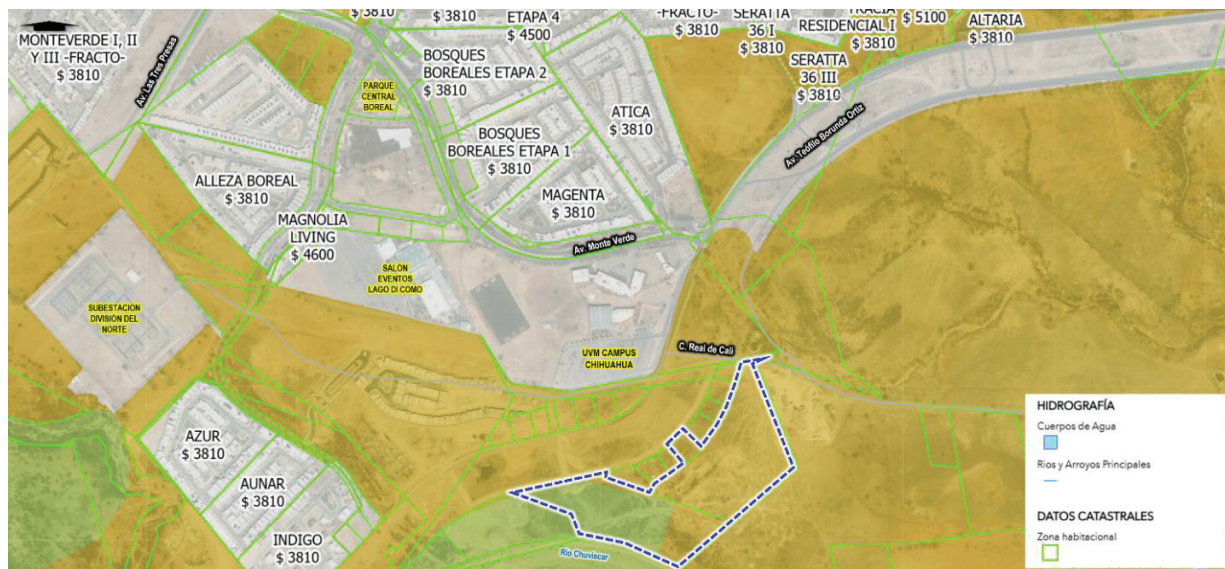


Ilustración 15. Valores del suelo, cercanos al predio de aplicación. Fuente: SIGMUN 2025.

4.5.- ANALISIS SOCIOECONÓMICO

4.5.1. NIVEL ESTATAL

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

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

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

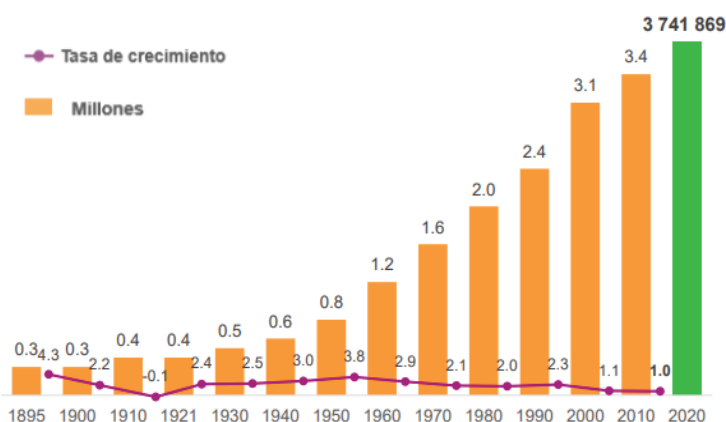


Ilustración 16. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

4.5.2. NIVEL MUNICIPAL

En el análisis del contexto poblacional del Municipio de Chihuahua, es fundamental considerar los datos proporcionados por el Sistema de Información del Censo de Población y Vivienda (SINCE) 2020, los cuales permiten comprender la dinámica demográfica local y su evolución en el tiempo. De acuerdo con esta fuente, la población total del municipio asciende a 937,674 habitantes, lo que representa una proporción significativa dentro del total estatal y lo posiciona como el municipio más poblado del estado.

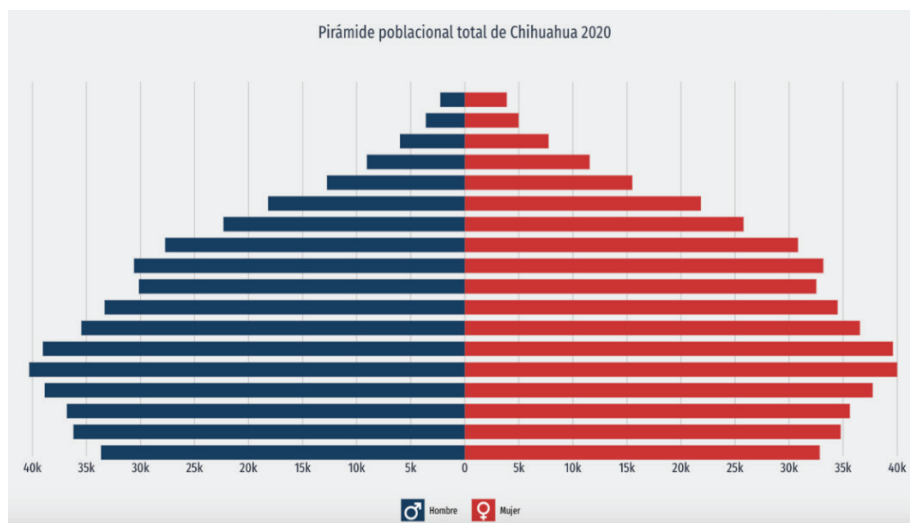
Población. Este crecimiento poblacional ha mostrado una tendencia positiva y sostenida, con una tasa media anual de crecimiento del 1.82%, lo que indica una recuperación respecto a periodos anteriores. Para ponerlo en perspectiva, en el Censo de 2010, la tasa de crecimiento fue de 1.57%, mientras que en el año 2000 fue de 1.40%. Cabe destacar que, en 1995, el municipio experimentó una tasa de crecimiento más acelerada, alcanzando un 3.52% anual, lo que refleja un periodo de expansión urbana más intensa. Esta evolución demuestra que, aunque el ritmo de crecimiento se ha moderado, la ciudad continúa atrayendo población y expandiéndose territorialmente.

En cuanto a la distribución por sexo, los datos indican que 480,434 habitantes son mujeres, lo que representa el 51.23% de la población total, mientras que 457,240 son hombres,

equivalentes al 48.77%. Esta ligera mayoría femenina es consistente con las tendencias demográficas observadas a nivel estatal y nacional.

Ilustración 17. Estructura por edad y sexo.

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020.

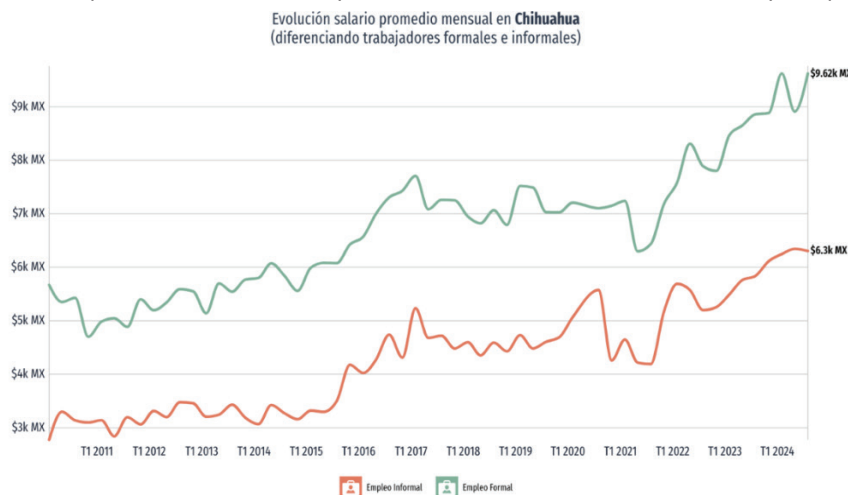


Un aspecto

relevante del perfil demográfico del municipio es la estructura por edad, ya que una proporción significativa de la población se encuentra en el rango de 20 a 24 años, lo que permite clasificar a Chihuahua como un municipio predominantemente joven. Esta característica tiene implicaciones importantes para la planeación urbana, ya que implica una alta demanda de servicios educativos, empleo, vivienda accesible y espacios públicos adecuados para una población activa y en crecimiento.

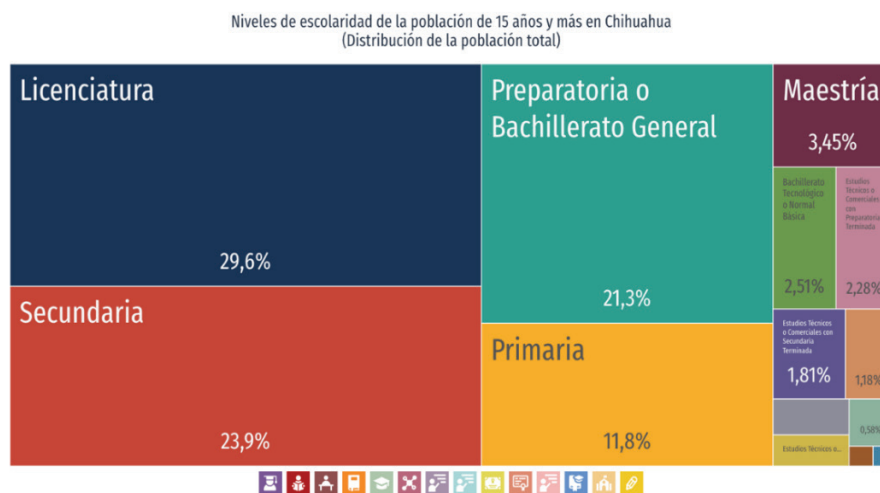
Empleo y educación. En términos económicos, la población ocupada en Chihuahua en el tercer trimestre de 2024 fue 1.81M personas, siendo superior en 0.95% al trimestre anterior (1.79M ocupados), el salario promedio mensual en el tercer trimestre de 2024 fue de \$8.43k MX siendo superior en \$432 MX respecto al trimestre anterior (\$8k MX), mostrando que los ingresos de la población del municipio se concentran principalmente en un rango salarial de entre 2 y 5 salarios mínimos, lo que indica un nivel de ingreso medio-bajo. Esta información es clave para orientar políticas públicas en materia de desarrollo social, vivienda asequible, movilidad y acceso a servicios básicos, ya que refleja la capacidad adquisitiva de la mayoría de los hogares.

Ilustración 18. Evolución salario promedio mensual en Chihuahua. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020.



Referente a educación en la siguiente gráfica se muestra la distribución porcentual de la población de 15 años y más en Chihuahua según el grado académico aprobado. En 2020, los principales grados académicos de la población de Chihuahua fueron Licenciatura (210k personas o 29.6% del total), Secundaria (170k personas o 23.9% del total) y Preparatoria o Bachillerato General (151k personas o 21.3% del total).

Ilustración 19. Niveles de escolaridad de la población de 15 años y más en Chihuahua. Fuente: INEGI, Censo de



Población y Vivienda. 2020.

Densidad habitacional. En conjunto, estos datos permiten construir un perfil demográfico y socioeconómico claro del municipio, el cual es esencial para fundamentar cualquier propuesta de desarrollo urbano, ya que las características de la población determinan en gran medida las necesidades, prioridades y oportunidades de intervención en el territorio.

Esta densidad poblacional en el municipio muestra efectos como los tiempos de traslado, en la siguiente gráfica se muestra la distribución de población según tiempos de traslado hasta su trabajo en 2020 comparado con los tiempos de traslado a nivel nacional. En Chihuahua, el tiempo promedio de traslado del hogar al trabajo fue 23.9 minutos, 86.2% de la población tarda menos de una hora en el traslado, mientras que 4.34% tarda más de 1 hora en llegar a su trabajo. Por otro lado, el tiempo promedio de traslado del hogar al lugar de estudios fue 16.6 minutos, 97.3% de la población tarda menos de una hora en el traslado, mientras que 1.55% tarda más de 1 hora.

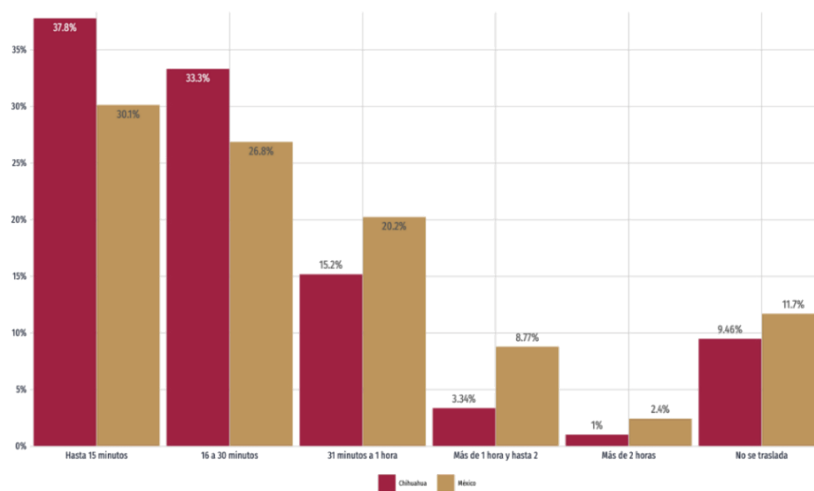


Ilustración 20. Distribución de la población según tiempo de traslado al trabajo (2020). Fuente: Data México con información de INEGI, 2020.

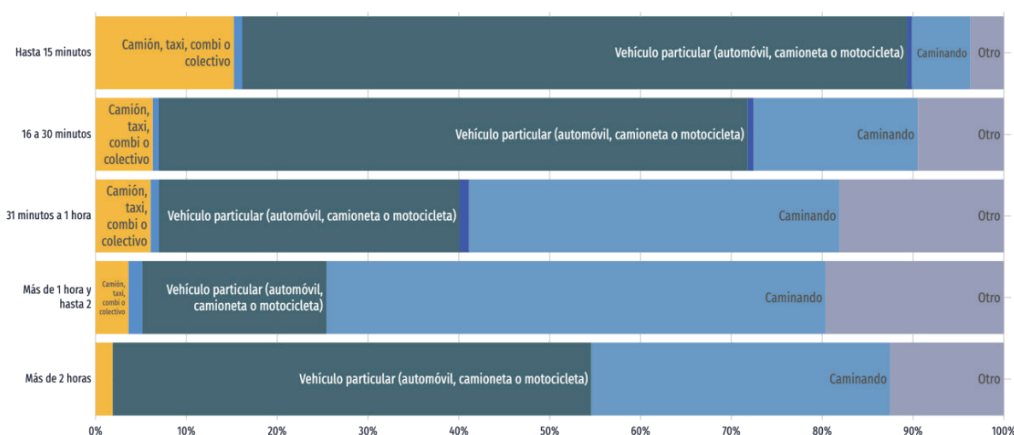


Ilustración 21. Tiempo de traslado al trabajo según medio de transporte (2020). Fuente: Data México con información de INEGI, 2020.

4.5.3. ÁREA DE ESTUDIO

Se llevó a cabo un análisis detallado de la zona de influencia del predio utilizando información proveniente del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), específicamente a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2020.

Para este estudio, se consideraron los datos correspondientes a las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) donde se identificó 5 AGEB, que permite una segmentación territorial precisa y útil para el diagnóstico urbano y social. A partir de esta información, fue posible establecer un perfil sociodemográfico y urbano de las colonias que se encuentran dentro del área de estudio, lo cual proporciona una visión más clara del contexto inmediato del predio.

Población. Se determina una población total dentro del polígono de estudio de 7,529 habitantes, de los cuales, el 50.90 % representa a la población femenina, mientras que el 49.0 % es población masculina. Los grupos poblacionales de mayor representación son de 30-59 años con 3,648 y de 15-29 con 1,489 personas respectivamente.

Población		
	Población total	7,529
	Población femenina	3,848
	Población masculina	3,667
	Población de 0 a 14 años	2,135
	Población de 15 a 29 años	1,489
	Población de 30 a 59 años	3,648
	Población de 60 años y más	159
	Población con discapacidad	37
Fecha de actualización: 2020		

Ilustración 22. Composición de población del área de estudio. Fuente: INEGI, 2020.

Población en situación de

Vulnerabilidad. De la población total de 7,529 personas, el 0.05 % de la población cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 37 personas.

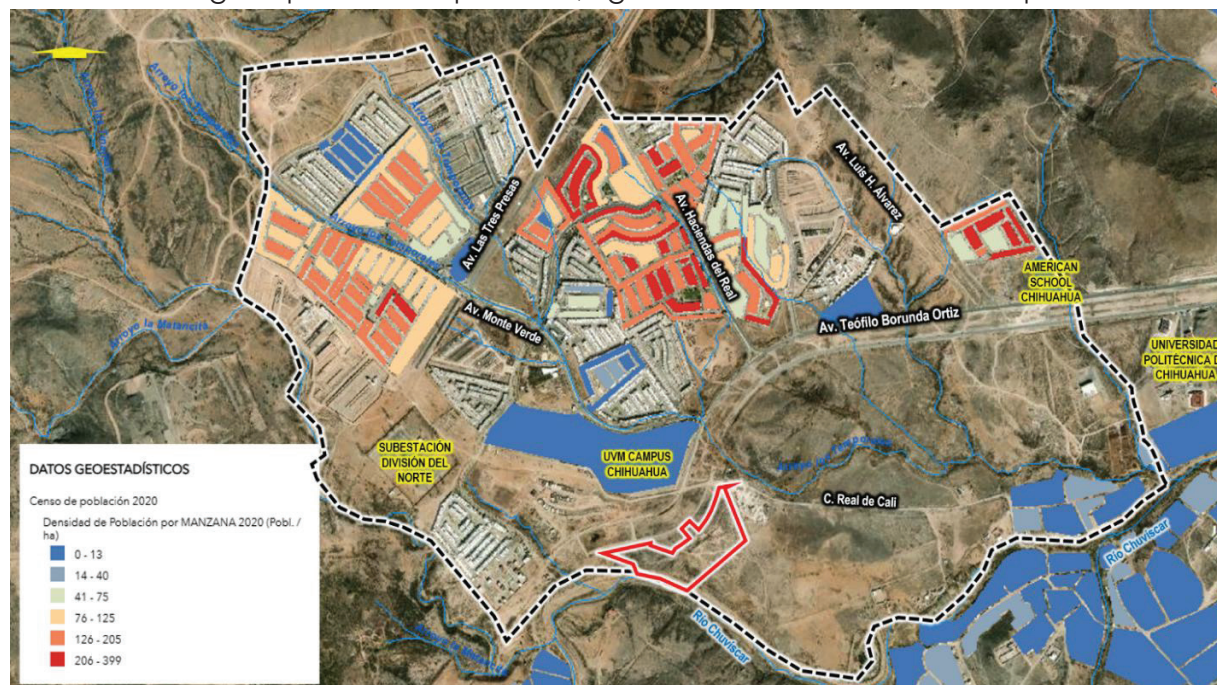


Ilustración 23. Densidad de población por manzana. Fuente: SIGMUN con información de INEGI, 2020.

Salud. Dentro de la derechohabiencia del sector salud corresponde al 55.0 % de población del área de estudio se encuentra afiliada a algún tipo de servicio de salud,

correspondiente a 3,465 usuarios. De los servicios de salud el que provee el IMSS es el que más derechohabientes cuenta, correspondiendo al 57.0 %, mientras que el 9.0 % de la población acude al servicio del ISSSTE, el resto de la población se encuentra afiliada a servicios de salud privados en su mayoría.

Vivienda. Se detectan en la zona de estudio existen 3,159 viviendas, de las cuales 2,660 son viviendas habitadas, mientras que el restante de las viviendas se encuentra deshabitadas, cabe destacar que la totalidad de las viviendas cuentan con todos los servicios básicos como energía eléctrica, agua entubada, drenaje, servicio sanitario.

Características Económicas

De la población total el 58.0 % corresponde a Población Económicamente Activa, mientras que el 38.0% corresponden a población ocupada, mientras que 7% a población desocupada.

4.6.- MEDIO NATURAL

4.6.1. CLIMA

El municipio de Chihuahua se localiza dentro de una de las regiones semiáridas del país, lo que implica condiciones climáticas particulares que influyen directamente en el desarrollo urbano, la disponibilidad de recursos naturales y las estrategias de adaptación ambiental. Esta región se caracteriza por la escasez de cuerpos de agua superficiales, lo que refuerza la importancia de una gestión eficiente del recurso hídrico y de políticas de sustentabilidad ambiental en los procesos de planeación territorial.

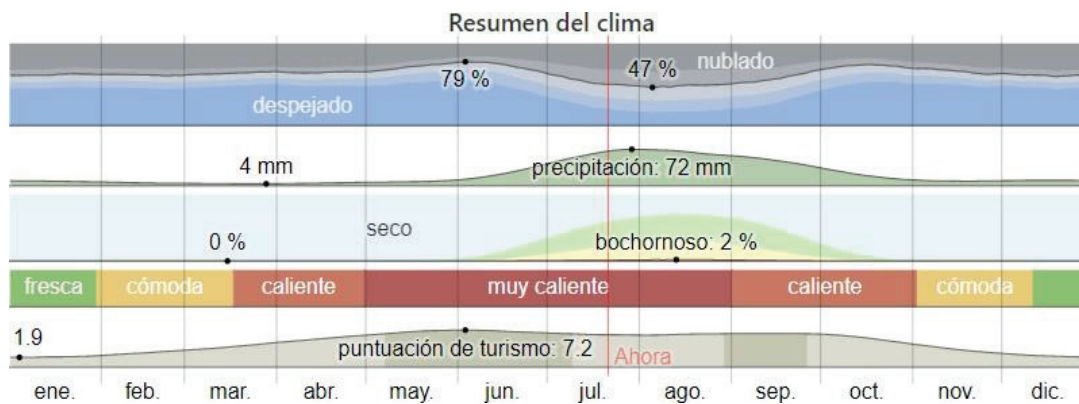


Ilustración 24. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

El clima predominante en el municipio es seco templado, una clasificación que se traduce en amplitudes térmicas marcadas entre el día y la noche, así como entre las distintas estaciones del año. La temperatura media anual se sitúa en torno a los 18 °C, lo que indica un clima moderado en términos generales. Sin embargo, se registran extremos térmicos significativos, con una temperatura mínima media de -7.4 °C durante el invierno y una máxima media de hasta 37.7 °C en los meses más cálidos del verano.

Uno de los fenómenos climáticos más relevantes en la región es la ocurrencia de heladas, que se presentan en promedio durante 112 días al año. De estos, se identifican 3 días de heladas tardías, que suelen ocurrir en el mes de abril, y 4 días de heladas tempranas, registradas comúnmente en octubre y noviembre. Estas condiciones representan un reto para la agricultura, la infraestructura y el diseño urbano, ya que requieren medidas de adaptación para mitigar sus efectos.

En cuanto a la precipitación pluvial, el municipio presenta una media anual de 400 mm, lo que confirma su clasificación como zona semiárida. Las lluvias se concentran en un promedio de 71 días al año, generalmente durante los meses de verano, lo que implica una distribución estacional marcada. Esta estacionalidad debe ser considerada en el diseño de sistemas de captación, drenaje pluvial y manejo de escurrimientos.

La humedad relativa promedio es del 49.0%, lo que indica un ambiente generalmente seco, con baja retención de humedad en el aire. Además, la zona presenta vientos dominantes provenientes del suroeste, los cuales influyen en la ventilación natural, la dispersión de contaminantes y el confort térmico en espacios abiertos y edificaciones.

En conjunto, estas condiciones climáticas deben ser consideradas como factores determinantes en la planeación urbana y el diseño arquitectónico, ya que afectan la elección de materiales, la orientación de las construcciones, la eficiencia energética y la resiliencia del entorno construido frente a fenómenos meteorológicos extremos.

4.6.2. GEOLOGÍA

En el análisis geológico realizado sobre el predio en cuestión, se determinó que no existen fallas geológicas presentes dentro de sus límites. Esta condición representa una ventaja significativa desde el punto de vista estructural y de seguridad, ya que la ausencia de fracturas o desplazamientos en el subsuelo reduce considerablemente el riesgo de movimientos telúricos locales que pudieran afectar la integridad de futuras construcciones. Además, al no detectarse ningún tipo de fallamiento geológico en el área, no es necesario implementar medidas adicionales de mitigación o refuerzo estructural en la planeación urbana del sitio.

Según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en el contexto geológico, la "clase Luvisol", el cual, se refiere a un tipo de suelo caracterizado por un horizonte de acumulación de arcilla y una capacidad de intercambio catiónico moderada a alta, siendo un grupo de suelos de menor meteorización y con mayor desarrollo de la fracción de arcilla en comparación con otros suelos menos evolucionados. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) utiliza la cartografía edafológica para clasificar estos y otros tipos de suelo en México, permitiendo conocer su distribución y características en el territorio nacional.

Dado que no se presentan condiciones geológicas adversas ni riesgos asociados a fallas estructurales del terreno, se concluye que el predio es apto para el desarrollo urbano sin necesidad de considerar factores de seguridad adicionales relacionados con la geología. Esta situación favorece tanto la viabilidad técnica de las obras que pudieran proyectarse en el sitio como la seguridad de los futuros habitantes que residan en el área.

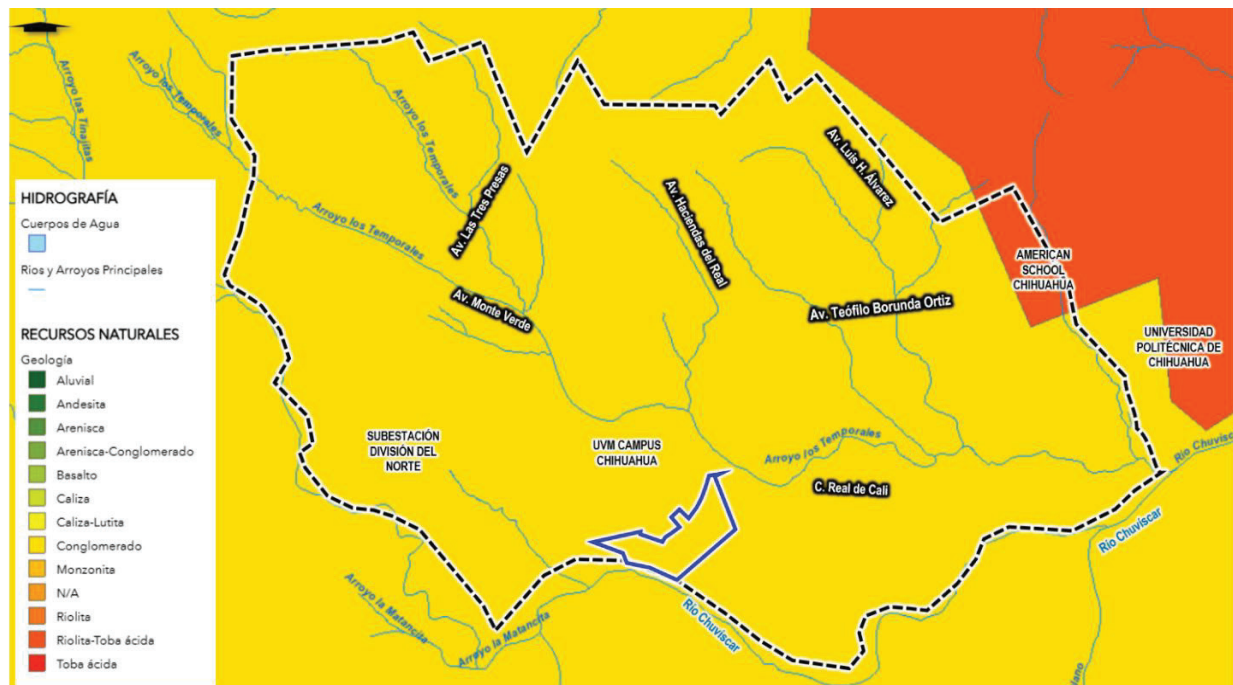


Ilustración 25. Plano de Geología. Fuente: SIGMUN, 2025.

4.6.3. EDAFOLOGÍA

Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Luvisol que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), el cual, se refiere a un tipo de suelo caracterizado por un horizonte de acumulación de arcilla y una capacidad de intercambio catiónico moderada a alta, siendo un grupo de suelos de menor meteorización y con mayor desarrollo de la fracción de arcilla en comparación con otros suelos menos evolucionados.

Asimismo, el suelo con el subtipo Cambisol indica que su fertilidad varía, pudiendo ser de moderada a alta, como en el Cambisol éutrico, que tiene un buen contenido de nutrientes y se adapta bien a la agricultura.

La mezcla de ambos suelos, significa que se trata de un suelo con un horizonte de iluviación (donde se acumula la arcilla) característico de un Luvisol, y una formación incipiente de al menos un horizonte subsuperficial con evidencia de transformación del material parental y estructura, como en un Cambisol. En términos simples, es un suelo menos evolucionado que un Luvisol puro, pero con más desarrollo que un Cambisol básico, mostrando señales de acumulación de arcilla en profundidad y cierta alteración del material.

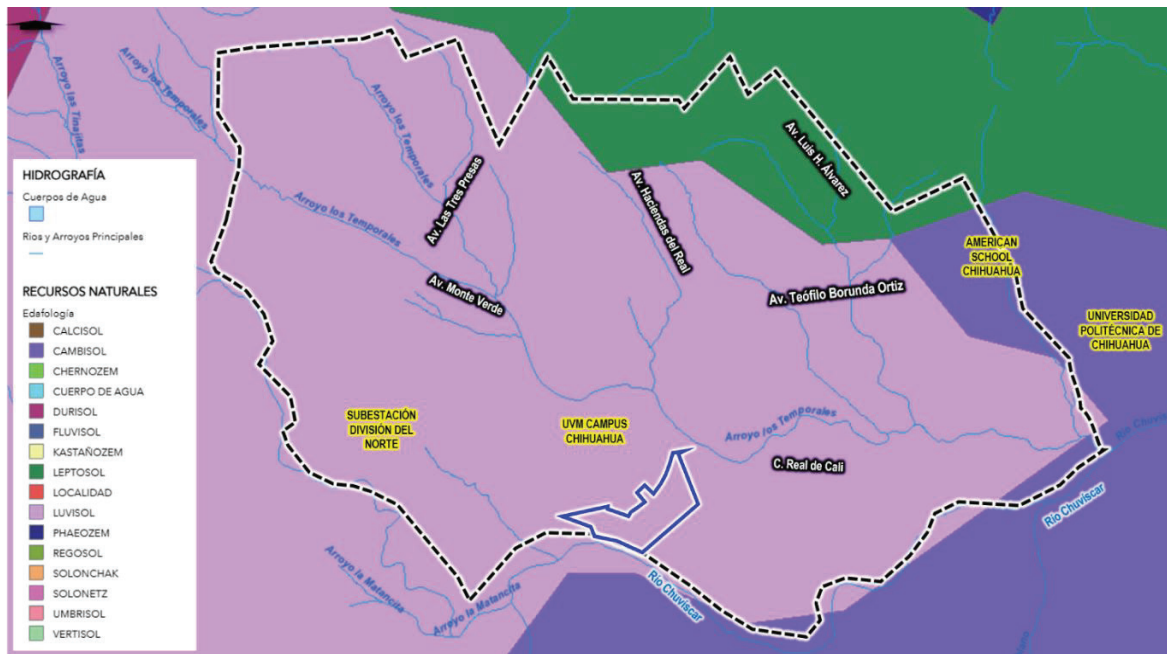


Ilustración 26. Plano de Edafología. Fuente: SIGMUN, 2025.

4.6.4. TOPOGRAFÍA

El predio se ubica dentro de una zona en proceso de consolidación, el cual, cuenta con equipamientos y algunos desarrollos habitacionales, con la infraestructura necesaria para su aprobación. La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, contiene ligeras ondulaciones con un porcentaje de pendiente que oscila entre 1.4 % a 12.2 %, dentro de la cota superior de 1,521MSNM (provenientes desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz) hasta los 1,507 MSNM (donde se ubica el río Chuvíscar).

El rango de pendiente es bajo, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para la construcción debido a que el terreno se ubica en una superficie alta, aun así, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio.

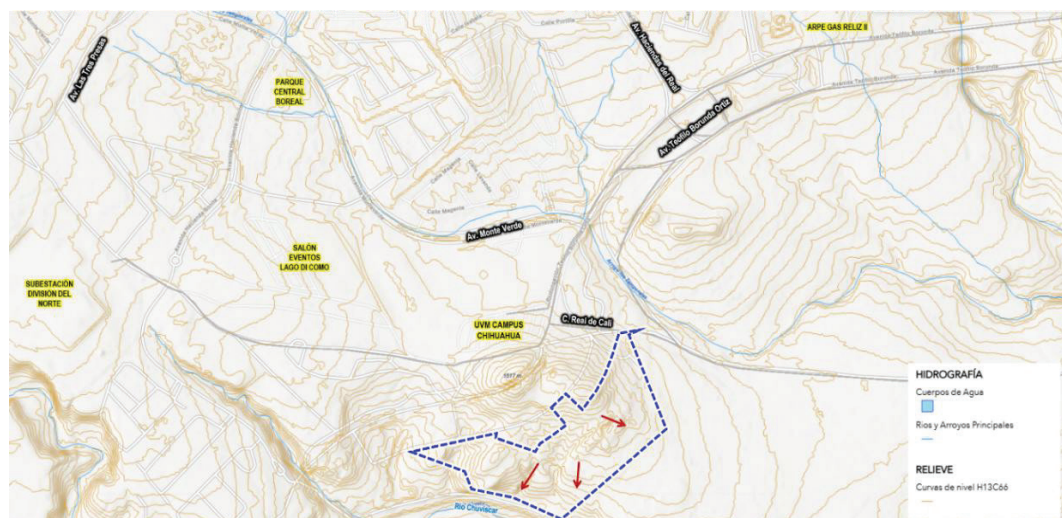


Ilustración 27. Plano de Topografía. Fuente: SIGMUN, 2025.

En cuanto a las características topográficas específicas del predio, se ha determinado que el terreno presenta una morfología variada, con ligeras ondulaciones hasta topografía un poco más abrupta, sin embargo, no representan obstáculos significativos para su aprovechamiento.



Ilustración 28. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Elaboración propia con datos de Google Earth, 2025.

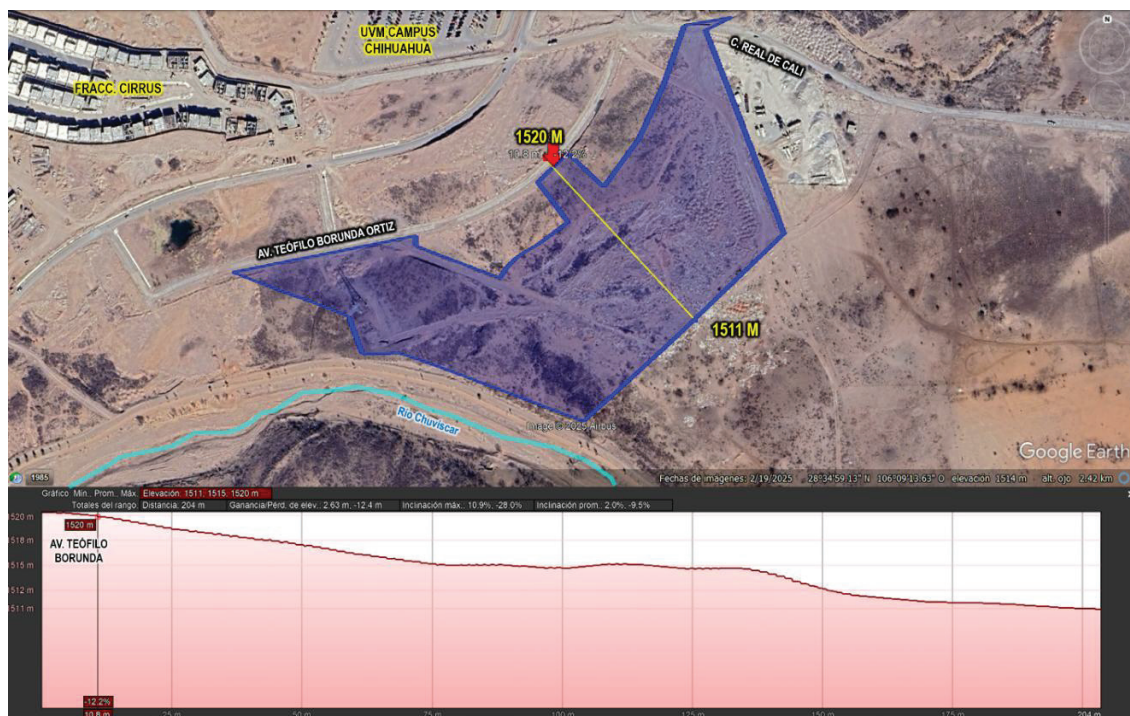


Ilustración 29. Perfil de Elevación longitudinal oriente. Fuente: Elaboración propia con datos de Google Earth, 2025.



Ilustración 30. Perfil de Elevación longitudinal poniente. Fuente: Elaboración propia condatos de Google Earth, 2025.

Aunque el rango de pendiente es bajo y no representa una dificultad técnica para el desarrollo urbano, es importante considerar estas ligeras variaciones topográficas en la etapa de diseño de cualquier proyecto. Esto permitirá optimizar el uso del terreno, garantizar un adecuado escurrimiento pluvial y asegurar la funcionalidad y durabilidad de las obras. En resumen, la topografía del predio es altamente favorable para su desarrollo, siempre que se integren adecuadamente las condiciones del terreno en la planeación y ejecución del proyecto.

4.6.5. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El área de estudio en donde se asienta el polígono de aplicación se caracteriza por un entorno mixto, con suelo de reserva y algunos asentamientos, predominantemente habitacional, con una notable presencia de equipamientos educativos como la Universidad del Valle de México, Universidad Politécnica de Chihuahua, entre otros, áreas deportivas, verdes y de recreación, que contribuyen a la regulación natural del ciclo hidrológico y al equilibrio ambiental de la zona enfatizando el Parque lineal el Encino que culmina en el Parque Metropolitano 3 Presas.

Estas áreas verdes no solo mejoran la calidad del aire y la estética urbana, sino que también cumplen una función importante en la infiltración del agua pluvial y en la reducción del escurrimiento superficial.

Según el Programa Sectorial de Agua Pluvial en la Ciudad de Chihuahua, menciona que, “sobre el Río Chuvíscar se han construido tres presas cuya función principal es

control de avenidas y abastecimiento de agua potable a la Cd. de Chihuahua: la presa Chihuahua, Presa Chuvíscar y Presa el Rejón las cuales están construidas en la porción más occidental de la cuenca del río". El Predio se encuentra dentro de la Subcuenca Hidrológica RH24Kc y a su vez la Subcuenca Chuvíscar I, con un área de 382.90 km², el cual, cuenta con una cobertura alta situada en zona ceril o de lomerío, con una pendiente de 0.0143 %, y con una longitud de 32,266.31 m.

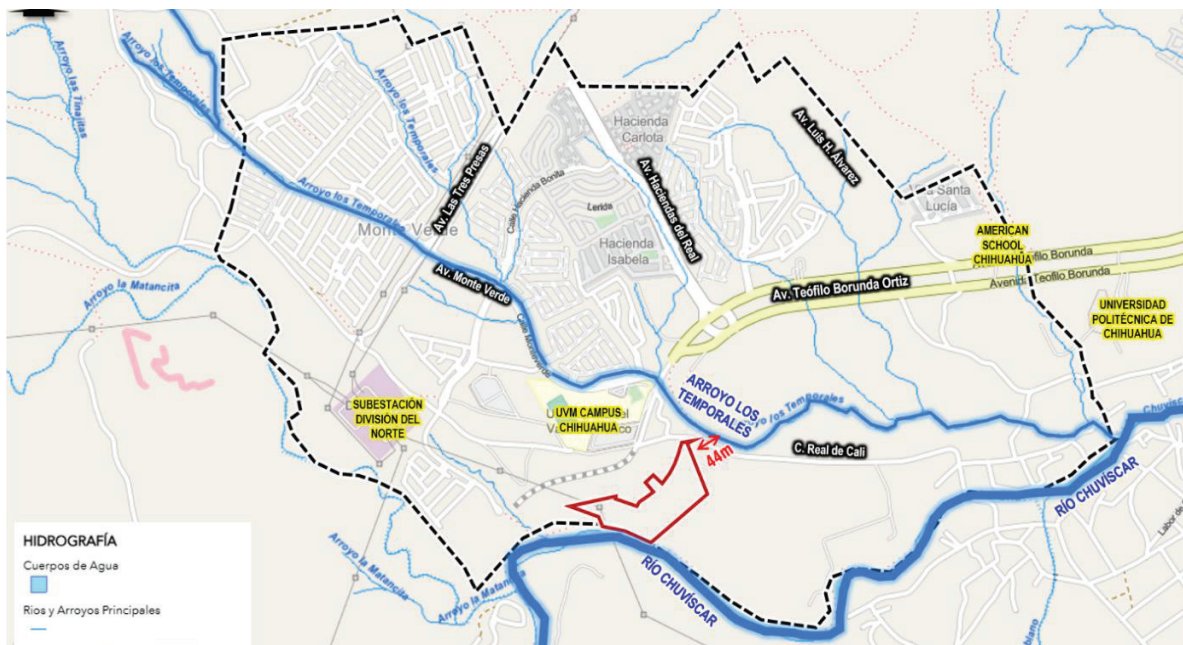


Ilustración 31. Plano de Hidrografía. Fuente: SIGMUN, 2025.

Según el PSAP, la "cuenca del Río Chuvíscar Zona Alta. - Inicia en la Sierra Azul al poniente de la ciudad, en el río se ubican la presa Chihuahua y la presa Chuvíscar además de la presa El Rejón cuya entrada de agua proviene del arroyo con el mismo nombre. Aguas abajo de la confluencia del arroyo el rejón con el río, se ha revestido hasta la confluencia con el río Sacramento, siendo este tramo un atractivo cauce que parte la ciudad en dos partes. Le confluyen varios escurrimientos cruzando las calles de la ciudad, tal es el caso de los arroyos La Canterra, Plaza de toros, las Malvinas, El Barro, La Canoa, Chamizal y La Manteca. El área de la cuenca, hasta la confluencia con el río Sacramento es de 682.86 Km²".

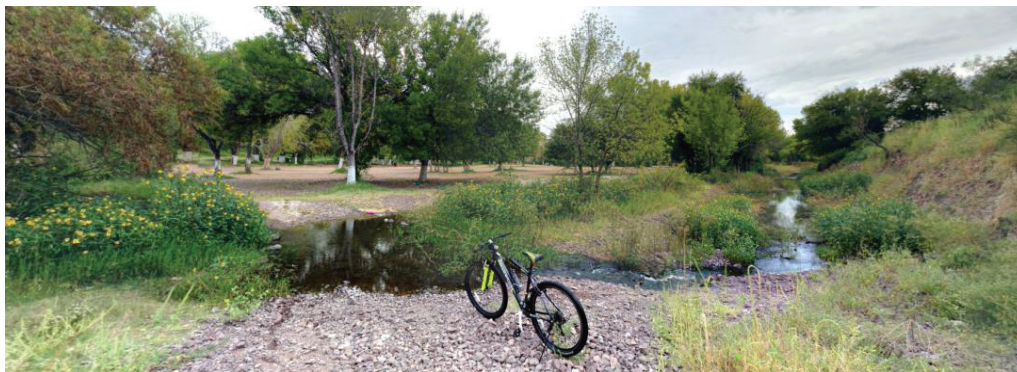


Ilustración 32. Río Chuvíscar y parque lineal El Encino. Fuente: Google Earth, captura 2025.

Río Chuvíscar. Al sur del predio se localiza el río Chuvíscar, proveniente de la Presa Chihuahua, el cual, funciona como cauce natural que forma parte del sistema hidrológico superficial de la ciudad. Este río cuenta con una longitud total de 34.168 km, de los cuales, 26.246 km se encuentra en un cauce sin revestir, 1.609 km esta detectado como canal de tierra, 1.064 km dentro de un canal trapecial de tierra y 5.114 km de canal trapecial revestido.

El predio se ubica en una posición topográfica elevada, con una diferencia de altitud superior a los 14 metros respecto al nivel del cauce del río. Esta condición geográfica representa una ventaja importante desde el punto de vista hidrológico, ya que reduce significativamente el riesgo de afectaciones por escurrimientos superficiales o inundaciones. La elevación natural del terreno actúa como una barrera de protección frente a posibles eventos hidrometeorológicos extremos, lo cual es un factor positivo para la seguridad de futuras construcciones y habitantes.

Arroyo Los Temporales. Al norte del predio se ubica el arroyo Los Temporales a una distancia de 44.0 m, mismo que nace al norte donde inicia el fraccionamiento Monte Verde, dicho cauce inicia de manera natural y es encauzado al momento de adentrarse en la zona urbana, específicamente en el fracc. Monte Verde.



Ilustración 33. Arroyo Los Temporales, vista desde el Fracc. Monte Verde. Fuente: Google Earth, 2025.

A partir de la Av. Teófilo Borunda Ortiz, el arroyo adquiere su estado natural, mismo que tributa sus aguas al río Chuvíscar. Al surponiente nace otro escurrimiento "sin nombre" ubicado a 89.0 m de distancia del predio.



Ilustración 34. Arroyo Los Temporales, vista desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: Google Earth, 2025.

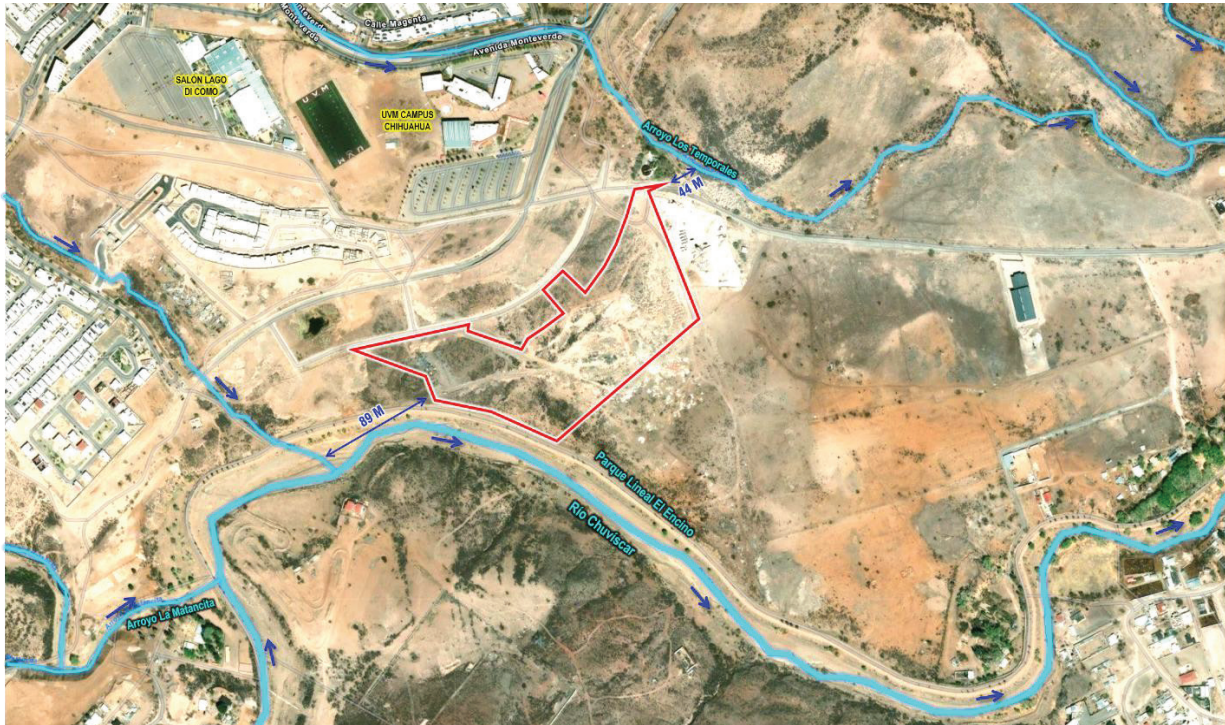


Ilustración 35. Afluentes y el predio. Fuente: Google Earth, 2025.

Estudio Hidrológico para el Control de Agua Pluvial en “Parcelas Chuvíscar”

Se realiza un estudio para el control de los escurrimientos pluviales que afectan a un grupo de parcelas que tienen vocación natural para el desarrollo urbano, en la zona que nos ocupa, donde se detecta que, los escurrimientos que se encuentran dentro de la zona del proyecto, pertenecen al arroyo Los Temporales.

Los fraccionamientos existentes han encauzado parte de ellos mediante canales pluviales, cruces con las vialidades y excavaciones de zanjas para dirigir los flujos hacia los sitios de cruce con la Av. Teófilo Borunda Ortiz, donde se emiten las siguientes conclusiones y recomendaciones:



Ilustración 36. Zona de estudio.

Conclusiones

- ✓ El predio se ubica en la cuenca del arroyo El Temporal el cual es afluente directo del río Chuvíscar en el tramo entre la presa Chihuahua y la Chuvíscar.
- ✓ Las estructuras pluviales se concentran en el cauce principal del arroyo y en tres de sus afluentes, en los cuales se propone la construcción de un encauzamiento a base de canales trapeciales con plantilla revestida, talud de tierra 1v :1.5h y cruces con vialidades con tuberías metálicas pluviales.
- ✓ En base a recorridos de campo, se encontraron estructuras pluviales ya construidas como son: El cruce con la Av. Teófilo Borunda, rectificación del cauce principal y cruce con la Av. De acceso al fraccionamiento Monte Verde. Del Análisis hidráulico de las mismas se concluye que tienen la capacidad para permitir el paso del gasto máximo, a excepción de una tubería de 24" que cruza la vialidad principal ubicado aproximadamente a la mitad del tramo entre el Fracc. Monte Verde y la Av. Teófilo Borunda.

Recomendaciones

- ✓ El cauce principal del arroyo Los Temporales puede ser encauzado considerando que sobre sus márgenes se construyan vialidades que ocupen la zona federal del mismo.
- ✓ - Los afluentes del arroyo principal puede también conducirse por camellones pluviales o por franjas de área verde que contenga el encauzamiento.
- ✓ - La sección transversal de los encauzamientos, consistente en plantilla revestida con taludes de tierra, tiene el propósito de crear áreas verdes en los mismos, sin embargo, es necesario considerar protección contra la erosión para lo cual se recomienda sean cubiertos por una capa vegetal o por una maya permeable que permita también el humedecimiento del suelo.

4.6.6. USOS DE SUELO Y 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.

Ilustración 37. Vegetación en la zona.



El área de estudio por ubicarse dentro de la zona árida, se encuentran pocas especies vegetales con flora muy escasa, contando con vegetación representada por pastizales naturales o inducidos, la flora constituye plantas xerófilas, herbáceas, arbustos de diferentes tamaños entremezclados con algunas especies de cactáceas, así como, huizache, zacates, hojasas y chaparral espinoso, es decir, predominan arbustos de hojas pequeñas, con comunidad florística leñosa.

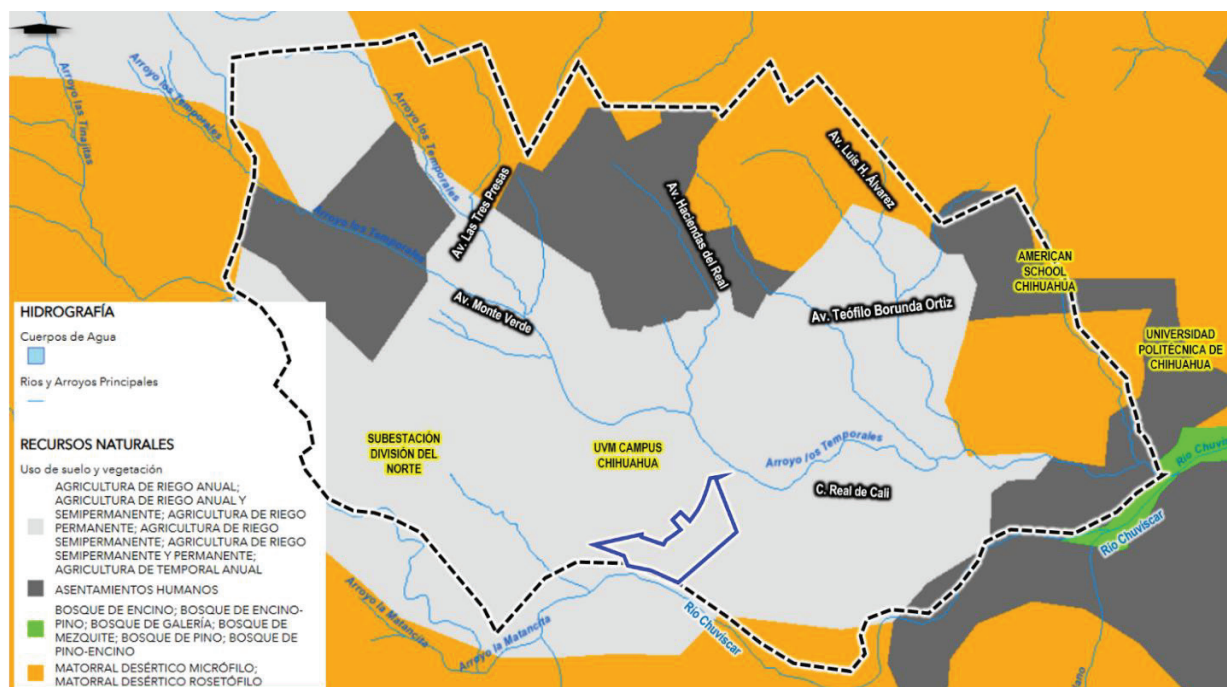


Ilustración 38. Plano de Usos de suelo y Vegetación. Fuente: SIGMUN, 2025.

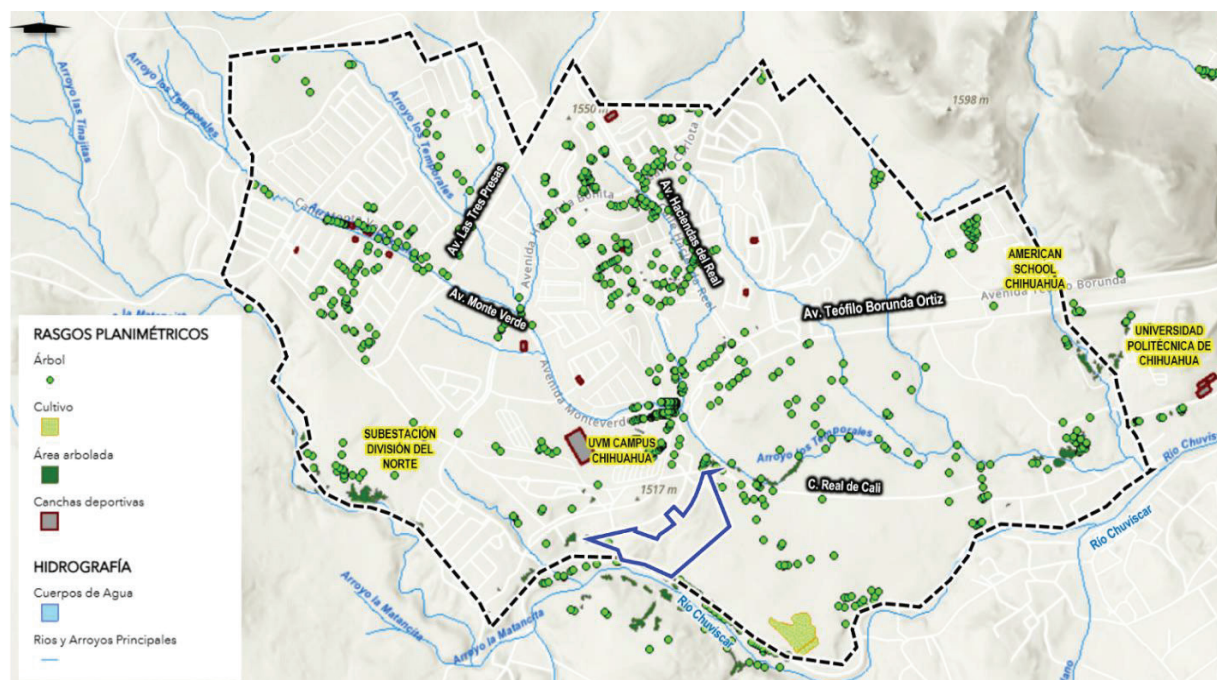


Ilustración 39. Plano de Arborización en el sector. Fuente: SIGMUN, 2025.

4.7.- MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

La zona de estudio se sitúa sobre la vialidad de gran importancia para la ciudad por la Av. Teófilo Borunda Ortiz, contando con una sección vial, a lo largo se ubican diversos comercios, accesos a colonias, equipamientos de cobertura regional, entre otros.

4.7.1. VIVIENDA

Los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H35, H45 y ZEDEC en su mayoría, donde se ubican los fraccionamientos en consolidación del Plan Maestro Boreal y el Fraccionamiento Monteverde predominando la vivienda de tipo medio y medio-alto.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analizó la zona de estudio, donde se visualizaron alrededor de 3,193 viviendas de distintas tipologías y niveles socioeconómicos, donde se detectan 3,106 viviendas particulares dentro de las cuales 2,688 son viviendas habitadas. Cabe mencionar que esta es una zona de rápida construcción por lo que la cantidad actual será aún mayor que la reportada en el Censo 2020.

Dentro del área de estudio, se encontraron 7,600 habitantes, de los cuales, el 51.21% representa a la población femenina, mientras que el 48.60 % es población masculina. Los grupos poblacionales de mayor representación son de 30-59 años con 3,685 y de 15-29 con 1,494 personas respectivamente.

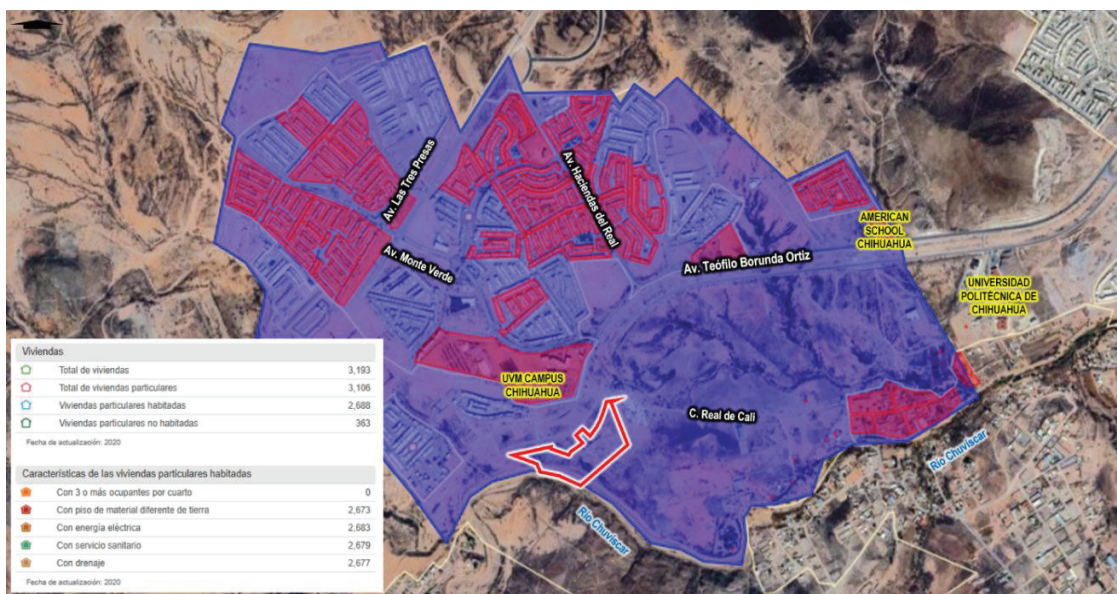


Ilustración 40. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: INV, INEGI.

Cercano al polígono de estudio se ubican las siguientes colonias o fraccionamientos:

- Al norte. Ática, Bosques Boreales, Magenta, Seratta, Alleza Boreal, Monteverde en sus diversas etapas.
- Al oriente. Asentamientos del Ejido Labor de Terrazas.
- Al sur. Asentamientos del Ejido Labor de Terrazas.
- Al poniente: Fraccionamientos Cirrus, Azur, Anuar, Índigo.



Ilustración 41. Asentamientos cercanos al predio. Fuente: SIGMUN, 2025.

La mayoría de las viviendas corresponden a edificaciones unifamiliares emplazadas en lotes individuales con superficies variables entre 100 a 200 m² con construcciones de ladrillo y block en su mayoría, donde los costos de las viviendas varían entre los 2,000,000 a 3,400,000 pesos.



Ilustración 42. Tipología de vivienda dentro en el Plan Maestro Boreal. Fuente: Google Maps.

4.7.2. COMERCIO Y SERVICIOS

La actividad comercial de Chihuahua se localiza a lo largo de vialidades primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, además de cruceros donde se han posicionado algunos centros comerciales significativos.

De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 38 establecimientos económicos en total dentro del área de estudio, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Av. Teófilo Borunda Ortiz y la Av. Monteverde donde se encuentran diversos comercios enfocados al comercio al por menor, con giros como tiendas de conveniencia, abarrotes, farmacias, ferreterías, papelerías.

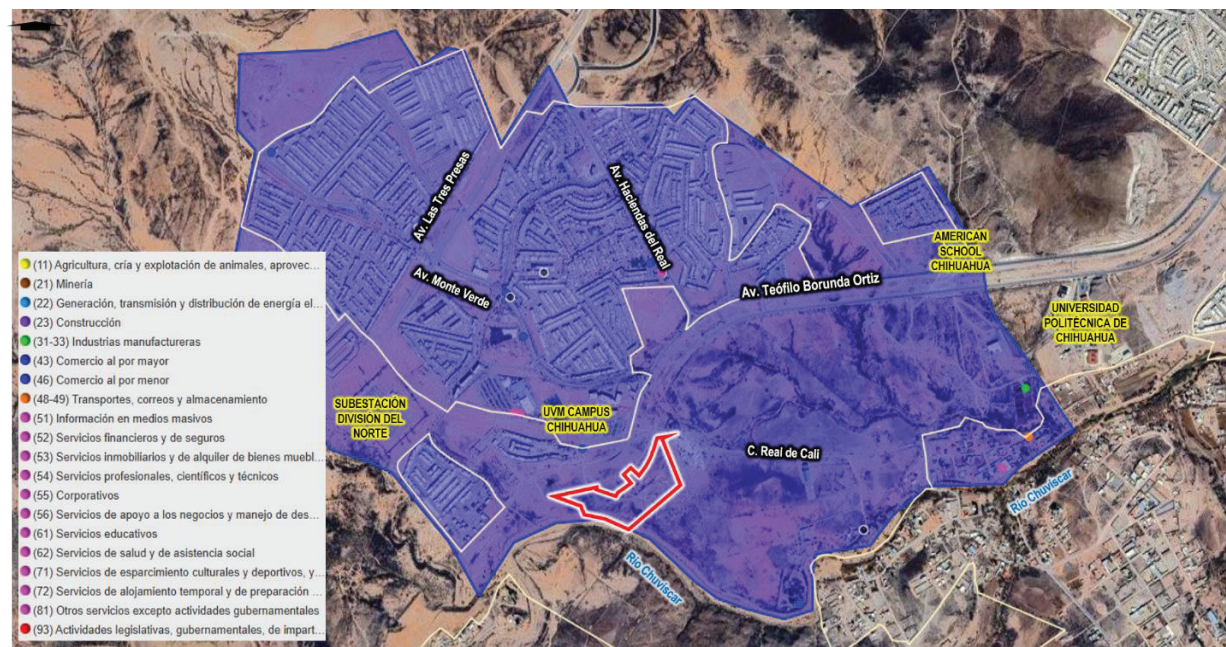


Ilustración 43. Actividades económicas en zona de influencia. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

Dentro del polígono se ubican establecimientos locales situados dentro de las colonias habitacionales como tortillerías, carnicería, farmacias, ferreterías, tiendas de conveniencia, papelería, tiendas de regalo, viveros, restaurantes o fondas, bancos, entre otros.

Asimismo, se ubica un salón de eventos Lago Di Como y escuelas privadas como American School Chihuahua y la Universidad del Valle de México.

Ilustración 44. Establecimientos económicos dentro del polígono de estudio Fuente: DENUE, INEGI.

Establecimientos económicos		
Área geográfica	Actividad económica	
	Industrias manufactureras	2
	Comercio al por menor	20
	Transportes, correos y almacenamiento	1
	Servicios financieros y de seguros	2
	Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	1
	Servicios profesionales, científicos y técnicos	1
	Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	1
	Servicios educativos	2
	Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros	2
	Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	2
	Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	3
	Otros servicios excepto actividades gubernamentales	3



Ilustración 45. Comercio al por menor cercano al predio.

Por otra parte, las prestaciones de servicios destacan salones de eventos, veterinarias, cibercafés, gimnasios, otro de las actividades importantes es la de preparación de alimentos con varias unidades y por último los servicios de reparación-mantenimiento, servicios personales y asociaciones.



Ilustración 46. Equipamientos en la Av. Teófilo Borunda Ortiz.

4.7.3. EQUIPAMIENTO

La zona en cuestión se encuentra actualmente en una etapa de consolidación urbana, lo que implica que, si bien ya cuenta con ciertas infraestructuras básicas, algunos equipamientos urbanos y desarrollos habitacionales, sin embargo, es un sector que presenta déficit en cuanto a equipamientos urbanos especialmente aquellos de carácter público; que comienza a formar un polo de servicios educativos y estudiantiles.

Esta dependencia de la oferta privada puede observarse en equipamientos educativos en todos los niveles, desde guardería hasta universidades, que han proliferado en respuesta a la demanda local. Sin embargo, esta dinámica también puede generar desigualdades en el acceso a servicios, ya que no toda la población puede costear alternativas privadas.

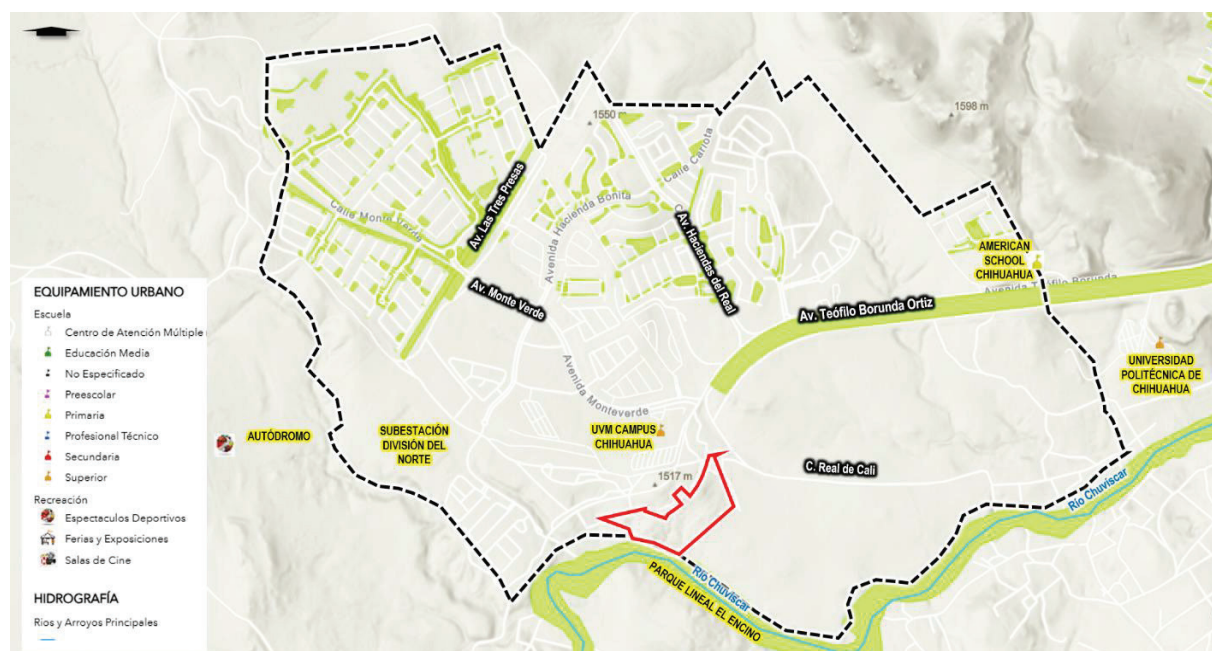


Ilustración 47. Equipamientos urbanos dentro de la zona de estudio.

Se detectan equipamientos de nivel básico se ubican guarderías jardines de niños, primarias, secundaria, iglesias, centros comunitarios, parques y gasolineras, entro otros equipamientos de cobertura local o de la zona. Los equipamientos enlistados se ubicaron dentro de un radio de 1,000 metros son los siguientes:

Equipamiento	Unidad	Equipamiento	Unidad
Parques	58	Módulo Deportivo	1
Unidad Deportiva	1	Preescolar	1
Iglesias	1	Primarias	1
Secundarias	1	Preparatorias	1
Profesional Técnico	2	Guarderías	2
Gasolinera	1	Velatorio	0

Tabla 3. Equipamientos en un radio de influencia.

Subsistema Educación y Cultura. Dentro del área de influencia se has identificado tres elementos del subsistema de educación y cultura, el cual cumple una función esencial en el desarrollo social y académico de la población local. Esta infraestructura educativa está compuesta por instituciones que abarcan distintos niveles de enseñanza, donde se ubican 1 escuela American School Chihuahua con educación de guardería, pre kínder, kínder, primaria; además de la Universidad del Valle de México UVM considerando Preparatoria, Universidad y Posgrado, asimismo, fuera del polígono de estudio se ubica la Universidad Politécnica de Chihuahua UPCH para estudiantes de nivel universitario. Respecto a las bibliotecas, casa una de las escuelas cuenta con un archivo particular.



Ilustración 48. Equipamientos educativos en la zona inmediata UVM, American School Chihuahua y UPCH.
Fuente: Google eqrth, 2025.



Subsistema Salud y Asistencia Social. Dentro del área de estudio se observa déficit del subsistema de salud y asistencia social, los cuales, cumplen una función importante en la atención médica básica de la población local. Dentro de la zona de estudio se localizan 2 farmacias con consultorios de índole privado y una guardería que forma parte de la escuela privada American School Chihuahua.

Ilustración 49. Iglesia San Matías Apóstol. Fuente: Fuente: Google eqrth, 2025.



Respecto a los grupos vulnerables, casas hogares, centro comentarios, entre otros se encuentran lejanos de la zona. Los recintos de salud más cercanos se ubican dentro del Subcentro Sur Poniente desatancado el Centro de Salud Martín López, el Hospital Instituto Municipal de Pensiones y la Clínica Médica del Sol, donde el equipamiento de salud más cercano es mayor de 4,56 Km .de distancia.

Subsistema de Recreación y Deporte. En cuanto al subsistema de recreación y deporte, la zona se destaca por contar con una serie de elementos que favorecen la actividad física, el esparcimiento y la convivencia social. Donde se identifica el Parque lineal El Encino, mismo que conecta con el Parque Metropolitano 3 Presas (a 4.49 km aproximadamente de distancia), Parque El Reliz, y los corredores que rodean las presas Chihuahua y El Rejón.



Ilustración 50. Parque Metropolitano El Rejón. Fuente: Fuente: Google eqrth, 2025.

El parque lineal El Encino contiene una senda peatonal y otra ciclista que permite el tránsito seguro de los peatones y fomentan la caminata como medio de transporte y actividad saludable que conecta la presa Chuvíscar y Chihuahua. Esta senda está acompañada por arborización y el lecho del río Chuvíscar, lo que mejora el entorno urbano, proporciona sombra y contribuye a la calidad ambiental del área.

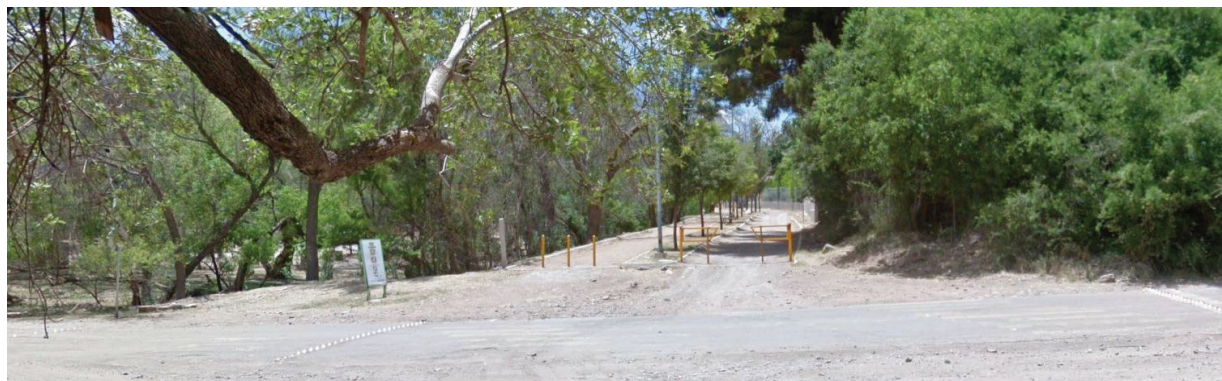


Ilustración 51. Parque Lineal El Encino. Fuente: Fuente: Google eqrth, 2025.

Se encuentran sendas peatonales, arborización, juegos infantiles y en algunas canchas; asimismo, se ubican algunos parques dentro de las colonias y fraccionamientos. Por otra parte, se ubica fuera del polígono de estudio el casi extinto Autódromo.



Ilustración 52. Equipamientos recreativos dentro de la zona de estudio.

Subsistema de Servicios Urbanos. Dentro de éste subsistema que provee de servicios a la población en general, se detectó una gasolinera cercana, sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz denominada Arpe Gas Reliz II, la otra gasolinera cercana se ubica al nororiente a 3.68 km de distancia Arpe Gas Reliz I, las cuales, forman parte del equipamiento de movilidad urbana, facilitando el abastecimiento de combustible para vehículos particulares y de servicio. Asimismo, se ubica la subestación de CFE denominada División del Norte, al poniente del predio.

Ilustración 53. Gasolinera dentro del área de estudio Fuente: Google Maps, 2025.



Es importante resaltar la cercanía con el Subcentro Sur (al oriente a 3.90 km de distancia) donde se ubican una gran cantidad de equipamientos de alta jerarquía, que terminan de complementar los servicios a la zona.

4.7.4. ESTRUCTURA VIAL

El predio que nos ocupa se ubica en un sector altamente accesible con conexión con la vialidad arterial **Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta** situada al oriente del predio de aplicación a 5.34 km de distancia, que es la que le da acceso principal al predio. Asimismo, el polígono cuenta con acceso directo mediante la vialidad arterial **Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz** que atraviesa toda la ciudad de manera horizontal, que mantiene un muy elevado aforo vehicular a lo largo del día, según lo establece el PDU visión 2040.

El sector urbano donde se asienta el predio, se encuentra dentro de una zona altamente accesible, por la cercanía al Subcentro Sur-Poniente en el que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, anteriormente mencionadas. Por el hecho de ser una zona en constante crecimiento, se encuentran algunas vialidades en desarrollo, una de ellas colindará en un futuro con el predio, en el extremo oriente con la vialidad secundaria **C. Real de Cali**, con la que puede acceder hacia el sur hasta llegar a la Carretera a Cuauhtémoc.

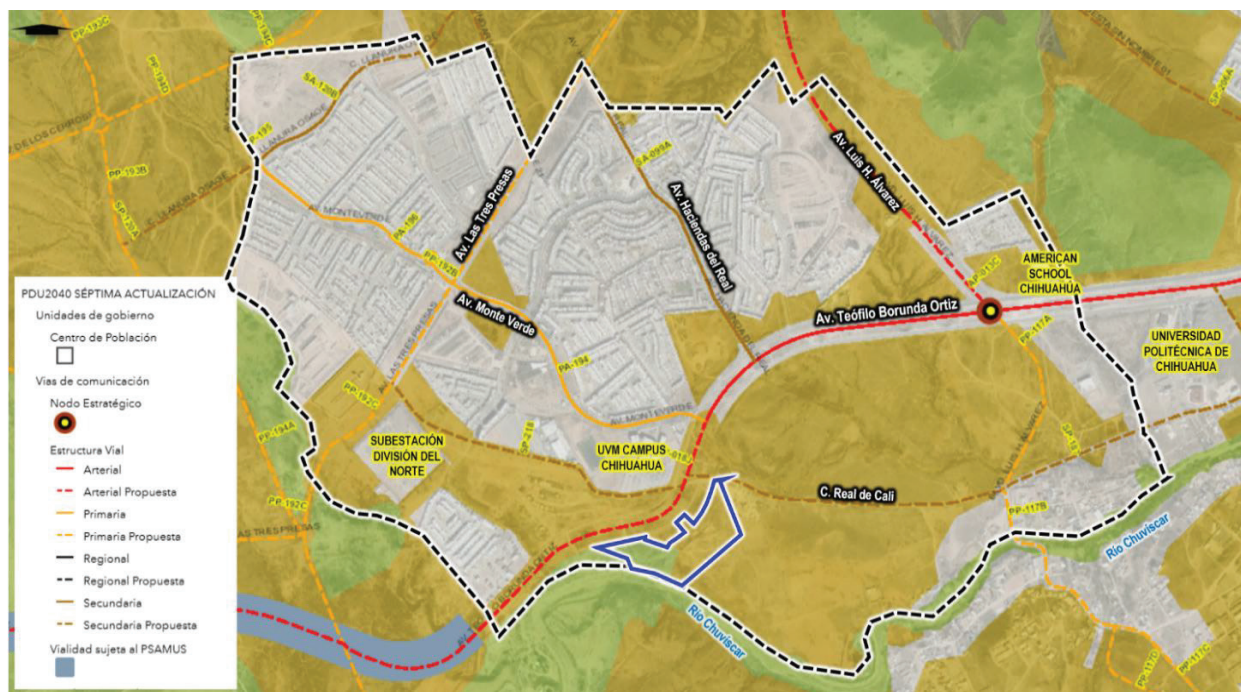


Ilustración 54. Estructura vial PDU 2040. Fuente: SIGMUN, 2025.

Perif. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta AA-005H y AA-005I

Av. Instituto Politécnico Nacional - Av. Teófilo Borunda Ortiz

Es una vialidad arterial en buenas condiciones con una longitud de tramo de 2,727.66 5ml que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur. Dicha avenida, nace en la salida hacia Cd. Juárez (por el distribuidor vial que hay en la Carretera Panamericana), recorriendo el poniente de la ciudad hasta la Av. Silvestre Terrazas, su longitud es de 11 km aproximadamente con una sección variable de 39.50 a 59.80 m con 5 carriles por sentido, camellón en la parte central y camellones laterales.



Ilustración 55. Perif. De la Juventud AA-005H de 59.80 m de ancho. Fuente: SIGMUN, 2025.

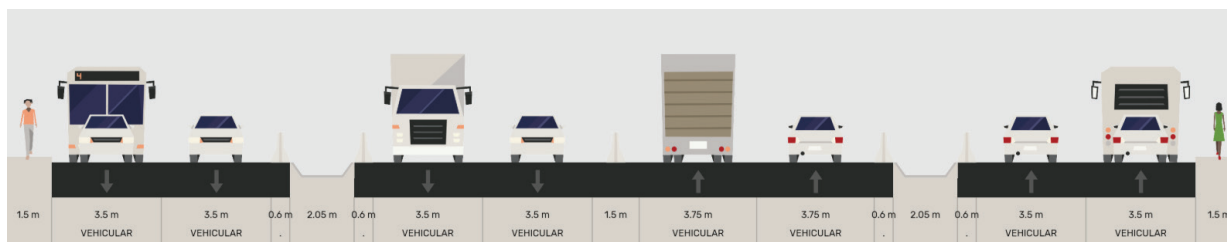


Ilustración 56. Perif. De la Juventud AA-005I de 39.50 m de ancho. Fuente: SIGMUN, 2025.

Av. Teófilo Borunda Ortiz AP-018I

C. Padre José Maldonado - Av. Monteverde

Vialidad permite la conexión con la Av. De la Juventud situada a 5.34 km de distancia, dicha vía que permite llegar al Centro Urbano de la ciudad y sobre todo al poniente de la ciudad. Es una vía arterial con alta vocación comercial contando con una sección total de distancia variable a partir de los 100.00 m de ancho, contando con 3 carriles de ambos sentidos, camellón central, y banquetas de en ambos lados.

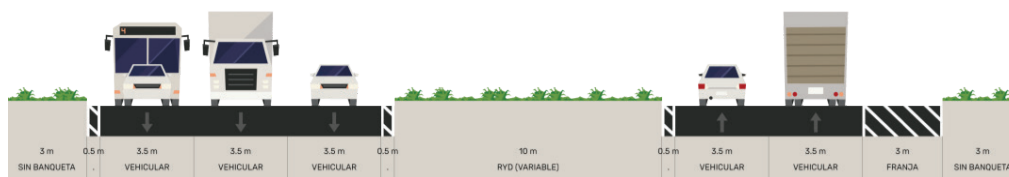


Ilustración 57. Av. Teófilo Borunda Ortiz AP-018I con 100.00 m de ancho. Fuente: SIGMUN, 2025.



Av. Teófilo Borunda Ortiz AP-018J

Av. Monteverde - Carr. Presa Chihuahua

Vialidad arterial permite la conexión desde la Av. De la Juventud situada a 5.34 km de distancia, dicha vía cuenta con alta vocación comercial y con acceso habitacional, el cual, cuenta con una sección de 50.00 m de ancho, contando con 2 carriles por sentido, camellón central y banquetas de en ambos lados. Asimismo, la sección contendrá la ruta de transporte público y una ciclovía.

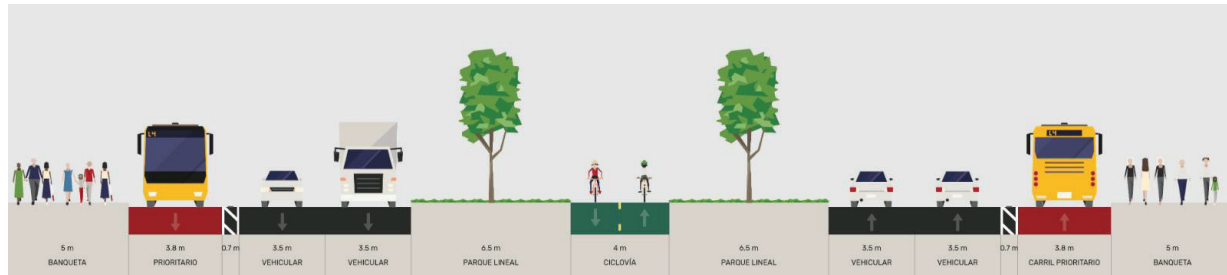


Ilustración 58. Av. Teófilo Borunda Ortiz AP-018J con 100.00 m de ancho. Fuente: SIGMUN, 2025.

C. Real de Cali SP-187

Av. Teófilo Borunda Ortiz - Av. Teófilo Borunda Ortiz

Vialidad futura secundaria que da acceso a una zona mayormente habitacional, de equipamientos y algunos comercios contando con una sección total de 17.50 m de ancho, contando con 2 carriles, carril de vuelta, ciclorutas y banquetas en ambos lados.



Ilustración 59. C. Real de Cali y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2025.



Infraestructura vial

La zona en la que se ubica presenta una calidad deficiente en el recubrimiento de sus vialidades, derivado de su origen ejidal y de la pertenencia a solares. Se identifican manzanas con una o ninguna vialidad urbanizada, así como un marcado déficit en infraestructura peatonal, especialmente en la dotación de banquetas. Respecto a la vialidad al frente del predio, en la Av. Teófilo Borunda Ortiz, la vialidad es a futuro y no cuenta con recubrimiento, mientras que la C. Real de Cali es de terracería.

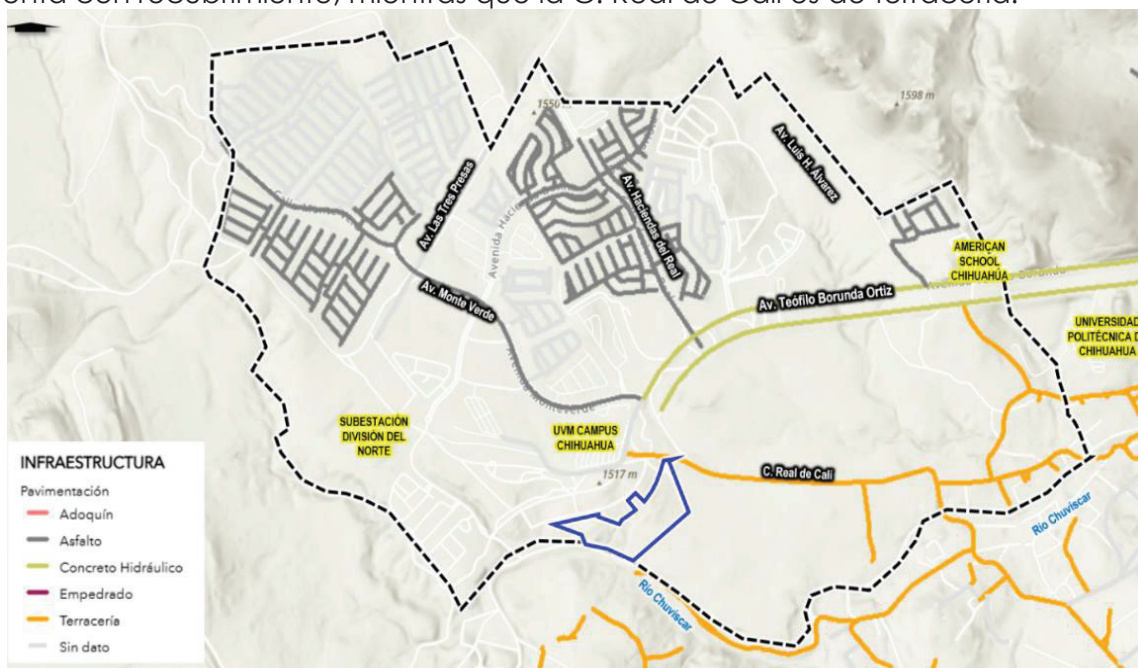


Ilustración 60. Infraestructura vial. Fuente: SIGMUN, 2025.

4.7.5. TRANSPORTE PÚBLICO

El Transporte Público que da servicio a la ciudad cuenta con un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad, por medio del Transporte Público y sus terminales Norte y Sur, como origen y destino final de la ruta troncal. Este permite atravesar la ciudad en el sentido norte sur, por lo tanto, en este nodo, confluirán algunas de las rutas alimentadoras del norte de la ciudad y será un equipamiento preparado para el intercambio de sistema de transportación de las personas, de vehículos privados, bicicleta y peatonalmente, al transporte masivo de la ciudad.

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 Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz a una distancia de 220.00 m, donde uno de sus paraderos circula por la Av. Monteverde, con una frecuencia de paso de 22 min, actualmente la ruta posee 4 unidades y un costo de \$12.00 y \$6.00 el pasaje.

Ilustración 61. Ruta de transporte público Av. Zarco. Fuente: BUSCUU, 2025.

Av. Zarco Martín López	
	Cada 22 minutos, domingos cada 22
	4 autobuses
	\$12.00 y preferencial \$6.00

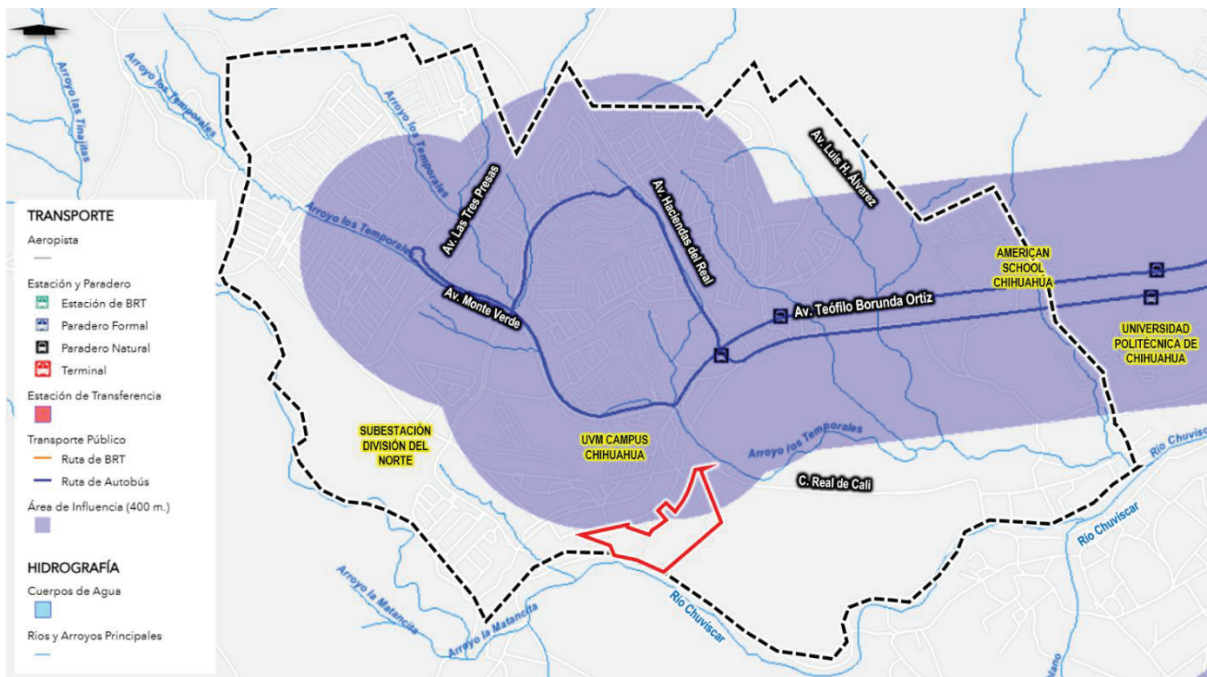


Ilustración 62. Transporte público en la zona. Fuente: SIGMUN, 2025.

4.7.6. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura respeta lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada, con los servicios básicos como energía eléctrica, gas, agua potable y drenaje. El predio colinda con la avenida Pról. Teófilo Borunda, vialidad que concentra las redes generales de los derechos de la zona, por lo que, es accesible el contar con los servicios.

El predio cuenta con todos los servicios básicos a pie de terreno como el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable. Acorde a la información de infraestructura del portal SIGMUN del IMPLAN, se encuentra cubierta el área de estudio de alumbrado público, dotación de agua potable y drenaje.

Agua Potable y Alcantarillado Sanitario. La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual, el abastecimiento del agua potable será por medio de la red general de 16-24" que circula por la Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, por lo que se deberá de desarrollar un proyecto de sistemas de agua potable, alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.

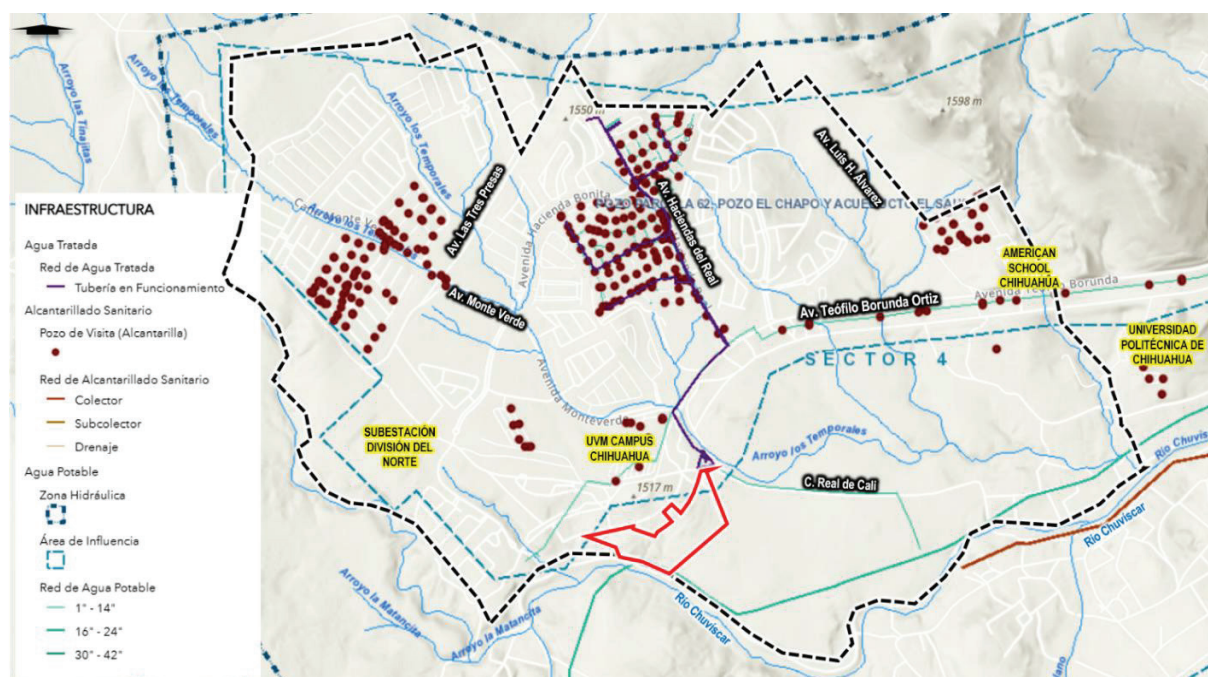


Ilustración 63. Plano de infraestructura existente Agua Potable y Drenaje. Fuente: SIGMUN, 2025.

Infraestructura Eléctrica y Alumbrado Público. La zona cuenta con infraestructura eléctrica que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se asienten en el sector. Se determina que es factible la instalación eléctrica y alumbrado público ya que actualmente ya existe en la zona ésta infraestructura, por medio de la factibilidad otorgada por la Comisión Federal de Electricidad.

Es importante mencionar, que el predio se ve afectado por CFE ya que se ubica una torre de alta tensión considerando una superficie de 4,391.837 m, correspondiente al 6.75% del total del predio. Asimismo, a una distancia de 1,590 m circula una línea de eléctrica de 115 Kva por la Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, el cual, no interfiere con el predio. Se observa que toda la zona cuenta con alumbrado público.

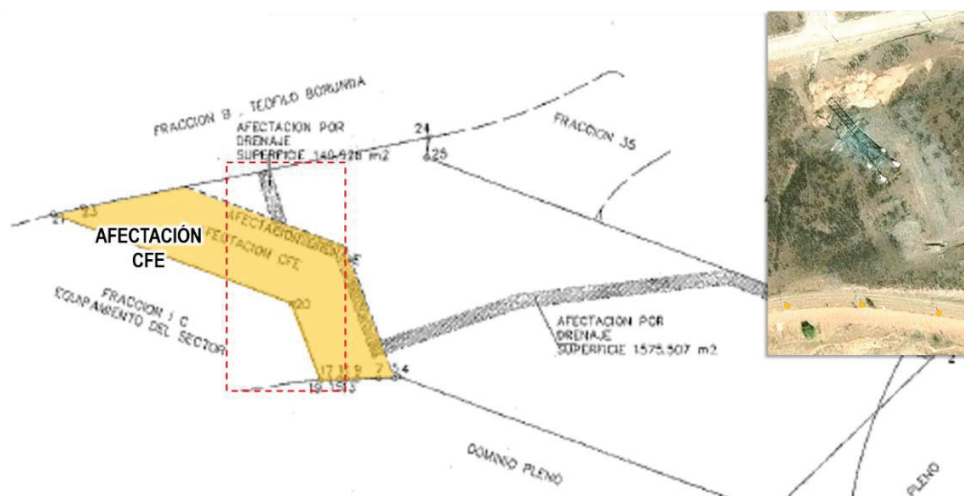


Ilustración 64. Afectación de CFE en el predio. Fuente: SIGMUN, 2025.

Telefonía e Internet. La zona poniente se encuentra servida por el servicio de telefonía. Corresponde a las empresas de Telefonía la instalación de la red de distribución del servicio para que cada vivienda cuente con el servicio. También a través de esta infraestructura es posible proveer del servicio de Internet. Existe la posibilidad de colocar este tipo de infraestructura para ampliar el servicio a nuevos asentamientos en la zona. Adicionalmente, otras empresas han instalado en el sector servicio de cable para televisión e Internet.

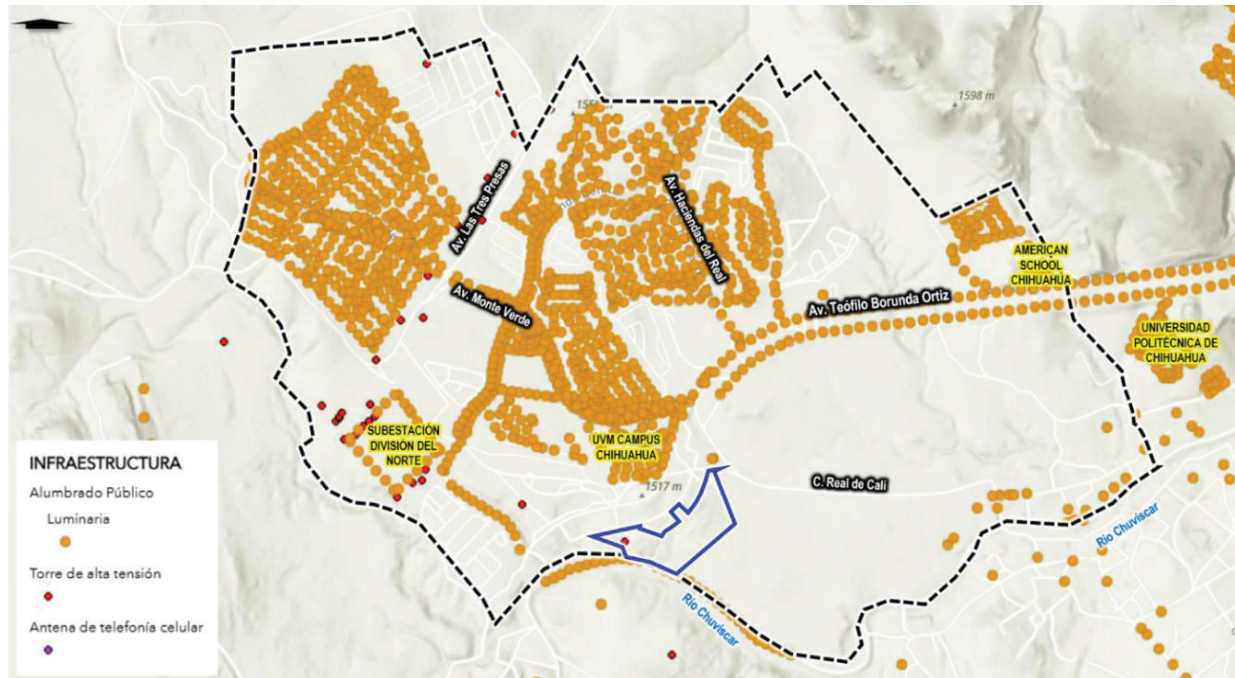


Ilustración 65. Plano de infraestructura existente Alumbrado Público y Telefonía. Fuente: SIGMUN, 2025.

4.7.6. BALDÍOS

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado, pues ellos, regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su uso y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera.

En las periferias de la ciudad es imperante el crecimiento de la población, tal es el caso de la edificación de suelo habitacional y comercial, se detectan algunos equipamientos, asimismo, se ubican algunos predios cercanos al área de aplicación como predios baldíos algunos de ellos con usos mixtos, comerciales, habitacionales, recreación y deporte, entre otros, los cuales, terminarán consolidarse de manera natural según se vaya requiriendo el desarrollo.

El polígono que nos ocupa, se encuentra en la clasificación de suelo baldío.

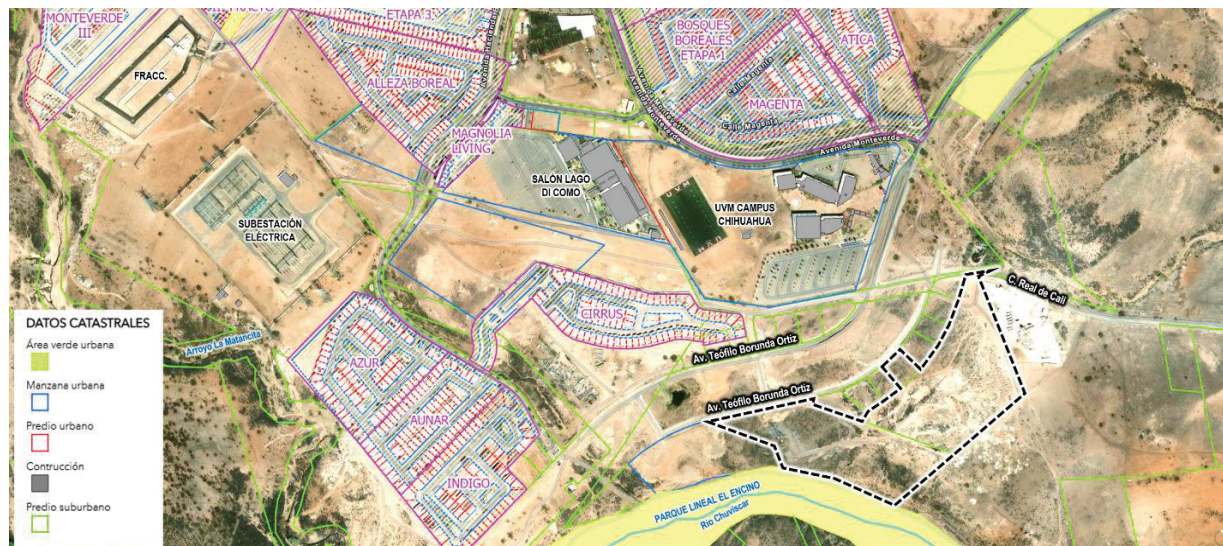


Ilustración 66. Plano de colonias, predios urbanos y construcciones. Fuente: SIGMUN, 2025.

4.8.- RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio; sin embargo, en el predio no existen riesgos significativos en la zona, incluso según el Atlas de Riesgos.

4.8.1. RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

El sistema orográfico de la ciudad da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente proveniente de la Sierra Mogote donde nace el arroyo el Picacho con dirección oriente hacia el río Sacramento.

En cuestión de este tipo de riesgos hidrometeorológicos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra fuera de este tipo de vulnerabilidad, sin embargo, el predio colinda al sur con el Parque lineal El Encino y posteriormente con el río Chuvíscar, el cual, se encuentra encausado de manera natural. Al momento de diseñar un proyecto, se deberá de prever las pendientes para el escurrimiento adecuado, creando buenas condiciones para el cuidado de la población.

Al oriente del predio colinda a 44.0 m con el Arroyo Los Temporales y al oriente con un escurrimiento sin nombre a 89.0 m de lejanía, ambos cauces, tributan sus aguas al río Chuvíscar, mismos que se encuentran en su estado natural con la suficiente capacidad hidráulica.

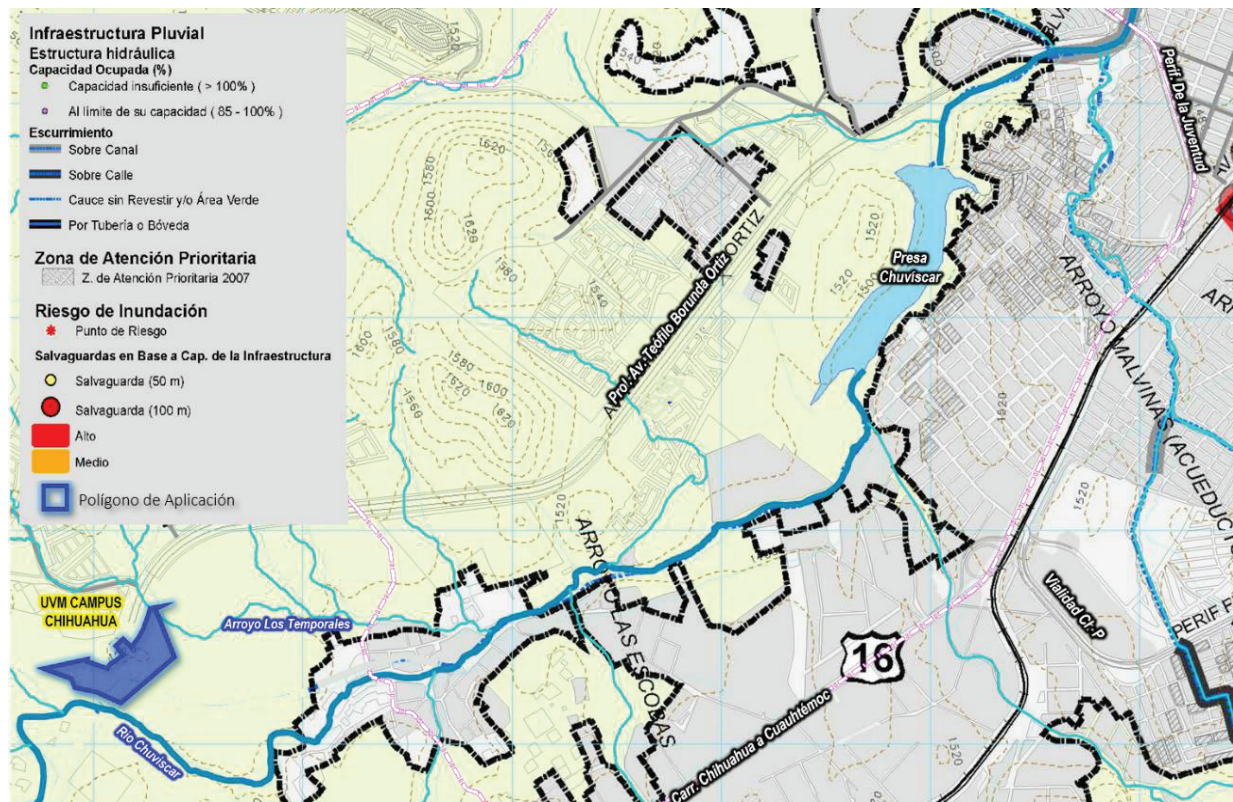


Ilustración 67. Plano de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

4.8.2. RIESGOS GEOLÓGICOS

Dentro de este estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa según la carta del PDU 2040, se detectan una falla geológica cercana, situada al sur a una distancia de 985 m de la Falla Chihuahua, la cual, cuenta con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole. Cercano al predio se encuentra una zona de deslizamientos situado al poniente a un trecho de 640 m.

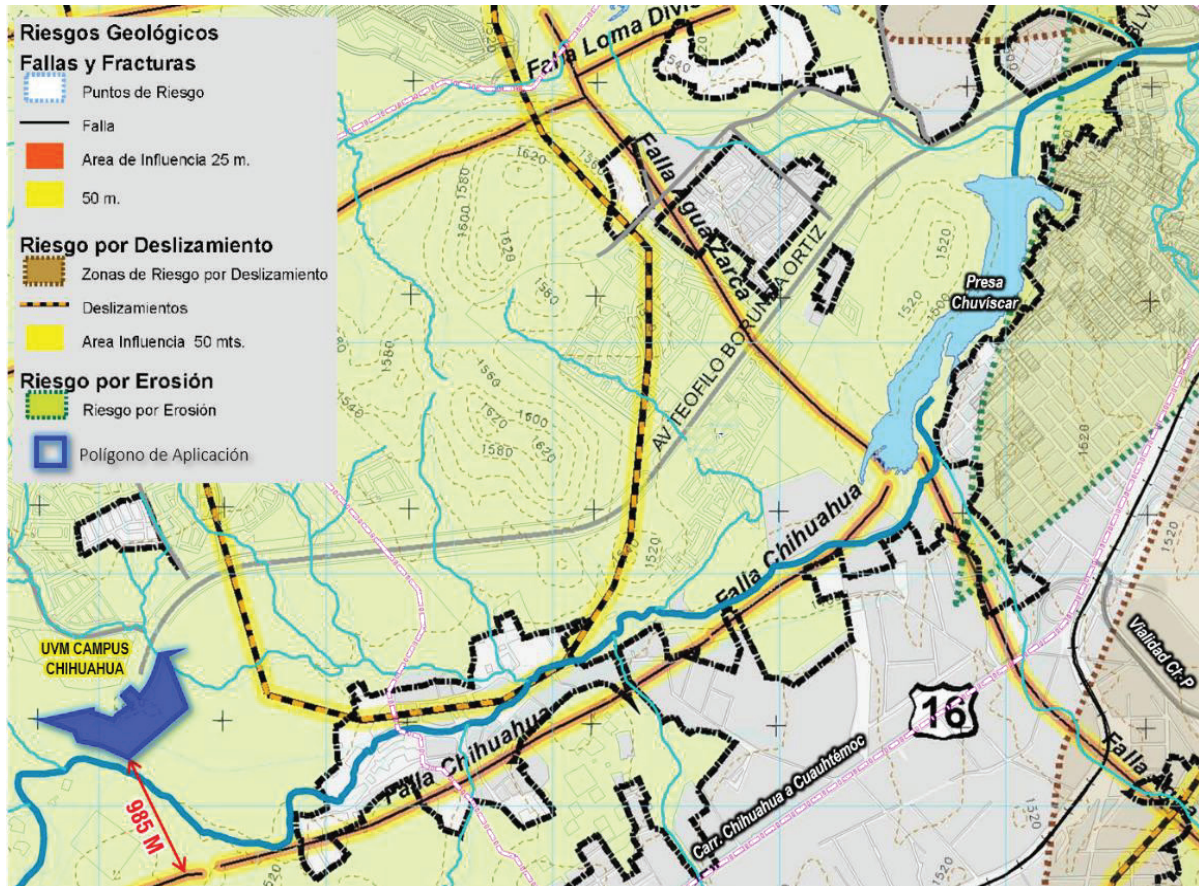


Ilustración 68. Plano de riesgos geológicos. Fuente: PDU 2040.

4.8.3. RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Dentro de este estudio analizan los riesgos antropogénicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se ubica lejano de algún punto de riesgo, se observa que al nororiente del predio a una distancia de 670.0 m se encuentra una zona de riesgo por ser una estación de gasolinera denominada Arpe Reliz 1 (Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz casi esquina con la C. Real de Cali), sin embargo, por la distancia y las condiciones del manejo de materiales no representa ningún tipo de problemática para el predio.

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. El predio colinda de manera directa al oriente con un sitio de almacenamiento propiedad de Grupo Cementos de Chihuahua GCC, con acceso directo por la C. Real de Cali.



Ilustración 69. Gasolinera y establecimiento GCC. Fuente: Google earth, 2025.

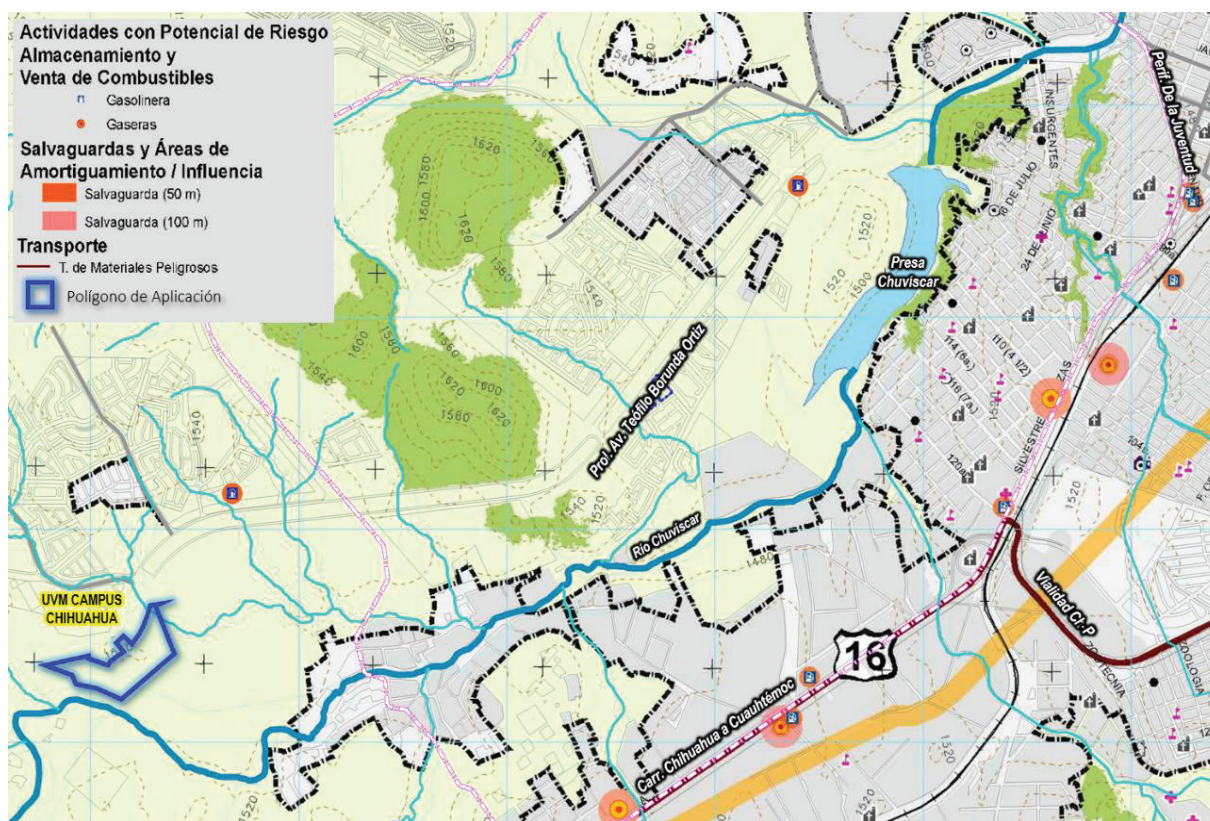


Ilustración 70. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.

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

5.1. 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

5.2. 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

5.3. 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 banqueteta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

- ✓ Banqueta: 2.50 metros.
- ✓ Carril de circulación vial: 3.00 metros.
- ✓ Carril de estacionamiento o de área de carga y descarga: 2.50 metros.

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 banqueteta 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

5.4. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

De acuerdo con el artículo 13 se cita que, “para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación” que, describiendo los incisos “F”, “G”:

- F. Educación:
- i. Básica: Guarderías, jardines de niños, escuelas primarias, escuelas secundarias, academias;

ii. Media: Técnicas, preparatorias, vocacionales;

iii. Superior: Politécnicos, tecnológicos, normales, universidades, y

iv. Científica: Postgrado y especialización;
- G. Cultura:
- i. Exposición: Museo regional o local, Nuevas galerías, invernaderos, exposiciones, e

ii. Información: Bibliotecas, Hemerotecas;

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

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA/UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
II.4.0 Educación básica		1 por 60 m2 contruidos
II.4.1 Escuelas de educación especial		1 por 40 m2 contruidos
II.4.2 Educación Media y Media Superior		1 por 40 m2 contruidos
II.4.4 Educación superior		1 por cada 5 alumnos
II.4.5 Institutos científicos		1 por 30 m2 contruidos
II.4.6 Instalaciones para la información	Bibliotecas y Hemerotecas	1 por 50 m2 contruidos
II.5.3 Deportes y recreación	Albercas	1 por 40 m2 contruidos
	Gimnasios	1 por 10 m2 contruidos para instalaciones con espectadores, se deberá agregar a lo anterior 1 cajón por cada 15 asistentes

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;

Artículo 78. Las salidas de emergencia serán en igual número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras consideradas en los tres artículos inmediatos anteriores y deberán cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en esta sección para circulaciones de uso normal y, además, con las siguientes condicionantes:

- I. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas;

Artículo 93. Las edificaciones señaladas a continuación deberán contar con un local de servicio médico que consiste en un consultorio con mesas de exploración, botiquín de primeros auxilios y un sanitario con lavabo y excusado:

TIPO DE EDIFICACIÓN	NÚMERO MÍNIMO DE MESAS DE EXPLORACIÓN
I. Educación y cultura:	Mínimo una hasta 500 alumnos, una por cada 500 adicionales o fracción.

Artículo 207. Los equipos y sistemas contra incendio deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, por lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente.

Artículo 208. Para efectos de este Capítulo, los riesgos se agruparán de la siguiente manera:

- I. De riesgo menor son las edificaciones de hasta 25.00 metros de altura, hasta

- 250 ocupantes y hasta 3.000m², y}
- II. De riesgo mayor son las edificaciones de más de 25.00 metros de altura, más de 250 ocupantes y más 3,000m², y además bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón y combustible o explosivos de cualquier tipo.

5.5. 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 predio objeto de estudio se encuentra dentro de un área urbana consolidada, con **uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado I (ZEDEC I), Mixto Intenso (MI) y Zona de Amortiguamiento (ZA)**, según lo establecido en la Zonificación Secundaria del PDU 2040. Esta clasificación permite desarrollos habitacionales de densidad media y alta, comercio-servicios y la adopción de espacios deportivos en una zona con infraestructura urbana disponible.

La estrategia que el polígono busca se basa en la normatividad aplicable al predio indica que debe cumplir con los lineamientos correspondientes para el esquema educativo, **buscando el uso de suelo de Equipamiento General (EQM)**, lo que implica una diversidad de uso de suelo educativo y sus complementos.

Por lo tanto, cualquier proyecto que se pretenda desarrollar en el sitio deberá atender las condicionantes normativas vigentes, incluyendo:

Equipamiento General (EQM)

El objetivo del uso de suelo radica en regular el suelo urbano destinado para la dotación de equipamiento dentro de la ciudad, como complemento de las actividades económicas y zonas habitacionales, vinculado a acciones para mejorar la calidad de vida de la población, particularmente de la más desfavorecida.

Definición del Uso de suelo Equipamiento General.

Zonas en donde se localizan instalaciones, inmuebles, mobiliario y construcciones públicas y privadas que prestan servicio a la población en general para desarrollar

actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto, entre otras. Se aplica de acuerdo con la jerarquía urbana (p.ej., centralidades y nodos barriales) y el grado de complejidad de cada elemento del sistema de equipamiento (Básico, Medio, Especializado). Se deberá considerar su asignación de acuerdo con la normatividad vigente en materia de Equipamiento Urbano.

Criterios para definición y/o delimitación

1. En el equipamiento se ofertan servicios variados y con diferentes grados de especialidad en prototipos de tamaño diversos, es por esto por lo que el área de aplicación del Uso de Suelo Equipamiento se ve reflejada en todo el Centro de Población, destacando principalmente las reservas ubicadas dentro de las Centralidades Urbanas, y polígonos identificados como deficitarios de estos servicios.
2. Se debe garantizar el acceso equitativo e incluyente, asegurando la accesibilidad universal (para cualquier discapacidad), versátil en su uso y variado en la oferta de actividades que proporciona.
3. Evitar la pulverización de los equipamientos. Favorecer la consolidación de áreas deficitarias o de atención prioritaria.
4. Considerar al equipamiento y espacio público como un elemento de diseño integrador de la comunidad y no como un espacio residual.
5. El equipamiento tiene un papel importante en la actividad cultural de la ciudad, por lo que se busca mantener y fomentar la cultura, así como proteger su carácter patrimonial y arquitectónico principalmente en zonas de carácter histórico.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Superficie Permeable	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
EQM	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	

Ilustración 71. Tabla de Normatividad para uso de suelo Equipamiento Educativo. Fuente: PDU visión 2040.

Normatividad específica para equipamiento

1. Cada subsistema se clasifica para el interior en función de la complejidad de sus características físicas y de la posibilidad de presentar mezclas con otros elementos del equipamiento.
2. Permitir el uso compartido de instalaciones o suelo, con proyección de crecimiento a futuro.
3. Únicamente los elementos de especialidad básica o primer nivel de atención se ubicarán en vialidades colectoras o locales, el equipamiento intermedio,

especializado o de mayor nivel de atención se ubicará sobre vialidades de jerarquía secundaria y primaria.

4. Priorización de equipamiento a través de la cercanía a las rutas de transporte público existentes y proyectadas.
5. Establecer un entorno colindante al equipamiento, una relación sustentable y mezcla adecuada de los diferentes usos de suelo existentes, incluyendo actividades económicas, culturales y sociales.
6. Las solicitudes para equipamiento de jerarquía media y especializada, así como de 3er nivel de atención, deberán ir acompañadas de un proyecto urbano-arquitectónico complementado con estudios de impacto urbano y de tráfico (solucionar el tráfico vehicular y peatonal que se genere y establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona).
7. Criterios de diseño de espacios que respondan a las condiciones climáticas y culturales locales.
8. Espacios adecuadamente resueltos: en su funcionalidad, en su encanto visual, confort, en sus contenidos históricos y artísticos y en riqueza ambiental.
9. Considerar y establecer las medidas para garantizar la seguridad y protección de los usuarios y las personas que realicen actividades en el equipamiento.

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

- ✓ Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- ✓ Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.
- ✓ Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- ✓ Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- ✓ Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- ✓ **Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.**

Tabla de Compatibilidad

USO DE EQUIPAMIENTO GENERAL		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
EQUIPAMIENTO VECINAL	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	P
	Escuela primaria	P
	Centros comunitarios y culturales	P
	Instalaciones deportivas y recreativas	P
	Consultorios y dispensarios hasta 300 m2	P
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	P
	Puestos de socorro y central de ambulancias	P
	Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	P
	Bibliotecas y hemerotecas	P
	Templos, lugares para culto y conventos	2
	Secundarias y secundarias técnicas	P
	Estaciones y central de bomberos	P
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	P
	Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	P
	Centros de investigación y laboratorios de investigación	1, 2
	Academias y escuelas especiales	P

Ilustración 72. Tabla de Compatibilidad para el uso de suelo EQM, Equipamiento General. Fuente: PDU visión 2040.

VI-ESTRATEGIA

6.1.- ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve la presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población PDU2040, **para una figura conformado por dos predios con superficie total de 65,072.855 m²** que busca adaptarse como Equipamiento General totalmente compatible con la zona en la que se encuentra y sobre todo por la colindancia inmediata con el Blvd. Teófilo Borunda Ortiz, esquina con la vialidad C. Real de Cali que adopta diversidad de usos de suelo, principalmente comerciales.

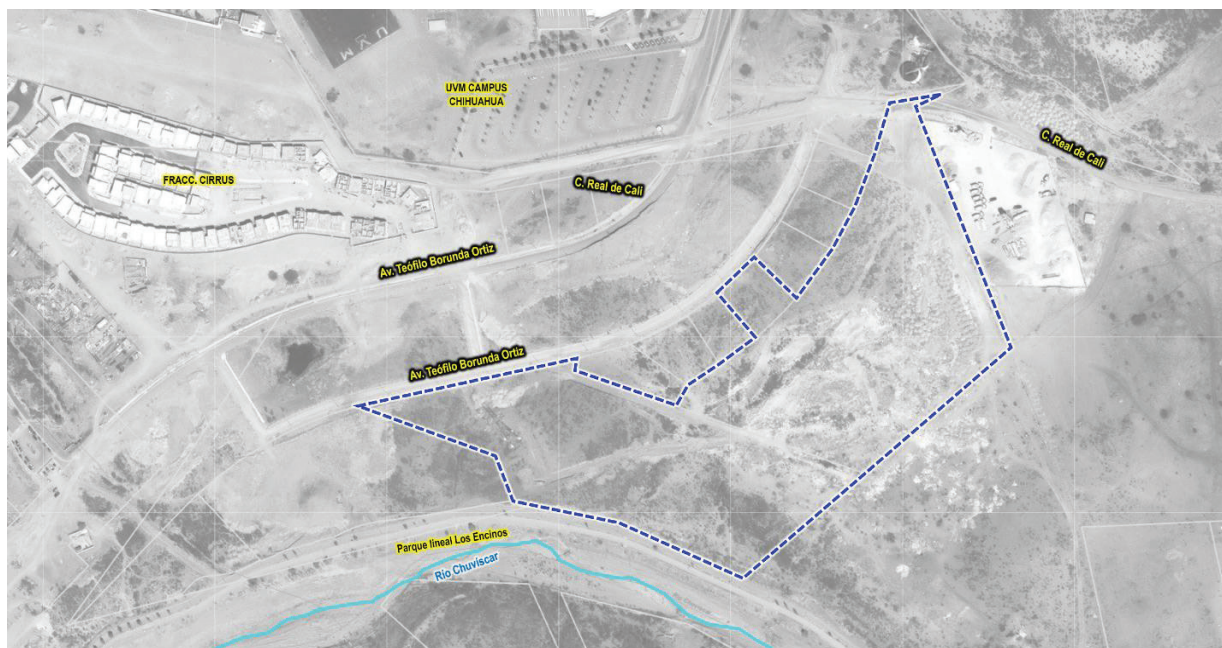


Ilustración 73. El predio y su contexto inmediato. Fuente: SIGMUN, 2025

Actualmente, el predio cuenta con las clasificaciones de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado I (ZEDEC I), Mixto Intenso (MI) y Zona de Amortiguamiento (ZA). Sin embargo, éste estudio tiene como objetivo principal sustentar la **modificación del uso de suelo a Equipamiento General (EQM)**, clasificación que resulta positiva y compatible con el contexto urbano, social, económico y ambiental del área.

Por lo que, el 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 esta propuesta con giro de equipamiento educativo, que lo estructuran:

- ✓ **Conectividad e integración con el contexto inmediato:** Se prioriza la articulación física y funcional del predio con su entorno urbano, promoviendo la accesibilidad peatonal, la movilidad sostenible y la continuidad del tejido urbano existente.
- ✓ **Restricción a la expansión urbana desarticulada:** Se establece como criterio

que cualquier incorporación de nuevas áreas urbanas deberá integrarse de manera coherente al entorno construido, evitando la creación de vacíos urbanos o lotes baldíos que fragmenten el desarrollo y encarezcan la provisión de servicios.

✓ **Fortalecimiento de la economía local:** Se busca propiciar nuevas inversiones que generen empleo dentro de las áreas habitacionales, mediante la localización estratégica de usos comerciales y productivos complementarios, que no interfieran con la vocación residencial del predio, pero que sí contribuyan a dinamizar la economía del sector.

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.

*Ilustración 74.
El Predio en
su situación
actual, visto
desde la Av.
Teófilo
Borunda
Ortiz.*



6.2.- POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo con el instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, para el predio en estudio aplican dos políticas de desarrollo:

1. Crecimiento integral y continuo de la ciudad.

Esta política 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.

4. El desarrollo económico y la competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida.

Para la propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación, busca adaptar un uso de suelo en congruencia con las actividades que actualmente se generan sobre el corredor comercial de la C. Paseos de la Universidad permitiendo el desarrollo de nuevos negocios que complementen las actividades, generando empleo a la población del sector y de la ciudad.

6.3.- ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La propuesta de este estudio respeta las dimensiones establecidas dentro del PDU respecto a la zonificación primaria se refiere a la forma, límites, usos de suelo y estructura de la ciudad en general. En este sentido, el polígono se ubica dentro de la zona de reserva definido por el área de Suelo Programado, donde surgirá un nuevo desarrollo que complementará de actividades económicas para el desarrollo de la ciudad.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA									
ZONA		USO SUELO	PDU 2040				PROPUESTA		
			SUPERFICIE		%		SUPERFICIE		%
	ZR	SUELO PROGRAMADO	40,092.014	M2	61.61	%	65,072.855	M2	100.00 %
	PE	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	24,980.841	M2	38.39	%	-	M2	- %
POLÍGONO DE APLICACIÓN			65,072.855	M2	100.00	%	65,072.855	M2	100.00 %

Tabla 4. Comparativa de suelo respecto a la Zonificación Primaria.

Como resultado de la tabla anterior, se muestra que se transforma donde el área de Suelo Programado ZR se acrecentó un 38.39%, considerando el límite de la propiedad que es donde se ubica el parte lineal El Encino, determinando el 100 % de la superficie

total, disminuyendo la Zona de Amortiguamiento, donde, se busca potencializar el proyecto ecológico del sitio, considerando la ZA como un bordo de protección aunado a estrategias ambientales, incorporando canchas deportivas, gimnasio, alberca, estacionamientos, entre otros, elementos compatibles con el río y parque lineal.



Ilustración 75. Límite de protección ambiental. Fuente: SIGMUN, 2025.

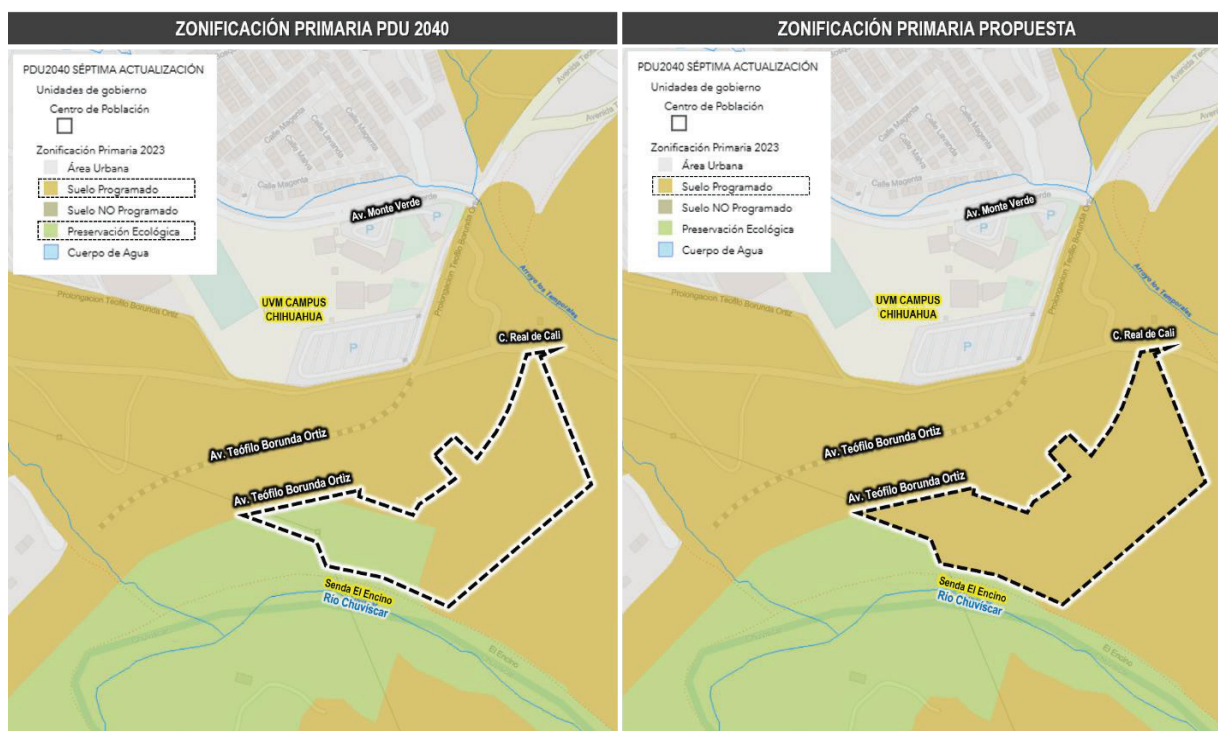


Ilustración 76. Zonificación Primaria. Fuente: SIGMUN, 2025

6.4.- ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

La propuesta de uso de suelo para el polígono en estudio tiene como objetivo principal su transformación a la categoría de Equipamiento General (EQM), conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente.

Este tipo de uso de suelo regula el destino del suelo urbano orientado a la dotación de equipamientos que complementen las actividades económicas y las zonas habitacionales, con el propósito de mejorar la calidad de vida de la población, en especial de los sectores más desfavorecidos.

En este marco, la propuesta impulsa el desarrollo de un equipamiento educativo de cobertura regional, que atenderá las necesidades del sector en congruencia con los objetivos de planeación urbana. Dicho proyecto se localizará en **un predio propiedad del Centro Familiar Vida Abundante, Asociación Civil**, representado legalmente por el C. Enrique Antonio Bremer Baca, situado al suroeste de la ciudad, dentro del Ejido Labor de Terrazas, con acceso directo desde la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, una de las vialidades más dinámicas y estratégicas del municipio.

Actualmente, el polígono cuenta con tres clasificaciones de uso de suelo: **Zona Especial de Desarrollo Controlado I (ZEDEC I), Mixto Intenso (MI) y Zona de Amortiguamiento (ZA)**. No obstante, **el cambio propuesto a Equipamiento General (EQM)** resulta positivo y congruente con el contexto urbano, social, económico y ambiental del área.

El predio cuenta con una superficie de 65,072.855 m² y se encuentra en estado de breña, es decir, sin construcciones ni urbanización previa.

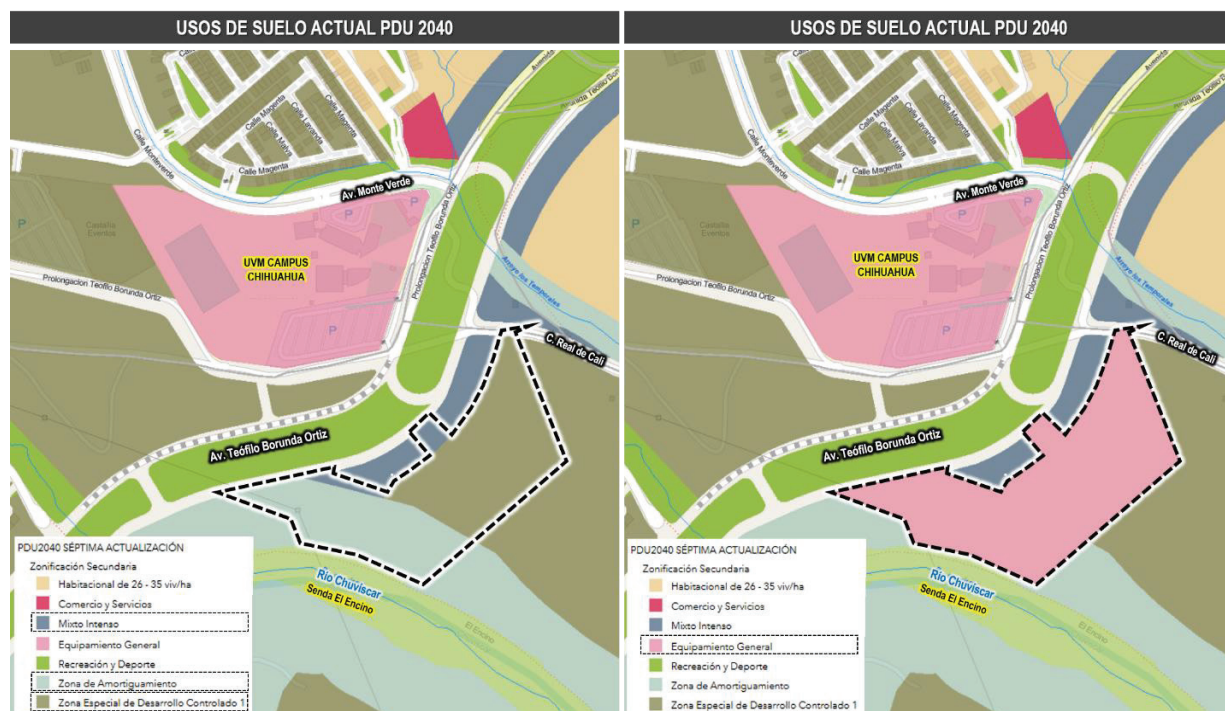


Ilustración 77. Uso de Suelo actual y propuesto.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA									
ZONA		USO SUELO		PDU 2040			PROPUESTA		
				SUPERFICIE		%	SUPERFICIE		%
	MI	MIXTO INTENSO		2,915.316	M2	4.48	-	M2	-
	ZEDEC	ZONA ESPECIAL DESARROLLO CONTROLADO		35,973.048	M2	55.28	-	M2	-
	ZA	ZONA DE AMORTIGUAMIENTO		20,589.004	M2	31.64	-	M2	-
	ZA	Afectación CFE		4,391.837	M2	6.75	-	M2	-
	EQM	EQUIPAMIENTO URBANO		-	M2	-	63,869.205	M2	98.15
		AFECTACIÓN VIAL (Av. Teófilo Borunda y C. Real de Cali)		1,203.650	M2	1.85	1,203.650	M2	1.85
		POLÍGONO DE APLICACIÓN		65,072.855	M2	100.00	65,072.855	M2	100.00

Tabla 5. Comparativa de suelo respecto a la Zonificación Secundaria.

De acuerdo con los lineamientos del PDU, las actividades desarrolladas bajo la clasificación de Equipamiento General deberán operar bajo condiciones normales de funcionamiento, evitando impactos negativos que trasciendan los límites del predio. En este sentido, no deberán generar desequilibrios ambientales, urbanos o sociales que afecten el entorno inmediato ni la calidad de vida de los vecinos.

Para garantizar dicho equilibrio, las construcciones y actividades deberán cumplir de manera estricta con las condicionantes y especificaciones técnicas establecidas en la normatividad aplicable, incluyendo parámetros como densidad, altura, coeficiente de ocupación del suelo, áreas verdes, dotación de infraestructura y servicios, entre otros.

La propuesta resulta plenamente congruente con los usos de suelo colindantes, conformados principalmente por zonas habitacionales, de equipamiento y de uso mixto. Esta compatibilidad asegura una integración armónica del nuevo desarrollo con su contexto inmediato, evitando conflictos de uso y garantizando la continuidad en la estructura urbana.

La consolidación de un entorno homogéneo en términos de uso de suelo también fortalece la eficiencia en la provisión de servicios públicos, mejora la movilidad interna del sector y promueve la cohesión social entre los habitantes. En este sentido, la propuesta no solo responde a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU), sino que además contribuye al fortalecimiento de la calidad del entorno urbano, mediante una planificación responsable, equilibrada y alineada con las dinámicas actuales de crecimiento de la ciudad.

6.4.1. ANTEPROYECTO

La propuesta conceptual presentada en esta etapa inicial buscará que esté acorde a los lineamientos establecidos en las leyes, reglamentos y normas técnicas que rigen el desarrollo urbano en esta ciudad. Esto incluye el cumplimiento de requisitos fundamentales como la dotación adecuada de la zonificación, cajones de estacionamiento, la correcta planificación de las circulaciones vehiculares y peatonales, así como la incorporación de medidas de accesibilidad, seguridad y sostenibilidad ambiental que apliquen al equipamiento y sus colindancias.

El futuro equipamiento plantea la conformación de un sistema educativo integrado, el cual incorpora diversos elementos. Entre ellos se considera un área de afectación de la CFE, que forma parte del uso de suelo designado como Zona de Amortiguamiento. Asimismo, el polígono se encuentra condicionado por las vialidades existentes. En este contexto, el edificio contempla los siguientes componentes:

ELEMENTO EDUCATIVO	UNIDAD
Preescolar	1
Primaria	1
Secundaria	1
Preparatoria	1
Universidad	1
Templo	1
ELEMENTO ADMINISTRATIVO	UNIDAD
Vestíbulo	1
Auditorio	1
Oficinas	2
Canchas Deportivas	5
Plazas	2
ELEMENTO INFRAESTRUCTURA	UNIDAD
Accesos	4
Estacionamientos	7
Planta de Tratamiento de Agua	1
Servidumbre de Drenaje	1
AFECTACIONES	UNIDAD
Afectación CFE	1
Afectación Vial	2

Tabla 6.Elementos y afectaciones dentro del polígono de aplicación que conformarán el sistema educativo.

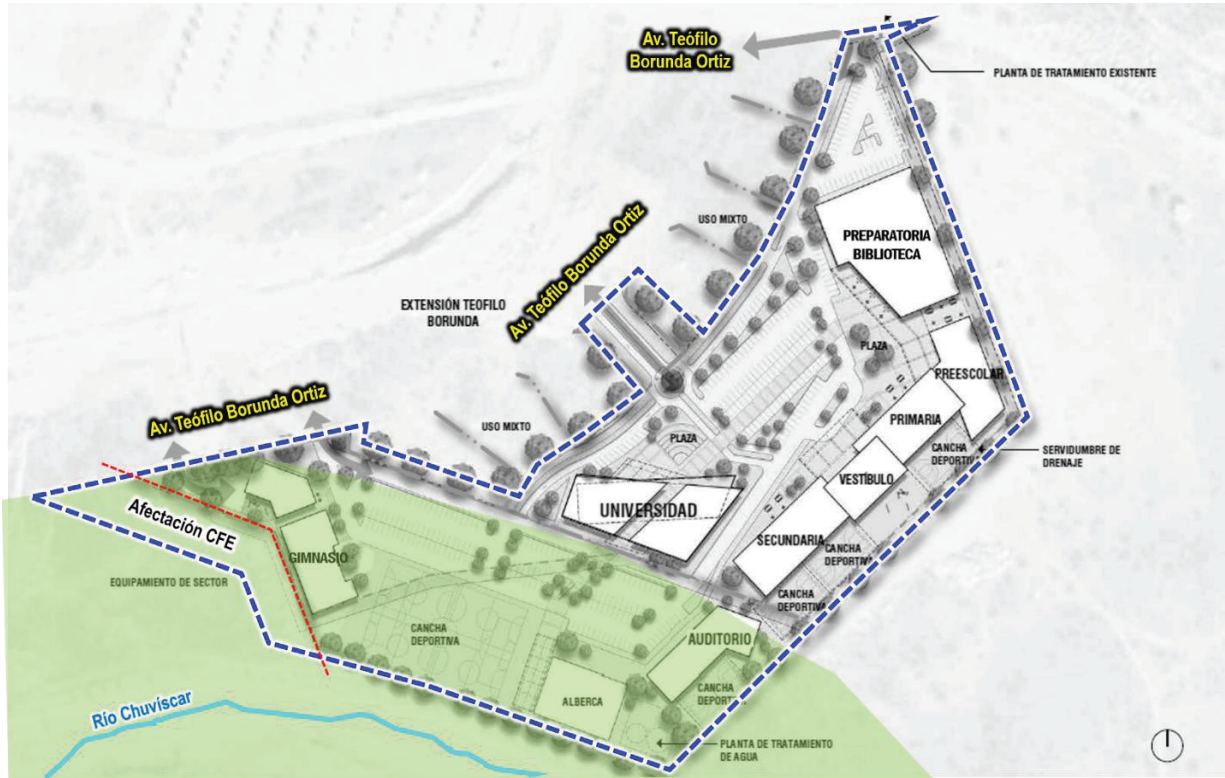


Ilustración 78. Anteproyecto conceptual, sujeta a modificaciones.

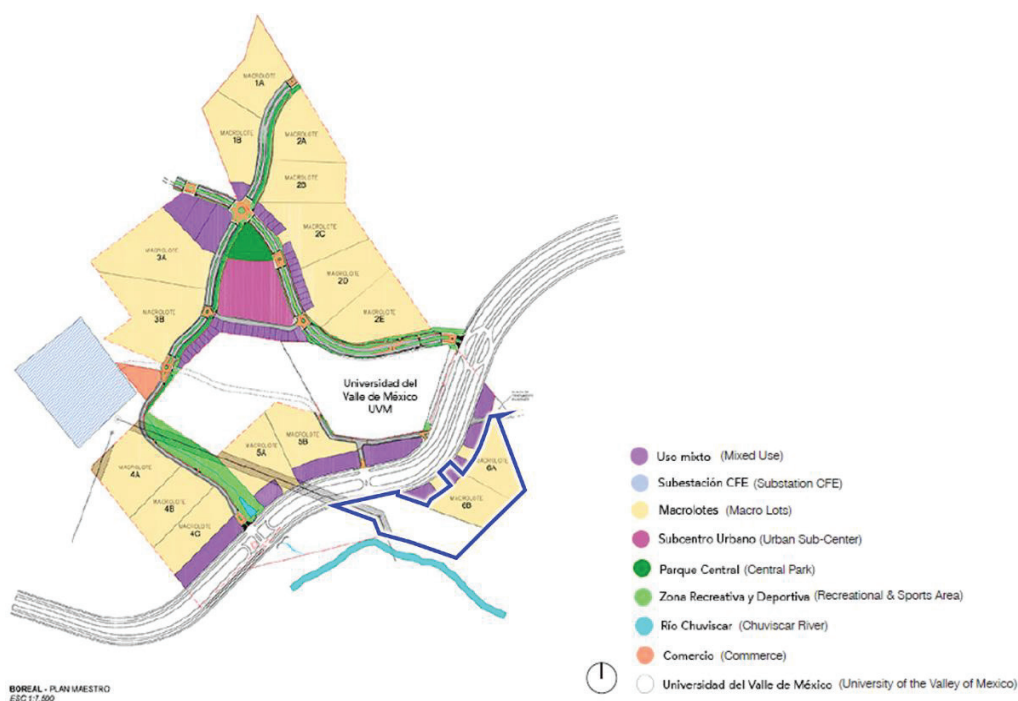


Ilustración 79. Plan Maestro Boreal y el polígono de aplicación.

El concepto que busca integrar en el modelo de equipamiento educativo al Plan Maestro Boreal y demás asentamientos que lo colindan, el cual, la propuesta buscará implementar los siguientes cinco objetivos:

Crear un Plan Maestro con visión estratégica de largo plazo	✓ Diseñar un plan maestro estratégico, flexible y por etapas, que pueda adaptarse y evolucionar conforme cambien las necesidades. ✓ Configurar un campus que inspire esperanza hacia el futuro.
Crear un espacio para la comunidad	✓ Integrar áreas de reunión y convivencia comunitaria a lo largo del campus. ✓ Definir accesos principales claros, que generen una secuencia de entrada jerárquica y representativa. ✓ Incorporar espacios exteriores que favorezcan el aprendizaje, la interacción social, la recreación y la convivencia.
Fortalecer la conectividad del campus	✓ Diseñar un campus caminable. ✓ Generar vínculos con la comunidad colindante, incorporando el sistema de parques y senderos públicos al interior del campus. ✓ Articular de manera coherente los espacios verdes, áreas duras y el entorno edificado.
Potenciar los programas del campus	✓ Desarrollar instalaciones educativas de vanguardia, desde nivel preescolar hasta universidad. ✓ Configurar un campus que sirva como prototipo para futuros desarrollos educativos.
Otras oportunidades	✓ Crear un museo para la comunidad, orientado a la promoción de la cultura y la educación.

Tabla 7. Objetivos para la propuesta del sistema educativo.

Es importante señalar que el presente esquema conceptual aún no se ha desarrollado en su totalidad, ya que se encuentra en espera de la aprobación del cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano EQM. La propuesta plantea la implementación de un proyecto de equipamiento educativo, el cual cumplirá con los requerimientos de estacionamiento, circulación y demás disposiciones que establezcan las autoridades competentes. Esta aprobación constituye un paso fundamental dentro del proceso de planeación, pues condiciona las características, alcances y restricciones del desarrollo que podrá ejecutarse en el sitio.

En este sentido, la propuesta conceptual se presenta con base en los lineamientos establecidos en las leyes y reglamentos vigentes de la ciudad, quedando sujeta a revisión, ajustes y modificaciones conforme lo determine la autoridad correspondiente.

El modelo de diseño responde a la necesidad de ampliar la oferta educativa en la zona, en atención a la creciente demanda habitacional. Su propósito es generar oportunidades de formación en distintos niveles, disminuyendo la necesidad de trasladarse hacia otras áreas de la ciudad. Este tipo de desarrollo permite:

- ✓ Aprovechar la infraestructura existente, reduciendo costos de urbanización y mantenimiento.
- ✓ Fomentar la movilidad sustentable, al ubicar la vivienda cerca de centros de trabajo, transporte público y servicios.
- ✓ Incrementar la seguridad urbana, al generar mayor presencia y actividad en el espacio público.
- ✓ Diversificar la oferta habitacional, atendiendo segmentos de población que no encuentran opciones adecuadas en la vivienda horizontal tradicional.

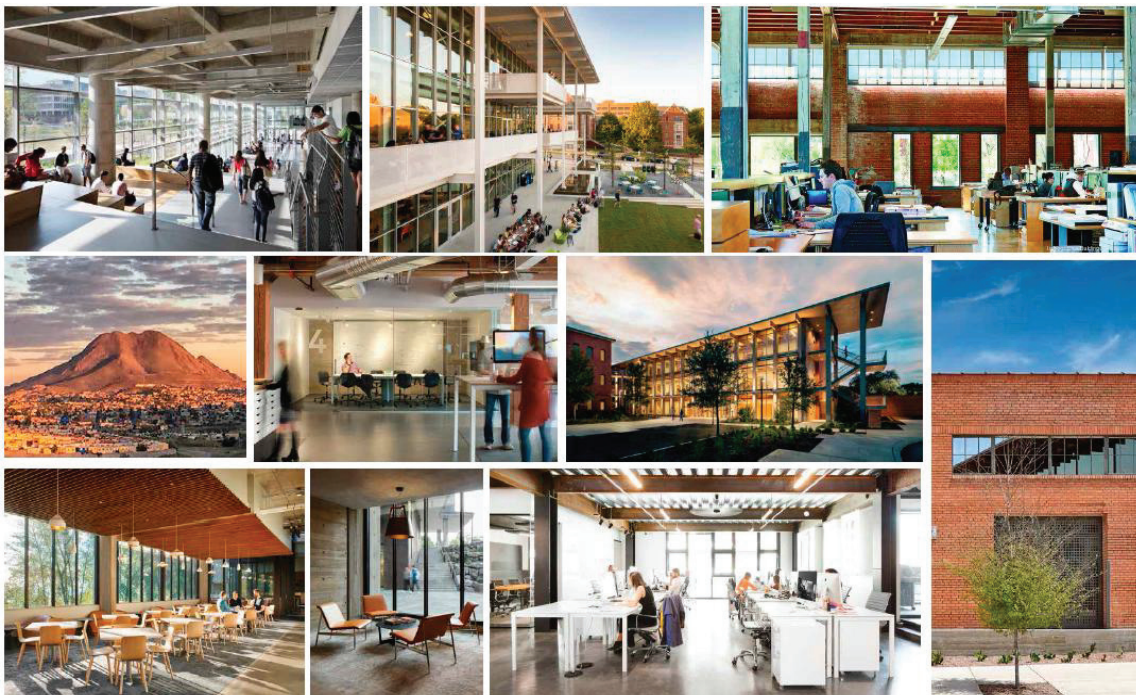
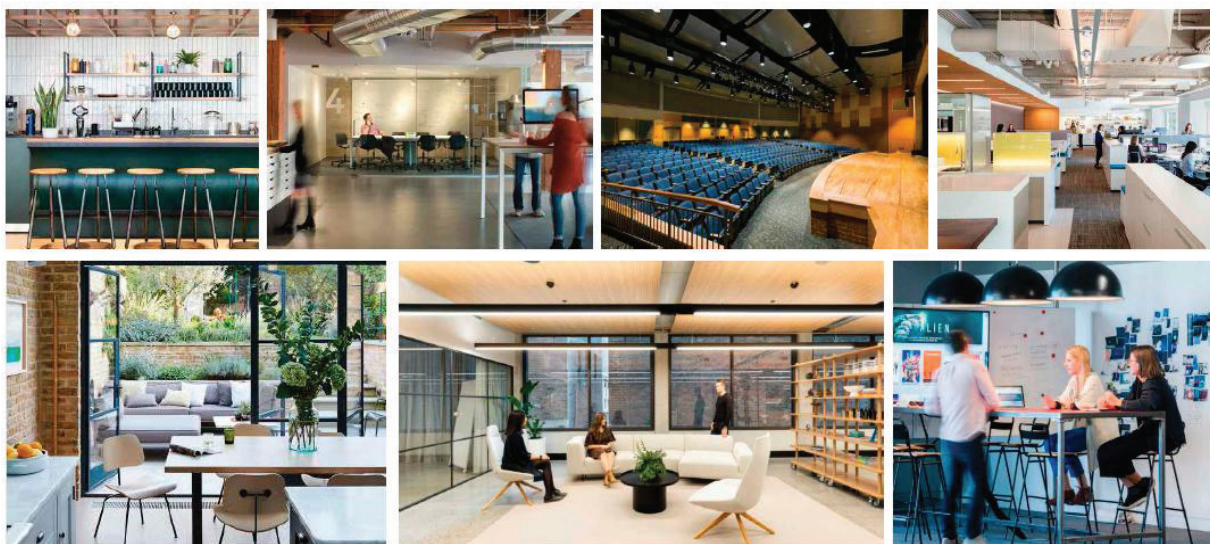


Ilustración 80. Imágenes que coinciden con el concepto del equipamiento educativo.



6.4.2. NORMATIVIDAD

La normatividad aplicable al polígono de aplicación busca el uso de suelo de Equipamiento Urbano EQM, con acceso directo por la Av. Teófilo Borunda Ortiz, cumpliendo con el lote y frente mínimo. Al momento de construir y/o modificar el proyecto, deberá cumplir con un COS de 0.60 y un CUS de 1.80, sin restricciones.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Superficie Permeable	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
EQM	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	

Ilustración 81. Tabla de Normatividad para uso de suelo Equipamiento Educativo. Fuente: PDU visión 2040.

Definición del Uso de suelo Equipamiento General. Zonas en donde se localizan instalaciones, inmuebles, mobiliario y construcciones públicas y privadas que prestan servicio a la población en general para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto, entre otras. Se aplica de acuerdo con la jerarquía urbana (p.ej., centralidades y nodos barriales) y el grado de complejidad de cada elemento del sistema de equipamiento (Básico, Medio, Especializado). Se deberá considerar su asignación de acuerdo con la normatividad vigente en materia de Equipamiento Urbano.

Tabla de Compatibilidad

USO DE EQUIPAMIENTO GENERAL		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
EQUIPAMIENTO VECINAL	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	P
	Escuela primaria	P
	Centros comunitarios y culturales	P
	Instalaciones deportivas y recreativas	P
	Consultorios y dispensarios hasta 300 m2	P
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	P
	Puestos de socorro y central de ambulancias	P
	Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	P
	Bibliotecas y hemerotecas	P
	Templos, lugares para culto y conventos	2
	Secundarias y secundarias técnicas	P
	Estaciones y central de bomberos	P
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	P
	Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	P
	Centros de investigación y laboratorios de investigación	1, 2
	Academias y escuelas especiales	P

Ilustración 82. Tabla de Compatibilidad para Equipamiento General. Fuente: PDU visión 2040.

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

6.5.- ESTRATEGIA DE VIALIDAD

Las vialidades que permiten la accesibilidad inmediata al predio será mediante la futura Av. Teófilo Borunda Ortiz (proveniente de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta), el cual, está diseñada con la suficiente capacidad vehicular y semaforización, contando con una sección vial de 3 carriles por sentido, camellón central y banquetas en ambos extremos. Dicha vialidad cuenta con una dimensión de 50.00 m de ancho, que conecta perfectamente con toda la ciudad.

Av. Teófilo Borunda Ortiz AP-018J. Vialidad arterial permite la conexión desde la Av. De la Juventud situada a 5.34 km de distancia, dicha vía cuenta con alta vocación comercial y con acceso habitacional, el cual, cuenta con una sección de 50.00 m de ancho, contando con 2 carriles por sentido, camellón central y banquetas de en ambos lados. Asimismo, la sección contendrá la ruta de transporte público y una ciclovia.

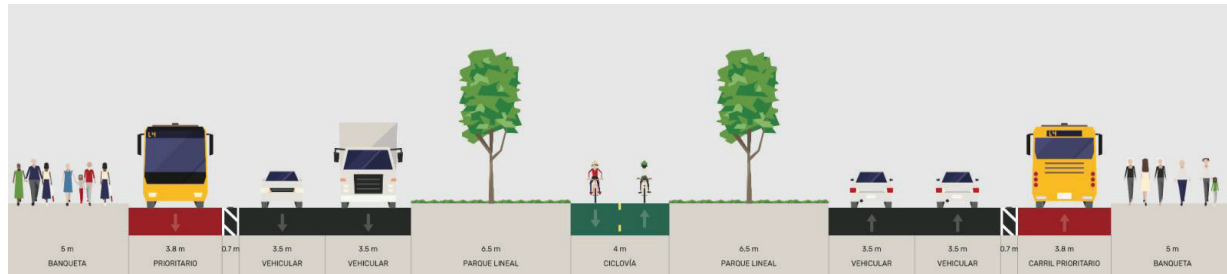


Ilustración 83. Av. Teófilo Borunda Ortiz AP-018J con 100.00 m de ancho. Fuente: SIGMUN, 2025.

El predio en estudio cuenta con una excelente accesibilidad vial, gracias a su ubicación estratégica dentro de una red de calles y avenidas que facilitan el desplazamiento tanto local como metropolitano.

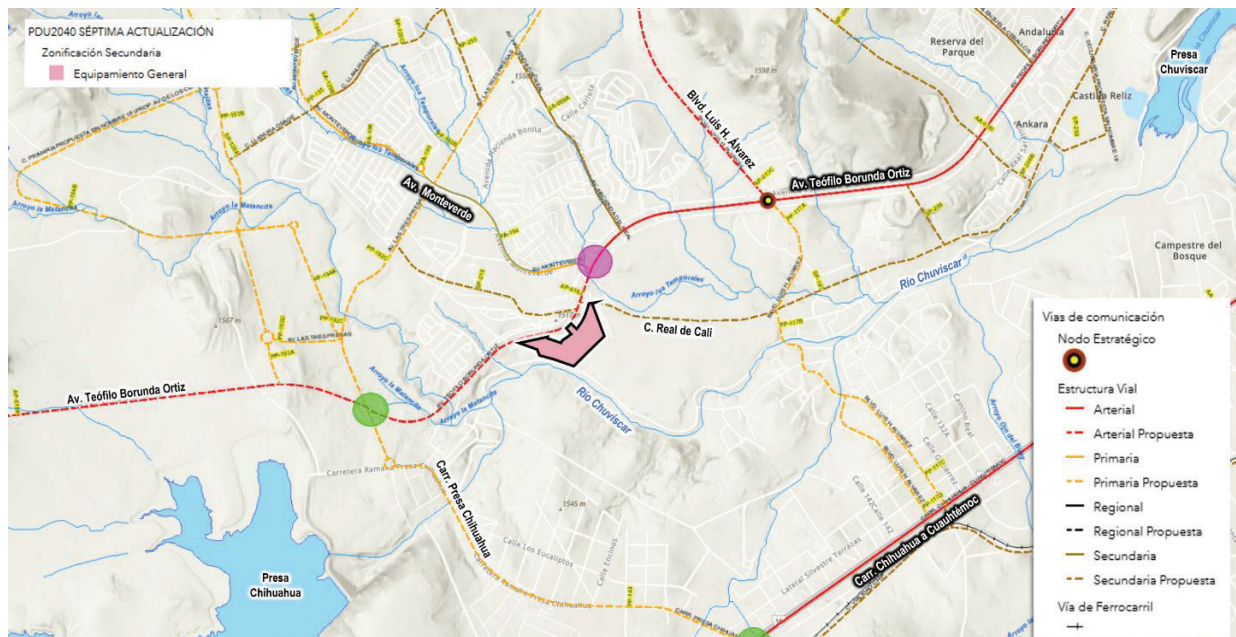


Ilustración 84. Accesibilidad principal al predio. Fuente: SIGMUN 2025.

6.5.1. ESTACIONAMIENTO

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, aplica lo estimado dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Art. 64, en cuestión de estacionamiento se determinará al momento de realizar el proyecto arquitectónico del Equipamiento Urbano EQM.

Por tal motivo, se menciona que el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad. Cumple con los criterios de densificación más que nada por la cercanía al corredor estratégico. Por lo que la propuesta es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente congruente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA/ UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
II.4.0 Educación básica		1 por 60 m2 contruidos
II.4.1 Escuelas de educación especial		1 por 40 m2 contruidos
II.4.2 Educación Media y Media Superior		1 por 40 m2 contruidos
II.4.4 Educación superior		1 por cada 5 alumnos
II.4.5 Institutos científicos		1 por 30 m2 contruidos
II.4.6 Instalaciones para la información	Bibliotecas y Hemerotecas	1 por 50 m2 contruidos
II.5.3 Deportes y recreación	Albercas	1 por 40 m2 contruidos
	Gimnasios	1 por 10 m2 contruidos para instalaciones con espectadores, se deberá agregar a lo anterior 1 cajón por cada 15 asistentes

Ilustración 85. Tabla de Normatividad de cajones de estacionamiento. Fuente: PDU visión 2040.

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

6.6.- ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

El predio motivo de este documento, deberá de deberá presentar la factibilidad de dotación de agua para la zona donde se ubica el proyecto. Se deberán considerar los espacios y áreas, así como las redes para la introducción progresiva de los servicios en el proyecto.

Posteriormente los desarrolladores del proyecto estarán obligados a realizar dentro del plazo y de acuerdo con las especificaciones que fije tanto la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento JMAS, como la Comisión federal de Electricidad CFE, donde subsiguientemente deberá de cumplir con las obras para el suministro de agua y cubrir los derechos de conexión de los servicios de agua, drenaje, alcantarillado del fraccionamiento a los de red general, así como, las conexiones de los servicios de electricidad y alumbrado público con cableado subterráneo. Todo a cabalidad y con la previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias, derivadas de las factibilidades anteriormente mencionadas.

Una vez que se ingrese establezca el esquema conceptual 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.

La zona en la que se encuentra ubicado el predio cuenta con una infraestructura urbana prácticamente completa, lo que representa una ventaja significativa para el desarrollo de nuevos proyectos. Esta cobertura incluye los principales servicios básicos necesarios para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y operación. No obstante, es importante señalar que aún existen algunos lotes baldíos en el entorno inmediato que no han sido urbanizados, lo cual es común en zonas en proceso de consolidación.

Actualmente el predio cuenta con pre factibilidades por parte de JMAS y CFE, descritas a continuación:

SERVICIO	ACCIÓN	FACTIBILIDAD
Agua potable	distribuida a través de una red municipal que garantiza el abasto continuo.	SE400/0845/D.T.F. 029/05-2025 con fecha del 1 de mayo del 2025, para la Fracción 1A.
Drenaje sanitario	que permite la evacuación adecuada de aguas residuales.	SE400/0845/D.T.F. 028/05/2025, para el predio de la Fracción 2.
Energía eléctrica	con infraestructura instalada para atender la demanda residencial y comercial.	ZDCH-EFNM-1111/2025 con fecha del 11 de abril del 2025, para la Fracción 1A.
Alumbrado público	que mejora la seguridad y visibilidad en la vía pública.	ZDCH-EFNM-1113/2025 con fecha del 11 de abril del 2025, para la Fracción 2.
Telefonía e internet	proporcionados por empresas privadas que operan en la zona, lo que permite conectividad digital para hogares y negocios.	
Gas	proporcionado por empresa privada que opera en la ciudad, lo que permite el suministro del gas hasta los edificios.	

Ilustración 86. Infraestructura y el predio.

Una vez obtenidas dichas autorizaciones, se deberá proceder con la ejecución de las obras de infraestructura complementaria, que pueden incluir la instalación de tomas domiciliarias, registros sanitarios, acometidas eléctricas, postes de alumbrado, ductos de telecomunicaciones, entre otros. Este proceso es fundamental para asegurar que el predio cuente con servicios funcionales, seguros y normativamente aprobados, lo cual es un requisito indispensable para cualquier desarrollo urbano formal.

 **Gobierno de México** | **CFE**

Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica División Norte Zona Chihuahua

Chihuahua, Chih., 11 de abril 2025
Oficio N° ZDCH-EFNM- 1111 /2025

Arq. Daniel Moreno Cantú
C. Paseos Vistas del Sol No. 6001
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 10 de abril del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la Av. Teófilo Borunda Ortiz, fracción 1ª parcela No. 148, en el Ejido Labor de Terrazas, clave catastral 715-004-064, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 35,737.2815 m²

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

Atentamente,


Ing. Hugo Gómez Sosa
Superintendente de Zona Chihuahua
C.P. Exp. Factibilidades 2025

 **2025**
La Mujer Indígena

Ale. Juan Escobedo Vela, C.P. 30300 Ciudad Chihuahua, Chih. Tel: 011 433 70 30 www.cfe.mx

 **Gobierno de México** | **CFE**

Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica División Norte Zona Chihuahua

Chihuahua, Chih., 11 de abril 2025
Oficio N° ZDCH-EFNM- 1113 /2025

Arq. Daniel Moreno Cantú
C. Paseos Vistas del Sol No. 6001
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 10 de abril del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la Av. Teófilo Borunda Ortiz, fracción 2 de la parcela No. 148, en el Ejido Labor de Terrazas, clave catastral 715-004-062, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 29,335.527 m²

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

Atentamente,


Ing. Hugo Gómez Sosa
Superintendente de Zona Chihuahua
C.P. Exp. Factibilidades 2025

 **2025**
La Mujer Indígena

Ale. Juan Escobedo Vela, C.P. 30300 Ciudad Chihuahua, Chih. Tel: 011 433 70 30 www.cfe.mx

Ilustración 87. Pre factibilidades de las fracciones 1A y 2 por parte de CFE.

 **MÁS CHIHUAHUA**
GOBIERNO DEL ESTADO

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/0845/D.T.F. 029/05-2025

Chihuahua, Chihuahua a 1 de mayo de 2025.

BANCO REGIONAL, S.A. I.B.M. Y/O
BANREGIO GRUPO FINANCIERO

PRESENTE.-

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

En atención a su solicitud única de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para un predio ubicado en la **Avenida Teófilo Borunda Ortiz, Fracción 1A, Parcela No. 148, en el Ejido Labor de Terrazas** de este Municipio y Estado de Chihuahua, ubicado en un sector con uso de suelo **ZEDEC 1- Uso Habitacional en ZEDEC** de acuerdo con la Licencia de Uso de Suelo No. AUA 03085/2025 con una superficie de terreno de 35,737.2815 m², nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO PARA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Este Organismo Operador, en reunión del Comité de Certificados de Factibilidad de Servicios, celebrada en la Sala de Juntas de Dirección Técnica ubicada en el edificio de la calle Julián Carrillo #500 de este Organismo, en fecha **24 de abril de 2025**, con fundamento en lo establecido en el **Capítulo III** en sus **Incisos A, B y C** de los **Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas** de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes así como los **Artículos 41, 42, 49, 50, 52 y de más relativos y aplicables** en los mismos **Lineamientos Complementarios**, acordó emitir la siguiente resolución:

El predio en cuestión se encuentra fuera de la denominada Zona Servida en los términos del Artículo 3 fracción XXIV, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes, ya que no cumple con los criterios establecidos en los Artículos 83 y 84 de los referidos Lineamientos Complementarios. Sin embargo, el predio en cuestión se localiza dentro del Plan Maestro El Relleno aprobado por este Organismo Operador.

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


Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000,
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474
www.jmaschih.gob.mx

Página 1 de 5
Revisión 2
Fecha de Rev. 01-06-2023

FOR SE400-06

 **MÁS CHIHUAHUA**
GOBIERNO DEL ESTADO

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/0845/D.T.F. 028/05-2025

Chihuahua, Chihuahua a 1 de mayo de 2025.

BANCO REGIONAL, S.A. I.B.M. Y/O
BANREGIO GRUPO FINANCIERO

PRESENTE.-

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

En atención a su solicitud única de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para un predio ubicado en la **Avenida Teófilo Borunda Ortiz, Fracción 2 de la Parcela No. 148, en el Ejido Labor de Terrazas** de este Municipio y Estado de Chihuahua, ubicado en un sector con uso de suelo **ZEDEC 1- Uso Habitacional en ZEDEC** de acuerdo con la Licencia de Uso de Suelo No. AUA 03084/2025 con una superficie de terreno de 29,335.527 m², nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO PARA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Este Organismo Operador, en reunión del Comité de Certificados de Factibilidad de Servicios, celebrada en la Sala de Juntas de Dirección Técnica ubicada en el edificio de la calle Julián Carrillo #500 de este Organismo, en fecha **24 de abril de 2025**, con fundamento en lo establecido en el **Capítulo III** en sus **Incisos A, B y C** de los **Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas** de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes así como los **Artículos 41, 42, 49, 50, 52 y de más relativos y aplicables** en los mismos **Lineamientos Complementarios**, acordó emitir la siguiente resolución:

El predio en cuestión se encuentra fuera de la denominada Zona Servida en los términos del Artículo 3 fracción XXIV, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes, ya que no cumple con los criterios establecidos en los Artículos 83 y 84 de los referidos Lineamientos Complementarios. Sin embargo, el predio en cuestión se localiza dentro del Plan Maestro El Relleno aprobado por este Organismo Operador.

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


Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000,
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474
www.jmaschih.gob.mx

Página 1 de 5
Revisión 2
Fecha de Rev. 01-06-2023

FOR SE400-06

Ilustración 88. Pre factibilidades de las fracciones 1A y 2 por parte de JMAS.

6.7.- ESTRATEGIA AMBIENTAL

La zona destinada como uso de suelo de amortiguamiento dentro del esquema conceptual tiene como finalidad preservar un área con alto potencial natural, vinculada al río Chuvíscar y al parque lineal El Encino. La propuesta busca ampliar y fortalecer la zona natural existente, al mismo tiempo que atiende la necesidad de dotar a la ciudad de más espacios ambientales y recreativos de carácter público.

En concordancia con los objetivos mencionados, se promueve:

- ✓ Integrar áreas de reunión y convivencia comunitaria a lo largo del campus.
- ✓ Incorporar espacios exteriores que favorezcan el aprendizaje, la interacción social, la recreación y la convivencia.
- ✓ Diseñar un campus caminable.
- ✓ Generar vínculos con la comunidad colindante, incorporando el sistema de parques y senderos públicos al interior del campus.
- ✓ Articular de manera coherente los espacios verdes, áreas duras y el entorno edificado.

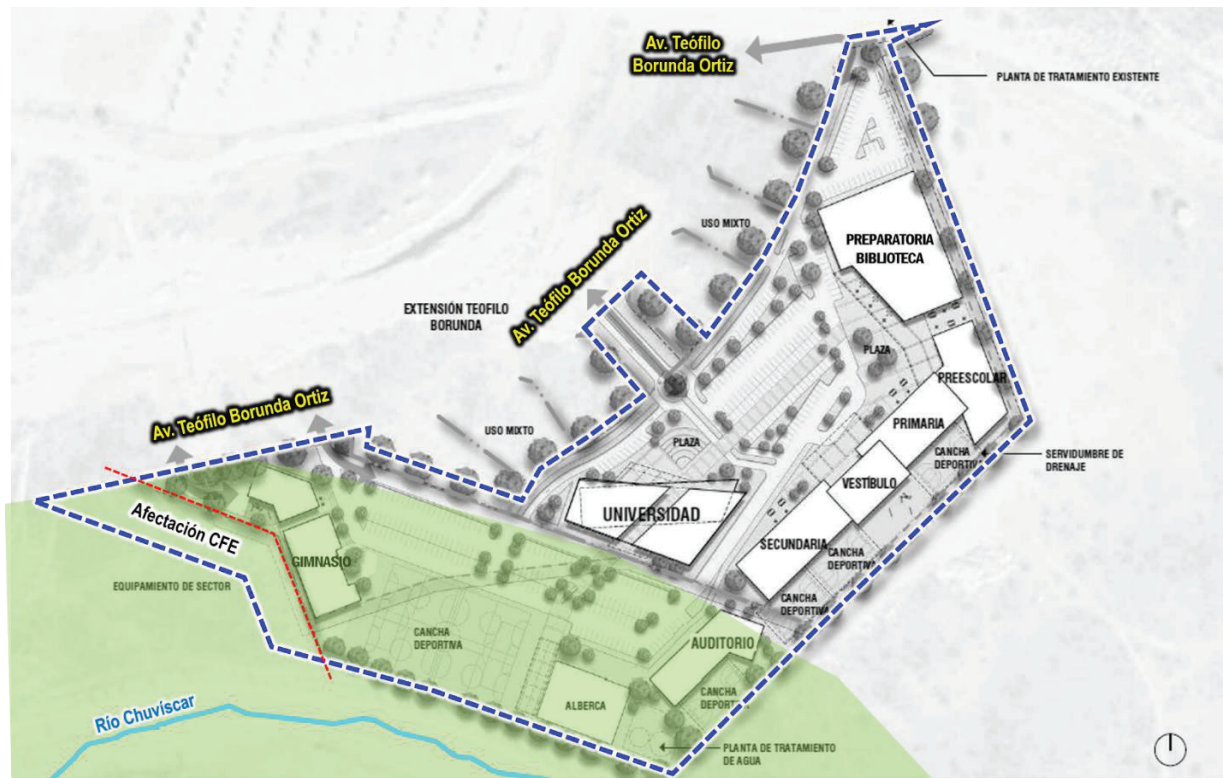


Ilustración 89. Anteproyecto conceptual, que promueve elementos compatibles con el medio ambiente.

Derivado del Estudio Hidrológico para el Control de Agua Pluvial en Parcelas Chuvíscar, relacionado con el cauce del río Chuvíscar, se identificó la necesidad de implementar medidas para regular los escurrimientos pluviales que inciden en el predio, considerando la vocación natural del área para el desarrollo urbano. Dicho estudio emitió una serie de recomendaciones que serán atendidas y aplicadas en los aspectos que correspondan al proyecto.

VI-INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se detallan los instrumentos y mecanismos necesarios para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, los cuales se encuentran plenamente sustentados en los procedimientos y disposiciones establecidos por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como en los reglamentos municipales vigentes en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Estos marcos normativos proporcionan la base legal y operativa para garantizar que las acciones propuestas se implementen de manera ordenada, transparente y conforme a los principios de legalidad, eficiencia y sustentabilidad.

La ejecución de las acciones contempladas en el estudio no recae exclusivamente en una sola entidad, sino que involucra a diversos agentes, siendo el sector privado el principal impulsor de las iniciativas, especialmente en lo que respecta a la inversión, diseño y construcción de los proyectos. Sin embargo, la legislación vigente establece de manera clara la necesidad de una coparticipación activa del sector público y del sector social, reconociendo que el desarrollo urbano es una responsabilidad compartida que requiere la colaboración de todos los actores involucrados.

La instrumentación de este modelo de ejecución se enfoca en los siguientes aspectos clave:

- **Corresponsabilidad del sector privado:** Se reconoce el papel central del sector privado en la ejecución de la propuesta, especialmente en términos de financiamiento, gestión de proyectos y cumplimiento de las normativas técnicas y ambientales. Su participación debe estar alineada con los objetivos del plan y sujeta a mecanismos de supervisión y evaluación.
- **Corresponsabilidad del sector público:** Las autoridades municipales y estatales tienen la responsabilidad de facilitar, regular y supervisar el proceso de implementación. Esto incluye la emisión de permisos, la verificación del cumplimiento normativo y la coordinación interinstitucional.
- **Participación del sector social:** Se promueve la inclusión de la ciudadanía y de organizaciones sociales en el proceso de planeación y ejecución, ya sea mediante consultas públicas, mecanismos de participación ciudadana o colaboración directa en proyectos comunitarios. Esta participación fortalece la legitimidad del proceso y asegura que las acciones respondan a las necesidades reales de la población.
- **Programación temporal de las acciones:** Se establece una planificación estructurada que contempla la ejecución de las acciones en distintos horizontes de tiempo: corto, mediano y largo plazo. Esta programación permite una implementación gradual, ordenada y evaluable, facilitando el seguimiento de avances y la adaptación a posibles cambios en el contexto urbano o normativo.

En conjunto, estos instrumentos y principios de ejecución permiten que el Estudio de Planeación no solo sea una propuesta técnica, sino una guía operativa viable y coherente con el marco legal, que articula a los distintos sectores en torno a un objetivo común: el desarrollo urbano sostenible y equitativo.

6.1. 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 AÑOS	PERIODO 3-4 AÑOS
2025-2026	2025-2029
Corto plazo	Mediano plazo

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	MP			X
3.1 Estudios de impacto urbano	MP			X
3.2 Estudios de tráfico	MP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la	MP		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a las	MP			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje	MP		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a	MP			X
10. Elaboración de proyecto y construcción del manejo de	MP			X
11. Elaboración de gasas de acceso y salida	MP		X	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 4 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

VIII-BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Ley de Planeación
Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010. Censo General de Población y Vivienda 2020.
Cartografía Digital de México; DENUE, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.

ESTADO DE CHIHUAHUA

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

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024
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.

IX-CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

MAYRA CHÁVEZ JIMÉNEZ

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

Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

M.D.U. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN.

Directora

SIN TEXTO

SIN TEXTO