

*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° 093/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II**

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:

A C U E R D O 093/2026

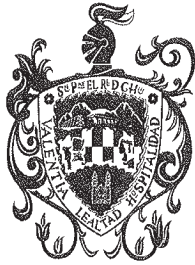
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintidós de abril del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Manzana 665, Granjas El Valle II"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, el predio identificado como lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 665 del Fraccionamiento Granjas El Valle II de esta ciudad, con superficie de **18,000.00** metros cuadrados, de la cual la superficie de aplicación es de **15,125.465** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H60**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 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 trece del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Omar Enrique Márquez Estrada, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Jesús Mendoza Delgado, en su carácter de representante legal de Fraccionadora Independiente, S.A. de C.V., el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Manzana 665, Granjas El Valle II", en el predio identificado como lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 665 del Fraccionamiento Granjas El Valle II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 18,000.00 metros cuadrados, de la cual la superficie de aplicación es de 15,125.465 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H60... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada el C. Jesús Mendoza Delgado, en su carácter de representante legal de Fraccionadora Independiente, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Manzana 665, Granjas El Valle II**", 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, el predio identificado como lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 665 del Fraccionamiento Granjas El Valle II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 18,000.00 metros cuadrados, de la cual la superficie de aplicación es de **15,125.465 metros cuadrados**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H60**.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Jesús Mendoza Delgado**, en su carácter de representante legal de **Fraccionadora Independiente, S.A. de C.V.**, el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Manzana 665, Granjas El Valle II**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 665 del Fraccionamiento Granjas El Valle II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 18,000.00 metros cuadrados, de la cual la superficie de aplicación es de **15,125.465 metros cuadrados**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H60**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Jesús Mendoza Delgado**, en su carácter de representante legal de **Fraccionadora Independiente, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Manzana 665, Granjas El Valle II**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 665 del Fraccionamiento Granjas El Valle II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 18,000.00 metros cuadrados, de la cual la superficie de aplicación es de **15,125.465 metros cuadrados**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H60**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Manzana 665, Granjas El Valle II**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el **C. Jesús Mendoza Delgado**, en su carácter de representante legal de **Fraccionadora Independiente S.A. de C.V.**;

2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Jesús Mendoza Delgado;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,404** de fecha 15 de agosto de 1988, otorgada ante el Lic. Enrique Aguilar Pérez, Notario Público número 18 del Distrito Judicial Morelos, comparecieron los señores arquitecto Gildardo Pérez Castro Bustamante, C.P. Gustavo Hernández Monroy, Rubén Castillo García, Jesús Rodolfo Lugo Burgos, Ing. Armando Amor Berea, Ing. Francisco Manuel Cervantes Conteras, Marco Antonio Mejía González, Porfirio Guajardo Hernández y Eduardo Reza Blando para constituir una sociedad mercantil denominada Fraccionadora Independiente, S.A. de C.V.;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 32,777** de fecha 25 de junio del 2024, otorgada ante el Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 del Distrito Judicial Morelos, hace constar un mandato y/o poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio que otorga Fraccionadora Independiente, S.A. de C.V., a través de su apoderado legal Gildardo Pérez Castro Lizárraga a favor del señor Jesús Mendoza Delgado;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,316** de fecha 5 de diciembre del 2024, otorgada ante el Lic. Víctor Manuel González López, Notario Público número 19 del Distrito Judicial Morelos, hace constar la compraventa que celebran por una parte Fraccionadora Independiente, S.A. de C.V. representada por su apoderado legal Jesús Mendoza Delgado como la parte compradora y por la otra parte el señor José Fidencio Silva Campos, por sus propios derechos y en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de la señora Ma. Estela Ruiz Ruiz como la parte vendedora, con respecto al inmueble identificado como lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 665 del Fraccionamiento Granjas El Valle II de la Ciudad de Chihuahua con superficie de 18,000.00 metros cuadrados, inscrito bajo número 40, Libro 7423, sección Primera, con Folio Real 1330548 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
7. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2026-326981** expedido por Tesorería Municipal de fecha 20 de marzo de 2026;
8. **Oficio DDUE.SPU.AS.00169/2025** de fecha de 29 de diciembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 068/2026** de fecha 23 de enero del 2026, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;

10. **Oficio DDUE.SPU.AS.00166/2025** de fecha 26 de diciembre del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
11. **Oficio DDHE/0008/2026** de fecha 5 de enero del 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
12. **Oficio DDUE.SPU.AS.00048/2025** de fecha 5 de febrero del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al C. Federico Sánchez Escarcega, presidente del comité de vecinos de la colonia Granjas El Valle II respecto de la la propuesta del cambio de uso de suelo;
13. **Oficio DASDDU/072/2026** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/DRPA/0096/2026** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
15. **Copia del Acta de la Décima Tercera Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 12 de marzo del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
16. **Oficio DDUE.SPU.AS.00157/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 10 de abril de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar soluciones sobre el aforo vehicular de la vialidad y su impacto, integrar solución de demanda de cajones de estacionamiento y considerar anchos y claros mínimos de derecho de vía, el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H60** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DDUE.SPU.AS.00157/2026** de fecha 10 de abril del 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar soluciones sobre el aforo vehicular de la vialidad y su impacto, integrar solución de demanda de cajones de estacionamiento y considerar anchos y claros mínimos de derecho de vía, el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H60** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Tercera Sesión Ordinaria celebrada el día

12 de marzo del 2026, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Manzana 665, Granjas El Valle II"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 665 del Fraccionamiento Granjas El Valle II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 18,000.00 metros cuadrados, de la cual la superficie de aplicación es de **15,125.465 metros cuadrados**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H60**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada el C. Jesús Mendoza Delgado, en su carácter de representante legal de Fraccionadora Independiente, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Manzana 665, Granjas El Valle II"**, 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, el predio identificado como lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 665 del Fraccionamiento Granjas El Valle II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 18,000.00 metros cuadrados, de la cual la superficie de aplicación es de **15,125.465 metros cuadrados**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H60**.

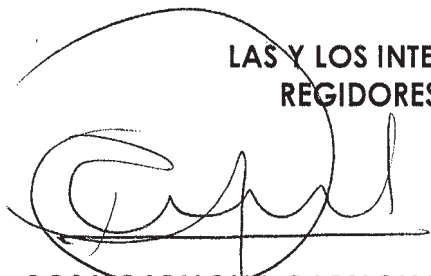
TERCERO. Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que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

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

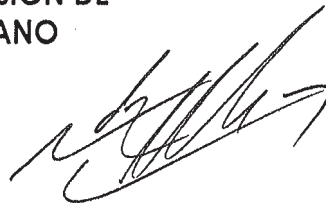
Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 22 días del mes de abril del año 2026.

ATENTAMENTE

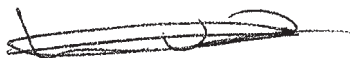
**LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**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. **JESÚS MENDOZA DELGADO**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE **FRACCIONADORA INDEPENDIENTE, S.A. DE C.V.**, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Y 10 DE LA MANZANA 665 DEL FRACCIONAMIENTO GRANJAS EL VALLE II DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 18,000.00 METROS CUADRADOS, DE LA CUAL LA SUPERFICIE DE APLICACIÓN ES DE **15,125.465 METROS CUADRADOS**, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.

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

OFICIO: DDUE.SPU.AS.00159/2026

EXPEDIENTE No.: AS2025-41

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH.

Chihuahua, Chih., a 10 DE ABRIL DE 2026

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Fraccionadora Independiente S.A. de C.V.** respecto del predio identificado como Lote 1,2,3,4,5,6,7,8,9 y 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de esta ciudad; con superficie de **18,000.00m²** de la cual la **superficie de aplicación es de 15,125.465m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Manzana 665, Granjas El Valle II**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Mixto Suburbano MS** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio a Habitacional H60**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00169/2025 de fecha 29 de diciembre de 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Manzana 665, Granjas El Valle II**" 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. 068/2026 de fecha 23 de enero del 2026**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Manzana 665, Granjas El Valle II**".

Por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00166/2025 de fecha 26 de diciembre 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/0008/2026 de fecha 05 de enero 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00048/2026 de fecha 05 de febrero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Granjas El Valle I, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio DASDDU/072/2026 de fecha 06 de febrero de 2026**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con **Oficio No. SJ/DRPA/0096/2026 de fecha 12 de febrero del 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado "**Manzana 665, Granjas El Valle II**" fue presentado en la **Décimo Tercera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **12 de marzo de 2026** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a Soluciones sobre el aforo vehicular de la vialidad y su impacto, Integrar solución de demanda de cajones de estacionamiento y considerar anchos y claros mínimos de derecho de vía. El cambio a Habitacional H60** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el apoderado legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva.
4. Copia certificada del Poder del representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00169/2025 de fecha 29 de diciembre de 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. 068/2026 de fecha 23 de enero del 2026** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00166/2025 de fecha 26 de diciembre 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/0008/2026 de fecha 05 de enero 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00048/2026 de fecha 05 de febrero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Granjas El Valle I, no se recibe respuesta por parte del comité.
11. **Oficio DASDDU/072/2026 de fecha 06 de febrero de 2026**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
12. **Oficio No. SJ/DRPA/0096/2026 de fecha 12 de febrero del 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la **Décimo Tercera Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano** el día **12 de marzo de 2026** de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana "**Manzana 665, Granjas El Valle II**", para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.


Arq. Adriana Díaz Negrete **Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela**
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología Subdirector 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 05 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 Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
visión 2040, séptima actualización
denominado

“Manzana 665, Granjas El Valle II”

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Suburbano (MS) a Habitacional H60,
para predio identificado por el Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7,
Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II,
de la ciudad de Chihuahua,

Promotor

Jesús Mendoza Delgado
Apoderado Legal
Fraccionadora Independiente S.A. de CV..

Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesús Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Noviembre de 2025

Cambio de uso de suelo “Manzana 665, Granjas El Valle II”

Índice de contenido

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Anexos

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico: Planos,

Anexos.

Introducción

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de una modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, (PDU visión 2040 séptima actualización), consistente en el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H60, en una superficie de 15,125.465 m², en el predio urbano identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m².

El uso de suelo que se promueve es compatible con los usos existentes en la zona, de conformidad con la normatividad establecida por el propio PDU visión 2040 séptima actualización.

Por ello, se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan el cambio de uso de suelo, y obtener la autorización respectiva. Esta acción pretende contribuir a la consolidación de predios cercanos a vialidades primarias de la zona, en zonas provistas de infraestructuras y servicios.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para los lotes de terreno identificados como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m2., se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano (MS) establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización a "Habitacional H60", se fundamenta jurídicamente en lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ¹

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

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

Artículo 73. El Congreso tiene facultad: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 10-06-2011.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano²

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

- I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua³

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados

² Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 28-11-2016.

³ Constitución Política del Estado de Chihuahua. Última reforma aplicada Decreto 209-02 II P.E. 2002.11.27/No.95

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.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁴

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 a los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

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

Artículo 7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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.

⁴ Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 1 del 4 de enero de 1989. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua⁵

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

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
- XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.

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:

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

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.

⁵ Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará Aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁶

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

⁶ Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Proceso de Aprobación

El proceso de aprobación de la modificación menor al PDU, visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano (MS) a Habitacional H60, en una superficie de 15,125.465 m², en el predio urbano identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m², se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que 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.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, 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.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Difusión

Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

Es obligación de los municipios remitir a la Secretaría los planes municipales a que se refiere el párrafo anterior, en los formatos impresos y digitales, debidamente georreferenciados, para su integración en el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano a que se refiere esta Ley.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁷

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

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

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

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

⁷ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el área de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad.

Con ello se sustenta la solicitud de cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H60, en una superficie de 15,125.465 m2, en el predio urbano identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m2; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano de la ciudad Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano (MS) a Habitacional H60. El predio colinda al oeste con la Av. Anthony Quinn, considerada como vialidad primaria, y la Av. Transformación que se vinculan con vialidades como la Av. Los Arcos y la Av. Los Nogales al sur, la Av. Eugenio Prado Proaño, y la Av. Cristóbal Colón (Tecnológico) al poniente..

Estas vialidades dan acceso a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de análisis como son: El Porvenir, Antorcha Popular Vendanova etapa I y II, Valle del sauco, Las Viñas, Jardines del sol en sus diversa etapas, Real Carolinas, Villas del Rey, Montecarlo, Quinta Montecarlo, Los olivos, Los Arcos entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H45, y H60, así como Comercio y servicio sobre la Av. Cristóbal Colón, así como Mixto localizados de manera dispersa en la zona de estudio como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Ubicación del predio de aplicación del plan y usos colindantes.



Fuente: Elaboración con imagen Digital SigMun 2025, y PDU visión 2040, vigente. Noviembre 2025.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan cuenta cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante Escritura Pública número 10,316, Volumen 323, en la cual comparecieron ante el Licenciado Víctor Manuel González López, adscrito a la Notaria Público número 19 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, comparecen por una parte el señor José Fidencio Silva Campos en carácter de Albacea de la sucesión Intestamentaria a bienes de la señora Ma. Estela Ruiz Ruiz, como la parte vendedora y por la otra parte el ingeniero Jesús Mendoza Delgado, en su carácter de Apoderado de la persona moral denominada "Fraccionadora Independiente", SA de CV, como la parte compradora, con el objeto de hacer constar un contrato de compraventa, respecto de los lotes de terreno identificados como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m2. Clave catastral 721-417-001. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



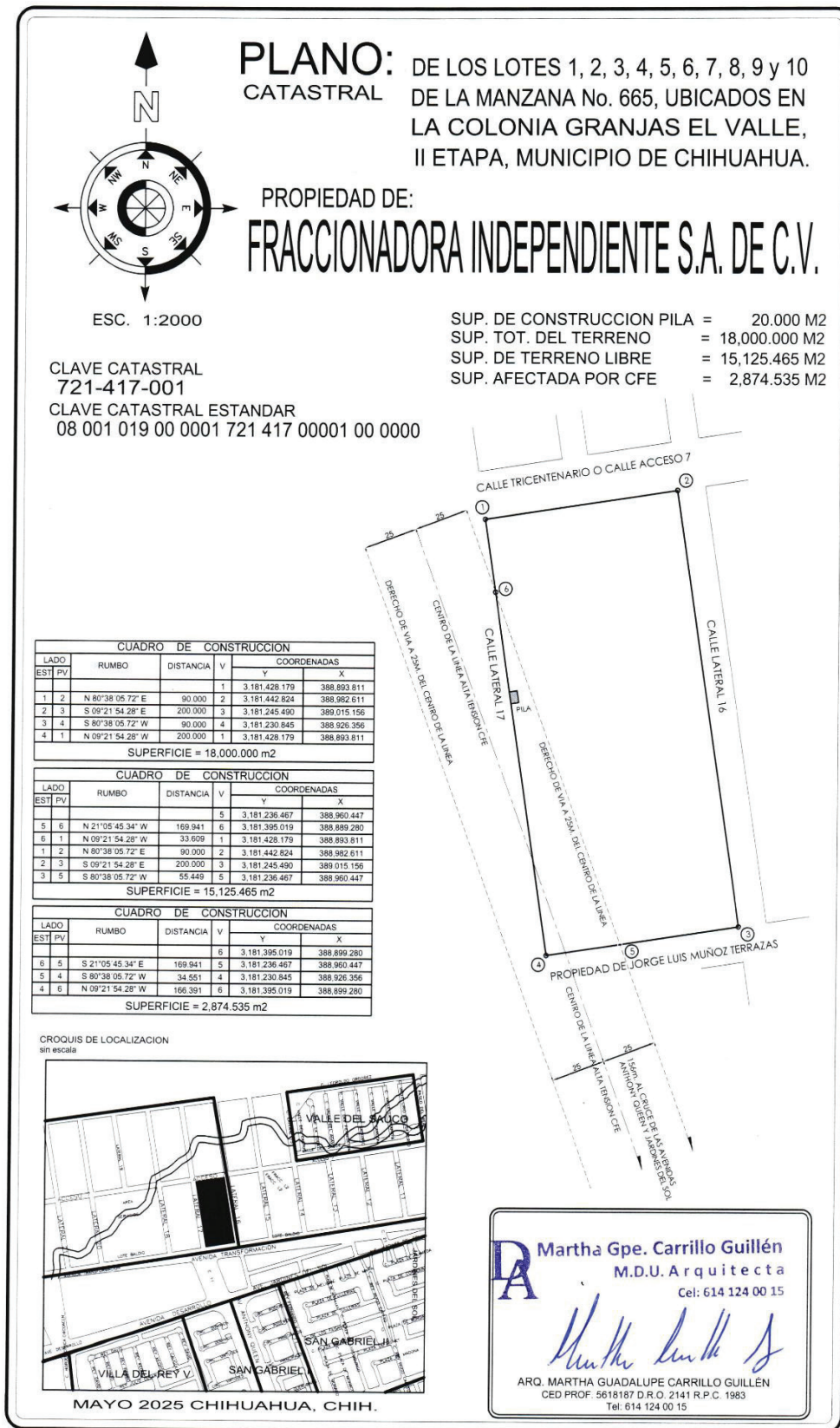
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

Imagen 4. Vista de la Av. Transformación.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

Imagen 5. Plano catastral del predio de aplicación de plan.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Noviembre 2025

Estructura urbana.

La estructura urbana del PDU visión 2040 séptima actualización define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el centro urbano, y el Subcentro Norte, cercano al polígono de análisis.

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona en proceso de consolidación en cuanto a la ocupación del suelo, y provista con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, provista por los desarrollos habitacionales, y que se observa la presencia de diversos giros comerciales y de servicios en predios en el polígono, con usos diferentes al uso habitacional establecido por el PDU visión 2040 séptima actualización, como la solicitada para el predio de aplicación del plan.

En el polígono de análisis predomina el uso Mixto suburbano, así como, el uso habitacional H45 y H60 bajo el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias, al norte y al sur del polígono de análisis. También existe en menor cantidad, la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en la parte suroeste del polígono de estudio.

El uso mixto suburbano se identifica teniendo como límite al sur la Av. Transformación, y al norte al Av. Eugenio Prado Proaño, y hacia el oriente entre al Av. De las Industrias y la Av. Venceremos que integra la zona de Granjas El valle etapa I y etapa II.

Esta zona está conformada por giros de diversos tipos, vivienda unifamiliar, almacenes y bodegas, oficinas, talleres diversos, almacenamiento de vehículos y maquinaria, así como comercio barrial y vecinal disperso en la zona. El predio de aplicación del plan se ubica dentro de esta zona con uso Mixto suburbano se localiza colindante a la Av. Transformación y Av. Anthony Quinn.

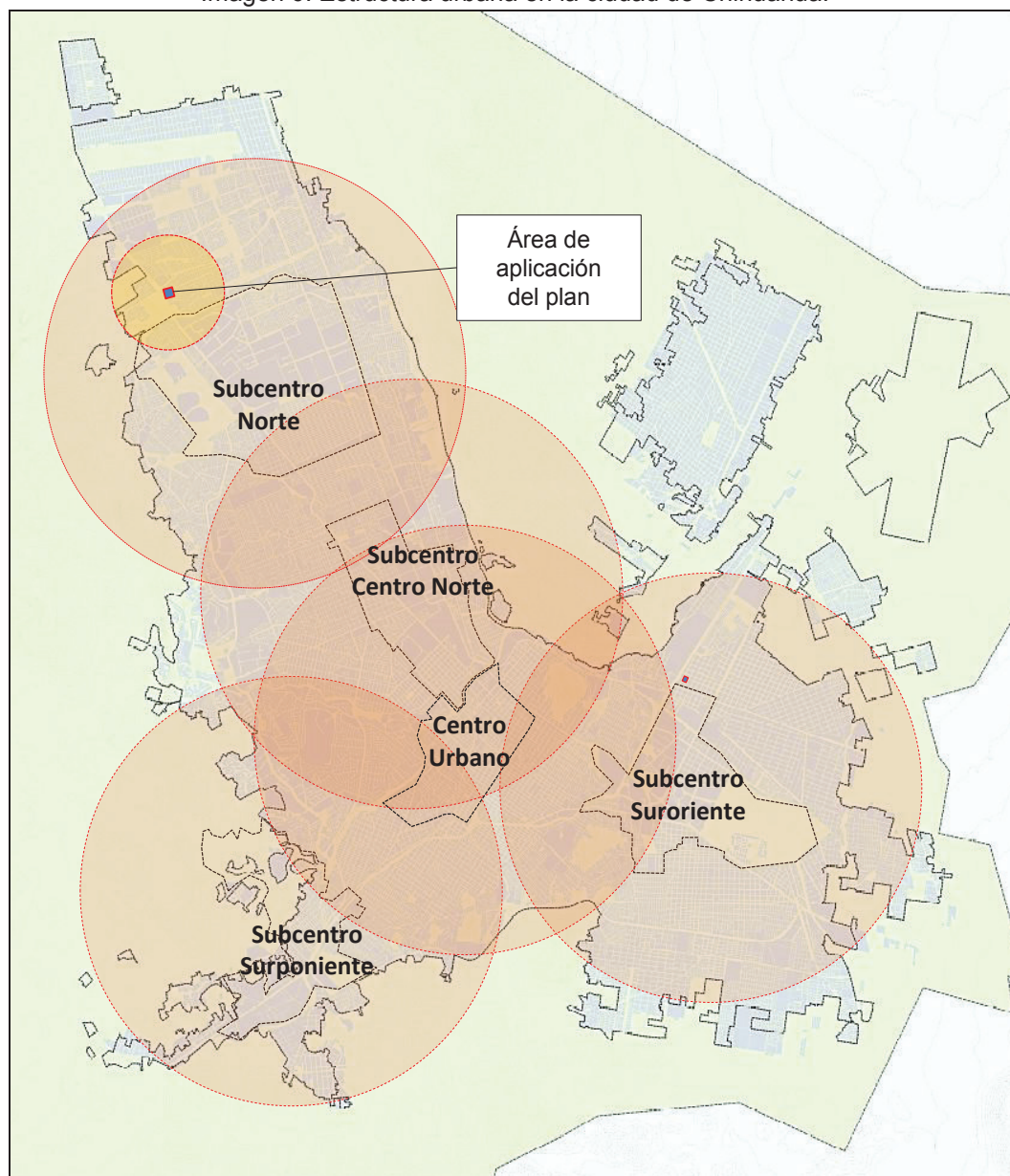
La accesibilidad al predio de aplicación del plan es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la Av. Cristóbal Colón al poniente la Av. Los Nogales al sur, la Av. Eugenio Prado Proaño al norte, y otras al interior del polígono de análisis como la Av. Transformación, y la Av. Antony Quinn, ya que permite vincularse con importantes vialidades primarias y secundarias al interior del polígono de estudio.

Este aprovechamiento con el uso de suelo propuesto contribuye a prestar servicios a la población del entorno, siendo compatible con los usos habitacionales H60 predominantes en torno al predio, y que se encuentra colindante a la Av. Cristóbal Colón.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercano al Subcentro Norte, y cercano a las vialidades como la Av. Cristóbal Colón, Av. Los Arcos, y la arterial Av. Los Nogales, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio.

El presente estudio de planeación urbana se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano (MS) a Habitacional H60, en una superficie de 15,125.465 m², del predio de aplicación del plan, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, posibilitando el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano (MS) a Habitacional H60, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona que se encuentra dotada con infraestructura y servicios públicos. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

III. DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

La ciudad de Chihuahua es la capital política del estado, y el principal centro de influencia regional, debido a las actividades productivas, económicas y servicios, ocupa el primer lugar en relación al indicador global de competitividad a nivel estatal. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040.

Según el Censo de Población y Vivienda INEGI en el 2010, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes. La población municipal es menor de 18 años, equivalente al 35%, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento variable.

Sector económico

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2010, muestra que cerca del 43% cuenta con empleo; de la cual, el 17% corresponde a la población femenina, y el 26% corresponde a la población masculina.

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010, del INEGI, el 69.80% de la población ocupada percibe más de dos salarios mínimos; el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe un salario mínimo, y un 9.78% no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio de aplicación del plan, cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

VIVIENDA

El tipo de vivienda en la zona se conforma por fraccionamientos, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 8,815 viviendas, de las cuales 7,601 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 1.15 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como el fraccionamiento donde se ubica el predio de aplicación del plan, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable son, y 223,002 cuentan con servicio de drenaje sanitario.

El desarrollo de los fraccionamientos, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, favoreciendo la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario, lo que permite el desarrollo de vivienda que resulta favorable para la consolidación de la zona.

Medio Natural

Clima.

De acuerdo a la carta de climas de la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA), el área de estudio se localiza en la región climática identificada “Semiárida”, identificada como (BS1KW), correspondiente a los datos de temperatura y precipitación total mensual y anual. El clima de esta región, se caracteriza por ser de tipo seco templado, con verano cálido, presentando una temperatura media anual entre 12° y 18°C, su mes más frio presenta una temperatura entre - 3°C y 18°C. Presenta un régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5% y 10.2 % con respecto al total presentada en el año.

Temperatura

La temperatura media anual identificada para la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Durante los meses de mayo, junio, julio y agosto se presentan las temperaturas más altas, con rangos de 22.1°, 25.1°, 24°, y 23°C respectivamente. Por su parte, las temperaturas más bajas se presentan durante los meses de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 1.

Tabla 1. Temperatura media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	8.2	11	13.6	17.5	22.1	25.1	24	23	20.9	17	12.7	8.9	16.8
P. El Rejón	8.7	10.8	13.9	17.6	21.7	25.2	24	22.8	20.9	17	12.4	9.2	17.1

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP. Noviembre 2025.

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad, de acuerdo a los datos consignados en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) es de 418.5 mm, con una tendencia a disminuir su promedio, según los registros de los últimos 10 años. Ver tabla 2.

Tabla 2. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

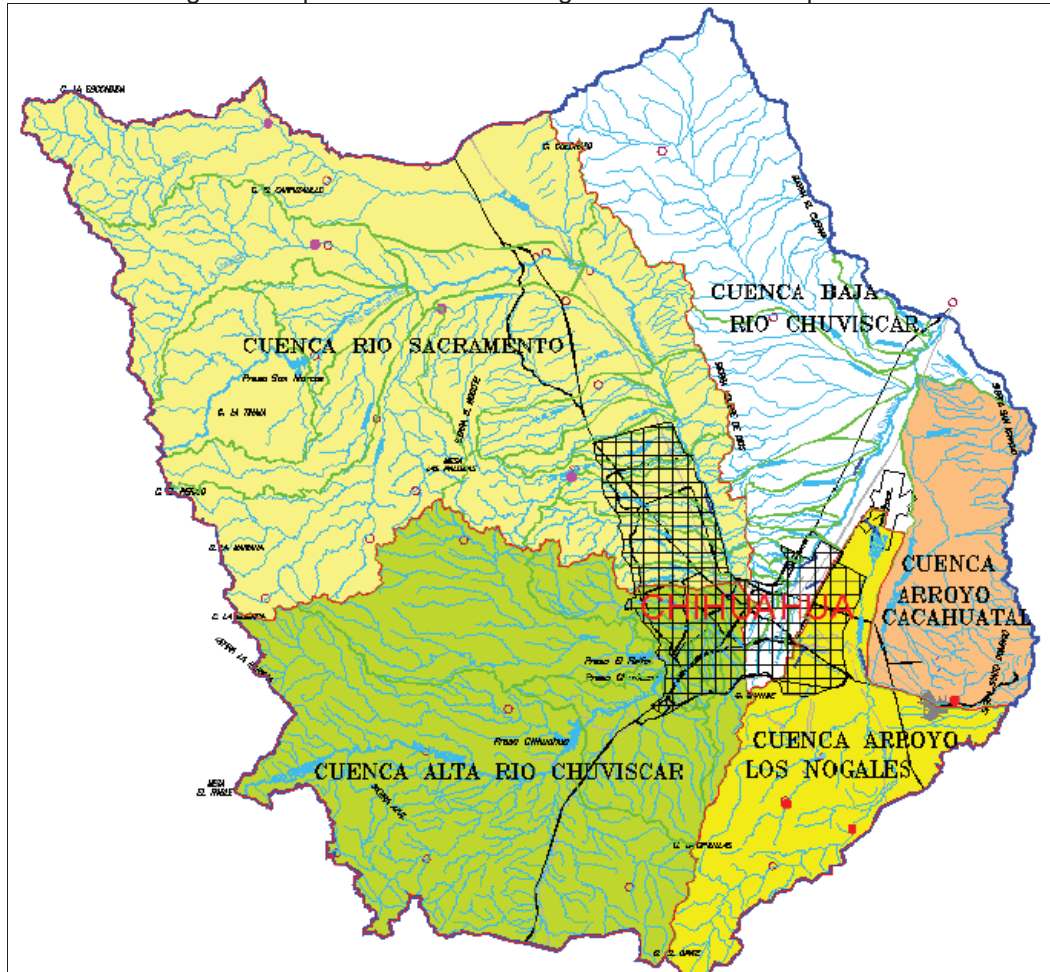
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio total	9.1	5.9	4.5	10.2	18.7	40.1	102.7	108	83.9	26	7.7	11	427.2

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, Noviembre 2025.

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, particularmente al interior de la Cuenca Río Sacramento. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, Los Arcos y Nogales norte. El predio de estudio se localiza al interior de la subcuenca Los Arcos. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas en el centro de población.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Noviembre 2025.

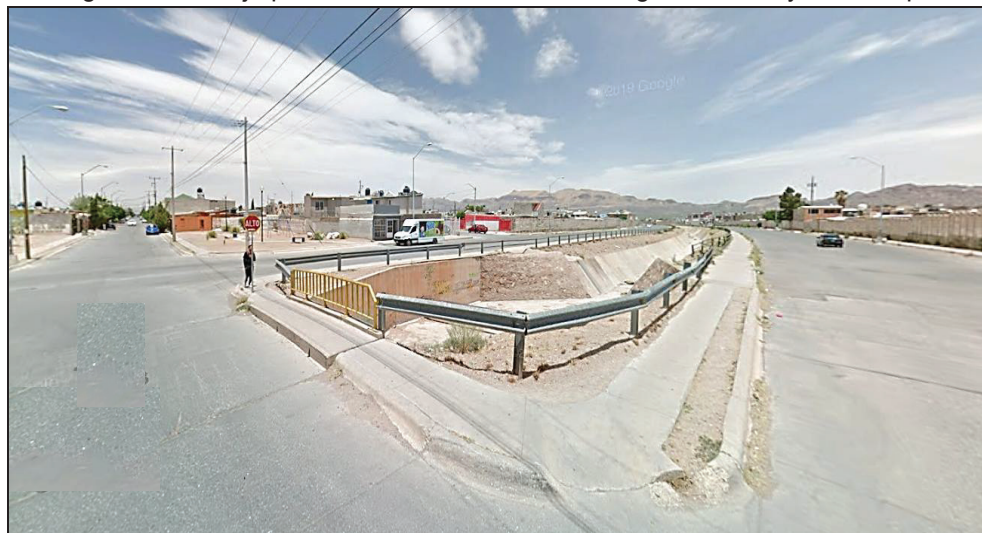
La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica “Cuenca Río Sacramento”, abarcan parte de la zona norte y nor-poniente del centro de población, y que cruza la zona urbana compuesta por áreas comerciales y habitacionales con fraccionamientos, y colonias, con dirección hacia el Río Sacramento.

Aguas Superficiales.

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como las presas Chihuahua, Chuvíscar, y El Rejón, ubicadas en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importantes son el Río Chuvíscar ubicado al sur del polígono del estudio, y el río Sacramento al oriente del mismo.

Las corrientes de agua en la zona corresponden al arroyo “Los Arcos”, localizado al sureste de la zona, y el arroyo “Nogales Norte” al sur del predio. La trayectoria de ambos arroyos cruza la zona en sentido poniente – oriente, hacia el río Sacramento. Ver imagen 8.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre la Vialidad Los Nogales, al arroyo Los Arcos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Las corrientes de agua en la zona corresponden al arroyo “Los Arcos”, localizado al sureste de la zona, y el arroyo “Nogales Norte” al sur del predio. La trayectoria de ambos arroyos cruza la zona en sentido poniente – oriente, hacia el río Sacramento.

Su trayectoria cruza las colonias: Vicente Guerrero, 20 aniversario, Miguel Sigala, María Elena Hernández, Arroyos Etapa I, Arroyos, Etapa II, Bosques de San Pedro, y Solidaridad Popular, entre otras. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos por la Vialidad Los Nogales. Ver imagen 9.

Imagen 9. Desalojo pluvial sobre la Vialidad Los Nogales, al arroyo Nogales norte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Topografía

Se observa que la topografía en la zona norte de la ciudad presenta una variedad de pendientes que van desde el 30% y va disminuyendo conforme se internan en la zona urbana.

Al interior de la zona de estudio, se cuenta con pendientes de ligeras a planas en sentido poniente – oriente, que rematan en la sierra Nombre de Dios, la cual es cruzada por la trayectoria de arroyos que desembocan en el río Sacramento. Ver imagen 10 y 11.

Imagen 10. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

El polígono de análisis tiene un relieve con pendientes del 12% al 5% y del 5% al 2% en sentido poniente–oriente, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano. Ver imagen 8.

Imagen 11. Vista de relieve topográfico en la zona de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

De manera particular, la zona analizada cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento del predio de aplicación del plan, mediante el cambio de uso de suelo solicitado, y que se localiza en una zona provista de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo. Ver imagen 12.

Imagen 12. Vista de relieve topográfico en el predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Se observa que el relieve topográfico al interior del predio de aplicación del plan presenta una condición casi plana, con una elevación máxima de 1,500 msnm en su extremo norte, y mínima de 1,500 msnm en su extremo sur, así como de una altitud máxima de 1502 msnm en su extremo poniente y 1500 msnm en su extremo oriente. Ver imagen 13 a 15

Imagen 13. Vista de relieve topográfico en la zona de análisis.



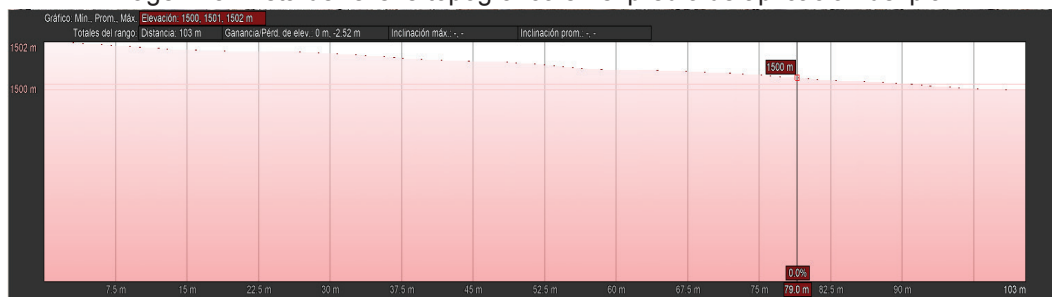
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Imagen 14. Vista de relieve topográfico en el predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Imagen 15. Vista de relieve topográfico en el predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Xerosol Háptico y Xerosol Cálcico, más Háptico, en fase física Gravosa, y Clase textural media ($Xh+Xk+Hh/2/G$) localizado en todo el territorio del polígono de análisis.

El predio de aplicación del plan comparte en toda su superficie este tipo de suelo caracterizado en su composición por Xerosol Háptico y Xerosol Cálcico, más Háptico, en fase física Gravosa, y Clase textural media ($Xh+Xk+Hh/2/G$). Ver imagen 16.

Imagen 16. Mapa de características edafológicas en el polígono de análisis.



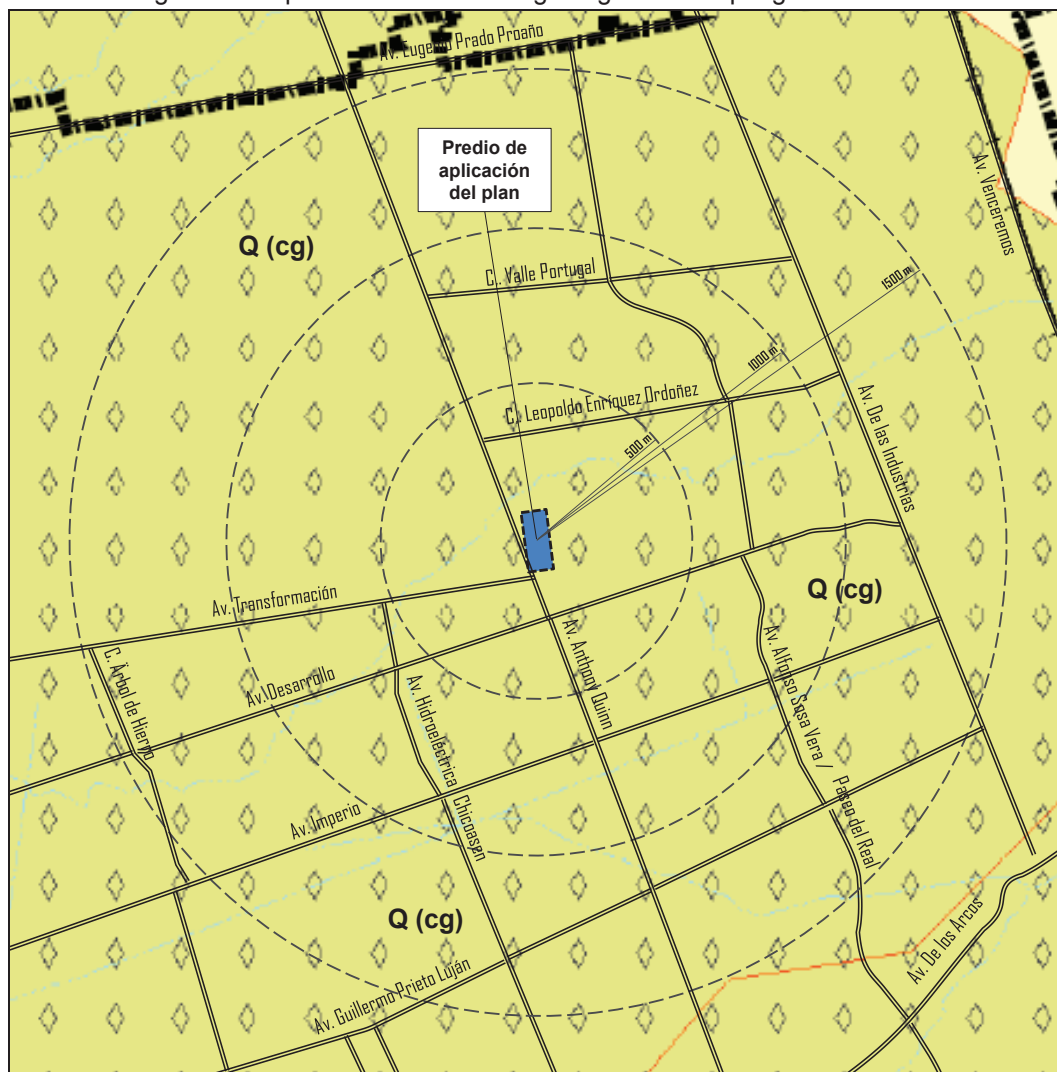
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

La composición del suelo identificada en el polígono de análisis así como la del predio de aplicación del plan, le permiten su aprovechamiento urbano según las estrategias del PDU visión 2040, séptima actualización.

Geología

El suelo existente en el polígono de análisis se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo conglomerado, así como por suelos de tipo Basalto, así como zonas de tipo Aluvial, donde se ubica en el predio de aplicación del plan, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 17.

Imagen 17. Mapa de características geológicas en el polígono de análisis.



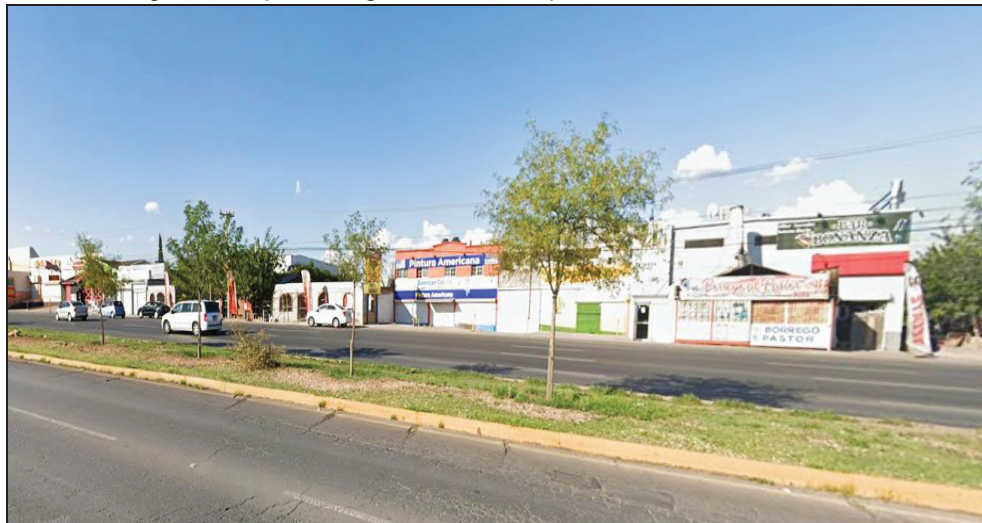
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

La composición del suelo identificada en el polígono de análisis así como la del predio de aplicación del plan, le permiten su aprovechamiento urbano según las estrategias del PDU visión 2040, séptima actualización.

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, y pinos localizado en las baquetas de las calles de las colonias y fraccionamientos que conforman el polígono de estudio, así mismo se localiza en los camellones de al Av. Cristóbal Colón. Ver imagen 18.

Imagen 18. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de los fraccionamientos habitacionales. Ver imagen 19.

Imagen 19. Tipo de vegetación en zonas habitacionales del sitio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

El predio de aplicación del plan se encuentra baldío y sin construcción, localizado con uso de suelo urbanizable, según el plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. La vegetación existente en el predio de aplicación del plan por vegetación típica de la zona compuesta por arbustos. Ver imagen 20.

Imagen 20. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

La vegetación observada en las áreas de equipamientos así como las áreas destinadas para equipamientos de tipo recreativo o deportivos existentes al interior de los fraccionamientos habitacionales, existentes en la zona, con vegetación de tipo pino, encino y arbustos, entre otros que conforman el polígono de estudio. Ver imagen 21.

Imagen 21. Tipo de vegetación en zonas habitacionales del sitio, Parque Quinta Montecarlo.



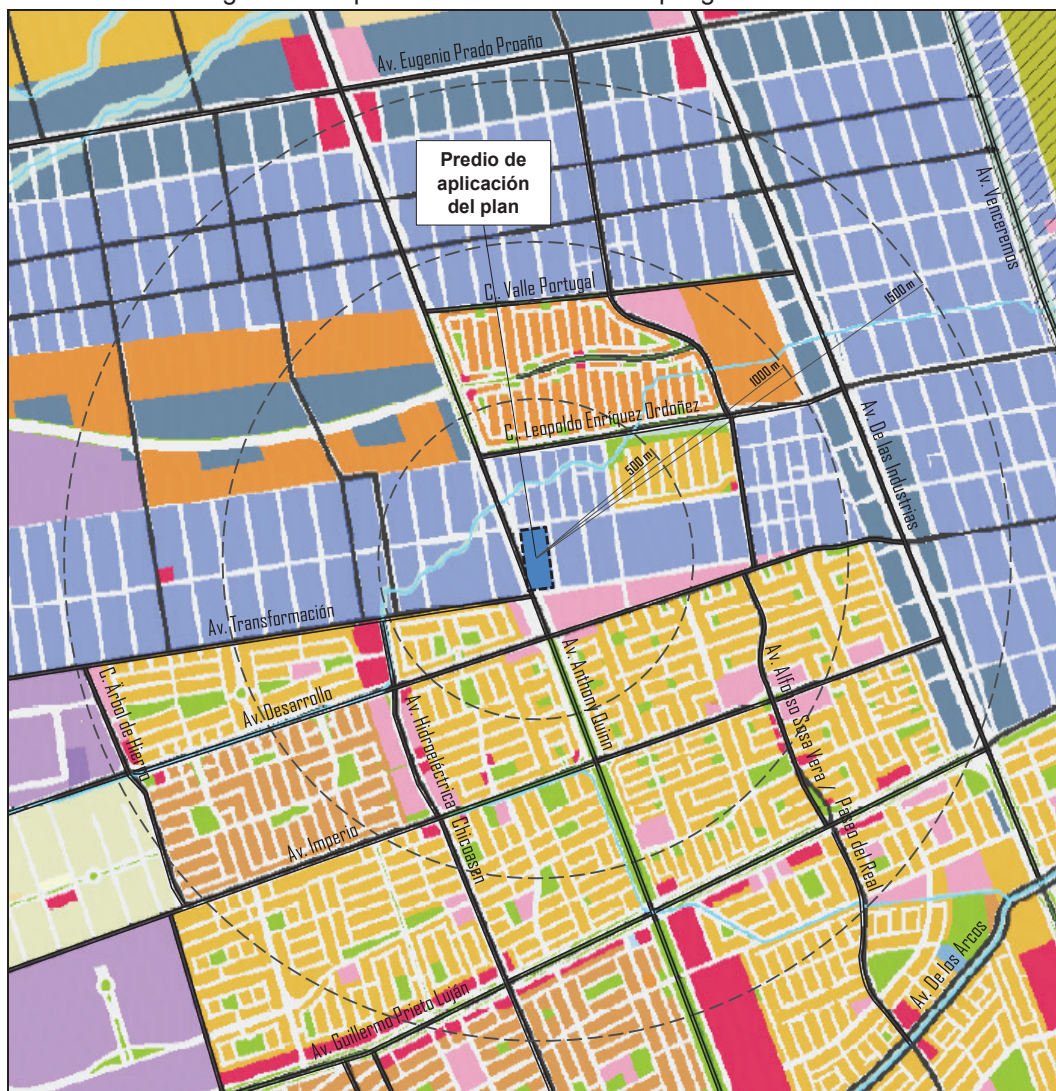
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan uso Mixto suburbano, Habitacional H45 y H60 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias, así como comercio y servicios localizados en vialidades que cruzan el polígono de análisis, así como industrial caracterizado por empresas maquiladoras ubicadas en el Complejo Industrial Supra o el Complejo Industrial Impulso, al poniente del polígono de análisis. Ver imagen 22.

Imagen 22. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

Existe equipamiento de tipo educativo, recreativo y/o deportivo localizado en el interior de los fraccionamientos; además de equipamientos de cobertura urbana, entre los que destacan: la Unidad deportiva José "Pistolas" Meneses, la Cruz Roja la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la estación de policía y bomberos norte en la Av. Homero, así como la estación norte del transporte.

Recreación y deporte

La zona en que se localiza el predio predomina el uso habitacional conformado por los fraccionamientos, donde existe equipamientos de recreación y deporte localizado en el interior de los fraccionamientos. Ver imagen 23.

Imagen 23. Usos de suelo recreación en la zona de estudio. Deportiva “Pistolas Meneses”



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Uso Habitacional.

Predominan el uso habitacional con densidad H45 y H60, según el PDU visión 2040, séptima actualización, conformados por los fraccionamientos: El Porvenir, Antorcha Popular Vendanova etapa I y II, Valle del sauco, Las Viñas, Jardines del sol en sus diversa etapas, Real Carolinas, Villas del Rey, Montecarlo, Quinta Montecarlo, Los olivos, Los Arcos, entre otros, donde se localiza el predio de aplicación del plan. Ver imagen 24.

Imagen 24. Usos de suelo habitacional en la zona de estudio



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Comercio y servicios.

En el polígono de análisis se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la Av. Los Arco, la Av. Cristóbal Colón, y la Vialidad Los Nogales, que forman parte de la estructura vial de la zona, y que atiende las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 25.

Imagen 25. Usos de suelo comercial y servicios en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la Av. Cristóbal Colón, y la Vialidad Los Nogales, además de comercio disperso de tipo barrial y vecinal al interior de las vialidades locales en las colonias y fraccionamientos del polígono de análisis. Ver imagen 26.

Imagen 26. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Equipamiento.

La zona en que se ubica el predio contiene áreas de equipamiento de tipo vecinal, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte; así como educativas conformada por jardín de niños y primarias. Ver imagen 27.

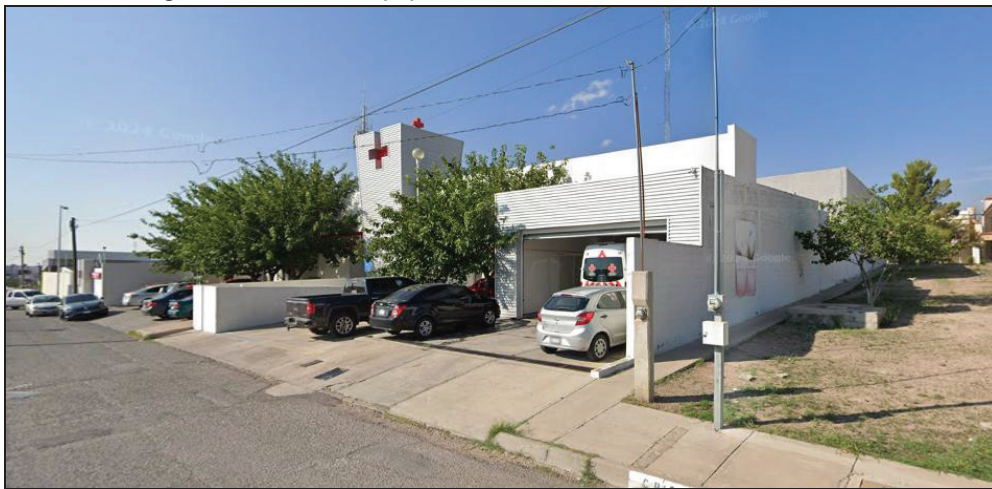
Imagen 27. Usos de equipamiento educativo en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la Cruz Roja estación norte, el deportivo Tricentenario, la estación de policía y bomberos norte, así como la estación norte del transporte, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 28.

Imagen 28. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Industrial.

La zona en que se ubica el predio se identifican grandes extensiones con uso de suelo industrial, integrados por edificios e instalaciones de maquiladoras, que conforma el Parque Industrial Supra y el Parque Industrial Impulso, localizados al poniente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 29.

Imagen 29. Usos de tipo industrial en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

La zona industrial contiene amplias avenidas que forman un esquema vial de acceso a diversos lotes y zonas confinadas entre la Av. Cristóbal Colón al oeste, la Av. Los Nogales al norte la Av. De las Industrias al este y la Av. Homero al sur. Ver imagen 30.

Imagen 30. Oficinas del Complejo Industrial Chihuahua, en polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

El predio se encuentra en una zona en proceso de consolidación que cuenta con infraestructura cercana generada en la etapa de creación de los fraccionamientos existentes cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 32.

Imagen 32. Vista del predio de aplicación del plan desde vialidad Transformación.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona, en proceso de consolidación consolidada, se caracteriza por vivienda agrupada en fraccionamientos y colonias, con patio o jardín al frente del lote, algunos provistos con vegetación, así como vivienda en proceso de autoconstrucción y predio baldíos.

El predio de estudio con uso Mixto suburbano, se ubica sobre la la Av. Anthony Quinn, y la Av. Transformación. El uso habitacional existente sobre las trayectorias de estas vialidades es compatible con el uso Habitacional H60 solicitado que se propone en el predio de aplicación del plan.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y el desplazamiento de los escurrimientos pluviales en sentido poniente-oriente rumbo l río Sacramento. En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda en fraccionamientos, servidos con infraestructuras.

El predio de aplicación del plan colinda con vía pública a través de la Av. Anthony Quinn, y la Av. Transformación, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con la Av. Cristóbal Colon (Tecnológico), Av. Los Nogales, hacia la Vialidad Sacramento con otros puntos de la ciudad.

El predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el aprovechamiento habitacional, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

EQUIPAMIENTO

Los elementos de equipamiento existentes más importantes fuera del polígono de análisis se ubican en el Subcentro norte, conformándolo en el principal concentrador de actividades de la zona norte de la ciudad, existen otros equipamientos localizados sobre vialidades arteriales, primarias y secundarias que cruzan la zona de estudio, así como otros, localizados al interior de los fraccionamientos y colonias compuestos por espacios recreativos y deportivos, y que cubren con su servicio a la población al polígono de análisis. Ver imagen 33.

Imagen 33. Mapa de localización de equipamiento urbano en el polígono de análisis.

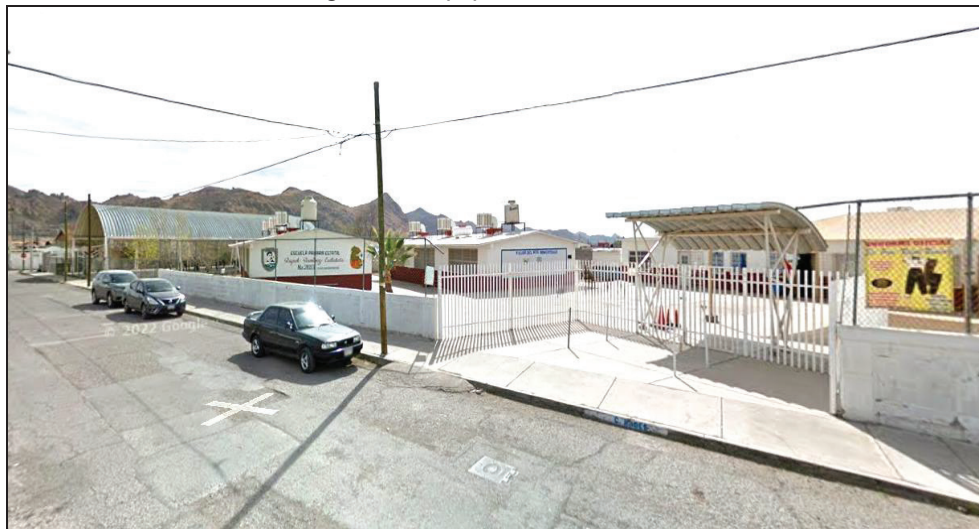


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial tipo escuela primaria o secundaria. Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 34.

Imagen 34. Equipamiento educación.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente en la zona de estudio, Se localiza principalmente sobre la la Av. Cristóbal Colón que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 4.3 km al suroriente del predio de aplicación del plan.

Particularmente, se localizan puntos de parada de rutas que circulan sobre la Av. De las Industrias, y la Av. Cristóbal Colón, que ofrece el servicio a la población de la zona de análisis, a través de la estructura vial existente. Ver imagen 35.

Imagen 35. Equipamiento transporte existente en Av. De las Industrias.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Equipamiento recreación y deporte.

El equipamiento se caracteriza por elementos de nivel barrial como parques dispersos en la zona de vivienda. Se destaca el “Centro Deportivo Tricentenario” en la Av. Homero a una distancia aproximada de 3,500 m al suroeste del predio de aplicación de plan, El elemento más cercano corresponde al Deportivo José “Pistolas” Meneses, en la Av. Los Arcos. la proximidad del equipamiento deportivo existente. Ver imagen 36.

Imagen 36. Usos de suelo recreación, Deportivo “Pistolas meneses”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud existente en la zona de estudio se caracteriza por el Centro de Atención Avanzada Primaria a la Salud CAAPS ubicada en la Vialidad Los Nogales, localizado a aproximadamente 600 m al norte del predio de aplicación del plan. Fuera del polígono de estudio se identifica el Hospital General José María Morelos” del IMSS. Ver imagen 37.

Imagen 37. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Equipamiento servicio de emergencia.

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 3, localizada en la Av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua, y la Cruz Roja ubicada en la calle Paseo de Arareco. Ver imagen 38 y 39.

Imagen 38. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 3.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025

Imagen 39. Equipamiento de Salud, Cruz Roja Mexicana



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

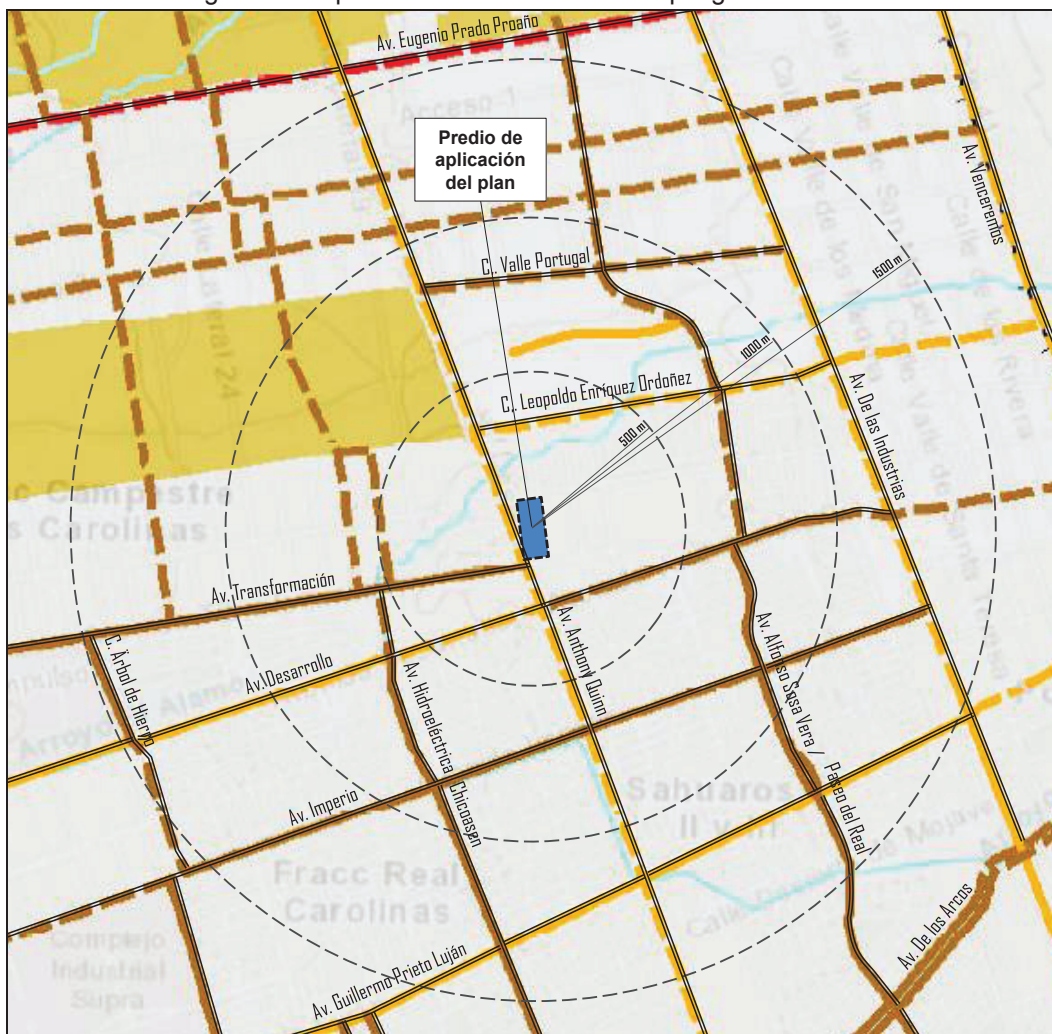
Movilidad

El polígono de análisis contiene una estructura vial que cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, servicios, y mixtos en la zona, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad, mediante las vialidades la Av. Anthony Quinn, y la Av. Transformación, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en el polígono de análisis son la Av. Cristóbal Colón, Av. Eugenio Prado Proaño, y Los Nogales identificadas como vialidad arterial; Vialidad Guillermo Prieto Luján, Vialidad Venderemos, Los Arcos, Av. de las Industrias, Av. Transformación establecida como primaria según la estructura vial del PDU, visión 2040 séptima actualización. De manera particular, el predio de aplicación del plan colinda a la Av. Anthony Quinn, como vialidad de tipo primatia y la Av. Transformación, de tipo secundaria. Ver imagen 40.

Imagen 40. Mapa de la estructura vial en el polígono de análisis.



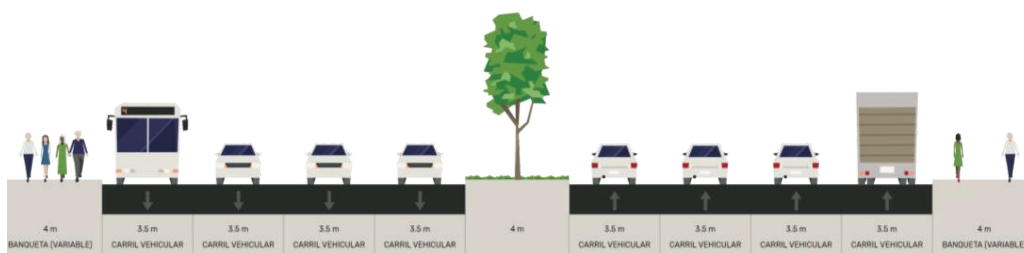
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

El uso de suelo solicitado para el predio de aplicación del plan, respeta el alineamiento de la Av. Anthony Quinn, y la Av. Transformación, sin modificar la sección de estas vialidades conformadas como vía pública reconocida; así mismo, no modifica la estructura vial existente en la zona. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio.

Vialidad Arterial- AA-004B

La Av. Cristóbal Colón; es una vialidad de primer orden con una sección de 52.00 m a 57.00 m, con tres carril centrales por sentido, camellón central, 2 carriles laterales con camellones de separación y banquetas peatonales laterales de 3.50 m. Ver Imagen 41 y 42.

Imagen 41. Vialidad Primer orden, Av. Cristóbal Colón.



Av. Los Nogales a Av. Homero.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 42. Vialidad Primer orden, Av. Cristóbal Colón.

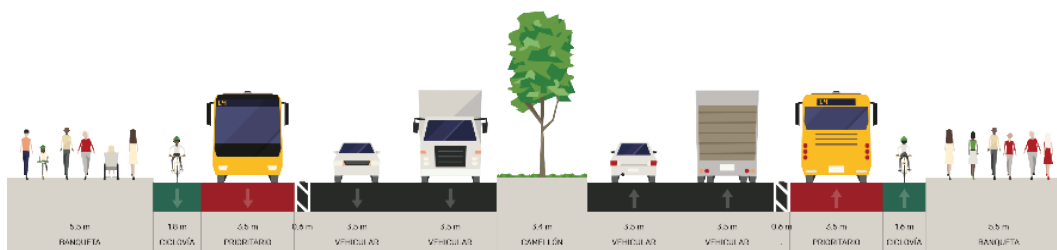


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Vialidad Arterial- AA-006B

Vialidad Eugenio Prado Proaño, es una vialidad de Primer Orden, con sección de 40.00 m, tres carriles por sentido, camellón central para separación de sentidos de 3.50 m, y banquetas peatonales de 5.50 m. Ver Imagen 43 y 44.

Imagen 43. Vialidad Arterial. Vialidad Eugenio Prado Proaño.



Av. Río Nilo - Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza Lopez"
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 44. Vialidad Arterial. Vialidad Eugenio Prado Proaño.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Vialidad Arterial AA-012B

Vialidad Los Nogales, es una vialidad Primaria, con sección de 67.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, camellón central con arroyo, y banquetas peatonales de 4.00 m. Ver Imagen 45 y 46.

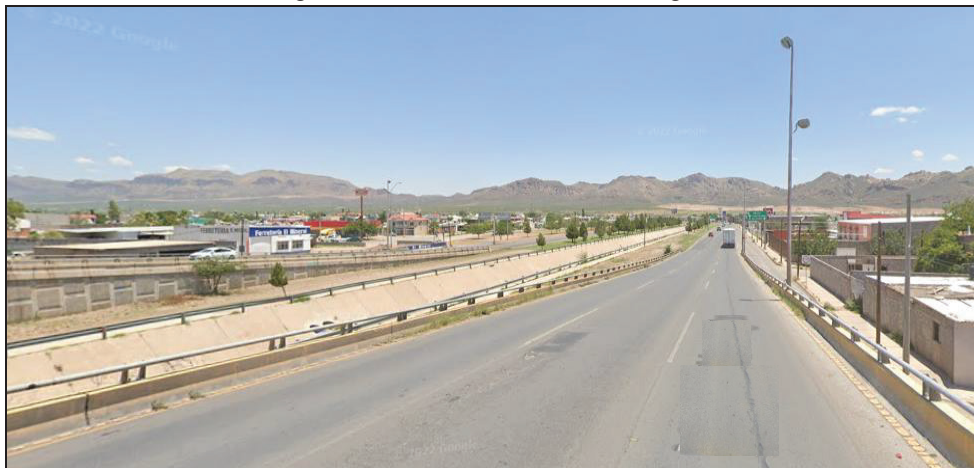
Imagen 45. Vialidad Arterial. Los Nogales.



Av. Cristobal Colón Fontanarrosa a Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 46. Vialidad Arterial. Los Nogales.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 50. Vialidad Primaria. Vialidad Venceremos.

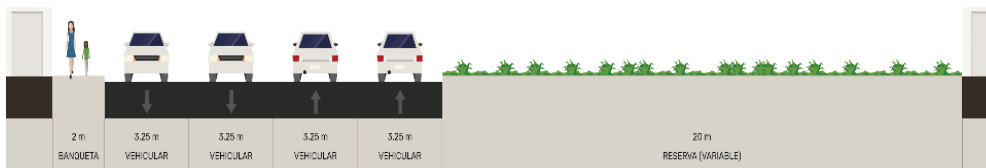


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Vialidad Secundaria SA-123D

Vialidad Los Arcos, es una vialidad Secundaria, con sección de 35.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 51 y 52.

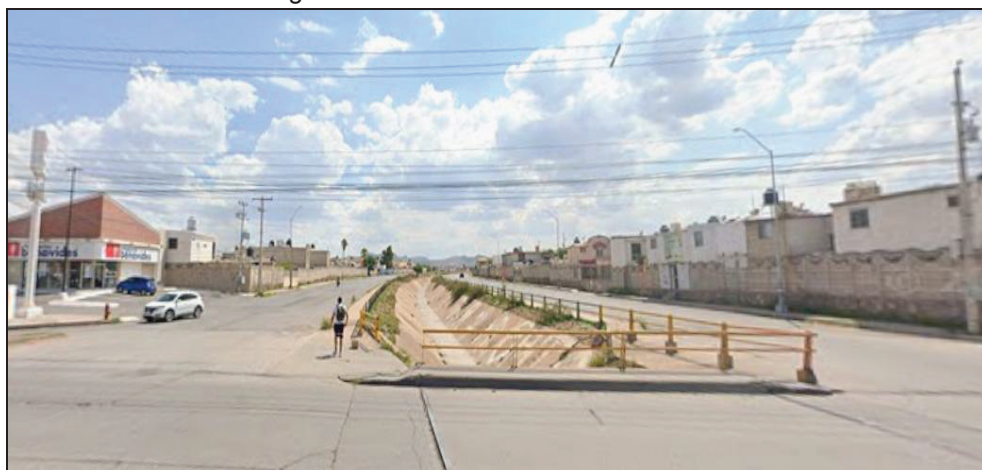
Imagen 51. Vialidad Secundaria. Los Arcos.



Av. Cristóbal Colón a Bifurcación

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 52. Vialidad Secundaria. Los Arcos.

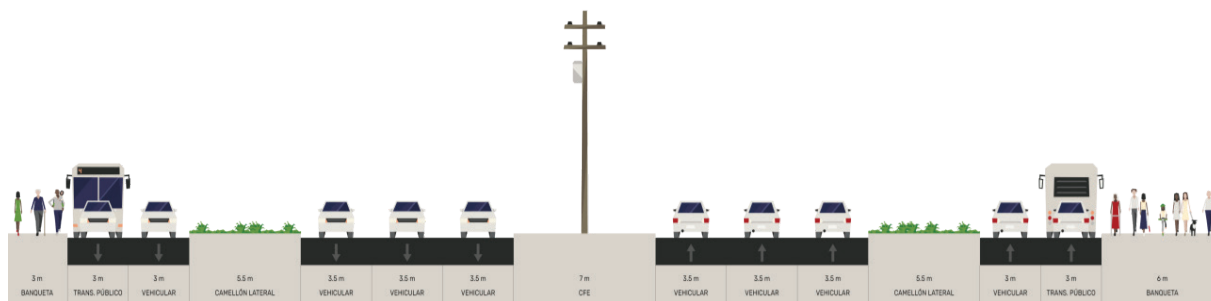


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Vialidad Primaria PP-066J

Vialidad De las Industrias, es una vialidad Primaria, con sección de 58.00 m, con tres carriles centrales y dos carriles laterales de circulación por sentido, camellón central y laterales, y banquetas peatonales de 3.00 m. Ver Imagen 53 y 54.

Imagen 53. Vialidad Secundaria. Los Arcos.



Av. Cristóbal Colón a Bifurcación

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 54. Vialidad Secundaria. Los Arcos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Vialidad Primaria PP-027

Vialidad Anthony Quinn, es una vialidad Primaria, con sección de 49.00 m, con tres carriles centrales, carril de ciclovia, camellón central de 14.00 m, y laterales, y banquetas peatonales de 4.00 m. Ver Imagen 55 y 56.

Imagen 55. Vialidad Primaria. Anthony Quinn.



Av. La Noria - Av. Los Arcos

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 56. Vialidad Primaria. Anthony Quinn.

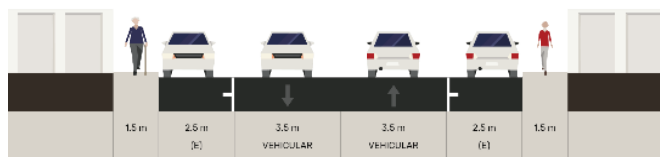


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Vialidad Secundaria SA-232A

Vialidad Transformación, es una vialidad Secundaria, con sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 57 y 58.

Imagen 57. Vialidad Primaria. Transformación.



Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa - Av. Anthony Quinn

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Imagen 58. Vialidad Primaria. Transformación.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

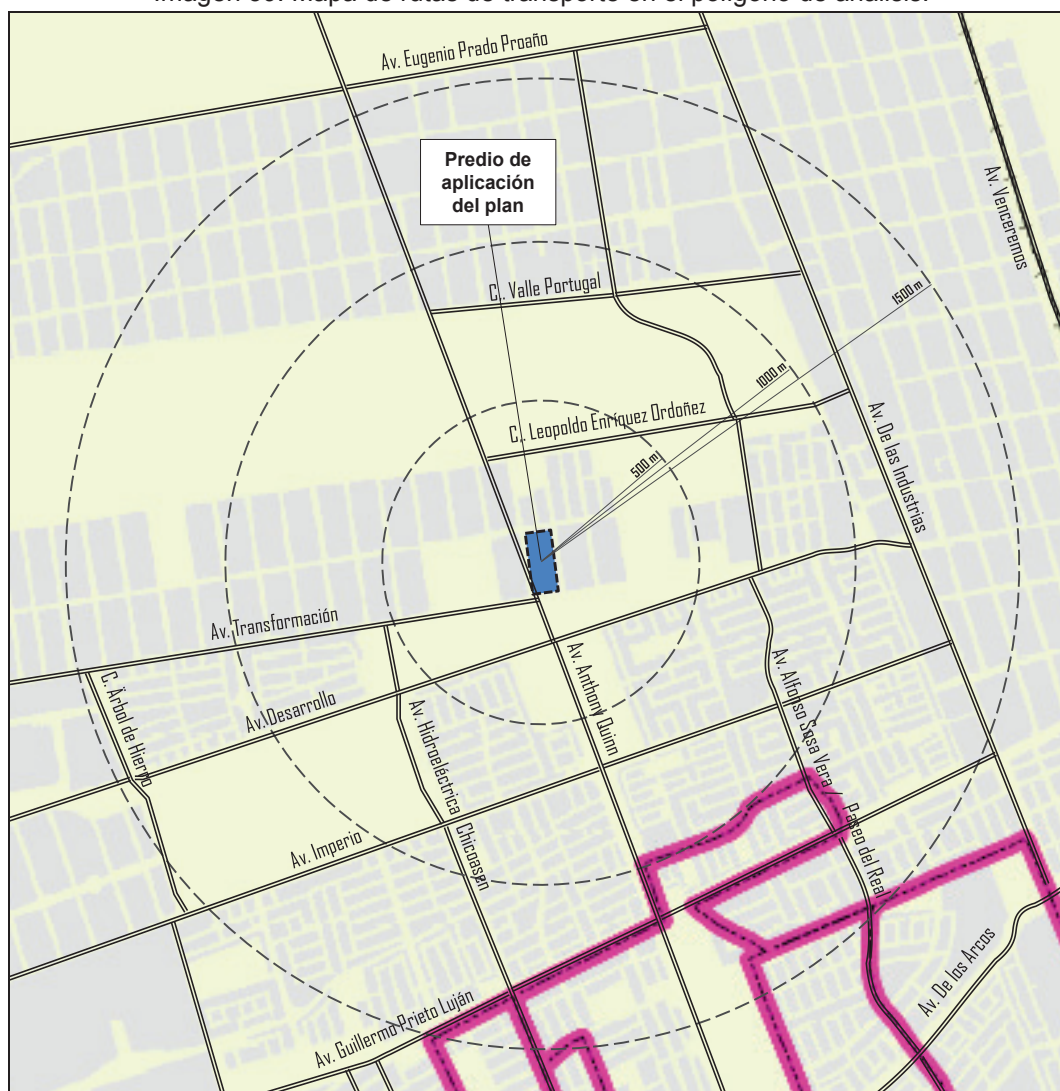
Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de análisis son: Ruta Convencional RC-Centro Norte (Sube Vallarta – Ma., Elena Hernández), RC- Centro Norte (sube Industrial-Aceros-16 de septiembre), comunicándolo con otras partes de la ciudad.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la Av. Cristóbal Colón colindante al predio de aplicación del plan. Esta ruta Troncal, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cruzando de norte a sur la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos.

Particularmente, la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan colinda con áreas comerciales, y de vivienda cercanas a vialidades importantes. Ver imagen 59 y 60.

Imagen 59. Mapa de rutas de transporte en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del Sistema de rutas auxiliares, convencionales y alimentadoras del Sistema de Transporte, Julio 2025.

Imagen 60. Ruta de transporte público, Ruta troncal 1, en la Av. Homero.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

Las rutas de transporte público tipo alimentadoras dan servicio al polígono de estudio son: RA-01 Riveras de Sacramento-Directo, RA-04 Tarahumara-directo, RA-05 Tarahumara-inverso, RA-06 Tec II-inverso, RA-10 Ruta 3-Américas-ISSSTE, RA-11 Nombre de Dios Ojo-Inverso, Ruta 15-inverso. Ver imagen 61.

Imagen 61. Ruta de transporte público en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

La mayoría de las rutas observadas que realizan recorridos por el polígono de análisis tienen una trayectoria sobre la Av. Tecnológico/Cristóbal Colón, al poniente del predio de análisis, comunicándolo con otras partes de la ciudad.

El predio se conecta a la estructura vial existente en la zona, por medio de la Av. Cristóbal Colón, hacia la Av. Los Nogales, y la Av. Los Arcos, Al colindar con una vialidad de tipo primaria como lo es la Av. Anthony Quinn y de tipo secundario como la Av. Transformación, no genera un impacto significativo en la carga vehicular

INFRAESTRUCTURA

Agua potable.

El polígono de análisis tiene redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8", 10", 12", 14" y 20" a 42" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en los fraccionamientos y colonias donde se localiza el predio de estudio. Existen varias fuentes de abastecimiento de agua potable, ubicadas al noroeste del predio de aplicación del plan, mediante los pozos "Sacramento norte 1", "Sacramento norte 2", Sacramento norte 3", "Sacramento norte 5", "Sacramento norte 6", "Sacramento norte 7", "Sacramento norte 8", y "Sacramento norte 9", al sureste y suroeste; y el tanque elevados "Norte 2", que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan, contando con una red de agua de 14" sobre la calle Tricentenario en la colindancia norte del predio. Ver imagen 62.

Imagen 62. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", 12", 18" y 24" pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales existentes en el polígono de análisis, conduciendo las descargas a través de la red de colectores con trayectoria hacia la planta de tratamiento norte, localizada al sureste del polígono de análisis.

De manera particular, el predio de aplicación del plan, cuenta con colectores cercanos como el de la Av. Imperio, la Av. De las Industrias, Av. Guillermo Prieto Luján, se conecta a la red existente, la cual conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del arroyo Los Nogales con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales norte. Ver Imagen 63.

Imagen 63. Mapa de infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

Energía Eléctrica.

El polígono de análisis se cuenta con una línea de distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión de 230 kva, localizada sobre la Av. Anthony Quinn que colinda al poniente del predio de aplicación del plan, y que provee del servicio a la zona norte de la ciudad. Ver imagen 64.

Imagen 64. Mapa de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

El predio de aplicación del plan cuenta actualmente con servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de una línea de baja tensión que pasa por la Av. Cristóbal Colón, con frente al predio de análisis. Ver imagen 65 y 67.

Imagen 65. Vista de subestación eléctrica al sur del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

Imagen 66. Red eléctrica en Av. Anthony Quinn.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

Imagen 67. Infraestructura de energía eléctrica en Av. TRansformación.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

Las corrientes de agua en la zona corresponden al arroyo “Los Arcos”, localizado al sureste de la zona, y el arroyo “Nogales Norte” al sur del predio. La trayectoria de ambos arroyos cruza la zona en sentido poniente – oriente, hacia el río Sacramento. Ver imagen 69.

Imagen 69. Desalojo pluvial sobre la Vialidad Los Nogales, al arroyo Los Arcos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Las corrientes de agua en la zona corresponden al arroyo “Los Arcos”, localizado al sureste de la zona, y el arroyo “Nogales Norte” al sur del predio. La trayectoria de ambos arroyos cruza la zona en sentido poniente – oriente, hacia el río Sacramento.

Su trayectoria cruza las colonias: Vicente Guereca, 20 aniversario, Miguel Sigala, María Elena Hernández, Arroyos Etapa I, Arroyos, Etapa II, Bosques de San Pedro, y Solidaridad Popular, entre otras. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos por la Vialidad Los Nogales. Ver imagen 70.

Imagen 70. Desalojo pluvial sobre la el arroyo Los Arcos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 2,000 m al oeste del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada “Falla La Palma” con una trayectoria en sentido norte-sur y la “Falla Sacramento” a 3,300 m. al oriente del predio,.

El elemento de riesgo geológico identificado cercano al polígono de análisis, no representa ninguna vulnerabilidad para las actividades existentes al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de cambio de uso de suelo. Ver imagen 71.

Imagen 71. Mapa de Riesgos Geológicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

Riesgos hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan son desalojados hacia la Av. Anthony Quinn, y conducidos mediante la rasante de las calles con rumbo al arroyo Los Arcos, localizado a aproximadamente 800 metros al sur del predio de aplicación del plan, el cual tiene una trayectoria con rumbo al río Sacramento.

El arroyo Los Arcos presenta una trayectoria de su cauce confinado mediante canalización a cielo abierto en el tramo de la Av. Imperio entre la Av. Hidroeléctrica Chicoasen, continuando por la Av. Anthony Quinn. A lo largo de esta trayecto no presenta puntos de riesgo que afecten o generen vulnerabilidad a los usos habitacionales de la zona. Ver imagen 72.

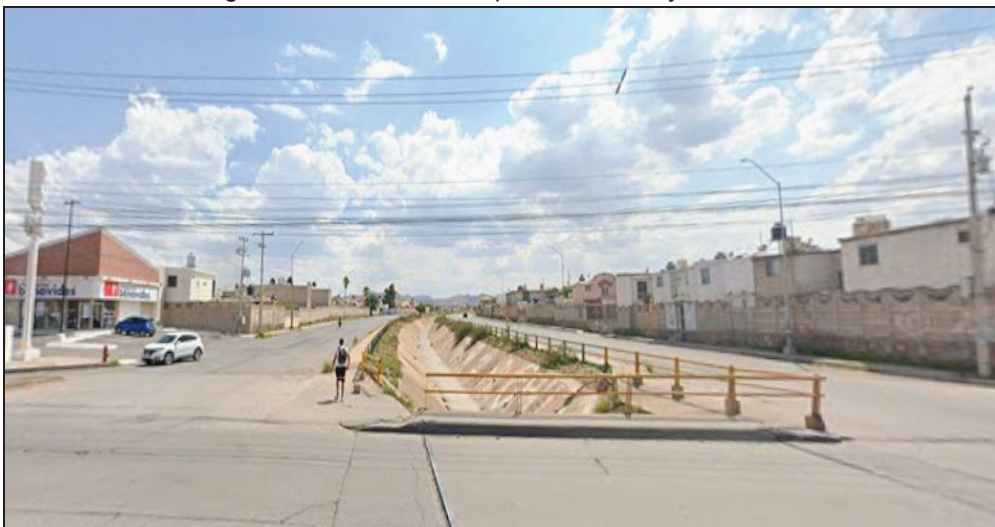
Imagen 72. Mapa de Riesgos Hidro meteorológicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

En el predio de aplicación del plan no se presenta riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten la utilización actual, según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040, séptima actualización, y verificación en campo. Ver imagen 73 a 74.

Imagen 73. Infraestructura pluvial del Arroyo Los Arcos.



Fuente: Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Imagen 74. Infraestructura pluvial del Arroyo Nogales norte.



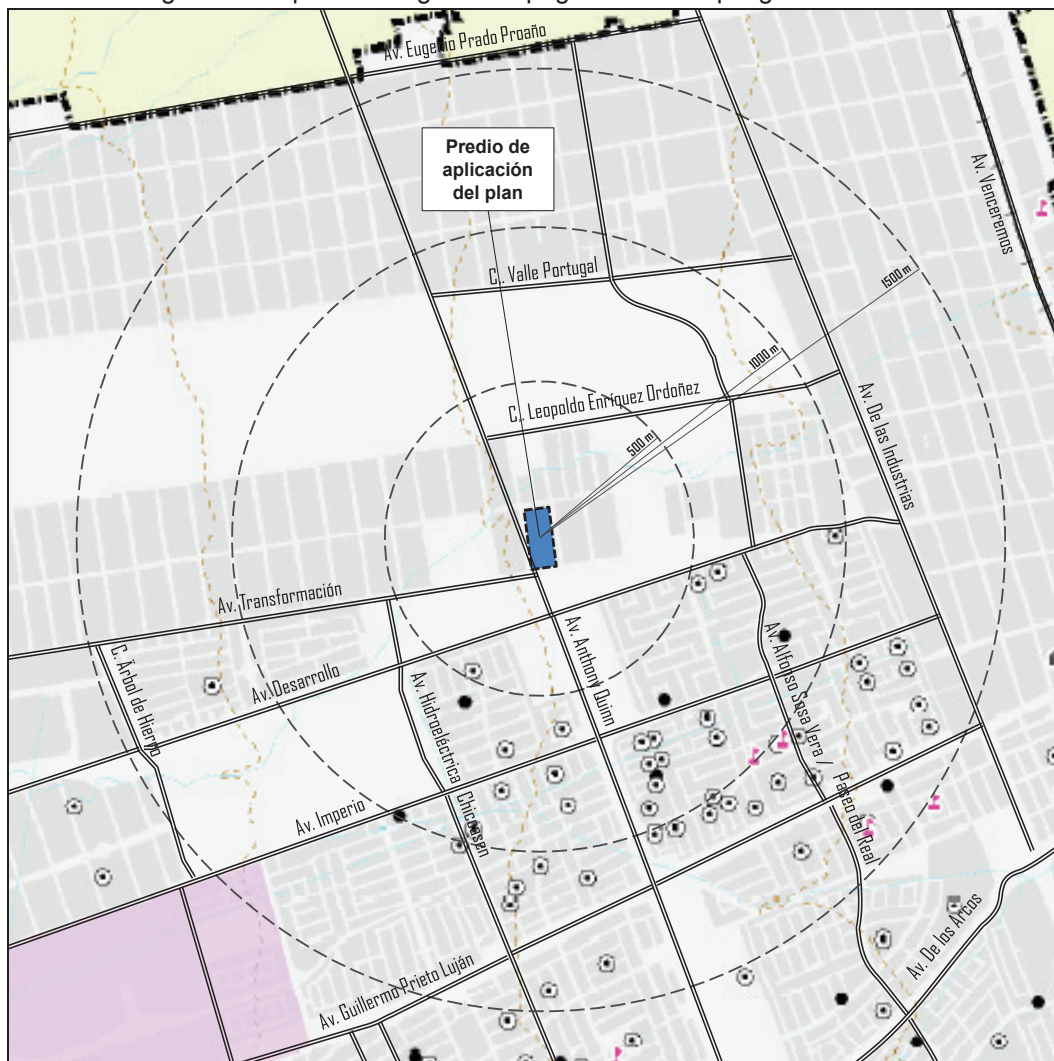
Fuente: Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2025.

Riesgos químicos y tecnológicos

Al interior del polígono de análisis se identifican elementos de riesgos caracterizados por centros concentradores de personas como: gasolineras, templos de culto, establecimientos de servicio, diversos equipamientos de tipo: escolar, recreativo, hospitales, consultorios médicos, así como establecimiento de comercio al menudeo, y servicios distribuidos en el polígono, localizados a una distancia de entre 500 metros y 1,500 metros. Ver imagen 75

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a varias gasolineras ubicadas dentro del polígono de análisis. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza a una distancia de aproximadamente 1200 m, al sur del predio de aplicación del plan, sobre sobre la Av. Guillermo Prieto Luján. Ver imagen 76.

Imagen 75. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

Imagen 76. Riesgo antropogénico, estación de gasolina en Av. Guillermo Prieto Lujan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

La zona presenta uso de tipo industria asociados al Complejo Industrial Supra, y al Complejo Industrial Chihuahua así como diversos establecimientos de tipo comercial y de servicios sobre vialidades de tipo primario la Av. Cristóbal Colón, y la Av. De las Industrias, entre otras. Ver imagen 77.

Imagen 77. Centros concentradores comerciales en la Av. Cristóbal Colón.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, la Estación de Bomberos norte, localizada en la Av. Homero, a 4.2 km al sur, permite que los equipos de emergencia lleguen al predio en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos, mediante la Av. Homero, y su continuación por la Av. Cristóbal Colón, hasta la Av. Transformación y la Av. Anthony Quinn. Ver imagen 78.

Imagen 78. Equipamiento de seguridad, Estación norte de Bomberos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Junio 2025.

Identificación de impactos negativos durante la etapa de operación de un establecimiento Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: El Porvenir, Antorcha Popular Vandanova etapa I y II, Valle del sauco, Las Viñas, Jardines del sol en sus diversa etapas, Real Carolinas, Villas del Rey, Montecarlo, Quinta Montecarlo, Los olivos, Los Arcos, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente Habitacional H45, y H60 establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 79.

Imagen 79. Mapa de densidad habitacional en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

Existen zonas de comercio de tipo barrial y vecinal, conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales de la zona con venta al menudeo, tanto al interior de la zona habitacional, como en Av. Los Arcos, la Av. Anthony Quinn, la Av. Guillermo Prieto Lujan y Av. Cristóbal Colón.

Predio de estudio. El predio de estudio propuesto para el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H60, en una superficie de 15,125.465 m² para el predio identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización, lo caracteriza con uso de suelo Mixto suburbano. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos a través de la Av. Anthony Quinn, y la Av. Transformación. Ver imágenes 80 y 81.

Imagen 80. Ubicación del predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

Imagen 81. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

El predio se localiza en zona que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública.

El aprovechamiento habitacional en el predio de aplicación del plan, cumple con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo solicitado. Ver imágenes 82 y 83.

Imagen 82. Vista de la Av. Anthony Quinn, colindante al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

Imagen 83. Vista de infraestructura cercana al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025

Síntesis del Diagnostico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo Mixto suburbano según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización y se busca cambiar a Habitacional H60.
- El predio cuenta con frente a la Av. Anthony Quinn, y la Av. Transformación lo que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio hacia vías importantes como la Av. Los Nogales, o la Av. Los Arcos., y la Av. Cristóbal Colon-Av. Tecnológico.
- La zona cuenta con infraestructuras y servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación de las colonias en torno al predio de aplicación del plan. Particularmente, el predio de aplicación del plan, se localiza en una zona que cuenta con infraestructuras y servicios.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de análisis cubre las necesidades de educación, salud, recreación, deporte, transporte, y abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos norte ubicada en la Av. Homero, colindante al Complejo Industrial Chihuahua.
- Se identifica riesgos de tipo antropogénico corresponde a una estación de gasolina localizada en la Av. Guillermo Prieto Luján. La trayectoria del arroyo “Los Arcos” al sur del predio de aplicación del plan, no representa un riesgo para el aprovechamiento del uso habitacional H60, mediante el cambio de uso de suelo propuesto.
- El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano, es una gasolinera localizada en la Av. Guillermo Prieto Lujan a aproximadamente 1200 m al sur del predio de aplicación del plan, Existen además espacios atractores de actividades como escuelas, y centros de culto, que no representan riesgo de vulnerabilidad que afecte la actividad existente en el predio de aplicación del plan.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del PDU, visión 2040, séptima actualización asigna el uso Mixto suburbano al predio de aplicación del plan, existen diversos predios que contienen giros comerciales y de servicio.

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H60, en una superficie de 15,125.465 m², en el predio urbano identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m².

IV.NORMATIVIDAD

El apartado de normatividad identifica las políticas y objetivos en que se sustenta el presente estudio, y que han de ser congruentes con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, y su compatibilidad con el uso habitacional de los predios colindantes; que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

Plan De Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040

Favorecer el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionado por los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como se proponen mediante el cambio de uso de Mixto Suburbano (MS) a Habitacional H60, para el predio.

Visión

Promover el aprovechamiento urbano para el predio de aplicación del plan localizado en una zona dotada con infraestructuras y servicios, mediante el cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H60, compatible con la vivienda existente en su entorno.

Objetivos

Promover la modificación menor al PDU, visión 2040, séptima actualización, mediante cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H60, para una superficie de 15,125.465 m² en el predio identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la diversificación de uso del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de proyectos que provean de oferta de vivienda en la zona norte de la ciudad.
- Integrar el uso Habitacional H60 propuesto en el predio de aplicación del plan, con los usos habitacionales de su entorno, , y que es compatible con los existentes.

Políticas de Desarrollo

Las políticas de desarrollo que sustentan la propuesta de cambio de uso de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H60, en una superficie de 15,125.465 m², en el predio urbano identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m². se orientan a la consolidación de la ciudad, mediante la diversificación y mezcla de usos de suelo al interior de los barrios y colonias, y la integración de usos de suelo compatibles, según el PDU, visión 2040, séptima actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano en la categoría de Uso habitacional

Definición del Uso de suelo H60

El uso propuesto Habitacional H60, se define como: “aquél que permite una densidad de 46 a 60 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

Objetivo del Uso de suelo H60

El objetivo del Uso de Suelo H60 se orienta a: Contar con zonas urbanas de mediana densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda unifamiliar, con una vida comunitaria activa, en donde existe una mayor mezcla de usos de suelo comercial y de servicios; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente.

Compatibilidad de uso Habitacional unifamiliar

La normatividad establece la relación entre los usos de suelo de conformidad con la “Tabla de compatibilidad de usos de suelo” donde se considera que el giro **“Habitacional H60 unifamiliar”** para el desarrollo de vivienda es **“Permitido”** mediante el uso de suelo **“Habitacional H60”**, propuesto para el predio de aplicación del plan. Ver tabla 3.

Tabla 3. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad Habitacional unifamiliar.

Actividad	Descripción	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60
Habitacional	Unifamiliar	P	P	P	P	P	P
	Plurifamiliar	X	P	P	P	P	P

P

Permitido

X

Prohibido

3

Condicionado

Fuente: PDU, visión 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

Dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto .

El predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “Tabla de dosificación de usos y Normatividad Habitacional unifamiliar”, que establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de dosificación de usos y Normatividad Habitacional unifamiliar.

Código	Densidad Neta máxima viv/ha	Lote mínimo (m)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura máxima (niveles)	Altura máxima (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.5	2.00	60.00	4.5/SR/1.50	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana,
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.5	2.00	33.33	4.50/SR/1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.5	2.00	20.83	3.00/SR/1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.5	2.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	15.00	SR	

Fuente: PDU visión 2040, séptima actualización. Noviembre 2025.

Particularmente, la normatividad del uso de suelo propuesto Habitacional H60 unifamiliar considera: Lote mínimo: 90 m² (lote del predio 298.8326 m²), Frente mínimo: 6.00 m, COS. 0.60, CUS: 2.00, Porcentaje superficie permeable: 26%, Altura máxima (metros): según proyecto, Altura máxima (niveles): según proyecto, Fondo mínimo: 15.00, Restricción frontal/fondo/lateral: sin restricción.

Por su parte, el Artículo 66 del reglamento establece en su Inciso I, su desarrollo, los predios podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo.

Normatividad vialidad.

Se pretende el acceso al predio de aplicación del plan por la Av. Anthony Quinn, y la Av. Transformación para el uso Habitacional H60, propuesto en el predio de aplicación del plan. La propuesta de accesos y salidas del predio a través de estas vialidades, no genera impactos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso con la vivienda de la zona.

En la “Tabla de Normas para las Vialidades, sus Funciones Mínimas, y las Secciones Viales”, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, muestra que la sección vial de 49.00 m de la Av. Anthony Quinn, es superior a los 34.00 m de la sección para vialidad Primaria, además que, esta vialidad se constituyó como vía pública previo a la aprobación de la colonia donde se localiza. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1000	12%
Primaria	Primaria	34 m	Dos	4.0, 5.0, y 4.0	3 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1600	12%
Secundaria	Colecta	20 m	Dos	3.00 y 3.00	2 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	400-800	12%
Terciaria o Local	Local	13 m	Uno	2.0, 2.0 m	1 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si	100	15-18%
Terciaria o Local en Fracc Interés Social	Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	2 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si		15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013. Noviembre 2025.

El uso habitacional para el predio de aplicación del plan considera el uso de vehículos motorizados tipo automóvil y camioneta, donde las características de la edificación de vivienda permiten alojar a los vehículos, así como la sección vial de 49.00 m de la Av. Anthony Quinn, y la Av. Transformación con una sección vial de 15.00 m, permite el desarrollo de los radios de giro considerados para este tipo de vehículos, según la NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Ver tabla 6.

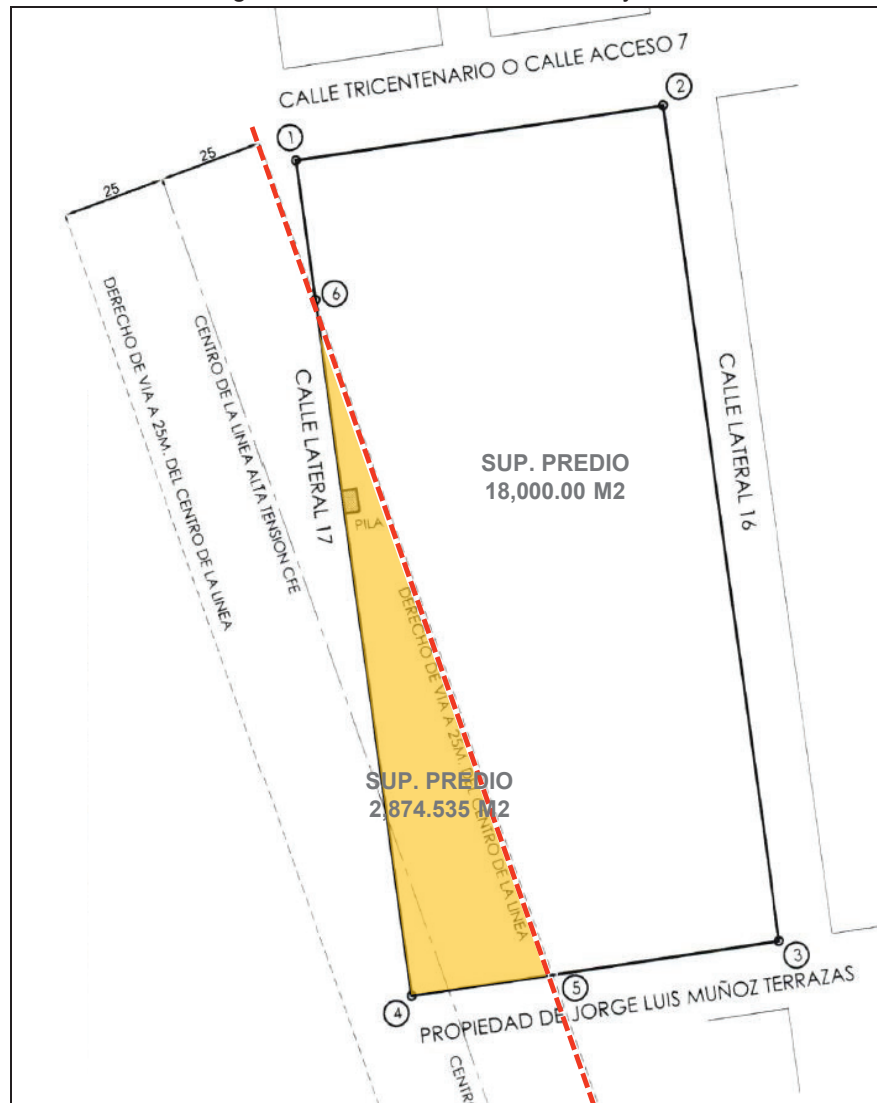
Tabla 6. Dimensionamiento de los vehículos motorizados (extracto)

Nomenclatura	Nombre	Número de ejes	Largo cm	Ancho cm	Altura cm	Radio de giro
DE - 335	Automovil	2	580	214	167	732
DE - 450	Camioneta	2	730	244	214 a 412	1040

Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Noviembre 2025.

Para su etapa proyectual, el predio prevé una afectación vial por trayectoria de la Av. Anthony Quinn con una superficie de 2,874.535 m², lo que permitirá atender las estrategia de consolidación urbana y desarrollo del predio, en congruencia al Plan de Desarrollo Urbano visión 2024, séptima actualización. Ver Imagen 84.

Imagen 84. Vialidad Primaria. Anthony Quinn



Fuente. Elaboración con datos del promotor.

Accesibilidad peatonal

Las condiciones viales existentes alrededor del predio de aplicación del plan, que se describen en el apartado de diagnóstico, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, definen la Av. Cristóbal Colón como vialidad de tipo Arterial, en el tramo donde se ubica el predio de aplicación del plan, con una sección vial total de 52.00 m. a 57.00 m., así como el espacio destinado para la circulación peatonal por medio de las banquetas laterales, con una sección de 3.50 m.

De manera particular la norma *NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación*, considera en su apartado:

5.6.1. Vía primaria: su objetivo es facilitar el flujo del tránsito vehicular continuo o controlado por semáforos, entre distintas áreas de una zona urbana, con la posibilidad de reserva para carriles exclusivos destinados a la operación de vehículos de transporte público y de emergencia. Se divide en vías de circulación continua y principales., definiendo sus principales características operacionales y geométricas.

5.6.1.2. Vía principal: Su objetivo es facilitar el flujo del tránsito vehicular entre diferentes zonas del asentamiento humano, generalmente sus flujos son controlados por semáforo, puede contar con carriles exclusivos para vehículos no motorizados y/o transporte público; tiene uno o dos sentidos de circulación, con o sin faja separadora Ver tabla 7.

Tabla 7. Características operacionales y geométricas de las vías principales.

características	Valor
Valor de servicio máximo (vehículos/hora/carril)	600 a 1000
Límite de velocidad	50 Km/h
Derechos de vía	30 a 50 m
Ancho de carril	2.70 a 3.00 m
Ancho de banqueta	4 m (mínimo)
Pendiente máxima recomendada	15%
Sección mínima de faja separadopa	4 m%
Número de carriles efectivos de circulación	máximo 2 por sentido

Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Noviembre 2025.

La sección vial existente en la Av. Cristóbal Colón constituida como vía pública antes de la creación de la colonia Solidaridad Popular, cuya traza y geometría vigente en la actualidad, muestra secciones de banquetas para circulación de peatones de 3.50 m; cuyas características cumplen con la norma federal para diseño de vías urbanas, con sus especificaciones creadas recientemente.

Vialidad Primaria PP-027 Vialidad Anthony Quinn, es una vialidad Primaria, con sección de 49.00 m, con tres carriles centrales, carril de ciclovía, camellón central de 14.00 m, y laterales, y banquetas peatonales de 4.00 m, en la colindancia poniente del predio. Ver Imagen 85.

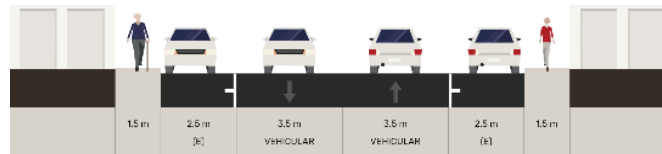
Imagen 85. Vialidad Primaria. Anthony Quinn.



Av. La Noria - Av. Los Arcos
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Vialidad Secundaria SA-232^a Vialidad Transformación, es una vialidad Secundaria, con sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m, en la colindancia sur del predio. Ver Imagen 86.

Imagen 86. Vialidad Primaria. Transformación.

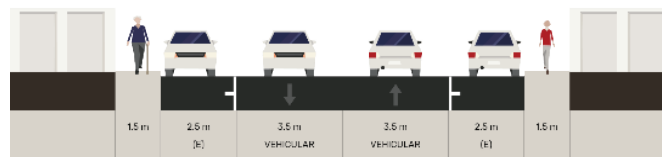


Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa - Av. Anthony Quinn

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Vialidad local, Transformación, es una vialidad Secundaria, con sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m, en la colindancia sur del predio. Ver Imagen 87.

Imagen 87. Vialidad Primaria. Transformación.

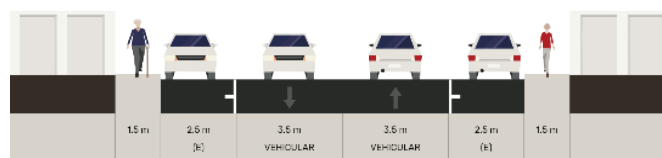


Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa - Av. Anthony Quinn

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Vialidad Lateral 16, es una vialidad local, con sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m. en la colindancia oriente del predio. Ver Imagen 88.

Imagen 88. Vialidad local, Lateral 16.



Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa - Av. Anthony Quinn

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Infraestructura.

El cambio de uso de suelo a Habitacional H60, para un predio de aplicación del plan considera el aprovechamiento urbano que la normatividad establecida en el PDU visión 2040, séptima actualización establece para la zona.

Agua potable.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras vialidades a la Av. Imperio, al norte del predio de aplicación del plan, y atendiendo las condicionantes técnicas que indique la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para el desarrollo del predio, según oficio SE400/1562/D.T.F. 068/08-2024 con fecha 2 de septiembre de 2024.

Drenaje sanitario

- El desalojo de las aguas servidas se realizará por la red de drenaje sanitario existente en la Av. Imperio y la Av. De las Industrias, hacia el colector que tiene trayectoria paralela al arroyo “Los Arcos”, hacia la planta de tratamiento norte.

Energía eléctrica

- El polígono de análisis cuenta con distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión de 230 kva, localizada sobre la Av. Anthony Quinn en la colindancia oeste del predio de aplicación del plan, y que provee del servicio a la zona norte de la ciudad.
- El predio cuenta con acceso al servicio de energía eléctrica, a través de una línea de baja tensión que pasa por la Av. Anthony Quinn, con frente al predio de análisis y atendiendo las condicionantes técnicas que indique la Comisión Federal de Electricidad para el desarrollo del predio, según oficio No. ZDCH-EFNM-3803/2025 con fecha 10 de octubre de 2025.

Drenaje Pluvial

- Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “Los Arcos” con origen en la zona norponiente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, localizado a 800 m. al sur del predio de aplicación del plan.
- Los escurrimientos generados al interior del predio podrán ser desalojados hacia la Av. Anthony Quinn, con dirección al arroyo Los Arcos, en su trayectoria hacia el río Sacramento, ubicado a 3,000 m. al este del predio de aplicación del plan.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su séptima actualización, para una superficie de 15,125.465 m² en el predio identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m², la cual se orienta al cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano (MS) a Habitacional H60, similar al uso existente en diversos predios del polígono de análisis.

La propuesta de cambio de uso de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su séptima actualización, para el aprovechamiento urbano del predio con uso Habitacional H60, que permita el aprovechamiento urbano del suelo, promoviendo la consolidación urbana de esta zona de la ciudad, dotada con infraestructuras.

El presente estudio se orienta a promover el cambio de uso de suelo en el predio de aplicación del plan a Habitacional H60, para el desarrollo de vivienda unifamiliar en el predio de aplicación del plan.

La propuesta de uso de suelo Habitacional H60 en el predio de aplicación del plan estará sujeta a la *“Compatibilidad de Usos de Suelo”*, y a la *“Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Unifamiliar”*, según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor al PDU, visión 2040, séptima actualización, que permita el aprovechamiento del predio en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas del mismo PDU visión 2040, séptima actualización; en cuanto a la dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida.

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en una superficie de 15,125.465 m², para el predio identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m², para el aprovechamiento habitacional, favoreciendo así, la consolidación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano (MS) a Habitacional H60, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el PDU visión 2040, séptima actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El cambio de uso de suelo propuesto, permite satisfacer las necesidades de vivienda en la zona norte de la ciudad.
- El uso de suelo Habitacional H60 es compatible con el uso Mixto suburbano (MS) existente en la zona de estudio, y no afecta el funcionamiento de la Av. Anthony Quinn y la Av. Transformación.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras.
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del PDU, visión 2040 vigente, a través de la consolidación de la zona.

Usos de suelo

El predio de aplicación del plan identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m², tiene el uso de suelo Mixto suburbano y se propone cambiar a habitacional H60, para una superficie de 15,125.465 m², compatible con los predios de la zona de estudio. Ver imágenes 89.

Imagen 89. Ubicación del predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2025. Noviembre 2025.

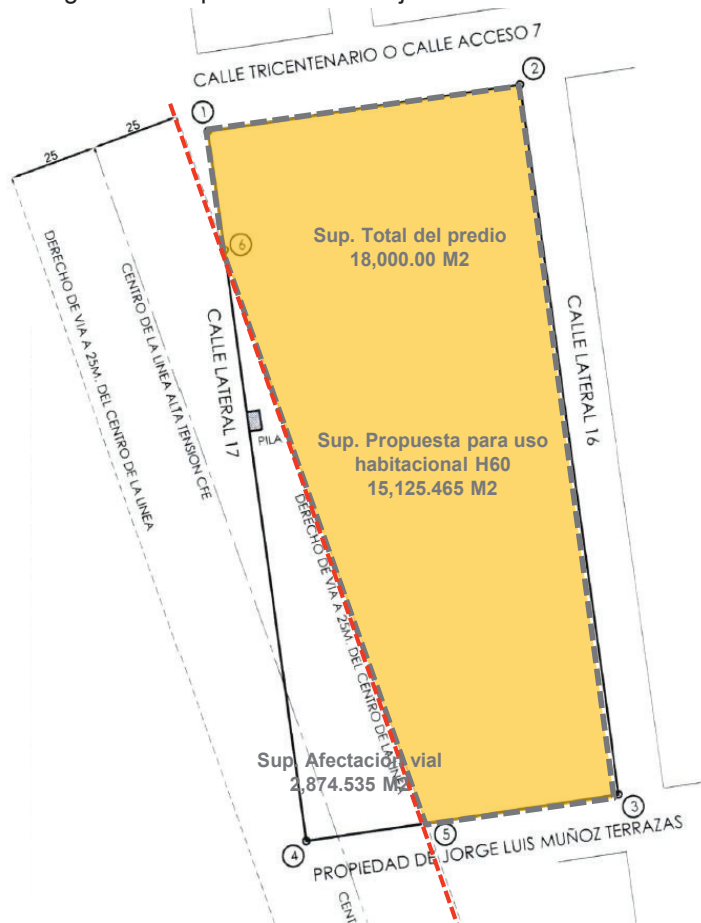
Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizadas servidas con infraestructuras y equipamientos, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se pretende generar el aprovechamiento urbano en el predio de estudio identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II.

La promoción del cambio de uso de suelo Habitacional H60 solicitado; observa los requerimientos normativos establecidos en el PDU, visión 2040, en su séptima actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

El aprovechamiento del predio considera una superficie resultante de restar el área considerada como “*afectación*”, establecida por la trayectoria de la vialidad denominada Anthony Quin, de acuerdo a la estrategia vial establecida en la séptima actualización del PDU, en la colindancia poniente del predio, la cual considera una superficie de 2,874.535 m² dejando una superficie aprovechable para uso Habitacional correspondiente a 15,125.465 m². Ver imagen 90.

Imagen 90. Requerimiento de cajones de estacionamiento



Fuente: Elaboración con datos del promotor

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de aplicación del plan es la Av. Anthony Quinn de tipo primaria, y la Av. Transformación de tipo secundaria, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento habitacional propuesto, comunicando esta zona mediante la Av. Cristóbal Colón; o la Av. De las Industrias.

El cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial existente de la Av. Anthony Quinn, ni la Av. Transformación, que colindan con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación de la colonia Granjas El Valle II.

Vialidad Primaria PP-027 Vialidad Anthony Quinn, es una vialidad Primaria, con sección de 49.00 m, con tres carriles centrales, carril de ciclovía, camellón central de 14.00 m, y laterales, y banquetas peatonales de 4.00 m, en la colindancia poniente del predio. Ver Imagen 91.

Imagen 91. Vialidad Primaria. Anthony Quinn.

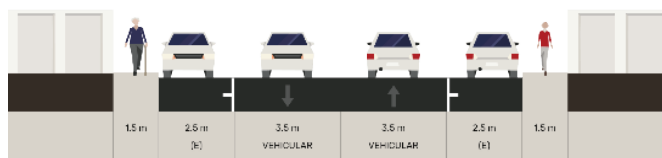


Av. La Noria - Av. Los Arcos

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Vialidad Secundaria SA-232ª Vialidad Transformación, es una vialidad Secundaria, con sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m, en la colindancia sur del predio. Ver Imagen 92.

Imagen 92. Vialidad Primaria. Transformación.

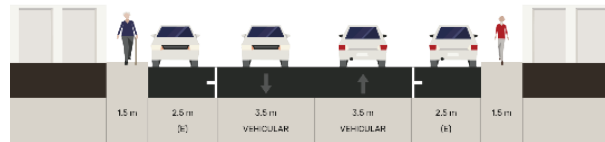


Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa - Av. Anthony Quinn

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Vialidad local, Transformación, es una vialidad Secundaria, con sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m, en la colindancia sur del predio. Ver Imagen 93.

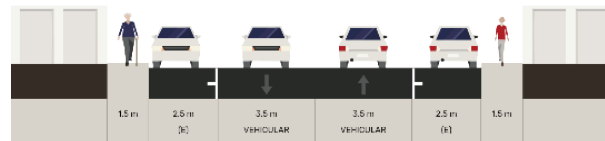
Imagen 93. Vialidad Primaria. Transformación.



Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa - Av. Anthony Quinn
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Vialidad Lateral 16, es una vialidad local, con sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m. en la colindancia oriente del predio. Ver Imagen 94.

Imagen 94. Vialidad local, Lateral 16.



Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa - Av. Anthony Quinn
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2025.

Para su etapa de funcionamiento del uso habitacional en el predio de aplicación del plan, se contará con capacidad en cada lote para 1 cajón de estacionamiento, y poder cumplir con la normatividad establecida en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, así como el esquema de accesos por la Av. Anthony Quinn y la Av. Transformación.

De acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, se considera que las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde de acuerdo a su tipología.

De manera particular, para el aprovechamiento habitacional en el predio de aplicación del plan se considera la tipología como I.1 Unifamiliar, con área construida hasta 120 m², establece un 1 cajón por cada vivienda. Lo cual permite contar con las condiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. Ver tabla 8.

Tabla 8. Requerimiento de cajones de estacionamiento

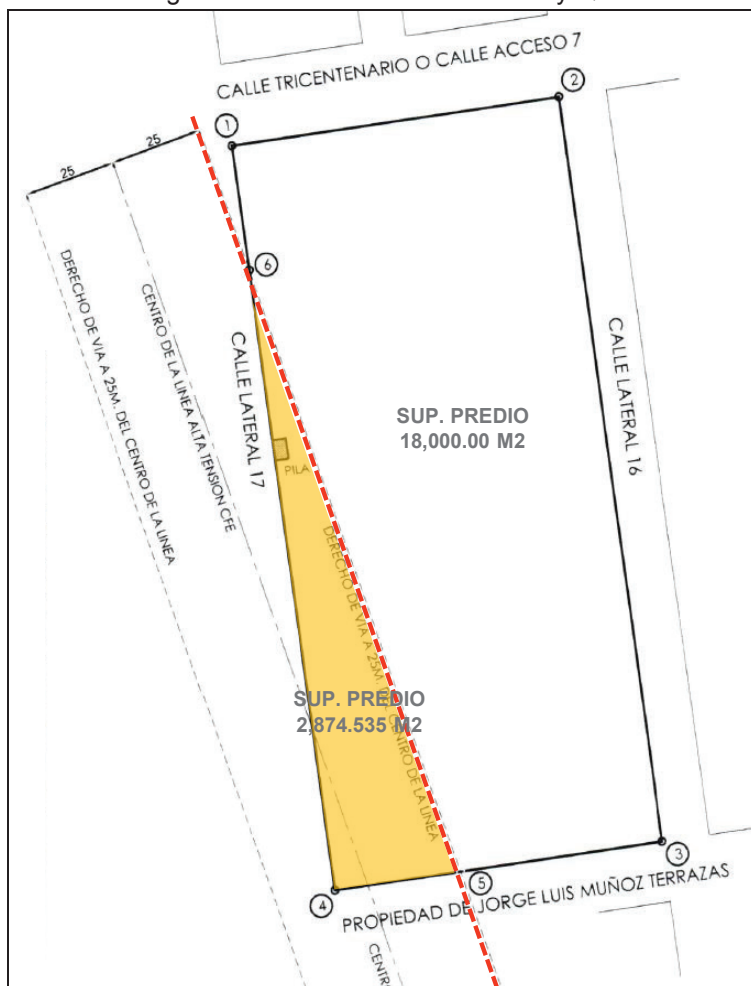
Predio	Superficie m2		No. Cajones	
	terreno	construcción	Reglamento	Requeridos
Lote unifamiliar				
	90.00 (lote)	65.00 (lote)	1 / hasta 120 m2 construcción	1 por lote

Fuente: Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, vigente

El cambio de uso de suelo a Habitacional H60, promueve el aprovechamiento habitacional unifamiliar que resulta compatible con el uso Mixto suburbano (MS) y Habitacional H45 y Habitacional H60, predominante en la zona.

Para su etapa proyectual, el predio prevé una afectación vial por trayectoria de la Av. Anthony Quinn con una superficie de 2,874.535 m2, lo que permitirá atender las estrategia de consolidación urbana y desarrollo del predio, en congruencia al PDU visión 2024, séptima actualización. Ver Imagen 95.

Imagen 95. Vialidad Primaria. Anthony Quinn



Fuente. Elaboración con datos del promotor

Estrategia de prevención y mitigación durante la etapa de operación del aprovechamiento tipo *habitacional unifamiliar en el predio*

Para la prevención y mitigación de los impactos urbanos generados por el establecimiento propuesto en el predio de aplicación del plan, se identificó en el apartado de Diagnóstico la capacidad de la infraestructura vial, agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; los servicios: alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública, otorgados por parte del municipio.

La definición de las capacidades y factibilidades de dotación de la infraestructura urbana y los servicios públicos existentes en la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, se determinarán de manera específica mediante las condicionantes emitidas por los organismos operadores de servicios (JMAS, CFE), una vez que se autorice el proyecto correspondiente.

Servicios públicos

Limpieza:

- La etapa de operación del aprovechamiento en el predio de aplicación del plan, caracterizado como “habitacional”, que se define en la categoría “*Unifamiliar*”, contempla la utilización del servicio de recolección de basura operado por la Subdirección de Recolección, de la Dirección de Servicios Públicos Municipales, bajo el esquema de recolección en días: lunes, miércoles y viernes, o martes, jueves y sábado.

Mantenimiento:

- Se considera el mantenimiento periódico de las instalaciones en áreas verdes, y luminarias por parte de Dirección de Servicios Públicos Municipales y otros como pavimentación por parte de otros organismos del gobierno municipal.

Reciclaje:

- En lo posible, se realizará la reutilización de los materiales empleados durante la etapa de funcionamiento “habitacional”, ya que las actividades de tipo doméstico no generan residuos peligrosos.
- Estos residuos generados consisten en papel, plástico ó vidrio de embalaje de alimentos y otros artículos de limpieza derivado de las actividades de tipo domésticas

Estrategia de Infraestructura

El cambio de uso de suelo a Habitacional H60, para un predio con frente a la Av. Anthony Quinn y la Av. Transformación, y que colinda con predios de uso habitacional compatibles con el uso solicitado; permitiendo así el aprovechamiento urbano que la norma del PDU visión 2040, séptima actualización establece para la zona.

Agua potable

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras vialidades a la Av. Imperio, al norte del predio de

aplicación del plan, y atendiendo las condicionantes técnicas que indique la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para el desarrollo del predio.

Drenaje sanitario

- El desalojo de las aguas servidas se realizará por la red de drenaje sanitario existente en la Av. Imperio y la Av. De las Industrias, hacia el colector que tiene trayectoria paralela al arroyo “Los Arcos”, hacia la planta de tratamiento norte.

Energía eléctrica

- El polígono de análisis cuenta con distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión de 230 kva, localizada sobre la Av. Anthony Quinn en la colindancia oeste del predio de aplicación del plan, y que provee del servicio a la zona norte de la ciudad.
- El predio cuenta con acceso al servicio de energía eléctrica, a través de una línea de baja tensión que pasa por la Av. Anthony Quinn, con frente al predio de análisis y atendiendo las condicionantes técnicas que indique la Comisión Federal de Electricidad para el desarrollo del predio.

Drenaje Pluvial

- Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “Los Arcos” con origen en la zona norponiente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, localizado a 800 m. al sur del predio de aplicación del plan.
- Los escurrimientos generados al interior del predio podrán ser desalojados hacia la Av. Anthony Quin, con dirección al arroyo Los Arcos, en su trayectoria hacia el río Sacramento, ubicado a 3,000 m. al este del predio de aplicación del plan.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su séptima actualización, propone el cambio de suelo de Mixto suburbano a Habitacional H60, en una superficie de 15,125.465 m², en el predio urbano identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 18,000.00 m²; de conformidad con la normatividad de usos de suelo establecida en el mismo PDU visión 2040, vigente.

El uso Habitacional H60, que se propone para el predio de aplicación del plan se enfoca al aprovechamiento de tipo habitacional unifamiliar, en una zona provista con redes de infraestructuras, y servicios urbano generados en la etapa de la edificación de diversos fraccionamientos contiguos en torno al predio.

De esta manera, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante el aprovechamiento de predios baldíos o subutilizados al interior de la mancha urbana, en congruencia con las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su séptima actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas, a las que se sujetarán, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo solicitado.

Con la autorización del cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo que acredite el uso Habitacional H60 en una superficie de 15,125.465 m², para el predio urbano identificado como Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, y Lote 10, de la Manzana 665, del Fraccionamiento Granjas El Valle II, de la ciudad de Chihuahua,

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Mixto Intenso, que considera un Lote mínimo de 90.00 m² y frente mínimo de 6.00 ml, donde el predio de aplicación del plan cuenta con un frente de 200.00 ml hacia la Av. Anthony Quinn, y una superficie de 18,000.00 m², permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio PDU, visión 2040, en su séptima actualización.

Para su etapa proyectual, el predio prevé una afectación vial por trayectoria de la Av. Anthony Quinn, lo que permitirá atender las estrategia de consolidación urbana y desarrollo del predio, en congruencia al PDU visión 2024, séptima actualización.

VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental. Ver imagen 9.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso de uso Habitacional H60, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo Habitacional H60, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo Habitacional H60, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 9. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Aprobación de cambio de uso de suelo Habitacional H60 unifamiliar					X	X
Tramitar licencia de uso de suelo Habitacional H60 unifamiliar				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Intenso					X	

Fuente: Elaboración propia, Noviembre 2025.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación de Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, promueve la consolidación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano (MS) a Habitacional H60, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano consolidado para la ciudad de Chihuahua.

VII. Bibliografía

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. expedición DOF 28-11-2016.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040. Séptima actualización POE No. 24 del sábado 23 de marzo de 2024.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

Datos de población y vivienda por Ageb urbano Chihuahua, Chihuahua. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso abril 2022.

Sistema de Información Geográfica Municipal, Sigmun, Implan 2024.

<https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>

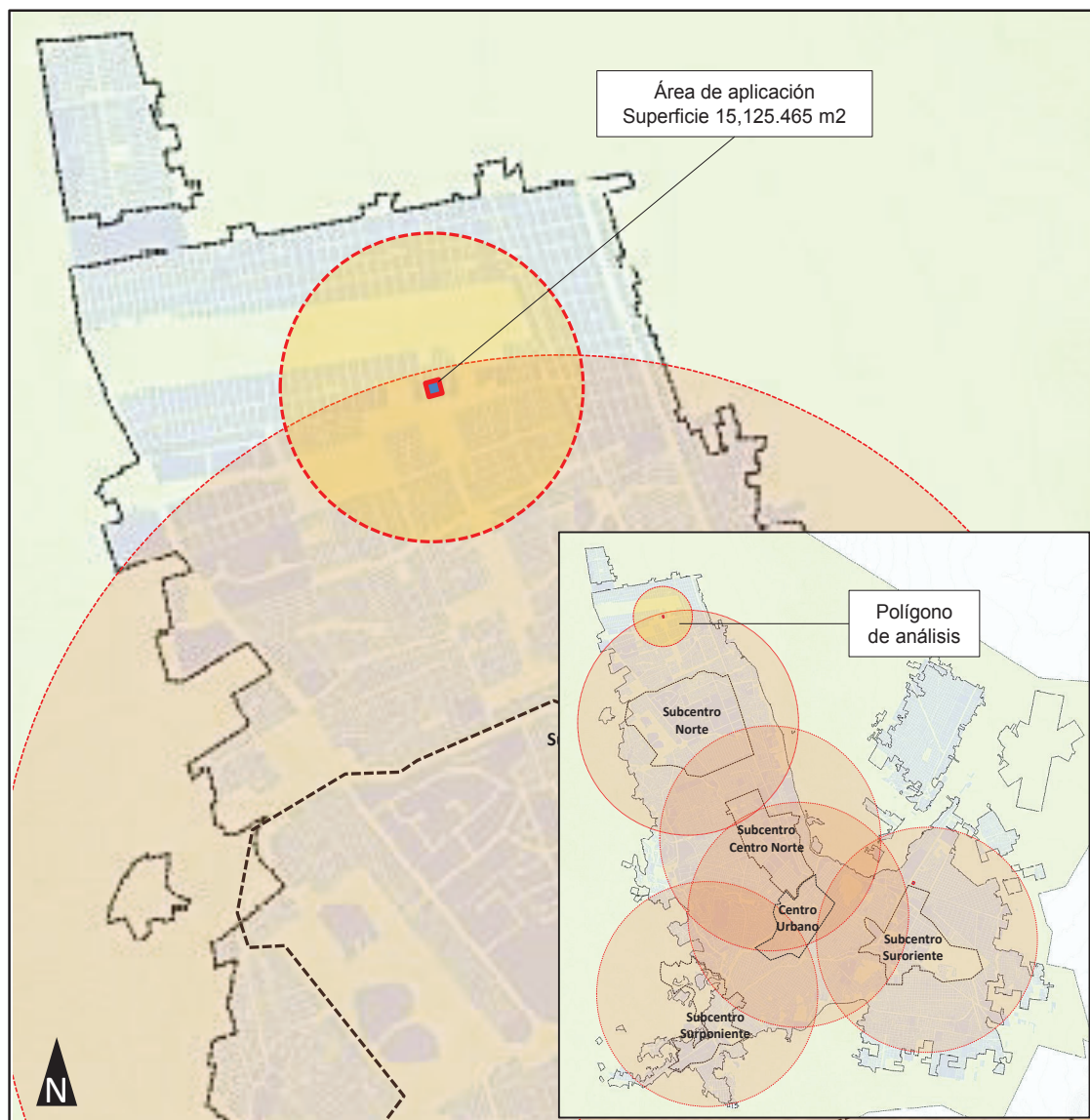
NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas

PLANOS

Diagnóstico

- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana – Llenos y vacíos
- D-03 Topografía y Pendientes
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de Suelo existente
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Estructura vial Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura Hidráulica
- D-12 Infraestructura de Drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura de Electrificación
- D-14 Riesgo antropogénico
- D-15 Riesgo hidrometeorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



Simbología

Relieve	Área para Planeación Específica
Curvas de nivel	Zonas de Integración al Desarrollo
Hidrografía	Centro Urbano y Subcentros
Arroyos	Polígonos de Actuación
Cuerpos de agua	Corredores de Movilidad
Vías de comunicación	Condicionante Para Usos
Número de Carretera	Área de Borde
Carretera Principal	Condicionado Pluvial
Ferrocarril	Área de Riesgo
	Uso No Conforme

Estructura Urbana

NOVIEMBRE
2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60
"MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II"

D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Relieve

- Curvas de nivel

Hidrografía

- Arroyos
- Cuerpos de agua

Vías de comunicación

- Número de Carretera
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Unidades de Gobierno

- Límite del Área Urbana
- Límite del Centro de Población

Catastro

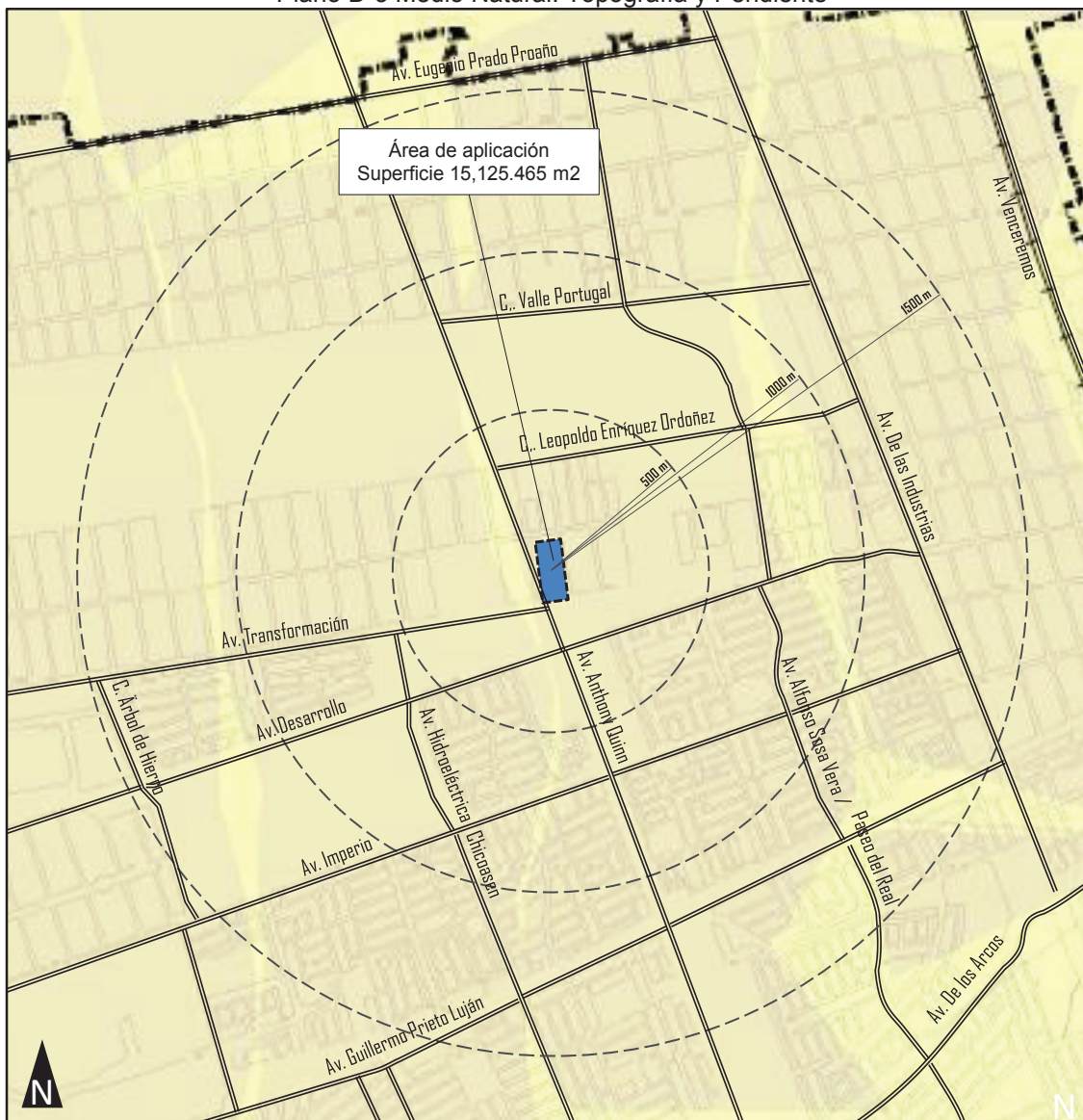
- Traza Urbana

NOVIEMBRE
2025

D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendiente



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Pendientes

Pendiente plana (0 - 2 %)

Pendiente muy suave (2 - 5 %)

Pendiente (5 - 12 %)

Pendiente Moderada (12 - 18 %)

Pendiente Fuerte (18 - 30 %)

Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Topografía y Pendientes

NOVIEMBRE
2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60
"MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II"

D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Trazo Urbano

Medio Ambiente

Unidades de Suelo

K	Castañozem	E	Rendizina
Kl	Lúvico	Z	Solonchak
Kh	Háptico	V	Vertisol
Kk	Cálxico	Vc	Crómico
H	Feozem	X	Xerosol
Hh	Háptico	Xh	Cálxico
J	Fluvilú	Xh	Háptico
Je	Eútrico	Xi	Lúvico
Jc	Cálxico		
I	Litósol	Y	Yermosol
R	Regosol	Ye	Cálxico
Rc	Cálxico	Yi	Lúvico
Re	Eútrico		

Fases Físicas

G	Gravosa
L	Lítica
LP	Lítica Profunda
P	Pedregosa
PC	Petrocállica
PCP	Petrocállica Profunda

Fases Químicas
(hasta 100 cm. de profundidad)

Salina	S	Salina Sódica
Fuertemente Salina	S	Salina Fuertemente Sódica
Sódica	n	Fuertemente Salina Sódica
Fuertemente Sódica	N	Fuertemente Salina Fuertemente Sódica

Clase Textural
(En los 30 cm. superficiales de suelo)

Gruesa	1
Media	2
Fina	3

Ejemplo Rc + Xh/2

Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica

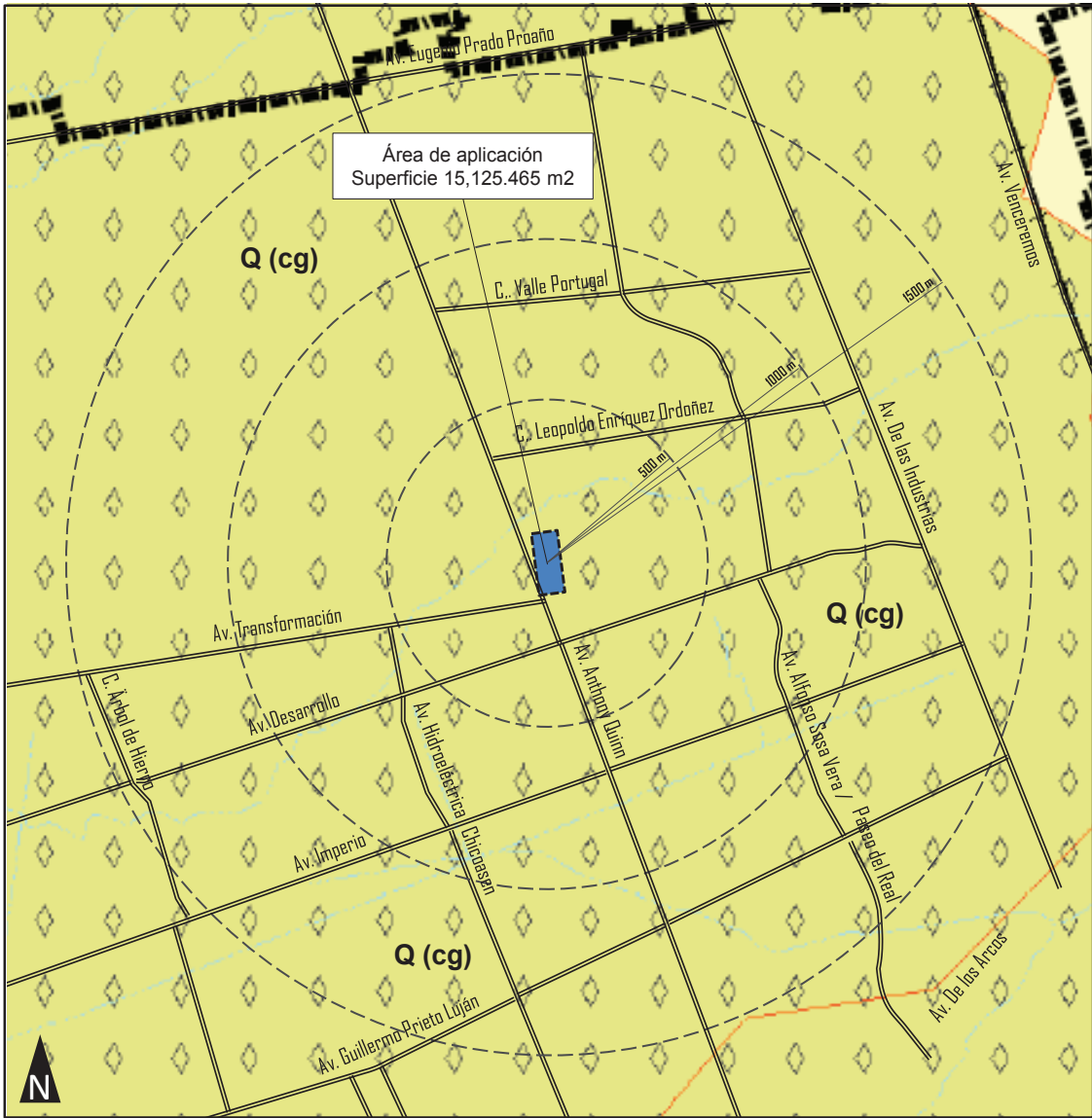
Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por IIGG (UNICG)

NOVIEMBRE
2025

D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología



Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	Rocas Sedimentarias B Basalto Ta Toba ácida Ti Toba intermedia cz Caliza vc Volcanoclástico lu-ar Lutita-Arenisca cz-y Caliza-Yeso cz-lu Caliza-Lutita ar-Ti Arenisca-Toba intermedia ar-cg Arenisca-Conglomerado	Rocas Metamórficas lu Lutita ar Arenisca cg Conglomerado Gn Gneis Suelos al Aluvial la Lacustre eo Eólico
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Trazo Urbana			
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarriil				
Geología				NOVIEMBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60 "MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II"				D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



Simbología

Hidrografía Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población Catastro Edificaciones	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25 viviha Habitacional de 26 - 35 viviha Habitacional de 36 - 45 viviha Habitacional de 46 - 60 viviha Habitacional de mas de 60 viviha Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Mixto Suburbano II Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales PPC - Nodos Corredor Patrimonial Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano
---	---	---	---	--

Uso de Suelo Existente

NOVIEMBRE
2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60
 “MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II”

D-06

Fuene: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 240.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Equipamiento Urbano

Administración Pública

- Gobierno Municipal
- Gobierno Estatal
- Gobierno Federal

Asistencia Social

- Asilo
- Atención de enfermedades
- Casa hogar
- Centro comunitario
- Centro de rehabilitación
- Gestión política
- Grupos vulnerables

Comercio y Abasto

Abasto

Comercio

Cultura

- Biblioteca Pública
- Biblioteca Universitaria
- Centro de Cómputo o Informáticos
- Museo
- Teatro

Comunicaciones y Transporte

- Oficina de Correos
- Autobuses
- Ferrocarril
- Aeropuerto

Educación

- Preescolar
- Primaria
- Secundaria
- Media
- Profesional técnico
- Profesional

Guarderías

- Guardería IMSS
- Guardería SEDESOL
- Guardería (otra)

Salud

- Centro de salud
- Hospital
- Unidad médico familiar

Servicios Urbanos

- Cementerio
- Comandancia de policía
- Estación de bomberos
- Gasera
- Gasolinera
- Relleño sanitario

Recreación y Deporte

- Monumento
- Plaza
- Parque / Jardín
- Unidad deportiva
- Unidad recreativa

Equipamiento

NOVIEMBRE
2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60
"MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II"

D-07

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Pob

Catastro

Traza Urbana

Tránsito y Transporte

Regional
Regional Propuesta
De Primer Orden
De Primer Orden Propuesta
Primaria
Primaria Propuesta
Secundaria
Secundaria Propuesta
Sistema BRT - Troncal 1
Transporte No Motorizado

Estructura Vial

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60
"MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II"

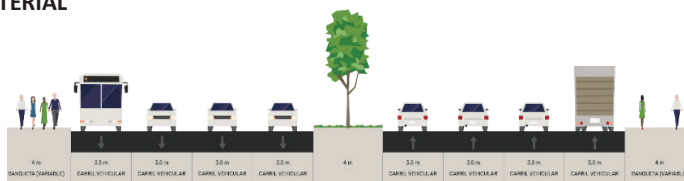
NOVIEMBRE
2025

D-08

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

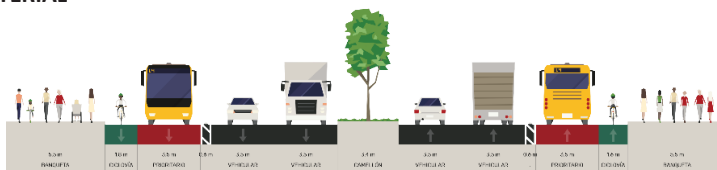
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales

VIALIDAD ARTERIAL



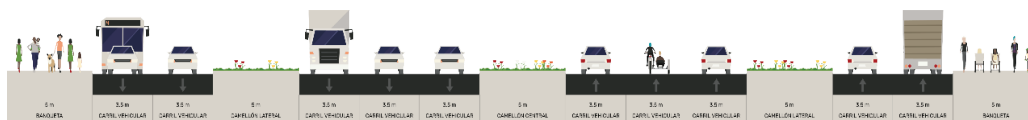
**AV. CRISTOBAL COLON FONTANAROSA
AV. LOS NOGALES A AV. HOMERO**

VIALIDAD ARTERIAL



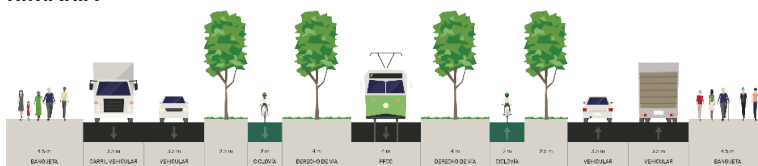
**AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1)
AV. RIO NILO - VIALIDAD SACRAMENTO "C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ"**

VIALIDAD PRIMARIA



**AV. GUILLERMO PRIETO LUJAN
AV. CRISTOBAL COLON FONTANAROSA - AV. HIDROELECTRICA CHICOACEN**

VIALIDAD PRIMARIA



**C. 41 (AV. VENCEREMOS)
AV. RIO DANUBIO "MADRE TERESA DE CALCUTA" - AV. LOS NOGALES**

VIALIDAD PRIMARIA



**AV. LOS ARCOS
C. CONSTITUYENTES A BIFURCACIÓN**

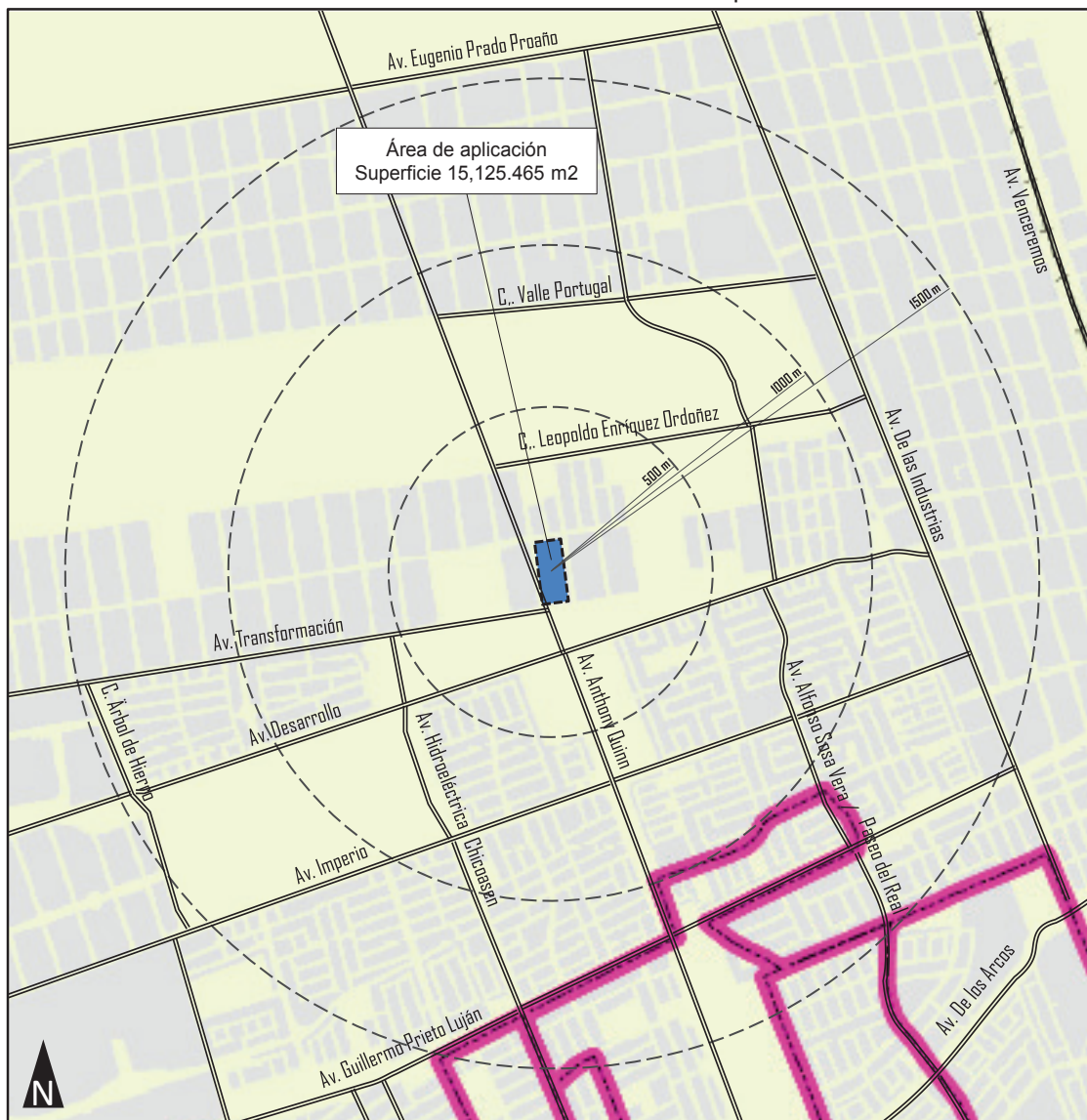
Estructura vial-Secciones viales

NOVIEMBRE
2025

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60
"MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II"**

D-09

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público Ruta Urbana Ruta Intraurbana
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Rutas de Transporte		NOVIEMBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60 "MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II"		D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-12: Medio Construido: Infraestructura de Drenaje sanitario.



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebomero Rebomero Tanque Tanque elevado Tanque y Rebomero		
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Infraestructura de Alcantarillado	NOVIEMBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60 “MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II”	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-13: Medio Construido: Infraestructura de Electrificación.

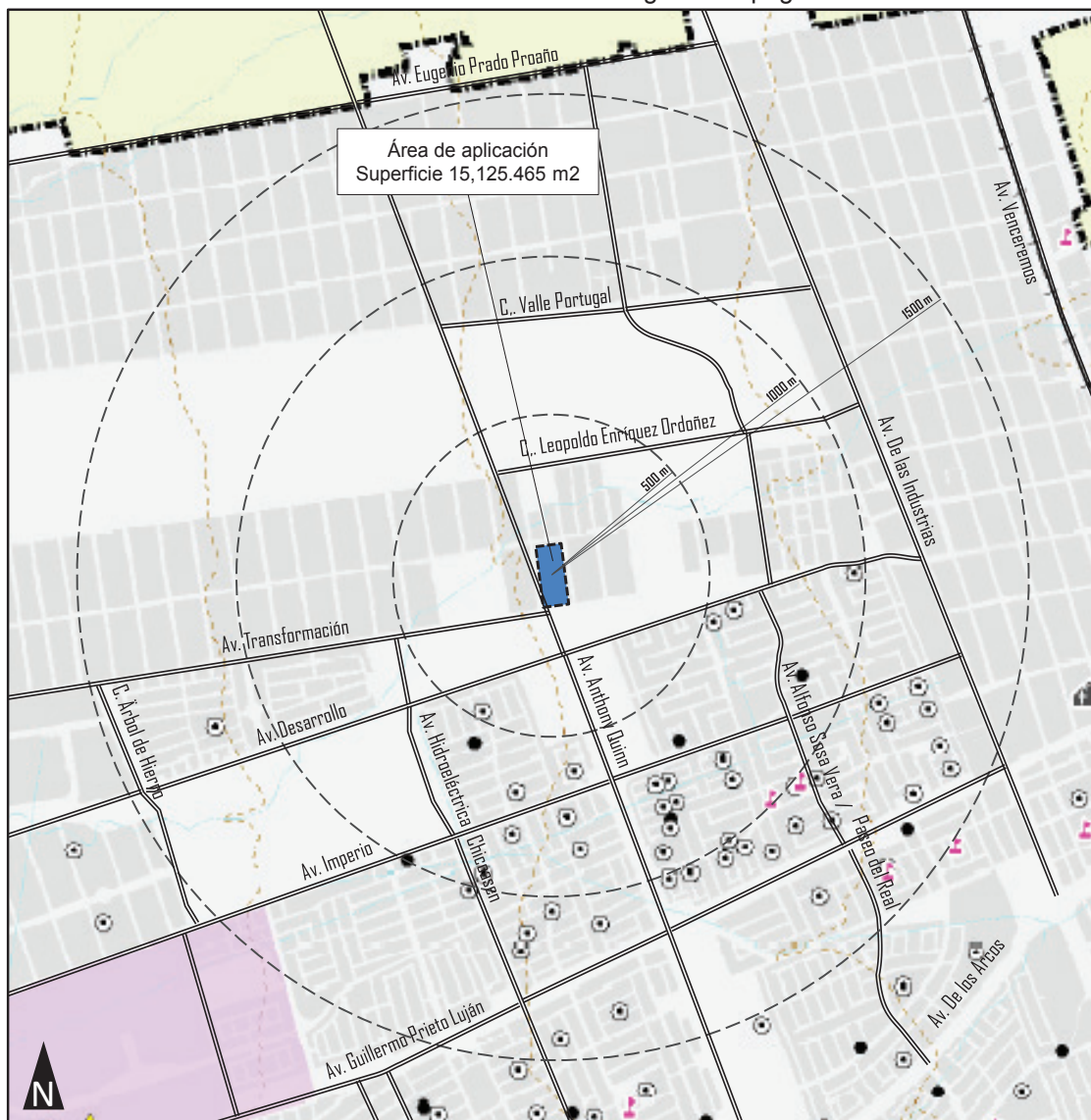


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Infraestructura de Electrificación		NOVIEMBRE 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60 "MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II"		D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.



Simbología

Hidrografía Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población Catastro Edificaciones	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población Catastro Traza Urbana Concentradores de Personas Educación Religión Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardia Centro Comunitario Casa Hogar Asilo	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo Bajo Medio Alto Industria y Servicios Urbanos Almacenamiento y Venta de Combustibles Gasolinera Gaseras Tratamiento de Aguas Residuales Planta de Tratamiento	Comercio Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m. Planta de Tratamiento Sur, 1183 m. PEMEX, 400 m.	Transporte T. de Materiales Peligrosos
---	--	---	---	--

Riesgos Antropogénicos

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60
 “MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II”

NOVIEMBRE
2025

D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

Capacidad insuficiente (> 100%)
Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Escorrentimiento

Sobre Canal
Sobre Calle
Cauce sin Revestir y/o Área Verde
Por Tubería o Bóveda

Zona de Atención Prioritaria

Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgo de Inundación

Punto de Riesgo

Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura

Salvaguarda (50 m)
Salvaguarda (100 m)
Alto
Medio

Riesgos Hidrometeorológicos

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60
"MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II"NOVIEMBRE
2025

D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Riesgos Geológicos

Fallas y Fracturas

Puntos de Riesgo
Falla
Área de Influencia 25 m.
50 m.

Riesgo por Deslizamiento

Zonas de Riesgo por Deslizamiento
Deslizamientos
Área Influencia 50 mts.

Riesgo por Erosión

Riesgo por Erosión

Riesgos Geológicos

NOVIEMBRE
2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60
“MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II”

D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Relieve
 --- Curvas de nivel

Unidades de Gobierno
 [Dashed Box] Límite del Área Urbana
 [Dashed Box] Límite del Centro de Población

Geoestadística
Densidad de Vivienda
 Total de Viviendas / Sup. Has.

Densidad de Vivienda	Total de Viviendas / Sup. Has.
0 - 4	0 - 4
4.1 - 12	4.1 - 12
13 - 25	13 - 25
26 - 35	26 - 35
36 - 45	36 - 45
46 - 60	46 - 60

Hidrografía
 Arroyos
 [Blue Box] Cuerpos de agua

Catastro
 Traza Urbana

Vías de comunicación
 [Box] Número de Carretera
 [Line] Carretera Principal
 [Line] Ferrocarril

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



Simbología

Hidrografía



Cuerpos de agua

Vías de comunicación



Número de Carretera



Carretera Principal



Ferrocarril

Unidades de gobierno



Límite del Área Urbana



Centro de Población

Catastro



Edificaciones

Área para Planeación Específica



Zonas de Integración al Desarrollo



Centro Urbano y Subcentros



Polígonos de Actuación



Corredores de Movilidad

Condicionante Para Usos



Área de Borde



Condicionado Pluvial



Área de Riesgo



Uso No Conforme

Usos de Suelo

Habitacional



Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha



Habitacional de 5 - 12 viviha



Habitacional de 13 - 25 viviha



Habitacional de 26 - 35 viviha



Habitacional de 36 - 45 viviha



Habitacional de 46 - 60 viviha



Habitacional de mas de 60 viviha

Comercio y Servicios



Comercio y Servicios

Mixto



Mixto Intenso



Mixto Moderado



Mixto Bajo



Mixto Suburbano



Mixto Suburbano II

Industria



Industria Alto Impacto



Industria Bajo Impacto



Microindustria

Equipamiento



Equipamiento General



Recreación y Deporte



Equipamiento Especial

Concentrador de Actividad



Centro Distrital

Uso Especial



Zona Especial de Desarrollo Controlado



Zona de Amortiguamiento



Reserva en Área Estratégica

Uso no urbano



Área Natural de Valor Ambiental

Preservación Ecológica



Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios



Vivienda Densidad Baja



Vivienda Densidad Alta



Vivienda Servicios Profesionales



Vivienda Servicios Comercio

PPC - Corredores y Comercio



Corredor Impacto Alto



Corredor Impacto Medio



Corredor Servicios Generales



Corredor Patrimonial

PPC - Nodos



Nodo Barrial



Nodo Emblemático

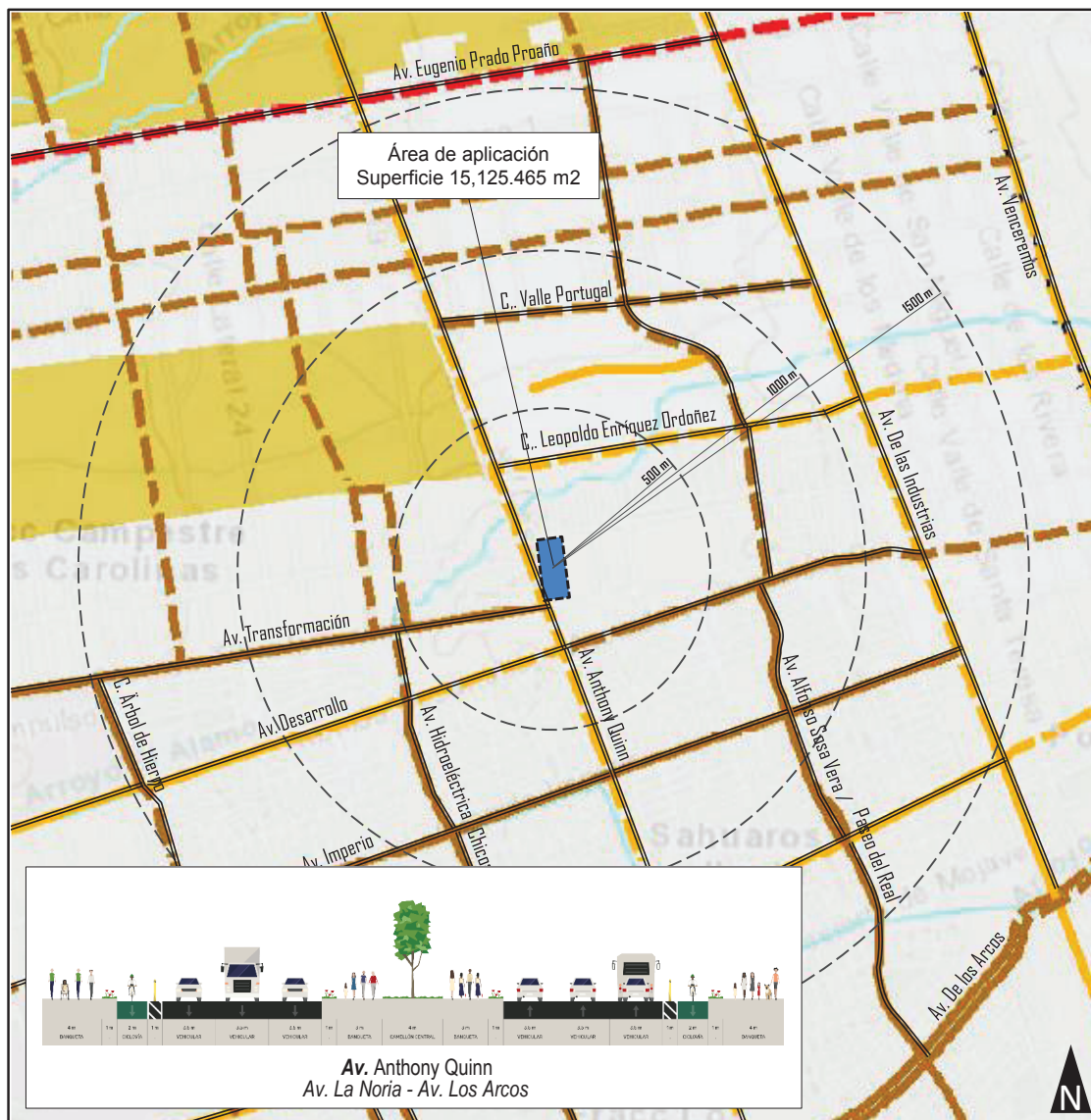


Nodo Urbano

Uso de Suelo Propuesto CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60 “MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II”	NOVIEMBRE 2025 E-01
---	--------------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Pob

Catastro

Traza Urbana

Tránsito y Transporte

Regional
Regional Propuesta
De Primer Orden
De Primer Orden Propuesta
Primaria
Primaria Propuesta
Secundaria
Secundaria Propuesta
Sistema BRT - Troncal 1
Transporte No Motorizado

Estructura Vial

CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H60
"MANZANA 665, GRANJAS EL VALLE II"NOVIEMBRE
2025

E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotor

Jesús Mendoza Delgado
Apoderado Legal
Fraccionadora Independiente S.A. de CV..

Elaboró

Director Responsable en Urbanismo
Arq. Jesús Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Noviembre de 2025

SIN TEXTO