

*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° 094/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
AUTOZONE H. COLEGIO MILITAR**

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 094/2026

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 **"Autozone H. Colegio Militar"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en Avenida Heroico Colegio Militar No. 6908 del Fraccionamiento Morelos de esta ciudad, con superficie de **2,310.02** metros cuadrados, para llevar a cabo el uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**.

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 diez 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 Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Diego Iván Tavira Sandoval, en su carácter de representante legal de Autozone de México, S.R.L. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Autozone H. Colegio Militar", en el predio ubicado en Avenida Heroico Colegio Militar No. 6908 del Fraccionamiento Morelos de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,310.02 metros cuadrados, para llevar a cabo el uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios... 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 por el C. Diego Iván Tavira Sandoval, en su carácter de representante legal de Autozone de México, S.R.L. de C.V.

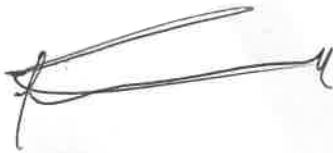
SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Autozone H. Colegio Militar", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en Avenida Heroico Colegio Militar No. 6908 del Fraccionamiento Morelos de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,310.02 metros cuadrados, para llevar a cabo el uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios.

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

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"AUTOZONE H. COLEGIO MILITAR"



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. Diego Iván Tavira Sandoval**, en su carácter de representante legal de **Autozone de México, S.R.L. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Autozone H. Colegio Militar**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en Avenida Heroico Colegio Militar No. 6908 del Fraccionamiento Morelos de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,310.02 metros cuadrados, para llevar a cabo el uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Diego Iván Tavira Sandoval**, en su carácter de representante legal de **Autozone de México, S.R.L. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Autozone H. Colegio Militar**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en Avenida Heroico Colegio Militar No. 6908 del Fraccionamiento Morelos de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,310.02 metros cuadrados, para llevar a cabo el uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**, 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 "**Autozone H. Colegio Militar**", 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 ocuso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el C. Diego Iván Tavira Sandoval, en su carácter de representante legal de Autozone de Mexico, S.R.L. de C.V.;
2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Diego Iván Tavira Sandoval;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 53,000** de fecha 9 de enero de 1997, otorgada ante el Lic. Luis Antonio Montes de Mayagoitia, Notario Público Número 29 del Distrito Federal, comparecieron las sociedades extranjeras denominadas Autozone Stores Inc., representada por la licenciada Jacqueline Varinla Dominguez Carabantes y la sociedad Autozone Inc., representada por el licenciado Francisco Javier Turueño Duffour para constituir la Sociedad Mercantil denominada Autozone de México, S.R.L. de C.V.;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 18, 279** de fecha 19 de diciembre del 2022, otorgada ante el Lic. Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Número 25 de la ciudad de Monterrey, comparece el señor Patrick Dayton Browning Webb Springer, en su carácter de apoderado general de la sociedad denominada Autozone de Mexico, S.R.L. de C.V., para otorgar un poder especial para actos de administración para realiza trámites y actos ante autoridades municipales, estatales y /o federales, a favor del señor Diego Iván Tavira Sandoval;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 18,410** de fecha 9 de octubre del 2025, otorgada ante el Lic. Mauricio Alfredo O'Reilly Attolini, Notario Auxiliar de la Notaria Publica número 1 del Distrito Judicial Morelos, en funciones por separación temporal de su titular Lic. Manuel Alberto O'Reilly Attolini, hace constar el contrato de compraventa que celebra la señora María Candelaria Ramos Peña como la parte vendedora y la persona moral Autozone de Mexico, S.R.L. de C.V. representada por la señora Melisa Aidé Mejia de la Garza como la parte compradora, sobre el inmueble ubicado en la avenida Heroico Colegio militar número 6908 identificado como Lote A de la Colonia Nombre de Dios (Fraccionamiento Morelos) de la ciudad de Chihuahua con superficie de 2,310.02 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos bajo el número de Inscripción 21, Libro 7617, Sección Primera, con Folio Real 1007676;
6. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
7. **Oficio DDUE.SPU.AS.00087/2025** de fecha 28 de noviembre de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 870/2025** de fecha 18 de diciembre del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
9. **Oficio DDUE.SPU.AS.00088/2025** de fecha 28 de noviembre de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;

10. **Oficio DDHE/1527/2025** de fecha 2 de diciembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos;
11. **Oficio DDUE.SPU.AS.00160/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de 10 días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/1234/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Copia simple del recibo de pago del impuesto predial 2026-129833** de fecha 17 de enero del 2026, emitido por Tesorería Municipal;
14. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 12 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 29 de enero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
15. **Oficio DASDDU/135/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 1 de abril de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/135/2026 de fecha 1 de abril de 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminando PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 12 celebrada el día 29 de enero del 2026, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a

bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Autozone H. Colegio Militar**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en Avenida Heroico Colegio Militar No. 6908 del Fraccionamiento Morelos de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,310.02 metros cuadrados, para llevar a cabo el uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Diego Iván Távira Sandoval, en su carácter de representante legal de Autozone de México, S.R.L. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Autozone H. Colegio Militar**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en Avenida Heroico Colegio Militar No. 6908 del Fraccionamiento Morelos de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,310.02 metros cuadrados, para llevar a cabo el uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**.

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. DIEGO IVÁN TAVIRA SANDOVAL, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE AUTOZONE DE MÉXICO, S.R.L. DE C.V.**, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO **"AUTOZONE H. COLEGIO MILITAR"**, EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN AVENIDA HEROICO COLEGIO MILITAR NO. 6908 DEL FRACCIONAMIENTO MORELOS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 2,310.02 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H35 A COMERCIO Y SERVICIOS**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



CHIHUAHUA, CHIH.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASEDU/735/2026
PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Chihuahua, Chih. 01 de abril de 2026

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **AUTOZONE DE MEXICO, S.R.L DE C.V.** en su carácter de propietario del **predio ubicado en Avenida Heroico Colegio Militar 6908 Fraccionamiento Morelos**, de esta ciudad; con superficie de **2,310.02m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Autozone H. Colegio Militar"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio a Comercio y Servicios**.

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. 00087/2025 de fecha 28 de noviembre del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Autozone H. Colegio Militar"** 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. 870/2025 de fecha 18 de diciembre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Autozone H. Colegio Militar"**.

Por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS. 00088/2025 de fecha 28 de noviembre 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/1527/2025 de fecha 02 de diciembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS. 00160/2025 de fecha 26 de diciembre de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina

Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con **Oficio No. SJ/DRPA/1234/2025 de fecha 30 de diciembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Autozone H. Colegio Militar"** fue presentado en la **Décimo Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de enero de 2026** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el **cambio a Comercio y Servicios** 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 de la persona moral.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. **Oficio No. DDUE.SPU.AS. 00087/2025 de fecha 28 de noviembre del 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. **Oficio No. 870/2025 de fecha 18 de diciembre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. **Oficio No. DDUE.SPU.AS. 00088/2025 de fecha 28 de noviembre del 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. **Oficio No. DDHE/1527/2025 de fecha 02 de diciembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

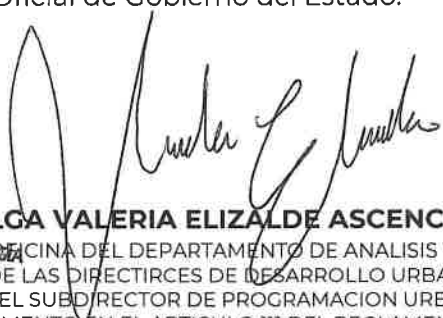
10. **Oficio No. DDUE.SPU.AS. 00160/2025 de fecha 26 de diciembre de 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. **Oficio No. SJ/DRPA/1234/2025 de fecha 30 de diciembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la **Décimo Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de enero 2026** de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana **"Autozone H. Colegio Militar"**, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE


ARO. ADRIANA DIAZ-NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA




Chihuahua
capital de trabajo
y resultados


ING. OLGA VALERIA ELIZALDE ASCENCIO
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
OFICINA DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y
SEGUIMIENTO DE LAS DIRECTIRCES DE DESARROLLO URBANO EN
AUSCENCIA DEL SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA,
CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 111 DEL REGLAMENTO
INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

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 TÉCNICO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO Habitacional H35 a Comercio y Servicios

AUTOZONE H. COLEGIO MILITAR

UBICACIÓN:

Lote de Terreno Urbano ubicado en Av. Heroico Colegio Militar No. 6908, identificado como Lote A de la Colonia Nombre de Dios (Fraccionamiento Morelos), Chihuahua, Chih.

SUPERFICIE:

2,310.02 m²

PROMOTOR:

AUTOZONE DE MÉXICO, S.R.L. DE C.V.

REPRESENTANTE LEGAL

DIEGO IVÁN TAVIRA SANDOVAL

RESPONSABLE ESTUDIO:

MDU. Diana Guadalupe Ordoque Cázares

D.R.U 055

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

MDU. Arq. Diana Guadalupe Ordoque Cázares

MA. Arq. Mónica Corina Balderrama Prieto

Octubre 2025

CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN.....	
2.	FUNDAMENTACION JURIDICA	
2.1.	PROCESO DE APROBACIÓN	
2.1.1.	Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.....	
2.1.2.	Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.....	
2.2.	ÁMBITO FEDERAL	
2.2.1.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	
2.2.2.	Ley de Planeación	
2.2.3.	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	
2.3.	ÁMBITO ESTATAL.....	
2.3.1.	Constitución Política Del Estado De Chihuahua.....	
2.3.2.	Ley de Planeación del Estado de Chihuahua	
2.3.3.	Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.....	
2.4.	ÁMBITO MUNICIPAL	
2.4.1.	Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua	
3.	ANTECEDENTES.....	
3.1.	ALCANCE GENERAL.....	
3.2.	ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN	
3.2.1.	Definición de Área de Estudio	
3.2.2.	Definición del Área de Aplicación	
4.	DIAGNÓSTICO	
4.1.	CONTEXTO: ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA.....	
4.1.1.	Ámbito Regional	
4.1.2.	Ámbito Urbano	
4.1.3.	Ámbito de Influencia	
4.2.	RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA	
4.3.	ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	
4.3.1.	Zonificación Primaria	
4.3.2.	Zonificación Secundaria	
4.3.3.	Estructura Vial.....	
4.4.	ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....	
4.5.	VALORES DEL SUELO	
4.6.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
4.6.1.	Nivel Estatal	
4.6.2.	Nivel Municipal	
4.6.3.	Área de Estudio.....	
4.7.	ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL	
4.7.1.	Clima.....	
4.7.2.	Geología.....	
4.7.3.	Edafología	
4.7.4.	Pendientes Topográficas.....	
4.7.5.	Vegetación.....	
4.7.6.	Hidrología Superficial	

4.7.7. Aguas Subterráneas	
4.8. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)	
4.8.1. Vivienda.....	
4.8.2. Comercio y Servicios	
4.8.3. Equipamiento Urbano	
4.8.4. Industria.....	
4.8.5. Estructura vial	
4.8.6. Transporte Público.....	
4.8.7. Infraestructura Existente.....	
4.8.8. Baldíos	
4.9. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....	
4.9.1. Riesgos Geológicos	
4.9.2. Riesgos Hidrometeorológicos	
4.9.3. Riesgos Antropogénicos.....	
5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....	
5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN	
5.1.1. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
5.1.2. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente	
5.1.3. Normatividad SEDATU.....	
5.1.4. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027	
5.1.5. Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.....	
5.1.6. Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2024-2027 Municipio de Chihuahua	
5.1.7. Plan de Acción Climática del Municipio de Chihuahua PACMUN 2019	
5.1.8. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.....	
5.1.9 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040.	
6. ESTRATEGIA	
6.1. ESTRATEGIA GENERAL	
6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR	
6.2.1. Modelo de Desarrollo	
6.2.2 Políticas de Desarrollo	
6.3. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO	
6.3.1. Normatividad.....	
6.3.2. Anteproyecto.....	
6.4. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA	
6.4.1. Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Tratada.....	
6.4.2. Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones	
6.5. ESTRATEGIA DE VIALIDAD.....	
6.5.1 Estacionamiento.....	
7. INSTRUMENTACIÓN	
8. BIBLIOGRAFÍA	
84	
9. CRÉDITOS	
10. ANEXOS.....	

1. INTRODUCCIÓN

El predio en estudio se localiza en la zona oriente de la ciudad, caracterizada por su constante proceso de desarrollo, principalmente orientado a actividades industriales, comerciales y de servicios, con usos habitacionales complementarios. De manera específica, el inmueble se ubica sobre uno de los corredores comerciales más relevantes de la ciudad, conocido como Corredor Heroico Colegio Militar, el cual constituye una importante vialidad primaria que garantiza una amplia conectividad con las distintas zonas urbanas.

La propiedad se encuentra próxima al Subcentro Urbano Centro Norte, área que presenta una marcada dinámica industrial y de servicios. Asimismo, en su entorno inmediato se localizan instalaciones de Cementos de Chihuahua, colindantes con vialidades estructurantes como la Avenida Juan Escutia y la Avenida de las Industrias. De igual manera, se identifican empresas y establecimientos relevantes sobre las avenidas Juan Escutia y Heroico Colegio Militar, ejes que articulan conexiones tanto horizontales como verticales con el resto de la ciudad. El entorno inmediato se compone de una mezcla de desarrollos habitacionales, comercios locales, bodegas, establecimientos para eventos sociales, talleres y tiendas de abarrotes, lo que refleja un tejido urbano diverso y funcional.

El presente estudio es promovido por AUTOZONE, S. de R.L. de C.V., quien propone desarrollar un establecimiento destinado a la venta de refacciones y accesorios para automóviles, en un predio identificado como Lote A del Fraccionamiento Morelos (antes Colonia Nombre de Dios), ubicado en Av. Heroico Colegio Militar No. 6908, con una superficie total de 2,310.02 m².



Imagen 1. El predio vista aérea. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.

El proyecto busca dar respuesta a las necesidades comerciales del sector, aprovechando la infraestructura urbana existente y la localización estratégica del predio dentro de un área plenamente urbanizada, en congruencia con la estrategia de zonificación primaria establecida en el Programa de Desarrollo Urbano 2040 (PDU 2040).

2. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.1. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

CAPÍTULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

CAPÍTULO UNDÉCIMO DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

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

Menciona el artículo 26 que, quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la

propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

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

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

2.2. ÁMBITO FEDERAL

2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

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

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

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

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

2.2.2. Ley de Planeación

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

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

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

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

2.2.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

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

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

I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;

III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;

V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;

VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

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

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

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá,

mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

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

2.3. AMBITO ESTATAL

2.3.1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

2.3.2. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 ÁMBITO MUNICIPAL

2.4.1. Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y

e. La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

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

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

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, e dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, u vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;
- III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;
- IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
 - a. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
 - b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;
 - c. Construcción, reparación, ampliación u demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas como rurales;
 - d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción y transmisión, y

- e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VI. Realizar, promover y conectar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la presentación y administración de los servicios públicos y la
- VII. ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación u actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;
- IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

- I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
- II. 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;
- III. 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;
- IV. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;
- V. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;
- VI. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana.

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

- I. El comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
- II. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN, y
- III. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio

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

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

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

- I. El municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Decimo Primero de este Reglamento;

- II.El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III.El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre
- IV.disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del
- V.Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;
- VI.La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planeamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean
- VII.necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- VIII.El Municipio deberá dar respuesta a los planeamientos de a la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- IX.Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la secretaria, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y
- X.Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

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

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

- I.Sobre el cambio de uso de 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 cando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. E este procedimiento escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos de área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir de requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resulta afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

Artículo 31. Toda acción urbana para ser ejecutada requerirá de la licencia, constancia o certificación expedida por la Dirección, excepto en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 75. (...) Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetarán a lo siguiente:

I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;

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

3. ANTECEDENTES

3.1. ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio es el obtener un aumento de potencial para un uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización identificado como **Comercio y Servicios (CS)**, para albergar la extensión de una refaccionaria y ferretería sin venta de materiales pétreos y estacionamiento, aprovechando su ubicación, su accesibilidad e infraestructura, para lo cual se realiza el análisis técnico que justifique la viabilidad de la propuesta.

3.2. ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

3.2.1. Definición de Área de Estudio

El área de estudio se delimito en función de establecer un área que nos permita realizar un diagnóstico completo, para evaluar el potencial de desarrollo del predio e identificar las posibles debilidades de la zona, lo anterior con la finalidad de sustentar el desarrollo del polígono de aplicación.

La delimitación de la poligonal correspondiente al área de estudio cuenta con una superficie de **314.1262 Ha.**, se encuentra delimitada por las siguientes vialidades:

- ✓ Al Norte se define por la Av. Juan Escutia/Av. Juan de la Barreda, Av. Heroico Colegio Militar y el arroyo Magallanes,
- ✓ Al Este colinda con la Vialidad Sacramento/ CP. Alonso Baeza López,
- ✓ Al Sur, se conforma por las vialidades la C. El Mimbres, C. Sicomoro,
- ✓ Al Oeste colinda con la Av. De las Industrias.



Imagen 4. Localización en la ciudad del área de estudio.
Fuente: Elaboración propia.

Para definir el polígono del área de estudio se tomó en cuenta las vialidades principales, núcleos concentradores de actividad, así como equipamientos urbanos considerando una superficie más grande del polígono de aplicación que nos ocupa, tomando en cuenta los límites de las colonias, así como los límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido, considerando los polígonos generados en base a los Ageb's, del INEGI.

3.2.2. Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un predio ubicado al interior de la mancha en la zona oriente de la ciudad, denominado como Lote A, que cuenta con una superficie de 2,310.02 m² localizado sobre la Av. Heroico Colegio Militar No. 6908, dentro del Colonia Nombre de Dios (Fraccionamiento Morelos) en esta ciudad, contando con clave catastral 238-009-001. El polígono de aplicación se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al Norte colinda con la vialidad local denominada C. Castillo de Chapultepec, con 27.80 m de largo,
- ✓ Al Este linda con las propiedades particulares con 83.73 m de fondo,
- ✓ Al Sur colinda con el Instituto Regional de Capacitación Obrera, con un linde de 27.15 m, y
- ✓ Al Oeste limita con Av. Heroico Colegio Militar (antes Calzada Morelos), con 84.44 m de frente.

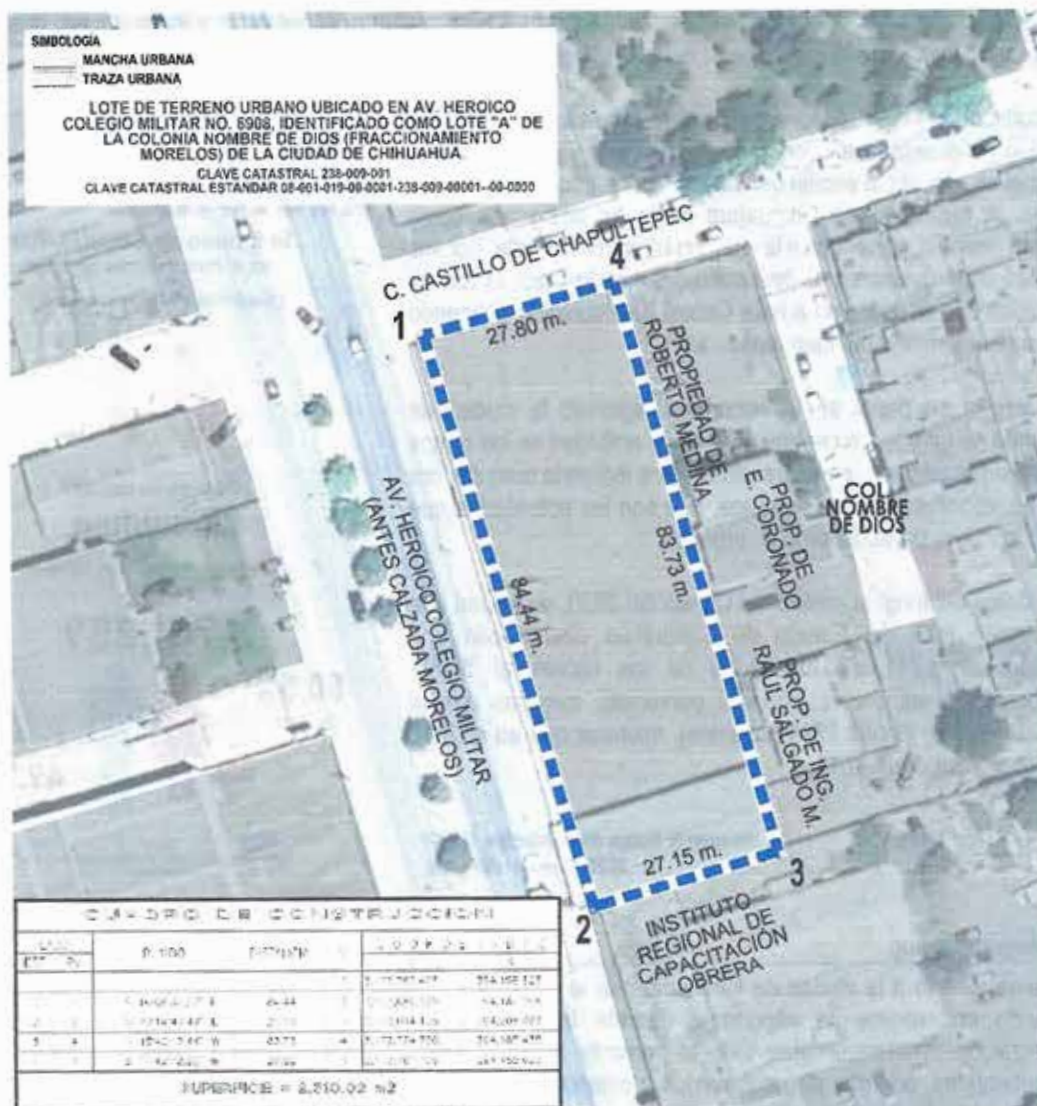


Imagen 5. El predio.

4. DIAGNÓSTICO

4.1. CONTEXTO: ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

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

4.1.1. Ámbito Regional

La posición estratégica la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

En el contexto regional, el Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I Centro-Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

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

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.

Imagen 6. Datos de población, INEGI 2020. Fuente: IMPLAN.

ÁMBITO REGIONAL

El Estado de CHIHUAHUA es el más extenso del país

¿Cuántos municipios tiene?

67

¿Cuál es su capital?

Chihuahua

¿Cuántos habitantes tiene ?
En total...

3,741,859

50.5%
mujeres



49.5%
hombres

Fuente:
INEGI Anuario Estadístico de Chihuahua y Censos de Población

4.1.2. Ámbito Urbano

El sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha ido generando un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, sobre todo al poniente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y torres departamentales, además de usos mixtos, comercios y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país. Sin embargo, al interior de la ciudad, se han ido desarrollando algunas modificaciones de usos con la edificación de torres de varios niveles de altura, en su mayoría habitacionales, lo que ha generado una cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el crecimiento natural de la población, por lo que, el crecimiento demográfico en la ciudad de Chihuahua, aun y cuando ha disminuido paulatinamente la tasa de crecimiento, ésta continúa siendo positiva. Por lo tanto, la inmigración de familias de bajos recursos en búsqueda de trabajo y espacios para vivir es una demanda constante para el Estado; por otro lado, la formación de matrimonios nuevos que implica la creación de hogares, vivienda, comercio y servicios.

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

De acuerdo con los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENU, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa reside entre 200 hasta 1373 Unidades Económicas, concentradas en el Centro Urbano y alrededores.

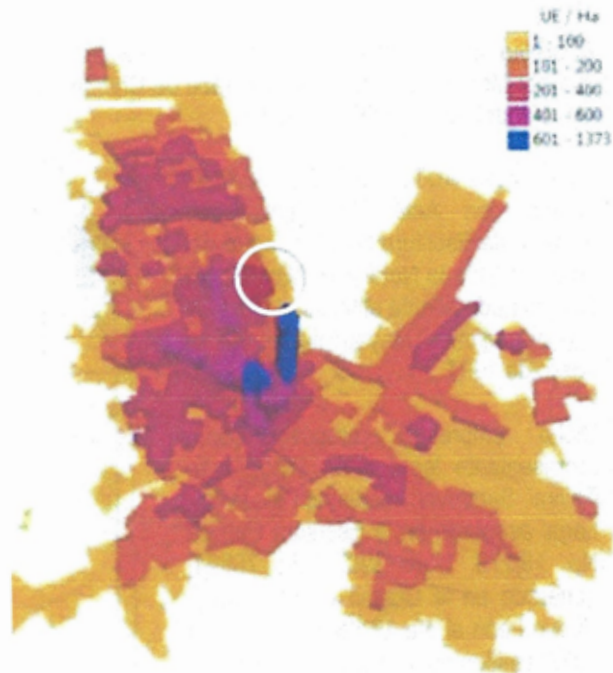


Imagen 7. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: DENU.

4.1.3. Ámbito de Influencia

El predio se encuentra dentro del radio de influencia del polígono del Subcentro Urbano Centro Norte, su cobertura espacial lo coloca en una franja relativamente cercana al centro urbano, con cierto grado de consolidación urbana. el cual alberga diversos usos de suelo, habitacional, comercio y servicios, usos mixtos, industria de bajo impacto, microindustria, equipamiento urbano y recreación y deporte, y que contiene elementos importantes como el Complejo Industrial Nombre de Dios, el Instituto Tecnológico de Chihuahua I, la Ciudad Deportiva, la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus I, el Centro de Convenciones de Chihuahua, entre otros.

Los ejes principales que estructuran desde el punto de vista funcional a la zona es la Av. Heroico Colegio Militar vialidad primaria que da acceso al predio y permite la movilidad de la población hacia las zonas habitacionales, de equipamiento y franjas comerciales y de servicios que asientan a lo largo de estos ejes viales. Otras vialidades de suma importancia para el predio son la Vialidad Sacramento CP. Alonso Baeza López, vialidad arterial que distribuye los principales viajes de la ciudad de norte a sur y viceversa, conectándose con la Carretera Chihuahua-Aldama, así mismo la Av. De las Industrias Av. Juan Escutia, C. Topógrafo y C. Sicomoro, que dan acceso a zonas habitacionales, industriales y de comercio y servicio en la zona.

El polígono de aplicación cuenta con infraestructura cercana de agua potable, drenaje, electricidad y comunicación, así como equipamientos regionales y básicos, corredores urbanos comerciales y de servicios.

4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de la tenencia de la tierra del predio sujeto a análisis motivo de este estudio es de propiedad privada, y comprende un polígono con domicilio en la Av. Heroico Colegio Militar No. 6908, identificado como Lote "A" dentro del Colonia Nombre de Dios (Fraccionamiento Morelos) de ésta ciudad de Chihuahua. El polígono de aplicación cuenta con una superficie de 2,310.02 m² según escrituras, que acredita propiedad a nombre de AUTOZONE, S.R.L. DE C.V.

El predio se encuentra dentro de la escritura pública No. 18,410 Volumen 931, de la Notaría No. 1 del Distrito Judicial Morelos del municipio y estado de Chihuahua, celebrada el 09 del mes de octubre del 2025, a cargo del Lic. Manuel Alberto O'Relly Attolini.

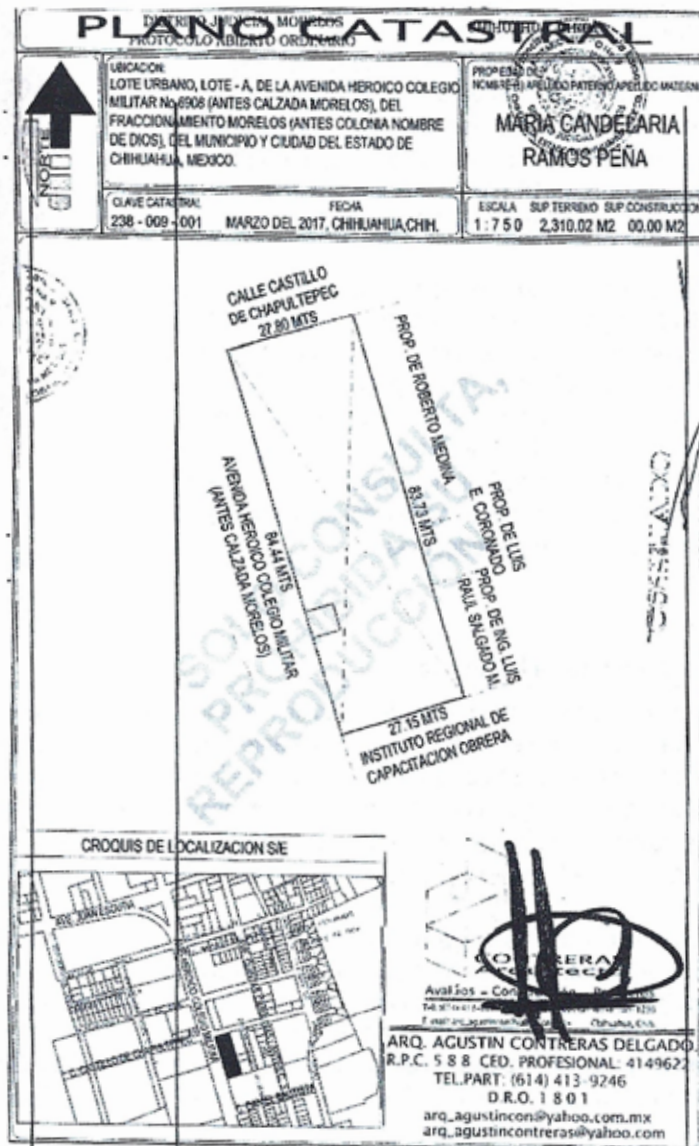
La empresa AUTOZONE DE MÉXICO cuenta con Acta Constitutiva con Número de Escritura 53,241, dentro del libro 816 ante la Notaría Pública 29 del Distrito Federal ante el titular el Lic. Luis Antonio Montes Mayagoitia al 09 de enero de 1997.

Dicha empresa promueve como representante legal al C. Diego Iván Tavera Sandoval mediante el Poder Legal asentado en la Escritura Pública No. 18,279, Libro 395, Folio 78894, generado en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León el día 19 de diciembre del 2022, emitida por la Notaría Pública No. 25, en Monterrey, N.L. como titular el Lic. Oscar Elizondo Alonso.

Se anexa copia de la Acreditación de la Propiedad, Acta Constitutiva y Poder Legal, así como, el INE del Apoderado Legal. (Ver Anexos).

Dicho predio cuenta con clave catastral 238-009-001.

Imagen 8. Plano Catastral y cuadro de construcción.



Ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-02

4.3. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana corresponde a una organización espacial basada en un modelo policéntrico, conformado por el Centro Urbano y los Subcentros Urbanos (Norte, Centro-Norte, Surponiente y Suroriente), los cuales constituyen las principales zonas de centralidad económica, funcional y social existentes dentro del área urbana. Esta red de centralidades se articula mediante corredores urbanos de movilidad que fortalecen la conectividad y la dinámica de desplazamientos entre los distintos nodos de la ciudad.

El predio, con respecto a la estructura urbana de la ciudad se localiza en el radio de influencia del Subcentro Urbano Norte y Centro Norte, núcleos concentradores de actividades dirigidas tiene una vocación mixta, siendo este último el más cercano al predio, y considerado como un polígono de consolidación urbana, orientada a reforzar su papel como nodo intermedio de servicios, comercio, equipamiento y vivienda dentro del modelo policéntrico de la ciudad. Su objetivo es desconcentrar actividades del centro histórico, promover la densificación controlada y la regeneración urbana, y aprovechar su conectividad estratégica para fomentar una ciudad cercana, con mejor habitabilidad, movilidad sostenible y equilibrio funcional en la zona norte. Así mismo, se encuentra dentro del radio de influencia del Corredor de Movilidad Heroico Colegio Militar, el cual conecta el Subcentro Norte y Centro Norte, con el Centro Urbano y el Subcentro Sur Oriente.



Imagen 9. Estructura Urbana de la Ciudad.

Fuente: PDU 2040.

El predio se encuentra a una distancia de 1.90 km del Subcentro Urbano Norte, a 1.12 km del Subcentro Urbano Centro Norte y a 4.46 km del Centro Urbano de la ciudad, esta ubicación estratégica sitúa al predio dentro del ámbito de influencia directa de las principales centralidades urbanas, lo que favorece su accesibilidad, integración funcional y potencial de desarrollo en coherencia con el modelo policéntrico establecido por el PDU 2040.

Cercano al polígono de aplicación se encuentran elementos importantes como es el caso del Complejo Industrial Nombre de Dios, el Instituto Tecnológico de Chihuahua I, la Ciudad Deportiva-, la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus I, el Centro de Convenciones de Chihuahua, entre otros.



Imagen 10. Ubicación del predio con respecto al Subcentro Urbano Norte. Fuente: PDU 2040.

El área de estudio es una zona que se considera en consolidación urbana, dicha condición implica que el área cuenta con infraestructura y servicios básicos existentes, presentando potencial para la densificación y el aprovechamiento del suelo, en concordancia con las estrategias de consolidación del PDU 2040. Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella, son los siguientes:

Zonas Habitacionales. La zona se caracteriza por estar rodeada de predios habitacionales, la mayoría de las viviendas son de estrato socioeconómico medio, destacando las colonias y fraccionamientos como: Leonardo Bravo, Imperial, Los Nogales, Sacramento, Puerta Cibeles, Álamos, Villas de San Cristóbal, Morelos, Real San Juan, Continental, Quintas del Río, San Vicente, Luz María, Adolfo López Mateos, Rincón de los Cerezos, San Carlos, entre otras. En la zona se puede encontrar vivienda unifamiliar principalmente, alcanzando rangos de densidad de H-25 a H-60 y más, donde se detecta en menor porcentaje el H-25 viv/ha y como predominante H-35.

Zonas Comerciales. La actividad comercial del área se concentra principalmente a lo largo de la Avenida Heroico Colegio Militar, donde se ubican establecimientos de distintos tamaños —talleres, carpinterías, ferreterías, salones y comercios de servicios diversos— que conforman un corredor económico de carácter local. Otra vialidad con alta presencia comercial es la Avenida Juan Escutia / Juan Escutia, donde predominan negocios pequeños y medianos, como expendios, salones de eventos, restaurantes y tiendas de autoservicio. La mayor concentración se localiza en la Colonia Nombre de Dios, que funge como núcleo comercial tradicional dentro del sector norte de la ciudad. Impulsar la apertura de nuevos negocios en esta zona es fundamental para diversificar la oferta comercial, fortalecer la economía local y generar empleos cercanos a la vivienda, contribuyendo a la consolidación urbana y al equilibrio funcional del área dentro del modelo policéntrico establecido por el PDU 2040.

Zonas Industriales. El predio encuentra colindante al Complejo Industrial Nombre de Dios, una de las zonas industriales más antiguas y relevantes de la ciudad, donde destaca la Planta del Grupo Cementos de Chihuahua, situada a menos de 500 m. El parque industrial, con una extensión aproximada de 10 hectáreas, presenta una baja presencia de establecimientos comerciales en su entorno inmediato.

Zonas de Equipamiento. Por estar situado dentro del radio de influencia del Subcentro Urbano Norte y Subcentro Urbano Centro Norte, la zona con una amplia variedad de equipamientos urbanos que complementan la mayoría de los subsistemas presentes en el polígono de estudio, destacando su ubicación y accesibilidad privilegiada. En el área se localizan equipamientos educativos, recreativos, de salud y deportivos, entre otros.

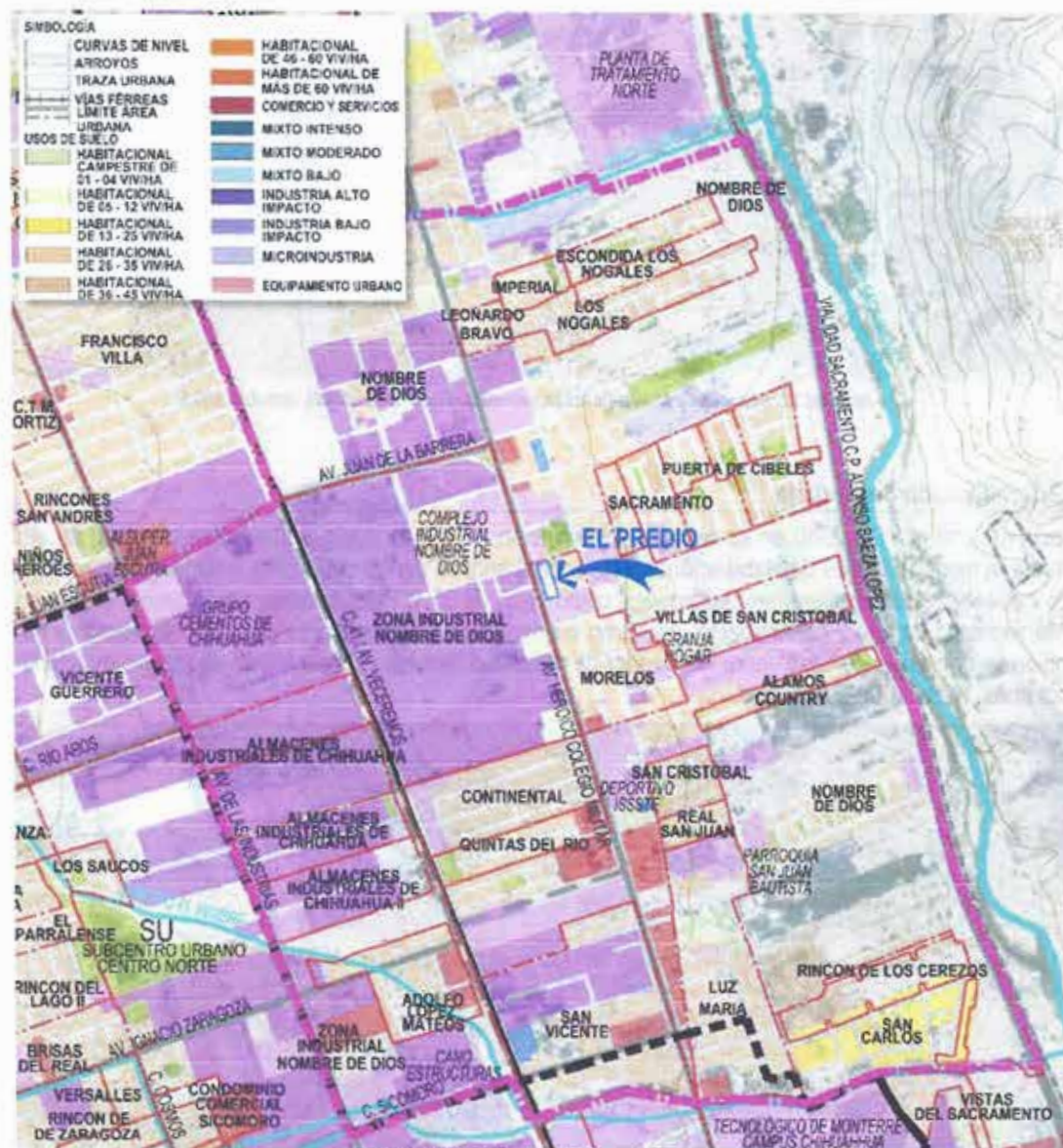
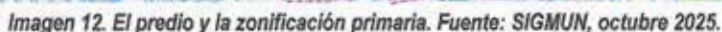


Imagen 11. Asentamientos existentes. Fuente: Elaboración propia con datos del SIGMUN.

4.3.1. Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se llevará a cabo en el centro de población, en los cuatro distintos tipos de zonas que se distinguen, **el Área Urbana que es donde se ubica el predio**, las zonas de reserva definido por el área de Suelo Programado y Suelo No Programado y la zona de Preservación Ecológica.



De acuerdo con el PDU 2040 en su séptima actualización, el uso de suelo actual sobre el predio en el que se pretende la modificación es de **Habitacional H35**, encontrándose dentro de la zona urbana, y próximo a usos de suelo habitacionales de diferentes densidades como H-25, H-35 y H-45, predios de comercio y servicio, usos mixtos, industria de alto y bajo impacto, así como microindustria, equipamiento urbano y recreación y deportes. También se encuentra cercano sobre el corredor de movilidad Heroico Colegio Militar. El acceso directo al predio es por la Av. Heroico Colegio Militar.



Habitacional H35: Es aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los

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

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES UNIFAMILIARES

Código	Densidad neta máxima vlr/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60	4.5 / SR / 1.5	
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	33.33	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	SR	SR	

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

Imagen 14. Normatividad de habitacionales unifamiliares. Fuente PDU 2040.

4.3.3. Estructura Vial

El predio tiene acceso directo por la vialidad local denominada Av. Heroico Colegio Militar (antes Calzada Morelos), cuenta con una sección vial de 22.00 a 28.00 m, contando con 2 carriles por sentido, camellón central y banquetas en ambos lados, conectando con la Av. Juan Escutia al norte y al sur con la C. Sicomoro, así mismo se encuentra a 98 m de la Av. Heroico Colegio Militar, lo que lo hace un predio altamente accesible.



Imagen 15. Sección actual e imagen de la Av. Heroico Colegio Militar (22.00 a 28.00 m de ancho). Fuente: SIGMUN, octubre 2025.



Imagen 16. Estructura vial y el predio. Fuente: SIGMUN, octubre 2025.

4.4. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La disposición física de una ciudad tiene un impacto significativo en cómo viven sus habitantes, en la preservación del medio ambiente y en la interacción social. Los factores clave que organizan esta disposición se basan en la manera en que está estructurada la parte más activa y pública de la ciudad, esto nos permite entender que una ciudad debería funcionar como un sistema que busca mejorar la calidad de vida de sus residentes minimizando su impacto al medio ambiente.

Atractores. Como elementos atractores de la zona se encuentran los equipamientos urbanos existentes en el área de estudio, principalmente el Deportivo ISSSTE, la Iglesia San Juan Bautista, la Coordinación Estatal de Protección Civil, siendo atractores de la población hacia el área de estudio.

Los elementos de atracción natural son, primeramente, los Picos de la Luna, formando parte de la Sierra de Nombre de Dios, mismo que permite disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona, y dentro del área de estudio al oriente del predio se encuentra el Río Sacramento.

Núcleos de Actividad. Uno de los núcleos de actividad más importantes dentro del área de estudio es el generado el Subcentro Urbano Centro Norte, que pertenece a los sectores atractores más importantes de la ciudad, donde se ubican grandes equipamientos como el Instituto Tecnológico de Chihuahua I, la Ciudad Deportiva-, la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus I, el Centro de Convenciones de Chihuahua, entre otros.

Como núcleo concentrador de actividades en la zona es el Complejo Industrial Nombre de Dios, conteniendo emplazamientos de tipo industrial y siendo uno de los complejos de este rubro, que genera gran cantidad de empleos en la ciudad, albergando empresas como Grupo Cementos de Chihuahua, Kalisch Chatarra, Estructuras Cano, entre otros.

4.5. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, la zona se encuentra totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral variable, donde el predio colinda de manera directa con un nivel medio y en el resto del polígono niveles medio y medio-bajo.

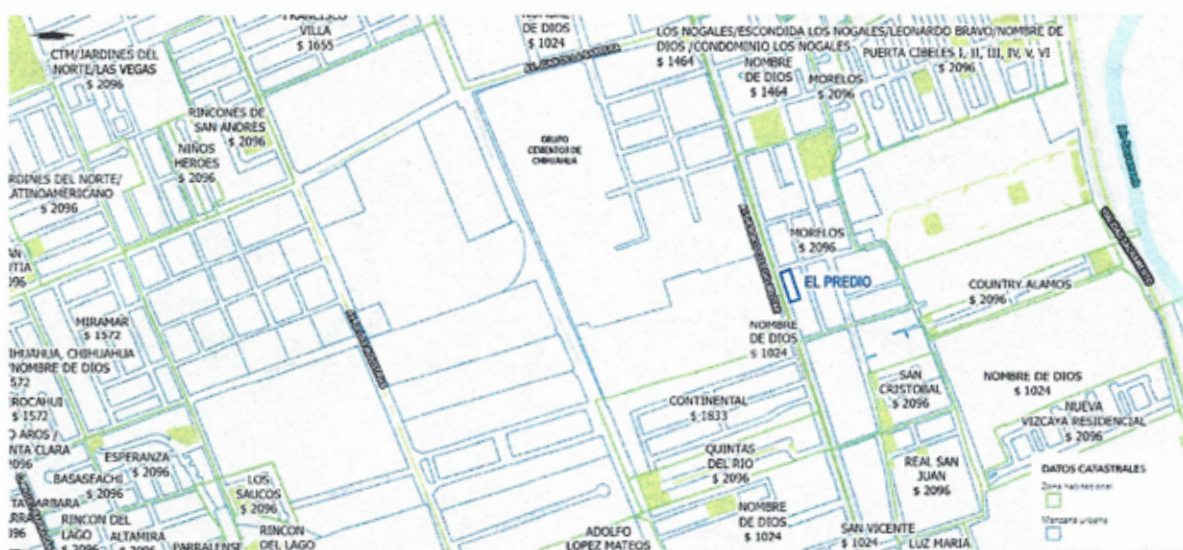


Imagen 17. Mapa de valores de suelo dentro del polígono de estudio. Fuente: SIGMUN, octubre 2025.

El sector donde se asienta el predio cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona donde se encuentra el predio es de \$2,096.00 pesos el m², las colindancias cuentan con valores rondan entre \$1,464.00 hasta \$2,096.00 pesos el m².

4.6. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar las estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

4.6.1. Nivel Estatal

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

Respecto a los datos sociodemográficos, destacando los siguientes puntos:

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

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

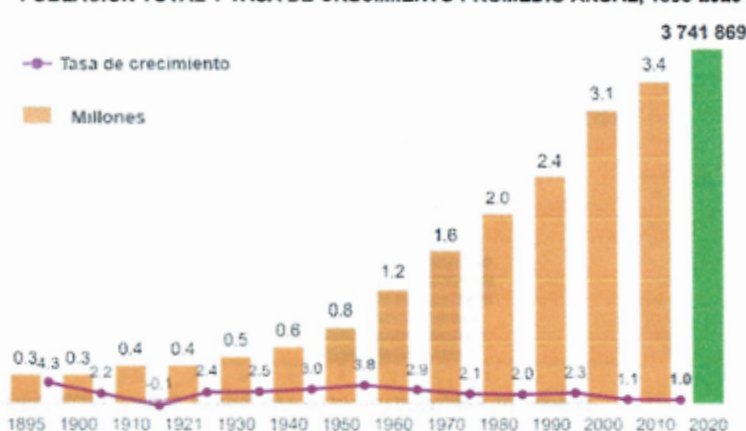


Imagen 18. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Es de suma importancia, un análisis sociodemográfico que nos cuantifique la población del área de estudio e impacto, ya que todas las acciones estratégico-urbanas impactan directa e indirectamente a toda la población. El objetivo principal será siempre mejorar la calidad de vida de los derechos habitantes, buscando la satisfacción de sus necesidades físicas y metafísicas, construyendo así poco a poco una ciudad cercana y accesible. Se diagnostican todos los factores en los que se ve involucrada la población actualmente, con el fin de atenderlas, comprendiendo a su vez las necesidades futuras, sin perjudicarlas.

4.6.2. Nivel Municipal

El Municipio de Chihuahua, ocupa un área de 9,219.3 km², que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. La población rural del Municipio ocupa el 2% de la población total del Municipio, distribuido en el 98% de la superficie total del Municipio.

De acuerdo con la cuantificación realizada en el SINCE 2020 la población del Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual, mostrando una recuperación con respecto a los Censos realizados por el INEGI en donde el año del 2010 fue de 1.57%, para el 2000 era de 1.40% y en 1995 la población alcanzó un crecimiento anual de un 3.52%.

- ✓ Población femenina corresponde a 480,434 (51.2% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.8% restante corresponde a los hombres (457,240).

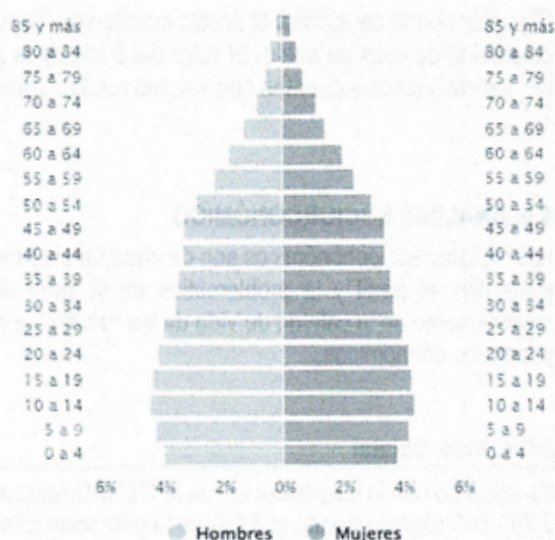


Imagen 19. Estructura por edad y sexo del estado de Chihuahua. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes, mientras que la edad promedio es de 31 años de edad. En el municipio de Chihuahua los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.

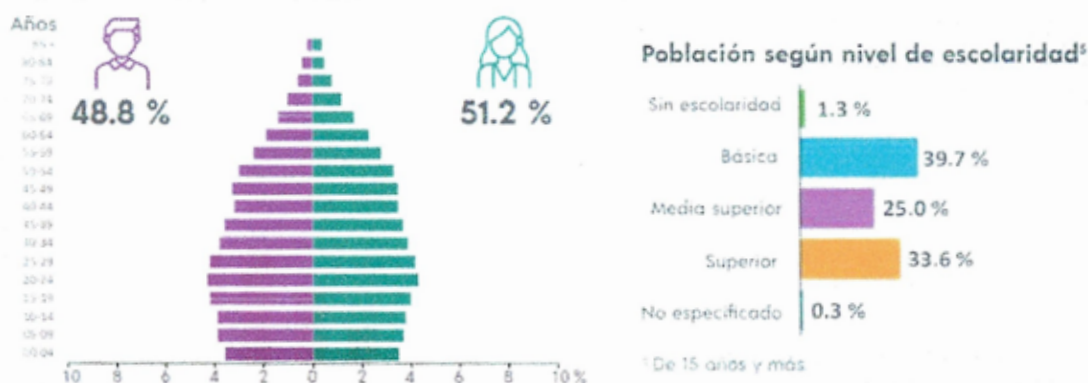


Imagen 20. Población y nivel de escolaridad. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Los indicadores en cuanto a la posición económica que ocupa Chihuahua con población económicamente activa (PEA) en la ciudad es de 483,409 habitantes, que representa el 63.7% de la población, esta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente. De la población PEA masculina corresponde a 212,527 personas (56.2%), mientras que, la población PEA femenina es de 137,250 habitantes (43.8%).

Población económicamente activa (PEA)⁴

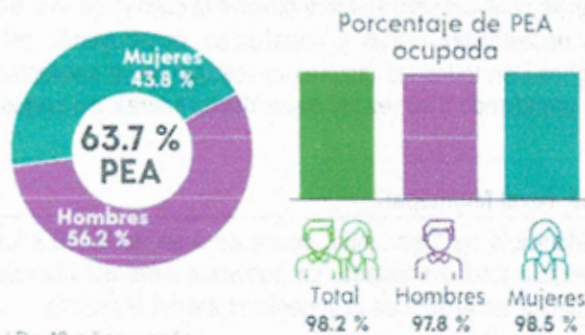


Imagen 21. Población Económicamente Activa. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

⁴ De 12 años y más

La población ocupada está compuesta por personas de 16 o más años que trabajan a cambio de una retribución (salario, jornal, Beneficio empresarial, etcétera), en la ciudad la población ocupada es de 474,416 habitantes.

Población afiliada a servicios de salud en el IMSS	547,457
Población afiliada a servicios de salud en el IMSS BIENESTAR	4,243
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE	60,464
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE estatal	14,047
Población afiliada a servicios de salud en el Instituto de Salud para el Bienestar	113,293
Población afiliada a servicios de salud en Pemex, Defensa o Marina	3,144
Población afiliada a servicios de salud en una institución privada	45,948
Población afiliada a servicios de salud en otra institución	60,561

Imagen 22. Población ocupada PEA. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

La población desocupada total es de 8,993 habitantes, lo que representa un 2% del total de la población. Respecto a los servicios de salud, la Población afiliada a derecho habitantes es de 822,502, representando un 88.8%, y 100,300 (10.8) es población sin afiliación a derechos de salud.



Imagen 23. Derechohabientes del Sector Salud. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

4.6.3. Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, con la finalidad de establecer limitantes dentro del polígono de estudio y así poder definir el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 8 Áreas Geoestadísticas Básicas, destacando la siguiente información:



Imagen 24. Áreas geoestadísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población. Dentro del área de estudio se delimitan 8 Agebs en el censo del año 2020, donde se estima una población total de 13,287 personas, predominando la población femenina con un 52.01% de la población con 6,911 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 47.99% contabilizando 6,376 hombres. Sin embargo, la diferencia entre la relación de hombres y mujeres es muy poca, concluyendo que es una zona equilibrada en cuanto a población.

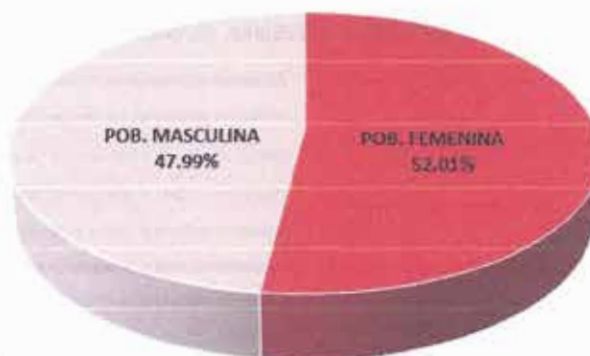


Imagen 25. Población por género. INEGI, Censo 2020.

Edades. La población está concentrada principalmente en los grupos de edad joven y adulta media (15-49 años), lo que indica una estructura demográfica productiva y activa, mientras que los grupos infantil y adulto mayor representan proporciones menores.

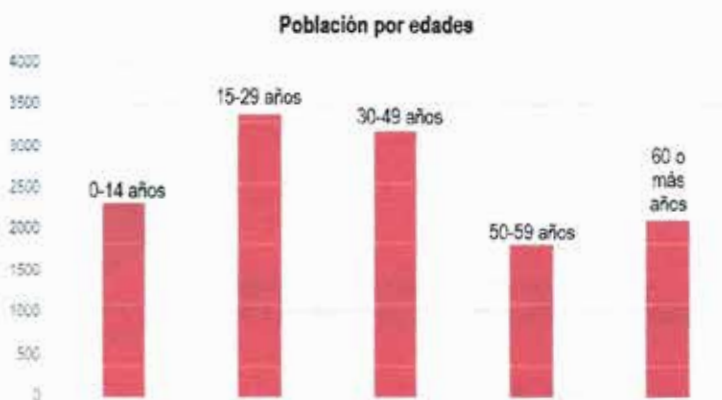


Imagen 26 INEGI, Censo 2020. Población por edades. Fuente:

La manzana donde se localiza el predio cuenta con una densidad de población de 14 a 31 Pobl./ha, mientras las densidades colindantes al predio cuentan con una densidad de 14 a 31 pobl./ha y fuera del área de estudio se encuentran densidades de 32 a 25 pobl./ha. 53 a 75 pobl./ha. La zona está caracterizada por tener densidad de población baja, derivado de que la zona cuenta mayormente con usos industriales.

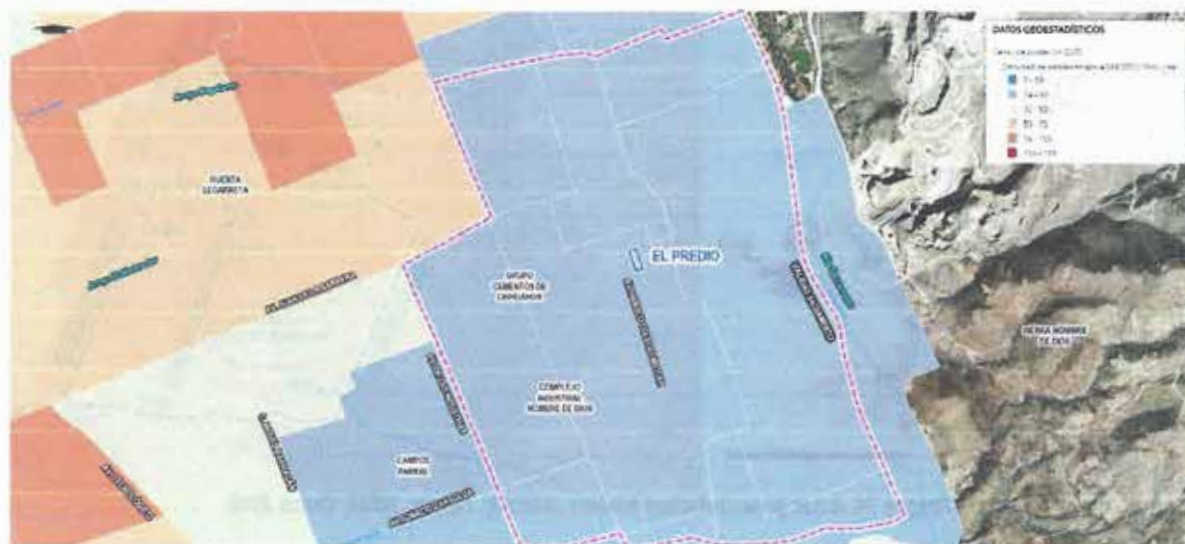
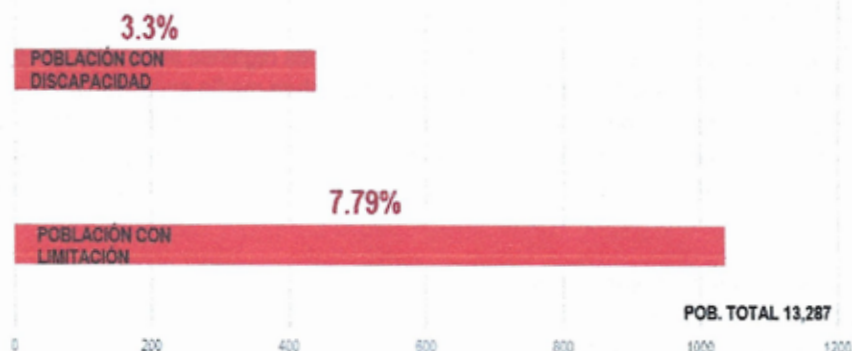


Imagen 27. Censo de Población 2020. Fuente: SIGMUN, octubre 2025.

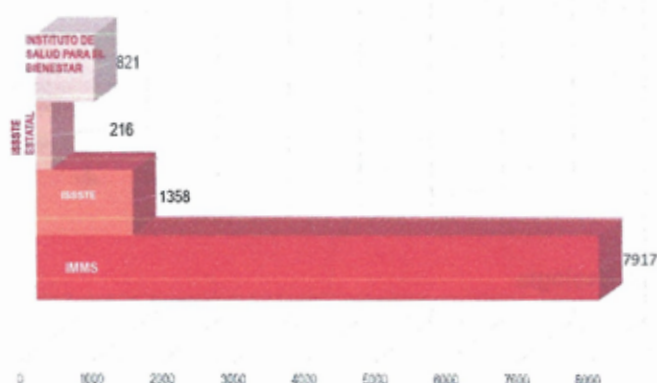
Población en situación de Vulnerabilidad. De la población total, el 3.30% cuenta con algún tipo de discapacidad, con una cantidad de 438 personas, y la población con limitaciones es de 1,035 habitantes representando el 7.79% del número total de habitantes dentro del polígono de estudio.

Imagen 28. Personas en situación de vulnerabilidad.
Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.



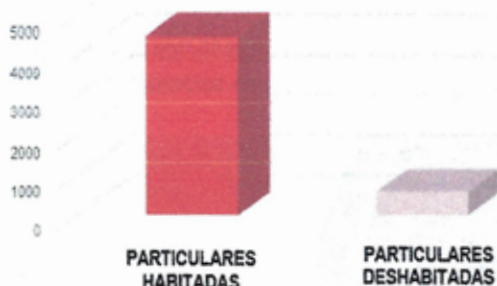
Salud. De la población afiliada se detectan 12,009 habitantes representando el 90.38% de la población total, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 65.93%, seguido del ISSSTE con el 11.31%. Con respecto a la población sin afiliación, se encontraron 1,253 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 9.43%.

Imagen 29. Población afiliada a algún servicio de Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, Información por Ageb.



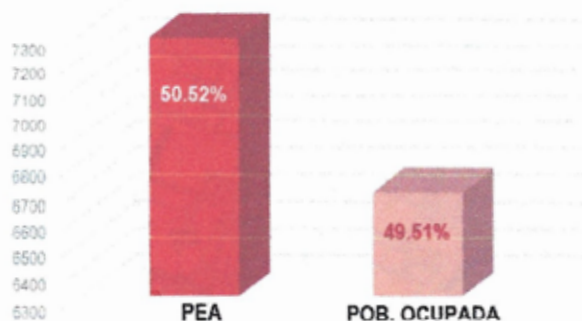
Vivienda. En la zona de estudio se encontraron 5,074 viviendas particulares, de las cuales el 88.2% son viviendas particulares habitadas (4,447), mientras que el índice de viviendas particulares deshabitadas es de 11.8%, es decir 597 viviendas. Concluyendo que en esta zona de la ciudad el índice de vivienda abandonada es muy bajo.

Imagen 30. Viviendas particulares habitadas y deshabitadas. Fuente INEGI, Censo 2020, información por AGEb.



Sector económico. La población de 12 años o más económicamente activa representa un 39.28%, es decir 20,188 personas, donde el 38.53% se considera población ocupada de 12 años o más, cuantificando 19,798 personas, concluyendo que solo 0.76% de la población económicamente activa no cuenta con un empleo formal.

Imagen 31. Población económicamente activa y desocupada. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.



4.7. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

4.7.1. Clima

El municipio de Chihuahua está localizado en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y diciembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste.

La temporada más seca dura 9.1 meses, del 22 de septiembre al 26 de junio. El mes con menos días mojados es mayo, con un promedio de 1.0 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

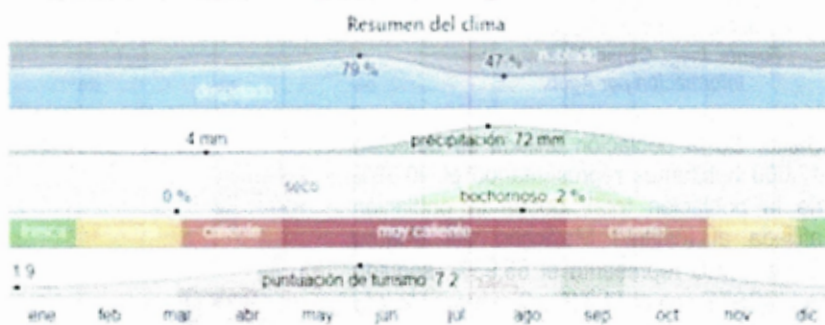


Imagen 32. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

4.7.2. Geología

La geología, donde se ubica el predio está formada por Conglomeraciones Sedimentarias, del tipo Ts(Cg) definida como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cenozoico y se caracteriza principalmente por materiales clásticos gruesos como: gravas, arenas y fragmentos de roca cementados con matriz arenosa o arcillosa. Estos depósitos se originaron en ambientes continentales, asociados a procesos fluviales y aluviales antiguos, característicos de los piedemontes y valles montañosos.

Colindante al oriente del predio la geología está formada por rocas ígneas extrusivas, del tipo Q(AI), que agrupa materiales no consolidados o débilmente consolidados depositados por la acción de corrientes fluviales recientes. Estos suelos conforman los valles, cauces y terrazas bajas donde se han acumulado sedimentos transportados desde zonas altas circundantes.



Imagen 33. Plano de Geología de acuerdo con el PDU vigente. Fuente: SIGMUN, octubre 2025.

4.7.3. Edafología

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI). Dentro del predio se identifica un tipo de suelo y identificado corresponde al $Xh+Xk+Hh/2/G$ que se define como suelo de textura gravosa media, con suelo predominante Xerosol Hálpico (Xh), y suelo secundario es Xerosol Cálcico (Xk) definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

Al oriente del predio se localiza un suelo identificado corresponde al Leptosol, suelo somero, poco desarrollado y con limitada profundidad efectiva, comúnmente asociado a áreas con afloramientos rocosos, laderas y zonas montañosas. Se caracteriza por tener un perfil edáfico delgado, con una capa superficial orgánica o mineral escasa, sobre un horizonte lítico o paralítico (roca dura o material consolidado) a poca profundidad.



Imagen 34. Plano de Edafología de acuerdo con el PDU vigente. Fuente: Fuente: SIGMUN, octubre 2025.

4.7.4. Pendientes Topográficas

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el este con dirección hacia el río Chuvísar y río Sacramento, más delante se visualiza la Sierra Nombre de Dios. Asimismo, la topografía del sitio fluctúa entre el 2 y el 5%, considerándose como pendiente suave, según la carta de Topografía del PDU 2040.



Imagen 35. El predio y la Sierra Nombre de Dios. Fuente: Google earth, captura octubre 2025.



Imagen 36. Topografía en el predio. Fuente: PDU 2040.

Respecto al predio, la topografía es totalmente plana, formando una elevación correspondiente a la cota 1426 MSNM, con una pendiente de 1.32% hacia la C. Castillo de Chapultepec que cuenta con 1425 MNSM, misma que desemboca en la Av. Heroico Colegio Militar.



Imagen 37. Perfil de elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, octubre 2025.

En conclusión, y como se muestra en el mapa de pendientes del terreno natural, a partir de las curvas de nivel, sus rangos de pendientes son relativamente planas, las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan para el desarrollo.

4.7.5. Vegetación

En lo que respecta a vegetación dentro de la zona, podemos encontrarla en los fraccionamientos habitacionales, dentro de los predios particulares y al frente de las banquetas, en las manzanas colindantes al predio se encuentra el Parque Nombre de Dios, el cual cuenta con arbolado y canchas. Puntualmente, el predio, no cuenta con vegetación dentro del mismo, si bien en los predios colindantes podemos encontrar pequeñas especies arbóreas.



Imagen 38. Vegetación en la zona. Fuente: SIGMUN, captura octubre 2025.



Imagen 39. Parque Nombre de Dios. Fuente: Captura Google earth, octubre 2025.

4.7.6. Hidrología Superficial

El predio se encuentra dentro de la subcuenca hidrológica de Magallanes, la cual abarca un área aproximada de 4.568 km²¹, con una longitud de cauce de 5,156 metros y una pendiente promedio de 0.021261 %, que fluye en dirección oriente, hacia el Río Sacramento, localizado a una distancia aproximada de 667 metros.

El predio se sitúa a aproximadamente 890 metros del Arroyo Magallanes, cuyo cauce se encuentra sin revestimiento y presenta un tramo con infraestructura hidráulica insuficiente. No obstante, este arroyo no representa un riesgo directo para el sitio, ya que su pendiente natural conduce los escurrimientos hacia el oriente, conectando con el Río Sacramento.

¹ Dato proveniente del Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua.

De igual forma, a 1,250 metros al sur del predio se localiza el Arroyo El Mimbres Sur, el cual se encuentra canalizado en su tramo más cercano al área de estudio. Se identifica un punto de riesgo en el extremo donde finaliza la canalización; sin embargo, este no afecta al predio, debido a que la pendiente hidráulica del arroyo dirige sus escurrimientos hacia el oriente, también en dirección al Río Sacramento.

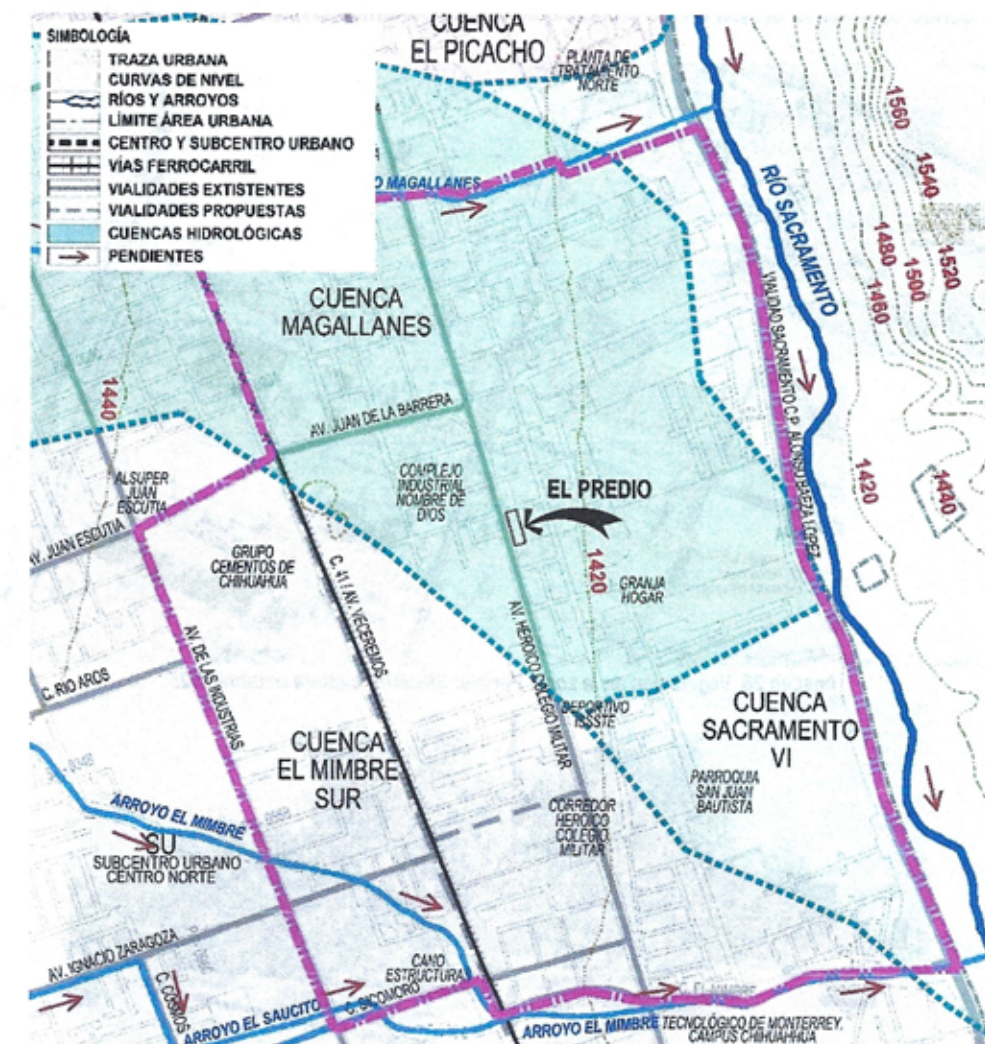


Imagen 40. Subcuencas hidrológicas en el predio. Fuente: Elaboración propia con datos del PSAP Chihuahua.

El afluente más próximo al predio corresponde al Río Sacramento, localizado aproximadamente a 730 metros al oriente. Este río constituye uno de los principales cuerpos de agua de la ciudad y converge con el Río Chuvíscar. Su cauce, aún sin revestimiento, se encuentra en el límite urbano y presenta una pendiente natural hacia el sur, lo que permite el flujo de sus aguas hacia el Río Chuvíscar. En consecuencia, no genera afectaciones directas al predio.

En el polígono de aplicación no se identifica riesgo por inundación; sin embargo, durante la etapa de diseño del proyecto, será necesario considerar pendientes adecuadas y sistemas de drenaje pluvial eficientes, con el fin de evitar posibles anegamientos o acumulaciones de agua al interior del predio.



El afluente más cercano al predio corresponde al Río Sacramento, localizado aproximadamente a 730 metros al oriente. Este río constituye uno de los principales cuerpos de agua de la ciudad y converge con el Río Chuvíscar. Su cauce permanece sin revestimiento y se encuentra en el límite urbano, presentando una pendiente que desemboca hacia el sur, donde canaliza sus aguas al Río Chuvíscar. En consecuencia, este afluente no genera afectaciones al predio.

El polígono de aplicación no se presenta ningún tipo de riesgo por inundación, sin embargo, a la hora de generar algún proyecto, se deberá de plantear pendientes adecuadas, evitando posibles inundaciones al interior.



4.7.7. Aguas Subterráneas

Las aguas subterráneas de acuerdo con el INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. El sentido de las corrientes subterráneas es de sur-poniente a nor-oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar.

Dentro del polígono de estudio, se cuenta con la siguiente infraestructura:

ELEMENTO	CANTIDAD
POZO	4
REBOMBEO	1
TANQUE DE ALMACENAMIENTO	0

Tabla 1. Infraestructura dentro del polígono de estudio propiedad de JMAS.

Específicamente al sur del predio a 450 m. se encuentra el pozo y rebombio denominado Nombre de Dios, siendo este el que abastece de agua potable al predio, dicho pozo es propiedad de la JMAS.



Imagen 43. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU 2040.

4.8. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

El área de estudio se localiza dentro de la zona catalogada como urbanizada, conforme al Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2040 vigente. Por su ubicación colindante con el Subcentro Urbano Centro Norte, la zona se encuentra prácticamente consolidada, aunque aún presenta algunos lotes baldíos con potencial de desarrollo futuro. Como complemento al entorno urbano, en el área se integran predios con usos comerciales, industriales y de equipamiento urbano con cobertura regional, lo que convierte al sector en un polo natural de atracción de personas, bienes y servicios.

El polígono de aplicación cuenta actualmente con uso de suelo habitacional ubicada sobre una franja comercial de la Avenida Heroico Colegio Militar, dentro de la Colonia Nombre de Dios. El predio se encuentra inmerso principalmente en una zona habitacional, la cual colinda con giros comerciales consolidados y dispone de la infraestructura y servicios urbanos necesarios para su adecuado funcionamiento.

En consecuencia, la zona presenta condiciones favorables para el desarrollo de proyectos de carácter comercial o de servicios, reforzando su papel como punto estratégico de concentración y movilidad urbana.

4.8.1. Vivienda

La tipología de vivienda predominante en la zona es diversa, la mayoría es vivienda unifamiliar en lote individual de 250 a 120 m² alcanzando rangos de densidades de H-25, H-35, H-45 y H-60 o más viviendas por hectárea, la cuenta varios años de fundación, por lo que se encuentra consolidada casi en su totalidad, predominando las densidades de H-35 y H-45 viv/ha, y en menor proporción se encuentra la H-25 y H60 o más.

La zona cuenta con rangos socioeconómicos de vivienda variados, que consisten en vivienda media y medio baja que se integran a la ciudad por las siguientes colonias y fraccionamientos: Leonardo Bravo, Imperial, Los Nogales, Sacramento, Puerta Cibeles, Álamos, Villas de San Cristóbal, Morelos, Real San Juan, Continental, Quintas del Río, San Vicente, Luz María, Adolfo López Mateos, Rincón de los Cerezos, San Carlos, principalmente.

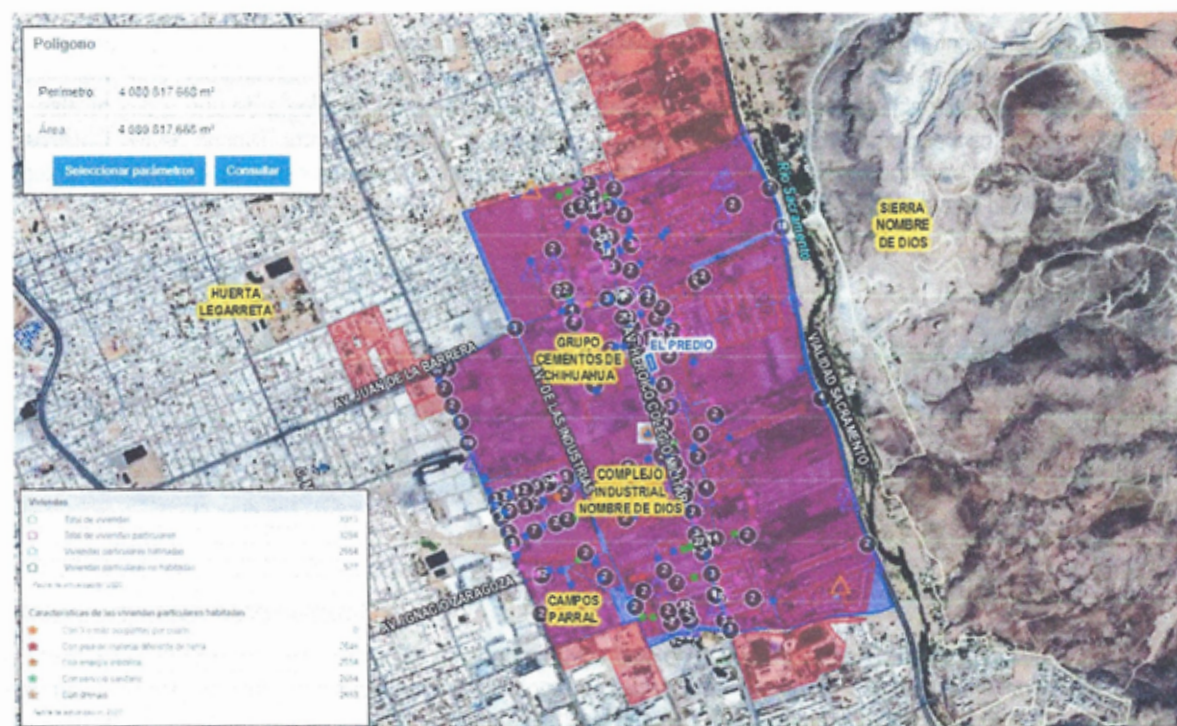


Imagen 44. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

Dentro de las características de la vivienda encontramos que existen un total de 3,294 viviendas particulares, de las cuales 2,664 se encuentran habitadas, aproximadamente un 80.87%, mientras que tan 577 se encuentran deshabitadas (17.51%), estas cifras, varían con la información obtenida por AGEB del Censo INEGI 2020.

En el área de estudio se identifican viviendas de diferentes periodos constructivos, incluyendo edificaciones antiguas, algunas de las cuales presentan valor arquitectónico y patrimonial, particularmente en la Colonia Nombre de Dios, donde se encuentra el predio. Estas construcciones fueron edificadas mediante técnicas tradicionales, destacando el uso de muros de adobe, y se desarrollan en uno o dos niveles.

Los inmuebles se encuentran asentados sobre lotes con superficies variables, que oscilan entre 180 m² y 2,500 m², y cuentan con infraestructura y servicios urbanos básicos. El acceso principal al área se realiza a través de la Av. Heroico Colegio Militar.



Imagen 45. Viviendas de la colonia Nombre de Dios. Fuente: Google earth, captura octubre 2025.

Por otra parte, en el entorno se identifican nuevos desarrollos habitacionales, la mayoría de los cuales cuentan con acceso directo desde la Avenida Sacramento. Estas viviendas han sido construidas con materiales contemporáneos, principalmente ladrillo y block de concreto, y presentan una tipología de uno a dos niveles de altura. Destacan los fraccionamientos Puerta Cibeles, Los Nogales, Álamos Country, Rincón de los Cerezos y Continental, los cuales disponen de diversos accesos viales, principalmente a través de la Av. Heroico Colegio Militar y la Vialidad Sacramento.



Imagen 46. Viviendas de la Fraccionamiento Rincón de los Cerezos. Fuente: Google earth, captura octubre 2025.

Otra tipología es la que se encuentra en el uso de suelo H-25, donde se asienta el fraccionamiento San Carlos, el cual cuenta con los lotes de 175 m² aproximadamente, para población con nivel socio económico medio, diversas fachadas y construidas a base de block. Contando con vialidades pavimentadas y con todos los servicios básicos.



Imagen 47. Viviendas del Fraccionamiento San Carlos. Fuente: Google earth, captura octubre 2025.

Actualmente la zona cuenta con una alta oferta de diversas tipologías de vivienda, por lo que requiere de la incorporación de usos de suelo de comercio y servicios resultando necesaria para equilibrar los usos existentes.

4.8.2. Comercio y Servicios

La oferta de comercio y servicios en la zona se puede visualizar interior de las zonas habitacionales y en algunos de los corredores urbanos asentados en las principales vialidades existentes. Así mismo, el predio se encuentra cercano al Subcentro Centro Norte, núcleo que concentra unidades económicas importantes.

La actividad comercial en la zona se concentra principalmente a lo largo de la Avenida Heroico Colegio Militar, donde se identifican establecimientos de diferentes escalas, que van desde comercios mayores y medianos hasta pequeños negocios locales, entre los que destacan talleres mecánicos, carpinterías, ferreterías, salones de eventos y otros giros de servicios especializados.



Imagen 48. Comercio sobre la Av. Heroico Colegio Militar. Captura Google Earth, octubre 2025.

Por otra parte, insertos dentro de las colonias, se localizan en mucho menor proporción pequeños negocios familiares, tales como: tienda de abarrotes, carnicerías, fruterías, tortillerías, salones de belleza, establecimiento de preparación de alimentos, talleres mecánicos y de reparación de artículos domésticos, taller de costura, carpintería, panadería, venta de ropa, entre otros.



Imagen 49. Comercios dentro de zonas habitacionales. Fuente: Captura Google Earth, octubre 2025.

De igual forma, la Avenida Juan Escutia / Avenida Juan Escutia presenta una importante concentración de actividad económica, caracterizada por comercios de tipo pequeño y mediano, tales como talleres, salones de eventos, expendios, restaurantes de escala vecinal y tiendas de autoservicio.



Imagen 50. Comercio sobre la Av. Juan Escutia / Juan de la Barrera. Captura Google Earth, octubre 2025.

Primarias	4	5
Secundarias	2	1
Media /Preparatoria	0	1
Profesional	0	1
Iglesias	2	4
Guarderías	2	0
Rehabilitación	3	0
Asilo Ancianos	2	0
Centro Comunitario	2	0
Grupos Vulnerables	2	0

Clinica	1	0
Gobierno Estatal	1	0
Rastro	1	0
Gas	1	0
Gasolinera	2	0
PTAR Norte	1	0
Estación Transf. Basura	0	1

Tabla 2. Equipamientos urbanos en dentro y fuera de la zona de estudio.

Subsistema Educación y Cultura. Dentro del área de estudio se identifican 11 unidades de equipamiento educativo, entre las que destacan el Jardín de Niños Ángel Trías, la Escuela Primaria José Martínez Estrada y la Secundaria Prof. José Meras, entre otras instituciones de nivel básico.

Adicionalmente, se localizan 10 unidades educativas fuera del polígono de estudio, que incluyen jardines de niños, primarias, secundarias, instituciones de nivel medio superior y superior, tanto públicas como privadas. Entre estas últimas sobresale el Instituto Tecnológico de Monterrey, campus Chihuahua, reconocido centro de educación privada a nivel profesional.



Imagen 52. Tecnológico de Monterrey Campus Chihuahua. Fuente: Captura Google earth, octubre 2025.

Subsistema Salud y Asistencia Social. Dentro del polígono de estudio se identifican equipamientos de atención médica y asistencia social, destacando la Unidad de Medicina Familiar No. 2 del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y una clínica particular. Asimismo, se registra la presencia de centros de rehabilitación, centros comunitarios, asilos, iglesias y guarderías, tanto dentro como en el entorno inmediato del área de estudio, lo que contribuye a fortalecer la cobertura de servicios de salud y apoyo social en la zona.



Imagen 53. Unidad de Medicina Familiar No. 2 y Granja Casa Hogar. Fuente: Captura Google Earth, octubre 2025.

Subsistema de Recreación y Deporte. El área cuenta con diversos espacios recreativos y áreas verdes, entre los que se incluyen parques vecinales y zonas ajardinadas distribuidas en distintos sectores. Destacan los Campos Parral, así como varios parques ubicados dentro de los nuevos desarrollos habitacionales, y el deportivo del ISSSTE, localizado sobre la Avenida Heroico Colegio Militar, el cual funciona como un equipamiento de escala subregional que complementa la oferta recreativa y deportiva existente.



Imagen 54. Deportivo ISSSTE y Parque Nombre de Dios. Fuente: Captura Google Earth, octubre 2025.



Imagen 55. Plano de Equipamiento Urbano dentro del polígono de estudio. Fuente: Fuente: SIGMUN, octubre 2025.

En la proximidad de la zona de estudio se localiza un equipamiento de gran escala, correspondiente a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) Norte, ubicada al norte del predio, a una distancia aproximada de 1.52 kilómetros.



Imagen 56. Planta de Tratamiento Norte.
Fuente: JMAS Chihuahua.

4.8.4. Industria

El predio se localiza dentro de una de las zonas industriales más importantes y de mayor antigüedad de la ciudad, conocida como Complejo Industrial Nombre de Dios. En este sector destaca la presencia de la Planta del Grupo Cementos de Chihuahua (GCC), considerada una de las industrias más representativas del área, situada a del otro lado de la Avenida Juan Escutia.

El parque industrial se caracteriza por una baja densidad de establecimientos comerciales y una vocación predominantemente industrial, con una superficie aproximada de 10 hectáreas, donde predomina la infraestructura productiva consolidada y el uso de suelo de tipo industrial pesado y mediano.



Imagen 57. Industria en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia con datos de IMPLAN.



Imagen 58. Planta de Tratamiento Norte. Fuente: Captura Google Earth, octubre 2025.

La incorporación de usos de suelo de comercio, servicios dentro del entorno inmediato del polígono favorece la consolidación de un entorno industrial mixto, ordenado y sustentable, alineado con los principios de integración funcional y desarrollo urbano sostenible establecidos en los instrumentos de planeación.

4.8.5. Estructura vial

El predio colinda directamente con la vialidad primaria **Avenida Heroico Colegio Militar**, la cual constituye uno de los principales ejes de conexión norte-sur en la zona oriente de la ciudad. Entre las vialidades de acceso más relevantes que se vinculan con esta avenida se encuentran:

- ✓ Al norte **Avenida Juan Escutia**, a una distancia aproximada de 280 metros;
- ✓ Al sur la **Calle Sicomoro** a 1,050 metros.

Asimismo, otras vialidades de importancia para la movilidad del sector se disponen de manera paralela a la Avenida Heroico Colegio Militar:

- ✓ Hacia el poniente, la **Avenida de las Industrias**, a 840 metros.
- ✓ Hacia el oriente, la **Vialidad Sacramento (C.P. Alonso Baeza López)** a 676 metros;

Finalmente, el predio cuenta con acceso directo a través de la vialidad terciaria **Calle Chapultepec**, que sirve como conexión inmediata con el sistema vial secundario y facilita la integración al entorno urbano.

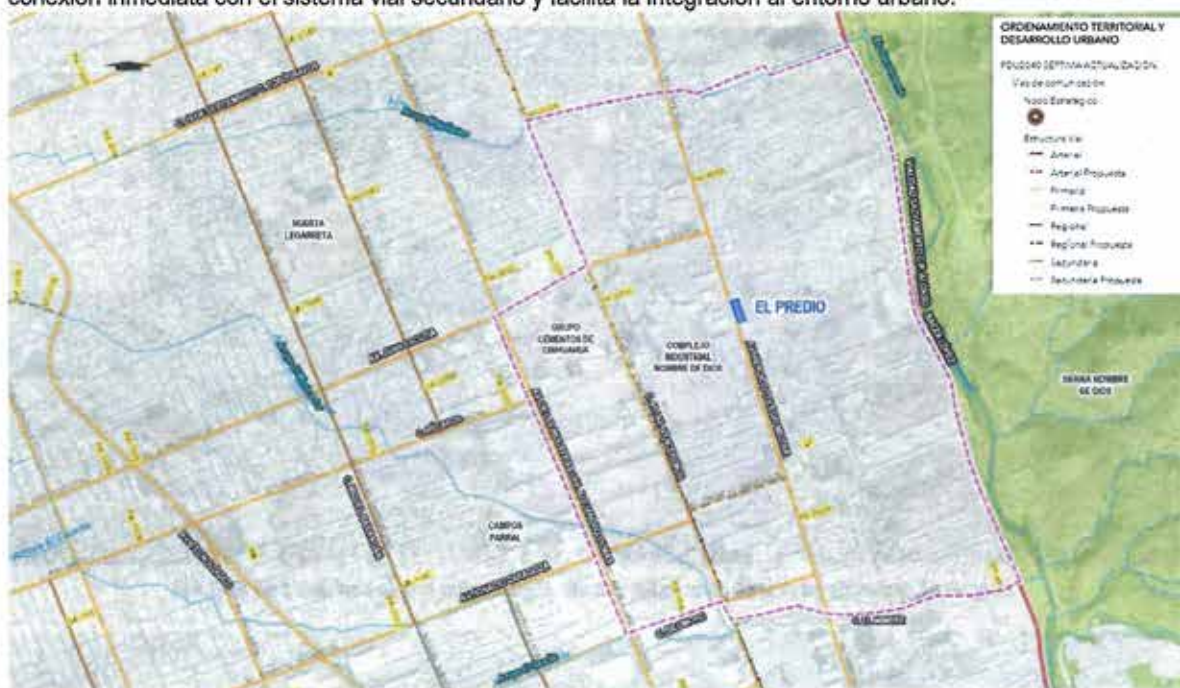


Imagen 59. Estructura vial dentro de la zona de estudio. Fuente: SIGMUN, captura 2025.

VIALIDADES NORTE A SUR

✓ **Av. Heroico Colegio Militar (antes Calzada Morelos) PA-090B**

Vialidad primaria altamente transitable que funciona como uno de los ejes más importantes del oriente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta fuentes de trabajo situadas en el Complejo Industrial Nombre de Dios, con dirección hacia a varios puntos relevantes, en el cual, transitan mayormente con vehículos de carga. Dicha avenida, cuenta está establecida en el tramo de la Av. Juan Escutia a la C. Sicomoro. Actualmente cuenta con 3 carriles por sentido, con camellón central de 4.00 m de ancho cuya sección en general es de aproximadamente de 22.00 a 28.00 m.



Imagen 60. Av. Heroico Colegio Militar y su sección vial. Fuente: SIGMUN y Google Earth, octubre 2025.



Avenida Juan Escutia PA-109F

Vialidad primaria denominada Av. Juan Escutia (Juan de la Barrera) con una sección vial en un tramo de la C. David Alfaro Siqueiros a Av. Heroico Colegio Militar. Dicha avenida, cuenta con 3 carriles por sentido, con camellón central de 5.00 m de ancho cuya sección en general es de aproximadamente de 27.00 m.



Imagen 61. Av. Juan Escutia y su sección vial. Fuente: SIGMUN y Google Earth, octubre 2025.

AV. JUAN ESCUTIA C. DAVID ALFARO SIQUEIROS - AV. HEROICO COLEGIO MILITAR



C. Sicomoro PA-164A

Vialidad primaria que funciona como par vial con la C. Pino PA-140C (sentido poniente a oriente con una sección vial de 16.00 m), la C. Sicomoro circula en sentido oriente a poniente, en el tramo de la Av. Tecnológico a Av. Heroico Colegio Militar) que cuenta con una sección vial de 14.50 m de distancia, 3 carriles, camellón central y banquetas en ambos lados.



Imagen 62. C. Sicomoro y su sección vial. Fuente: SIGMUN y Google Earth, octubre 2025.



VIALIDADES PONIENTE A ORIENTE

✓ **Avenida de las Industrias / Av. Alejandro Dumas PA-066B**

Vialidad primaria que circula en sentido norponiente a suroriente, donde en el tramo de la Av. Agustín Melgar a la Av. Juan Escutia cuenta con una sección variable de 20.50 a 24.00 contando con 2 carriles por sentido y un camellón central conteniendo líneas de CFE, así como banqueta 2.50 m en ambos lados.



Imagen 63. Av. De las Industrias y su sección actual. Fuente: SIGMUN y Google Earth, octubre 2025.



✓ Vialidad Sacramento (C.P. Alonso Baeza López) AA-014C

Vialidad primaria totalmente consolidada y que se conecta directamente con el Circuito Universitario, distribuyendo el tráfico de los fraccionamientos de la zona norponiente, cuenta con una sección total de 21 m, con 2 carriles por sentido, camellón central y banquetas en ambos lados.



Imagen 64. Vialidad Sacramento y su sección vial. Fuente: SIGMUN y Google Earth, octubre 2025.



✓ Calle Castillo de Chapultepec

Vialidad terciaria o local que da acceso directo al predio en la parte norte, dicha vialidad conecta de manera perpendicular con la Av. Heroico Colegio Militar, contando con una sección vial de 11.00 m, contando con un solo sentido (de oriente a oriente) con 3 carriles, 1 de circulación, 2 de estacionamiento y banquetas en ambos lados.



Imagen 65. Sección actual e imagen de la C. Chapultepec (11.00 m de ancho). Fuente: Street Mix y Google Earth, octubre 2025.



4.8.6. Transporte Público

El sistema de transporte público de la ciudad opera bajo el modelo de Autobús de Tránsito Rápido (BRT), conformado por una línea troncal que atraviesa la ciudad desde la Terminal Norte, ubicada en la Av. Tecnológico esquina con Av. Homero, hasta la Terminal Sur, situada en el Blvd. Juan Pablo II esquina con Av. Pacheco. La ruta troncal más cercana al predio circula por la Av. Tecnológico, localizada al poniente a una distancia aproximada de 2.3 kilómetros.



Imagen 66. Estación de Transferencia Norte. Fuente: Google earth, octubre 2025.

La zona de Nombre de Dios cuenta con una amplia cobertura de transporte público, integrada por ocho rutas que facilitan la conectividad con diferentes puntos de la ciudad. Entre las rutas más próximas al predio se encuentran Circunvalación 1, Circunvalación 2, Tec II y Ruta al Gimnasio Adaptado, las cuales circulan frente al predio con una frecuencia de paso variable entre 8 y 60 minutos, según la línea y el horario de operación.



Imagen 67. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta octubre 2025.



PARADERO PONIENTE AV. HEROICO COLEGIO MILITAR		PARADERO ORIENTE AV. HEROICO COLEGIO MILITAR		SITIO TAXIS COLEGIO MILITAR C. FERNANDO MONTES DE OCA
RUTA		FRECUENCIA DE PASO	UNIDADES	VIALIDAD CIRCULACIÓN
CIRCUNVALACIÓN 1	Sube Zarco	C/ 8 minutos	20 autobuses	Av. Heroico Colegio Militar
	Baja Zarco	C/ 8 minutos	20 autobuses	Av. Heroico Colegio Militar
CIRCUNVALACIÓN 2	Baja Mirador	C/ 8 minutos	20 autobuses	Av. De las Industrias
	Baja Salle	C/ 8 minutos	20 autobuses	Av. De las Industrias
	Sube Salle	C/ 8 minutos	20 autobuses	Av. Heroico Colegio Militar
RUTA GIMNASIO ADAPTADO		Lunes y Miércoles	1 autobús	Av. Heroico Colegio Militar
TEC II	Colón	C/ 12 minutos	10 autobuses	Av. Heroico Colegio Militar
	Industrial	C/ 12 minutos	10 autobuses	Av. Heroico Colegio Militar

Tabla 3. Rutas transporte público en la zona.

4.8.7. Infraestructura Existente

La zona cuenta con la cobertura de los principales servicios básicos, tales como agua potable, drenaje, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, en concordancia con el desarrollo urbano de las áreas habitacionales y comerciales circundantes. De acuerdo con las cartas del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente, las zonas adyacentes disponen de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.

Agua Potable. El suministro de agua potable en la zona proviene del pozo denominado "Pozo Nombre de Dios de Arriba" (Sector 3), ubicado al poniente del predio. La conducción del agua se realiza a través de una red principal de distribución que circula por la Av. De las Industrias, con diámetros que inician en 3'.

Alcantarillado Sanitario. El desalojo de las aguas residuales se efectúa mediante un colector principal con un diámetro de 20". Este colector dirige el flujo hacia el sur, siguiendo la trayectoria del Arroyo El Mimbres Sur, y conduce las aguas negras hasta la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), situada en la colonia Nombre de Dios, a 1 km de distancia.

La ciudad de Chihuahua no cuenta con una cobertura total de este servicio. Según la normativa vigente, los nuevos fraccionamientos deben desarrollar su propia infraestructura para el reciclaje y tratamiento de aguas residuales, sujeto a la aprobación y especificaciones del organismo operador (JMAS).

Drenaje Pluvial. La ciudad de Chihuahua presenta una infraestructura deficiente en el servicio de drenaje pluvial. El manejo actual del agua de lluvia consiste en su captación en las vialidades, desde donde es drenada hacia la red de alcantarillado sanitario o es aprovechada por las áreas permeables del entorno.

Específicamente, en el polígono de aplicación, la escorrentía superficial se dirige y fluye a través de la Av. Heroico Colegio Militar.



Imagen 68. Infraestructura de Agua Potable. Fuente: SIGMUN, octubre 2025.

Infraestructura eléctrica. El predio cuenta con cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), siendo las líneas de distribución de tipo aéreo. La subestación eléctrica más cercana se encuentra a 6.70 km al norponiente del predio, ubicada en la Calle 2 de Octubre S/N, Colonia 20 Aniversario. Esta subestación distribuye la energía a través de líneas de 115 KVA. La existencia de esta red eléctrica garantiza la disponibilidad del servicio en la zona y el predio en estudio.

Gas. La dotación de gas en la ciudad de Chihuahua se compone principalmente de gas natural, que predomina sobre el Gas LP (Licuado de Petróleo). El gas natural proviene de los sistemas de ductos Chihuahua-Juárez y Reynosa-Chihuahua. La línea de gasoducto de PEMEX más cercana al polígono se localiza al norponiente, siguiendo la Av. Heroico Colegio Militar.

Telefonía e Internet. El área dispone de servicios de telefonía e internet. La instalación y mantenimiento de la red de distribución son responsabilidad de empresas privadas de telecomunicaciones. Se observa la presencia de antenas de telefonía en el sector que brindan cobertura a la zona.



Imagen 69. Infraestructura de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones. Fuente: SIGMUN, octubre 2025.

4.8.8. Baldíos

La presencia de predios baldíos dentro de las áreas urbanas representa una limitante para el desarrollo equilibrado y sostenible de la ciudad, ya que, aunque en muchos casos cuentan con infraestructura básica y servicios disponibles, permanecen subutilizados o sin aprovechamiento. Esta situación favorece la dispersión de la mancha urbana, incrementa los problemas de movilidad, eleva los costos de dotación de infraestructura y servicios públicos, y fomenta la especulación del suelo urbano.

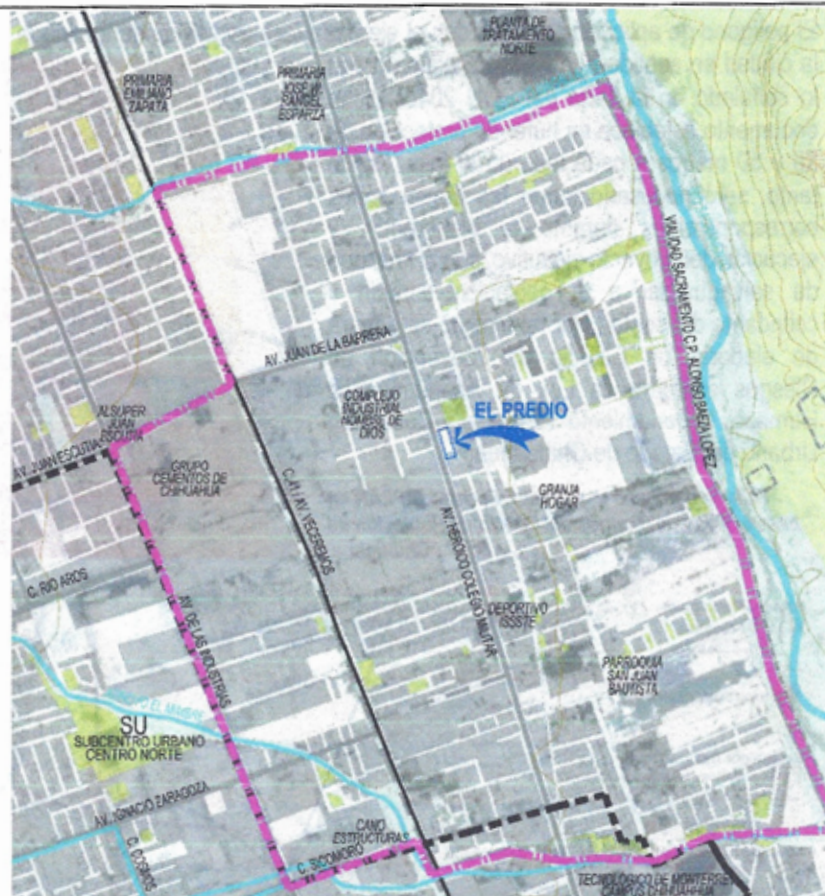


Imagen 70. Llenos y vacíos. Fuente: Elaboración propia.

En el caso particular del área de estudio, su ubicación en el sector oriente de la ciudad, dentro de una zona periférica pero estratégicamente conectada, presenta superficies disponibles con potencial de desarrollo, principalmente habitacional e industrial, que ofrecen una oportunidad para fortalecer la consolidación del tejido urbano y promover un crecimiento más compacto y eficiente.

Dentro del polígono analizado se identifican predios vacantes con diversos usos de suelo autorizados, entre ellos habitacional, industrial, comercial, recreativo y deportivo. Asimismo, se ubican áreas naturales con funciones de zona de amortiguamiento y preservación ecológica, las cuales aportan valor ambiental, paisajístico y de equilibrio territorial.

Se prevé que estos predios tiendan a consolidarse de manera gradual, en la medida en que aumente la demanda urbana y se incentive la inversión en infraestructura y servicios, contribuyendo así al aprovechamiento ordenado del suelo urbano existente y a la contención del crecimiento disperso, en concordancia con los principios de sustentabilidad y densificación urbana establecidos en el PDU 2040.

4.9. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

El Atlas de Riesgos define a los riesgos geológicos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño social y económico, provocado por una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

4.9.1. Riesgos Geológicos

El polígono de aplicación colinda con el eje de la falla geológica denominada Falla Santa Elena, la cual atraviesa la ciudad en sentido norte-sur, de acuerdo con lo señalado en la carta del PDU 2040. Dicho documento establece un búfer de protección de 25 y 50 metros a cada lado de la falla. Por lo tanto, será necesario tomar las precauciones correspondientes durante la elaboración y ejecución del proyecto ejecutivo, con la finalidad de salvaguardar a la población usuaria y colindante del sector. Por tal motivo, se deberá de elaborar un Estudio de Prevención de Riesgos conforme la Ley de Asentamientos Humano, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Falla Santa Elena y el Predio. Fuente: IMPLAN en base al Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.

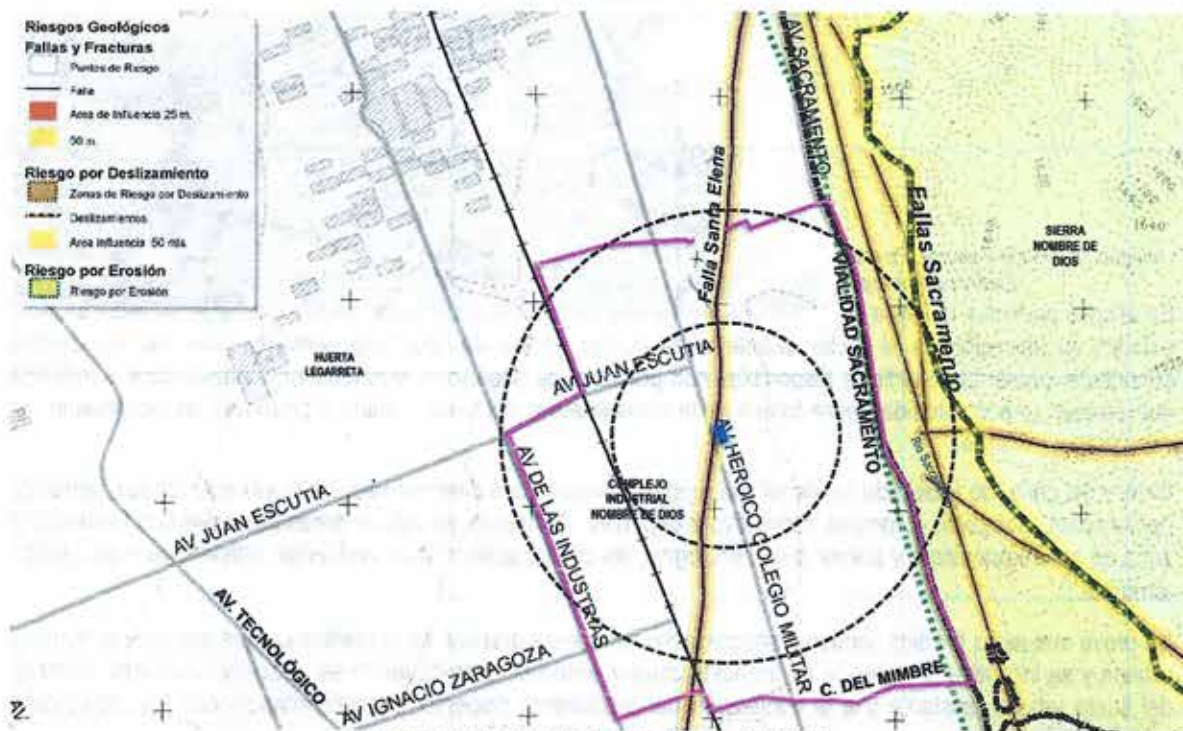
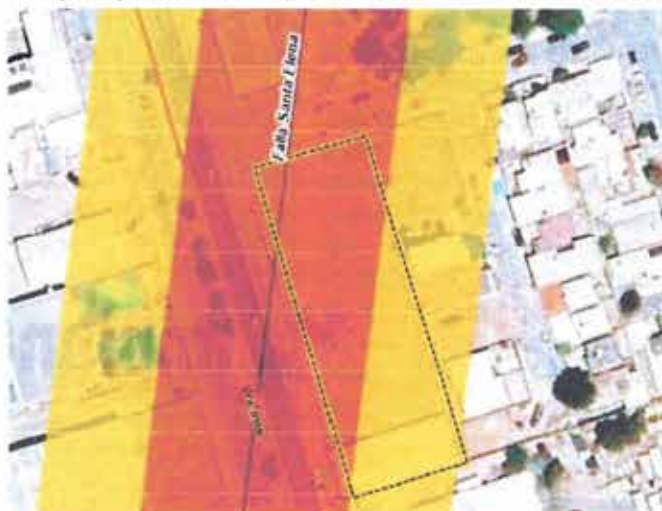


Imagen 71. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

Asimismo, hacia el oriente del predio se localizan otras fallas geológicas en las faldas de la Sierra Nombre de Dios, las cuales representan un riesgo importante a considerar en la planeación del proyecto.

Otro factor presente en la zona es el riesgo por erosión, además de un punto identificado por fallas o fracturas geológicas. Aunque el predio se encuentra colindante a estas zonas de riesgo, permanece fuera de su área de influencia directa, por lo que no representa un peligro inmediato. No obstante, se recomienda considerar medidas de seguridad y prevención que minimicen posibles afectaciones durante la construcción y garanticen la seguridad de las futuras edificaciones y sus usuarios.

4.9.2. Riesgos Hidrometeorológicos

En cuanto a los riesgos hidrometeorológicos, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente, en el entorno del predio se identifican dos arroyos y un río con posible influencia sobre la zona.

Al norte, se localiza el Arroyo Magallanes, a una distancia aproximada de 845 metros; mientras que al sur se ubica el Arroyo El Mimbres Sur, a una distancia de 1,170 metros. Ambos arroyos presentan un flujo de poniente a oriente, con dirección hacia el río Sacramento, el cual se encuentra a aproximadamente 705 metros al suroriente del predio. Este río constituye el punto de confluencia de una parte importante de los escurrimientos provenientes de la ciudad.



Imagen 72. Arroyo Magallanes. Fuente: Google Earth, octubre 2025.



Imagen 73. Arroyo El Mimbres Sur. Fuente: Google Earth, octubre 2025.

Los tres cauces mencionados mantienen su trayectoria natural, y de acuerdo con la carta de riesgos del PDU, no representan un riesgo directo para el predio.

Asimismo, según la misma fuente, al norte del polígono de aplicación, a una distancia aproximada de 130 metros, se identifica un punto de riesgo por inundación. Si bien este punto no afecta directamente al predio, es importante considerarlo en la planeación del proyecto, adoptando medidas preventivas que mitiguen posibles impactos en caso de eventos hidrometeorológicos extremos.



Imagen 74. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

4.9.3. Riesgos Antropogénicos

Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos, no se identifica un riesgo inmediato para el predio. Dentro del polígono de estudio se registran la presencia de dos estaciones de servicio (gasolineras) y una planta de distribución de gas (gasera).

La gasolinera más cercana, denominada Oxxo Gas Cementos, se localiza al norponiente, a una distancia aproximada de 95 metros, sobre la Avenida Heroico Colegio Militar. Por su parte, la Gasera Gas Supremo del Pacífico se ubica al sur, a una distancia de aproximadamente 705 metros.



Imagen 75. Gasolinera y gasera cercana al predio. Fuente: Google earth, consulta octubre 2025.

Si bien estas instalaciones podrían representar un riesgo potencial en caso de fugas, incendios o explosiones accidentales, se considera que el nivel de riesgo es bajo, ya que cada una cuenta con las medidas de seguridad y protocolos establecidos por la normatividad vigente, lo que minimiza la probabilidad de contingencias que afecten al predio.

Hacia el poniente del predio se localiza el Complejo Industrial Nombre de Dios, donde operan diversas industrias con distintos niveles de riesgo, entre ellas el Grupo Cementos de Chihuahua, entre otras. Esta zona es atravesada por una línea de gasoducto propiedad de PEMEX, que recorre el complejo en sentido suroriente a norponiente, ubicada aproximadamente a 468 metros al poniente del predio. Por lo tanto, ninguno de estos elementos representa interferencia ni riesgo directo para las actividades que se desarrollen dentro del predio.

Por otra parte, un riesgo potencial adicional podría estar asociado a la contaminación atmosférica, derivada de partículas suspendidas en el aire generadas por el tráfico vehicular intenso en la Avenida Heroico Colegio Militar y otras vialidades de alto flujo cercanas. Si bien este factor no implica un riesgo estructural, deberá considerarse en la planeación arquitectónica mediante estrategias de mitigación ambiental, tales como barreras vegetales, ventilación controlada o selección adecuada de materiales constructivos.



Imagen 76. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.

Al norte del polígono de estudio se localiza la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte, la cual cuenta con un área de amortiguamiento de 500 metros. Dicha zona de influencia no abarca el predio, por lo que no representa ningún riesgo ni interferencia para el desarrollo de actividades dentro del mismo.

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

Este apartado evalúa si el proyecto, plan o propuesta urbana está alineado y en coherencia con los instrumentos de planeación de mayor jerarquía existentes en el ámbito federal, estatal y municipal, mostrados a continuación:

ÁMBITO NACIONAL

5.1.1. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio. De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios. A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio de una acción urbana sobre un pedio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

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

- ✓ Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- ✓ Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
- ✓ Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el Artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes

inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

5.1.2. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Esta Ley regula las condiciones que garantizan la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15.- Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

- IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales.
- XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.
- XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16.- Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del Artículo anterior.

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;
- II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;
- III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;
- IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;
- V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras actividades, y
- VI. Las modalidades que, de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

- I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los

misimos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

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

IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

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

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

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

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

I. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

a) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos, previos a la declaratoria del área protegida.

5.1.3. Normatividad SEDATU

Regulaciones técnicas obligatorias que establecen requisitos para productos, procesos y servicios para proteger la salud, seguridad y el medio ambiente. Estas normas definen temas de espacio público, equipamiento y vías urbanas, publicados dentro del Diario Oficial de la Federación, definidos de la siguiente manera:

NOM-001-SEDATU-2021. Espacios públicos en los asentamientos humanos. Tiene como objetivo otorgar a los municipios y entidades federativas herramientas de autoevaluación con el fin de que estos formulen y ejecuten acciones específicas de promoción y protección de sus espacios públicos.

NOM-002-SEDATU-2021. Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación. Define, clasifica y jerarquiza la terminología del equipamiento, realizando por primera vez la identificación de equipamientos privados y públicos; prevé su agrupación por funciones y servicios.

NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación. Tiene como objetivo primordial mejorar la accesibilidad y la seguridad vial en nuestras calles urbanas, guiando el desarrollo urbano hacia un modelo más sostenible. En su contenido, se regulan aspectos fundamentales como los principios de planificación, la jerarquía de movilidad, la organización de la estructura vial, entre otros.

AMBITO ESTATAL

5.1.4. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

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

El Plan Estatal de Desarrollo 2022 – 2027 es el documento rector que establece el quehacer y las prioridades de la administración estatal con el objetivo de mejorar las condiciones actuales del estado y encauzarlo hacia el desarrollo pleno y la prosperidad de sus habitantes. Además, sustenta las decisiones operativas, administrativas y financieras que tomará con el fin de cumplir lo plasmado en el presente Plan, así como de cuidar el adecuado uso de los recursos públicos, privilegiando la eficacia, eficiencia y transparencia de estos. Igualmente sirve de referencia para elaborar otros planes temáticos y sectoriales que en su momento habrán de presentarse. Cabe señalar que el Plan se elaboró con el involucramiento de miles de ciudadanas y ciudadanos chihuahuenses que se dieron a la tarea de plantear propuestas y acciones por un mejor Chihuahua, haciendo patente la visión de todas las personas que desinteresadamente decidieron participar a través de los diferentes mecanismos definidos para ello y que fueron implementados por el Gobierno del Estado.

El Plan contiene los siguientes elementos y/o atributos de desarrollo que le permiten ser un instrumento que hacen viables y factibles la visión, los objetivos, estrategias, líneas de acción y metas planteadas en el mismo, privilegiando la prosperidad, el bien común, la solidaridad y subsidiaridad para las y los chihuahuenses: a) Participativo, b) Incluyente, c) Transparente, d) Retador, e) Evaluable, f) Visión largo plazo.

- Eje 1. Salud, desarrollo humano e identidad de Chihuahua.
- Eje 2. Crecimiento Económico Innovador y Competitivo.
- Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable.
- Eje 4 que contempla Seguridad Humana y Procuración de Justicia.
- Eje 5. Buen Gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable. Vivienda digna y de calidad.

Objetivo específico: Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses.

Estrategia: Facilitar el acceso a la vivienda digna y decorosa de las familias chihuahuenses, prioritariamente a aquellas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.

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

Esta Ley de orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a un sistema de planificación para el desarrollo urbano; promover el desarrollo urbano sostenible, integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, así como establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

Artículo 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

Artículo 92. Los municipios, con base en estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado del coeficiente adicional a que se refiere el Artículo anterior. Igualmente definirán los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Los municipios, a través de sus instrumentos de planeación, establecerán los mecanismos de fomento que contribuyan a la mezcla de niveles socioeconómicos y tipologías de vivienda en los desarrollos habitacionales, tales como aumentos a la densidad autorizada, al CUS y al COS, en función de unidades o porcentajes referidos al total de viviendas de determinado tipo de desarrollo.

AMBITO MUNICIPAL

5.1.6. Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2024-2027 Municipio de Chihuahua

El Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua es el resultado de un amplio e incluyente proceso de discusión, análisis y consenso de muchos planteamientos elaborados por cientos de ciudadanos sobre las soluciones a los

problemas actuales que aquejan al municipio. El documento contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, con una visión de futuro, en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes rectores que guiarán las políticas públicas a seguir por el municipio. Los cuales son:

Eje 1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.

Eje 2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.

Eje 3. Más calidad de vida para ti y tu familia.

Eje 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad

Eje 5: Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente

El Plan Municipal de Desarrollo tiene como Objetivo general el hacer de Chihuahua el municipio más competitivo de México. En temas de carácter Urbano se idéntica con los siguientes objetivos a seguir:

Eje 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad

Nuestra ciudad es como una gran casa que debemos mantener en buen estado, construyendo y cuidando la infraestructura necesaria para que las familias y sectores productivos puedan vivir y trabajar adecuadamente. Para ello, se han establecido estrategias que abordan la infraestructura urbana y social, incluyendo la construcción de calles, parques y sistemas de agua potable, así como la pavimentación de calles. También es fundamental garantizar un desarrollo urbano sostenible que respete el medio ambiente, especialmente ante el rápido crecimiento poblacional que genera desafíos como la demanda de agua y vivienda. Además, se deben asegurar servicios públicos esenciales, como el aseo urbano y el mantenimiento de espacios públicos, para lograr una ciudad más habitable.

5.1.7. Plan de Acción Climática del Municipio de Chihuahua PACMUN 2019

El cambio climático causado por las actividades humanas es sin lugar a dudas uno de los más importantes retos que enfrenta la humanidad, por lo que, con mayor urgencia demanda de una atención completa integral e inmediata condiciones para las que resulta indispensable disponer de un plan de trabajo encaminado a enfrentar los efectos del cambio climático. Así como reducir sustancialmente la emisión de gases de efecto invernadero es por eso que el municipio ha integrado como parte medular de sus instrumentos de planeación el Plan de Acción Climática para el Municipio de Chihuahua dicho documento integra información y elementos que propician e impulsan acciones mediante las que se disminuyan los riesgos ambientales y se reduzcan efectos económicos y sociales derivados del cambio climático.

Objetivo General. El enfoque de planeación urbana para el Municipio de Chihuahua, como parte de la estrategia del PACMUN, debe ser estratégico, resiliente e integrado. Esto implica transformar las deficiencias identificadas en la infraestructura hídrica (deficiencia pluvial y dependencia de un único pozo) en oportunidades de resiliencia mediante una normativa que haga obligatoria la gestión descentralizada del agua, incluyendo la captación pluvial y el reuso. Simultáneamente, se promoverá la densificación urbana inteligente en corredores con infraestructura de servicios robusta (electricidad y gas) para mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) del sector transporte, asegurando así un crecimiento compacto, eficiente y preparado para los impactos del cambio climático.

5.1.8. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social. En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y

los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

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

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

C. COMERCIO:

- a) Almacenamiento y Abasto;
- d) Servicios.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar y ocultar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente.

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

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGIA	AREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Ventas de materiales	Refacciones	1 por cada 75 m2 terreno

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

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

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;

- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros² en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- XI. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

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

- I.- Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitido o condicionado que 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;
- IV.- Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

Artículo 68. Deberán asignarse espacios para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte de residuos.

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y las alturas diferentes para cada una de ellas (...) y se sujetarán a lo siguiente:

- I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;
- V.- Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;
- VI.- Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

Artículo 88. Los locales de las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes. Para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:

- II. Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación plurifamiliar, en oficinas, instalaciones de salud, de educación, de cultura, de recreación, de alojamiento y de servicios mortuorios deberán estar ventiladas permanentemente en cada nivel, a la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos, cuya superficie no sea menor del 10% de la planta; deberán corresponder a la siguiente función: $A = \text{hs}/200$.

5.1.9 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano en su séptima actualización en el Periódico Oficial del Estado P.O. 24 de marzo del 2024, Acuerdo No. 16/2024. Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible son visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos elementos los que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio analizado retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de la ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

a) OBJETIVOS GENERALES

- ✓ **Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.**
- ✓ Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- ✓ Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- ✓ Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- ✓ Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- ✓ **Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones**, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

b) OBJETIVOS

Estructura urbana, suelo y vivienda

- ✓ **Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.**
- ✓ Diversificar los usos de suelo.

Soporte urbano para la economía

- ✓ **Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad** como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- ✓ Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

c) POLÍTICAS DE DESARROLLO

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad

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

b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.

c) La recuperación del Centro Histórico**d) La regeneración urbana****e) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias****f) La conservación del patrimonio natural y construido.****g) La diversificación y mezcla de usos del suelo****h) La mitigación de riesgos****i) La sostenibilidad ambiental****j) El desarrollo social****k) El desarrollo económico y la competitividad**

La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.

d) NORMATIVIDAD

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR), según lo indica el PDU; se pretende incremento de potencial de sus componentes urbanos, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

COMERCIO Y SERVICIOS (CMR). Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN

- ✓ Se establecen sobre vialidades regionales, primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.
- ✓ Se utiliza para favorecer la creación y concentración de actividades y unidades económicas de acuerdo con la demanda que cada zona determine.
- ✓ Cada giro deberá apegarse a la compatibilidad establecida con los usos y destinos correspondientes y, además, a la normatividad aplicable según la actividad económica de que se trate.
- ✓ En las zonas sujetas a la aplicación de la Política Pública de Ciudad Cercana, se podrán aplicar los incentivos a la edificabilidad que ésta regula.

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Superficie Permeable	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remítase a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
CMR	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	

Imagen 77. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Comercio y Servicios. Fuente: PDU visión 2040.

Tipos de Comercio y Servicio:

1. Comercio y Servicios en general
2. Comercio y Servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).
3. Comercio y Servicios sobre vialidad de jerarquía Arterial.

Tabla 1. Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitacionales. **SR:** Sin Restricción; **SP:** Según Proyecto, (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo. **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo. **CMR:** Comercio y Servicios.

Cabe destacar que, se atenderá a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, respecto a los usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre los predios analizados.

USO COMERCIO Y SERVICIOS		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL	Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m2	P

Tabla 1. Tabla de compatibilidad para uso de suelo de Comercio y Servicios. **Nota:** los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo. Simbología: P= Permitido. **Condicionado=** Número de condicionante aplicable.

Tabla 4. Tabla de compatibilidad. Fuente. PDU 2040.

CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD**Notas generales:**

- ✓ En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- ✓ Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

Al momento de la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua y demás Leyes.

6. ESTRATEGIA

6.1. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio se sitúa dentro del Colonia Nombre de Dios (Fraccionamiento Morelos, donde los usos de suelo que colindan de manera directa con el **polígono de aplicación que cuenta con uso de suelo Habitacional H35viv/ha**, son: al norte y sur Equipamiento Urbano, al este Habitacional H35 y al oeste Industria. El predio colinda de manera directa con el Corredor Urbano de Movilidad Heroico Colegio Militar², siendo una zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de grandes comercios diversos como restaurantes, salones de eventos, tiendas de autoservicio, ferreterías, etc.

Es importante mencionar que el predio se encuentra dentro del polígono al Subcentro Centro Urbano Norte el cual cuenta con vocación de desarrollo social, económico, cultural y urbano, conformada como elemento detonador de la zona central de la ciudad, contando con espacios educativos, de salud, culturales, entre otros, donde se desenvuelven importantes actividades laborales, educativas, económicas y habitacionales con diversos niveles socioeconómicos. Según el PDU, el Polígono del Subcentro se considerará en este Plan como un Área de Atención Estratégica ATE, así como, la cercanía con el Complejo Industrial Nombre de Dios.



Imagen 78. El predio.

El objetivo de este estudio es proponer la modificación del uso de suelo vigente establecido en el PDU 2040, con el fin de autorizar el uso “Comercio y Servicios (CMR) de Tipo 2” para un predio con una superficie de 2,310.02 m²; con la finalidad de desarrollar una propuesta de inversión para una empresa con giro de “venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías con superficie mayor a 300 m²” según la Tabla de Compatibilidad del PDU 2040, presentando un grado de consolidación con escasos vacíos urbanos, complementando actividades de carácter no habitacional, en el entorno próximo a los corredores urbanos existentes.

² Corredor Heroico Colegio Militar Se constituye a lo largo de una vialidad primaria, que anteriormente cubría las necesidades de transporte pesado, actualmente ha sido cubierta por la Vialidad Sacramento por lo que actualmente el aforo vehicular que atiende es local lo que aunado a la gran cantidad de comercios de bajo impacto y espacios para la recreación crean un ambiente peatonal. Fuente: SIGMUN

6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR

6.2.1. Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso, está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, el cual, se desglosa planteando la necesidad de modificar el patrón de urbanización a la zona poniente de la ciudad, que últimamente se ha ido desarrollando, caracterizado por una extensa dispersión provocada por el crecimiento urbano periférico con abundantes espacios vacíos al interior, lo que ha propiciado grandes distancias que demandan un excesivo uso de vehículo privado como forma de movilidad.

Dentro del modelo de desarrollo, se proponen las bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente cuenta con dos claves fundamentales que aplican a esta propuesta de desarrollo, que lo estructuran:

- ✓ Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- ✓ Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

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

6.2.2 Políticas de Desarrollo

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

1. El crecimiento integral y continuo de la ciudad

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

2. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso de este.

3. La protección ambiental.

La propuesta incide de manera positiva en la racionalización del espacio urbano sobre un sector urbano consolidado, por lo que, los impactos resultantes al medio ambiente son benéficos al considerar la optimización en el aprovechamiento del suelo quién consecuencia la de los recursos que condicionan la habitabilidad en el espacio de suelo destinado a intensificación de uso de suelo.

4. El desarrollo económico y la competitividad

La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.

En la zonificación secundaria, se consideró el contexto inmediato y la ubicación del predio dentro del Corredor Urbano de Movilidad Heroico Colegio Militar, eje estructurante de la zona. En este sentido, la propuesta se orienta a **modificar el uso de suelo a “Comercio y Servicios (CMR) de Tipo 2”**, con el propósito de aprovechar de manera óptima un predio con acceso directo a la Avenida Heroico Colegio Militar y a la vialidad terciaria Castillo de Chapultepec, reforzando así su papel como punto de integración funcional y económica dentro del entorno urbano.



El esquema de desarrollo propuesto, que contempla la modificación del uso de suelo actual, deberá considerar medidas de mitigación orientadas a minimizar los impactos derivados de la actividad comercial dentro del polígono de estudio, garantizando una convivencia armónica con el entorno habitacional e industrial ya consolidado.

Cabe destacar que la modificación de uso de suelo planteada corresponde a una adecuación menor al PDU 2040, ya que no altera la estructura urbana prevista para la ciudad ni modifica los elementos principales de la planeación vigente. En este sentido, el cambio no genera impactos significativos sobre la morfología, la funcionalidad ni la dinámica urbana del área.

6.3.1. Normatividad

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Comercio y Servicios (CMR) de Tipo 2, con un lote mínimo de 300 m², un COS de 0.75 y un CUS de 3.00, adopta un frente mínimo de 12.00, las áreas permeables son de 10%, no cuenta con restricciones y los cajones de estacionamiento se deberán remitir a la normativa vigente, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del municipio de Chihuahua, que se desarrolla de la siguiente manera:

Código	Tipo	Lote mínimo (m ²)	COS	CUS	% Superficie Permeable	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
CMR	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	Reglamento de Construcciones

Tabla 5. Normatividad para el uso de suelo Comercio y Servicios. Fuente: PDU 2040 vigente.

2. Comercio y Servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro.

NOTA 2. SR=Sin Restricción

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

De acuerdo con la tabla de compatibilidad, el uso Comercial y de Servicios Tipo 2, mismos que se enlistan a continuación:

USO COMERCIO Y SERVICIOS		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL	Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m ²	P

Tabla 1. Tabla de compatibilidad para uso de suelo de Comercio y Servicios. Nota: los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo. Simbología: P= Permitido, **Condicionado**= Número de condicionante aplicable.

Imagen 80. Tabla de Compatibilidad Comercio y Servicios. Fuente: PDU visión 2040.

Notas generales:

- ✓ En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- ✓ Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

6.3.2. Anteproyecto

El anteproyecto que se presenta en éste estudio, consiste en un desarrollo de un parcela comercial donde se asentará una tienda Autozone, considerando una edificación con una superficie de 685.777 m², considerando banquetas, rampas, accesos peatonales, circulaciones viales y cajones de estacionamiento, asimismo, contiene área de carga/descargas y áreas de maniobras vehiculares, entre otros.



Imagen 81. Fachadas de las tiendas de AutoZone. Fuente: Página web AutoZone México.

La definición propia de la empresa AutoZone se define como "la cadena internacional líder en venta y distribución de refacciones, accesorios y productos automotrices en Estados Unidos, Puerto Rico, Brasil y México. Se maneja la más amplia línea de productos y accesorios para el mantenimiento y reparación de autos y camiones ligeros. Además, todas nuestras tiendas cuentan con un programa de ventas comerciales (AutoZone Profesional) exclusivo para brindar beneficios específicos a los profesionales del mantenimiento y reparación de vehículos, dueños de talleres y flotillas, distribuidores y, en general, a todos los negocios dedicados al servicio automotriz. En AutoZone, somos más que un simple proveedor de mercancía, creamos relaciones de confianza para respaldar y volvernos socios de nuestros clientes comerciales, ayudándolos a brindar un mejor servicio".

La ciudad de Chihuahua cuenta con aproximadamente 15 tiendas y un centro de distribución de AutoZone, estratégicamente ubicados a lo largo de la mancha urbana. No obstante, en el sector específico del área de estudio no se registra actualmente ninguna sucursal, por lo que la instalación de una nueva tienda en este punto contribuirá al fortalecimiento del mercado local, ampliando la cobertura comercial y mejorando el acceso a bienes y servicios automotrices para la población del entorno.



Imagen 82. Tiendas de AutoZone en la ciudad de Chihuahua. Fuente: Google Earth, captura octubre 2025.



Imagen 83. Propuesta preliminar de render de la tienda AutoZone.

La propuesta objeto del presente documento contempla el desarrollo de un edificio comercial para la cadena AutoZone, dentro del sector Nombre de Dios. Su giro comercial, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, corresponde a la categoría de "venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías con superficie mayor a 300 m²".

El proyecto tiene como finalidad consolidar un predio actualmente baldío, contribuyendo al fortalecimiento de la dinámica comercial de la zona y a la ampliación de la oferta de servicios en un entorno estratégico, próximo al Complejo Industrial Nombre de Dios, así como a equipamientos urbanos, comercios consolidados, servicios diversos y un importante sector habitacional.

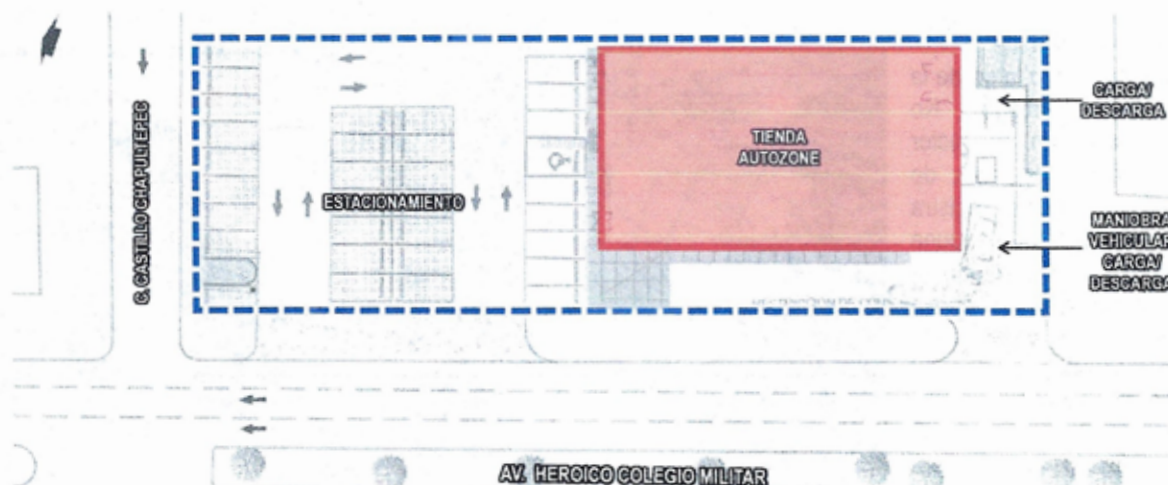


Imagen 84. Anteproyecto de la Tienda Autozone con acceso directo por la Av. Heroico Colegio Militar (sujeta a cambios y/o su aprobación). Fuente: Elaboración propia.

La propuesta plantea la construcción de una edificación comercial que complementará la refaccionaria existente colindante al predio, ubicada sobre la Avenida Heroico Colegio Militar No. 9537. El edificio proyectado contempla una **superficie de construcción de 685.77 m²**, equivalente al 29.7% de la superficie total del predio. Adicionalmente, se prevé un **área de carga y descarga exterior de 122.99 m²** (5.3%) y un **espacio de maniobras de 247.89 m²** (10.7%), con el fin de garantizar la operación logística eficiente del establecimiento.

En materia de movilidad y accesibilidad, el proyecto incorpora un **espacio peatonal (banquetas)** con rampas de **117.37 m² (5.1%)**, el cual se integra funcionalmente al **área vehicular** comprende **659.35 m²** destinados a circulación interna. Asimismo, se proyecta un **estacionamiento con capacidad para 32 cajones**, distribuidos en un **área de 460.09 m² (19.9%)**, suficientes para atender la demanda generada por la refaccionaria y el nuevo establecimiento.

ELEMENTO	SUPERFICIE		PORCENTAJE
Construcción -Edificio-	685.777	m²	29.7 %
Banquetas	117.732	m²	5.1 %
Estacionamiento	514.850	m²	22.3 %
Circulación vial -estacionamiento	605.350	m²	26.2 %
Área de Carga/Descarga	122.990	m²	5.3 %
Maniobra vehicular Carga/Descarga	247.890	m²	10.7 %
Espacio para Unipolar	16.196	m²	0.7 %
Superficie terreno	2,310.020	m²	100.0 %

Tabla 6. Relación Superficies tienda AutoZone.

El edificio propuesto cuenta con un diseño arquitectónico de planta libre de 35.15 m de ancho x 15.51 m de fondo, que optimiza la funcionalidad del espacio interior e incluye áreas de atención al público, exhibición de productos y servicios sanitarios, cumpliendo con los estándares normativos y de accesibilidad aplicables. El edificio cuenta con dos accesos, uno para los clientes (extremo izquierdo) y el de empleados y productos (lado derecho).

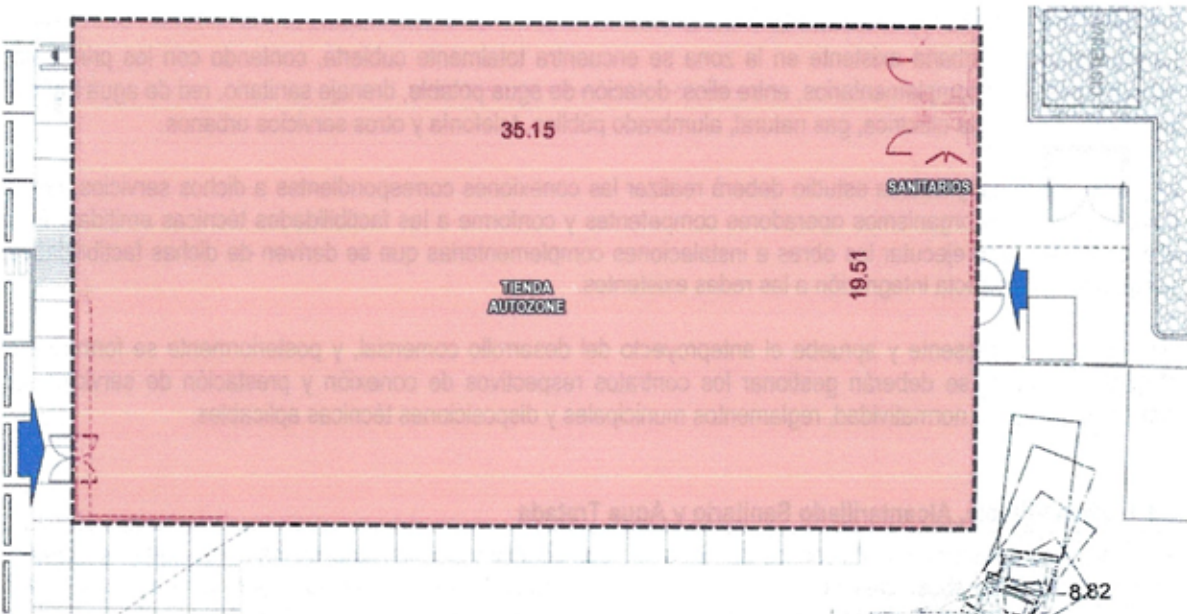


Imagen 85. Anteproyecto de la planta arquitectónica de la Tienda Autozone.

El predio y sector cuentan con condiciones óptimas de accesibilidad e infraestructura, lo que facilita su integración funcional al entorno urbano. La intervención propuesta será respetuosa con el medio natural y el contexto construido, promoviendo una ocupación armónica y compatible con los lineamientos de desarrollo urbano establecidos para el área.



Imagen 86. Propuesta preliminar de render de la tienda AutoZone, vista desde la Av. Heroico Colegio Militar.

El anteproyecto deberá cumplir con lo estipulado en el Artículo 75, Fracción II, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Dicha normativa establece que, "en lotes con frente a vialidades primarias o de primer orden, la restricción mínima al frente del predio será de 5.50 metros como mínimo o el 10% del fondo del predio."

6.4. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana existente en la zona se encuentra totalmente cubierta, contando con los principales servicios básicos y complementarios, entre ellos: dotación de agua potable, drenaje sanitario, red de agua tratada, suministro de energía eléctrica, gas natural, alumbrado público, telefonía y otros servicios urbanos.

El predio objeto del presente estudio deberá realizar las conexiones correspondientes a dichos servicios, previa autorización de los organismos operadores competentes y conforme a las factibilidades técnicas emitidas. Para ello, será necesario ejecutar las obras e instalaciones complementarias que se deriven de dichas factibilidades, asegurando su correcta integración a las redes existentes.

Una vez que se presente y apruebe el anteproyecto del desarrollo comercial, y posteriormente se formalice el proyecto ejecutivo, se deberán gestionar los contratos respectivos de conexión y prestación de servicios, en cumplimiento con la normatividad, reglamentos municipales y disposiciones técnicas aplicables.

6.4.1. Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Tratada

El polígono de aplicación cuenta con los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario por parte de la JMAS, donde, la fuente de abastecimiento de agua potable y alcantarillado sanitario se da dentro de la mancha urbana pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, respecto a la infraestructura colindante al predio se muestra como zona servida mediante la "Pozo Nombre de Dios de Arriba" (Sector 3), ubicado al poniente del predio, la conducción del agua se realiza a través de una red principal de distribución que circula por la Av. De las Industrias, con diámetros que inician en 3".

En relación a las aguas negras serán depositadas al colector general que circula por la Av. Heroico Colegio Militar una red de alcantarillado sanitario de 20" de diámetro, con dirección hacia la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR Norte situado al suroriente del predio a una distancia aproximada de 1 km de distancia. Para cualquier proyecto, se deberá de desarrollar un proyecto de sistemas de agua potable, alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.

Los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades. En este sentido el PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.

Una vez realizado el proyecto se deberá de tramitar una factibilidad por medio de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, para que genere recomendaciones de diseño urbano y de le dé servicio al interior del proyecto.

6.4.2. Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones

El predio actualmente cuenta con el suministro de energía eléctrica, el cual es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en base a lo que establece la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias para suministrarle el servicio, las cuales podrán determinarse una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo.

El alumbrado público y distribución de energía eléctrica serán construidos de acuerdo con las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad y del Departamento de Alumbrado Público.



Imagen 87. Infraestructura de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Energía Eléctrica. Fuente: SIGMUN, octubre 2025.

6.5. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es altamente efectiva, además de la cercanía con el Subcentro Urbano Centro Norte de la ciudad, con acceso inmediato a la vialidad primaria **Av. Heroico Colegio Militar** con una sección vial de 22.00 a 28.00 m de ancho y un carril por sentido, considerando 3 carriles por sentido, con camellón central de 4.00 m de ancho y banquetas en ambos extremos.

Por dicha vialidad circulan ocho rutas de transporte público, que facilitan la conectividad con diferentes puntos de la ciudad. Entre las rutas más próximas al predio se encuentran Circunvalación 1, Circunvalación 2, Tec II y Ruta al Gimnasio Adaptado, las cuales circulan frente al predio con una frecuencia de paso variable entre 8 y 60 minutos, según la línea y el horario de operación.



Imagen 88. Accesibilidad al proyecto.

El predio se encuentra en esquina, por lo que tiene acceso directo por la vialidad terciaria C. Castillo de Chapultepec que cuenta con una sección vial de 11.00 m de ancho, contando con un solo sentido (de oriente a oriente) con 3 carriles, 1 de circulación, 2 de estacionamiento y banquetas en ambos lados.



Imagen 89. Calle Castillo de Chapultepec. Fuente: Street Mix y Google Earth, octubre 2025.

6.5.1 Estacionamiento

Respecto a la normatividad de los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de uso estacionamiento en la planta baja y en altos la extensión de la actividad comercial de "venta de refacciones y ferretería sin venta de materiales pétreos", acorde a la normatividad aplicable para el sector.

Ventas de materiales		
Refacciones		1 por cada 75 m ² de terreno

Tabla 7. Cajones de estacionamientos según el comercial. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el municipio de Chihuahua.

NOTA: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que sea aprobado, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

Atendiendo al esquema venta de refacciones por reglamento se requiere un mínimo de 1 cajón por cada 75 m² de terreno, el ante proyecto genera una superficie total de terreno de 2,310.020 m², requiriendo de acuerdo con la norma 31 cajones de estacionamiento, el esquema propuesto por ante proyecto propone 32 cajones de estacionamiento en total, proponiendo 1 cajón extra de estacionamiento; siendo uno de ellos para personas con algún tipo de limitación o discapacidad, adosando al proyecto amplias banquetas con rampas.

El proyecto cuenta con dos accesos vehiculares uno de ellos para la clientela en general que da acceso al estacionamiento (izquierda) y el otro acceso para carga y descarga de mercancía (derecha), con acceso directo a la vialidad primaria Av. Heroico Colegio Militar.

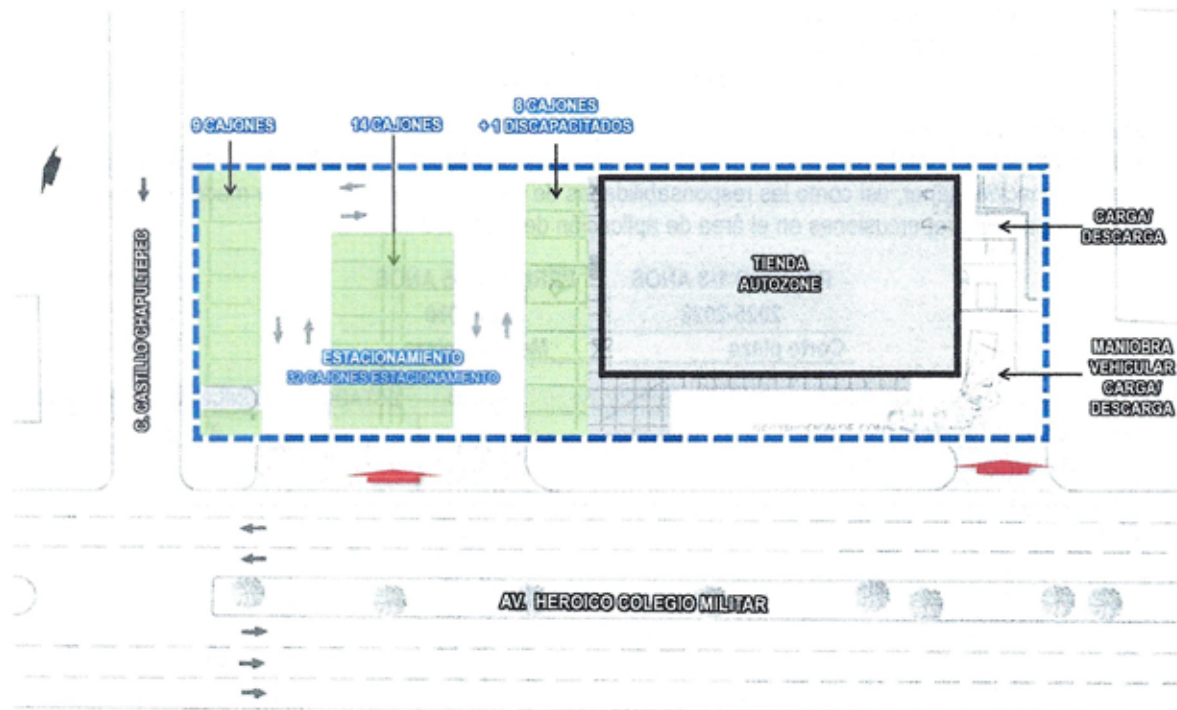


Imagen 90. Propuesta de cajones de estacionamiento.

7. INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos y planeación para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, sustentados en los procedimientos establecidos en las diferentes leyes y reglamentos que operan en nuestro municipio y estado en materia. Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social. Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

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

Programación de acciones

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

ACCIONES	PERIODO 1-3 AÑOS		PERIODO 3-5 AÑOS	
	2025-2028		2025-2030	
	Corto plazo		Mediano plazo	
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor.	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.	CP-MP		X	X
6. Estudio de Impacto Urbano y Ambiental	CP-MP		X	X
7. Estudio de Impacto Vial	CP-MP		X	X
8. Autorización de proyectos de infraestructura	MP			X
9. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a las redes hidro sanitarias	MP		X	
10. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje sanitario	MP			X
11. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a red de servicio eléctrico y alumbrado público	MP			X
12. Elaboración de proyecto y construcción del manejo de agua pluvial	CP			X
13. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP			X
14. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.	CP-MP		X	X
15. Construcción del proyecto	CP-MP			X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 3 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, su venta e inicio de la urbanización, incluye subdivisiones o lo que aplique en cada caso. Se debe iniciar los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 5 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

8. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley de Planeación.

Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Normatividad SEDATU:

- ✓ NOM-001-SEDATU-2021. Espacios públicos en los asentamientos humanos.
- ✓ NOM-002-SEDATU-2021. Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial.
- ✓ NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas.

INEGI. Censo General de Población y Vivienda SINCE 2020.

Cartografía Digital de México.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, DENUE.

Inventario Nacional de Vivienda, INV.

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

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

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2024-2027 del Municipio de Chihuahua

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

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

Plan de Acción Climática del Municipio de Chihuahua PACMUN 2019

9. CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
Directora

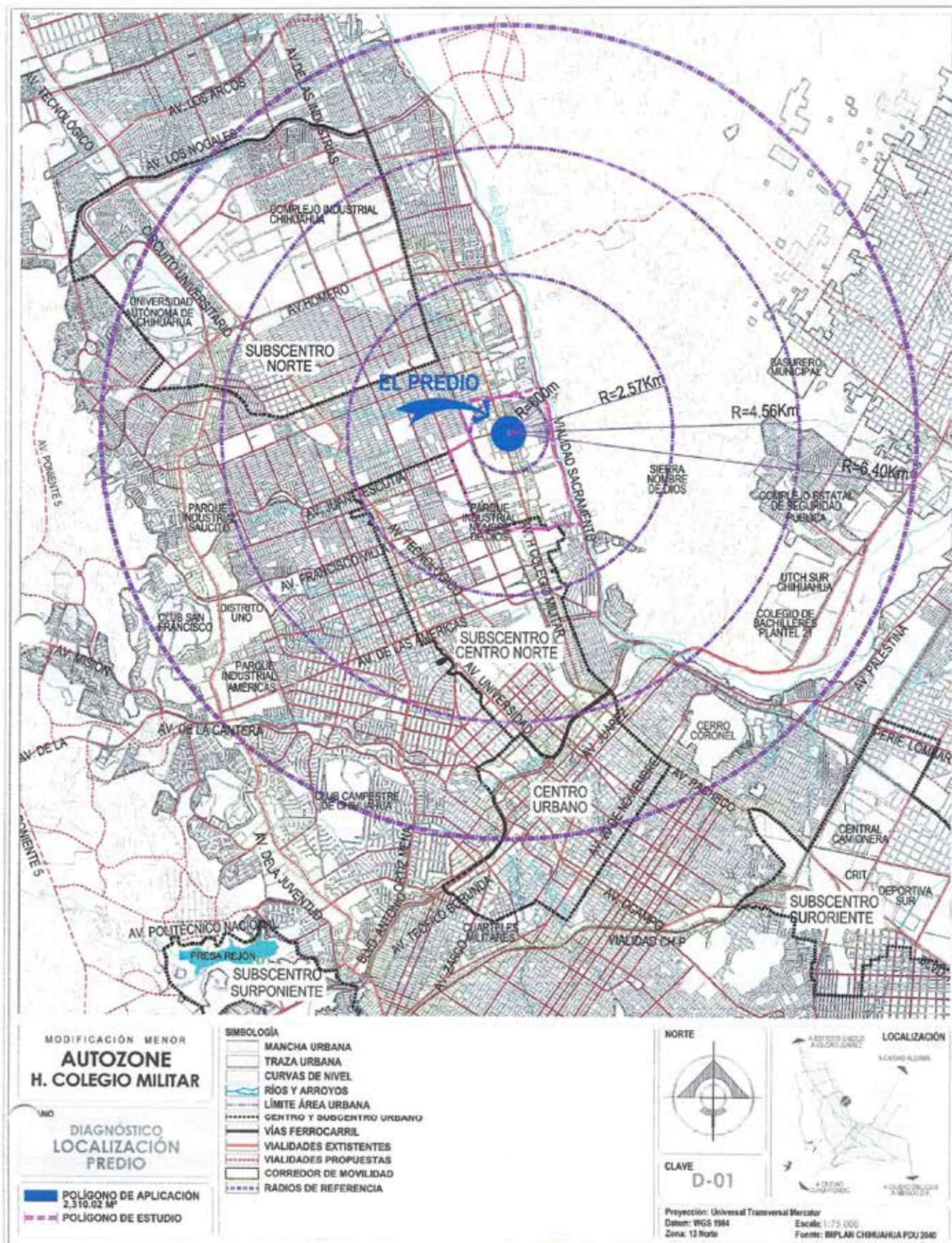
PROMOTOR
AUTOZONE DE MÉXICO, S.R.L. DE C.V.

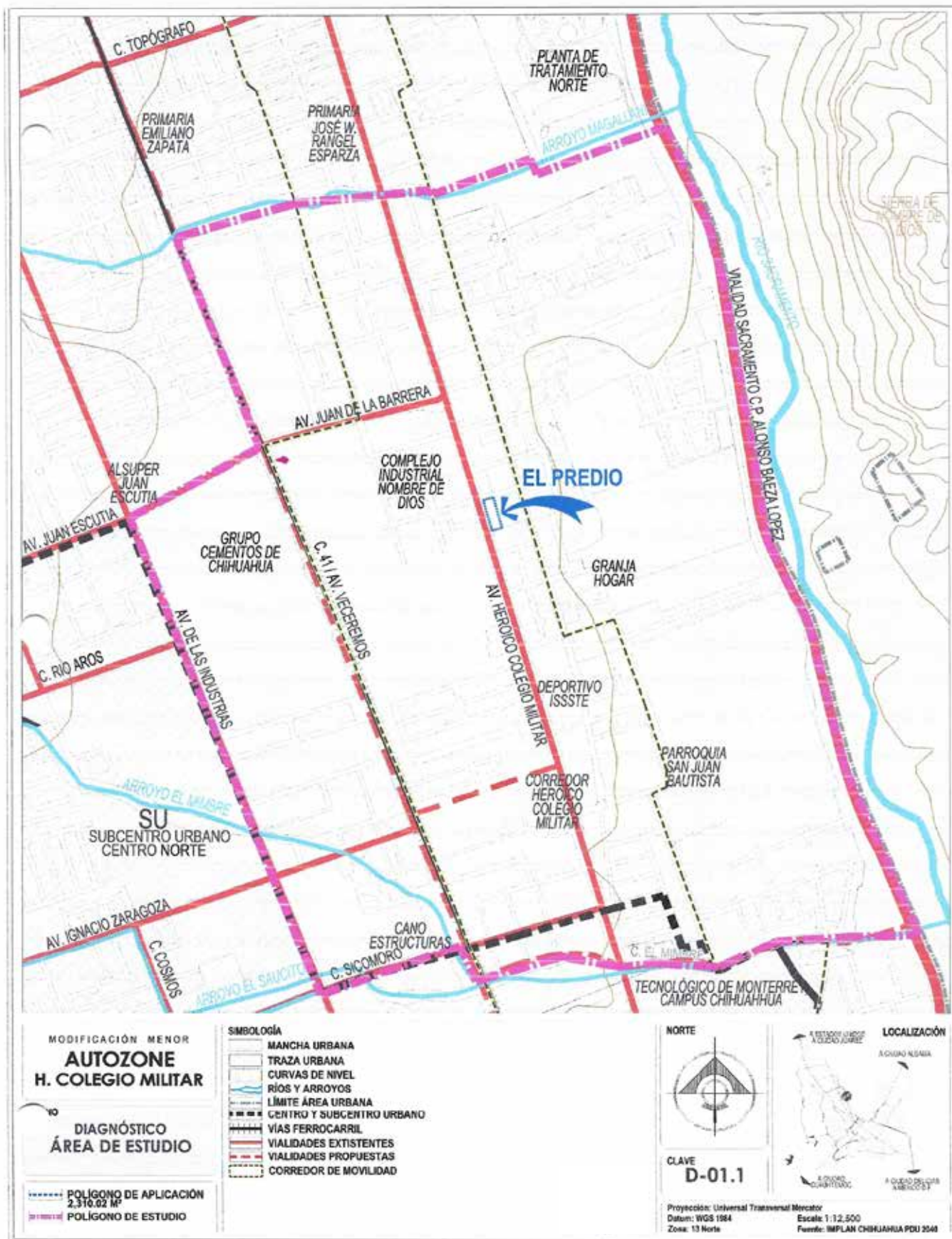


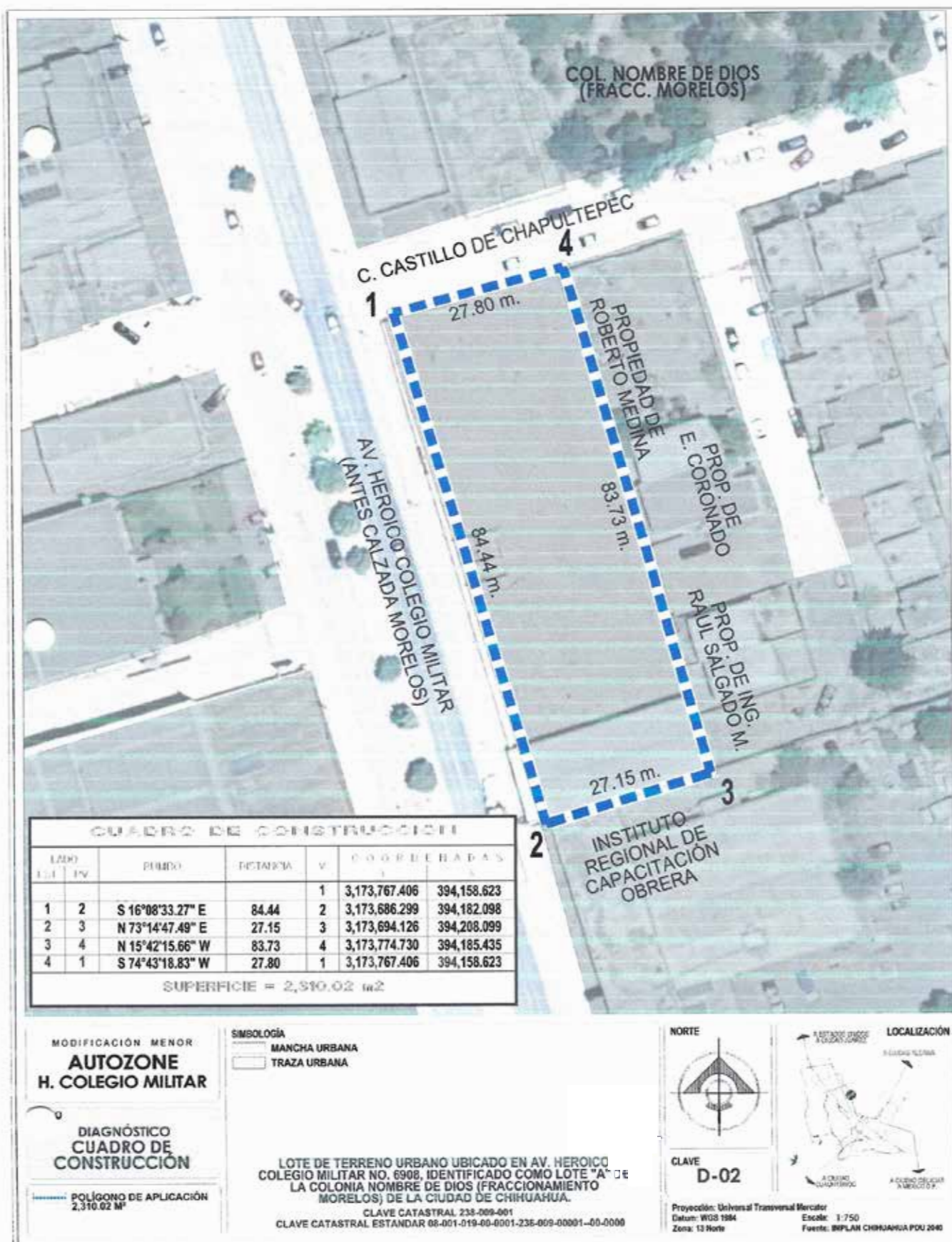
Director Responsable en Urbanismo
MDU. ARQ. DIANA GUADALUPE ORDOQUE CÁZARES
D.R.U No. 055

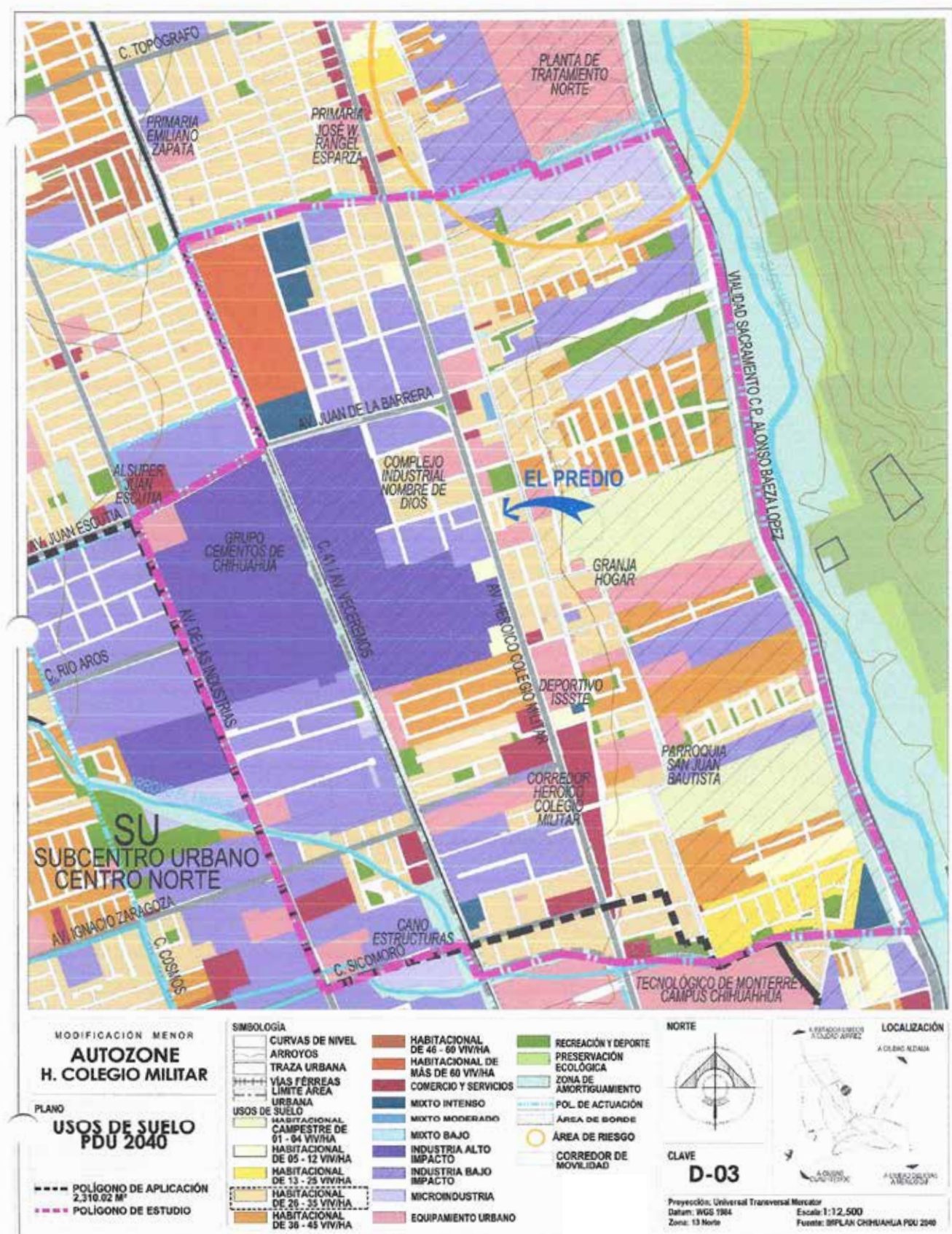
10. ANEXOS

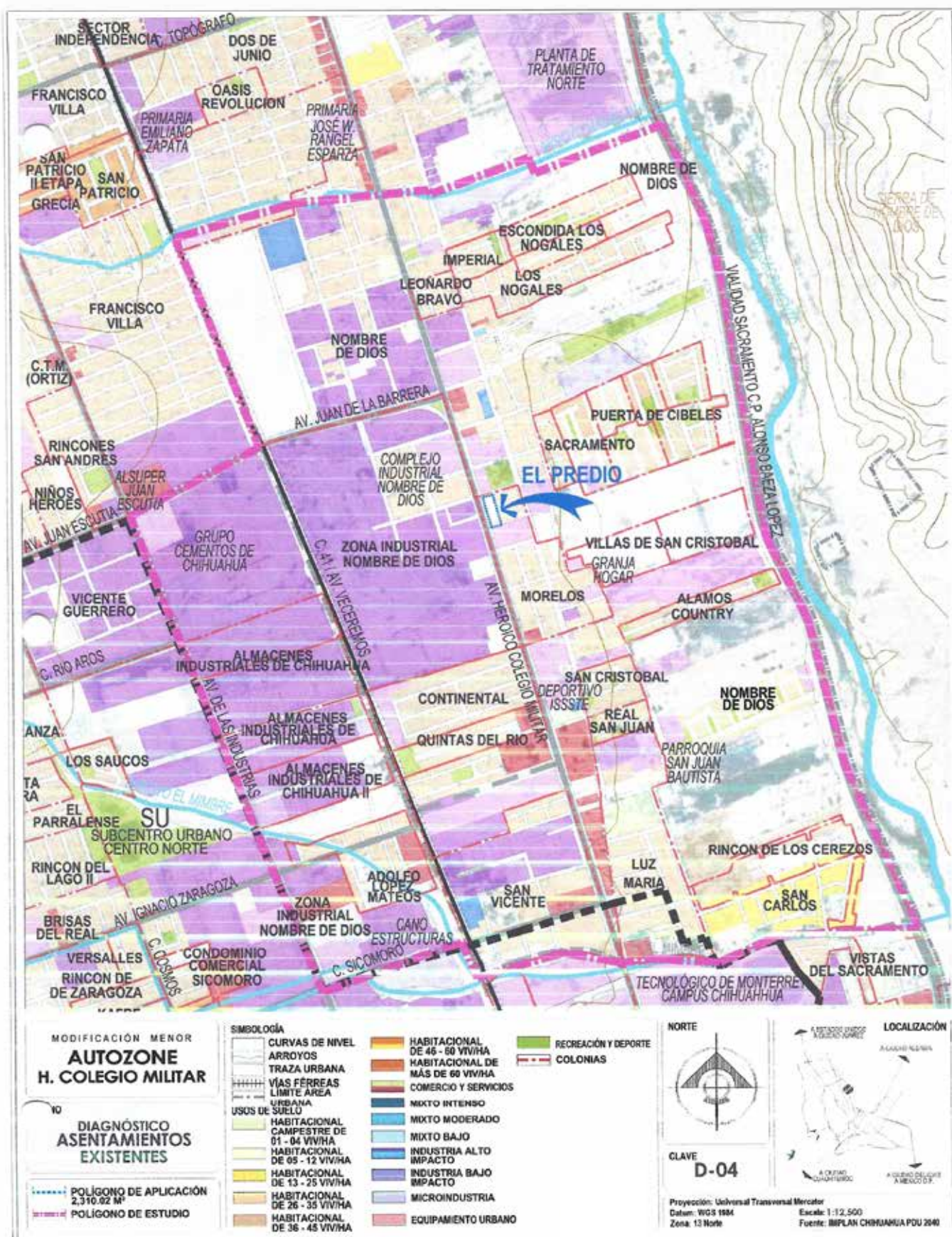
- ✓ Anexo Cartográfico
- ✓ Acreditación de Propiedad
- ✓ Acta Constitutiva
- ✓ Poder Legal
- ✓ Identificación oficial del Representante Legal
- ✓ Pago del Predial actualizado

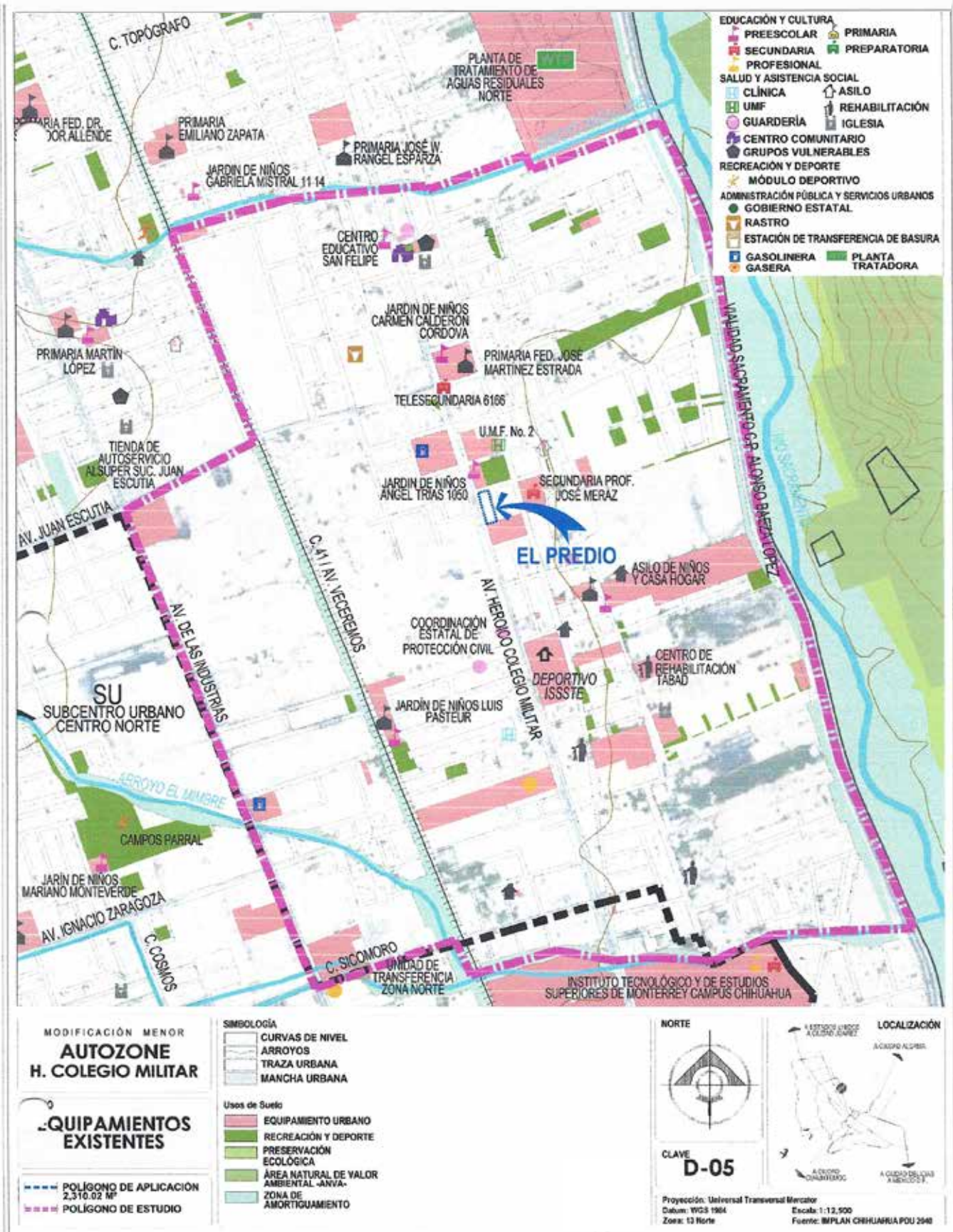


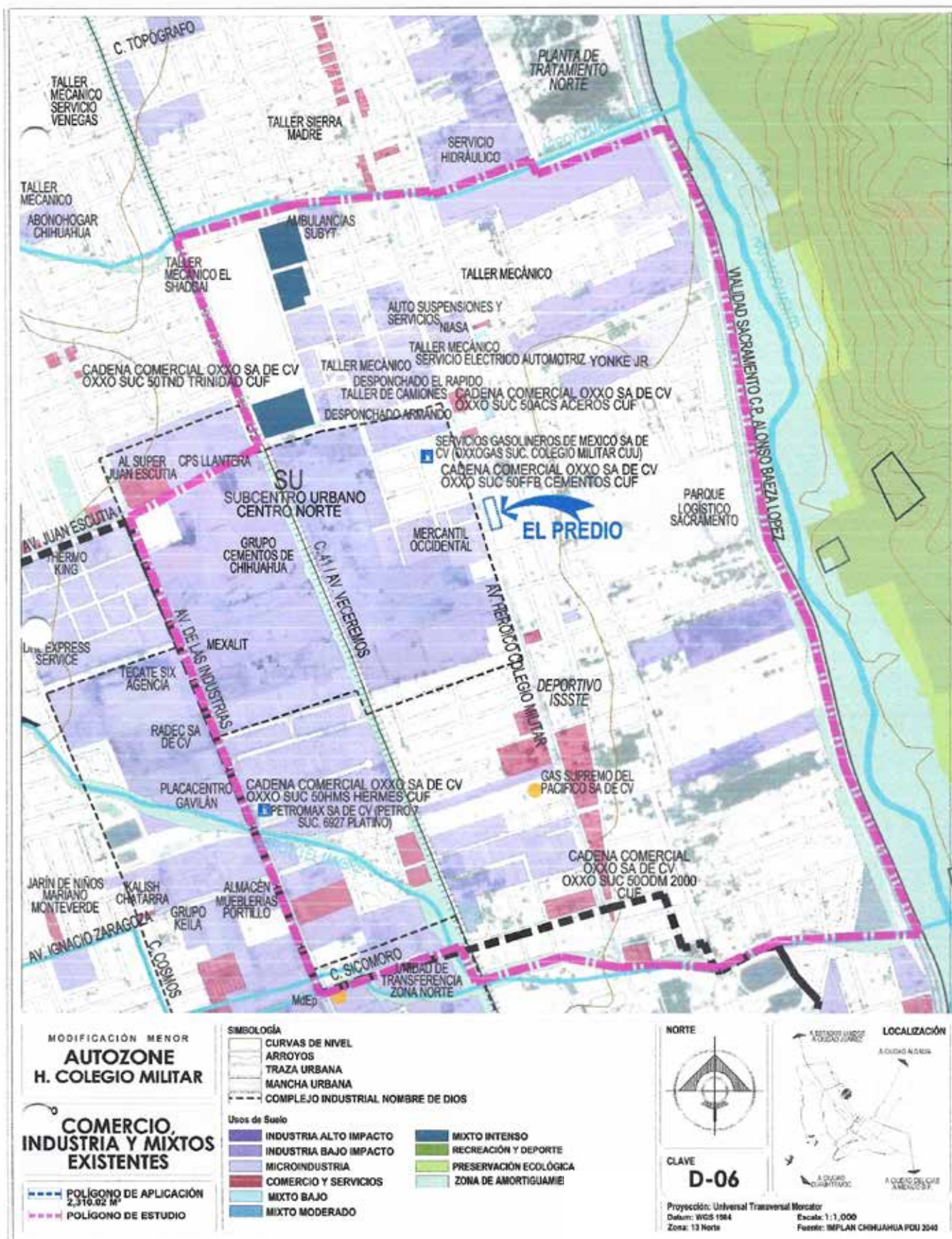


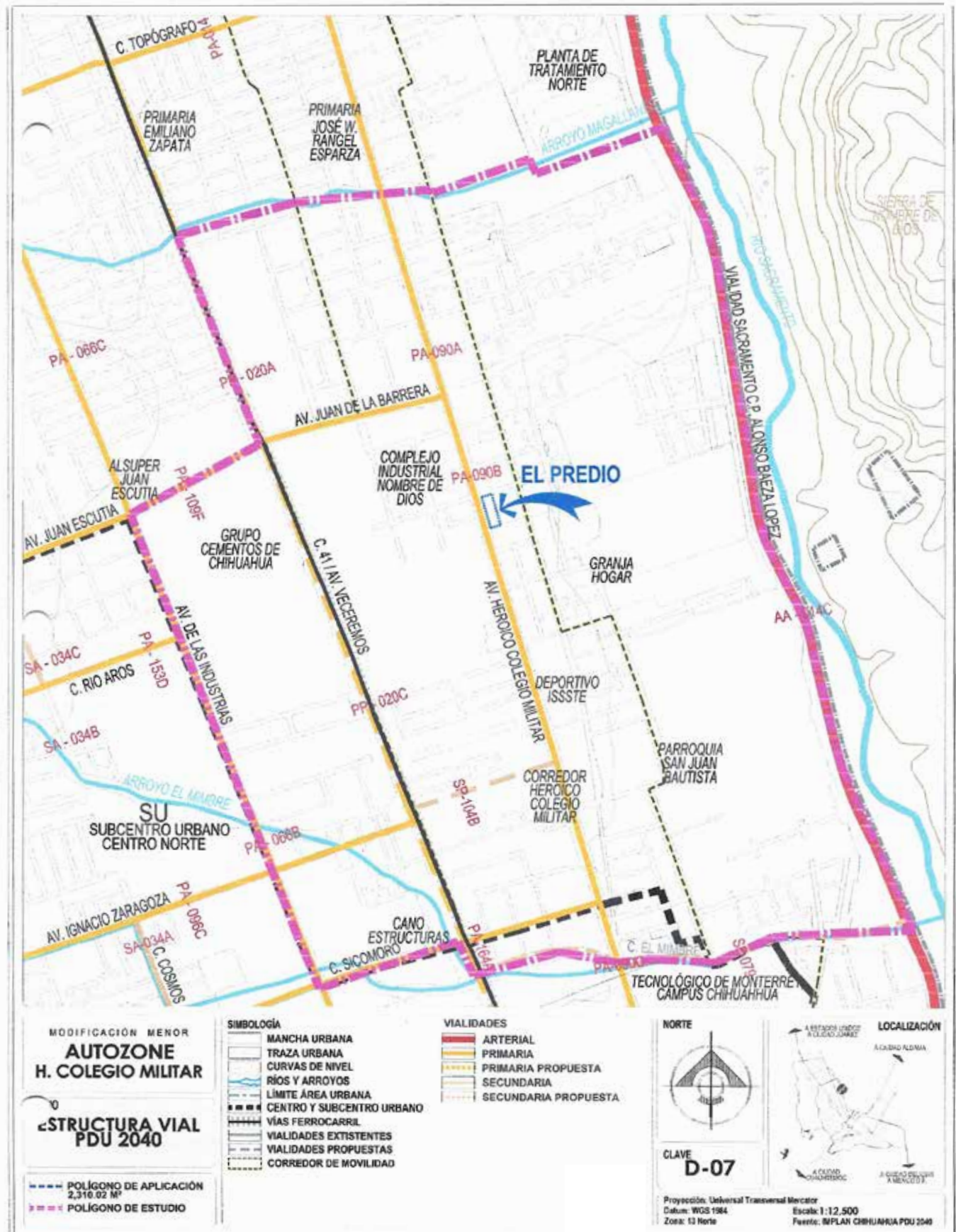


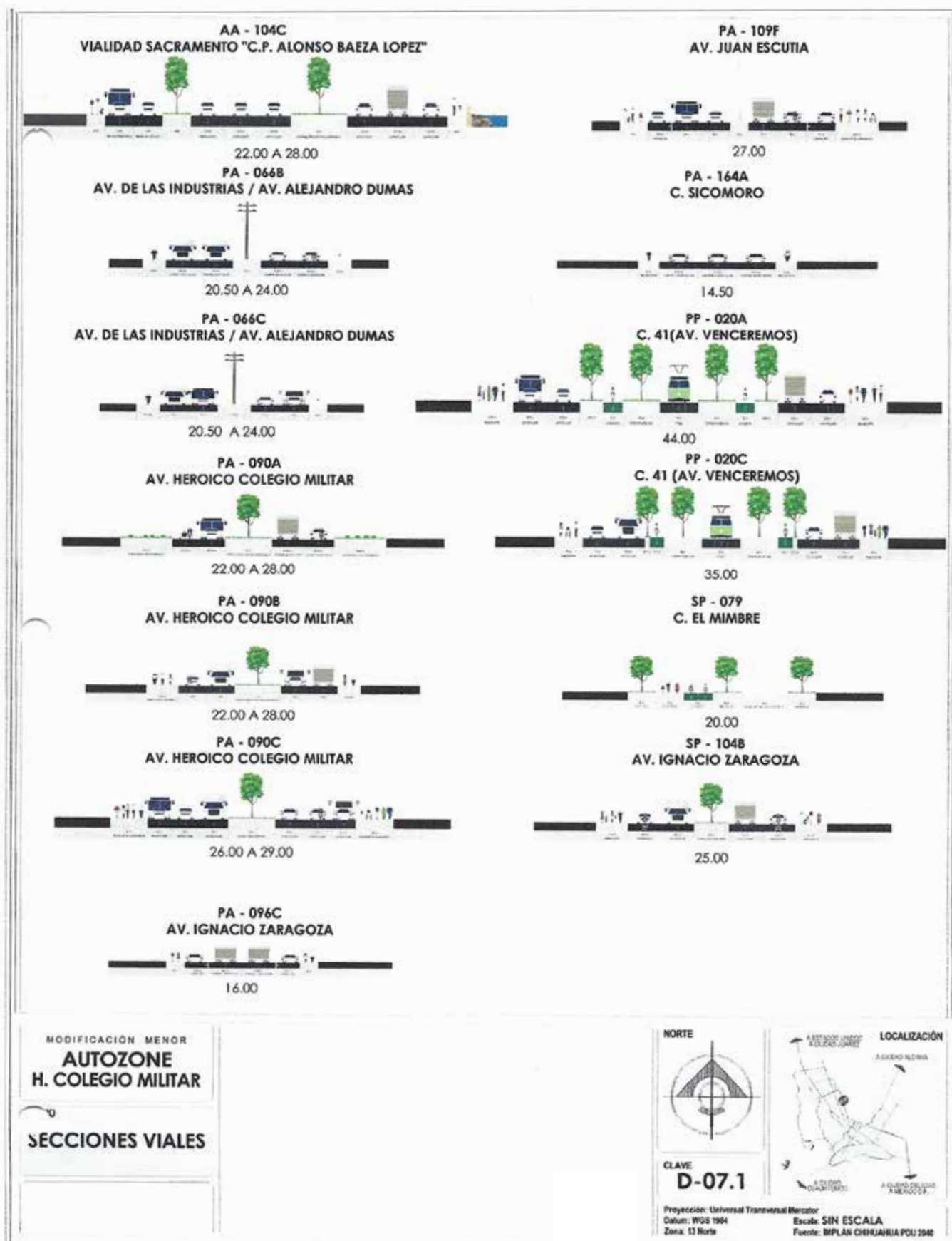


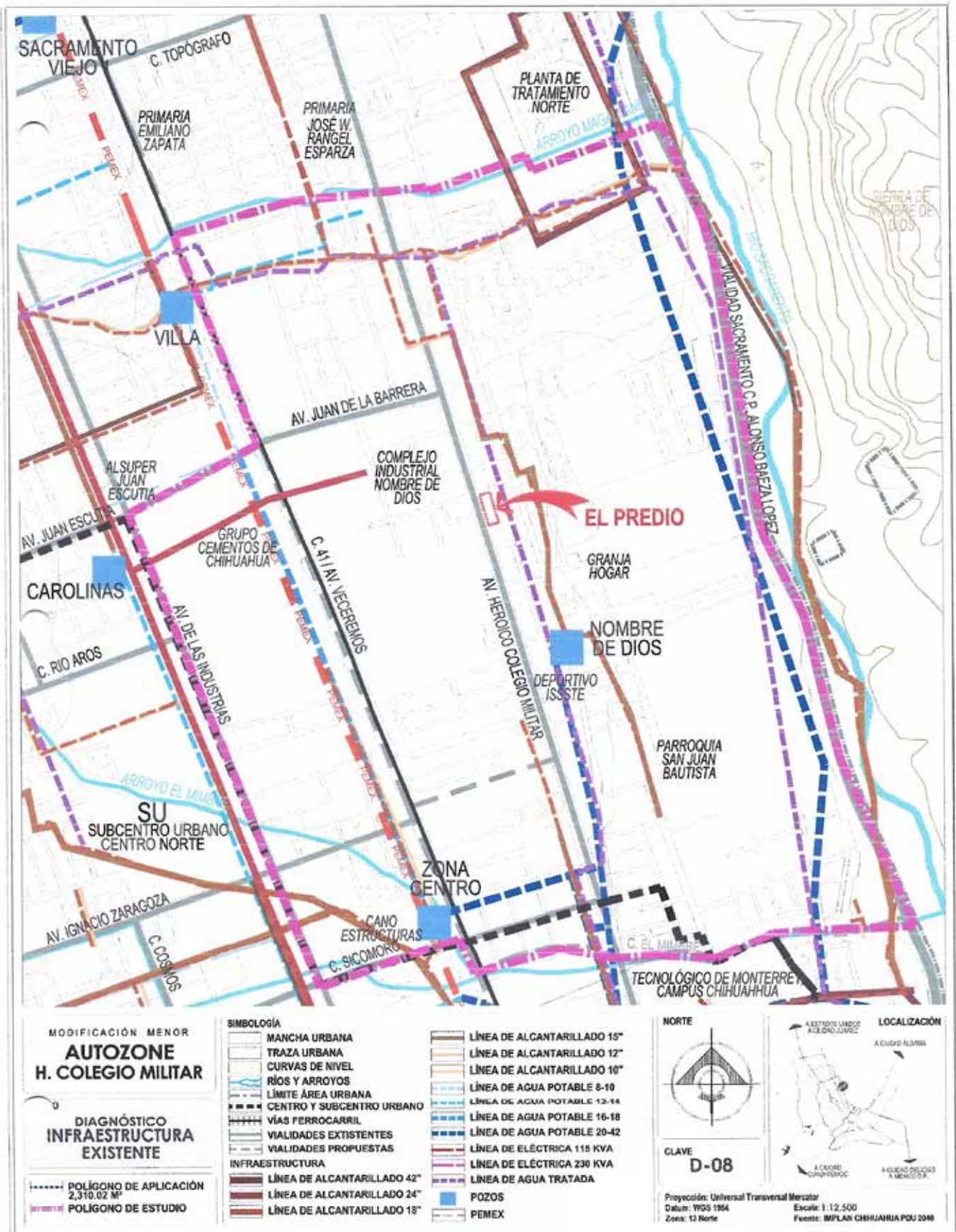


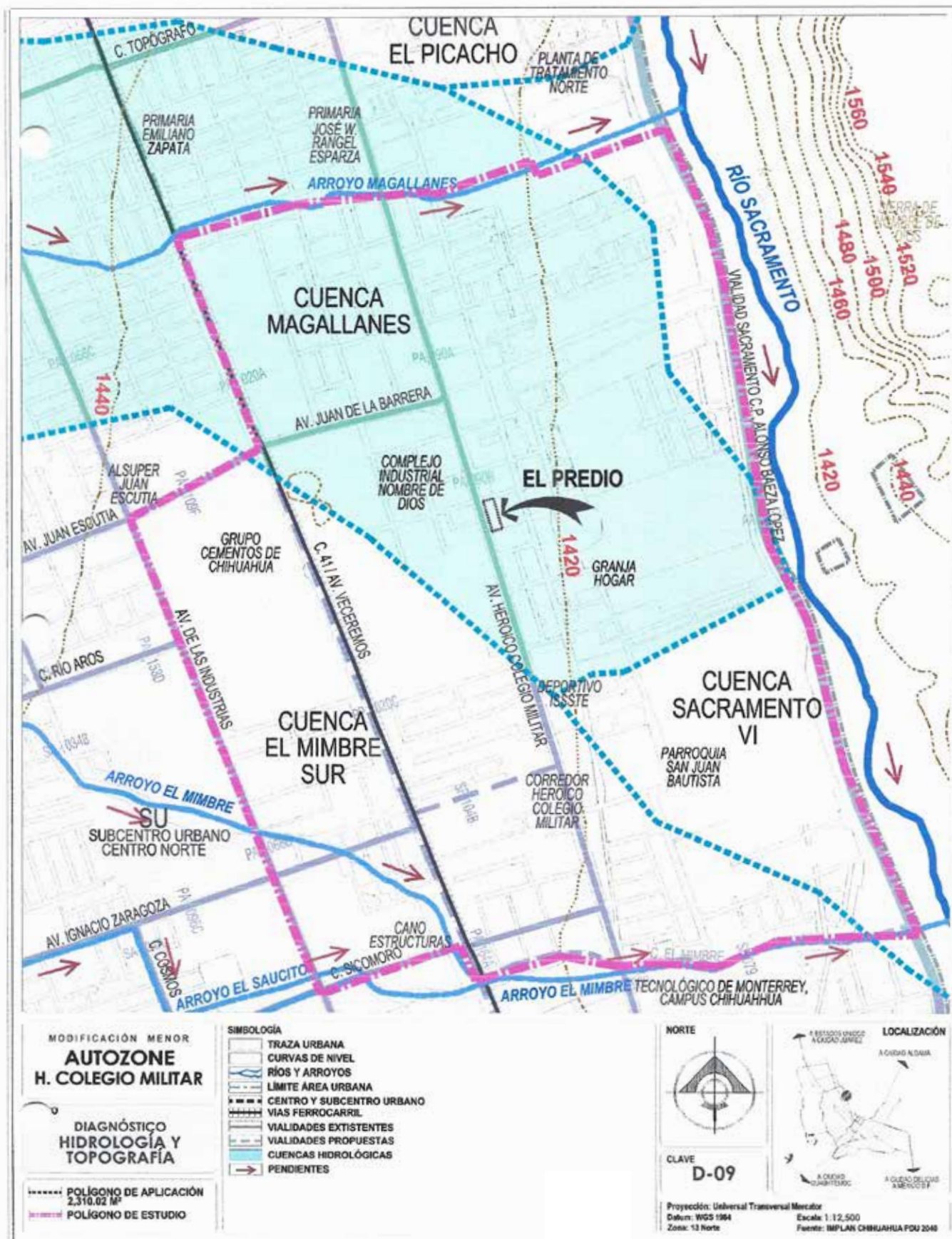


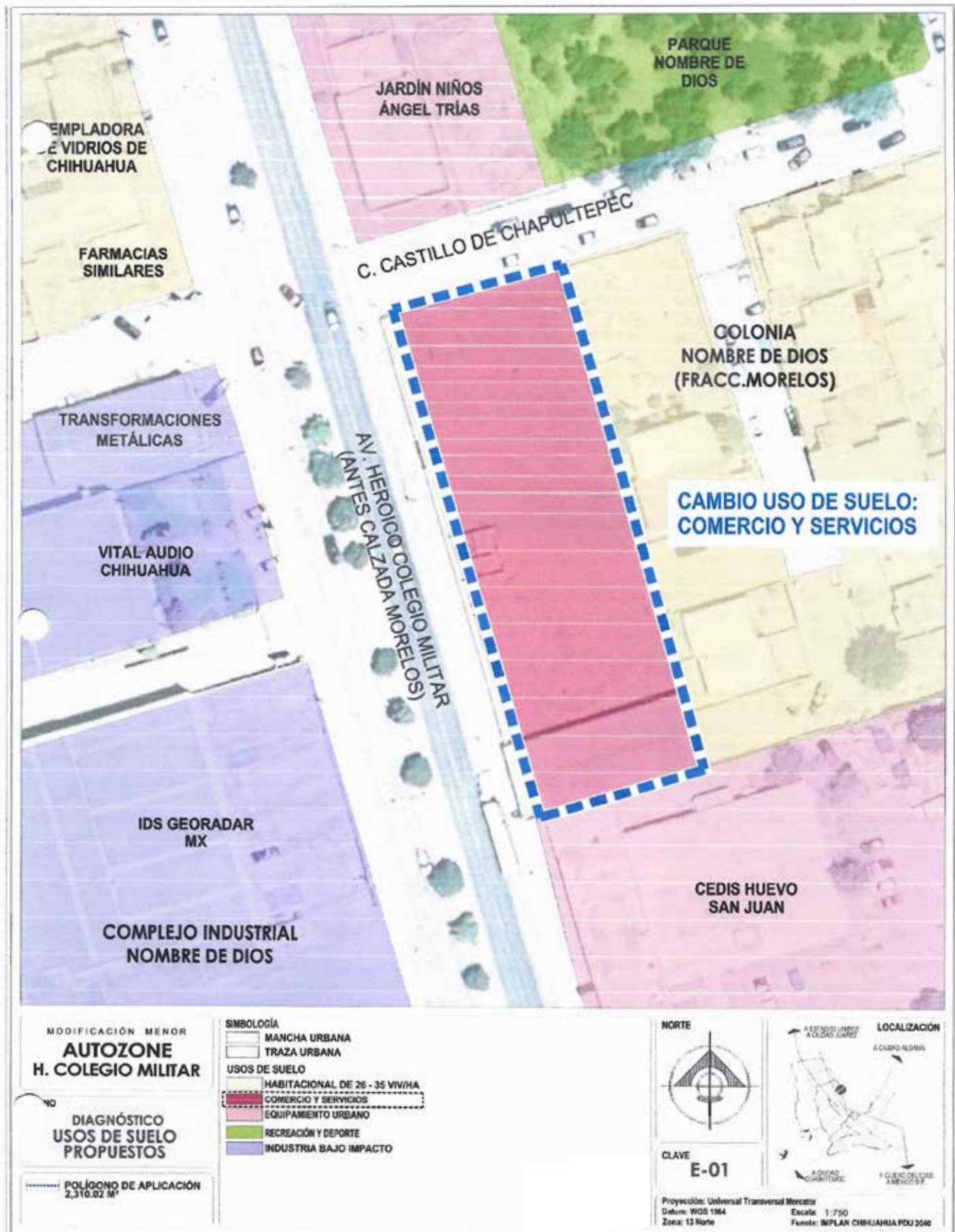












SIN TEXTO