

*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° 095/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
258-006-002 PREDIO CALLE 91**

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

A C U E R D O 095/2026

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 **"258-006-002 Predio Calle 91"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Calle 91 (antes calle 36) número 8406 de la Colonia Aeropuerto de esta ciudad, con superficie de **1,238.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional Unifamiliar H45 y aumento de COS a 0.85**.

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 Reección

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 nueve 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 a la Regidora Rosy Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Yael Payán Rey y Antonio Iram Ángel Márquez, en su carácter de propietarios del predio, en el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "258-006-002 Predio Calle 91", en el predio ubicado en la Calle 91 (antes calle 36) número 8406 de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,238.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional Unifamiliar H45 y aumento de COS a 0.85... Al concluir con las participaciones, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Yael Payán Rey y Antonio Iram Ángel Márquez, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "258-006-002 Predio Calle 91", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Calle 91 (antes calle 36) número 8406 de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,238.00 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional Unifamiliar H45 y aumento de COS a 0.85.

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.



H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Yael Payán Rey y Antonio Iram Ángel Márquez**, en su carácter de propietarios del predio, en el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**258-006-002 Predio Calle 91**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Calle 91 (antes calle 36) número 8406 de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,238.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional Unifamiliar H45 y aumento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los ciudadanos **Yael Payán Rey y Antonio Iram Ángel Márquez**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**258-006-002 Predio Calle 91**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Calle 91 (antes calle 36) número 8406 de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,238.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional Unifamiliar H45 y aumento de COS a 0.85**, 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 "**258-006-002 Predio Calle 91**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos Yael Payán Rey y Antonio Iram Ángel Márquez, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Yael Payán Rey;

3. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Antonio Iram Ángel Márquez;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 11,222** de fecha 22 de septiembre del 2025, otorgada ante la Lic. Teresita Gallegos Contreras, Notaria Auxiliar de la Notaría Pública número 19 del Distrito Judicial Morelos, hace constar un contrato de compraventa que formalizan por una parte la señora Rossana Flores Montana, como la parte vendedora y por la otra parte los señores Yael Payán Rey y Antonio Iram Ángel Márquez sobre el predio ubicado en calle 91 número 8406 de la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,238.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 49, Libro 7603 de la Sección Primera, con Folio Real 1162429 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de Pago del impuesto predial 2026-86329** expedido por Tesorería Municipal de fecha 12 de enero de 2026;
7. **Oficio DDUE.SPU.AS.00090/2025** de fecha de 28 de noviembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 876/2025** de fecha 19 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.00091/2025** de fecha 28 de noviembre del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DDHE/1597/2025** de fecha 18 de diciembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
11. **Oficio DDUE.SPU.AS.00162/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/1235/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Copia del Acta de la Décima Segunda Sesión Ordinaria 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 el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;

- 14. Oficio DASDDU/102/2026** 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 Comercio y Servicios a Habitacional Unifamiliar H45 y aumento de COS a 0.85 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/102/2026** de fecha 1 de abril del 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional Unifamiliar H45 y aumento de COS a 0.85** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Segunda Sesión Ordinaria 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 "**258-006-002 Predio Calle 91**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio en el predio ubicado en la Calle 81 (antes calle 36) 8406, de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,238.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional Unifamiliar H45 y aumento de COS a 0.85**, 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

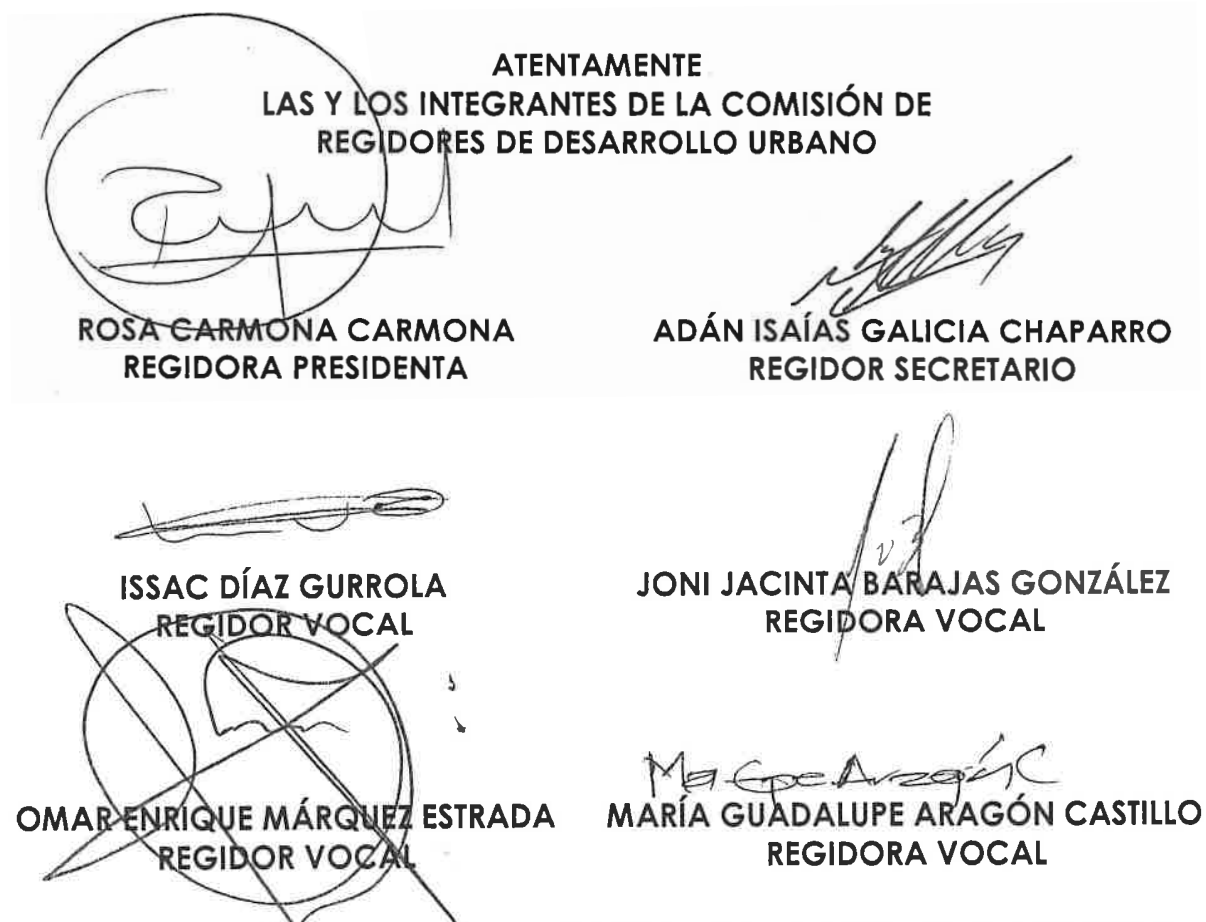
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Yael Payán Rey y Antonio Iram Ángel Márquez, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"258-006-002 Predio Calle 91"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Calle 91 (antes calle 36) número 8406 de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,238.00 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional Unifamiliar H45 y aumento de COS a 0.85.**

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

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

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



HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS **Yael Payán Rey y Antonio Iram Ángel Márquez**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO **"258-006-002 PREDIO CALLE 91"**, EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 91 (ANTES CALLE 36) NÚMERO 8406 DE LA COLONIA AEROPUERTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,238.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL UNIFAMILIAR H45 Y AUMENTO DE COS A 0.85**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



SUBSECRETARÍA JURÍDICA
SRIA. DEL H. AYUNTAMIENTO

RECIBIDO
07 ABR 2026

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. DASDDU/102/2026

Chihuahua, Chih 01 de abril de 2026

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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 **Yael Payan Rey y Antonio Iram Ángel Marquez** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Calle 91 (antes Calle 36) 8406, de la Colonia Aeropuerto, de esta ciudad; con superficie de **1,238.00m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"258-006-002 Predio Calle 91"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio a Habitacional Unifamiliar H45 y aumento de COS a 0.85.**

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.00090/2025 de fecha 28 de noviembre de 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"258-006-002 Predio Calle 91"** 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. 876/2025 de fecha 19 de diciembre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"258-006-002 Predio Calle 91"**.

Por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00091/2025 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/1597/2025 de fecha 18 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 DDUE.SPU.AS.00162/2025 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/1235/2025 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 **"258-006-002 Predio Calle 91"** 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 Habitacional Unifamiliar H45 y aumento de COS a 0.85** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00090/2025 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.
5. **Oficio No. 876/2025 de fecha 19 de diciembre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00091/2025 de fecha 28 de noviembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. **Oficio No. DDHE/1597/2025 de fecha 18 de diciembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

8. **Oficio DDUE.SPU.AS.00162/2025 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.
9. **Oficio No. SJ/DRPA/1235/2025 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.
10. Copia simple de la **Décimo Segunda Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano** el día **29 de enero de 2026** de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana **"258-006-002 Predio Calle 91"**, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE


ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
ISS. OLGA VALERIA ELIZALDE ASCENCIO
JEFA DE OFICINA DEL DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO EN AUSENCIA 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 Veintiséis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

ESTUDIO DE PLANEACION URBANA

“258-006-002 PREDIO CALLE 91”

Cambio de Uso de suelo Comercio y Servicios (CMR1), a Habitacional H45viv./ha., e incremento de la intensidad de su aprovechamiento del coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) a 0.85

Promotores:

Yael Payan Rey

Antonio Iram Ángel Márquez

Consultor:

MDU. Arq. Graciela Zamora Fierro

D.R.U No. 04



CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO
Juntos Sí podemos



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
Gobierno Municipal 2024-2027

Chihuahua, Chih. Octubre de 2025

"258-006-002 PREDIO CALLE 91"

CONTENIDO

INTRODUCCION

FUNDAMENTACION JURIDICA

ANTECEDENTES

- Localización
- Área de estudio
- Ámbito regional, urbano y de influencia
- Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano en el predio
- Estructura urbana
- Régimen de tenencia de la tierra

DIAGNOSTICO

MEDIO NATURAL

- Clima
- Temperatura
- Precipitación
- Topografía
- Vegetación
- Hidrología

MEDIO FISICO

- Aspectos socioeconómicos
- Población
- Vivienda
- Población económicamente activa
- Uso de suelo habitacional
- Comercio y servicios
- Equipamiento urbano
- Estructura vial
- Transporte publico

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

- Riesgos geológicos
- Riesgos hidrometeorológicos
- Riesgos antropogénicos
- Riesgos sanitario-ambientales.

INFRAESTRUCTURA

- Agua potable
- Drenaje sanitario
- Energía eléctrica
- Alumbrado publico

NORMATIVO

- Plan Estatal de Desarrollo de Chihuahua 2024-2027
- Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027
- Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

ESTRATEGIA

- Estrategia de suelo
- Estrategia vial
- Programación e instrumentación

INTRODUCCIÓN

La política pública en torno al desarrollo urbano enfrenta serios desafíos. Uno de los principales es la expansión urbana descontrolada. Durante décadas, el tema había sido subestimado, y esa falta de atención provocó serios problemas, tales como fracturas en la cohesión social, daños ecológicos y falta de movilidad, los cuales afectan la calidad de vida de los habitantes de las ciudades.

Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

Chihuahua sigue siendo una ciudad con gran auge de empleo, debido a la industria manufacturera y a su vocación de prestador de servicios, por ser la capital del estado. En esos sectores se concentra la mayor cantidad de población ocupada, teniendo como oportunidad disminuir la informalidad y el desempleo que, a pesar de ser una de las ciudades con menor tasa de informalidad a nivel nacional, existe una cuarta parte de la población ocupada en el sector informal. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización).

En Chihuahua se observa una tendencia a que la tasa o grado de urbanización se mantenga al alza en los próximos años y que la población que vive en zonas no urbanas prácticamente desaparezca. Esto representa un importante reto para la ciudad que, aunque la tasa de crecimiento poblacional disminuya, prácticamente todas las personas residirán en ella, demandando los servicios, el equipamiento y la infraestructura correspondientes. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización).

Se realiza el presente análisis urbano determinando un área de estudio, donde se analizan los elementos naturales y construidos del predio identificado como **lote de terreno número 4, de la manzana 8, zona 1, ubicado en la calle 91 (antes 36) numero 8406, con superficie de 1,238.00 m2., clave catastral 258-006-002; actualmente el predio en estudio se encuentra subutilizado (baldío), con uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR1)** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano vigente y mediante el presente estudio de planeación urbana **se hace la propuesta del cambio de uso de suelo a Habitacional H45 viv./ha. con el incremento del potencial urbano del coeficiente de ocupación del suelo (COS) a 0.85**, contribuyendo así a las políticas de al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

FUNDAMENTACION JURÍDICA.

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para las modificaciones y modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establecen en los Art. 73, 74 y 77 de la 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, decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E.

La fundamentación jurídica, se sustenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917
Última reforma DOF 28/05/2021

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, 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. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013

El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio.

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación. Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

A El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, 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.

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.

Párrafo reformado DOF 10-02-2014 B.

El Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia. El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión. La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016
Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

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:

I 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;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de 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;

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;

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

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

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo; VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección 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.

LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983
Última reforma DOF 16/02/2018

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".

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL**CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48
Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

Artículo 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y posee una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

Artículo reformado mediante Decreto No. 791-2012 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 64 del 11 de agosto de 2012

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

Párrafo adicionado mediante Decreto No. 562-14 V P.E.
publicado en el P.O.E. No. 9 del 31 de enero de 2015

Artículo 2. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

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. Los ramos a que se refiere el párrafo anterior, en forma enunciativa y no limitativa, serán los siguientes:

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.

Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O.
publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2021.09.04 /71

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

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

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el 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 prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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, del Plan Estatal de Seguridad Pública y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

La participación social deberá contar con representación de organizaciones de la sociedad civil, iniciativa privada, sector social, sector académico, delegados federales, pueblos indígenas, representación municipal y ciudadanía en general, a través de foros, consultas públicas, buzones físicos y electrónicos, reuniones con expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. Publicada en el Periódico Oficial del Estado 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.

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

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

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del sábado 02 de octubre de 2021.

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.

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, aumento en la densidad habitacional e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el aumento en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables.

En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80 Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013. Última reforma 27 de febrero del 2021.

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN.

En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN.

Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo. Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

ANTECEDENTES

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

La superficie del terreno es de 450.00 m2., es identificado como, **lote de terreno número 4, de la manzana 8, zona 1 ubicado en la calle 91 (antes 36) número 8406 colonia Aeropuerto de esta ciudad, superficie 1,238.00 clave catastral 258-006-002.**

El predio mide y linda:

- Por su frente en 25.00 metros, colinda con calle 91.
- Por su lado derecho en 50.00 metros, colinda con calle 15.
- Por su fondo en 25.00 colinda con lote 5.
- Y por su lado izquierdo en 50.00 metros, colinda con lote 3;

Instrumento que obra inscrito bajo número 2248, folios 133; libro 1667, de la Sección Primera, correspondiendo al inmueble actualmente el folio real 1162429 en el Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos, estado de Chihuahua. (Plano A03)

Localización del predio



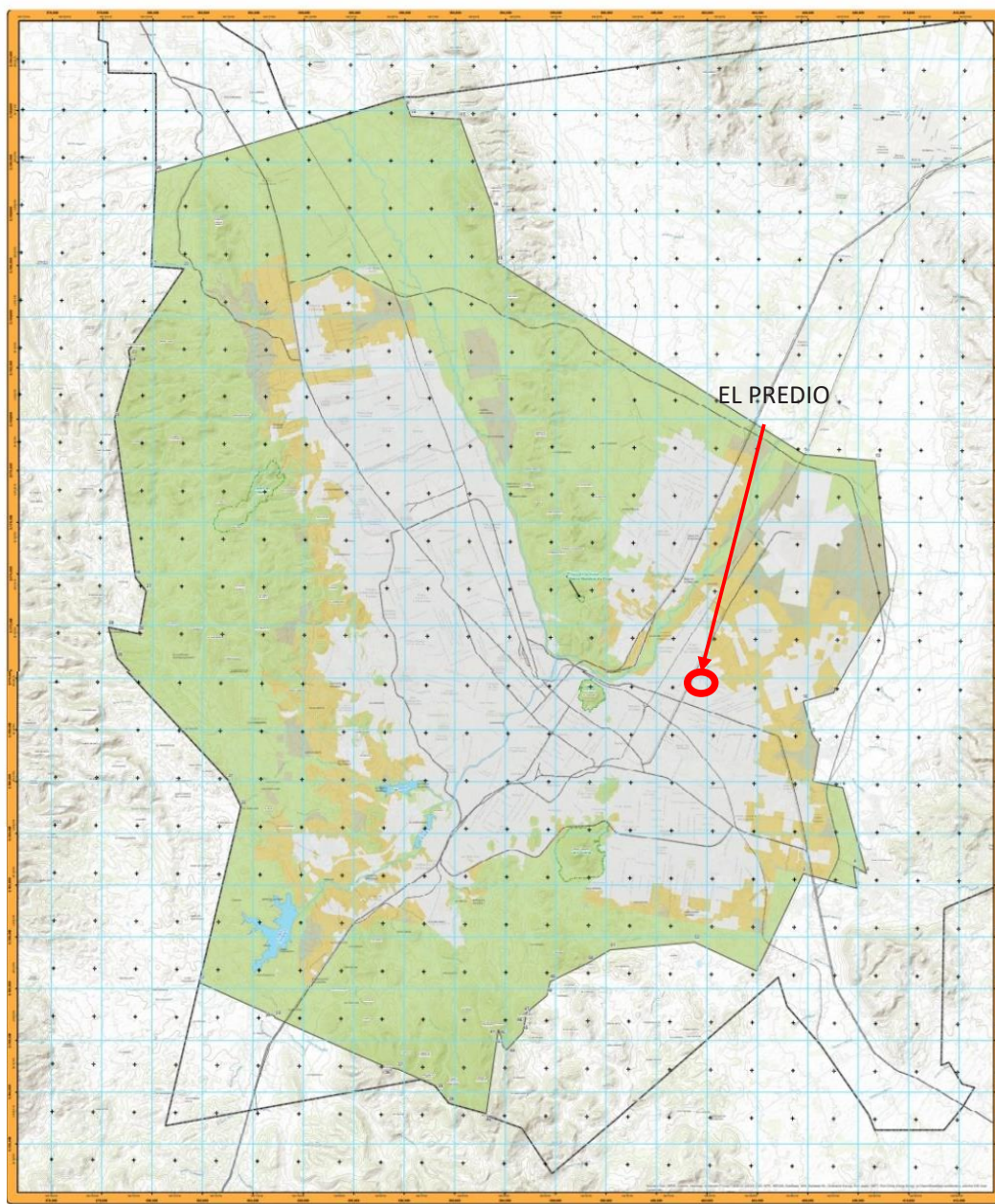
FUENTE: Imagen satelital de Google Earth.



El predio sujeto a cambio de uso de suelo.

UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA CIUDAD.

El predio se ubica al Este de esta ciudad, en la colonia denominada Aeropuerto.



FUENTE; Plano de Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

AREA DE ESTUDIO

El estudio de planeación urbana "258-006-002 Predio Calle 91" considera un área de estudio, que permita el análisis para determinar las potencialidades del predio, de una superficie aproximada de 145-06-33 has., situándose el predio al interior de esta poligonal y que comprende las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEBS) 12062,12077,12081,12113 de acuerdo a información de INEGI. (Plano A01).

El área de estudio está delimitada por vialidades y predios que conforman una poligonal y que a continuación se describen: Blvd. Juan Pablo II, calle 93, límite de la colonia Aeropuerto, calle 29, calle Sierra Pedernales y Periférico Vicente Lombardo Toledano.

Delimitación del Área de Estudio



FUENTE: Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

AMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

AMBITO REGIONAL.

El Municipio de Chihuahua se encuentra exactamente en el centro del estado, en el fin de la región denominada como la Meseta y el principio de la llamada sierra, limita al norte con el Municipio de Ahumada, al noroeste con el Municipio de Buenaventura, al oeste con el Municipio de Namiquipa y con el de Riva Palacio, al suroeste con el Municipio de Santa Isabel y con el Municipio de Satevó, al sur con el Municipio de Rosales y al este con el Municipio de Aquiles Serdán y con el Municipio de Aldama.

El Municipio de Chihuahua se encuentra en la latitud Norte de 28°38', longitud Oeste 106°04' y se localiza en una altitud de 1,455 msnm. Colinda al Norte con Buenaventura, Ahumada y Aldama; al Sur con Rosales, General Trías y Satevó; al Este con Aquiles Serdán y Aldama y al Oeste con Riva Palacio y Namiquipa. Tiene una superficie de 8,364.132 Km² y representa el 3.3% con respecto al Estado.

La Ciudad de Chihuahua dentro del Sistema Nacional de Ciudades es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

- 1) Agroindustrial (Juárez-Zacatecas)
- 2) Comercial (Juárez - México, D.F.)
- 3) Comercial (Topolobampo - Dallas, TX)



Fuente: Localización Regional PDU 2040.



Fuente: Municipios colindantes. PDU 2040.

El municipio de Chihuahua tiene como actividad económica principal la Industria de la transformación, de acuerdo a su aportación a la economía en personal ocupado, remuneraciones y valor agregado censal bruto. Durante la década de los noventa tiene lugar un periodo de impulso al desarrollo de vivienda social generalmente asociada a las fuentes de trabajo industrial ya establecidas, el entorno urbano se diversifica con la construcción de grandes proyectos de equipamiento urbano, pero sin contemplar la complementariedad entre usos de suelo.

AMBITO URBANO.

Chihuahua, por su ubicación es un área geográfica privilegiada, favorecida por ser la capital del Estado, y por encontrarse al centro de la entidad, logra ser un polo económico relevante, su economía se ve favorecida por la atracción de inversiones y su ventaja logística de comunicación, transporte y comercializaciones de bienes y servicios; La Ciudad por su localización estratégica forma parte de una zona de movilidad de mercancías que la integra a los corredores económicos y agroindustriales más importantes del país así como por ferrocarril, contribuye con 31.2% del PIB del estado con 170,680.8 millones de pesos para el 2019, ya que el INEGI no publica datos del PIB municipales, la Plataforma de Inteligencia Competitiva genera un cálculo de este respecto a PIB publicado Estatal, llamándolo, así como por Estimaciones del Producción Municipal (EPM).

El predio se ubica en la zona Este de la ciudad en donde tiene influencia por las instalaciones del Aeropuerto Roberto Fierro de la ciudad de Chihuahua, la central camionera, la central de abastos y por fraccionamientos habitacionales que se han llevado a cabo por desarrolladores privados, así como desarrollos de Industria de Bajo Impacto del sector maquilador.

AMBITO DE INFLUENCIA.

El predio se ubica en la colonia Aeropuerto en donde los usos de suelo mayormente corresponden a Mixto Suburbano de acuerdo a los usos de suelo propuestos por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, así como usos de suelo de Comercio y Servicios que se ubican frente a los corredores Blvd. Juan Pablo II y al Periférico Vicente Lombardo Toledano.

La zona de estudio y el predio se ubican al Este de la ciudad dentro del área de influencia de Subcentro Sur de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2040, también cuenta con la influencia de los corredores conformados por las vialidades Blvd. Juan Pablo II y al Periférico Vicente Lombardo Toledano, que cuentan con conexión con la ciudad y en donde se han desarrollan actividades de comercio y servicios propias de vialidades que se conforman de acceso y salida a la ciudad de Chihuahua. Al interior de la colonia Aeropuerto los predios son de 50.00m de frente por 50.00m de profundidad, y de 25.00m por 50.00m que se consideran como lote tipo, lotificación realizada por CORET, inicialmente para granjas.

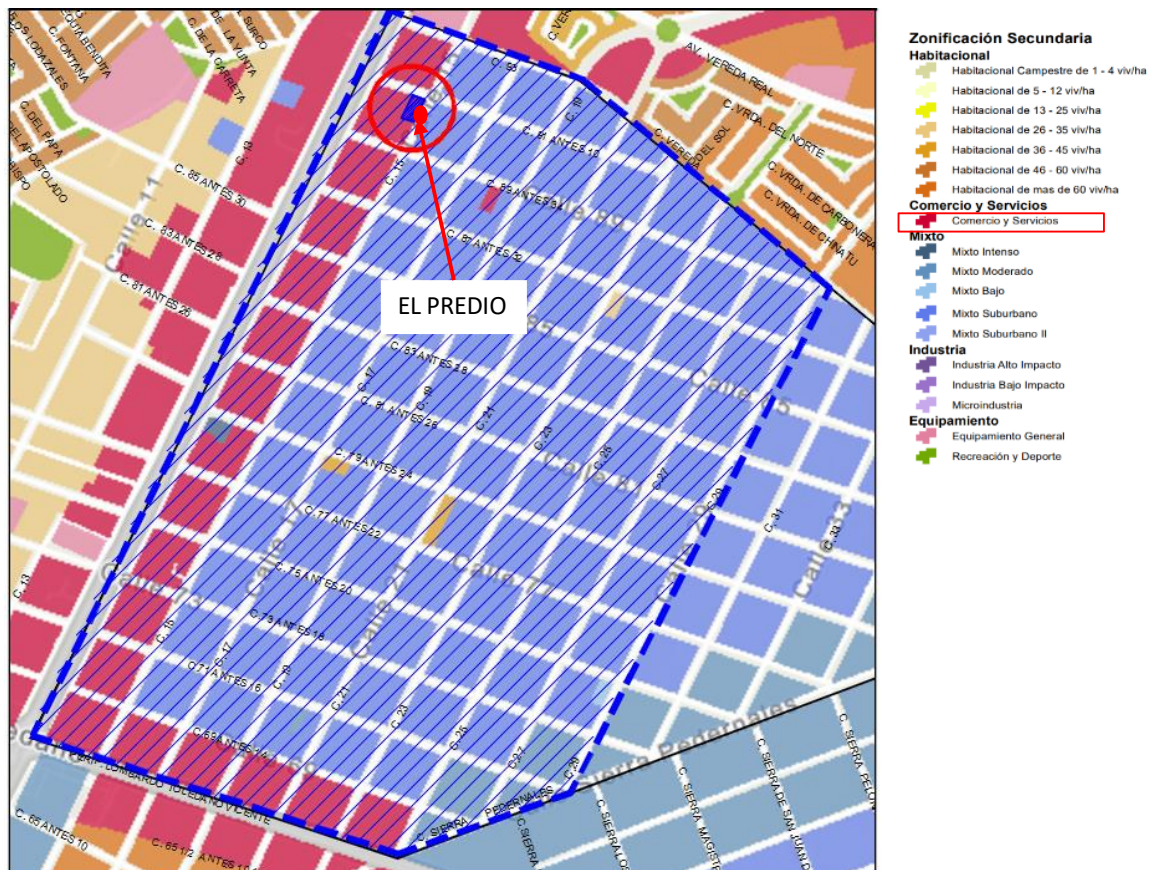
Las actividades que se han desarrollado es predios son para granjas, salones de eventos, corralones, talleres, bodegas y viviendas entre otras.

DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA EL PREDIO.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, es el instrumento de planeación que delinea el rumbo que permite la construcción de una mejor ciudad. El PDU busca facilitar el acceso a mejores oportunidades para todas las personas. Por la ubicación del predio, al Este de la ciudad en la colonia Aeropuerto, de conformidad a la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, publicado en el Periódico Oficial No 24, del 23 de marzo de 2024, el predio cuenta con uso de suelo **Comercio y Servicios (CMR1)**, con un **COS de 0.5 y CUS de 2.00**, **por medio del presente estudio de planeación se hace la propuesta de cambio de uso de suelo a Habitacional H45viv./ha. así como el incremento del potencial urbano COS a 0.85** de conformidad a la normatividad establecida. (Plano A04)

Usos de suelo del PDU2040.

Simbología



Fuente: Zonificación secundaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

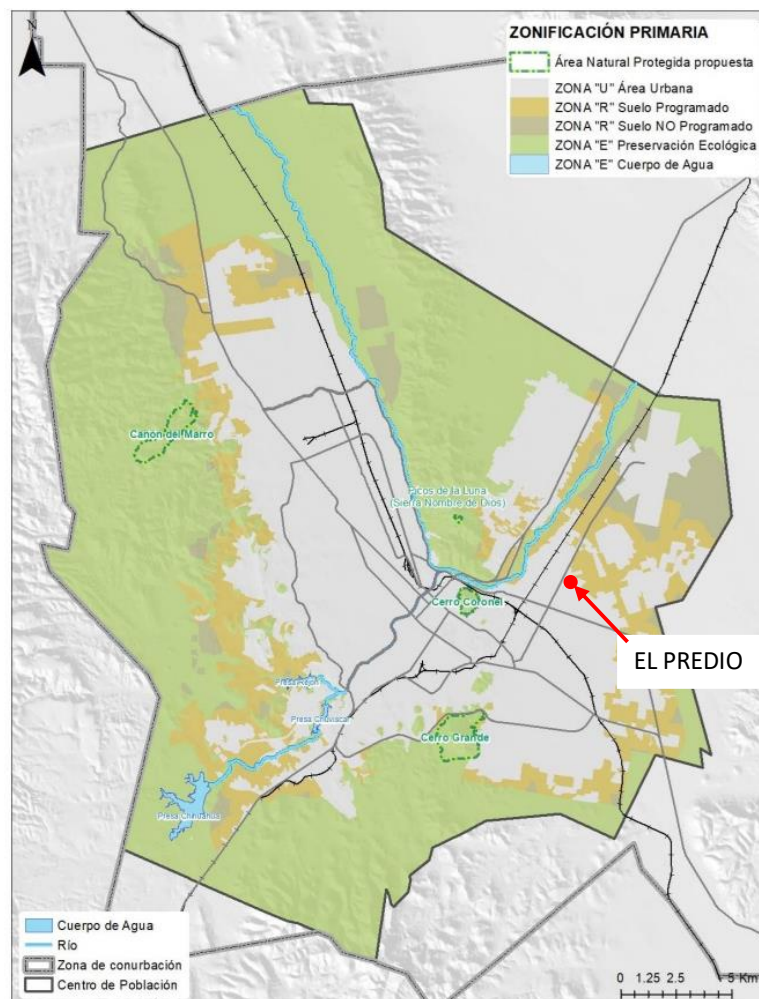
Zonificación Primaria.

La Zonificación Primaria del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, define el aprovechamiento territorial del centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen.

Zona U, Zona urbana de Chihuahua, es donde se incluyen todas las zonas urbanizables y construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata una vez obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Actualmente, esta zona representa en la zonificación primaria el 33.93% de la superficie total del centro de población de la Ciudad de Chihuahua, con 26,564.02 hectáreas.

El predio se ubica en la zona correspondiente al área urbana, Zona U urbanizable y construible, para el crecimiento urbano de la ciudad.

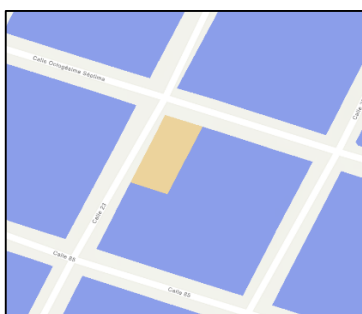
Zonificación Primaria del PDU 2040



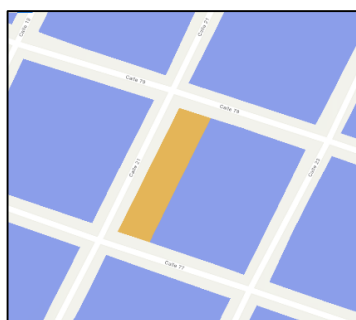
Fuente: Plano Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

En la colonia Aeropuerto se han realizado procesos de planeación para cambios de uso de suelo, es una zona que se encuentra en proceso de consolidación ya que carece de pavimentación en las calles y se cuenta con predios subutilizados (baldíos) sin embargo en la colonia ya se cuenta con los servicios básicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado público.

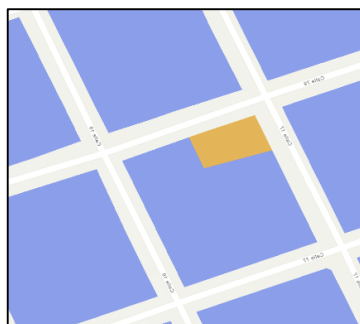
Cambios de uso de suelo que se han realizado en la colonia Aeropuerto.



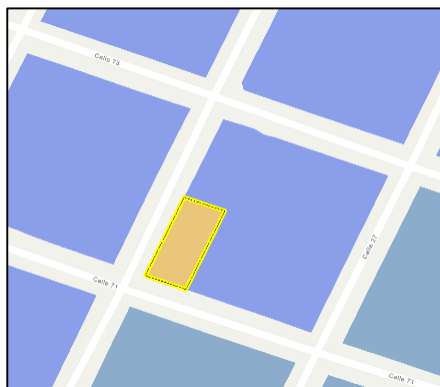
UBICACIÓN	CALLE 85 ESQ. CALLE 23
USO SUELO ORIGINAL	MIXTO SUBURBANO
USO AUTORIZADO	HABITACIONAL H35
DOCUMENTO DE AUTORIZACION	PDU SEPTIMA ACTUALIZACION



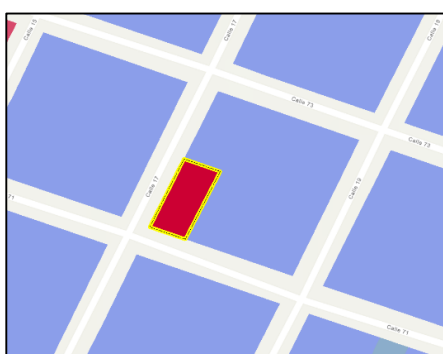
UBICACIÓN	CALLE 21 ESQ. CALLE 79
USO SUELO ORIGINAL	MIXTO SUBURBANO
USO AUTORIZADO	HABITACIONAL H45
DOCUMENTO DE AUTORIZACION	PDU SEPTIMA ACTUALIZACION



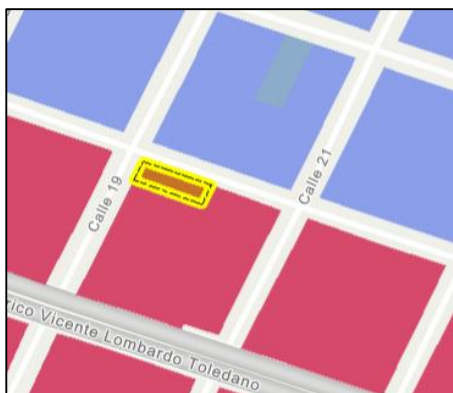
UBICACIÓN	CALLE 79 ESQ. CALLE 17
USO SUELO ORIGINAL	MIXTO SUBURBANO
USO AUTORIZADO	HABITACIONAL H45
DOCUMENTO DE AUTORIZACION	PDU SEPTIMA ACTUALIZACION



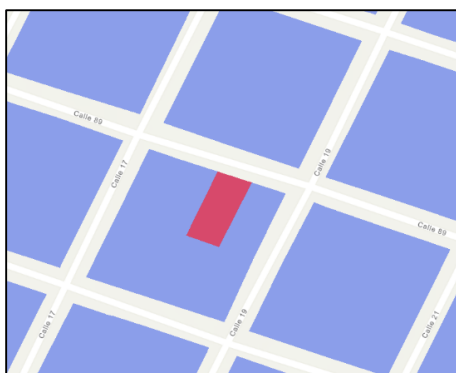
UBICACIÓN	CALLE 25 ESQ. CALLE 71
USO SUELO ORIGINAL	MIXTO SUBURBANO
USO AUTORIZADO	HABITACIONAL H35
DOCUMENTO DE AUTORIZACION	PO93_2023 Acuerdo 206/2023



UBICACIÓN	CALLE 25 ESQ. CALLE 71
USO SUELO ORIGINAL	MIXTO SUBURBANO
USO AUTORIZADO	COMERCIO Y SERVICIOS
DOCUMENTO DE AUTORIZACION	PO 09_2025 Acuerdo 214/2024



UBICACIÓN	CALLE 69 ESQ. CALLE 19
USO SUELO ORIGINAL	COMERCIO Y SERVICIOS
USO AUTORIZADO	HABITACIONAL H60
DOCUMENTO DE AUTORIZACION	PO98_2024 Acuerdo 178/2024



UBICACIÓN	CALLE 89 ESQ. CALLE 17
USO SUELO ORIGINAL	MIXTO SUBURBANO
USO AUTORIZADO	COMERCIO Y SERVICIOS
DOCUMENTO DE AUTORIZACION	PDU SEPTIMA ACTUALIZACION

ESTRUCTURA URBANA.

A partir de la publicación del plan de la ciudad en el 2009, la apuesta para estructurarla se basó en un modelo policéntrico soportado por un centro urbano, tres subcentros urbanos (el norte y sureste ya delimitados y uno nuevo hacia el sur poniente), siete centros de distrito, y equipamientos, conectados por una red de vialidades primarias y secundarias que se habían venido consolidando con el tiempo.

El plan establece como estrategia la promoción de esta estructura promoviendo la densificación urbana y la mixtura de usos de suelo en zonas servidas.

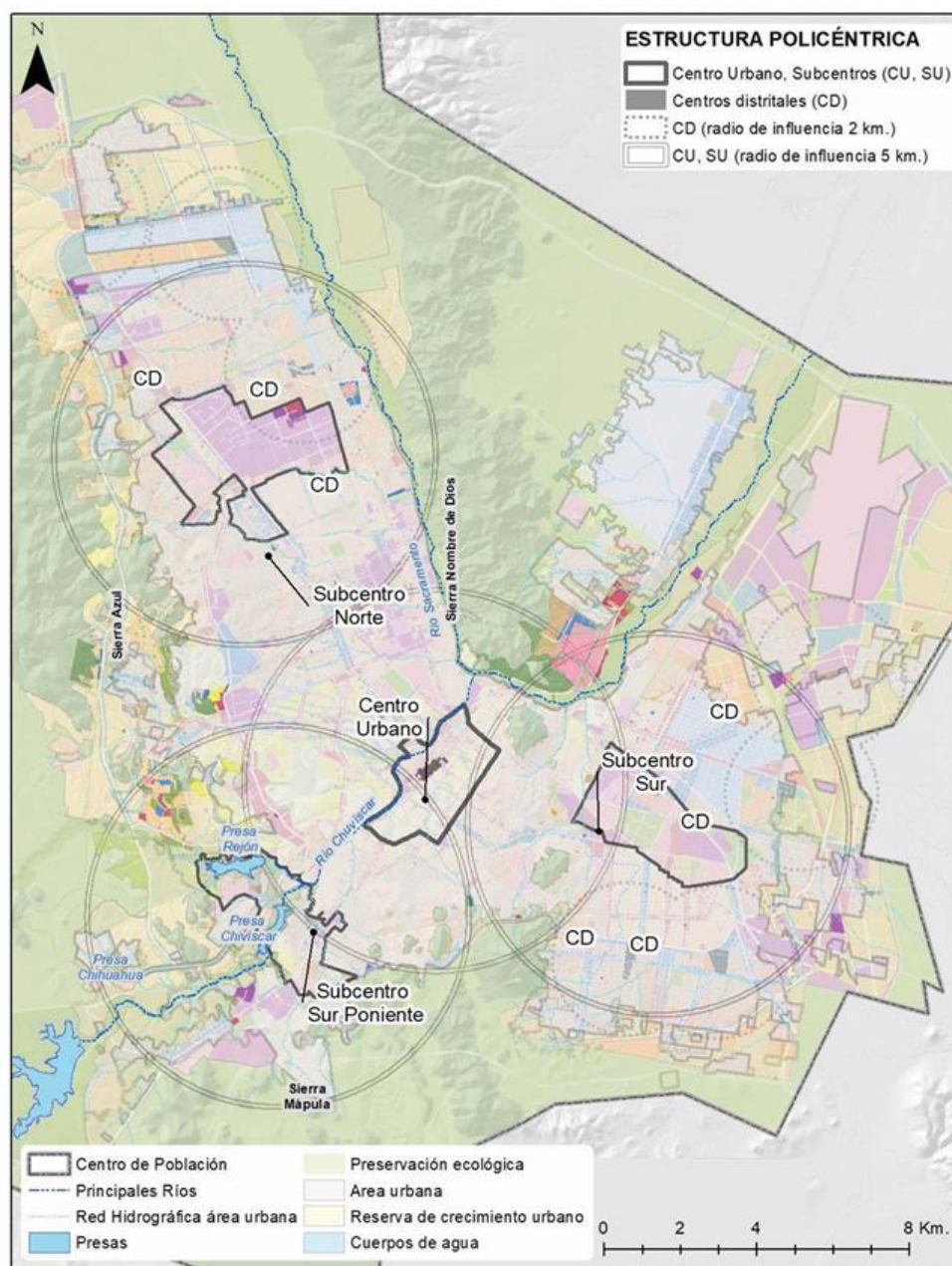
De hecho, el primer objetivo del plan es consolidar a la ciudad como un modelo compacto y estructurarla a partir de esta red policéntrica. Actualmente esta estrategia no ha logrado un impacto favorable tanto en la compactación de la ciudad, como en la función y equilibrio de su estructura urbana.

De la estructura policéntrica se resalta que en un periodo de 10 años del 2010 al 2020 tanto Centro Urbano y como todos los Subcentros se han despoblado, específicamente el Subcentro Sur es el que mayor pérdida de población ha tenido proporcionalmente. En cuanto a la vocación por uso de suelo en el Centro Urbano predomina el uso habitacional y los corredores; en el Subcentro Norte el uso industrial; en el Subcentro Sur, industrial, recreación y deporte; y en el Subcentro Sur poniente, equipamiento, recreación y deporte.

En cuanto a las densidades el Subcentro Sur y el Centro Urbano son los que menor densidad de población tienen, sin embargo, se mantienen mayores a la densidad de población bruta de toda el área urbana al 2020 de 33.85 hab/ha. El Subcentro Norte cuenta con la mayor densidad de población alcanzado 116.71 hab/ha.

En cuanto a los Centros Distritales (CD), el PDU2040 estableció en su estrategia siete de ellos distribuidos en la mancha urbana para consolidar los servicios, equipamiento, empleo y accesibilidad de la población que habita en la zona, el área de influencia del Centro Distrital es de 2 kilómetros. Los siete Centros Distritales; "Norte, Granjas del Valle, Nogales, Tabalaopa, Lombardo Toledano, Ranchería Juárez y División del Norte", cada uno de ellos con características y situaciones particulares que influyen en su consolidación y operación, no han logrado consolidarse y cubrir las necesidades de actividades y servicios que requieren los habitantes dentro de su área de influencia.

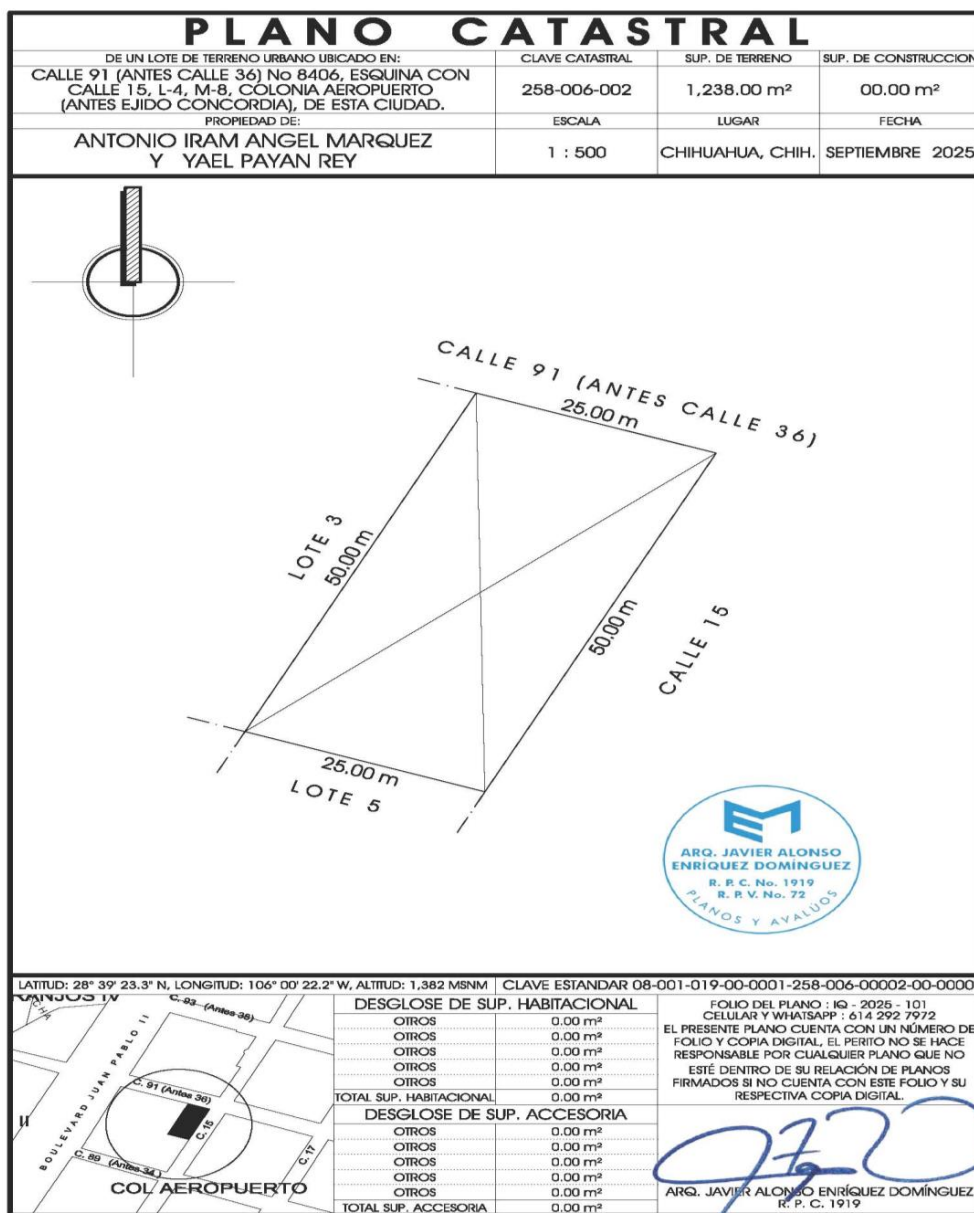
El uso de suelo predominante en seis de los siete Centros Distritales es el Habitacional, sobre todo el de H35 y H45. Aun así, destaca también el uso de Recreación y Deporte e Industrial Bajo Impacto. Particularmente los Centro Distritales Nogales y Ranchera Juárez, pueden considerarse los de mayor consolidación, respecto a los demás concentradores pactados. En cuanto a los Centros Distritales, Norte, Granjas del Valle, Tabalaopa, Lombardo Toledano y División del Norte, presentan menores concentraciones de población y vivienda, así como de lugares de empleo. Se resalta que el Centro Distrital Lombardo Toledano con la menor densidad de población (1.82 hab/ha).

Estructura urbana policéntrica.

Fuente: Plano Estructura Urbana. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización. IMPLAN (2020). Cartografía en base a Plan Director Visión 2040.

REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

Se celebra contrato de compraventa por una parte la señora Rossana Flores Montana, como parte vendedora; y, por otra parte, los señores Yael Payan Rey y Antonio Iram Ángel Márquez que se les denomina como la parte compradora, y formalizan un contrato de compraventa del lote de terreno urbano número 4 de la manzana 8, zona 1 ubicado en calle 91 (antes 36) número 8406, colonia Aeropuerto de esta ciudad de Chihuahua con una superficie de 1,238.00 m². clave catastral 258-006-002, inscrito bajo el número 2248, folios 133, del libro 1667 de la Sección Primera correspondiendo al folio real 1162429, en el Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos, estado de Chihuahua. (Plano A02 y A03).



Fuente: Información del plano catastral.

DIAGNOSTICO

MEDIO NATURAL

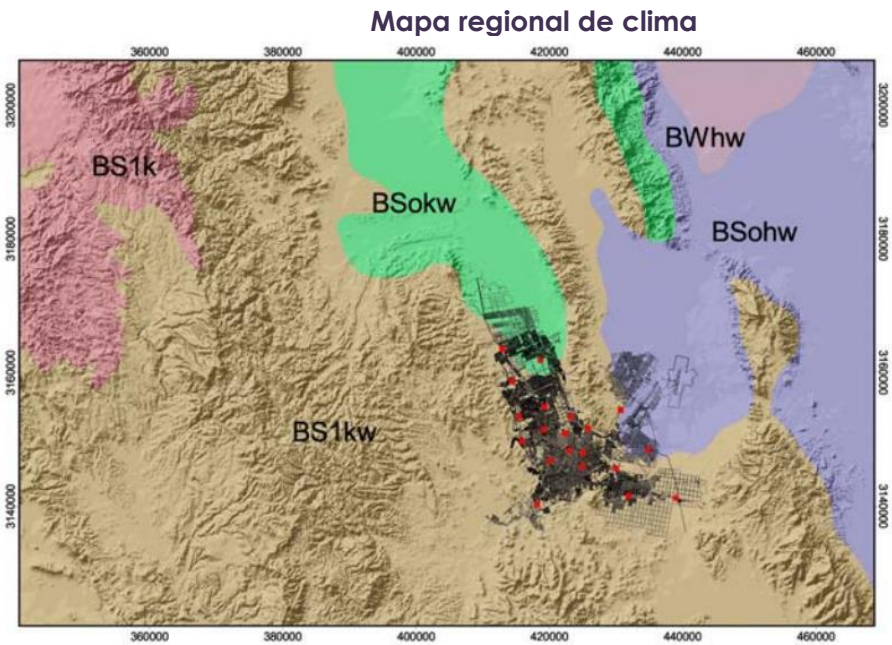
CLIMA, TEMPERATURA Y PRECIPITACIÓN.

Con base en la clasificación de Köppen, modificado E. García (1989), los climas que se presentan en el municipio de Chihuahua son los siguientes:

Tabla de clasificación de climas CLIMA.

BS ₀ kw	Clima seco y árido, es muy extremoso con un verano fresco y largo y precipitaciones invernales menores a 5%
BS ₀ hw	Clima seco, es muy extremoso y precipitaciones invernales menores a 10%
BS ₁ kw	Clima seco es muy extremoso y precipitaciones invernales menores a 5%

FUENTE: Köppen, modificado por E. García



FUENTE: Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua

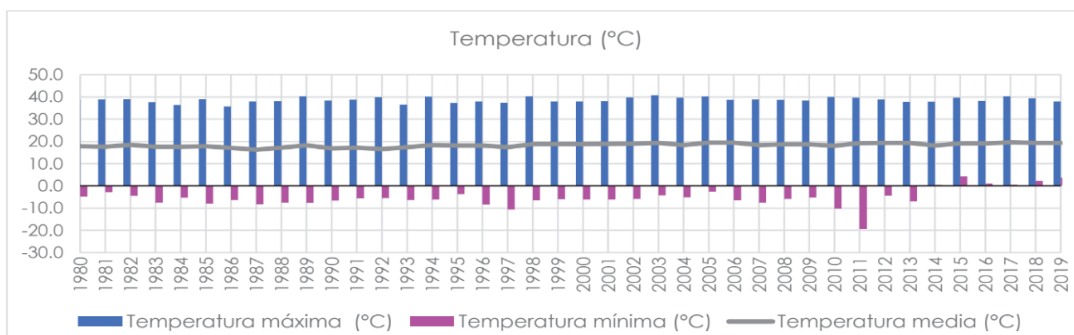
Según la clasificación KÖPPEN, la mayor parte del centro de población se encuentra en la región climática BS₁kw, semiárida, templado, con temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperaturas del mes más caliente mayor de 22°C, con lluvias en verano. Hacia el oriente de la ciudad se encuentra la región BS₀hw, la cual es árida, semicálido, con temperatura entre 18°C y 22°C, con temperatura del mes más frío menor de 18°C y temperatura del mes más caliente mayor de 22°C.

Se distingue la localización de los tres tipos de climas en el centro de población, siendo el semiárido el que prevalece en la zona urbanizada y, a medida que se aleja de ella, el clima se vuelve árido, correspondiendo al tipo de suelo y coberturas que están presentes.

La temperatura máxima extrema ocurrió en el año de 1939 y fue de 41.2° C y la mínima extrema en 1949 y fue de -15.0° C y en 2011 de -17°C. Los grados horas calor son de 2,855 horas y los grados horas frío de 736.8 horas.

A partir del año 2014 al año 2019 se identifica una tendencia inusual del aumento de las temperaturas mínimas, por encima de los 0°C de temperatura. La amplitud de temperatura del ciclo anual ronda entre los 26°C a los 39.8°C, excluyendo el evento extremo mínimo del año 2011.

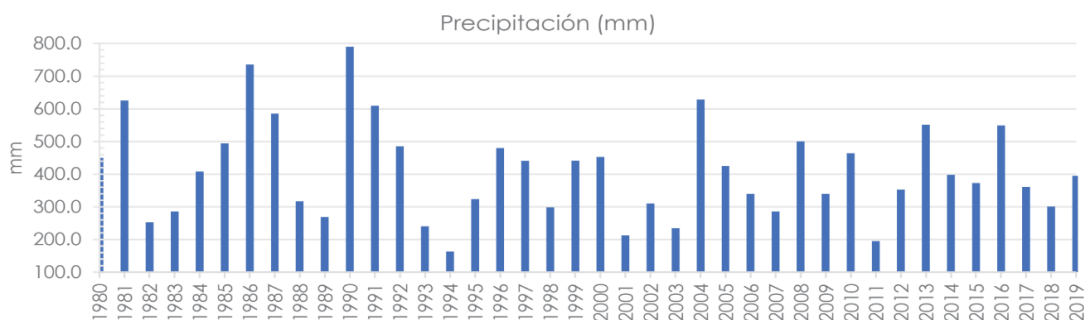
Promedio multianual de temperatura ciudad de Chihuahua



FUENTE. Promedio multianual de temperatura. Elaboración IMPLAN con datos de CONAGUA 2020. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040. Séptima Actualización

En relación con la precipitación, en los años 1981, 1986, 1990, 1991 y 2004 se registró la precipitación acumulada más alta; se identifica el índice más alto para el año de 1990, con 789.6 mm en el año, el cual se caracteriza por el evento conocido como la "tromba del 90", con una precipitación máxima (durante 24 horas) de 100.5 mm. Ver Figura 2 de este documento.

Precipitación pluvial ciudad de Chihuahua



FUENTE. Promedio multianual de precipitación. Elaboración IMPLAN con datos de CONAGUA 2020. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040. Séptima Actualización

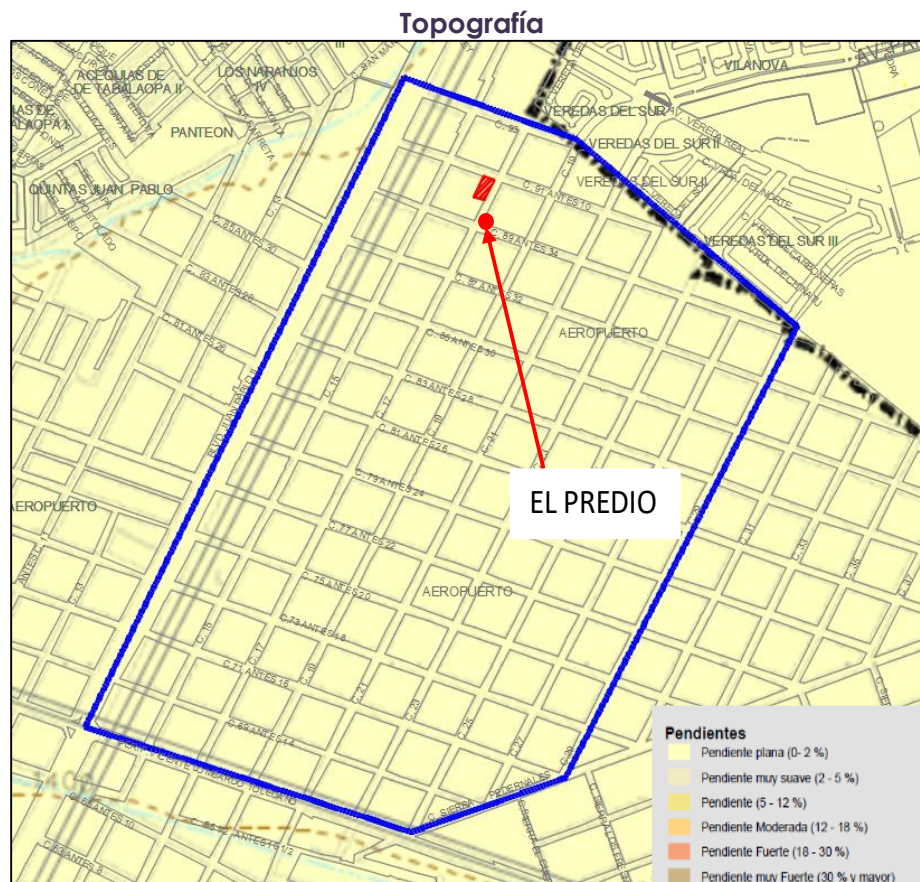
Vientos dominantes.

Los vientos predominantes en la ciudad y en el área de estudio provienen del sur - sureste en la mayoría de los meses del año. Prevalecen vientos del este - sureste de junio a septiembre. Y en los meses de octubre a mayo hay presencia de vientos del sur - suroeste, con rangos de velocidad media entre 1.3 y 3.88 km/hr.

TOPOGRAFÍA.

El área de estudio cuenta con pendiente topográfica del 0 al 2%, en la zona donde se ubica el predio la pendiente topográfica es la misma, ésta zona es plana sin embargo la pendiente con que cuenta permite el desalojo de los escurrimientos pluviales por las vialidades al Este de la zona.

La topografía de la zona es apta para el desarrollo urbano y no presenta dificultad para el desarrollo en la zona.



Fuente: Carta Topográfica y Pendientes de Terreno. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

VEGETACIÓN.

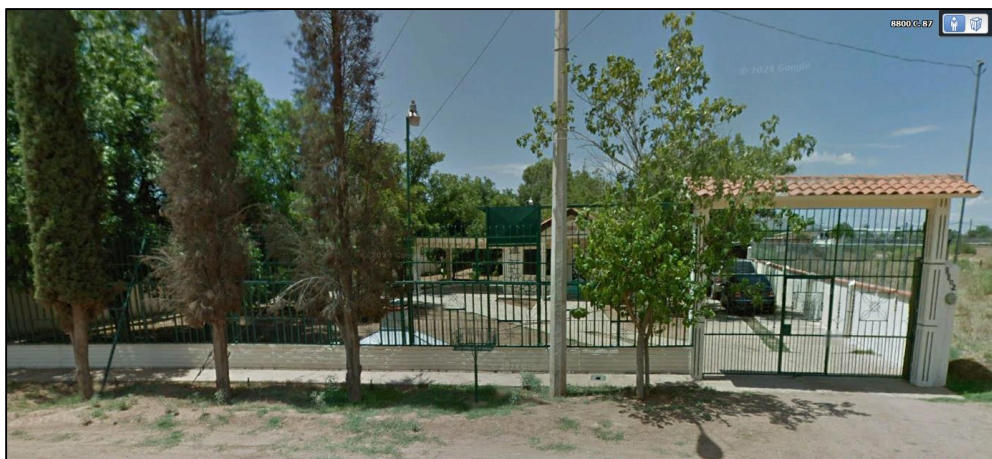
La flora representativa de la meseta son los pastizales, que son usados para la cría del ganado, además de algunas especies de agaves, yucas y cactáceas, leguminosas como el huizache, guamúchil, quiebre hacha, zacate, peyote,

bonete, hojosas y chaparral espinoso. En las zonas altas de las serranías se desarrollan plantas coníferas de varios tipos, como pino, encino y madroño. La vegetación desempeña un importante papel en la regulación de la calidad del aire mediante la eliminación de contaminantes de la atmósfera.

Entre las principales especies de fauna que habitan el municipio de Chihuahua están en la zona de valles paloma güilota y alas blancas, conejo y liebre, mientras que en las zonas montañosas son comunes el puma, gato montés y coyote. En varios se han reportado la presencia de osos en las Sierras de Majalca y Sierra Azul.

La zona donde se ubica el predio, por estar en el área urbana, la vegetación es escasa, predominando en los predios baldíos con pastizal natural y presencia de matorrales regularmente de gatuños. Existe vegetación que ha sido implantada por los habitantes en sus viviendas y está constituida por árboles como mora macho, palmas, lilas y pinos. En algunas de las viviendas se encuentran plantas de ornato.

Vegetación existente en la zona de estudio



Vegetación en la zona de estudio



Vegetación en la zona de estudio

HIDROLOGIA.

En la Ciudad de Chihuahua los dos principales ríos son, el Río Chuvíscar y Sacramento.

El río Sacramento, que nace también en el territorio del municipio, en las serranías de Majalca y discurre inicialmente hacia el este del predio y luego hacia el sur, hasta unirse al Río Chuvíscar en las orillas de la ciudad de Chihuahua.

La cuenca del río Sacramento, hasta su confluencia con el río Chuvíscar tiene una superficie de 1,084.4 Km², hasta ese mismo sitio, recoge los excedentes de la lluvia de la cuenca del río Chuvíscar Cuenca Alta una superficie de 682.86 Km², es decir que, a la confluencia de los dos ríos, el área drenada suma un total de 1,767.26 Km², continua hacia la boquilla de Aldama.

El Río Chuvíscar nace en los límites del municipio con el de Riva Palacio, es represado en las Presas Chihuahua y Chuvíscar; ambos ríos atraviesan la capital del estado Chihuahua, posteriormente se internan en el vecino municipio de Aldama, donde desagua en el Río Conchos.

Al Norte del predio y en el área de estudio se ubica el arroyo La Concordia.

El centro de población cuenta dentro de sus límites con 3 presas: presa Chihuahua, presa Chuvíscar y presa El Rejón que, en conjunto, alcanzan una cobertura de alrededor de 400 hectáreas. Al centro de población lo recorren 82 escurrimientos que suman 1,496 kilómetros de longitud, los cuales desembocan en 23 cuerpos de agua intermitentes, y a su vez en los dos ríos principales, el Río Chuvíscar y el Río Sacramento (tributario del Río Chuvíscar) que se unen en las inmediaciones de la cabecera municipal. Estos ríos recorren 54 kilómetros lineales en su trayecto dentro del centro de población, continuando hacia la ciudad de Aldama hasta unirse eventualmente al Río Conchos.

Arroyo "La Concordia".

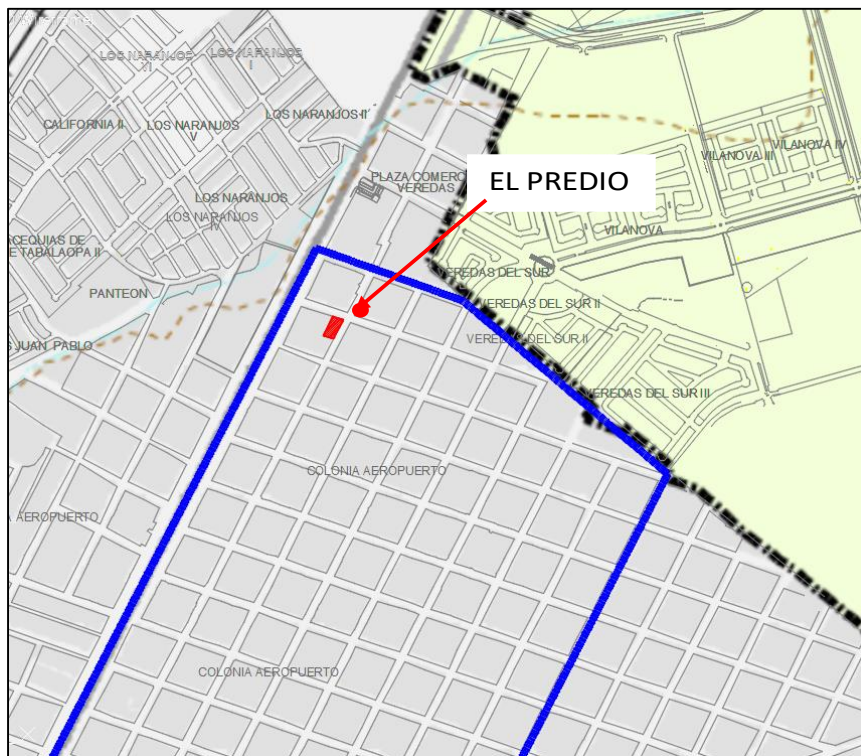
Nace al sur de la ciudad, cerca de los terrenos de mantenimiento de ferromex, se levantó un total de 5.117 kms de longitud, de los cuales 3.328 kms conducen el agua por las calles ocasionando áreas de inundación y vados difíciles de transitar durante el tiempo que corre el agua.

Una sección chica de 3.50 m x 1.80 m está en (CON 1+301) del puente del Periférico Vicente Lombardo Toledano.

Cabe hacer notar que la llegada al Río Chuvíscar, es mediante una lámina de agua repartida entre las calles que baja a las tierras de cultivo aledañas al río, para después llegar a éste.

Se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes por cruzar calles que trabajan como vados o bien ampliar las estructuras ya existentes para mejorar su funcionamiento hidráulico.

El predio por su ubicación, **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en él, ya que se encuentra a 1,500 metros al Noroeste del arroyo La Concordia, este escurrimiento no representa riesgo para el predio.**



FUENTE: PDU2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización. Plano Riesgos. DG 902 Riesgos Hidrometeorológicos.

MEDIO FISICO

ASPECTOS SOCIOECONOMICOS.

La distribución de la población en el Municipio de Chihuahua ha variado en los últimos cien años, los registros censales muestran que en 1900 la población del Municipio fue de 34,142 habitantes, distribuida en 3,737 habitantes de la zona rural y 30,405 habitantes en la Ciudad de Chihuahua. Esto es un 12 % de la población vivía en el área rural. Mientras que en el año 2010 la población de la zona rural fue de 10,311 habitantes y en la Ciudad de Chihuahua fue de 809,232 habitantes. Solo un 1.25% de la población habitaba la zona rural.

En lo económico, si bien la ciudad experimentó un cambio importante a partir de la construcción de zonas industriales, para finales de 2019, la ciudad que ya contaba con 36,817 unidades económicas registradas en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, DENUE, (INEGI), conserva por un lado centros de trabajo masivos en zonas centrales de la mancha urbana y centros de trabajo menores dispersos en corredores urbanos de la estructura vial, lo que no favorece a la dinámica de la periferia en cuanto a la accesibilidad a centros de trabajo próximos.

Según el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO) hace la publicación del Índice de la Competitividad Urbana (ICU) 2021, en el cual analiza la competitividad de la Ciudad Chihuahua, que contempla la trayectoria 2010-2021 en materia de competitividad, ocupando Chihuahua en 2021 el lugar 10 entre 23 ciudades de 500 mil a un millón de habitantes, mientras que en 2010 ocupaba la 11ª posición, lo que resulta en tan solo una modesta ganancia de un lugar en los últimos 10 años.



Fuente: Índice de Competitividad Urbana IMCO 2021.

El común denominador para los índices regional e IMCO son: la innovación y el desarrollo tecnológico, infraestructura, seguridad y violencia, ecosistema emprendedor-empresarial, conservación del medio ambiente, políticas económicas y calidad de empleo. Los principales retos de la ciudad el emprendimiento, la innovación y la calidad del empleo, mismos que están siendo atendidos por la estrategia conjunta entre estado y municipio y sector privado denominada "Chihuahua Futura".

POBLACIÓN.

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

De acuerdo a información de CONAPO a 2020 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes aproximadamente, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual. De conformidad al porcentaje de población asentada en la ciudad, la información municipal es representativa de la ciudad de Chihuahua ya que concentra el 98.7% de la población municipal.

De conformidad a información estadística del DENUE 2020 de INEGI se presenta la información de los AGEBs 12062, 12077, 12081, 12113, que se ubican dentro del área de estudio, en ésta se encuentra una población de 1,699 habitantes, de los cuales el 52% es población femenina y el 46% es la población masculina. La población de 0 a 29 años es el 44% y el 49% es la población de 30 a 59 años.

Población en el área de estudio

Población		
	Población total	1,699
	Población femenina	885
	Población masculina	790
	Población de 0 a 14 años	420
	Población de 15 a 29 años	328
	Población de 30 a 59 años	834
	Población de 60 años y más	58
	Población con discapacidad	4
Fecha de actualización: 2020		

Fuente: DENUE, INEGI 2020.

La densidad de población en el área de estudio donde se ubica el predio es de 12 hab/ha., siendo una densidad muy baja.

VIVIENDA.

El sector de la vivienda es esencial para la economía, pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente, también se generó un crecimiento desordenado que ha deteriorado la calidad de vida de la población. Actualmente este sector continúa enfrentando un reto en todo el país, no obstante, se observan significativos esfuerzos en materia de políticas y financiamiento.

La política de vivienda aplicada en años recientes, es uno de los aspectos que mayor influencia tuvo en el proceso de expansión desordenado de la ciudad. Según datos de INEGI, el total de viviendas particulares habitadas en el municipio asciende a 300,786 viviendas.

En el área de estudio donde se ubica el predio, predomina la vivienda unifamiliar se encuentran un total de 510 viviendas de las cuales 46% son viviendas particulares habitadas.

En la zona se localizan distintos tipos de viviendas, donde varía el tipo de construcción, el tipo de urbanización, el nivel socioeconómico, entre otros factores, destacando la gran cantidad de granjas en la zona, talleres, corralones y salones de eventos. En general la zona presenta falta de consolidación, debido a la dispersión, no hay uniformidad en las construcciones, hay carencias de servicios e infraestructura. Muchas de las viviendas en la colonia Aeropuerto se han construido bardeadas en su perímetro. Al norte del predio se han desarrollado fraccionamientos habitacionales promovidos por desarrolladores privados, algunos de ellos son: Veredas del Sur (tres etapas), los naranjos (varias etapas) Quintas San Pablo, Vilanova.

El predio cuenta con todos los servicios a pie de lote.

Viviendas en el Área de Estudio

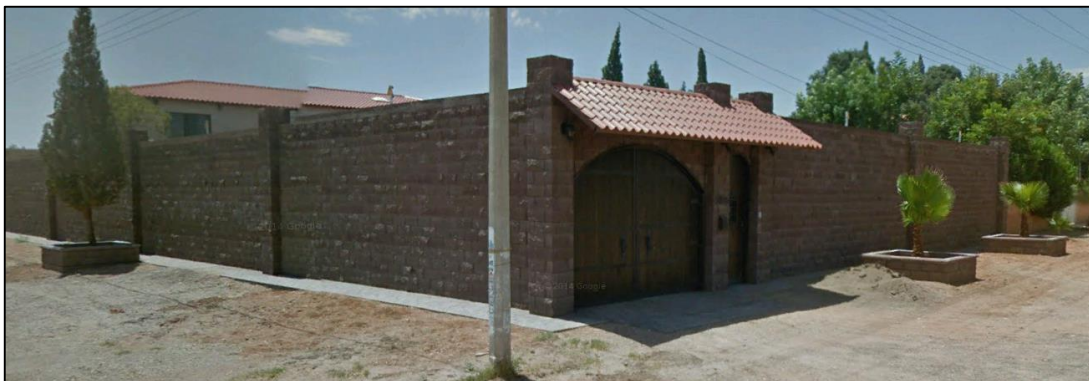
Viviendas		
	Total de viviendas	510
	Total de viviendas particulares	348
	Viviendas particulares habitadas	237
	Viviendas particulares no habitadas	77

Fuente: DENUE DE INEGI 2020.

Tipología de vivienda en la zona de estudio



Vivienda predio en la colonia Aeropuerto



Vivienda en la colonia Aeropuerto muchas viviendas se encuentran bardeadas en su perímetro.

En la totalidad del área de estudio las viviendas, el número de habitantes es menor a 3 ocupantes por vivienda.

Características de las viviendas particulares habitadas

	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	229
	Con energía eléctrica	237
	Con servicio sanitario	237
	Con drenaje	237

Fuente: DENE DE INEGI 2020.

A continuación, se presentan características del entorno urbano del área de estudio.

Características del entorno urbano					
Características del entorno urbano					
Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
Recubrimiento de la calle	0	37	66	0	0
Rampa para silla de ruedas	0	19	84	0	0
Paso peatonal	0	1	102	0	0
Banqueta	1	51	51	0	0
Guarnición	0	28	75	0	0
Ciclovia	0	0	103	0	0
Ciclocarril	0	0	103	0	0
Alumbrado público	7	87	9	0	0
Letrero con nombre de la calle	36	59	8	0	0
Teléfono público	0	2	101	0	0
Árboles y palmeras	14	66	23	0	0
Semáforo para peatón	0	2	101	0	0
Semáforo auditivo	0	0	103	0	0
Parada de transporte colectivo	0	6	97	0	0
Estación para bicicleta	0	0	103	0	0
Alcantarilla de drenaje pluvial	0	0	103	0	0
Transporte colectivo	2	31	70	0	0
Sin restricción del paso a peatones	0	0	103	0	0
Sin restricción del paso a automóviles	0	0	103	0	0
Puesto semifijo	0	9	94	0	0
Puesto ambulante	0	5	98	0	0

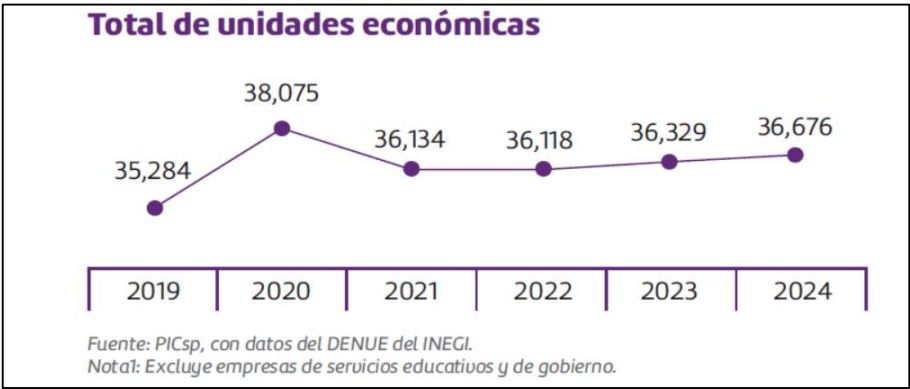
Fuente: DENE DE INEGI 2020.

POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA.

En cuanto al sector económico se refiere, Chihuahua como municipio ocupa el 2do lugar, aportando el 35% del total en el estado; se considera un municipio medianamente diversificado, es decir, existe un balance en las actividades económicas, con una fuerte presencia de empresas industriales y constructoras, pero el sector terciario es el de mayor peso, principalmente por el sector gubernamental, el comercio, transporte y los servicios relacionados con la industria.

El desarrollo económico se ve resguardado por la Población Económicamente Activa (PEA), donde INEGI considera como población con capacidad de desarrollo laboral a quienes tengan 12 o más años, siendo así que un 56% de la población del municipio queda dentro de ese rango, y de este último un 95.1% se considera como Población Ocupada (PO). Según la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) del INEGI, durante el segundo trimestre del 2024, el municipio de Chihuahua contaba con una población ocupada de 475,613 personas.

En 2024, el municipio de Chihuahua experimentó un aumento del 1% en el total de unidades económicas respecto al año anterior. Las unidades del sector secundario representaron el 10% del total, con 3,614 establecimientos, lo que refleja su dinamismo y aporte al desarrollo económico local. Este sector mostró un crecimiento del 3.5% en unidades económicas desde 2019, destacando su diversidad y expansión en el municipio.

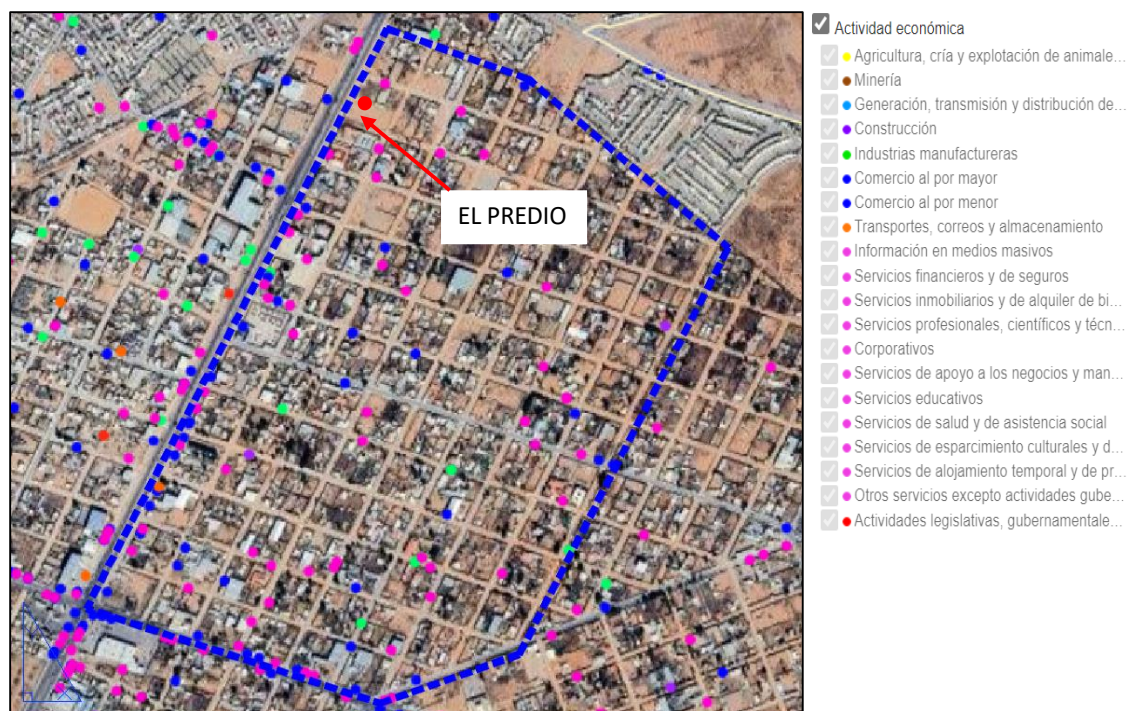


La mayoría de las unidades económicas en el municipio de Chihuahua se concentran en los sectores de servicios y transporte (50.49%) y comercio (39.6%), mientras que la industria manufacturera representa el 8.4% y otras actividades el 3%. En términos económicos el 90.1% pertenece al sector terciario, el 9.9% al secundario y solo el 0.02% al primario.

El 39% de la población ocupada en el municipio de Chihuahua trabaja principalmente en empresas pequeñas, con menos de 10 empleados, mientras que el 38% se desempeña en establecimientos con 51 o más trabajadores. Un 12% labora en empresas de 16 a 50 empleados, y el 4% en negocios de 11 a 15 personas. Además, el 7% de la población ocupada no se especifica en ninguna categoría.

De conformidad a los datos del INEGI dentro del área de estudio se ubican establecimientos económicos de conformidad a información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), que van desde comercio al por mayor, comercio al por menor, establecimientos como corralones, bloqueras, talleres, bodegas y salones de eventos.

Actividades económicas en el área de estudio



Fuente: Actividades económicas en el área de estudio. Datos del DENUE de INEGI 2023.

USO DE SUELO HABITACIONAL.

La Ciudad de Chihuahua ha mostrado un acelerado crecimiento demográfico que se ha traducido en un rápido proceso de urbanización, el crecimiento del área urbana ha sido acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa.

Durante el periodo 1970 a 2005 el ritmo de expansión hizo que ella creciera de 3,815 Has. a 19,024 Has. El crecimiento poblacional, acompañado de un acelerado crecimiento de la superficie urbana ha originado un patrón de localización disperso, lo cual se observa en la disminución gradual de la densidad de población. Esta pasó de 67.35 Hab/ha., en 1970 a 37.51 Hab/ha., en el año 2005.

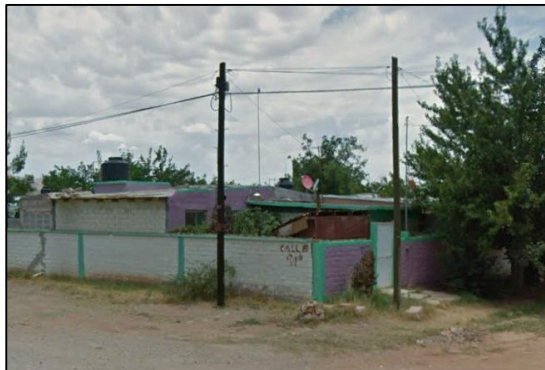
De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente (PDU 2040) en el área de estudio, la colonia Aeropuerto se define con un uso de suelo predominante Mixto Suburbano, en donde este uso de suelo permite vivienda unifamiliar y plurifamiliar, además, al Norte del área de estudio se encuentran fraccionamientos con usos de suelo habitacional de densidades H35, H45 y H60+ viv/ha.

Las construcciones en la colonia Aeropuerto son de materiales como block y ladrillo, y las vialidades en esta colonia carecen de pavimento. Dentro del área de estudio los usos habitacionales se encuentran mezclados con usos comerciales y de servicios.



Viviendas en la colonia Aeropuerto

Predomina en la zona de estudio tipología de vivienda muy variada en cuanto a las fachadas y construcciones ya que son de acuerdo a viviendas que han sido construidas por los propietarios, la vivienda de autoconstrucción cuenta con diferentes calidades de edificación, en su mayoría los techos son de concreto; las paredes de tabique, siendo algunas de ellas de adobe, block o concreto; es una zona consolidada con escasos predios baldíos.



Viviendas en la colonia Aeropuerto



Viviendas en la colonia Aeropuerto

COMERCIO Y SERVICIOS.

Como usos comerciales se presentan zonas homogéneas que se desarrollan a lo largo de las vialidades Blvd. Juan Pablo II y el Periférico Vicente Lombardo Toledano por ser vialidades que dan acceso a la ciudad, los negocios corresponden a pequeño y mediano comercio.

Al interior del área de estudio el comercio se presenta mezclado, como comercio no especializado, en forma de pequeñas tiendas o expendios de productos básicos o menudeo.

En el Periférico Vicente Lombardo Toledano y Blvd. Juan Pablo II, es donde se concentra más actividad comercial, se encuentra instalado comercio de establecimientos de alimentos, tiendas de conveniencia, bodegas distribuidoras de productos, gaseras, gasolineras, llanteras, salones de eventos.



Comercio en Blvd. Juan Pablo II.



Comercio Periférico Vicente Lombardo Toledano.



Comercio en Blvd. Juan Pablo II.

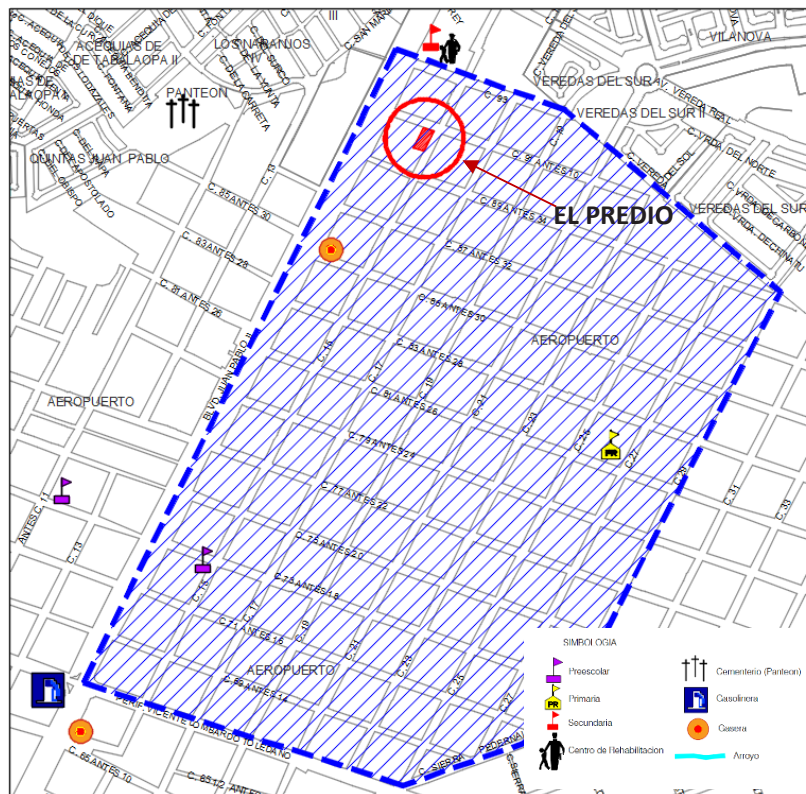
EQUIPAMIENTO URBANO.

El equipamiento urbano es la base material para otorgar los servicios básicos a la población y en forma integral con la vivienda, infraestructura y suelo permite una distribución socio-espacial, estructura la ciudad de manera interna y permite una ordenación del territorio. En este rubro entran las grandes piezas edificadas para usos no habitacionales, más bien para equipamientos públicos. Respecto a los equipamientos de dentro del área de estudio son muy escasos, contando con presencia el subsistema educativo con un Jardín de Niños y una escuela primaria y gasera.

En la zona de influencia al área de estudio se ubican otros equipamientos que corresponden a 1 Jardín de Niños, 1 Secundaria, 1 panteón, gasolinera, 1 centro de rehabilitación y gasera.

Con respecto a servicios urbanos se tiene cobertura con 1 gasolineras ubicada en la intersección del Blvd. Juan Pablo II, 1 Centro de Rehabilitación, un cementerio y 1 gasera. (Plano A05)

Equipamiento urbano en el área de estudio



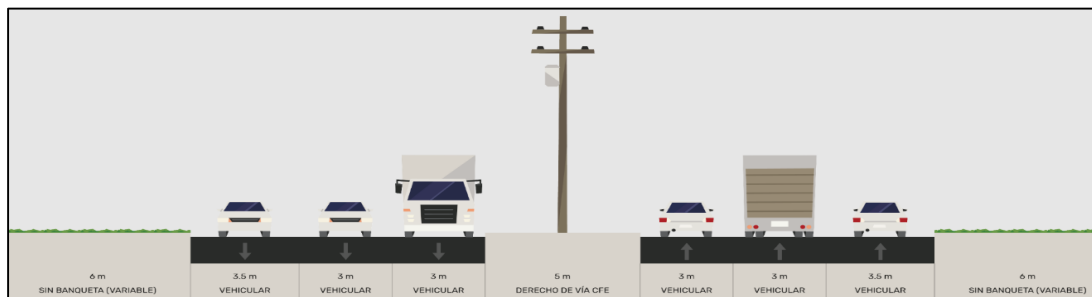
Fuente: Plano de Equipamiento Urbano.



Escuela Primaria Federal Sergio de la Torre Hernández.

Vialidad Arterial.

Periférico Vicente Lombardo Toledano. (AA-020A). Es la principal vialidad en la zona, es una vialidad Arterial que permite la conexión a la zona Norte de la ciudad. En esta vialidad circulan algunos transportes pesados con rumbo a la Ciudad de México proveniente de transporte de paso y de las zonas industriales de la ciudad de Chihuahua. Cuenta con dos sentidos de circulación de 3 carriles cada cuerpo con un camellón central y banquetas a ambos lados. El camellón tiene instalada infraestructura de C.F.E.

AA-020A Periférico Vicente Lombardo Toledano

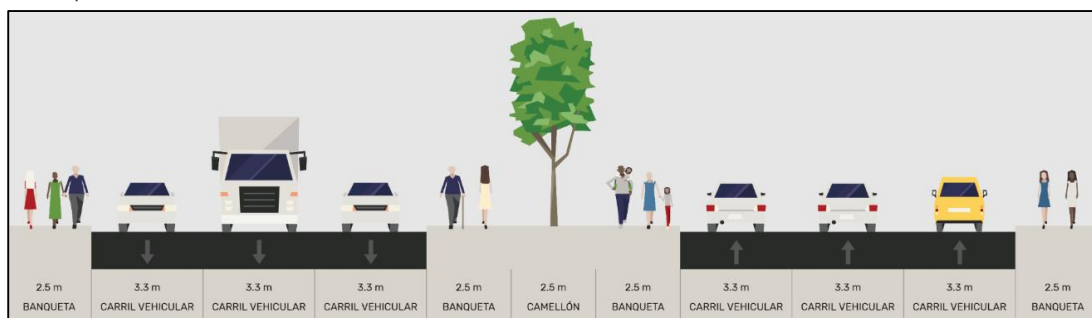
Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización.



Periférico Vicente Lombardo Toledano

Vialidad Primaria actual:

Blvd. Juan Pablo II. (PA-110). Es una vialidad que comunica a la población de la región con el Aeropuerto Internacional Roberto Fierro, a fraccionamientos habitacionales y a recientes zonas industriales que se han desarrollado sobre el Boulevard, en esta vialidad se presenta alto aforo vehicular, además, de que sea transitada por vehículos de carga. Actualmente es la vialidad inmediata que da acceso al área de estudio y al predio sujeto a cambio de uso de suelo. La vialidad cuenta con 3 carriles por sentido, un camellón y la propuesta de banquetas a los costados, con una sección variable actual de 32.30 metros.



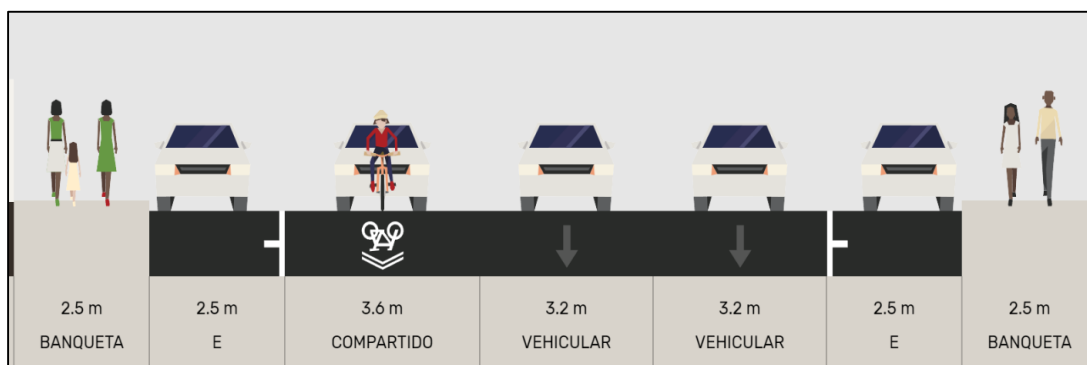
Blvd. Juan Pablo II.



Blvd. Juan Pablo II.

Vialidad Primaria propuesta:

Calle Sierra Pedernales. (PP-168A). Vialidad de 5 carriles de circulación con 3 carriles de circulación y 2 de ellos asignados para estacionamiento a ambos lados, un carril de ellos está asignado para carril compartido de cicloruta, esta vialidad da acceso por la parte sur de la colonia Aeropuerto y a la colonia Sierra Azul a los fraccionamientos Prado Sur y Rincones de Sierra Azul y varias de sus etapas, la sección vial es de 20.00 metros.

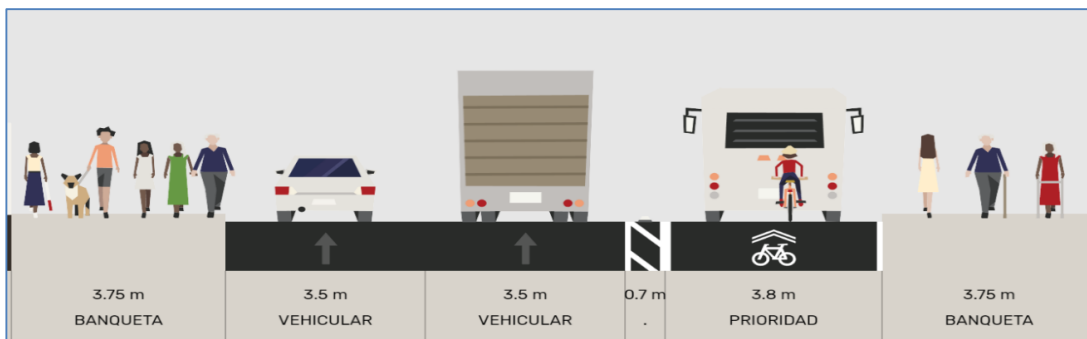


Calle Sierra Pedernales.



Calle Sierra Pedernales.

Calle 93. (PP-009). Vialidad Primaria Propuesta, actualmente sin pavimento, con 2 carriles de circulación de un solo sentido para conectarla con la Avenida Vereda Real con una franja separadora de la cicloruta propuesta de 0.70 metros y banquetas de 3.75 metros.

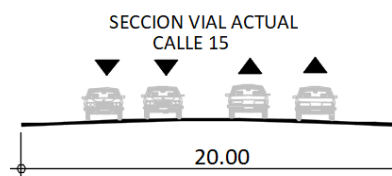
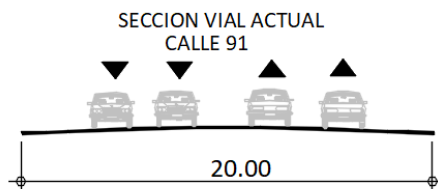


Calle 93.



Calle 93.

La accesibilidad al predio es por la vialidad primaria actual Blvd. Juan Pablo II que se encuentra pavimentada, las calles 91 y 15 frente al predio no cuenta con pavimento, sin banquetas y las secciones son de 20.00 metros.



Red vial de la Ciudad de Chihuahua.

La traza actual de la Ciudad está definida en vialidades que forman cinturones de crecimiento a lo largo de su historia, así como de polos de desarrollo que en algún momento estuvieron aislados de ésta. Analizando estrictamente la traza actual se puede sintetizar la trama urbana en 2 diferentes características.

La primera corresponde a una traza de ciudad abierta que ocupa la mayor extensión de la ciudad, con la articulación de distintas tramas o retículas en algunos puntos no muy lograda, sobre todo al norte de la ciudad, y en algunas partes de gran continuidad. El predio se ubica en la colonia Aeropuerto, el Blvd. Juan Pablo II es la vialidad que permite el acceso al predio.

La segunda corresponde a las áreas de ciudad cerradas, propias de desarrollos urbanos que siguen modelos suburbanos estadounidenses, desplegando trazados curvilíneos, vialidades sin continuidad, y una sectorización muy fuerte de la ciudad. Esta área se ha desarrollado en las últimas décadas sobre todo al Norponiente y Poniente de la Ciudad.

Clasificación de la red vial de Chihuahua



Fuente: Estructura vial, PDU2040.

TRANSPORTE PUBLICO.

En relación al transporte público, actualmente, solo el 16.5% de los viajes realizados en la Ciudad se hace en transporte público colectivo, cifra que coloca a la Ciudad en una situación sin referente a nivel nacional ya que el promedio de viajes de transporte público en el país oscila entre el 50 y el 60%. La cobertura del servicio de transporte público en el área urbana alcanza los 1,950.13 km., en

cuanto al equipamiento de transporte público se registran 322 paraderos formales y 1,767 paraderos naturales o informales, es decir, que no cuentan con señalización oficial, algunas de las paradas de camión en la ciudad, carecen de estructuras con cubiertas para que los usuarios del transporte esperen el camión y así facilitar los traslados, se observa que son pocos los lugares que se encuentran paraderos con cubierta para que los usuarios esperen el camión, considerando las condiciones climáticas de la ciudad, donde se presentan grandes diferencias de temperatura, los usuarios tienen poca comodidad en la espera del autobús.

De acuerdo al análisis realizado al funcionamiento del transporte público en la Ciudad, se determina:

- El transporte público tiende a concentrarse en la zona central, extendiéndose por las vías primarias y colectoras hacia el resto de la ciudad, quedando las áreas periféricas con menor cantidad de rutas otorgando un menor nivel de servicio.
- Las unidades económicas tienen varias concentraciones de mayor intensidad, destacando el Parque Industrial Chihuahua, la Zona Centro, San Felipe, Parque Industrial Américas, Zona Industrial Nombre de Dios, Las Granjas, la Av. Nueva España, la Av. De la Juventud en varios puntos de su recorrido como la zona comercial donde se ubica Fashion Mall y el Parque Industrial el Saucito. Por otro lado, disminuye la presencia de las unidades económicas en áreas como Granjas del Valle, los nuevos desarrollos al poniente de la ciudad, Ranchería Juárez, al este de la zona Ávalos y el Valle de Chihuahua.
- El potencial del empleo presenta varias concentraciones de mayor intensidad, en varios casos similar a la de la localización de las unidades económicas, destacando el Parque Industrial SUPRA, el Parque Industrial Chihuahua, la Zona Centro, San Felipe, Parque Industrial Américas, Zona Industrial Nombre de Dios, Las Granjas, La Central de Abastos, Av. Nueva España, la Av. De la Juventud en varios puntos de su recorrido como la zona comercial donde se ubica Fashion Mall y el Parque Industrial el Saucito. Por otro lado, disminuye la presencia de las unidades económicas en áreas como Granjas del Valle, los nuevos desarrollos al poniente de la ciudad, Ranchería Juárez, al este de la zona Ávalos y el Valle de Chihuahua.
- La cobertura de servicios de pavimentación, alumbrado público, alcantarillado sanitario y agua potable indican la prevalencia o carencia de estos. En términos generales los servicios presentan una buena cobertura con excepción de las zonas de granjas, áreas suburbanas y de asentamientos informales.
- El COS y el CUS representan el aprovechamiento del suelo en términos de edificabilidad en la ciudad, y como se observa, existe un bajo aprovechamiento que deja en evidencia un área de oportunidad muy importante para intensificar la ocupación del área urbana actual. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2042. Séptima actualización)

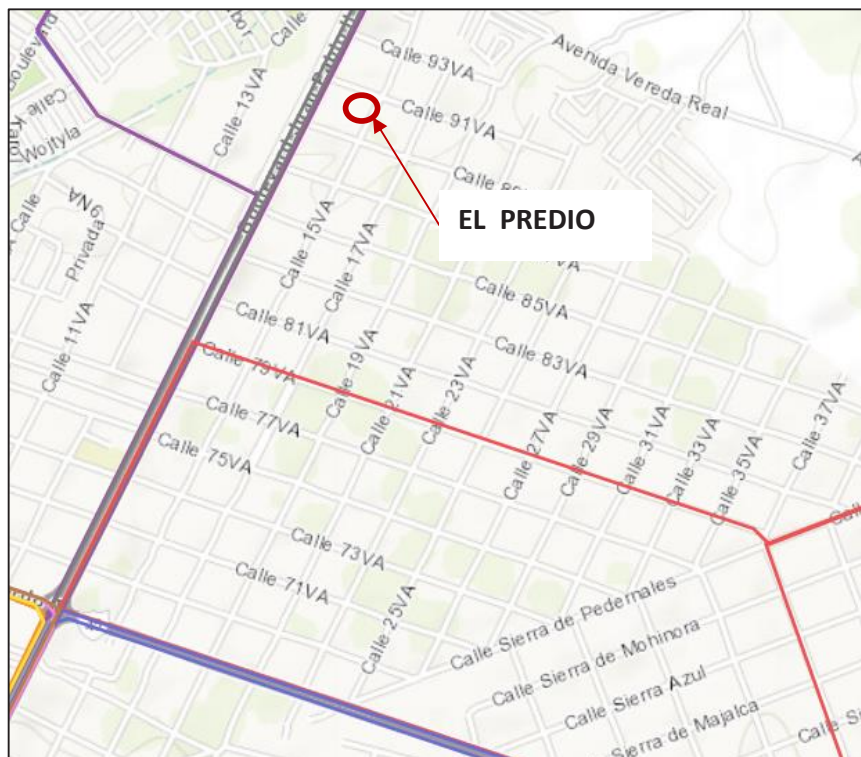
El sistema de transporte de pasajeros en Chihuahua está compuesto por 28 rutas que se dividen en diferentes tipos de servicios, como troncal, alimentadoras, convencionales, circunvalatorias y metropolitanas, 2 rutas interurbanas de corta distancia que hacen la comunicación con poblaciones cercanas.

Por el Blvd. Juan Pablo II circulan las rutas de transporte público que dan el servicio a la colonia Aeropuerto y fraccionamientos cercanos; así mismo por el Periférico Vicente Lombardo Toledano circula la ruta que da el servicio al fraccionamiento Villas del Prado y varias de sus etapas.

Las rutas de transporte público alimentadoras o complementarias en la zona de estudio es:

- Punta Oriente
- Sierra Azul Nogales
- Jardines de Oriente
- Villas del Prado.

Rutas de transporte público



FUENTE: Rutas de Transporte Público de la Ciudad de Chihuahua. BUSCUU.

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

RIESGOS GEOLÓGICOS.

La Ciudad de Chihuahua queda fuera de la zona mesosísmica, fundamentado por los registros históricos y los datos de aceleración del terreno, siendo así que la Ciudad se encuentra en la zona que no ha reportado sismos importantes por lo menos en los últimos 80 años. La Ciudad de Chihuahua tampoco se encuentra en el área de los volcanes activos de México, ni existen manifestaciones de flujos de lodo recientes en los alrededores de la Ciudad. En el centro de población el riesgo de los efectos de un sismo según el Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua (2014) el cual hace una estimación de los efectos a sitio y zonas que pudieran tener mayor aceleración del suelo, el potencial es bajo o muy bajo en la mayor parte de su superficie, con excepción de algunas zonas al noreste y a lo largo de algunas fracturas.

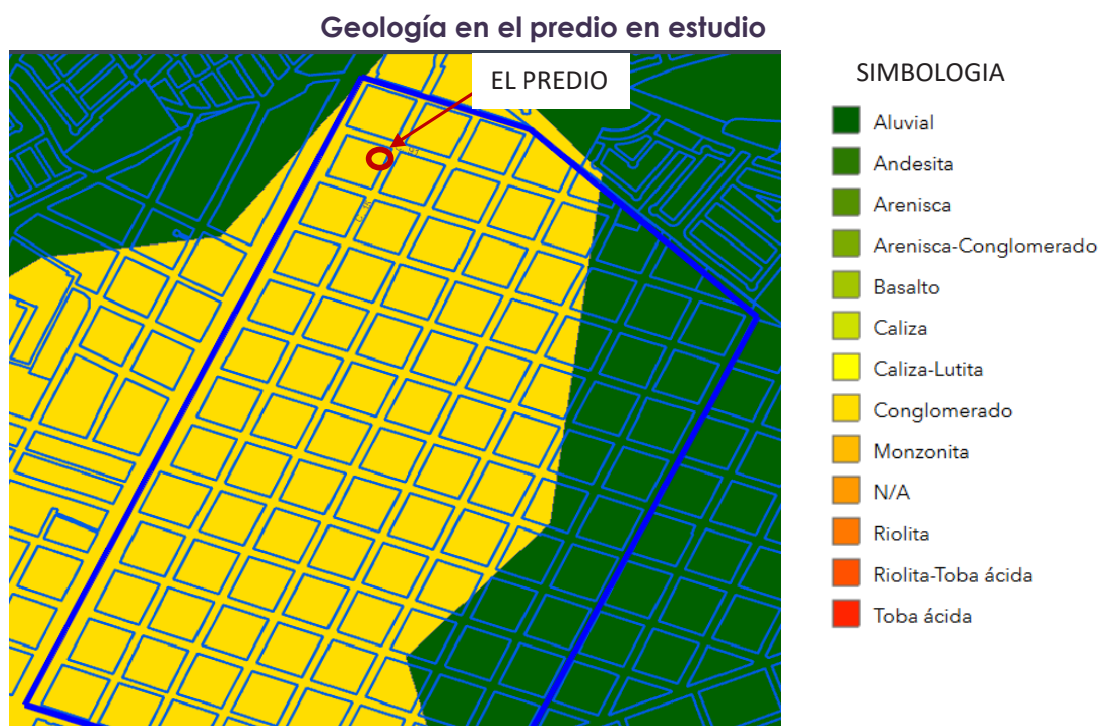
El predio se ubica en una zona urbanizada y en proceso de consolidación, de acuerdo al plano de riesgos geológicos del Atlas de Riesgo del Municipio de Chihuahua, se encuentra en terreno libre de fallas o fracturas, no obstante, en el proyecto se considerará para el diseño estructural la mecánica de suelo, para realizar el refuerzo estructural requerida de acuerdo al terreno y así reforzar la resistencia de la edificación.



Fuente: INEGI (2020). Riesgos Geológicos. Datos del AR (IMPLAN, 2006) y SEDATU (2014). Atlas de riesgo del Municipio de Chihuahua. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

De acuerdo al estudio geológico del centro de población, el predio se ubica en una zona de material sedimentario de Caliza Lutita. La caliza es una roca sedimentaria compuesta principalmente de carbonato de calcio (CaCO_3), que se forma a partir de procesos naturales. Su color puede variar desde blanco puro hasta tonalidades como marfil, marrón y gris azulado, dependiendo de su

composición. La lutita (del latín lutum, 'lodo') es una roca formada por sedimentos muy finos, menores a 0,063mm de diámetro. Petrológicamente se encuentra conformada por materiales arcillosos o comúnmente conocidos como minerales de arcilla, y que son en esencia, silicatos aluminicos hidratados. Los colores que pueden presentar, así como su consistencia, son variables, pero predominan los colores ocres y marrones y grises.



Fuente: Recursos Naturales. Geología. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización. SIGMUN.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS.

Los peligros hidrometeorológicos, son procesos o fenómenos naturales de tipo atmosférico, hidrológico que pueden causar lesiones o pérdida de vidas, daños a la propiedad, interrupción social y económica o degradación ambiental, tales como inundaciones, avalanchas de lodo y escombros, ciclones tropicales, marejadas, tormentas y granizo, fuertes lluvias y vientos fuertes nevadas y otras tormentas severas, sequías, desertificación, temperaturas extremas, heladas o avalanchas.

Los peligros hidrometeorológicos se asocian a los fenómenos que se generan en las capas bajas de la atmosfera terrestre, producto de las condiciones de temperatura y humedad que en ellas predominan y que tiene una incidencia directa sobre la superficie. Estos fenómenos pasan a ser un peligro para los seres humanos y su patrimonio al momento de romper el balance del ciclo hidrológico en las características topográficas e hidrográficas de las cuencas.

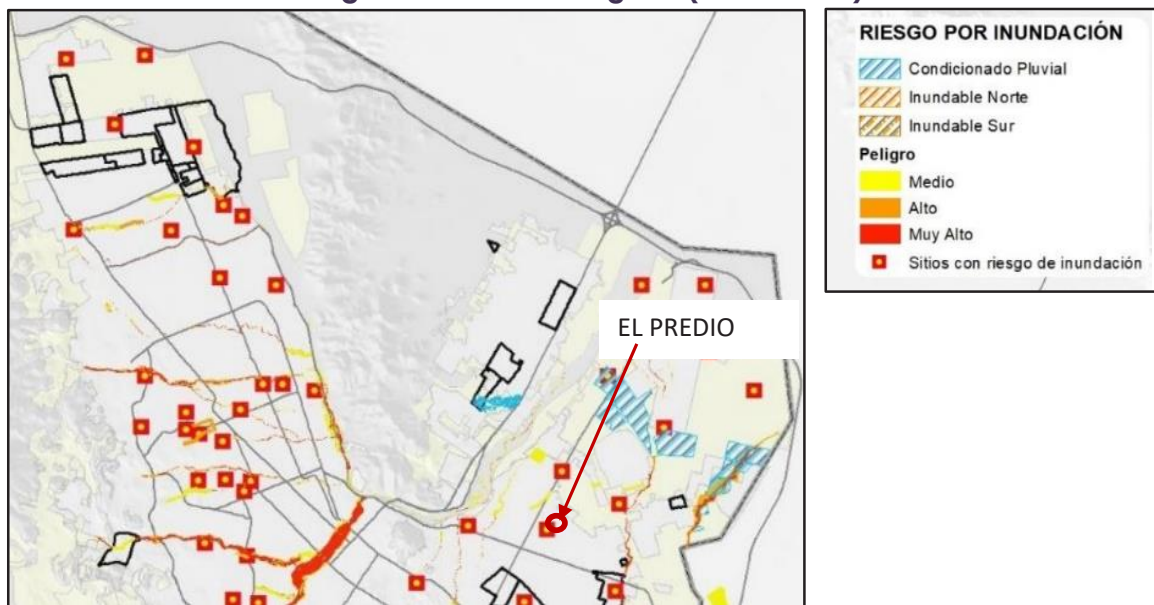
En la ciudad, las lluvias extraordinarias que se presentan en los meses de julio, agosto y septiembre, pueden causar destrozos en los cauces de los escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad y en los puntos donde se han identificado como puntos de riesgo. De acuerdo con el Atlas de Peligros Naturales del Estado de Chihuahua (2017), el Municipio presenta fenómenos

peligrosos (lluvias, inundaciones, temperaturas extremas, nevadas, heladas granizadas, sequías y vientos) que representan riesgos, tanto en verano como en invierno, y dada la baja precipitación en los últimos 13 años.

Al Norte del predio en estudio se encuentra el arroyo La Concordia, un escurrimiento pluvial, que nace al Sur de la ciudad y se encuentra en su estado natural, las aguas del arroyo transcurren por el área urbana y son vertidas al Río Chuvíscar.

El predio por su ubicación, **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en el predio.**

Plano de Riesgos Hidrometeorológicos (Inundación).



Fuente: Riesgo por inundación. Elaboración propia con datos de IMPLAN (2016, SEDATU (2014), SEDATU (2015)38, IMPLAN (2006). Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.

Se reconocen tres tipos de riesgos antropogénicos según su origen: los de tipo químico-tecnológico (gaseras, gasolineras, subestaciones eléctricas, transporte de material peligroso, infraestructura de riesgo, madererías); sanitario-ambientales (como criaderos de animales, rastros, ladrilleras); y los socio-organizativos (en donde ocurren grandes concentraciones de personas como el aeropuerto, la estación de ferrocarril y vialidades donde circulan camiones de transporte de pasajeros).

En cuanto a riesgos antropogénicos, al Suroeste del predio a una distancia de 1526.00 metros se ubica una gasolinera y al Norte del predio y al Sur del mismo otra gasolinera a 857.00 metros, una gasera a una distancia de 310.00 metros; por la ubicación y distancia no representan peligro para el predio.

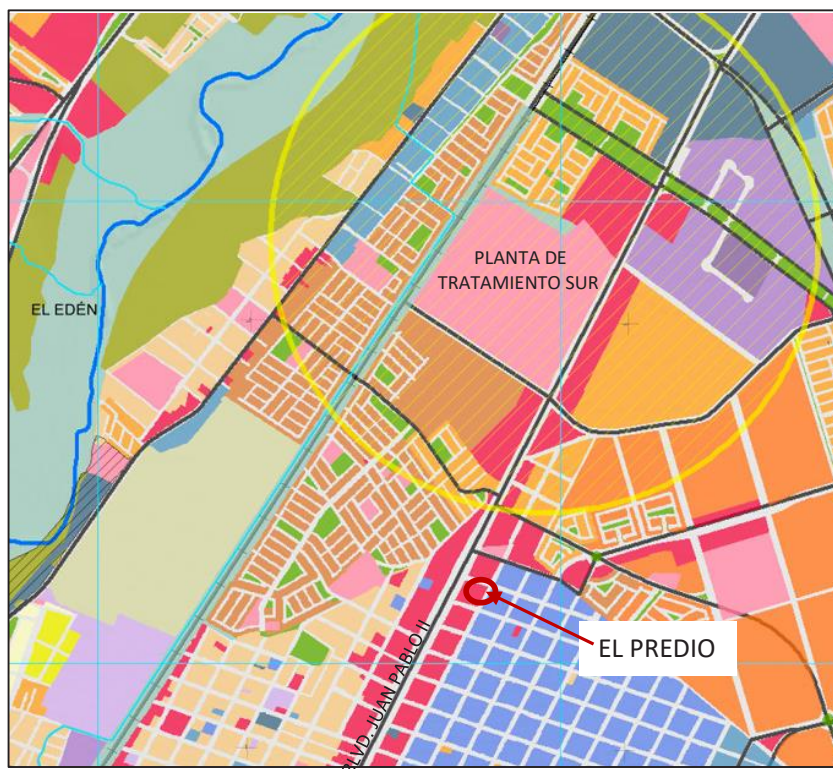
Por su ubicación y distancia, estas instalaciones no representan riesgo para el predio.

RIESGOS SANITARIO-AMBIENTALES.

Los fenómenos sanitario-ambientales son agentes perturbadores que se generan por la acción patógena de agentes biológicos que afectan a la población, a los animales y a las cosechas, causando su muerte o la alteración de su salud. Las epidemias o plagas constituyen un desastre sanitario en el sentido estricto del término. En esta clasificación también se ubica la contaminación del aire, agua, suelo y alimentos. Se identifican riesgos significativos en los siguientes equipamientos: de tratamiento de agua, el rastro municipal y el relleno sanitario, así como en las ladrilleras y las actividades pecuarias y ganaderas en zona urbana.

El radio de salvaguarda y área de amortiguamiento de la Planta de Tratamiento Norte es de 500 metros, de acuerdo con los lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno de la Ley de Vivienda, y el radio de salvaguarda de la Planta de Tratamiento Sur es de 1,183 metros, de acuerdo con las disposiciones señaladas por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT para este proyecto en específico.

El predio se encuentra fuera del radio de 1,183 metros de salvaguarda de la Planta de Tratamiento Sur.

RIESGOS SANITARIO-AMBIENTALES.

Fuente: Riesgo sanitario ambiental. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización. Folleto anexo 24 al Periódico Oficial de Gobierno del Estado De Chihuahua. 23 de marzo de 2024.

INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE.

El 99% del agua utilizada para el uso diario de la población es obtenida principalmente de acuíferos subterráneos, mientras que el 1% se obtiene de cuerpos de agua superficiales, únicamente de la Presa Chihuahua. Al respecto existen 3 acuíferos de los cuales se obtiene el agua: Sauz-Encinillas (0807); Chihuahua-Sacramento (0830); Tabalopa-Aldama (0835); Dos de ellos se encuentran sobre explotados (Sauz-Encinillas y Chihuahua-Sacramento). En 1998 había entre 69 y 98 pozos, para el año 2003 se registraron 122 y se registraron 154 pozos activos emplazados en dichos acuíferos.

En los pozos en operación, el volumen de extracción de agua asciende a 4,400 l/s, lo que representa un total de 15,840 m³ por hora de extracción. Se calcula que el consumo de agua en Chihuahua asciende a 300 litros diarios por habitante, el cual supera el consumo medio nacional de 280 litros y además es superior al consumo recomendado por la OMS, que es de 20 litros diarios por habitante.

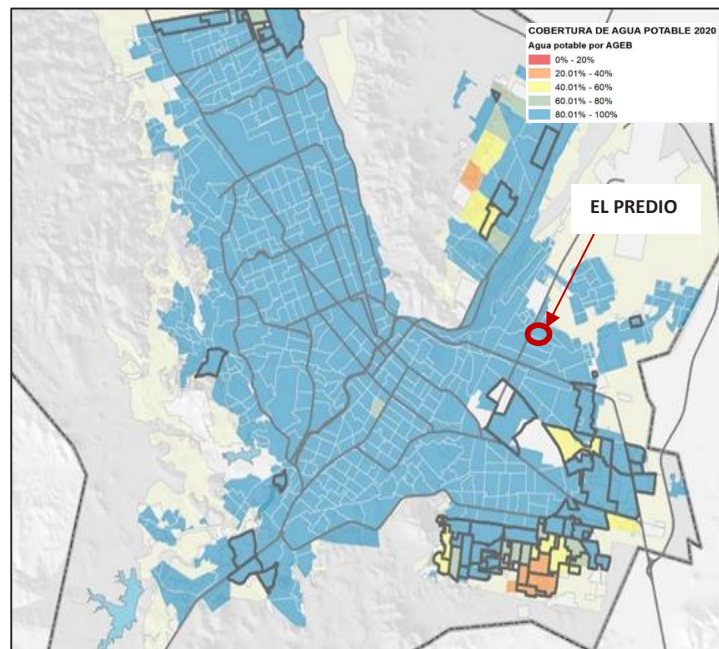
La zona Este se encuentra abastecida por algunos pozos locales y líneas de conducción de 3 pulgadas, por la calle 91 y la calle 15 frente al predio, aunque principalmente a los nuevos fraccionamientos se les proporciona agua de la batería de pozos de Tabalopa. En el área de estudio se ubican 2 pozos en la zona. La cobertura del servicio de agua potable en el área de estudio es de un 80% al 100%. (Plano A08)

El predio tiene el servicio de agua potable a pie de lote.

Infraestructura de agua potable



Foto: Registros de agua potable y drenaje de la JMAS, en calles 91 y 15 frente al predio en estudio.



Fuente: INEGI (2020). Censo General de Población y Vivienda 2020. Cobertura de servicio de agua potable. PDU2040. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

DRENAJE SANITARIO.

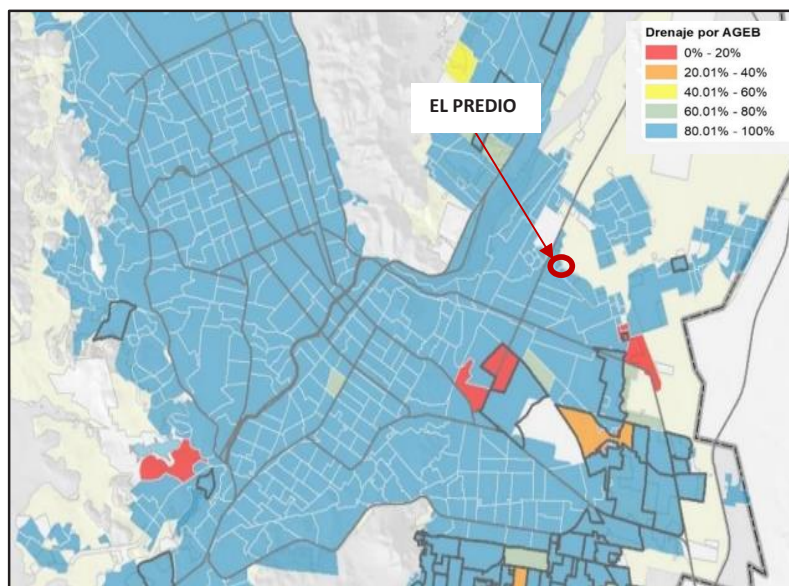
El área urbana ha tenido avances en la dotación de infraestructura de drenaje sanitario ya que hace 10 años contaba con una cobertura de 92% y ha aumentado al 98%, aún existen 1,782 viviendas particulares habitadas que no cuentan con este servicio y que, en su mayoría, se ubican dentro las Zonas de Atención Prioritaria,

La ciudad de Chihuahua cuenta con dos plantas de tratamiento de aguas residuales, la que se ubica al Norte de la ciudad y la que se ubica al Sur de la ciudad. La planta de tratamiento de aguas residuales Norte tiene la capacidad para el tratado de 1200 LPS, la planta de tratamiento de aguas ubicada al Sur, tiene una capacidad de 2,500 LPS, las dos plantas de tratamiento actualmente trabajan a un porcentaje inferior a la capacidad que cuentan.

En general la parte norte de Chihuahua, drenan las aguas servidas mediante un sistema de colectores hacia el oriente, hasta llegar a la planta de tratamiento Norte ubicada en Nombre de Dios.

Las aguas servidas de la zona Sur de la Ciudad de Chihuahua, drenan mediante un sistema de colectores hacia el oriente, hasta llegar a la planta de tratamiento Sur ubicada en el Blvd. Juan Pablo II.
(Plano A09)

El área de estudio tiene una cobertura del servicio de drenaje sanitario del 80% al 100%. El predio cuenta con el servicio de drenaje sanitario frente al predio.

Infraestructura de drenaje sanitario

Fuente: INEGI (2020). Censo General de Población y Vivienda 2020. Cobertura de drenaje sanitario. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

ENERGIA ELECTRICA.

En cuanto al suministro eléctrico, el municipio se encuentra abastecido principalmente por la planta de generación eléctrica El Encino (Chihuahua II) la que se encuentra a 20 km de la ciudad, cercana a la carretera Chihuahua-Delicias; emplea tecnología de ciclo combinado y gas natural como combustible. La cobertura de energía eléctrica presentó un avance en el periodo de 2005 a 2020, al pasar de un 94% a 99% de cobertura, existiendo áreas en las que hace falta mejorar dicha cobertura en la zona sur de la ciudad y norte cercana al río Sacramento. La zona Este de la ciudad de Chihuahua cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los asentamientos y edificaciones que se desarrollen. (Plano A10)

Al Este del área de estudio se encuentra instalada infraestructura de una línea de energía eléctrica de 115kva., al Sur del predio dentro del área de estudio existe una subestación eléctrica de donde se distribuyen líneas para el servicio de energía eléctrica.

Infraestructura de energía eléctrica.



Fuente: Infraestructura de Energía Eléctrica. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040



Infraestructura de energía eléctrica y Alumbrado Público



Infraestructura de energía eléctrica y alumbrado público

ALUMBRADO PUBLICO.

De acuerdo a datos de INEGI, la cobertura de alumbrado público en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua, es óptima considerando que un 86% de las manzanas cuenta con cobertura total o parcial de alumbrado y que existen 74,857 luminarias instaladas en vialidades y espacios públicos de acuerdo a información municipal. El restante 14% se constituye por zonas de origen irregular y granjas suburbanas que no cuentan con servicios consolidados y requieren de programas específicos de regularización del suelo que faciliten el acceso al servicio.

El área de estudio cuenta con la cobertura de alumbrado público.

NORMATIVO

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO CHIHUAHUA 2022-2027.

(Periódico Oficial de Gobierno del Estado No. 37 del 7 de mayo de 2022)

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua, es muy claro que los objetivos de los gobiernos es el atender las prioridades de la comunidad, tanto en servicios, así como dotar de infraestructura básica que más demanda la sociedad, además de propiciar el desarrollo sustentable y armónico.

El Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

- Eje 1. Salud, Desarrollo Humano e Identidad Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico, Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable
- Eje 4. Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, Cercano y con Instituciones Sólidas.

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

- Vivienda 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.

Las líneas de acción para la Vivienda digna y de calidad son los siguientes puntos:

2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.

4. Impulsar proyectos de infraestructura tanto en nuevos desarrollos como en zonas que requieran rehabilitación del entorno urbano.

5. Impulsar proyectos en coordinación con instancias públicas y privadas que permitan desarrollar, aplicar, evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan costos, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

Estrategia.

Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

Línea de acción.

Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso. Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo específico.

Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027

(Periódico Oficial de Gobierno del Estado No. 8 del 25 de enero de 2025)

Es el documento que contiene las políticas públicas, planes y programas que se van a ejecutar en nuestra ciudad y, como tal, constituye también el fundamento de las decisiones y acciones que se tomarán desde el Gobierno Municipal en los siguientes años. En otras palabras, el Plan Municipal de Desarrollo es el instrumento en el cual se determina y se plasma la manera en que construiremos un municipio para todas y todos. Es un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico.

El presente Plan Municipal de Desarrollo se construye de innumerables aportaciones de ciudadanas y ciudadanos chihuahuenses que se dieron a la tarea de plantear acciones por una mejor Ciudad. En el se plasma la visión de todas las personas de desinteresadamente decidieron participar mediante sus opiniones en base a su propio diagnóstico, experiencia, percepción y realidad.

Las bases sobre las cuales construiremos un Municipio de Chihuahua todavía más competitivo; un municipio que sea referente, ahora, en toda América hemos organizado este Plan Municipal de Desarrollo en cinco ejes rectores y en uno transversal, como sigue:

Eje Rector 1

Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.

Eje Rector 2

Más ingreso y prosperidad para todas y todos.

Eje Rector 3

Más calidad de vida para ti y tu familia.

Eje Rector 4

Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.

Eje Rector 5

Gobierno que escucha y resuelve, más transparente eficaz y eficiente.

Cada uno de estos ejes rectores deberá considerar al eje transversal denominado equidad de género y familia.

Eje Rector 2.- Más ingreso y prosperidad para todas y todos. En el primer semestre de 2024, el acumulado de Inversión Extranjera Directa en el estado de Chihuahua experimentó una disminución del 7% en comparación con el mismo periodo de 2023. Este retroceso plantea un desafío para la atracción de capital extranjero, subrayando la necesidad de estrategias que fomenten un entorno más favorable para los inversores.

En el primer semestre de 2024, el 53% de la inversión en Chihuahua se destinó a reinversiones de utilidades, reflejando la confianza empresarial en el crecimiento regional y el compromiso con el desarrollo económico local. En el primer semestre de 2024, el 87% de la inversión en Chihuahua se dirigió al sector manufacturero, subrayando su papel clave en la economía local y su capacidad para atraer capital y fomentar el crecimiento regional.

Eje Rector 3.-Más calidad de vida para ti y tu familia. Para lograr una calidad de vida mejor para ti y tu familia deben atenderse los temas de combate a la pobreza, salud, atención a personas vulnerables y la familia, así como la educación, deportes, cultura y participación ciudadana. En todos ellos la injerencia del gobierno municipal es diferenciada al así establecerlo el marco legal y en este Eje Rector se les atiende a través de Estrategias y Líneas de Acción.

En este Eje Rector igualmente se enlistan los programas e iniciativas de atención a las personas vulnerables del municipio como aquellas con un problema de discapacidad o menores de edad que requieren de atención especializada por vivir una condición particular. Las personas de la tercera edad, las mujeres y las familias serán también beneficiadas con políticas que mejoren su bienestar y fortalecen sus lazos interpersonales.

Eje Rector 4.-Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad. Para lograr lo anterior, en este Eje Rector se han incluido Estrategias y Líneas de Acción que atienden el tema de la infraestructura urbana y social. La primera entendida como aquellas obras que hacen más funcional a la ciudad como, por ejemplo, la construcción de calles, avenidas, parques, jardines o líneas de alumbrado. La segunda siendo obras destinadas a mejorar la calidad de vida de las personas como reparaciones al sistema de agua potable y drenaje o la extensión de sus redes en colonias, la pavimentación de calles y la construcción de banquetas.

Hacer una ciudad más funcional también requiere el garantizar un desarrollo urbano sostenible y en armonía con el medio ambiente. Más considerando el rápido crecimiento poblacional que experimenta nuestro municipio, lo cual genera retos de múltiples perfiles como una mayor demanda de agua, más acceso a la vivienda, mejora al transporte público y a la movilidad.

Un desarrollo urbano sostenible implica que los desarrolladores inmobiliarios y cualquier persona que construya, lo haga según lo estipule el marco legal y los planes que definen el crecimiento urbano.

Se incluyen los servicios públicos como aseo urbano y el alumbrado público, vigilancia del bienestar animal y mantenimiento de los espacios públicos como parques y jardines. Estos últimos de alta relevancia para la convivencia social y esparcimiento de las personas.

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040, SEPTIMA ACTUALIZACION.

De conformidad a la estrategia de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano, es el instrumento que permite ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías. Se busca fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas monofuncionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

El punto de partida de la propuesta para el predio 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 ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos **objetivos generales** principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar subcentros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar 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.

Zonificación secundaria.

Objetivo de la estrategia para la administración del uso de suelo:

Consolidar una ciudad que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

Definición de la zonificación secundaria:

A partir de la Zonificación Primaria se establece la Zonificación Secundaria de este Plan, determina los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población y que fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, alturas y otros parámetros.

Normatividad complementaria.

Cualquier modificación al PDU refiriéndose a la dosificación de los usos y destinos de suelo, potenciales de edificabilidad (COS, CUS, Alturas), la estructura urbana y vial prevista, considerado el dimensionamiento y confirmación de vialidades (secciones viales), así como políticas y normas vigentes para el desarrollo de la ciudad; se refieren a instrumentos elaborados que demuestren técnica y financieramente la posibilidad de realizar cambios que resulten benéficos para la ciudad en su conjunto.

El uso de suelo actual que le asigna el PDU vigente al predio es de Comercio y Servicios (CMR1).

Objetivo del Uso de Suelo comercio y servicios. Promover la generación y/o establecimiento ordenado de comercios y actividades económicas de diverso alcance y jerarquía en el centro de población, favoreciendo la mixtura y consolidando su tejido urbano. Objetivo del uso de suelo.

Definición del uso de suelo comercio y servicios. 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/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.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

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

FUNTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

Normatividad para la estrategia de aumento de densidad a H45 viv./ha., y el incremento de la intensidad de su aprovechamiento del COS a 0.85.

Objetivo del Uso de Suelo H45.

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

Definición del Uso de Suelo H45.

Es aquél que permite una densidad de 36 a 45 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 normatividad habitacional H45 viv./ha, (Vivienda unifamiliar)

Código	Densidad neta máxima	Lote mínimo (m)	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
	vivo/ha										
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	20.84	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	15.00	SR	

FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

Normatividad aplicable al giro propuesto de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO							
TABLA DE COMPATIBILIDAD							
ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	H4	H12	H25	H35	H45	H60
HABITACIONAL	Unifamiliar	P	P	P	P	P	P
	Plurifamiliar	X	P	P	P	P	P

FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

De conformidad a la Normatividad de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, de acuerdo al giro propuesto y actividad habitacional de vivienda unifamiliar de densidad H45 es permitido y no indica ninguna condicionante específica.

Condicionante 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.

Condicionantes específicas. Para el uso de suelo propuesto habitacional H60+ no indica condicionantes.

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040, SEPTIMA ACTUALIZACION.

Objetivos generales como ciudad sostenible y con calidad de vida hacia el 2040:

- **La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.**
- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, **privilegiando los baldíos** dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.

Objetivos sectoriales:

- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Regulación del suelo y dinámica ordenada del mercado de suelo.

Política, crecimiento integral y continuo en 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.

Esta política tiene como finalidad:

- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.

El desarrollo económico y la competitividad.

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

Como elemento del PDU base, establecen dos esquemas conceptuales, que responden al diagnóstico elaborado:

- El primero, resume el modelo de ciudad actual y
- El segundo, el modelo objetivo al año 2030.

Ambos se estructuran a partir del suelo urbano consolidado, suburbano y rural, así como sus centros y subcentros, como componentes estructurantes del sistema urbano.

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO.

Una vez realizado el análisis técnico en el área de estudio y al predio actualmente subutilizado por encontrarse baldío, con uso de suelo Comercio y Servicios (CMR1), la propuesta de uso de suelo de Habitacional H45 viv./ha, es congruente debido a los usos colindantes son compatibles con uso habitacional, debido a:

- De conformidad a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU vigente, el uso de suelo de Comercio y Servicios permite vivienda (plurifamiliar).
- Las manzanas colindantes al predio en estudio tienen asignado uso de suelo Mixto Suburbano en donde el uso de suelo habitacional (unifamiliar y plurifamiliar) es permitido.

Se considera viable la **propuesta de uso de suelo Habitacional H45 viv./ha. y el incremento de la intensidad de su aprovechamiento del COS a 0.85** en el predio de una superficie de 1,285.00 m².

La propuesta de cambio de uso de suelo a habitacional es para subdividir en 7 predios de 183.57m² aprox. (no se cuenta con proyecto).

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar

Código	Densidad neta máxima vivo/ha	Lote mínimo (m ²)	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	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativ vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	20.84	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	0.85	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	15.00	SR	

FUNTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización
NOTA: 1 Ver inciso de estacionamiento del RDU.

Así mismo la propuesta se considera factible por contar con infraestructura en la zona que permiten desarrollar el uso de suelo habitacional H45viv./ha en el predio, debido a:

- El predio cuenta con infraestructura a pie de lote para los servicios básicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y telefonía que permite el aprovechamiento de la infraestructura instalada en la zona donde se ubica.
- El Blvd. Juan Pablo II y la calle 91 de la colonia Aeropuerto son las vialidades que dan el acceso al predio.
- El predio cuenta con accesibilidad por la estructura vial definida en la zona.
- La propuesta no modifica la estructura urbana.

- La propuesta es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente, es sustentada y factible, el cambio de uso de suelo se sujeta a la normatividad del PDU 2040, habitacional H45viv. /ha.

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL H45VIV. /HA. CON EL INCREMENTO DEL POTENCIAL URBANO DEL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) A 0.85



FUENTE: Plano Zonificación Secundaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

El predio por su ubicación cuenta con las ventajas de;

- Se ubica en una zona de uso comercial y usos mixtos que permite vivienda con posibilidades de redensificación, así mismo se cuenta con morfología de traza y circulación abierta.
- El predio cuenta con los servicios básicos (agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y telefonía) a pie de lote que permite el aprovechamiento de la infraestructura instalada en la zona donde se ubica.
- El Blvd. Juan Pablo II es la vialidad que da acceso al predio y cuenta con infraestructura de pavimento.
- El predio cuenta con accesibilidad por la estructura vial definida en la zona.
- La propuesta no modifica la estructura urbana.

La propuesta cumple con las políticas y los objetivos del Plan De Desarrollo Urbano vigente en cuanto a:

- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.

- Intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

ESTRATEGIA VIAL

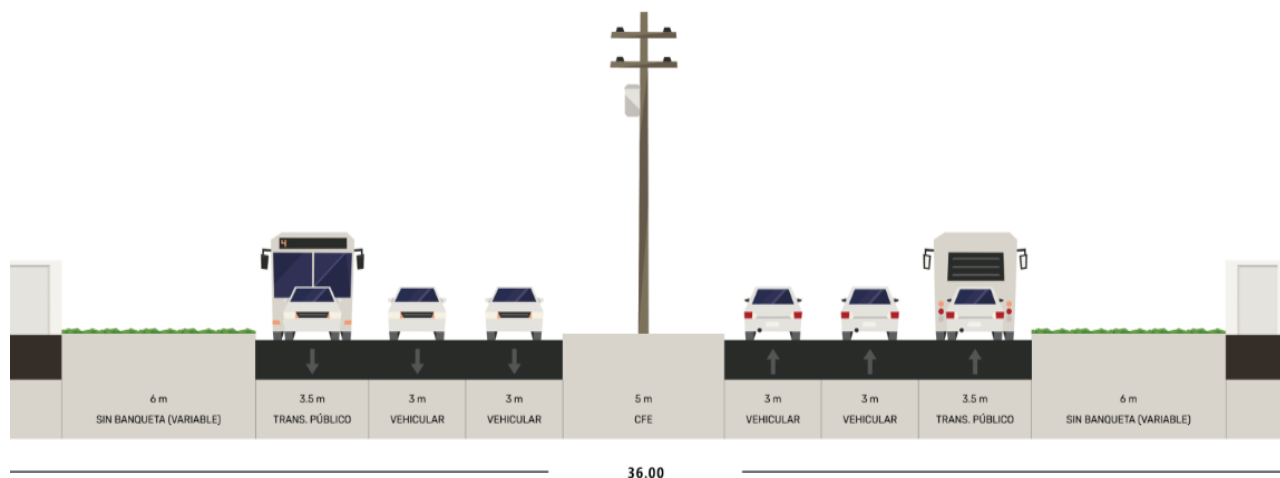
El Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua (PSMAMS) Publicado en el Anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 54, plantea ejes estratégicos mediante 5 categorías que abarcan diferentes aspectos comunes y complementarios de movilidad sostenible:

- Movilidad inclusiva
- Movilidad de calidad
- Movilidad segura
- Movilidad sostenible y resiliente
- Movilidad participativa.

El PSMAMS plantea el diseño de secciones viales que permitan dar cumplimiento a la estrategia vial del Programa en la zona de estudio.

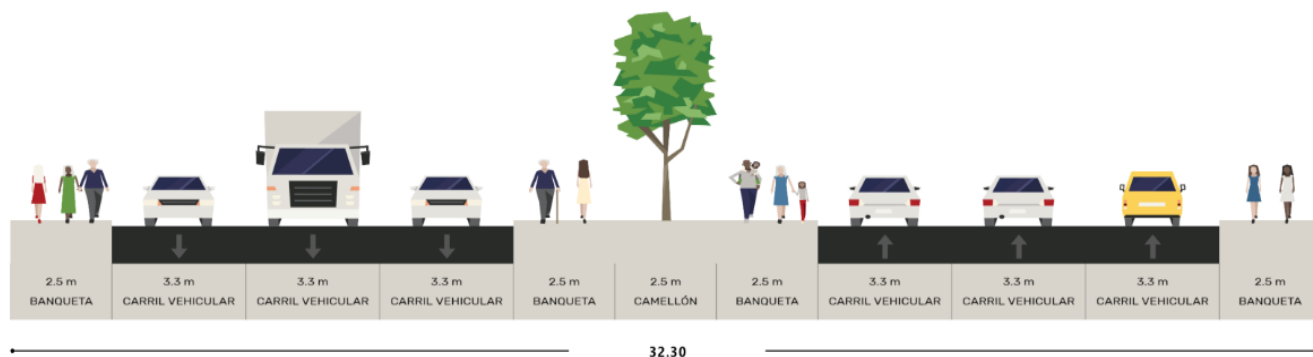
AA-020A Periférico Vicente Lombardo Toledano

De vialidad CH-P a Oriente 1

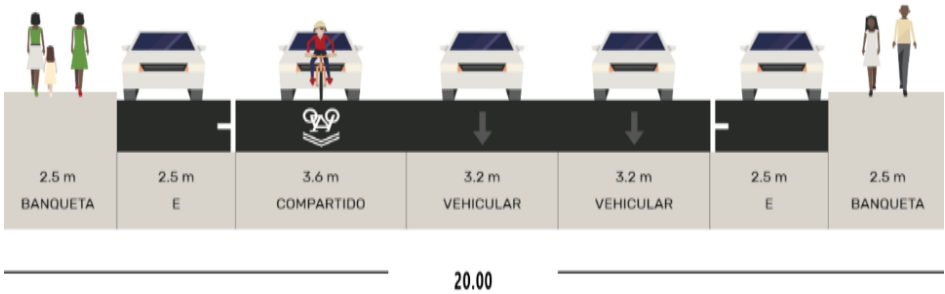


PA-110 Blvd. Juan Pablo II

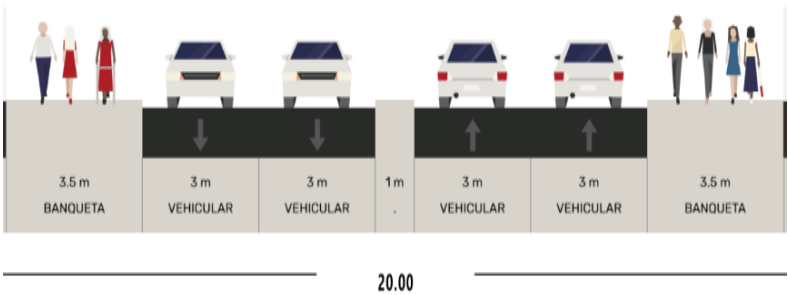
De Av. Carlos Pacheco Villalobos a Vialidad CH-P Ojinaga



PP-168A Calle Sierra Pedernales
De Perif. Vicente Lombardo Toledano a C. 37



PP-009 Calle 93
De Blvd. Juan Pablo II a Av. Aeropuerto



NOTA: Las secciones viales representan una aproximación a la condición actual de la vialidad y pueden presentar variabilidades métricas al momento de llegar a realizar un levantamiento en sitio; por lo que su desarrollo estará condicionado a las diferentes particularidades de la zona.

PROGRAMACION E INSTRUMENTACION

Conceptos directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano para el predio.

CONCEPTO	CORTO	MEDIANO	LARGO PLAZO
PUBLICACION DEL ESTUDIO “258-006-002 PREDIO CALLE 91” EN EL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO			
TRAMITE ZONIFICACION			
VENTA DE PREDIOS			

FUENTE: Elaboración propia.

El predio por su ubicación cuenta número oficial otorgado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio de Oficio No. 10976/2025, de fecha 4 de septiembre de 2025.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL
OFICIO No. EXP 10976/2025
CLAVE CATASTRAL: 258-006-002

ASUNTO: Número Oficial

A QUIEN CORRESPONDA

ESTA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, HACE CONSTAR QUE EL PREDIO CUYOS DATOS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

UBICACIÓN: CALLE 91 (ANTES CALLE 36)
ESQUINA CON LA CALLE 15
LOTE: 4
MANZANA: 8
COLONIA: AEROPUERTO (ANTES EJIDO CONCORDIA)
SECTOR: 84
CÓDIGO POSTAL: 31384

LE CORRESPONDE EL NÚMERO: 8406

(NÚMERO OFICIAL SUJETO A CAMBIO).

Nota. - El presente documento no acredita propiedad y tiene vigencia de 3 años.

Nota: Este documento no tendrá validez para efectos de asignación de clave catastral nueva, subdivisión, fusión, relotificación, apeo y deslinde o para iniciar la obra proyectada hasta en tanto no estén revisados y aprobados los planos y pagados los derechos correspondientes.

A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA, SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA AL DÍA 04 DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2025.

ATENTAMENTE

Se expide el presente resolutivo con la firma electrónica avanzada del servidor público competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración y es válido de conformidad con el art. 48 de la ley de mejora regulatoria del estado de Chihuahua y la ley de forma electrónica avanzada.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108 Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiodchihuahua.gob.mx

Se presenta oficio de la Dirección Técnica de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento No. SE400/SS410/01/T338/10-2025 de fecha 9 de octubre de 2025.



MÁS CHIHUAHUA
más de lo bueno
GOBIERNO DEL ESTADO



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 338/10-2025

Chihuahua, Chihuahua; a 09 de octubre de 2025.

C. Yael Payán Rey y Antonio Iram Angel Márquez.
PRESENTES.-

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

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, **para un cambio de licencia de uso de suelo de un predio, con uso de suelo CMR1-comercio y servicios en general, ubicado en la Calle 91 (antes Calle 36) No. 8406, en la Colonia Aeropuerto (antes Ejido Concordia), de acuerdo con constancia de zonificación oficio No. US-3605/2025, en este Municipio y Estado de Chihuahua**, con una superficie de terreno de **1,238.00 m²** nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de uso de suelo del predio en cuestión.

Este documento tiene una vigencia de **12 meses y el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el periodo de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

La Factibilidad de Servicios se concede únicamente cuando se han cumplido todos los requisitos técnicos, administrativos y legales estipulados en el presente Dictamen Técnico. No obstante este documento no constituye una autorización ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se revisen y aprueben técnicamente los planos maestros de las redes generales de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario, se autoricen sus respectivos proyectos ejecutivos e instalaciones hidráulicas domiciliarias y se realice previamente el pago de derechos, todo según proceda de acuerdo a lo establecido en **Tarifa para el Cobro del Servicio Público y los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.**

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios en cuestión, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

ATENTAMENTE

ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.

FOR-SE410-06

Página 1 de 1

Revisión 2

Fecha de Rev. 01-06-2023

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

www.jmaschih.gob.mx

Factibilidad del servicio por parte de la Comisión Federal de Electricidad para el predio, Oficio N° ZDCH-EFNM-3704 /2025.



División de Distribución Norte
Superintendencia Zona Chihuahua
Departamento de Planeación / Construcción.

Chihuahua, Chih, 08 octubre 2025
Oficio N° ZDCH-EFNM- 3704 /2025

C. Yael Payan Rey
C. Aeropuerto de Londres No. 6500-B
Col. Aeropuerto
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 03 de octubre del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la calle 91ª (Antes Calle 36) No. 8405, colonia Aeropuerto (Antes Ejido Concordia, clave catastral 258-006-002, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 1,238.0 m2

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

Atentamente.



Ing. Alfredo Calderón Martínez
Superintendente de Zona Chihuahua.
C.C. Exp. Factibilidades 2025
efnm/ypb

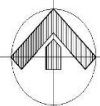
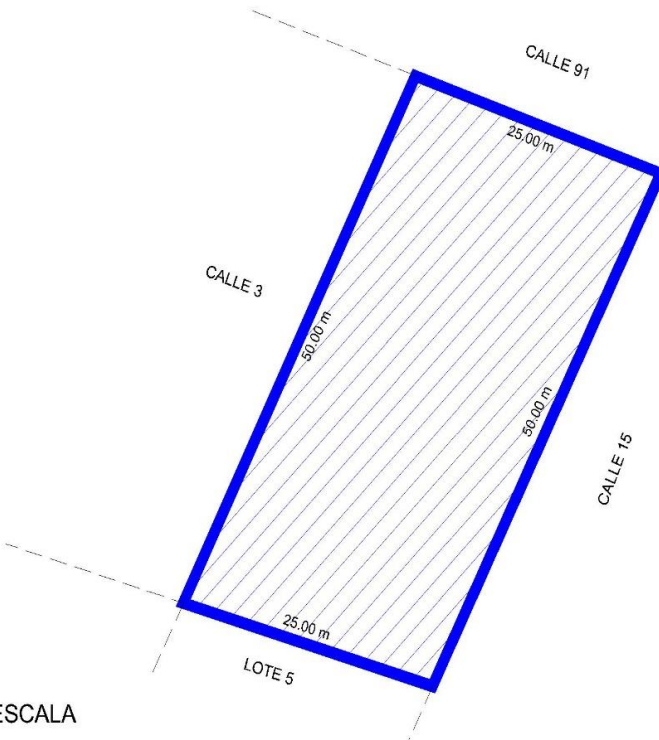
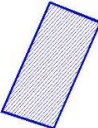
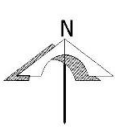


ANEXO

DE

PLANOS

[illegible]

NOMBRE DEL ESTUDIO		258-006-002 PREDIO CALLE 91			
		POLIGONO DE ACTUACION			
Nombre del Propietario :		Yael Payan Rey Antonio Iram Angel Marquez			
Plano de :		LOTE URBANO		Superficie de Terreno : 1,238.00 m ²	
Ubicación :		CALLE 91 NUMERO 8406		Superficie de Construcción : 0.0	
Clave Catastral :		258-006-002		Escala : SIN/ESCALA	
COLONIA :		AEROPUERTO DE ESTA CIUDAD		Manzana: 18 Lote: 04 Zona: 1	
Clave Catastral Estandar : 08-001-019-00-0001-258-006-00002-00-0000					
					
SIN/ESCALA					
CLAVE	SIMBOLOGIA	NOMBRE DEL PLANO			
A-02		PREDIO EN ESTUDIO			
	AREA DE APLICACION 1,238.00m ²				
NORTE	CHIHUAHUA, CHIH. OCTUBRE DE 2025				

NOMBRE DEL ESTUDIO

258-006-002 PREDIO CALLE 91



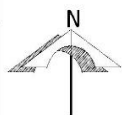
CLAVE

A-03

SIMBOLOGIA

NOMBRE DEL PLANO

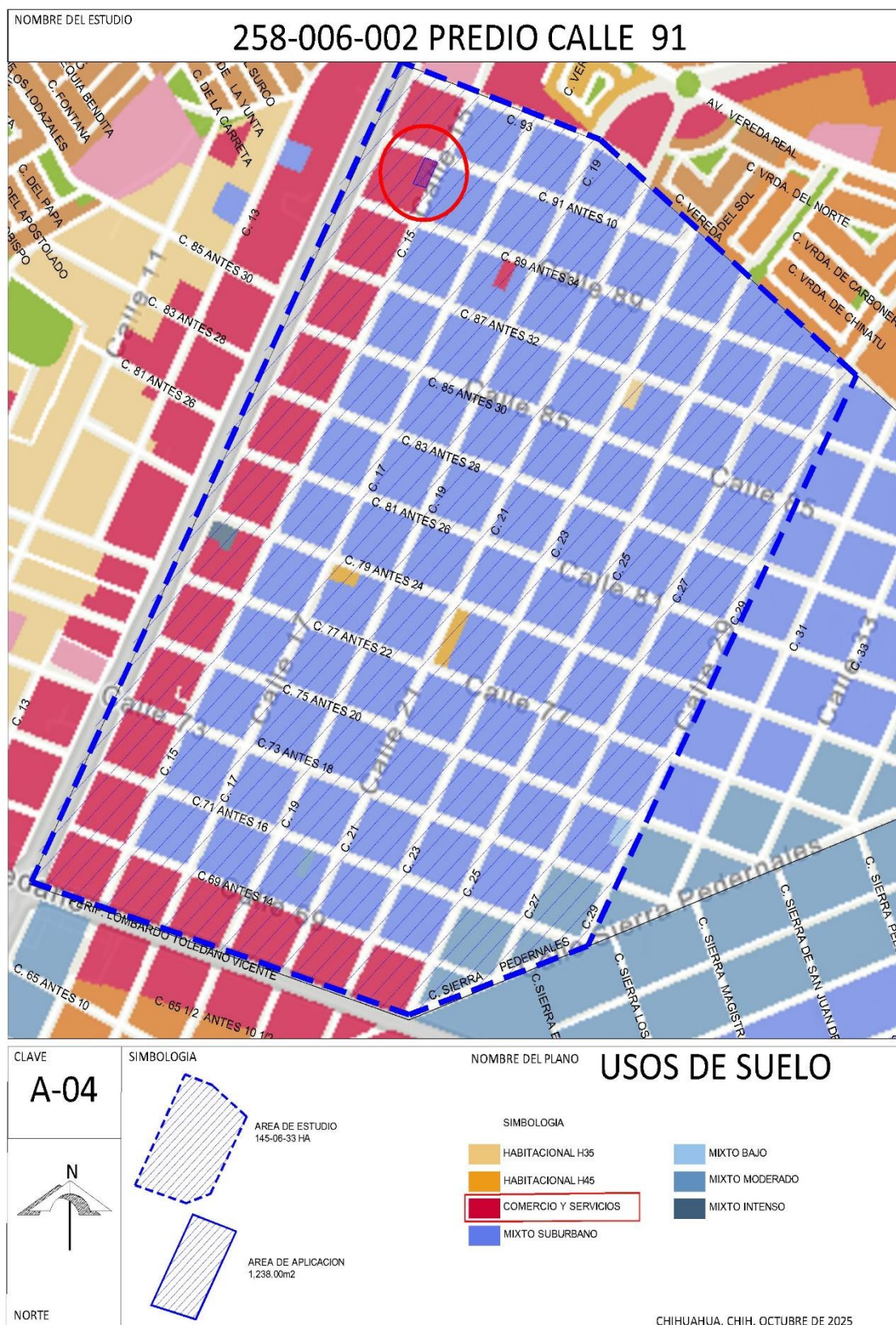
UBICACION DEL PREDIO

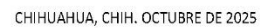


NORTE

AREA DE APLICACION
1,238.00m²

CHIHUAHUA, CHIH. OCTUBRE DE 2025

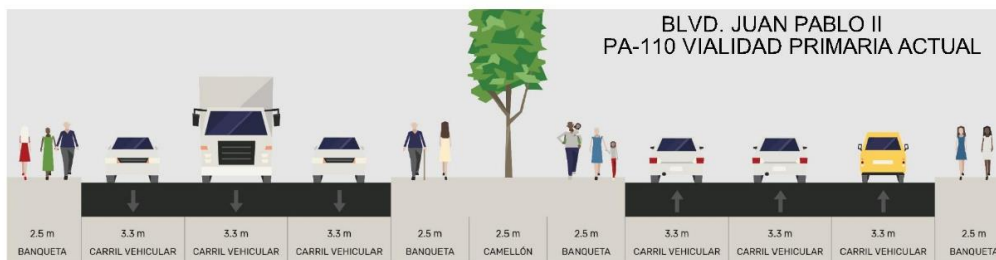






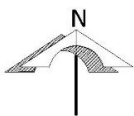
258-006-002 PREDIO CALLE 91

PERIFERICO VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
AA-020A VIALIDAD ARTERIAL



SECCIONES VIALES

A-07

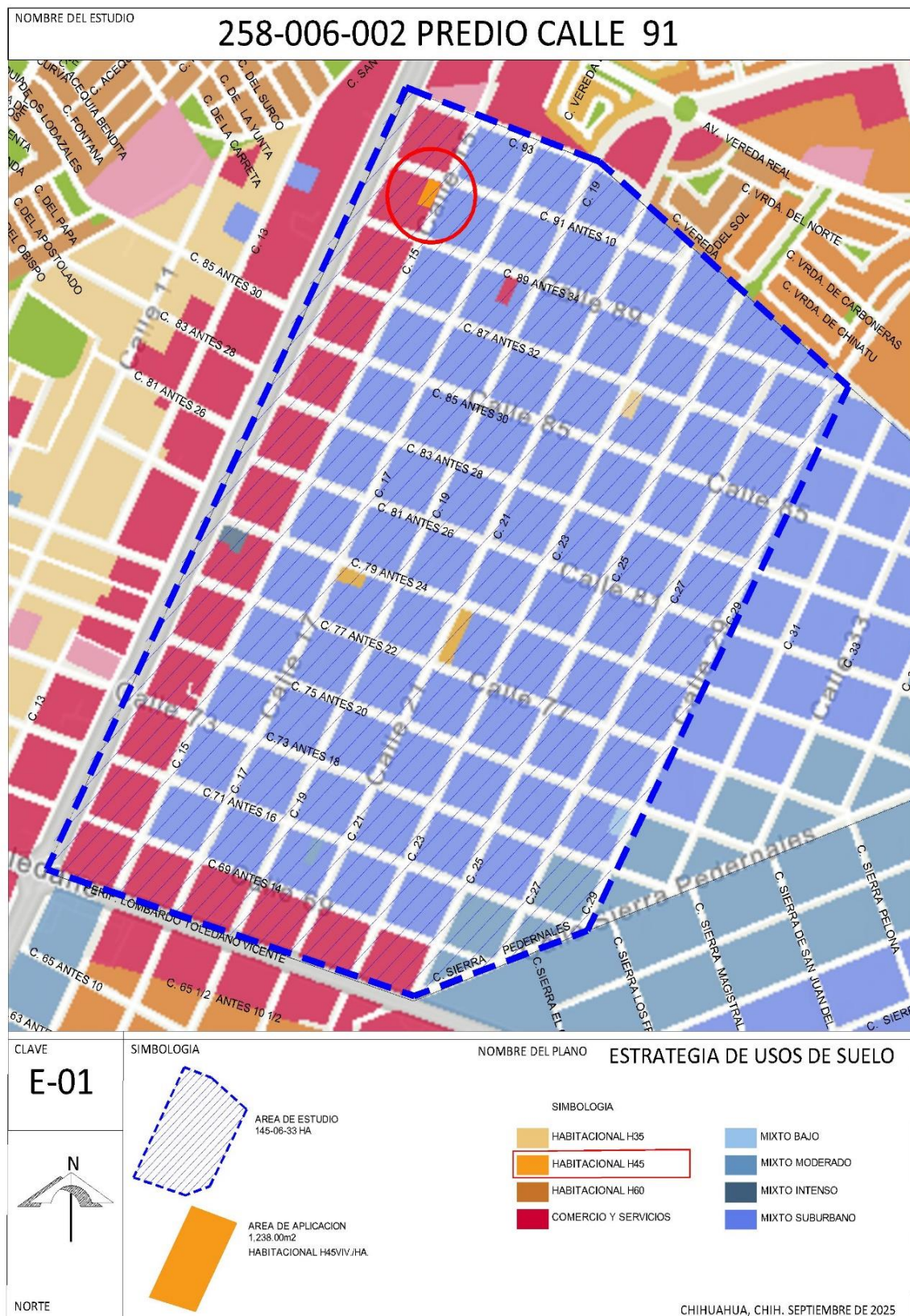


CHIHUAHUA, CHIH. OCTUBRE DE 2025









BIBLIOGRAFIA.

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. PERIODICO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 05 DE FEBRERO DE 2017
- LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO. PERIODICO OFICIAL DE LA FEDERACION 28 de noviembre de 2016
- LEY DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 28 DE ENERO DE 1988
- LEY DE PLANEACION. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION 05 DE ENERO 1983
- CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA No. 48 DEL 17 DE JUNIO DE 1950
- LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA No. 1 DEL 04 DE ENERO DE 1989
- LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA No. 38 DEL 12 DE MAYO DE 2018
- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA 02 DE OCTUBRE 2021
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE CHIHUAHUA 2022-2027. PERIODICO OFICIAL No. 37 DEL 7 DE MAYO DE 2022.
- REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO No.80 ANEXO 3 DEL 05 DE OCTUBRE DE 2013
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. FOLLETO ANEXO AL PERIODICO OFICIAL No. 8 DEL 25 DE ENERO DE 2025.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. TERCERA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO.12 DE DICIEMBRE DE 2009
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. QUINTA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO 21 DE SEPTIEMBRE DE 2016.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA. SEXTA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO. 4 DE SEPTIEMBRE DE 2021
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO. 23 DE MARZO DE 2024.
- PLAN SECTORIAL DE MANEJO DE AGUA PLUVIAL. IV IDENTIFICACION DE PELIGROS NATURALES. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO. 12 DE DICIEMBRE DE 2009.

CRÉDITOS.

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

PRESIDENTE MUNICIPAL

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. MARIZA BORJAS CHACON

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO

PROMOTOR:

EMILIANO GUERRERO JAQUEZ

CONSULTOR

MDU. ARQ. GRACIELA ZAMORA FIERRO
D.R.U. No. 04