Anexo al Periódico Oficial

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 09 de septiembre de 2026. **No. 72**

Folleto Anexo

ACUERDO N° 121/2026

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PREDIO AV. JUAN ESCUTIA N° 4101

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 121/2026

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 julio del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"**, para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Av. Juan Escutia No. 4101 de la colonia Nombre de Dios de esta ciudad, con superficie de **85,369.04** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso y Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto**.

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 diez días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 14/2026

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

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Lic. César Conde Aguirre, en su carácter de representante legal de Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Av. Juan Escutia No. 4101", en el predio ubicado en la Av. Juan Escutia No. 4101 de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 85,369.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso y Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Lic. César Conde Aguirre, en su carácter de representante legal de Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Av. Juan Escutia No. 4101 de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 85,369.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso y Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto.**

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió Dictamen de Congruencia SDUE-321/2026 de fecha 2 de junio del 2026, con fundamento en el Título Tercero, Capítulo Undécimo, artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

CUARTO. Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 74 fracción X y 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 veintinueve días del mes de julio 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.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **Lic. César Conde Aguirre,** en su carácter de representante legal de **Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V.**, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Juan Escutia No. 4101 de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 85,369.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso y Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **Lic. César Conde Aguirre,** en su carácter de representante legal de **Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Juan Escutia No. 4101 de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua con superficie de 85,369.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso y Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto,** 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 **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"**, 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 ocurso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el Lic. César Conde Aguirre, en su carácter de representante legal de Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V.;
2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de César Conde Aguirre;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,615** de fecha 4 de septiembre de 1941, otorgada ante el Lic. Luis González Ayala, notario Público número 15 del Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores Edwin P. Ryan, Edwin John Ryan, Bertha Krakauer de Ryan, Carlos Guizar Ocaranza y Guadalupe Hernández de Guizar, con el objeto de constituir una sociedad anónima de capital variable denominada Cementos de Chihuahua;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 4,186** de fecha 6 de mayo del 2022, otorgada ante el Lic. Leobardo Meza Fourzán, Notario Auxiliar de la Notaria Pública número 5 en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, en funciones de notario público por licencia de su titular el Lic. Luis Carlos Magdaleno, comparece el Lic. Raúl Gómez Heredia, en su carácter de Delegado de sesión de consejo de administración de Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V. para la protocolización parcial del acta de la sesión del consejo de administración de fecha 29 de marzo del 2022, en la cual entre otros actos, se aprobó otorgar poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio a favor del Lic. César Conde Aguirre;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,937** de fecha 10 de junio del 2024, otorgada ante el Lic. Leobardo Meza Fourzán, Notario Auxiliar de la Notaria Publica número 5 en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, en funciones de notario público por licencia de su titular el Lic. Luis Carlos Magdaleno, comparece por una parte, Ingeniería Maperj, S.A. de C.V., representada por el Ing. José de Jesús Marroquín Pérez, como la parte vendedora y por otra, Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., representada por el Lic. César Conde Aguirre, respecto al terreno marcado con el numero 401 ubicado en la Av. Juan Escutia (antes avenida Juan de la Barrera) de la Colonia Nombre de Dios con superficie de 85,369.04 metros cuadrados, inscrito bajo el número 28 Libro 7489 de la Sección Primera con folio real 1741442 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
7. **Oficio DDUE.SPU.AS. 00119/2026** de fecha 12 de marzo del 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 371/2026** de fecha 24 de abril del 2026, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
9. **Oficio DDUE.SPU.AS. 00060/2026** de fecha 11 de febrero del 2026, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a

la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;

10. **Oficio DDHE/0202/2026** de fecha 25 de febrero del 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos en la zona;
11. **Oficio DDUE.SPU.AS. 00220/2026** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de 60 días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/0338/2026** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Aviso Importante del Estudio de Planeación "Predio Av. Juan Escutia No. 4101"** publicado en El Diario de Chihuahua el día 13 de mayo del 2026, donde se informa al público en general de la primera y segunda audiencia pública del estudio;
14. **Acta de la Primera Audiencia Pública** celebrada el día 20 de mayo del 2026, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
15. **Acta de la Segunda Audiencia Pública** celebrada el día 3 de junio del 2026, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal;
16. **Oficio DDUE.SPU.AS. 0261/2026** de fecha 21 de mayo del 2026, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia;
17. **Dictamen de Congruencia SDUE-321/2026** expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 02 de junio del 2026, con fundamento en el Título Tercero, Capítulo Undécimo, artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua;
18. **Copia simple del recibo de pago del impuesto predial 2026-173542** de fecha 23 de enero del 2026, emitido por Tesorería Municipal;
19. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 9 de julio del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó el estudio de planeación por unanimidad de votos;
20. **Oficio DDUE.SPU.AS. 00390/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 10 de julio de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, realizar un Estudio

de Impacto Vial y realizar un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso y Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto;

CUARTO. Mediante oficio DDUE.SPU.AS. 00390/2026 de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, realizar un Estudio de Impacto Vial y realizar un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso y Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 14 celebrada el día 09 de julio del 2026, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

C O N S I D E R A N D O

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37 y 74 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 **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Juan Escutia No. 4101 de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 85,369.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso y Habitacional H60+** a **Industria de Bajo Impacto**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Lic. César Conde Aguirre, en su carácter de representante legal de Cementos de Chihuahua S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Av. Juan Escutia No. 4101 de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 85,369.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso y Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto.**

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió Dictamen de Congruencia SDUE-321/2026 de fecha 2 de junio del 2026, con fundamento en el Título Tercero, Capítulo Undécimo, artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

CUARTO. Una vez aprobado, túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 74 fracción X y 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

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

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

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

ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA

ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL

JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL

MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL **LIC. CÉSAR CONDE AGUIRRE**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE **CEMENTOS DE CHIHUAHUA, S.A. DE C.V.**, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO **"PREDIO AV. JUAN ESCUTIA NO. 4101"**, EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AV. JUAN ESCUTIA No. 4101 DE LA COLONIA NOMBRE DE DIOS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 85,369.04 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **MIXTO INTENSO Y HABITACIONAL H60+** A **INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

Chihuahua capital de trabajo y resultados
Gobierno Municipal 2024-2027

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCION DE PROGRAMACION URBANA
DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: DDUE.SPU.AS.00390/2026
EXPEDIENTE No.: AS2026-5
ASUNTO: MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS MAYORES

Chihuahua, Chih., a **10 DE JULIO DE 2026**

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Cementos de Chihuahua S.A. de C.V.** propietario del predio ubicado en la Av. Juan Escutia No. 4101, de la Colonia Nombre de Dios, de esta ciudad; con superficie de **85,369.04 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Mixto Intenso y Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio a **Industria de Bajo Impacto.**

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 DDUE.SPU.AS.00119/2026 de fecha 12 de marzo del 2026,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento a los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 371/2026 de fecha 24 de abril del 2026,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"**

Por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00060/2026 de fecha 11 de febrero de 2026** 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/0202/2026 de fecha 25 de febrero de 2026** 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.00220/2026 de fecha 4 de mayo de 2026,** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria 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 60 días naturales, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 60 días naturales en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en 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/0338/2026 de fecha 06 de mayo del 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 60 días naturales, el estudio de Planeación Urbana.

Que con fecha **13 de mayo del 2026, se publicó aviso en el Diario de Chihuahua**, por medio del cual se informa a la ciudadanía del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101",** en cumplimiento al Artículo 74 Fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 20 de mayo de 2026 se llevó a cabo la primera audiencia pública del estudio de planeación urbana denominado "Predio Av. Juan Escutia No. 4101" en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 03 de junio de 2026 se llevó a cabo la segunda audiencia pública del estudio de planeación urbana denominado "Predio Av. Juan Escutia No. 4101" en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00261/2026 de fecha 21 de mayo de 2026** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101",** solicitando el **Dictamen de Congruencia** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado, en cumplimiento al Artículo 74 Fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que mediante **Oficio No. SDUE-321/2026 de fecha 02 de junio del 2026,** la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emite el dictamen de Congruencia respecto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y demás normatividad aplicable del estudio de planeación urbana denominado de Desarrollo Urbano denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101".**

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"** fue presentado en la **Décimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **9 de julio de 2026** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, realizar un Estudio de Impacto Vial y realizar un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental,** el **cambio a Industria de Bajo Impacto** 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 los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Copia certificada del Acta constitutiva.
5. Copia certificada del Poder del representante legal.
6. **Oficio DDUE.SPU.AS.00119/2026 de fecha 12 de marzo del 2026**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. **Oficio No. 371/2026 de fecha 24 de abril del 2026** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. **Oficio DDUE.SPU.AS.00060/2026 de fecha 11 de febrero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. **Oficio No. DDHE/0202/2026 de fecha 25 de febrero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. **Oficio DDUE.SPU.AS.00220/2026 de fecha 04 de mayo de 2026**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. **Oficio No. SJ/DRPA/0338/2026 de fecha 06 de mayo del 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Original de aviso de la publicación en el Diario de Chihuahua, publicado el 13 de mayo de 2026.
13. Listas de asistencia y Acta de audiencias públicas.
14. **Oficio DDUE.SPU.AS.00261/2026 de fecha 21 de mayo de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual solicita a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia.

15. **Oficio No. SDUE-321/2025 de fecha 02 de junio de 2026**; la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorga el dictamen de Congruencia.
16. **Copia simple de la Décima Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 9 de julio de 2026 de la Comisión de Desarrollo Urbano.**
17. Copia simple del comprobante de pago de predial.
18. Copia del comprobante de pago del trámite.
19. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101",** para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA, EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA | SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Oficio No. **SDUE-321/2026**
Chihuahua, Chih.; a 02 de junio de 2026

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE.
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-

Y CON ATENCIÓN A:

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA.
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA.
PRESENTE.-

En atención a su solicitud para la emisión de un Dictamen de Congruencia mediante oficio número **DDUE.SPU.AS.00261/2026**, referente al Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Av. Juan Escutia No. 4101"**, para un predio **con superficie de 85,369.04 m^2 de la Colonia Nombre de Dios** de esta ciudad, que expone un uso de suelo **Mixto Intenso (M3) y Habitacional H60+,** de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 en su 7ª actualización; donde el propietario **Cementos de Chihuahua S.A. de C.V**. promueve la modificación de uso de suelo a: **Industria Bajo Impacto.**

Conforme a lo expuesto en **El Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Chihuahua**, en su **Parte G, Estrategias, numeral 4. Fortalecimiento de Sistemas Urbanos de Soporte y Apoyo al Desarrollo de Actividades Productivas**, donde se considera la vinculación de acciones en materia de desarrollo urbano con la promoción y fomento al desarrollo económico, y la identificación de sistemas urbanos que, por su localización, vocación económica y capacidad de infraestructura y equipamiento, pueden apoyar de mejor forma la integración de procesos productivos; así como el **numeral 10. Modernización Institucional de la Planeación y Administración Urbana Estatal.**

Por lo que, en fundamento a las disposiciones que establece el **Titulo Tercero**, **Capítulo Undécimo, Artículo 77, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, esta Secretaría **otorga el Dictamen de Congruencia.**

Sin otro particular, hago propia la ocasión para enviarle un saludo.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN."

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

MDU. GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ.
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA.
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.

C.c.p. Arq. Avril Díaz Arreola. – Jefa del Departamento de Planeación Urbana y Regional. Ext. 14974
GMVJ/JCCHV/ada

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTICULO 63 FRACCIoN 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 6 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 29 DÍAS DEL MES DE Julio DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Estudio de Planeación Urbana para el Cambio de Uso de Suelo a Industria de Bajo Impacto (IBI) y Propuesta de Modificación de Sección Vial en la avenida Venceremos

PREDIO AV. JUAN ESCUTIA No. 4101



DRU No.8

ARQ. ANA EVELIA ZAMORA FIERRO

PROMOTOR: CEMENTOS DE CHIHUAHUA, S.A. DE C.V.

16-5-2026

PREDIO AV. JUAN ESCUTIA No. 4101

Predio ubicado en Av. Juan Escutia No. 4101 y Av. Venceremos, Colonia Nombre de Dios, Chihuahua, Chih.

Estudio de Planeación Urbana para el Cambio de Uso de Suelo a Industria de Bajo Impacto (IBI) y Propuesta de Modificación de Sección Vial en la avenida Venceremos

Actuaciones integradas de planeación con procedimientos independientes conforme a la LAHOTDU

Promovente: Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V.

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Contexto urbano-industrial de la ciudad de Chihuahua y relevancia del uso de suelo para Industria de Bajo Impacto.

1.2 Justificación técnica de la reconversión de uso con base en la vocación productiva y la estructura vial del sector.

1.3 Vinculación con políticas públicas de desarrollo urbano sostenible (Agenda 2030, Nueva Agenda Urbana, ODS 9 y ODS 11).

1.4 Referencia a la competencia legal para autorizar modificaciones de uso de suelo.
1.5 Relación con el PDU 2040 (7ª Actualización) y lineamientos de consolidación urbana.

1.6 Estructura y alcance del estudio.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

2.1 Jerarquía normativa aplicable (federal, estatal y municipal).

2.1.1 Orden jurídico federal: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, LGEEPA, LGAHOTDU.

2.1.2 Orden jurídico estatal: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDU, 2016, ref. comp. 2022).

2.1.3 Orden jurídico municipal: PDU 2040, RDUS, Reglamento de Ecología y otros ordenamientos complementarios.

2.2 Principios de aplicación e interpretación.

3. ANTECEDENTES

3.1 Evolución de la mancha urbana industrial en Chihuahua.
3.2 Tendencias recientes de consolidación y reconversión.

3.3 Identificación de corredores industriales y logísticos en el sector norte y norponiente.
3.4 Relación con Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 8 – Trabajo decente y crecimiento económico; ODS 11 – Ciudades sostenibles).

4. UBICACIÓN DEL PREDIO

4.1 Localización geográfica y referencias viales.
4.2 Plano catastral.
4.3 Fotografías del sitio y su entorno inmediato.

5. ÁMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACIÓN

5.1 Delimitación del polígono.
5.2 Identificación de AGEB según INEGI y entorno funcional conforme a DENUE.
5.3 Usos de suelo circundantes y jerarquía vial de las avenidas Venceremos y Juan Escutia.
5.4 Integración territorial, conectividad ecológica e infraestructura verde.

6. DISPOSICIONES PARA EL PREDIO SEGÚN PDU 2040 (7ª ACTUALIZACIÓN)

6.1 Clasificación actual del predio y propuesta de uso de suelo (de M3/H60+ a IBI).
6.2 Polígono Nombre de Dios
6.3 Tabla de compatibilidad oficial del PDU 2040.
6.4 Fundamentación normativa específica para la modificación.

7. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

7.1 Situación registral y fiscal actualizada.
7.2 Propiedad, superficie y antecedentes catastrales.
7.3 Inexistencia de afectaciones, gravámenes o limitaciones de dominio.

8. DIAGNÓSTICO

8.1 Aspectos socioeconómicos

- 8.1.1 Caracterización productiva del área y su vocación industrial.
- 8.1.2 Dinámica económica local y regional.
- 8.1.3 Inserción del predio en el corredor urbano-industrial norte.
- 8.1.4 Vinculación con el cambio de uso de suelo propuesto.

8.2 Medio natural

- 8.2.1 Descripción general del entorno físico-ambiental.
- 8.2.2 Topografía, clima y drenaje natural.
- 8.2.3 Hidrología superficial y subterránea.
- 8.2.4 Geología y edafología.
- 8.2.5 Servicios ecosistémicos urbanos existentes.
- 8.2.6 Consideraciones ambientales conforme a la LGEEPA y normativa municipal.
- 8.2.7 Antecedente de remediación y conclusión SEMARNAT

8.3 Medio físico y urbano

8.3.1 Tipología de usos circundantes y estado de conservación.
8.3.2 Identificación de predios industriales y comerciales adyacentes.
8.3.3 Condiciones de integración paisajística y funcional.

8.4 Comercio, servicios y equipamiento urbano

8.4.1 Dinámica comercial y de servicios del sector.
8.4.2 Cobertura de servicios de emergencia, salud, educación y asistencia.
8.4.3.Equipamiento deportivo, recreativo y cultural.

8.5 Estructura vial y movilidad

8.5.1 Descripción técnica de las vialidades primarias y secundarias.
8.5.2 Capacidad y jerarquización vial.
8.5.3 Transporte público, rutas de carga y accesibilidad.
8.5.4 Movilidad activa (peatonal y ciclista).
8.5.5 Evaluación del impacto vial del nuevo uso y medidas de mitigación.

8.6 Infraestructura urbana

8.6.1 Agua potable, alcantarillado y drenaje sanitario.
8.6.2 Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Zona Norte.
8.6.3 Electricidad, telecomunicaciones y manejo de residuos sólidos.
8.6.4 Evaluación de capacidad instalada frente al nuevo uso (IBI).
8.6.5 Gas natural y vía del ferrocarril.

8.7 Riesgos y vulnerabilidad

8.7.1 Consulta del Atlas de Riesgo Municipal.
8.7.2 Identificación de riesgos antropogénicos y ambientales.
8.7.3 Proximidad a instalaciones eléctricas, estaciones de servicio o ductos.
8.7.4 Consideraciones de cambio climático y resiliencia urbana.

9. MARCO NORMATIVO

9.1 Marco jurídico aplicable al cambio de uso de suelo industrial.
9.2 Fundamentación en el PDU 2040 y la LAHOTDU.
9.3 Políticas de desarrollo urbano sostenible vinculadas.
9.4 Zonificación, compatibilidad y criterios de diseño urbano aplicables.
9.5 Consideraciones complementarias de eficiencia energética y mitigación ambiental.

10. ESTRATEGIA

10.1 Objetivo principal de la solicitud.
10.2 Estrategia de consolidación de la vocación industrial del sector.
10.3 Contribución al modelo de ciudad productiva y sustentable.
10.4 Zonificación primaria y secundaria propuestas.
10.5 Estrategia de infraestructura, conectividad y mitigación ambiental.
10.6 Propuesta de modificación de sección vial en avenida Venceremos.
10.7 Mecanismos de gestión social y participación ciudadana.
10.8 Alcance normativo (sin integración de proyecto arquitectónico).
10.9 Conclusión de la estrategia.

11. INSTRUMENTACIÓN

11.1 Etapas de implementación

12. ANEXO GRÁFICO

Planos de diagnóstico
D-01 Ámbito espacial de validez de la modificación
D-02 Polígono de actuación
D-03 Ubicación del predio
D-04 Usos de suelo PDU 2040
D-05 Equipamiento urbano
D-06 Estructura vial
D-07 Secciones viales
D-08 Infraestructura: agua potable
D-09 Infraestructura: drenaje sanitario
D-10 Infraestructura: energía eléctrica

Planos de estrategia
E-01 Estrategia general
E-02 Estrategia vial

13. BIBLIOGRAFÍA

14. CRÉDITOS

Autoridades municipales competentes.
Propietarios y promovente: *Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V.*
Responsable técnico: *Arq. Ana Evelia Zamora Fierro*

1. INTRODUCCIÓN

La ciudad de Chihuahua ha experimentado en las últimas décadas una notable transformación en su estructura urbana y económica, derivada de la consolidación de sectores industriales, logísticos y de servicios que han favorecido la diversificación productiva y el fortalecimiento de su base territorial. En este contexto, la planeación urbana con enfoque industrial de bajo impacto constituye un instrumento esencial para orientar el desarrollo ordenado, eficiente y sostenible de las actividades económicas dentro del tejido urbano.

La presente solicitud se funda en el artículo 74 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, al tratarse de una modificación de uso de suelo dentro del Centro de Población, que no implica ampliación del límite urbano ni alteración de la estructura territorial, y cuya procedencia se evalúa mediante Estudio de Planeación Urbana y dictamen técnico de la autoridad municipal.

El presente Estudio de Planeación Urbana tiene como finalidad justificar la modificación de uso de suelo del predio ubicado en la esquina de las avenidas Venceremos y Juan Escutia No. 4101, entre calle Sexta y calle Privada de Aceros, en la colonia Nombre de Dios, de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie total de 85,369.04 m^2, promovido por Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V. El polígono cuenta actualmente con uso de suelo Mixto Intenso (M3) y Habitacional H60+, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización); sin embargo, se propone su modificación a Industria de Bajo Impacto (IBI), atendiendo a la vocación productiva, la localización estratégica del sitio y su integración con la estructura vial y de servicios existente.

El cambio de uso de suelo solicitado se sustenta en la necesidad de consolidar zonas urbanas productivas de bajo impacto, coherentes con las políticas públicas de sostenibilidad, eficiencia territorial y desarrollo económico responsable. La Industria de Bajo Impacto se caracteriza por su operación limpia y controlada, el uso racional de recursos naturales, bajas emisiones contaminantes y una convivencia armónica con otros usos urbanos, lo que la hace compatible con los lineamientos del desarrollo sustentable definidos en los marcos normativos locales, nacionales e internacionales.

La propuesta se alinea con los principios de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible —especialmente con el ODS 9 (Industria, innovación e infraestructura) y el ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles)—, así como con la Nueva Agenda

Urbana de ONU-Hábitat, que promueve la planificación integral del suelo urbano y la integración equilibrada de los usos industriales, habitacionales y de servicios. Estos marcos coinciden en la necesidad de reconvertir suelos ociosos o subutilizados en espacios productivos con infraestructura consolidada, contribuyendo a una ciudad más compacta, eficiente y resiliente.

En el ámbito local, el PDU 2040 (7ª Actualización) y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible (RDUS) establecen la posibilidad de realizar modificaciones específicas de uso de suelo cuando existan condiciones de compatibilidad urbana y ambiental, siempre que dichas transformaciones fortalezcan la estructura urbana y promuevan el aprovechamiento racional del territorio. En este caso, el predio objeto de estudio se localiza en una zona que presenta características óptimas de conectividad vial, cobertura de servicios e integración con corredores de actividad económica, lo que justifica plenamente la solicitud.

Asimismo, el estudio reconoce la facultad legal de la autoridad municipal para aprobar modificaciones de uso de suelo conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio y demás disposiciones aplicables.

En términos estructurales, este documento se compone de las siguientes secciones:

- Fundamentación Jurídica, donde se establece la jerarquía normativa y los instrumentos legales que respaldan la solicitud;
- Antecedentes, que contextualizan la evolución urbana e industrial del área;
- Diagnóstico, que analiza los aspectos socioeconómicos, ambientales, físicos y de infraestructura;
- Marco Normativo, que vincula la propuesta con las políticas y lineamientos del PDU 2040;
- Estrategia e Instrumentación, donde se definen las acciones técnicas, territoriales y de gestión necesarias para la viabilidad del cambio de uso.

De esta manera, el Estudio de Planeación Urbana se configura como un instrumento técnico y jurídico que respalda la adecuación del uso de suelo a Industria de Bajo Impacto (IBI), promoviendo un desarrollo urbano equilibrado, competitivo y ambientalmente responsable para la ciudad de Chihuahua.

De manera adicional e independiente al cambio de uso de suelo solicitado, el presente Estudio de Planeación Urbana incorpora el análisis técnico de una posible modificación de la sección vial de la avenida Venceremos, consistente en la reducción de su ancho de sección de 22.00 metros a 15.25 metros, exclusivamente en el tramo correspondiente a la colindancia del predio en estudio. Dicho análisis se plantea como una actuación urbana complementaria, orientada a optimizar la funcionalidad, seguridad y adecuación del perfil vial al contexto inmediato, sin que constituya condición, requisito ni determinante para la autorización del cambio de uso de suelo a Industria de Bajo Impacto (IBI), manteniéndose ambos procedimientos diferenciados en su alcance, evaluación y efectos jurídicos.

1.1 Contexto urbano-industrial de la ciudad de Chihuahua y relevancia del uso de suelo para Industria de Bajo Impacto

La ciudad de Chihuahua constituye uno de los principales polos industriales del norte del país, con una estructura económica sustentada en sectores manufactureros, de materiales de construcción, automotriz, metalmecánico y logístico. Su localización estratégica dentro del corredor económico del norte, junto con su conectividad carretera, ferroviaria y aeroportuaria, ha propiciado la conformación de zonas industriales consolidadas en los ejes de la avenida Juan Escutia, carretera a Aldama, Periférico Lombardo Toledano y la zona sur de la ciudad.

Este proceso de desarrollo ha derivado en la necesidad de reordenar los usos del suelo industrial, diferenciando las actividades de alto impacto ambiental de aquellas de carácter limpio o controlado. En este marco, la Industria de Bajo Impacto (IBI) se presenta como una categoría esencial para mantener la competitividad urbana sin comprometer la calidad ambiental ni la habitabilidad de las áreas colindantes.

El PDU 2040 (Séptima Actualización) reconoce la importancia de promover parques y polígonos industriales compatibles con la estructura urbana y cercanos a corredores de movilidad y servicios, evitando la expansión dispersa o el consumo de suelo agrícola. La localización estratégica de predios industriales en zonas con infraestructura existente permite aprovechar la capacidad instalada, reducir costos públicos y fomentar un modelo territorial más compacto y sustentable.

En este contexto, la reconversión del predio localizado en Av. Juan Escutia y Av. Venceremos a uso Industria de Bajo Impacto se alinea con la política de

fortalecimiento de subcentros productivos del norte de la ciudad, donde convergen actividades industriales ligeras, almacenamiento, distribución y servicios especializados. Esta propuesta contribuye a consolidar una plataforma urbano-industrial moderna, eficiente y ambientalmente responsable, coherente con las estrategias de sostenibilidad y competitividad que guían la planeación urbana de Chihuahua.

1.2 Justificación técnica de la reconversión de uso con base en la vocación productiva y la estructura vial del sector

El predio ubicado en la intersección de avenidas Juan Escutia y Venceremos, dentro de la colonia Nombre de Dios, se localiza en una zona con marcada vocación industrial y de servicios. Su entorno inmediato presenta actividades vinculadas a la transformación de materiales, almacenamiento, talleres especializados, bodegas y centros de distribución, lo que refleja una consolidación funcional orientada al uso productivo y a operaciones de logística de última milla (tramo final de distribución desde microcentros urbanos hasta el punto de entrega, con vehículos ligeros y radios de servicio ≤10 km). La estructura vial del sector respalda esta dinámica. Las avenidas Juan Escutia y Venceremos constituyen corredores de movilidad primaria, con capacidad suficiente para tránsito pesado, conexión directa al Periférico Lombardo Toledano y accesos hacia los corredores industriales norte y oriente de la ciudad. Esta red permite el desplazamiento eficiente de insumos, mercancías y personal, sin generar afectaciones significativas al tráfico urbano de carácter residencial o comercial. Además, la zona cuenta con infraestructura urbana instalada —agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, drenaje pluvial y telecomunicaciones— capaz de soportar la operación de actividades industriales de bajo impacto sin requerir ampliaciones mayores. La compatibilidad entre la dotación de servicios, la accesibilidad y la morfología del entorno urbano refuerza la idoneidad del predio para su reconversión.

Desde el punto de vista territorial, el área en estudio se encuentra dentro de un subcentro productivo consolidado, identificado por el PDU 2040 (7ª Actualización) como apto para usos industriales no contaminantes y de operación limpia. Esta clasificación respalda el principio de reutilización de suelo urbanizado y evita la expansión descontrolada de nuevas áreas industriales en periferias sin infraestructura.

En consecuencia, la modificación de uso de suelo a Industria de Bajo Impacto (IBI) se justifica técnica y funcionalmente por:

- La coherencia con la vocación productiva existente en el entorno inmediato.
- La adecuada conectividad vial con los corredores logísticos de la ciudad.
- La capacidad instalada de infraestructura y servicios.
- La compatibilidad ambiental y urbana con los usos colindantes.

Esta adecuación contribuye a la consolidación del tejido urbano-industrial de Chihuahua, promoviendo un modelo de desarrollo ordenado, eficiente y sustentable.

1.3 Vinculación con políticas públicas de desarrollo urbano sostenible (Agenda 2030, Nueva Agenda Urbana, ODS 11)

La propuesta de cambio de uso de suelo a Industria de Bajo Impacto (IBI) se enmarca dentro de los lineamientos internacionales, nacionales y locales que promueven un modelo de desarrollo urbano sostenible, resiliente e inclusivo.

En el ámbito internacional, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible establece en su Objetivo 9 (Industria, innovación e infraestructura) la necesidad de fomentar una industrialización sostenible que impulse la innovación y mejore la productividad, promoviendo tecnologías limpias y procesos ambientalmente responsables. De igual manera, el Objetivo 11 (Ciudades y comunidades sostenibles) plantea la consolidación de asentamientos humanos compactos, seguros y productivos, basados en una gestión eficiente del suelo y en la integración equilibrada de actividades económicas y sociales dentro del territorio urbano.

La Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat (2016) refuerza estos principios al proponer la planificación territorial como herramienta clave para optimizar el uso del suelo urbano, reducir los desplazamientos y mejorar la eficiencia de los sistemas urbanos. Este enfoque promueve la reconversión de áreas urbanizadas subutilizadas en espacios productivos compatibles, evitando la expansión difusa que incrementa los costos públicos y la presión sobre los ecosistemas.

A nivel nacional, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (2016, ref. comp. 2022) promueven el uso racional del territorio y la localización adecuada de actividades

productivas, priorizando la reutilización de suelo con infraestructura existente, la eficiencia energética y la mitigación de impactos ambientales.

En el plano municipal, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (7ª Actualización) impulsa políticas de consolidación de zonas productivas limpias, buscando fortalecer los corredores industriales urbanos y reactivar predios con capacidad instalada. En coherencia con ello, la transformación del predio en estudio a uso IBI contribuye a los objetivos estratégicos de:

- Promover un modelo territorial compacto y multifuncional.
- Potenciar el desarrollo económico local mediante industrias limpias y controladas.
- Reducir los impactos ambientales y de movilidad asociados a actividades de alto impacto.
- Favorecer la regeneración y el aprovechamiento eficiente del suelo urbano.

Por tanto, la propuesta se alinea con la visión global y local de sostenibilidad, integrando los principios de competitividad territorial, responsabilidad ambiental y eficiencia en el uso del suelo, en consonancia con la Agenda 2030 y las directrices del PDU 2040.

1.4 Referencia a la facultad legal para autorizar modificaciones de uso de suelo

La competencia para autorizar modificaciones de uso de suelo en el municipio de Chihuahua se sustenta en el marco jurídico estatal y municipal vigente, que confiere a la autoridad local la atribución de evaluar, dictaminar y aprobar solicitudes que acrediten viabilidad técnica, jurídica y ambiental.

De acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDU, 2016; ref. comp. 2022), en su artículo 5, fracciones II y V, corresponde a los municipios la función de regular el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo, así como expedir y actualizar los instrumentos de planeación que orienten el desarrollo urbano de su territorio. El artículo 22, fracción IV, otorga a los ayuntamientos la facultad de autorizar cambios o adecuaciones de uso de suelo cuando éstos se sustenten en estudios técnicos de planeación urbana debidamente formulados.

Asimismo, el artículo 115, fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios tienen a su cargo la función de otorgar licencias y permisos de uso de suelo, en concordancia con sus planes y programas de desarrollo urbano.

A nivel local, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua (RDUS), en sus artículos 18, 19 y 20, precisa que las modificaciones de uso de suelo podrán autorizarse por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, siempre que se justifiquen técnicamente mediante un Estudio de Planeación Urbana que demuestre la compatibilidad de la nueva clasificación con la zonificación vigente, la capacidad de servicios, la estructura vial y la sustentabilidad ambiental.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización) establece lineamientos específicos para la gestión de modificaciones, señalando que éstas deberán contribuir a la consolidación urbana, al aprovechamiento racional del suelo y al equilibrio entre funciones residenciales, industriales, comerciales y de servicios.

En virtud de lo anterior, la autoridad municipal posee la competencia plena para evaluar y autorizar el cambio de uso de suelo solicitado de Mixto Intenso (M3) y Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto (IBI), siempre que la propuesta cumpla con los criterios de compatibilidad territorial, congruencia con el PDU 2040, suficiencia de infraestructura y respeto al marco normativo ambiental.

Esta atribución se ejerce dentro de los principios de legalidad, congruencia y desarrollo urbano sostenible, garantizando que las decisiones en materia de uso de suelo respondan tanto a la planeación general del territorio como al interés público y al equilibrio entre crecimiento económico y sustentabilidad ambiental.

1.5 Relación con el PDU 2040 (7ª Actualización) y lineamientos de consolidación urbana

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización) constituye el instrumento rector de la planeación urbana municipal, mediante el cual se definen las políticas, estrategias y zonificaciones que orientan la estructura territorial y funcional de la ciudad. Este plan establece los principios de sustentabilidad, consolidación urbana y aprovechamiento racional del suelo, en

concordancia con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Dentro del modelo territorial propuesto por el PDU 2040, la ciudad se estructura en un sistema de centralidades y subcentros urbanos conectados por corredores viales estratégicos. La zona norte, donde se ubica el predio en estudio —en la intersección de las avenidas Juan Escutia y Venceremos—, se identifica como un subcentro productivo con presencia consolidada de actividades industriales, de almacenamiento, comercio mayorista y servicios complementarios.

El documento de planeación reconoce la necesidad de favorecer la permanencia y modernización de las zonas industriales existentes, impulsando su reconversión hacia modelos de industria limpia y de bajo impacto, que reduzcan emisiones, mejoren la eficiencia energética y convivan armónicamente con el entorno urbano. De acuerdo con el mapa de Usos de Suelo del PDU 2040 (7ª Actualización), el polígono en cuestión cuenta con las clasificaciones Mixto Intenso (M3) y Habitacional H60+, ambas compatibles, mediante adecuación, con el uso Industria de Bajo Impacto (IBI), conforme a la tabla de compatibilidades del propio instrumento.

La solicitud de modificación a IBI se alinea con los objetivos estratégicos del PDU 2040, entre los que destacan:

- Consolidar la estructura urbana existente, priorizando la ocupación de suelo con infraestructura instalada.
- Optimizar los corredores productivos y de movilidad, fortaleciendo su función logística y de intercambio económico.
- Promover un desarrollo sustentable y equilibrado, que favorezca la eficiencia energética y reduzca los impactos ambientales.
- Fomentar la diversificación de usos compatibles, que contribuyan al equilibrio funcional entre la producción, los servicios y la habitabilidad urbana.

El predio materia de estudio cumple con dichos criterios al ubicarse en una zona de infraestructura consolidada, con conectividad vial de primer orden, disponibilidad de servicios básicos y colindancia con actividades productivas existentes. En consecuencia, el cambio de uso de suelo solicitado no altera la estructura urbana establecida, sino que la fortalece, al integrar de manera planificada una actividad industrial limpia y de escala controlada dentro del marco territorial definido por el PDU 2040.

Este alineamiento asegura la coherencia normativa y funcional del proyecto con el modelo de ciudad compacta, policéntrica y sustentable que guía el desarrollo de Chihuahua hacia el horizonte 2040.

1.6 Estructura y alcance del estudio

El presente Estudio de Planeación Urbana se formula como un documento técnico, jurídico y territorial que sustenta la viabilidad del cambio de uso de suelo del predio ubicado en Av. Juan Escutia No. 4101 y Av. Venceremos, en la colonia Nombre de Dios, dentro del municipio de Chihuahua, Chihuahua, promovido por la persona moral Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V.

Su propósito es demostrar la compatibilidad funcional, ambiental y normativa de la propuesta de modificación de uso de suelo de Mixto Intenso (M3) y Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto (IBI), en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización) y demás disposiciones legales aplicables.

El estudio integra un análisis técnico integral que considera la estructura urbana, las condiciones físicas y ambientales, la dotación de infraestructura, la jerarquía vial, la dinámica socioeconómica del entorno y la compatibilidad territorial con los usos existentes. Su enfoque está dirigido a sustentar la reconversión del predio dentro de un marco de planeación sostenible, contribuyendo a la consolidación del corredor productivo del norte de la ciudad.

De manera adicional e independiente, el presente estudio incorpora el análisis técnico de una posible modificación de sección vial en el entorno inmediato del predio, como actuación urbana complementaria orientada a mejorar la operación, seguridad y funcionalidad del sistema vial. Dicho análisis se presenta con carácter informativo y de planeación, sin que constituya condición, requisito ni determinante para la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, manteniéndose ambos procedimientos diferenciados en su alcance y efectos jurídicos.

La estructura del documento se organiza en las siguientes secciones:

1. Introducción, donde se expone el contexto urbano-industrial, la justificación técnica, la vinculación con políticas públicas, la base legal de la competencia municipal y la relación con el PDU 2040.

2. Fundamentación jurídica, que detalla el marco normativo federal, estatal y municipal que otorga validez a la solicitud.
3. Antecedentes y diagnóstico, en los que se analizan la evolución urbana, las características del entorno, la infraestructura y los aspectos ambientales.
4. Marco normativo y estrategia, donde se definen los criterios técnicos, la compatibilidad territorial, los lineamientos de diseño urbano y las estrategias de consolidación del uso propuesto.
5. Instrumentación, que presenta las acciones prioritarias, plazos, compromisos y mecanismos de seguimiento de la propuesta.
6. Anexo gráfico, con la cartografía temática, planos de diagnóstico, delimitación del polígono, secciones viales e infraestructura urbana.

El alcance del estudio es demostrar técnica y jurídicamente la factibilidad del cambio de uso de suelo en los términos que establece la LAHOTDU, el PDU 2040 y el RDUS, garantizando que la transformación propuesta fortalezca la estructura urbana existente, mantenga la coherencia territorial y contribuya al desarrollo económico sostenible de la ciudad de Chihuahua.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Este apartado de Fundamentación Jurídica asegura que la propuesta de cambio de uso de suelo esté debidamente fundada y motivada, acreditando competencia, procedimiento y congruencia normativa. Vincula el acto a la CPEUM art. 115, a la LGAHOTDU, a la LAHOTDU y a los instrumentos municipales vigentes (PDU 2040, RDUS), aplicando principios de jerarquía, especialidad, temporalidad, seguridad jurídica y no retroactividad. Define el marco para evaluar compatibilidad de uso, parámetros urbanísticos y condicionantes ambientales y de protección civil, y justifica la decisión en interés público y desarrollo urbano sostenible. Con ello se reduce riesgo de nulidad, arbitrariedad o discrecionalidad, se garantiza trazabilidad del expediente y se habilita la defensa técnica y jurídica del dictamen frente a auditorías o control judicial.

2.1 Jerarquía normativa aplicable (federal, estatal y municipal)

2.1.1 Orden jurídico federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

El artículo 115, fracción V, establece la base del municipio libre, dotándolo de personalidad jurídica y patrimonio propio, y reconoce su facultad reglamentaria para expedir bandos de policía y buen gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de su jurisdicción.

Asimismo, dispone que los ayuntamientos tienen la competencia para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, así como para autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo, de conformidad con las leyes estatales en la materia.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)

De conformidad con los artículos 19 a 21, se crean los Consejos Estatales y Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y las Comisiones Metropolitanas e Interestatales de Conurbación, como instancias de coordinación, consulta, participación social y seguimiento de las políticas públicas en materia de planeación territorial.

El artículo 22 dispone que la planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, y que su ejercicio es concurrente entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales.

El artículo 23 establece los instrumentos de planeación —la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, los Programas Estatales, Metropolitanos o de Conurbación, y los Programas Municipales de Desarrollo Urbano— los cuales deben guardar jerarquía y congruencia entre sí, ser de observancia obligatoria para las autoridades competentes y resolverse conforme a los planes y programas vigentes.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)

El artículo 28 establece los supuestos en los que se requiere la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), determinando la competencia federal para autorizar obras o actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites establecidos por las Normas Oficiales Mexicanas. Este artículo sirve de referencia para definir la procedencia o no de una Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) conforme a la naturaleza y magnitud del proyecto.

Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental

Los artículos 1 y 2 precisan el objeto, ámbito de aplicación y competencia del procedimiento federal de EIA, orientado a prevenir, mitigar y restaurar los impactos negativos al ambiente derivados de obras o actividades de competencia federal, conforme al artículo 28 de la LGEEPA.

Asimismo, establecen la coordinación con las autoridades estatales y municipales para los casos en que las obras o actividades no sean de competencia federal, disponiendo que en tales supuestos se estará a las leyes y reglamentos locales aplicables.

Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables

La NOM-081-SEMARNAT-1994 establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido provenientes de fuentes fijas y los métodos de medición aplicables, constituyendo la base técnica para la imposición de condicionantes acústicas en proyectos colindantes con zonas habitacionales, educativas o de servicios.

La NOM-011-STPS-2001 fija las condiciones de seguridad e higiene relativas a la exposición al ruido en los centros de trabajo, determinando los niveles máximos de exposición permisible y las medidas preventivas para proteger la salud de los trabajadores.

De igual forma, resultan aplicables otras Normas Oficiales Mexicanas conforme al giro de la actividad, relativas a descargas de aguas residuales, manejo y almacenamiento de residuos peligrosos y seguridad industrial, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y su reglamentación vigente.

2.1.2 Orden jurídico estatal (Chihuahua)

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDU)

El artículo 4 define el objeto de la Ley, consistente en establecer las bases para la planeación, regulación y control del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el estado.

El artículo 20 dispone la participación social como principio de la planeación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano, estableciendo mecanismos para la consulta pública y la intervención de los sectores social y privado.

El artículo 38 señala que los instrumentos de planeación deben mantener congruencia y jerarquía entre sí, y que los municipios deberán acreditar la congruencia vertical de sus programas y actos administrativos con los instrumentos estatales y metropolitanos vigentes.

Asimismo, los artículos 72 a 79 regulan los procedimientos administrativos para modificaciones de uso del suelo, dictámenes de compatibilidad y autorizaciones urbanísticas, exigiendo motivación y congruencia con los planes aplicables.

La Ley incorpora criterios de desarrollo urbano sostenible, accesibilidad universal, resiliencia urbana y gestión integral de riesgos (arts. 8, 10 y 11).

Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

El artículo 1 establece el objeto de la Ley, consistente en regular las acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en el ámbito de competencia del Estado.

El artículo 5 fija la concurrencia de facultades entre el Estado y los municipios en materia ambiental.

Los artículos 30 a 38 desarrollan los mecanismos de prevención y control de la contaminación, incluyendo la emisión de licencias, registros, bitácoras y verificaciones ambientales, en concordancia con la legislación federal.

Ley de Protección Civil del Estado de Chihuahua

El artículo 2 define los objetivos de la protección civil, orientados a la prevención y reducción de riesgos derivados de fenómenos naturales o antropogénicos.

Los artículos 8, 14 y 15 establecen la integración del Sistema Estatal de Protección Civil y las obligaciones de los particulares en materia de programas internos de protección civil, aforos máximos, rutas de evacuación y Visto Bueno de Protección Civil para las edificaciones o giros sujetos a control preventivo.

Instrumentos estatales de planeación

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PEOTDU), previsto en los artículos 36 y 37 de la LAHOTDU, constituye el instrumento rector de la planeación territorial del Estado, complementado por los programas metropolitanos o subregionales que promueven la coordinación intermunicipal y la gestión del suelo.

Conforme al artículo 38 de la LAHOTDU, toda actuación, modificación de uso de suelo o autorización municipal deberá acreditar su congruencia vertical con dichos instrumentos estatales, en observancia del principio de coherencia normativa entre los niveles de planeación estatal y municipal.

2.1.3 Orden jurídico municipal (Chihuahua)

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización).

Instrumento rector aprobado conforme a los artículos 73 y 74 de la LAHOTDU y artículos 18, 22 y 23 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua (RDUS).

Establece las directrices de consolidación urbana, mixtura compatible y reuso de suelo servido; determina la zonificación y claves de uso aplicables al polígono de estudio; fija los parámetros urbanísticos (COS, CUS, alturas, densidades, restricciones, ocupación de frente y alineamientos), y define los lineamientos de movilidad, accesibilidad universal e imagen urbana.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible (RDUS).

Emitido con fundamento en el artículo 115, fracción V, de la CPEUM y en los artículos 73 a 79 de la LAHOTDU, regula los procedimientos para modificaciones de uso de suelo, la emisión de dictámenes de compatibilidad, y los criterios de mitigación en materia de estacionamiento, carga y descarga, y arbolado urbano.

Dispone reglas específicas sobre anuncios, bardas, accesos, alineamientos y relaciones fachada-calle, así como las facultades de verificación y sanción ante incumplimiento (arts. 120 a 127).

Reglamento de Ecología y Ordenamientos Complementarios.

Con fundamento en la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, regula las emisiones, niveles de ruido y manejo de residuos no peligrosos de competencia municipal (arts. 12 a 18), y prevé la emisión de vistos buenos y verificaciones ambientales aplicables a los establecimientos que operen dentro del municipio.

Programas y planes específicos vigentes.

Incluyen los programas parciales de desarrollo urbano, corredores urbanos o polígonos especiales, aprobados conforme a los artículos 74 y 75 de la LAHOTDU y los artículos 20 y 23 del RDUS, los cuales deben mantener congruencia con el Plan de

Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua (PDU 2040) y con la jerarquía normativa municipal.

2.2 Principios de aplicación e interpretación

La interpretación y aplicación del presente estudio se sustentan en los principios constitucionales y legales previstos en los artículos 14, 16 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 22 y 23 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU); 8, 11, 38 y 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDU); 15 y 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), los cuales rigen la actuación administrativa en materia de planeación urbana y uso del suelo.

El Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua resulta aplicable como norma reglamentaria de desarrollo y ejecución, particularmente en lo relativo a los procedimientos, criterios técnicos y condiciones urbanísticas que, en su caso, deriven de la resolución del cambio de uso de suelo.

En particular, el artículo 16 constitucional resulta aplicable al presente estudio en tanto que todo acto administrativo que derive del mismo —incluida la resolución sobre la procedencia o improcedencia del cambio de uso de suelo— debe encontrarse debidamente fundado y motivado, acreditando la competencia de la autoridad, la observancia del procedimiento y la aplicación razonada de la normativa vigente.

El presente Estudio de Planeación Urbana constituye el soporte técnico y jurídico de la motivación del acto administrativo, al analizar la congruencia normativa, territorial y ambiental de la solicitud, garantizando así el principio de legalidad y seguridad jurídica previsto en el artículo 16 de la Constitución.

Estos preceptos rigen la actuación de las autoridades urbanas y ambientales bajo los principios siguientes:

a) Jerarquía y competencia. Con fundamento en los artículos 115, fracción V, de la CPEUM; 22 y 23 de la LGAHOTDU; y 38 de la LAHOTDU, los actos administrativos deben respetar la distribución de competencias entre los tres órdenes de gobierno y la jerarquía normativa entre los instrumentos de planeación nacional, estatal y municipal.
El municipio ejerce sus atribuciones en materia de planeación, zonificación y

autorización de usos del suelo, siempre dentro del marco de congruencia con los instrumentos superiores y con apego al principio de legalidad administrativa (arts. 16 CPEUM y 72–79 LAHOTDU).

b) Especialidad y temporalidad. Conforme al artículo 14 constitucional, las normas no tienen efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna; por tanto, se aplicará la norma especial y vigente al momento de la solicitud o trámite, sin afectar derechos adquiridos. Este principio se refuerza con lo dispuesto en los artículos 38 y 79 de la LAHOTDU, que obligan a resolver con base en los instrumentos vigentes y plenamente aprobados al momento de la autorización.

c) Congruencia interplanos. Previsto en los artículos 22 y 23 de la LGAHOTDU y 38 de la LAHOTDU, exige que toda decisión urbanística mantenga coherencia vertical entre los instrumentos federal, estatal, metropolitano y municipal, asegurando la correspondencia entre los objetivos de ordenamiento territorial y las determinaciones locales del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, y del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible (RDUS).

d) Seguridad jurídica y no retroactividad. Fundado en los artículos 14 y 16 de la CPEUM, toda resolución administrativa deberá estar debidamente fundada y motivada, emitida por autoridad competente y conforme a la norma vigente al momento del acto.

La no retroactividad impide aplicar disposiciones posteriores que perjudiquen derechos adquiridos, garantizando certeza a los particulares en materia de licencias, dictámenes y autorizaciones.

Este principio es reforzado por lo dispuesto en los artículos 72, 73 y 79 de la LAHOTDU, que obligan a motivar técnicamente toda resolución sobre cambio de uso de suelo conforme a los planes aprobados.

e) Proporcionalidad y razonabilidad administrativa. De conformidad con los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 38 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, las medidas de mitigación o condicionantes que, en su caso, se impongan deberán ser idóneas, necesarias y proporcionales al impacto real del uso de suelo solicitado, evitando cargas excesivas, injustificadas o ajenas al objeto de la autorización, en atención al deber constitucional de motivación razonada de los actos administrativos.

f) Precaución ambiental y gestión de riesgos. Con fundamento en los artículos 15, fracción IV, y 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se aplica el principio de prevención o precaución, conforme al cual las decisiones administrativas deben orientarse a evitar o minimizar impactos ambientales potenciales, aun cuando no exista certeza científica absoluta sobre su magnitud.

En el ámbito estatal, los artículos 2, 8 y 15 de la Ley de Protección Civil del Estado de Chihuahua establecen la obligación de identificar, evaluar y gestionar los riesgos asociados al uso del suelo y a la operación de establecimientos, privilegiando medidas preventivas y de control.

Asimismo, la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, en sus artículos 30 a 38, prevé instrumentos de licencia, verificación y control ambiental, aplicables cuando la naturaleza del giro o la escala de operación lo ameriten, sin que ello implique, por sí mismo, la exigencia automática de estudios de impacto ambiental no previstos en la normativa vigente.

g) Accesibilidad universal y movilidad segura. Previsto en los artículos 8 y 11 de la LAHOTDU, este principio orienta la planeación y gestión del desarrollo urbano hacia la inclusión y accesibilidad universal, garantizando que las autorizaciones urbanísticas promuevan entornos seguros, accesibles y resilientes.

El PDU 2040 y el RDUS (arts. 18, 22 y 120) incorporan estos parámetros como criterios obligatorios de diseño, movilidad y operación de los proyectos urbanos y edificaciones.

h) Coordinación intergubernamental y participación social. De conformidad con los artículos 19 a 21 de la LGAHOTDU y 20 de la LAHOTDU, la planeación urbana debe desarrollarse bajo un esquema de coordinación entre órdenes de gobierno y con participación de la sociedad, mediante los Consejos y Comisiones de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Ello garantiza la transparencia, la coherencia institucional y la legitimidad de las decisiones en materia de cambio de uso de suelo.

i) Sustentabilidad, resiliencia y desarrollo urbano sostenible. Conforme a los artículos 3, 8, 10 y 11 de la LAHOTDU y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11 y 13) incorporados por el PDU 2040, toda actuación urbanística debe orientarse al uso

racional del suelo, la protección ambiental, la adaptación al cambio climático y la reducción de vulnerabilidades del entorno urbano.

Este principio transversal articula las políticas de suelo, movilidad, infraestructura y servicios urbanos bajo una visión integral de resiliencia territorial y sostenibilidad ambiental.

Síntesis de aplicación

Los principios anteriores constituyen el marco interpretativo obligatorio para el presente estudio de planeación, garantizando que la propuesta de modificación de uso de suelo:

- Se funde en competencia y legalidad.
- Sea congruente con los instrumentos jerárquicos de planeación.
- Respete los derechos adquiridos y la seguridad jurídica.
- Aplique los criterios de proporcionalidad, prevención y sostenibilidad establecidos en la normativa federal, estatal y municipal vigente.

3. ANTECEDENTES

3.1 Evolución de la mancha urbana industrial en Chihuahua

La ciudad de Chihuahua ha consolidado históricamente ejes industriales al norte y norponiente, principalmente en torno a los corredores Nombre de Dios, Juan Escutia, Venceremos y Heroico Colegio Militar, donde coexistieron parques fabriles tradicionales y, en etapas recientes, naves ligeras, bodegas de distribución y servicios logísticos.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (7ª Actualización) reconoce estos sectores como zonas de consolidación productiva con infraestructura instalada, accesibilidad y compatibilidad funcional con la red primaria.

El patrón de crecimiento reciente muestra procesos de reocupación de lotes ociosos, sustitución de giros obsoletos y relocalización de microindustrias hacia corredores con mejor conectividad vial, favoreciendo el aprovechamiento del suelo urbano servido y reduciendo la presión sobre suelo periférico.

3.2 Tendencias de consolidación y reconversión

En la última década se ha generalizado la reconversión hacia usos de Industria de Bajo Impacto (IBI) y logística de última milla, entendida como la entrega final de bienes dentro del tejido urbano mediante vehículos ligeros, radios operativos menores a 10 km y sin maniobras en vía pública.

Esta tendencia responde a criterios de eficiencia logística, reducción de tiempos, costos y emisiones, así como al crecimiento del comercio electrónico y la economía de proximidad, impulsando la demanda de espacios industriales limpios y multifuncionales dentro de la trama urbana consolidada.

3.3 Corredores industriales y logísticos norte–norponiente

Los principales corredores industriales de la ciudad mantienen continuidad funcional sobre los ejes Juan Escutia, Heroico Colegio Militar, Guillermo Prieto Luján y

Venceremos, articulando parques fabriles, naves de almacenamiento y servicios asociados.

Estos tramos cuentan con conectividad directa al anillo vial y a las salidas hacia Cd. Juárez, Cuauhtémoc, Delicias y Aldama, otorgando tiempos de acceso competitivos para el movimiento de mercancías y personal.

El PDU 2040 identifica este conjunto de ejes como parte del sistema industrial norte–norponiente, con vocación de consolidación productiva, transición ordenada de giros y control de externalidades mediante criterios de mitigación ambiental y operación interna.

3.4 Relación con ODS 8 y ODS 11

La reconversión hacia usos de Industria de Bajo Impacto y logística urbana sostenible contribuye directamente a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):

ODS 8 (Trabajo decente y crecimiento económico): promueve empleo formal de proximidad, fortaleciendo la economía local y el aprovechamiento del capital humano urbano.

ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles): fomenta un uso eficiente del suelo servido, favorece una ciudad más compacta, con menores desplazamientos y mejor integración funcional entre zonas habitacionales, de servicios y productivas.

En este contexto, el predio objeto del presente estudio se ubica dentro del corredor industrial norte–norponiente (sector Nombre de Dios), lo que acredita su compatibilidad territorial con la vocación productiva del entorno y justifica la solicitud de modificación de uso de suelo a Industria de Bajo Impacto (IBI), en congruencia con las directrices del PDU 2040 y la normativa estatal vigente.

4. UBICACIÓN DEL PREDIO

4.1 Localización geográfica y referencias viales

El predio se ubica en el sector norte de la mancha urbana de Chihuahua, dentro de la colonia Nombre de Dios, en la esquina de av. Venceremos y av. Juan Escutia, entre calle 6.ª y privada de Aceros, a ~350 m de av. Heroico Colegio Militar.

El ámbito espacial de validez de la modificación se inserta en un entorno consolidado con corredores de industria, comercio y servicios, y con colonias habitacionales contiguas: Nombre de Dios, Francisco Villa, Dos de Junio, Oasis Revolución, San Patricio, San Patricio II Etapa y Fraccionamiento Grecia, entre otras. Estas áreas incluyen comercio de barrio, industria de bajo impacto, áreas verdes y equipamientos vecinales.

Colindancias según PDU 2040 vigente:

- Norte: habitacional H35, H45 y H60 e industria de bajo impacto; tejido habitacional consolidado.
- Sur: industria de alto y bajo impacto, además de Mixto Intenso con variedad de giros comerciales.
- Poniente: Mixto Intenso y habitacional H35.
- Oriente: industria de bajo impacto y habitacional H35.

4.2 Plano catastral

Terreno urbano en esquina, propiedad de Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., identificado con la clave catastral estándar 08-001-019-37-0001-235-072-00001-00-0000 (clave corta 235-072-001), con superficie de terreno de 85,369.04 m^2 y superficie construida de 220.48 m^2, ubicado en la intersección de av. Juan Escutia y av. Venceremos, en la colonia Nombre de Dios, colindando al norte con privada de Aceros, al este con calle 6.ª, al sur con av. Juan Escutia y al oeste con av. Venceremos; se integra plano catastral.

PLANO CATASTRAL

Nombre del Propietario:
INGENIERIA MAPERJ S.A. DE C.V.

Ubicación:
AV. JUAN ESCUTIA NO. 4101
COLONIA NOMBRE DE DIOS
FOLIO REAL 1741442

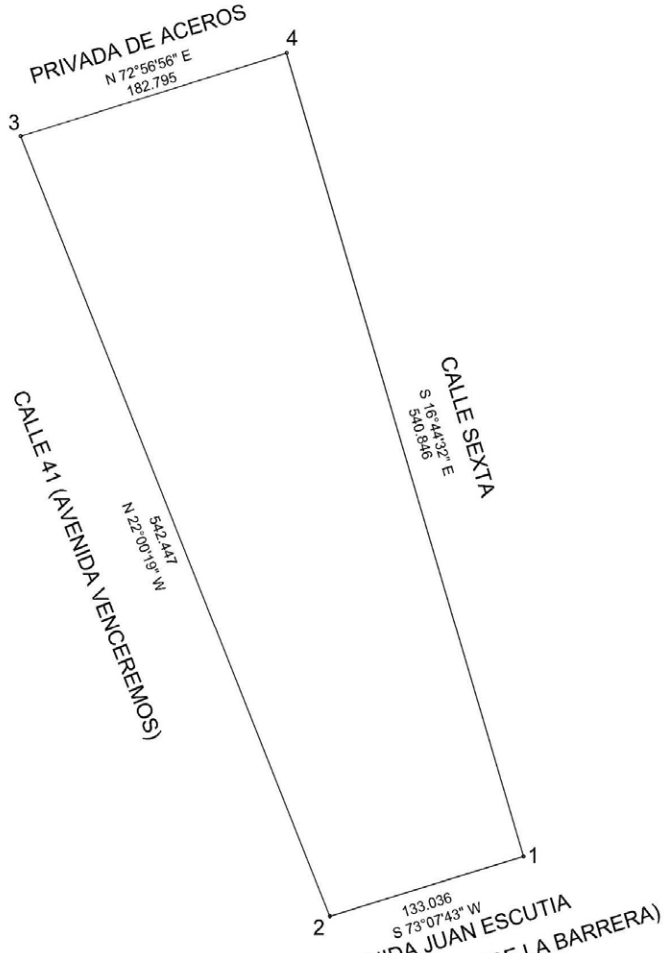
Clave catastral:
235 - 072 - 001

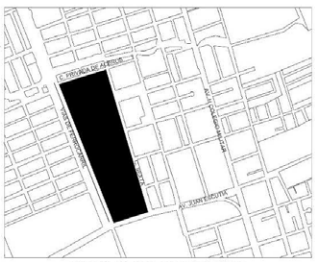
Escala:
1:3,500

Superficie del terreno:
85,369.04 m2

Superficie Construcción:

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR 08-001-019-37-0001-235-072-00001-00-0000





CROQUIS DE LOCALIZACION

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	X
				1	3,173,967.27	393,716.30
1	2	S 73°07'43" W	133.036	2	3,173,928.66	393,588.99
2	3	N 22°00'19" W	542.447	3	3,174,431.59	393,385.74
3	4	N 72°56'56" E	182.795	4	3,174,485.19	393,560.50
4	1	S 16°44'32" E	540.846	1	3,173,967.27	393,716.30
SUPERFICIE = 85,369.04 m2						

Lugar y Fecha:
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.

Registro:

Fuente propia

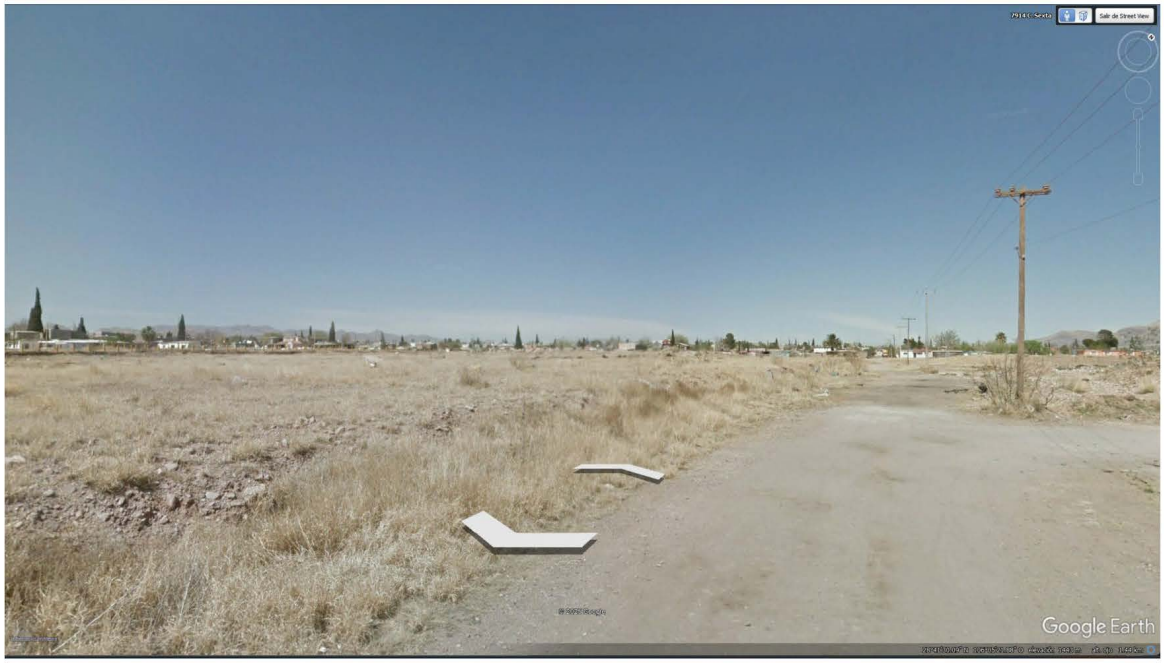
4.3 Fotografías del sitio y entorno inmediato

Se anexan tomas actuales de vistas y esquinas principales en av. Juan Escutia y av. Venceremos, así como hacia av. Heroico Colegio Militar, para constatar el carácter urbano consolidado y el patrón de usos productivos y de servicios. Referencia pública de las avenidas disponible en plataformas de movilidad y mapas.

Nota: La cartografía y referencias de movilidad citadas son fuentes públicas con actualización continua; el soporte de zonificación es el PDU 2040 vigente y publicado en Folleto Anexo No. 016/2024 del POE No. 24 de sábado 23 de marzo de 2024.



Localización del predio en la zona. Fuente Google Earth Pro
Fecha de imágenes: 5/8/2025



Calle 6ta hacia el norte
Fuente: Google Earth 2025



Calle 6ta hacia el norte
Fuente: Google Earth 2025



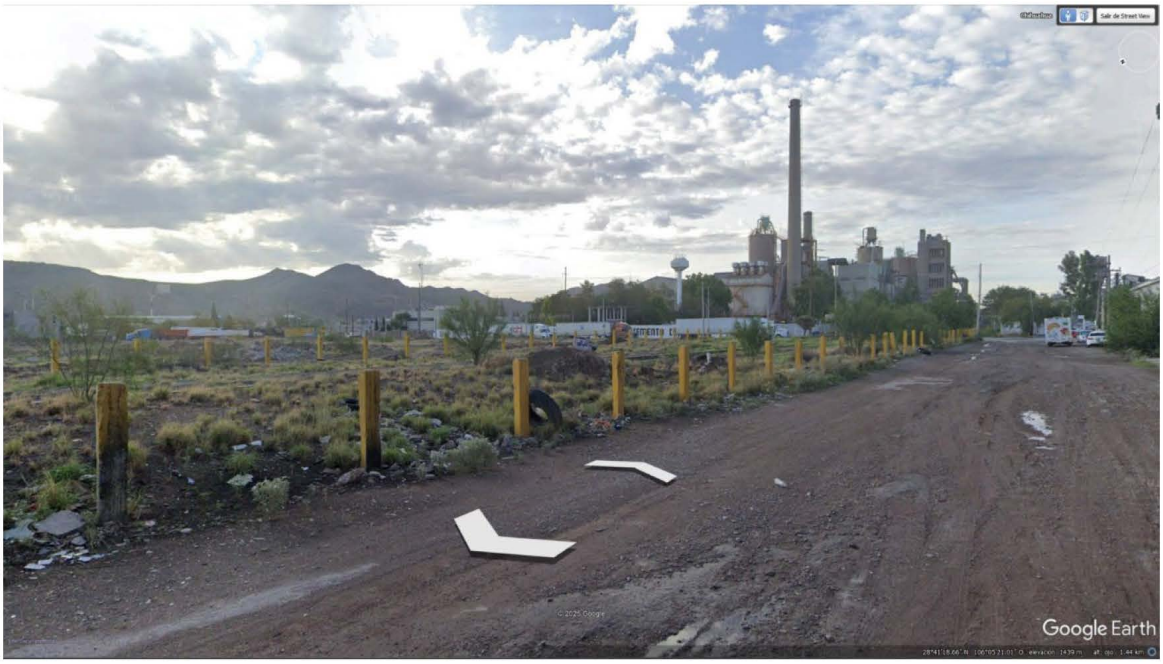
Calle 6ta hacia el sur
Fuente: Google Earth 2025



Avenida Juan Escutia y Avenida Venceremos, con vista hacia el norte.
Fuente: Google Earth 2025



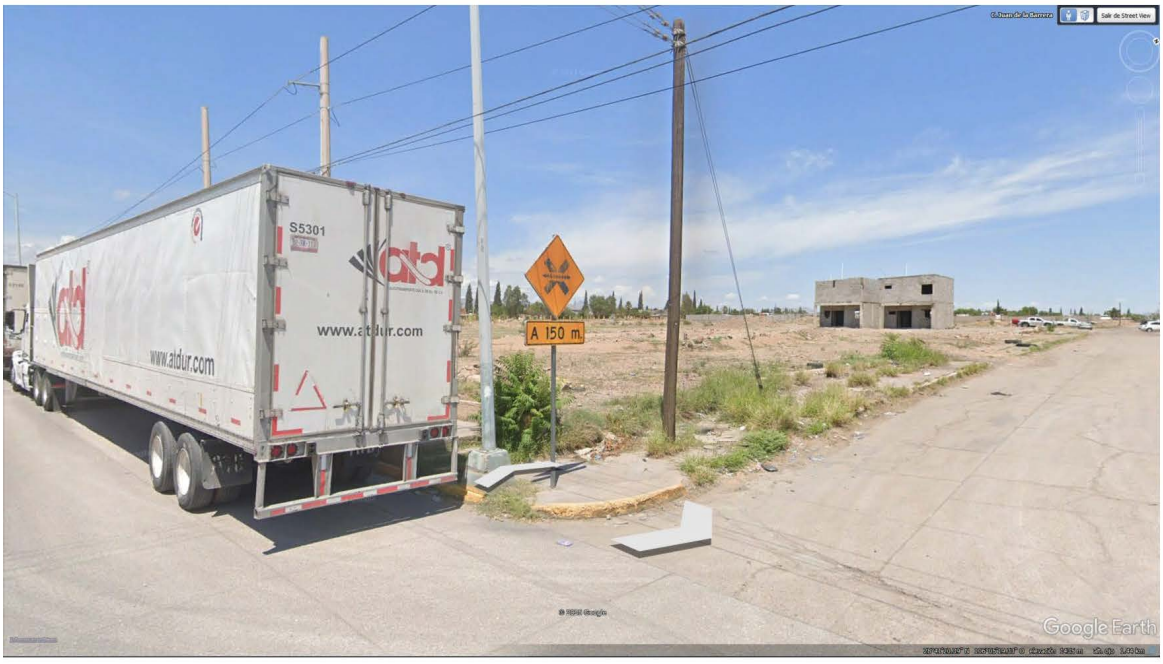
Privada de Aceros hacia el oriente
Fuente: Google Earth 2025



Avenida Venceremos hacia el sur
Fuente: Google Earth 2025



Avenida Venceremos y privada de Aceros hacia el sur
Fuente: Google Earth 2025

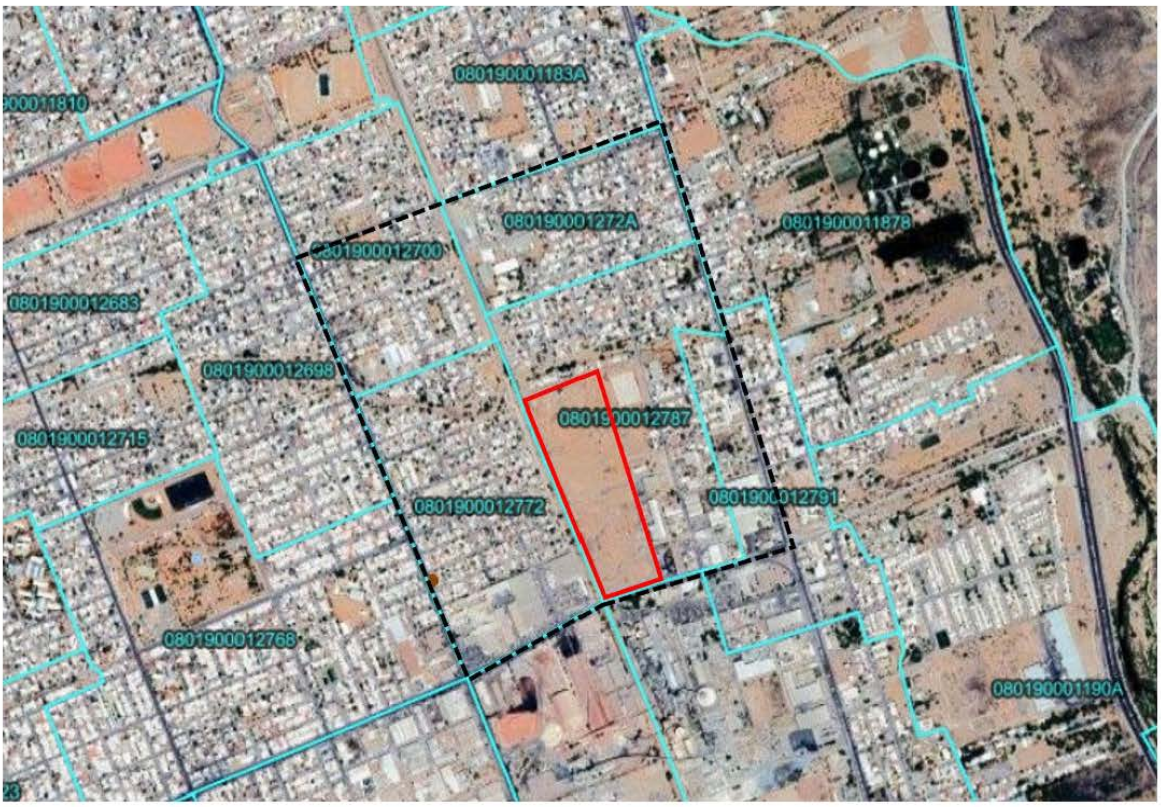


Avenida Juan Escutia y calle 6ª hacia el norte
Fuente: Google Earth 2025

5. ÁMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACIÓN

5.1 Delimitación del polígono.

El ámbito espacial de validez de la modificación comprende una superficie aproximada de 104-01-33 has., y se configura como un polígono de traza rectangular con punto de arranque en la intersección de Av. De Las Industrias y Av. Juan Escutia. Desde ese punto se sigue por Av. De Las Industrias hacia el norte hasta interceptar con la calle Topógrafos; de ahí se continúa al oriente por la calle Topógrafos hasta la Av. Heroico Colegio Militar; luego al sur por Av. Heroico Colegio Militar hasta la Avenida Juan Escutia y finalmente al poniente por Av. Juan Escutia hasta cerrar en el punto inicial sobre la Av. De Las Industrias como punto de partida.



Ámbito espacial de validez de la modificación y predio en estudio.
Fuente: DENUE, INEGI. https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx

El ámbito incluye total o parcialmente las AGEB 12700, 1272A, 12772, 12787 y 12791 (INEGI, Marco Geoestadístico del Censo de Población y Vivienda 2020; actualización MG 2024 y Norma Técnica 2025).

5.2 Identificación de AGEB según INEGI y entorno funcional conforme a DENUE.

El ámbito espacial de validez de la modificación intersecta total o parcialmente las AGEB 12700, 1272A, 12772, 12787 y 12791, identificadas con base en el Marco Geoestadístico INEGI 2020 (actualización MG 2024).

El entorno funcional, según DENUE, presenta industria de bajo impacto y transformación ligera en frentes de av. Venceremos y av. Juan Escutia, comercio y servicios de escala barrial y zonal en ejes principales y calles colectoras, actividades de transporte, almacenamiento y bodegas vinculadas a corredores primarios, y equipamientos educativos, de salud y recreativos insertos en las colonias Nombre de Dios, Francisco Villa, Dos de Junio, Oasis Revolución, San Patricio, San Patricio II Etapa y Fraccionamiento Grecia.

En conjunto, predomina la IBI y el Mixto Intenso sobre ejes primarios y el uso habitacional H35–H60 en el tejido interno, en congruencia con la reconversión solicitada.

5.3 Usos de suelo circundantes y jerarquía vial de las avenidas Juan Escutia y Venceremos.

El entorno inmediato combina industria de bajo impacto, mixto intenso sobre frentes a ejes primarios, y habitacional H35–H60 en el tejido interno, con presencia de comercio y servicios de escala barrial y zonal y equipamientos vecinales.

La av. Juan Escutia opera como corredor primario urbano que articula flujos este-oeste y conecta con nodos logísticos y comerciales de la zona norte; concentra frentes con mixtura intensa, bodegas ligeras y talleres compatibles.

La av. Venceremos funciona como corredor primario con vocación productiva, paralelo a la traza ferroviaria, facilitando accesos a almacenes y naves ligeras y distribuyendo tránsito hacia colectoras del sector.

En la malla secundaria se integran calles colectoras como calle 6.ª y privada de Aceros, que sirven a las áreas habitacionales consolidadas y al micro comercio de soporte.

La jerarquía vial resultante permite separar flujos de paso en los ejes primarios y mantener accesibilidad local en el interior, en congruencia con la reconversión propuesta a IBI.

5.4 Integración territorial, conectividad ecológica e infraestructura verde.

La integración territorial del ámbito espacial de validez de la modificación se apoya en una malla urbana continua y en la presencia de corredores viales primarios y colectores que articulan subcentros productivos y áreas residenciales del sector norte, favoreciendo la accesibilidad y la relación funcional entre usos.

La conectividad ecológica del entorno se sustenta en elementos lineales existentes del espacio público, tales como arbolado en alineación, camellones y franjas ajardinadas, los cuales aportan continuidad ambiental a escala barrial, contribuyen al confort térmico urbano y forman parte de la estructura verde ya consolidada del sector.

La referencia a infraestructura verde en el presente apartado tiene un carácter exclusivamente descriptivo y contextual, limitada a reconocer las condiciones ambientales y urbanas existentes y los criterios generales de integración territorial previstos en los instrumentos de planeación vigentes, sin que ello implique la proposición de obras, acciones específicas de urbanización, medidas de mitigación adicionales ni compromisos a cargo del propietario o promovente.

Con lo anterior, se acredita que el uso de Industria de Bajo Impacto (IBI) resulta territorialmente compatible con el tejido urbano y habitacional colindante, desde una perspectiva de integración urbana y funcionamiento del entorno, sin requerir intervenciones físicas ni condicionantes extraordinarias asociadas a infraestructura verde.

6. DISPOSICIONES PARA EL PREDIO SEGÚN PDU 2040 (7ª ACTUALIZACIÓN)

6.1 Clasificación actual del predio y propuesta de uso de suelo (de M3/H60+ a IBI).

El predio con clave 08-001-019-37-0001-235-072-00001-00-0000 (superficie de 85,369.04 m^2; construcción existente de 220.48 m^2) se ubica en el sector norte de la ciudad, colonia Nombre de Dios. De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización), su clasificación vigente corresponde a Mixto Intenso (M3) con densidad H60+ para el componente habitacional.



Clasificación vigente Mixto Intenso (M3) con densidad H60+ para el componente habitacional
Fuente: SIGMUN https://sigmunchih.mpiochih.gob.mx/portal/apps

Mediante el presente Estudio de Planeación Urbana se solicita la modificación del uso de suelo a Industria de Bajo Impacto (IBI), con el objeto de armonizar la vocación del predio con el entorno productivo inmediato y los corredores Juan Escutia–Venceremos, en congruencia con el PDU 2040 y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible vigentes al momento del trámite.

La solicitud no incorpora proyecto arquitectónico ni obras, limitándose exclusivamente a la adecuación del uso de suelo. En consecuencia, cualquier

verificación posterior se refiere únicamente a las etapas subsecuentes del desarrollo urbano, en caso de que el propietario o promovente tramite licencias, permisos o autorizaciones adicionales (tales como licencia de construcción o funcionamiento), las cuales deberán evaluarse conforme a la normativa aplicable vigente en ese momento, particularmente en lo relativo a compatibilidad de uso, parámetros urbanísticos y disposiciones reglamentarias, sin que el presente estudio genere obligaciones adicionales ni condicionantes anticipadas.

6.2 Polígono Nombre de Dios

El predio se localiza dentro del Polígono Nombre de Dios del PDU 2040. El polígono corresponde a una zona industrial histórica con alto peso urbano y presencia de suelo vacante. La estrategia definida prioriza la reutilización de suelo servido, la renovación funcional y el aprovechamiento de capacidades de infraestructura, equipamientos y accesibilidad, con orientación a desarrollo económico local.

La zona posee identidad histórica previa a la ciudad (orígenes como misión de San Cristóbal de Nombre de Dios, nombre que le fue conferido oficialmente en su establecimiento en el año de 1697- siglo XVII), concentra patrimonio arquitectónico y un legado industrial con implantaciones desde la década de 1940.

El tejido presenta grandes vacíos y áreas contiguas al río Sacramento, identificadas como oportunidades para mejorar el desempeño urbano e hidrológico mediante restauración ambiental e integración paisajística.

El Polígono Nombre de Dios aparece listado entre los Polígonos de Actuación del PDU 2040 en actualizaciones previas, como parte de la cartera de intervención territorial prioritaria.

Su lógica de actuación es la renovación del suelo servido, el reuso de vacantes y la integración con la estructura vial primaria para detonar actividad productiva limpia y servicios, con énfasis en la conectividad hacia H. Colegio Militar y los subcentros del norte.

Siendo por tanto que, la solicitud de cambio a Industria de Bajo Impacto (IBI) se alinea con la vocación y estrategia del polígono: recuperación de vocación productiva limpia, reactivación de lotes ociosos, integración con la estructura vial primaria y mejora ambiental mínima requerida por norma.

6.3 Tabla de compatibilidad oficial del PDU 2040.

Para el uso Industria de Bajo Impacto (IBI), el PDU 2040 establece la siguiente compatibilidad:

- Fabricación de prendas de vestir: P (permitido);
- Impresión e industrias conexas: P;
- Curtido y acabado de cuero y piel, y fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos: C1, C13;
- Industria del papel: C1, C13;
- Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica: C1, C13.

Las condicionantes específicas son:
C1 = asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes y,
C13 = condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales.
En todos los casos rige la interpretación y verificación conforme a la tabla oficial del PDU 2040 vigente.

ACTIVIDADES		MPATIBILID.
GRUPO	DESCRIPCIÓN	IBI
INDUSTRIA	**Industria de bajo impacto**	
	Fabricación de prendas de vestir	P
	Curtido y acabado de cuero y piel, y fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneo	1,13
	Industria del papel	1,13
	Impresión e industrias conexas	P
	Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica	1,13

TABLA COMPATIBILIDAD USOS SUELO
Fuente PDU 2040 Séptima Actualización

6.4 Fundamentación normativa específica para la modificación.

La modificación del uso de suelo de Mixto Intenso (M3/H60+) a Industria de Bajo Impacto (IBI) se funda y motiva en lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 115, que reconoce la competencia municipal para la administración del uso de suelo; en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en materia de jerarquía y congruencia entre instrumentos de planeación; y en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que regula la distribución de competencias y el procedimiento municipal aplicable.

Asimismo, la solicitud se evalúa conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización), particularmente en lo relativo a la tabla de compatibilidad de usos y parámetros urbanísticos, y al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, en cuanto a los procedimientos administrativos y verificación de parámetros aplicables al uso solicitado.

Con base en lo anterior, se acredita la congruencia vertical federal-estatal-municipal y la coherencia interna con el PDU 2040, al tratarse de un uso de Industria de Bajo Impacto previsto como compatible en el Polígono Nombre de Dios.

La resolución municipal que, en su caso, autorice el cambio de uso de suelo, emitida mediante acuerdo del Ayuntamiento conforme al artículo 74 de la LAHOTDU, se sujetará a los parámetros urbanísticos vigentes (COS, CUS, altura, alineamientos, estacionamiento, accesibilidad, imagen urbana, arbolado y manejo de residuos no peligrosos) y a las condicionantes oficiales previstas en la tabla de compatibilidad (C1, C13) cuando resulten procedentes, sin exigir compromisos adicionales ni la presentación de anteproyecto.

Dicho acto administrativo deberá fundarse, motivarse y publicitarse conforme a la normatividad municipal vigente, observando los principios de seguridad jurídica, congruencia normativa y no retroactividad.

7. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

7.1 Situación registral y fiscal actualizada.

Inscripción ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, Distrito Judicial Morelos.

Propiedad de Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V. Representante legal: César Conde Aguirre.

Folio real: 1741442. Inscripción: 28. Libro 7489, Sección I.

Fecha de registro: 09 de julio de 2025, en Chihuahua, Chihuahua.

Naturaleza: terreno urbano. Adquisición del 100 % de los derechos de propiedad.

Clave catastral estándar: 08-001-019-37-0001-235-072-00001-00-0000 (clave corta 235-072-001).

Superficie de terreno: 85,369.04 m^2.

Superficie construida: 220.48 m^2.



Identificación oficial Sr. César Conde Aguirre. Fuente propia

7.2 Propiedad, superficie y antecedentes catastrales.

Clave catastral estándar 08-001-019-37-0001-235-072-00001-00-0000 (clave corta 235-072-001).
Superficie catastral vigente: 85,369.04 m^2;
Superficie construida registrada: 220.48 m^2.
Antecedentes: continuidad de clave y superficie sin cambios en los últimos ejercicios; cuenta predial activa y sin rezagos;

Croquis y plano catastral con frentes a av. Venceremos y av. Juan Escutia y colindancias: privada de Aceros (N), calle 6.ª (E), av. Juan Escutia (S) y av. Venceremos (O).

7.3 Inexistencia de afectaciones, gravámenes o limitaciones de dominio.

A la fecha de corte del estudio, y con base en el certificado de libertad de gravamen y la constancia de situación registral del folio real 1741442 (Inscripción 28, Libro 7489, Sección I), no se registran hipotecas, embargos, usufructos, servidumbres, arrendamientos inscritos, anotaciones preventivas, litigios, expropiaciones ni limitaciones de dominio sobre el inmueble. Tampoco se identifican afectaciones por zona federal hidráulica, derechos de vía, áreas naturales protegidas, inmuebles catalogados por INAH, ni servidumbres de paso declaradas en el folio real del R.P.P.



Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua.
R.F.C. MCI651010V22

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 23 de Enero de 2026 **Transacción:** 2026-173542
Número de Corte: 2026-1505 **Número de Caja:** 50476
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-235-072-00001-00-0000 **Clave:** 235-072-001

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: CEMENTOS DE CHIHUAHUA S A DE C V RFC: GCO011218C68
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: AVENIDA JUAN ESCUTIA 4101 COLONIA NOMBRE DE DIOS C.P.31150 CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: $606,035.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2026 / 1 - 2026 / 6	1	$662108.82
310103001	TASA ADICIONAL UNIVERSITARIA	2026 / 1 - 2026 / 6	1	$23306.22
310106001	CONTRIBUCION CRUZ ROJA	2026 / 1 - 2026 / 6	1	$10
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2026 / 1 - 2026 / 6	1	$.81
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2026 / 1 - 2026 / 6	1	$22.63
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2026 / 1 - 2026 / 6	1	$39.6
4110105	APOYOS POR PRONTO PAGO PREDIAL DE ENERO	2026 / 1 - 2026 / 6	1	$-79453.08

TOTAL: $606,035.00

(SEISCIENTOS SEIS MIL TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2026 / 1 HASTA 2026 / 6 TASA: 0.006 VALOR CATASTRAL: $110,763,760.32
SUP. TERR: 85,369.04 m² SUP. CONS: 220.48 m² TIPO PREDIO: URBANO GIRO: HABITACIONAL

PAGADO 2 ENE 2026
TESORERIA MUNICIPAL
CAJA 2 HUERTA

Cadena Original
|002|2026-173542|CEMENTOS DE CHIHUAHUA S A DE C V|CA|23/01/2026 08:56:17|606035||

Sello Digital
302e021500830ba5098e59f56583c88ccb21d9d42dc3d706ee0215009131548b5cid8d4df6d8c63cd4cb4c55f6345a76

Aviso Importante
El presente recibo de pago se expide de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 27, 31 fracción IV, 36 fracción I y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 fracción II, 30, 126 numeral 18, 132 fracción I de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 3, 4, 19, 21, 28, 37 y 38 fracción I del Código Fisca del Estado de Chihuahua; 1, 2, 8, 11 fracción XVIII, 121 inciso a), 122, 123, 124, 125, 126, 127 fracción III, 145, 146, 147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 31 bis, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47,48, 49, 112, 115, 116 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2023; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47,48, 49, 50, 116, 119 y 120 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2024; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a), 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 118, 121 y 122 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2025; o en su caso la Ley de Ingresos correspondiente según el pago del ejercicio fiscal de que se trate; 1, 2, 3 fracciones I y III, V, VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV, 4 fracción II, 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal correspondiente a los pagos realizados en el presente certificado; lo anterior, en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.

Cédula de Identificación Fiscal

SOLICITA CFDI EN WWW.MUNICIPIOCHIHUAHUA.GOB.MX A MÁS TARDAR EL DÍA 4 DEL SIG MES.

Comprobante pago de impuesto predial del periodo 2026/1 – 2026/6. Fuente propia

Lic. Luis Carlos Magdaleno
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
PROTOCOLO

LIC. LUIS CARLOS MAGDALENO NOTARIO PUBLICO NO. 5 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, MEXICO

----------**VOLUMEN TRESCIENTOS SETENTA Y DOS**----------

---------- **ESCRITURA DIEZ MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE** ----------

--- En la Ciudad de Chihuahua, a los 10 diez días del mes de junio del año 2024 dos mil veinticuatro, ante mí, Licenciado **LEOBARDO MEZA FOURZAN,** Notario Auxiliar para este Distrito Judicial Morelos en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular el Licenciado **LUIS CARLOS MAGDALENO**, comparece por una parte, la persona moral denominada **"INGENIERIA MAPERJ" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por el señor Ingeniero **JOSÉ DE JESÚS MARROQUÍN PÉREZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará por su nombre o como la **"PARTE VENDEDORA"**, y por la otra parte, la persona moral **"CEMENTOS DE CHIHUAHUA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por el Licenciado **CÉSAR CONDE AGUIRRE**, a quien en lo sucesivo se le denominará por su nombre o como la **"PARTE COMPRADORA"**, con el objeto de formalizar por medio de este instrumento un **CONTRATO DE COMPRAVENTA,** el cual están conformes en sujetar al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: ----------

---------- **DECLARACIONES:** ----------

--- **I.-** Manifiesta la **"PARTE VENDEDORA"**, que se encuentra en posesión del **lote de terreno urbano**, marcado con el **numero 401** cuatrocientos uno, ubicado en la **Avenida Juan Escutia** (antes Avenida Juan de la Barrera), de la **Colonia Nombre de Dios**, con una superficie de con superficie de **85,369.04 M2 (OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS)** y las siguientes medidas y colindancias: ----------

Del punto 1 uno al 2 dos, 133.06 ciento treinta y tres metros seis centímetros, con Avenida Juan Escutia (antes Juan de la Barrera);----------

Del punto 2 dos al 3 tres, 542.447 quinientos cuarenta y dos metros cuatrocientos cuarenta y siete milímetros, con Calle 41 (avenida venceremos);

Del punto 3 tres al 4 cuatro, 182.795 ciento ochenta y dos metros setecientos noventa y cinco, con Calle Privada de Aceros, y; ----------

Del punto 4 cuatro al 5 cinco, 540.846, quinientos cuarenta metros ochocientos cuarenta y seis milímetros, con Calle Sexta. ----------

--- Sigue manifestando la **"PARTE VENDEDORA"** que adquirió el inmueble anteriormente descrito mediante contrato de compraventa otorgado en la escritura pública número 1,099 mil noventa y nueve, en esta Ciudad de Chihuahua, en fecha 5 cinco de octubre del 2013 dos mil trece, ante la fe del Licenciado CARLOS ALEJANDRO GARZA SÁENZ, Notario Público Número Dieciséis, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio se encuentra registrado bajo la **inscripción 92** noventa y dos, del **folio 94** noventa y cuatro y del **libro 5397** cinco mil trescientos noventa y siete, correspondiéndole al inmueble antes descrito el folio real **1741442** uno, siete, cuatro, uno, cuatro, cuatro, dos, del Registro Público de la Propiedad, Distrito Judicial Morelos, estado de Chihuahua---------

--- Para una mayor identificación del inmueble objeto de la presente operación en lo sucesivo el "INMUEBLE", los comparecientes exhiben plano catastral del

COTEJADO

Primera hoja de la acreditación de propiedad. Fuente propia.

mismo, el cual agrego, al apéndice del protocolo de la presente escritura en su legajo respectivo.----------

--- **III.-** Sigue manifestando la **"PARTE VENDEDORA"** que el "INMUEBLE" no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno, haciéndole saber a la **"PARTE COMPRADORA"**, que no tienen conocimiento de que se encuentre contaminado o se hayan realizado actividades que los hayan contaminado. ----

--- **IV.-** Expresa la **"PARTE VENDEDORA"**, que el "INMUEBLE" objeto de la presente operación se encuentra al corriente del impuesto predial y sin adeudo en el servicio de agua en atención a su especial naturaleza, como lo justifica con el documento el cual obtengo copia certificada y que agrego al apéndice del volumen de este instrumento, en su legajo respectivo.----------

--- **V.- "PARTE VENDEDORA"** manifiesta de que dicho inmueble se encuentra libre de toda contaminación de suelos y del agua del subsuelo, derrame, accidente de naturaleza ecológica, fugas, reciclamiento de cualquier material o desperdicio que se considere nocivo o peligroso y sin contaminantes enterrados u ocultos, y en general libre de cualquier otro vicio o defecto ambiental que pudiera impedir la ejecución de cualquier tipo de obras de urbanización y construcción de viviendas sobre dicho bien conforme a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, o demás disposiciones u ordenamientos legales aplicables.----------

--- **VI.-** Sigue expresando la **"PARTE VENDEDORA"**, que se practicó un avalúo sobre el "INMUEBLE", en los términos de Ley, por perito debidamente acreditado ante el Departamento Estatal de Profesiones. Mismo que en este acto exhiben y el cual agrego al apéndice del protocolo de la presente escritura en su legajo respectivo.----------

--- **VI.-** Continúa expresando la **"PARTE VENDEDORA"**, que solicitó y obtuvo el uso del "INMUEBLE" el cual agrego al apéndice del protocolo de la presente escritura en su legajo respectivo. ----------

--- Documentos que doy fe de tener a la vista y agrego al apéndice del volumen de este instrumento en su legajo respectivo. ----------

---------- **CLÁUSULAS:**----------

--- **PRIMERA.-** La persona moral denominada **"INGENIERIA MAPERJ" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por el señor Ingeniero **JOSÉ DE JESÚS MARROQUÍN PÉREZ, VENDE**, a la persona moral denominada **"CEMENTOS DE CHIHUAHUA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por el Licenciado **CÉSAR CONDE AGUIRRE,** quien compra el inmueble descrito en la declaración I de este instrumento, el cual se tiene por reproducido en la presente cláusula como si se insertarse a la letra, con todos sus usos, costumbres y servidumbres y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda o pudiere corresponderle. ----------

--- **SEGUNDA.-** El precio que pactaron las partes con relación al inmueble objeto de esta operación lo fue la cantidad de **$196'000,000.00, (CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** precio que se establece a razón de **$2,295.91 (DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO**

Segunda hoja de la acreditación de propiedad. Fuente propia.

Lic. Luis Carlos Magdaleno
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
PROTOCOLO

PESOS NOVENTA Y UN CENTAVOS 91/100 MONEDA NACIONAL) por metro cuadrado, mismo que la **"PARTE VENDEDORA"** manifiesta haber recibido mediante cheque de caja número 0004519 (cero, cero, cero, cuatro, cinco, uno, nueve), de la cuenta 01087419513 cero, uno, cero, ocho, siete, cuatro, uno, nueve, cinco, uno, tres, de la cual es titular CEMENTOS DE CHIHUAHUA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la institución financiera BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INTEGRANTE DE GRUPO FINANCIERO BANAMEX, en fecha 10 diez de junio del 2024 dos mil veinticuatro. ----------

--- Otorgándole en consecuencia por medio de esta cláusula, formal recibo de la cantidad antes citada. ----------

--- El precio pactado en la presente operación se establece *ad mesuram*, por lo que de resultar la superficie diferente a la manifestad en la declaración I del capítulo respectivo el precio deberá ajustarse a razón del precio por metro pactado en esta cláusula. ----------

--- TERCERA.- Que el inmueble materia de este contrato se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, al corriente del impuesto predial y sin adeudo en el servicio de agua por no tener contratado dicho servicio, obligándose la **"PARTE VENDEDORA"** al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley, a favor de la **"PARTE COMPRADORA"**. ----------

--- CUARTA. - Por su parte manifiesta la "**PARTE COMPRADORA**", que toma y adquiere para sí a su entera satisfacción la posesión del "INMUEBLE" que se le enajena, obligándose a destinarlo conforme al uso establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, sus reglamentos, reservas, decretos y programas en ellas establecidas.----------

---------- **PERSONALIDAD** ----------

--- El ingeniero **JOSÉ DE JESÚS MARROQUÍN PÉREZ** y el Licenciado **CÉSAR CONDE AGUIRRE** acreditan sus personalidades y la Legal existencia de sus representadas mediante certificaciones notariales expedidas por el suscrito a fin de acreditar dicha circunstancia. ----------

--- Manifiestan El ingeniero **JOSÉ DE JESÚS MARROQUÍN PÉREZ** y el Licenciado **CÉSAR CONDE AGUIRRE**, en términos del Artículo 109 ciento nueve de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua, que la personalidad con la que comparecen a este otorgamiento, no les ha sido revocada, limitada, ni ha concluido de forma alguna. ----------

---------- **YO, NOTARIO AUXILIAR** ----------

---------- **A LA NOTARÍA PUBLICA NÚMERO CINCO,** ----------

---------- **DOY FE Y CERTIFICO:** ----------

--- **I.-** Que la forma en que se pagaron las obligaciones de los actos jurídicos que se hacen constar en el presente instrumento, se realizó de la manera descrita en la cláusula segunda de cada uno de los contratos de compraventa, según lo manifestado por los comparecientes bajo protesta de decir verdad. ---

COTEJADO

Tercera hoja de la acreditación de propiedad. Fuente propia.

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

DISTRITO JUDICIAL MORELOS

INGRESO: 03 DE JULIO DE 2025 11:05:44 AM. **NÚMERO: 2025-152004** **FOLIO ELECTRONICO:** 2025-249799

REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 09 DE JULIO DE 2025.

DOCUMENTO: INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 10937, VOLUMEN 372, EL DÍA 10 DE JUNIO DE 2024

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS

TRAMITE: **COMPRAVENTA SIMPLE**

VENDEDOR(ES) INGENIERIA MAPERJ SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADO POR JOSE DE JESUS MARROQUIN PEREZ

OBJETO MUNICIPIO: **CHIHUAHUA**
LOCALIDAD: **CHIHUAHUA**
COLONIA: **NOMBRE DE DIOS**

COMPRADOR(ES) CEMENTOS DE CHIHUAHUA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE , REPRESENTADA POR CESAR CONDE AGUI RRE QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD .

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 4500693, IMPORTE $19,459.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1741442	TERRENO URBANO	-	85,369.0400 METROS CUADRADOS	235-072-001	28	7489	I

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DISTRITO MORELOS

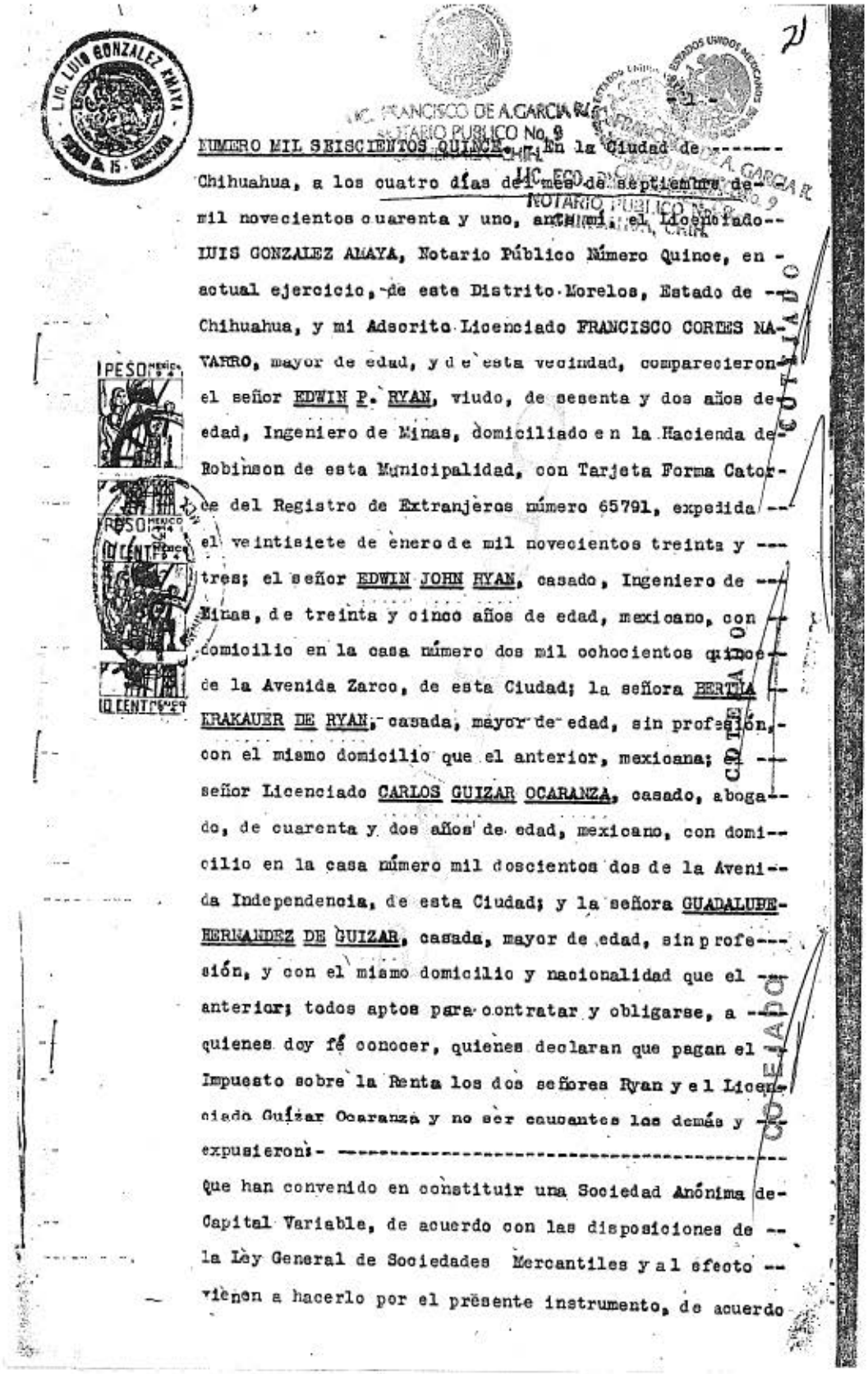
4108b8ae0abe416da3389ca630ca843a

NICOLAS VILLEGAS HINOJOS
REGISTRADOR

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 15 DE LA LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

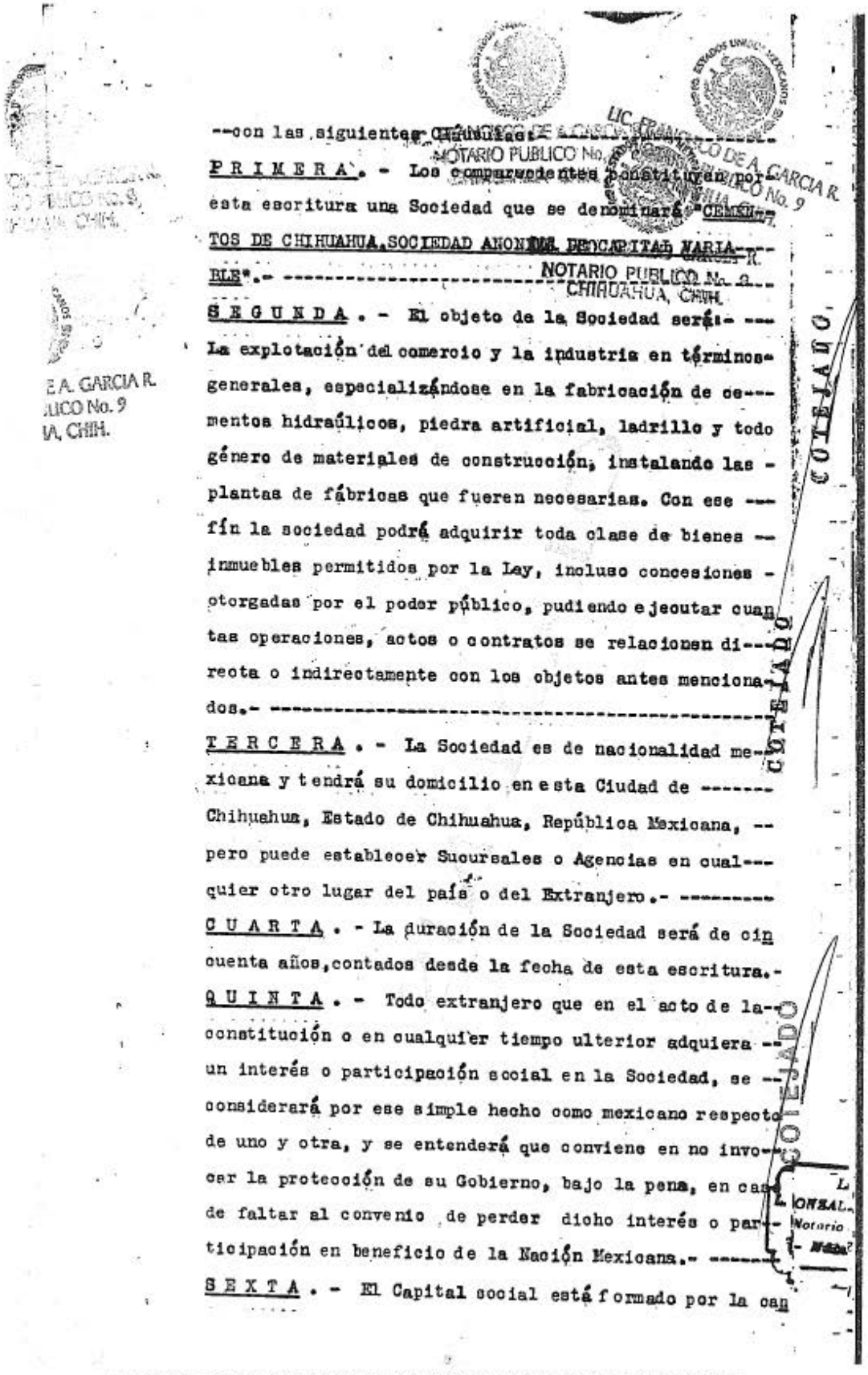
Boleta de inscripción ante el RPP

Fuente propia



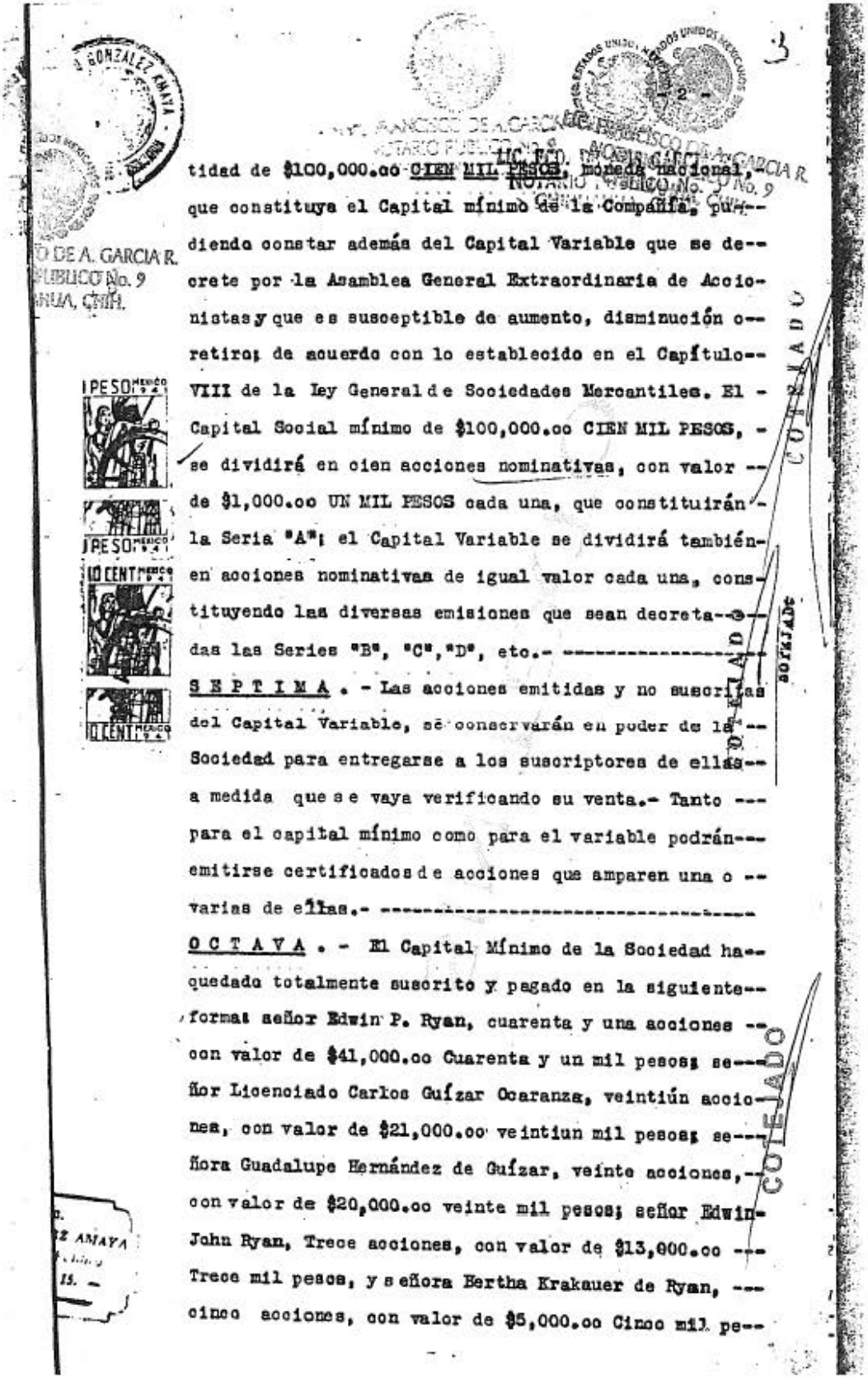
NUMERO MIL SEISCIENTOS QUINCE.- En la Ciudad de ------- Chihuahua, a los cuatro días del mes de septiembre de- mil novecientos cuarenta y uno, ante mí, el Licenciado-- LUIS GONZALEZ AMAYA, Notario Público Número Quince, en - actual ejercicio, de este Distrito Morelos, Estado de -- Chihuahua, y mi Adscrito Licenciado FRANCISCO CORTES NA- VARRO, mayor de edad, y de esta vecindad, comparecieron el señor EDWIN P. RYAN, viudo, de sesenta y dos años de- edad, Ingeniero de Minas, domiciliado en la Hacienda de- Robinson de esta Municipalidad, con Tarjeta Forma Cator- ce del Registro de Extranjeros número 65791, expedida -- el veintisiete de enero de mil novecientos treinta y --- tres; el señor EDWIN JOHN RYAN, casado, Ingeniero de --- Minas, de treinta y cinco años de edad, mexicano, con - domicilio en la casa número dos mil ochocientos quince- de la Avenida Zarco, de esta Ciudad; la señora BERTHA - KRAKAUER DE RYAN, casada, mayor de edad, sin profesión,- con el mismo domicilio que el anterior, mexicana; el --- señor Licenciado CARLOS GUIZAR OCARANZA, casado, aboga-- do, de cuarenta y dos años de edad, mexicano, con domi-- cilio en la casa número mil doscientos dos de la Aveni-- da Independencia, de esta Ciudad; y la señora GUADALUPE- HERNANDEZ DE GUIZAR, casada, mayor de edad, sin profe--- sión, y con el mismo domicilio y nacionalidad que el -- anterior; todos aptos para contratar y obligarse, a --- quienes doy fé conocer, quienes declaran que pagan el - Impuesto sobre la Renta los dos señores Ryan y el Licen- ciado Guizar Ocaranza y no ser causantes los demás y -- expusieron:- ---------- Que han convenido en constituir una Sociedad Anónima de- Capital Variable, de acuerdo con las disposiciones de -- la Ley General de Sociedades Mercantiles y al efecto -- vienen a hacerlo por el presente instrumento, de acuerdo

Primera hoja del acta constitutiva de Cementos de Chihuahua. Fuente propia.



--con las siguientes Cláusulas:- ----------
PRIMERA. - Los comparecientes constituyen por esta escritura una Sociedad que se denominará "CEMENTOS DE CHIHUAHUA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE".- ----------
SEGUNDA. - El objeto de la Sociedad será:- --- La explotación del comercio y la industria en términos generales, especializándose en la fabricación de cementos hidraúlicos, piedra artificial, ladrillo y todo género de materiales de construcción, instalando las plantas de fábricas que fueren necesarias. Con ese --- fín la sociedad podrá adquirir toda clase de bienes --- inmuebles permitidos por la Ley, incluso concesiones otorgadas por el poder público, pudiendo ejecutar cuantas operaciones, actos o contratos se relacionen di--- recta o indirectamente con los objetos antes mencionados.- ----------
TERCERA. - La Sociedad es de nacionalidad mexicana y tendrá su domicilio en esta Ciudad de ------- Chihuahua, Estado de Chihuahua, República Mexicana, -- pero puede establecer Sucursales o Agencias en cualquier otro lugar del país o del Extranjero.- ---------
CUARTA. - La duración de la Sociedad será de cincuenta años, contados desde la fecha de esta escritura.-
QUINTA. - Todo extranjero que en el acto de la-- constitución o en cualquier tiempo ulterior adquiera -- un interés o participación social en la Sociedad, se -- considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar al convenio de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana.- ----------
SEXTA. - El Capital social está formado por la can

Segunda hoja del acta constitutiva de Cementos de Chihuahua. Fuente propia.

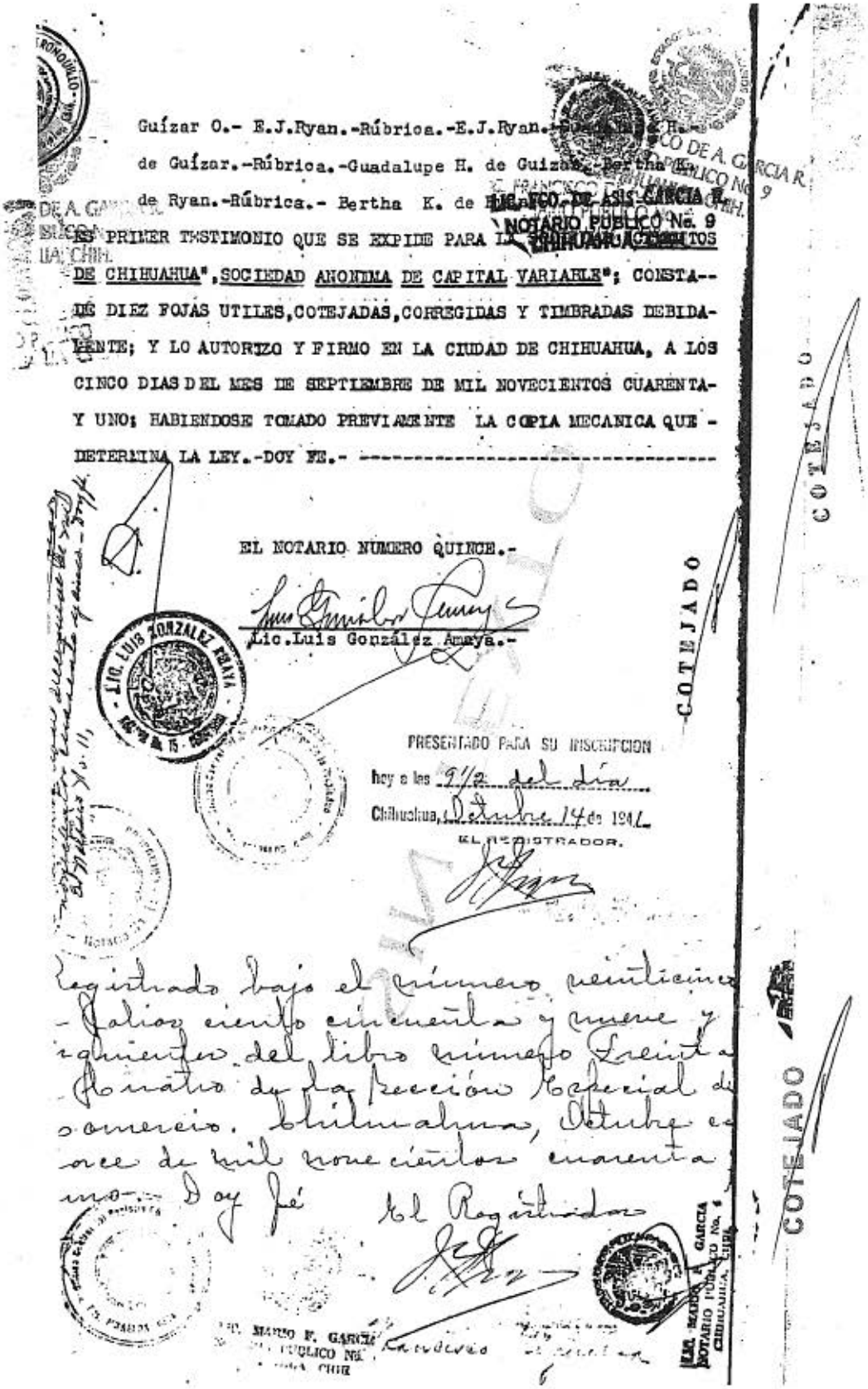


tidad de $100,000.oo CIEN MIL PESOS, moneda nacional,- que constituya el Capital mínimo de la Compañía, pu-- diendo constar además del Capital Variable que se de-- crete por la Asamblea General Extraordinaria de Accio- nistas y que es susceptible de aumento, disminución o-- retiro; de acuerdo con lo establecido en el Capítulo-- VIII de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El - Capital Social mínimo de $100,000.oo CIEN MIL PESOS, - se dividirá en cien acciones nominativas, con valor -- de $1,000.oo UN MIL PESOS cada una, que constituirán - la Seria "A"; el Capital Variable se dividirá también en acciones nominativas de igual valor cada una, cons- tituyendo las diversas emisiones que sean decreta-- das las Series "B", "C","D", etc.- ----------

S E P T I M A . - Las acciones emitidas y no suscritas del Capital Variable, se conservarán en poder de la -- Sociedad para entregarse a los suscriptores de ellas-- a medida que se vaya verificando su venta.- Tanto --- para el capital mínimo como para el variable podrán--- emitirse certificados de acciones que amparen una o -- varias de ellas.- ----------

O C T A V A . - El Capital Mínimo de la Sociedad ha-- quedado totalmente suscrito y pagado en la siguiente-- forma: señor Edwin P. Ryan, cuarenta y una acciones -- con valor de $41,000.oo Cuarenta y un mil pesos; se--- ñor Licenciado Carlos Guízar Ocaranza, veintiún accio- nes, con valor de $21,000.oo veintiun mil pesos; se--- ñora Guadalupe Hernández de Guízar, veinte acciones,-- con valor de $20,000.oo veinte mil pesos; señor Edwin- John Ryan, Trece acciones, con valor de $13,000.oo --- Trece mil pesos, y señora Bertha Krakauer de Ryan, --- cinco acciones, con valor de $5,000.oo Cinco mil pe--

Tercera hoja del acta constitutiva de Cementos de Chihuahua. Fuente propia.



Guízar O.- E.J.Ryan.-Rúbrica.-E.J.Ryan.-[illegible] H. de Guízar.-Rúbrica.-Guadalupe H. de Guizar.-Bertha K. de Ryan.-Rúbrica.- Bertha K. de H[illegible]

LIC. FCO. DE ASIS GARCIA R.
NOTARIO PUBLICO No. 9
CHIHUAHUA, CHIH.

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA LA "CEMENTOS DE CHIHUAHUA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE"; CONSTA-- DE DIEZ FOJAS UTILES, COTEJADAS, CORREGIDAS Y TIMBRADAS DEBIDA-MENTE; Y LO AUTORIZO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A LOS CINCO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA-Y UNO; HABIENDOSE TOMADO PREVIAMENTE LA COPIA MECANICA QUE - DETERMINA LA LEY.-DOY FE.- ----------

EL NOTARIO NUMERO QUINCE.-

Lic. Luis González Armya.-

LIC. LUIS GONZALEZ PEÑA
NOTARIO No. 15
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

PRESENTADO PARA SU INSCRIPCION
hoy a las 9½ del día
Chihuahua, Octubre 14 de 1941
EL REGISTRADOR.

Registrado bajo el número reinticinco - Salios ciento cincuenta y nueve y siguientes del libro número Treinta y Tomatro de la Sección Especial de Comercio. Chihuahua, Octubre ca orce de mil novecientos cuarenta uno.- Doy fé El Registrador

LIC. MARIO F. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 6
CHIHUAHUA, CHIH.

LIC. MARIO A. GARCIA
NOTARIO PUBLICO No. 4
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

Decima novena hoja del acta constitutiva de Cementos de Chihuahua. Fuente propia.

Lic. Luis Carlos Magdaleno
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
PROTOCOLO

LIC. LUIS CARLOS MAGDALENO NOTARIO PUBLICO NUM. 5 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, MEXICO

----------VOLUMEN CIENTO CUARENTA Y DOS ----------

----------ESCRITURA CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS ----------

--- En la Ciudad de Chihuahua, a los 6 seis días del mes de mayo de 2022 dos mil veintidós, ante mí, Licenciado **LEOBARDO MEZA FOURZÁN**, Notario Auxiliar de la Notaría Pública Número Cinco, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones de notario público por licencia de su titular el Licenciado **LUIS CARLOS MAGDALENO**, comparece:----------

--- El señor Licenciado **RAÚL GÓMEZ HEREDIA**, en su carácter de Delegado de la Sesión de Consejo de Administración de **"CEMENTOS DE CHIHUAHUA", SCCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, personalidad que más adelante se acreditará y expuso: ----------

--- Que por medio del presente instrumento, en su carácter indicado y de conformidad con lo que establece el Artículo 10 diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles, viene a solicitar del Suscrito, la **PROTOCOLIZACIÓN PARCIAL** del Acta de la Sesión del Consejo de Administración de la sociedad denominada **"CEMENTOS DE CHIHUAHUA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, celebrada el 29 veintinueve de marzo del 2022 dos mil veintidós, en la cual, entre otros, se aprobó el **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER ESPECIAL CAMBIARIO Y ACTOS DE DOMINIO** a favor del Licenciado **CÉSAR CONDE AGUIRRE,** de conformidad con las siguientes Declaraciones y Cláusulas: ----------

----------**DECLARACIONES:** ----------

--- I.- Manifiesta el Licenciado **RAÚL GÓMEZ HEREDIA**, con el carácter que comparece, que su representada la sociedad **"CEMENTOS DE CHIHUAHUA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, celebró Sesión de Consejo de Administración el 29 veintinueve de marzo del 2022 dos mil veintidós, y en este acto exhibe el Libro de Actas del Consejo de Administración, constante de 300 trescientos folios, debidamente autorizado por el Secretario con fecha 27 veintisiete de enero del 2015 dos mil quince, y en el cual obra registrada el acta que a continuación transcribo en lo conducente:----------

--- En la Ciudad de Chihuahua, Chih., siendo las 8:30 horas del día 29 de marzo de 2022, se reunieron en el domicilio ubicado en Calle Vicente Suárez y Calle Sexta S/N de la Colonia Nombre de Dios, en la Sala de Consejo de Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., con el objeto de celebrar Sesión del Consejo de Administración de CEMENTOS DE CHIHUAHUA, S.A. DE C.V., los integrantes del Consejo, quienes fueron citados mediante convocatorias privadas, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad, con el orden del día inserto, agregándose la lista de asistencia que se firmará oportunamente para que forme parte integrante de esta acta como Anexo 1.----------

El Secretario hizo constar que asistieron los señores Consejeros, Don Federico Terrazas Becerra, Presidente del Consejo de Administración, Doña María Carolina Mares Terrazas, Don Enrique G. Terrazas Torres, Doña Martha Márquez de Corral, Don Luis Márquez Villalobos, Don Fernando Ángel González Olivieri, Don José Antonio González Flores, Don Ramiro Gerardo Villarreal Morales, Don Juan Romero Torres, todos ellos Consejeros Propietarios, Don Alberto Terrazas Seyffert, Doña Silvia Márquez Villalobos, Don Manuel Antonio Milán Reyes, Don Luis Enrique Terrazas Seyffert, Doña Ana Cecilia Márquez Villalobos, Don Héctor Enrique Escalante Ochoa, Don Ricardo Naya Barba, Don Luis Guillermo Franco

COTEJADO

Primera hoja del poder del representante legal. Fuente propia.

Camillo, Don Antonio Díaz García y Don Rafael Garza Lozano, Consejeros Suplentes, el Lic. César Conde Aguirre; igualmente participaron como invitados especiales los señores Lic. Luis Carlos Arias Laso, Director de Administración y Finanzas y C.P. Ramón Velazco Unzueta, Contralor Corporativo, funcionarios de GCC. ----------

Presidió la sesión el Lic. Federico Terrazas Becerra y fue asistido a solicitud de los presentes por el Lic. César Conde Aguirre como Secretario de la sesión. ----------

Por existir el quórum de Ley se procedió al desahogo de la junta de conformidad con el siguiente: ----------

---------- **ORDEN DEL DÍA** ----------

... ***QUINTO.- OTORGAMIENTO Y REVOCACIÓN DE PODERES.-*** *En desahogo del quinto punto del orden del día, el Ing. Héctor Enrique Escalante Ochoa informó a esta junta de Consejo que el Lic. Sergio Sáenz Gutiérrez, Director del Depto. Jurídico presentó su renuncia con efectos al 30 de abril del año en curso al cargo que actualmente desempeña, por lo que se propuso designar como Director Jurídico interino al Lic. César Conde Aguirre. En virtud de lo anterior, se propone otorgar poderes al Lic. César Conde Aguirre a efecto de desempeñar mejor su cargo en representación de la Sociedad.* ----------

... Escuchada la información presentada, los Consejeros por unanimidad de votos tomaron los siguientes: ----------

----------***A C U E R D O S:*** ----------

... I.- I. Se aprueba otorgar al Lic. César Conde Aguirre, un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Poder Especial Cambiario y Actos de Dominio, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial o expresa conforme a la Ley, en los siguientes términos: ----------

A. Poder o Mandato General para Pleitos y Cobranzas.- *Con todas las facultades generales y especiales que de acuerdo con la Ley requieran cláusula especial, de acuerdo con las disposiciones del primer párrafo del Artículo 2453 (dos mil cuatrocientos cincuenta y tres) y el artículo 2486 (dos mil cuatrocientos ochenta y seis) del Código Civil vigente para el Estado de Chihuahua y del primer párrafo del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y el Artículo 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal, y los artículos correspondientes de los Códigos Civiles para todos los demás Estados de los Estados Unidos Mexicanos; por lo que estará facultado para presentar quejas, querellas y denuncias penales, otorgar perdón; para constituirse en parte ofendida y coadyuvante en los procesos penales; iniciar, proseguir, dar término y desistirse de las acciones que intentare y de toda clase de juicios incluso el de amparo, recursos, arbitrajes y procedimientos en general; para transigir; para someterse a arbitrajes; para absolver y articular posiciones en juicio y fuera de él con la mayor amplitud; hacer cesión de bienes, recusar y recibir pagos, para recusar jueces; para ejecutar todos los actos expresamente determinados por la Ley, incluyendo la representación de la Sociedad ante toda clase de personas, autoridades y tribunales penales, administrativos, civiles y del trabajo, federales, estatales, municipales y locales en los términos de la Ley Federal del Trabajo. Para representar a la sociedad ante la Secretaría de Relaciones Exteriores y para celebrar convenios con el Gobierno Federal en los términos de las fracciones I y IV del Artículo 27 (veintisiete) Constitucional, su Ley Orgánica y los Reglamentos de ésta.* ----------

Segunda hoja del poder del representante legal. Fuente propia.

Lic. Luis Carlos Magdaleno
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO
DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
PROTOCOLO

B. Poder General para Actos de Administración.- *De conformidad con los artículos 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil vigente para este Estado, 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo texto es similar, en el orden administrativo se le otorgan al mandatario facultades para llevar a cabo todas las operaciones, actos y contratos permitidos por la Ley y que correspondan al objeto social de la Sociedad mandante, con tal de que no estén reservados en exclusiva para algún órgano social. Inclusive podrá representar a la Sociedad ante cualquier dependencia gubernamental para comparecer y participar en todo tipo de licitaciones y concursos a los cuales convoquen todo tipo de autoridades, sociedades o instituciones públicas o privadas; iniciar, seguir o finiquitar cualesquier asunto relacionado con lo anterior, ante organismos centralizados y/o descentralizados y aun en empresas de participación estatal mayoritaria o minoritaria a nombre de la sociedad, quedando facultado para firmar toda clase de documentos públicos o privados necesarios para tales efectos.* ----------

Así mismo se le faculta para que realice todo tipo de trámites administrativos ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria, incluyendo pagar impuestos, proporcionar y recibir información y documentos relacionados con cualquier trámite fiscal, solicitud de devolución o compensación de saldos a favor y la atención y respuesta de cualquier trámite, aviso, notificación o requerimiento emitido por cualquiera de las dependencias antes mencionadas y firmar en nombre de la sociedad mandante cualquier documento que fuese necesario para tales efectos. ----------

C. Poder Especial Cambiario.- *Se faculta al mandatario para otorgar garantías y comparecer al otorgamiento de créditos en los términos establecidos en los Estatutos Sociales de la Sociedad mandante, así como para abrir y cerrar a nombre de Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., cuentas bancarias y librar cheques de las mismas, facultándolo como firma tipo "A" para que en forma individual acepte, suscriba, endose o avale títulos de crédito en representación de la Sociedad y/o a favor de terceros, e inclusive para autorizar a las personas que puedan girar cheques a cargo de esas cuentas, en los términos del artículo 9º Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.* ----------

Se le faculta también para celebrar contratos de inversión. ----------

Estas facultades tendrán como limitación que el importe líquido de los créditos bancarios concedidos a la Sociedad deberá acreditarse en cuentas de cheques a nombre de la misma o destinarse a prorrogar documentos a cargo de ella. ----------

D. —Poder para Actos de Dominio.- *En los términos del párrafo tercero del Artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil vigente para el Estado de Chihuahua y del tercer párrafo del Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus Artículos correlativos de los Códigos Civiles para todas las demás Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, en lo que mira a ejercitar la facultad de actos de dominio, únicamente se le otorgan estas facultades respecto de bienes muebles e inmuebles que hayan sido adquiridos por la compañía mediante adjudicación en juicio o bien, por medio de actos de dación en pago y/o cesión de derechos que cuyo valor no exceda del monto en moneda nacional equivalente a un millón de UDIS, (Unidades de Inversión), conforme a la publicación del Banco de México en la fecha de escrituración.* ----------

COTEJADO

Tercera hoja del poder del representante legal. Fuente propia.

8. DIAGNÓSTICO

8.1 Aspectos socioeconómicos

El estado de Chihuahua registró 3,741,869 habitantes en el Censo 2020; 50.5% mujeres y 49.5% hombres. La edad mediana estatal es 29 años. Chihuahua ocupa el lugar 12 nacional por población.

La densidad estatal fue de ~15 hab/km^2 en 2020, lo que confirma baja ocupación relativa del territorio frente al promedio nacional.

En el municipio de Chihuahua la población alcanzó 937,674 personas en 2020, con alta concentración urbana en la cabecera municipal. Proyecciones recientes confirman crecimiento sostenido 2021–2030, con envejecimiento paulatino de la estructura por edad, a considerar en la planeación de servicios y equipamientos.

La estructura económica estatal muestra un tejido de manufactura, comercio y servicios con fuerte orientación exportadora. Los Censos Económicos 2024 reportan 122,407 unidades económicas del sector privado y paraestatal en 2023 y 1,121,537 personas ocupadas; la tasa media anual de crecimiento de unidades 2018–2023 fue 2.8% y en personal 1.3%. La venta por internet pasó de 4.4% a 7.8% de las unidades entre 2018 y 2023. En remuneraciones, manufacturas superaron el promedio estatal (≈209,236 vs 180,637 pesos anuales). Por contribución municipal al valor agregado censal bruto (VACB), Chihuahua concentró 33.3% y 28.6% del personal ocupado estatal, solo detrás de Juárez.

En industria manufacturera, los subsectores con mayor aportación al VACB estatal en 2023 fueron equipo de transporte (37.1%), equipo de computación, comunicación y accesorios electrónicos (17.0%) y otras industrias manufactureras (9.6%), lo que se alinea con cadenas automotriz–electrónica–médica, demandantes de espacios de industria de bajo impacto y servicios logísticos urbanos.

En condiciones sociodemográficas, el Censo 2020 muestra: tasa de participación económica de 62% en población de 12+ años (74.9% hombres, 50.0% mujeres), escolaridad promedio de 10 años, analfabetismo de 2.6%, y 84.4% de población afiliada a servicios de salud; el promedio de ocupantes por vivienda bajó a 3.2 y la disponibilidad de agua entubada subió a 93.6%. Estos indicadores describen una población urbana mayoritariamente activa, con mejoras sostenidas en capital humano y condiciones habitacionales.

En dinámica demográfica reciente, los estudios estatales basados en Censo 2020 y proyecciones 2025 señalan heterogeneidad municipal de envejecimiento y la necesidad de ajustar oferta de empleo, movilidad y equipamientos. Para el municipio de Chihuahua, la tendencia es de crecimiento moderado con aumento de cohortes adultas, lo que refuerza la conveniencia de usos productivos limpios cerca de vivienda y servicios para reducir desplazamientos.

Implicaciones para el cambio a IBI.
La combinación de:
I) base manufacturera y de servicios con adopción digital creciente;
II) masa crítica de unidades económicas y empleo en el municipio; y
III) envejecimiento gradual con alta urbanización,

Respalda la demanda de suelo servido para Industria de Bajo Impacto y servicios asociados en el sector norte, en congruencia con la consolidación funcional del entorno Juan Escutia–Venceremos.

8.1.1 Caracterización productiva del área y su vocación industrial.

El entorno Juan Escutia–Venceremos, en la colonia Nombre de Dios y adyacencias, presenta un tejido productivo consolidado de industria de bajo impacto y servicios logísticos apoyado en corredores primarios y colectores con accesos eficientes a la red metropolitana y carretera. Predominan naves ligeras de 600–5,000 m^2, alturas libres de 6–12 metros, patios de maniobra internos y frentes activos sobre ejes principales; se combinan con bodegas, talleres especializados y centros de distribución de escala urbana. Los subsectores más frecuentes son: metal–mecánica ligera, fabricación de accesorios eléctricos y electrónicos, impresión e industrias conexas, textil–confección, plásticos no peligrosos, madera y mueble, además de reparación y mantenimiento industrial, comercio mayorista, transportes y almacenaje. La mixtura con comercio de barrio y servicios técnicos (proveeduría, renta de equipo, inspección y ensayo, consultoría) configura encadenamientos cortos y abastecimiento local.

La conectividad del área se estructura primero por las avenidas Juan Escutia y Heroico Colegio Militar, corredor primario que articula el sector norte con el centro urbano y sirve de eje distribuidor hacia las demás vías troncales. A partir de este eje, la conexión principal se da por vialidad Sacramento. Hacia el norte, Sacramento enlaza con vialidad Los Nogales y de ahí con la autopista Chihuahua–Ciudad Juárez, asegurando

enlace expedito con la franja fronteriza y corredores logísticos regionales. Hacia el sur, Sacramento empalma con el Periférico Lombardo Toledano, que continúa hacia el sur del estado y el resto del país; adicionalmente, el Boulevard Juan Pablo II proyecta la conectividad oriental hacia Ojinaga, Chihuahua, frontera con Presidio, Texas. Esta red jerárquica sostiene flujos de insumos y mercancías con vehículos ligeros y distribución urbana eficiente, reduciendo recorridos y tiempos de cruce entre subcentros del norte y los corredores carreteros.

En la morfología urbana se observan lotes medianos y grandes, frentes continuos sobre avenidas, accesos controlados, áreas duras predominantes y presencia creciente de arbolado en alineación y franjas permeables conforme a criterios vigentes. El tejido habitacional colindante (H35–H60) es consolidado y coexiste con actividades productivas limpias sin procesos peligrosos, lo que históricamente ha favorecido transiciones graduales desde usos mixtos intensos hacia IBI.

La dinámica reciente muestra reocupación de vacantes, reconversión de bodegas subutilizadas y actualización de instalaciones para cumplir parámetros de ruido, emisiones y operación interna de carga–descarga.



Localización del predio en estudio
Fuente SIGMUN

La vocación industrial del área se sustenta en:
I) accesibilidad y jerarquía vial adecuadas, encabezadas por Heroico Colegio Militar y los ejes Sacramento–Los Nogales–Autopista a Cd. Juárez y Sacramento–Periférico Lombardo Toledano–Boulevard Juan Pablo II;
II) disponibilidad de infraestructura urbana suficiente para procesos limpios;
III) base empresarial de manufactura y comercio mayorista que demanda espacios IBI; y,
IV) compatibilidad demostrada con el tejido residencial y de servicios, acreditada mediante:
a) la clasificación del área como polígono mixto-productivo en el PDU 2040, donde el uso de Industria de Bajo Impacto se encuentra previsto como compatible;
b) la coexistencia regulada de actividades productivas de distinta intensidad, donde la presencia de industrias preexistentes de mayor impacto no ha generado incompatibilidades urbanas, y ha propiciado un entorno productivo consolidado, dentro del cual el uso de Industria de Bajo Impacto opera como uso intermedio y amortiguador frente al tejido residencial y de servicios;
c) la localización sobre corredores viales primarios y colectores, que permite resolver accesos, carga y descarga al interior del predio, evitando externalidades sobre calles residenciales; y
d) la existencia de transiciones funcionales entre usos productivos, de servicios y habitacionales, propias del tejido urbano consolidado del sector Nombre de Dios.

En conjunto, estos elementos demuestran la compatibilidad urbana del uso de Industria de Bajo Impacto con el entorno residencial y de servicios inmediato, confirmando la aptitud del corredor para su consolidación conforme a la clasificación, criterios y parámetros del PDU 2040 aplicables al Polígono Nombre de Dios.

8.1.2 Dinámica económica local y regional.

La economía del municipio de Chihuahua se articula en torno a tres motores: manufactura, comercio y servicios empresariales. La manufactura local opera como extensión del corredor estatal Chihuahua–Juárez, con encadenamientos hacia automotriz, eléctrico-electrónico, dispositivos médicos, metal-mecánica ligera y empaque. El comercio mayorista y la logística urbana se concentran sobre ejes primarios (Heroico Colegio Militar, Juan Escutia, Venceremos y Sacramento), mientras que los servicios empresariales (ingeniería, verificación, mantenimiento, TI y consultoría) sostienen la modernización operativa de micro y pequeñas industrias.

A escala regional, la plataforma Chihuahua–Juárez–El Paso integra mercado laboral, proveeduría y conectividad transfronteriza bajo el T-MEC, con efectos de nearshoring que incrementan la demanda de superficie industrial y de servicios auxiliares en la capital. Chihuahua ciudad absorbe funciones de administración corporativa, servicios técnicos, centros de distribución urbanos y consolidación de última milla para abastecer submercados del norte y del centro del estado.

La logística regional depende de la red Sacramento–Los Nogales–Autopista a Ciudad Juárez y Sacramento–Periférico Lombardo Toledano–Boulevard Juan Pablo II (proyección a Ojinaga-Presidio), lo que facilita ciclos cortos de abastecimiento, reducción de inventarios y respuesta rápida a clientes B2B y Retail (B2B = business to business. Clientes que son empresas: plantas, mayoristas, distribuidores, talleres, constructoras. Compran para insumo u operación. Retail = venta al detalle. Clientes finales en tiendas o cadenas minoristas: supermercados, ferreterías, conveniencia, e-commerce al consumidor. En logística: B2B usa pedidos grandes, rutas programadas y andenes; retail exige reposición frecuente, volúmenes chicos y ventanas horarias estrictas en tienda) . Este patrón favorece formatos inmobiliarios IBI: naves ligeras, patios de maniobra internos, operaciones sin tractocamión en vía pública y horarios diurnos, con compatibilidad respecto del tejido habitacional consolidado.

En empleo, el municipio mantiene perfil urbano-industrial con predominio de ocupaciones en manufactura, comercio, transporte-almacenaje y servicios profesionales. La digitalización comercial y la adopción de soluciones de gestión (WMS livianos- Warehouse Management System de baja complejidad, pedidos en línea, facturación electrónica, trazabilidad) amplían la demanda de espacios flexibles para almacenaje, preparación de pedidos y servicios de valor agregado (emplaye, etiquetado, ensamble ligero, pruebas funcionales).

En inversión, la reconfiguración de cadenas de suministro incentiva ampliaciones y relocalizaciones de proveedores Tier-2/3 (proveedores de segundo y tercer nivel en una cadena industrial) y empresas de soporte (moldes, maquinado, componentes eléctricos, impresión industrial), que buscan localizaciones con suelo servido, costos operativos moderados, acceso vial jerárquico y normatividad clara. Este contexto valida la reconversión a Industria de Bajo Impacto (IBI) en el entorno Juan Escutia–Venceremos, al proveer oferta inmediata de suelo urbano regulado, reducir desplazamientos intraurbanos y consolidar la base productiva local con impactos ambientales y viales controlables.

8.1.3 Inserción del predio en el corredor urbano-industrial norte.

El predio se inserta en el corredor urbano-industrial del sector norte articulado por av. Heroico Colegio Militar como eje distribuidor y por las troncales vialidad Sacramento–Los Nogales–Autopista Chihuahua–Cd. Juárez y vialidad Sacramento–Periférico Lombardo Toledano–Blvd. Juan Pablo II. En su frente inmediato, av. Juan Escutia y av. Venceremos operan como corredores primarios con acceso directo a colectoras barriales (calle 6.ª, privada de Aceros), lo que permite separar flujos de paso de los movimientos locales y mantener accesibilidad al tejido habitacional consolidado (H35–H60) y con usos de suelo similares a la propuesta de Industria de bajo Impacto (IBI), Industria de Alto Impacto, Zona de Amortiguamiento, etc.

Funcionalmente, el predio ocupa una posición de bisagra entre subcentros productivos y áreas residenciales, con radio de cobertura eficiente hacia nodos logísticos, comercio mayorista y proveeduría técnica. La morfología del entorno — lotes medianos y grandes, patios de maniobra internos, frentes activos a ejes primarios— favorece operaciones de industria de bajo impacto con abastecimiento y despacho internos, sin maniobras en vía pública. La proximidad a equipamientos y servicios de soporte (mantenimiento, inspección, impresión industrial, componentes eléctricos, almacenamiento) refuerza encadenamientos cortos y tiempos de respuesta competitivos para clientes locales y regionales.

Desde el punto de vista normativo, la inserción en el corredor norte coincide con la mixtura compatible prevista por el PDU 2040 para frentes a ejes primarios y con la presencia histórica de naves ligeras y bodegas en la zona Nombre de Dios. La reconversión a IBI aprovecha suelo urbano servido, reduce desplazamientos intraurbanos de insumos y personal, y mantiene condiciones de convivencia con el tejido residencial mediante cumplimiento estricto de parámetros de COS, CUS, altura, alineamiento, estacionamiento, accesibilidad, imagen urbana, arbolado y manejo de residuos no peligrosos. En conjunto, la localización confirma la aptitud estratégica del predio dentro del corredor urbano-industrial norte y su contribución a la consolidación productiva del sector.

8.1.4 Vinculación con el cambio de uso de suelo propuesto.

La estructura productiva y logística del sector norte, la concentración de manufactura ligera, comercio mayorista y servicios empresariales, así como la jerarquía vial encabezada por avenida Juan Escutia, avenida Venceremos, avenida Heroico Colegio Militar y la vialidad Sacramento (con vínculos a Los Nogales–Autopista a Ciudad Juárez y Periférico Lombardo Toledano–Boulevard Juan Pablo II), justifican la conversión del

uso Mixto Intenso (M3/H60+) a Industria de Bajo Impacto (IBI) en el predio objeto del presente estudio.

La IBI se integra al patrón existente de naves ligeras, bodegas y talleres especializados, favorece encadenamientos cortos con proveeduría local y habilita operaciones de abastecimiento y despacho al interior del predio, sin maniobras en vía pública, manteniendo la convivencia con el tejido H35–Mixto Intenso colindante. El cambio propuesto aprovecha suelo urbano servido, reduce desplazamientos intraurbanos de personal e insumos y se alinea con la mixtura compatible en frentes a ejes primarios prevista por el PDU 2040 para el Polígono Nombre de Dios.

Posterior a la autorización del cambio de uso de suelo y, en su caso, al momento de la gestión de los trámites correspondientes ante la autoridad competente para desarrollar la actividad compatible con el uso de Industria de Bajo Impacto, el predio deberá cumplir con los parámetros normativos aplicables (COS, CUS, altura, alineamientos, estacionamiento, accesibilidad, imagen urbana, arbolado y manejo de residuos no peligrosos) y, cuando resulte procedente, con las condicionantes oficiales previstas en la tabla de compatibilidad (por ejemplo, C1 y C13), conforme a la normativa vigente en ese momento.

No se requieren compromisos adicionales ni la presentación de anteproyecto en esta etapa. El acto administrativo que, en su caso, autorice el cambio de uso de suelo deberá fundarse y motivarse con base en la normativa vigente al momento del trámite, garantizando los principios de seguridad jurídica, congruencia normativa y no retroactividad.

8.2 Medio natural

8.2.1 Descripción general del entorno físico-ambiental.

El ámbito espacial de validez de la modificación se ubica en el sector norte urbano de Chihuahua, en un paisaje intraurbano consolidado con cobertura predominante de superficies duras (pavimento, techumbres y patios) y vegetación ornamental en alineación de calle y camellones. El relieve es suave, con pendientes generales de 3–5%, modeladas por la traza urbana y la microcuenca del arroyo Magallanes, cuyo cauce se localiza fuera del predio, hacia el norte del mismo, y descarga al sistema del río Sacramento. En el predio y su entorno inmediato predomina la pendiente suave hacia el norte, que dirige los escurrimientos pluviales conforme a la topografía existente; el terreno operativo es prácticamente plano para fines urbanos.

El clima regional es semiárido (BS1kw), con veranos cálidos e inviernos frescos, régimen de lluvias de verano y precipitación media anual ~427 mm registrada en estaciones locales; estas condiciones favorecen alta radiación, amplitud térmica diaria y episodios de lluvia intensa de corta duración que concentran escurrimientos en vialidades y cauces. La matriz urbana circundante integra usos industriales de bajo impacto, mixto intenso y habitacional H35–H60, con equipamientos y áreas verdes barriales dispersas que actúan como micro parches y corredores de arbolado.

En suelo y subsuelo, el contexto es el típico de la planicie urbana norte de Chihuahua: estratos finos a medios con rellenos antrópicos en lotes y frentes, capacidad portante apta para edificaciones ligeras y sin procesos geodinámicos activos relevantes en superficie; el comportamiento hidráulico es de escurrimiento superficial rápido hacia la vialidad y cunetas, con infiltración limitada fuera de áreas permeables. No se observan elementos bióticos de conservación especial dentro de los frentes urbanos; la infraestructura verde existente se concentra en arbolado en banqueta y camellón, con potencial de refuerzo mediante alineaciones y superficies permeables mínimas conforme a normativa urbana vigente.

8.2.2 Topografía, clima y drenaje natural.

La topografía es suave y predominantemente plana, con pendientes generales de 3–5% que descienden hacia el norte. La micro topografía del predio conduce escurrimientos superficiales en lámina hacia la franja colindante con el arroyo Magallanes, cuyo cauce se localiza fuera del predio, hacia el norte del mismo, y descarga al sistema del río Sacramento; no se identifican taludes activos ni procesos de inestabilidad. Esta condición es compatible con implantaciones ligeras y patios operativos, siempre que se mantengan pendientes controladas y bordos perimetrales internos para dirigir flujos hacia los puntos de captación.

El clima es semiárido (BS1kw): verano cálido, invierno fresco, temperatura media anual 12–18 °C, lluvias con régimen de verano y precipitación media anual ≈427 mm. Predominan episodios cortos de lluvia intensa que generan escurrimientos rápidos en vialidades y cauces, seguidos de periodos secos con alta radiación y amplitud térmica diaria.
El drenaje natural se organiza en la microcuenca del arroyo Magallanes, que corre al norte del predio y descarga al sistema del río Sacramento. En el tramo urbano, el cauce presenta secciones con y sin revestimiento y varios cruces de infraestructura. Para el uso IBI, la condición topográfica y de drenaje permite operación segura si se consideran:

I) conducciones internas de pluviales y rejillas en accesos,
II) sobreancho o pendientes mínimas hacia coladeras para evitar lámina sobre banqueta y arroyo vial, y
III) prohibición de maniobras que obstruyan escurrimientos en vía pública.

Según las condiciones actuales, el escurrimiento del arroyo Magallanes no constituye riesgo directo para la implantación propuesta, sujeto a mantener libres los cauces, respetar alineamientos oficiales y atender la normatividad hidráulica vigente.

8.2.3 Hidrología superficial y subterránea.

Superficial. El predio drena en lámina hacia el norte, integrándose a la microcuenca del arroyo Magallanes, afluente urbano del río Sacramento. En su tramo urbano el arroyo presenta secciones con y sin revestimiento y pasos de infraestructura. No hay lámina permanente; los gastos son estacionales por tormentas convectivas. Para uso IBI se prevé conducción pluvial interna a coladeras y pozos de visita municipales, evitando descarga directa a cauce, sedimentación en accesos y obstrucción de rejillas en vía pública. Cumplimiento sujeto a alineamiento oficial, rasantes vigentes y mantener libre el derecho de vía hidráulico donde exista.

Subterránea. Contexto de planicie urbana norte, con rellenos antrópicos y suelos finos a medios sobre materiales más competentes. Infiltración limitada fuera de áreas permeables. Sin surgencias ni humedales reportados en el predio. Recomendado: I) verificar nivel freático durante excavaciones, II) evitar conexiones ilícitas de pluviales al sistema sanitario, III) controlar sólidos finos en patios para prevenir arrastre a la red.

Riesgo hídrico y Drenaje Urbano Sostenible (DUS). Con topografía suave y localización fuera del cauce activo, el riesgo por desbordamiento es bajo si se respetan rasantes, alineamientos y capacidad de cruces. Cualquier aumento de superficie impermeable se compensará con superficies permeables mínimas y DUS (Drenaje Urbano Sostenible): soluciones locales que retienen, infiltran, conducen y tratan escurrimientos en sitio para reducir caudal pico y arrastre de sedimentos. Ejemplos aplicables: jardines de lluvia, zanjas o bordos de infiltración, bandejas de detención, pavimentos permeables, bio-retención en camellón, techos verdes y pozos de infiltración. Objetivos: laminares picos, aumentar infiltración, mejorar calidad del escurrimiento y evitar cargas innecesarias a la red, priorizando soluciones simples y de bajo mantenimiento fuera de áreas operativas.

8.2.4 Geología y edafología.

El ámbito se asienta sobre la planicie urbana norte de Chihuahua, con sustrato de depósitos aluviales finos a medios (arenas limosas y limos arenosos con gravas dispersas) y presencia local de rellenos antrópicos en frentes y patios. A profundidad intermedia pueden aflorar horizontes calcáreos con caliche discontinuo. La capacidad portante típica es suficiente para edificaciones ligeras y naves IBI con cimentaciones superficiales convencionales, sujeta a verificación puntual de estratigrafía y humedad en obra. Los suelos dominantes son Aridisoles y Entisoles urbanos, de textura franco-arenosa a franco-limosa, baja materia orgánica y permeabilidad moderada a baja cuando están compactados. Presentan susceptibilidad a polvo en seco y plasticidad baja a media en finos; se recomienda control de finos, estabilización local en accesos y manejo de pendientes para evitar lámina superficial.

Para excavaciones y losas:
I) retiro de rellenos sueltos y material coluvial blando hasta estrato competente;
II) compactación a especificación;
III) prever cortes y zanjas con taludes estables y bombeo temporal si se presenta humedad confinada;
IV) usar sub-bases granulares en patios de maniobra para limitar bombeo bajo carga repetida.

Todo lo anterior conforme a lo que, en su momento, determine el estudio de mecánica de suelos que se lleve a cabo de acuerdo con la actividad específica a desarrollar en el predio y que resulte compatible con el uso de Industria de Bajo Impacto (IBI), sin que el presente estudio implique la imposición de soluciones constructivas anticipadas.

La presencia histórica de actividades industriales fue atendida por el programa de remediación referido en 8.2.7; no se prevén restricciones geotécnicas distintas a las prácticas de ingeniería usuales para suelos aluviales urbanos.

8.2.5 Servicios ecosistémicos urbanos existentes.

En el ámbito espacial de validez de la modificación los servicios ecosistémicos son mayoritariamente de tipo regulador y cultural:

- Regulación microclimática y confort térmico. Arbolado en alineación y camellones reduce temperatura superficial y radiación en banquetas y fachadas.

- Regulación hídrica. Áreas permeables en camellones, banquetas ajardinadas y lotes vacantes facilitan infiltración puntual y laminan picos de lluvia hacia el arroyo Magallanes y la red pluvial.
- Calidad del aire y atenuación de polvo. Cobertura vegetal captura partículas finas y amortigua polvo resuspendido en vialidades y patios.
- Reducción de ruido urbano. Barreras vegetales lineales en frentes a ejes primarios atenúan ruido de tráfico.
- Hábitat y conectividad biológica de baja escala. Alineaciones arboladas y franjas verdes funcionan como micro corredores entre parches barriales y la traza del arroyo Magallanes.
- Uso y percepción social. Plazuelas, parques vecinales y camellones arbolados aportan recreación cotidiana y valor paisajístico.

Condición actual. Cobertura verde dispersa y discontinua, con parches pequeños y franjas lineales; potencial de mejora en continuidad y mantenimiento.

Compatibilidad con IBI. El uso Industria de Bajo Impacto es compatible si se preservan y refuerzan los servicios reguladores con medidas simples:
I) arbolado en alineación en frentes,
II) superficies permeables mínimas en patios no operativos,
III) DUS básicos (zanjas y jardines de lluvia),
IV) barreras vegetales en colindancias habitacionales, y
V) manejo de polvo en accesos.

Estas acciones mejoran confort, laminan escurrimientos y mantienen convivencia con el tejido residencial adyacente sin requerir obras mayores.

8.2.6 Consideraciones ambientales conforme a la LGEEPA y normativa municipal.

Aplicabilidad de la LGEEPA (artículo 28) y del Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

La actividad de Industria de Bajo Impacto (IBI) no requiere, en principio, Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) de competencia federal, salvo que incorpore obras o actividades expresamente listadas en el artículo 28 de la LGEEPA y en su Reglamento, tales como manejo de residuos peligrosos, obras hidráulicas mayores, instalaciones en cauces o zonas federales, vías generales de comunicación, cambio de uso de suelo en terrenos forestales o descargas a cuerpos receptores de jurisdicción federal.

En términos de la LGEEPA y su Reglamento, la Evaluación de Impacto Ambiental constituye el procedimiento preventivo para autorizar, regular y, en su caso, mitigar los impactos derivados de las obras o actividades comprendidas en los supuestos del artículo 28, mediante la presentación de una MIA en modalidad particular o regional y la obtención de la autorización correspondiente por parte de la autoridad competente.

Clave para el caso de IBI en suelo urbano:

- La MIA federal solo procede si el proyecto específico se ubica en alguno de los supuestos del artículo 28 de la LGEEPA (por ejemplo, obras en cauces o zonas federales, Áreas Naturales Protegidas, terrenos forestales, ductos nuevos, manejo de residuos peligrosos o descargas a cuerpos receptores federales).
- No procede MIA federal cuando se trata de una reconversión en suelo urbano servido, sin afectación a zona federal, sin ANP, sin cambio de uso de suelo forestal y sin manejo de sustancias o residuos peligrosos ni instalaciones expresamente listadas.
- Aun en ausencia de MIA federal, resultan aplicables las obligaciones de competencia estatal y municipal, conforme al Reglamento de Ecología municipal, la normativa de ruido (NOM-081-SEMARNAT-1994), descargas de aguas residuales (NOM-001-SEMARNAT-2021, cuando proceda), manejo de residuos y las condicionantes previstas en el PDU 2040 y el RDUS.
- La operación del uso IBI se sujeta al control, inspección y verificación de las autoridades municipales y, en su caso, estatales, conforme a sus respectivas competencias.

La verificación de la aplicabilidad de los instrumentos y trámites ambientales se llevará a cabo en su momento, de acuerdo con la actividad específica que se pretenda desarrollar en el predio, siempre que dicha actividad sea compatible con el uso de Industria de Bajo Impacto (IBI) y conforme al catálogo y marco normativo vigentes al momento del trámite correspondiente.

Temas y parámetros de cumplimiento

1. Ruido ambiental. Cumplir límites de emisión para fuentes fijas conforme a NOM-081-SEMARNAT-1994 en colindancias; verificación municipal.
2. Ruido ocupacional (interno). Gestionar exposición del personal según NOM-011-STPS-2001 (no sustituye los límites ambientales).
3. Emisiones a la atmósfera. IBI sin combustión significativa ni solventes volátiles debe operar sin chimeneas o con emisiones ≤ umbrales locales; queda

prohibido el uso de hornos de pintura, galvanoplastia o procesos con COV de alto impacto salvo que la compatibilidad lo permita y se acredite control.

4. Agua y descargas. Solo descargas sanitarias a la red municipal; prohibidos vertidos industriales. Cuando aplique, trampa de grasas/lodos y mantenimiento documentado.
5. Residuos no peligrosos. Segregación en sitio, contención bajo techo y retiro por servicio autorizado municipal; prohibido almacenamiento a cielo abierto.
6. Residuos peligrosos/sustancias peligrosas. No forman parte del giro pretendido. De llegar a manejarse (p. ej., aceites usados), se requiere sujeción a normatividad federal (registro como pequeño generador, bitácoras, manifiestos y transporte autorizado); su inclusión cambiaría la evaluación de compatibilidad.
7. Suelo y remediación histórica. El predio cuenta con conclusión de remediación SEMARNAT (véase 8.2.7).
8. Aire libre y polvo. Control de polvo en accesos y patios (riegos ligeros, recubrimientos o estabilización) para evitar resuspensión a la vía pública.
9. Drenaje pluvial (DUS). Implementar medidas simples de Drenaje Urbano Sostenible en áreas no operativas (zanjas/jardines de lluvia, superficies permeables) para laminar picos y mejorar calidad del escurrimiento, sin invadir banquetas ni cauces.
10. Protección civil y riesgos. Programas internos y equipos conforme a normativa estatal/municipal; rutas de evacuación y señalización sin invadir la vía pública.
11. Imagen urbana. Bardas, accesos y anuncios conforme a RDUS y Reglamento de Ecología (sin emisiones visuales o lumínicas molestas a colindancias).
12. Biodiversidad urbana. No hay hábitats prioritarios; conservar arbolado existente en alineación y reponer en caso de retiro según regla municipal.

Criterio de verificación. Posterior a la autorización del cambio de uso de suelo y, en su momento, al gestionar el trámite correspondiente ante la autoridad competente para desarrollar la actividad compatible con el uso de Industria de Bajo Impacto (IBI), se deberá cumplir con las tablas, parámetros y límites normativos vigentes al momento del trámite, conforme al marco legal aplicable.

8.2.7 Antecedente de remediación y conclusión SEMARNAT

El predio formó parte de la Antigua Planta de Aceros de Chihuahua, instalación siderúrgica y de manejo de chatarra ferrosa que operó con procesos asociados a la

generación de polvos y escorias con contenido de plomo (Pb). La presencia de Pb en suelos urbanos vinculados históricamente a acerías y patios de chatarra obedece, típicamente, a la manipulación y fundición de aleaciones con plomo, así como a la deposición histórica de polvos en áreas operativas sin confinamiento.

En el sitio, la autoridad federal reconoció la existencia de contaminación por plomo y estableció un programa de remediación, el cual fue ejecutado y evaluado conforme a la normativa ambiental aplicable. Concluido dicho programa, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la autoridad competente, emitió el oficio SRA-DGGIMAR.618/002007 de fecha 16 de marzo de 2023, mediante el cual se declara concluida la remediación y cerrado administrativamente el pasivo ambiental, sin que subsistan restricciones adicionales al uso del suelo derivadas de dicho antecedente. Se anexa el oficio referido como evidencia documental.

Nota aclaratoria.

Este antecedente es distinto del caso de la Ex Fundidora Ávalos al sur de la ciudad, que corresponde a otro pasivo histórico con metales pesados y cuenta con su propio programa de remediación. No confundir expedientes.

Implicaciones para el uso IBI.

Al estar el sitio remediado con conclusión vigente, no existen restricciones adicionales a las previstas por la normativa urbana y ambiental vigente.



Ubicación de celda de remediación cerrado administrativamente conforme a la normativa aplicable
Fuente: Google Earth 2025

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas

LIC. SERGIO GRANADOS PINEDA NOTARÍA PÚBLICA No. TRES ESTADOS UNIDOS MEXICANOS CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/002007

Ciudad de México a, 16 MAR 2023

"2023, Año de Francisco Villa, El Revolucionario del Pueblo"

LIC. OMAR MENDOZA RODRÍGUEZ
APODERADO LEGAL DE LA SECRETARÍA
DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
Edificio "Héroes de la Revolución" (5° Piso)
Avenida Venustiano Carranza No. 803
Colonia Obrera
C.P. 31350, Chihuahua, Chihuahua
Teléfono: 614 429 33 00 ext. 14957
Correo electrónico: omarmendoza@chihuahua.gob.mx

Visto para resolver la solicitud contenida en su oficio SEDUE-DSJ-1192/2022 y anexos, de fecha 04 de noviembre de 2022, ingresados en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Dirección el mismo día y año, registrados con el número de bitácora **09/KM-0067/11/22** mediante el cual presenta el trámite de la Conclusión del Programa de Remediación del sitio denominado como "Antigua planta de Aceros de Chihuahua", ubicado en Avenida Juan Escutia sin número, entre calles Juan de la Barrera (al sur), Privada de Aceros (al norte), Vías de Ferrocarril y Avenida Venceremos (al oeste) y Calle 4ª, Retorno Leonardo Bravos(5ª) y Tipógrafos (al este) en la Ciudad de Chihuahua, Clave INEGI 08019, con coordenadas UTM: X=393380.983, Y=3174428.847, Zona 13 R; contaminado con Plomo, del que previamente esta Dirección General, aprobó la Propuesta de Remediación mediante el oficio **DGGIMAR.710/006914** de fecha 28 de agosto de 2013 para tratar suelo contaminado a través del proceso de estabilización solidificación mediante la adición de cemento Portland al 6% y depositándolo en una celda ubicada dentro del sitio, de un volumen de **10,120 m³** en un área total de **30,328 m²** perteneciente al expediente con número de bitácora 09/J2-0735/07/13 al respecto, hago de su conocimiento lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. Que el 16 julio de 2013, el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, ingresó en el ECC de esta Dirección General, con número de bitácora 09/J2-0735/07/13 la Propuesta de Remediación para tratar suelo contaminado con Plomo, mediante una celda de estabilización, de un volumen de **10,120 m³** en un área total de **30,328 m²**, del sitio

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.
Fuente propia. Página 1 de 12

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/002007

denominado como "Antigua planta de Aceros de Chihuahua", ubicado en Avenida Juan Escutia sin número, entre calles Juan de la Barrera(al Sur), Privada de Aceros(al norte), Vías de Ferrocarril y Avenida Venceremos(al oeste) y Calle 4ª, Retorno Leonardo Bravos(5ª) y Tipógrafos(al Este) en la Ciudad de Chihuahua, Clave INEGI 08019, con coordenadas UTM: X=393380.983, Y=3174428.847, Zona 13 R.

2. Que, de acuerdo con lo manifestado ante esta autoridad, el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, designó como Responsable Técnico de la remediación a la empresa **INGENIERÍA Y SERVICIOS EN CONTROL AMBIENTAL S.A. de C.V.(INSECAMI)**. Lo anterior en cumplimiento de los artículos 137 fracción II y 143 Fracción II del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR) para llevar a cabo las acciones de remediación del sitio señalado en el Antecedente 1.

3. Que el 28 de agosto de 2013, esta Dirección General emitió el Oficio **No. DGGIMAR.710/006914**, dirigido al **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, por medio del cual aprobó la Propuesta de Remediación del sitio señalado en el antecedente 1, para llevar a cabo el proceso de estabilización solidificación mediante la adición de cemento Portland al 6% y depositándolo en una celda para estabilizar un volumen de **10,120 m³** de suelo contaminado con Plomo, mismos que se encontraban en un área de **30,328 m²**.

4. Que de conformidad con el oficio DGGIMAR.710/006914 citado en el **ANTECEDENTE 3**, los límites de limpieza determinados para el suelo contaminado es la CRT para Plomo 400 mg/kg mencionada en la Tabla 1 de la NOM-147-SEMARNAT/SSA1-2004 para suelo de uso industrial.

5. Que el 13 de noviembre de 2019, el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA** ingresó en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta DGGIMAR, el trámite registrado con número de bitácora 09/KM-0264/11/19, mediante el cual se solicitó la Conclusión del Programa de Remediación del sitio señalado en el Antecedente 1.

6. Que mediante el oficio número DGGIMAR.710/000790 de fecha 30 de enero de 2020, esta DGGIMAR solicitó diversos datos y documentos de información faltante.

7. Que al no obtener respuesta al oficio señalado en el Antecedente anterior, esta DGGIMAR emitió el oficio número DGGIMAR.710/000640 de fecha 22 de febrero de 2021, mediante el cual se DESECHA el trámite de solicitud de la Conclusión del Programa de Remediación, registrada con número de bitácora 09/KM-0264/11/19.

8. Que el 16 de agosto de 2022, esta DGGIMAR emitió el oficio número SRA-DGGIMAR.710/004888, mediante el cual se solicitó que en un plazo no mayor a 30

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.

Fuente propia. Página 2 de 12

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/ 002007

(treinta) días naturales contados a partir de su notificación, informara las causas por las cuales no se concluyó el procedimiento de solicitud de su trámite para obtener la Conclusión del Programa de Remediación, lo anterior, de conformidad con el Programa Nacional de Remediación de Sitios Contaminados 2021-2024 (PNRSC 2021-2024) publicado en el DOF el 05 de noviembre de 2021, particularmente al Objetivo Prioritario 2, acción puntual 2.1.6 que señala:

"...2.1.6 Exhortar a los responsables de la remediación de sitios contaminados en zonas rurales y urbanas registrados en el INSC a obtener la aprobación de su conclusión del programa de remediación..."

9. Que en respuesta del oficio señalado en el Antecedente 8 de la presente Resolución, el 04 de noviembre de 2022, el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, ingresó en el ECC de esta Dirección General, el informe de la Conclusión del Programa de Remediación registrado con número de Bitácora **09/KM-0067/11/22** del sitio ubicado y señalado en el Antecedente 1 del presente resolutivo.

CONSIDERANDO

I. Que esta Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas, es competente para evaluar las acciones de remediación de sitios contaminados que se propongan en los programas respectivos y determinar las acciones de remediación que procedan, de conformidad con lo establecido en los Artículos 14, 26 y 32 Bis fracciones I, II, IV, XIV y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 fracción IX de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 151 del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR) y 29 fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, vigente.

II. Que el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA,** cuenta con un programa de remediación aprobado por esta Dirección General mediante el oficio No. **DGGIMAR. 710/006914** de fecha 28 de agosto de 2013, del sitio señalado en el Antecedente 1.

III. Que de conformidad con la información presentada por el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, el área y volumen de suelo a remediar mediante el proceso de estabilización solidificación del suelo contaminado con Plomo mediante la adición de cemento Portland al 6% y depositarlo en una celda dentro del sitio, es de **10,120 m³** en un área de **30,328 m²** de suelo contaminado con Plomo, del sitio referido en el Antecedente 1 de este Resolutivo de conformidad con la Figura 1 y Tabla 1:

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México, C.P. 11320
Teléfono: (55)54900500
www.gob.mx/semarnat

0116857

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.
Fuente propia. Página 3 de 12

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/002007



Figura 1. Polígonos de corte de suelo contaminado y ubicación de la celda de estabilización

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.
Fuente propia. Página 4 de 12

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE [illegible]
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de [illegible]
y Actividades Riesgosas

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/ 002007

Tabla 1. Área y volumen de suelo contaminado

ID del polígono	Área (m²)	Nivel de corte (m)	Volumen (m³)
01	1,371	0.50	685
02	10,602	0.20	2,120
03	1,206	0.20	241
04	5,172	0.50	2,586
05	2,781	0.20	556
06	3,141	0.50	1,571
07	2,222	0.20	444
08	3,831	0.50	1,916
Total	**30,328**		**10,120**

IV. Que el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, entregó copia de la bitácora de control del proceso de remediación del sitio contaminado, donde se describen las actividades del proceso de estabilización solidificación en una celda del sitio del suelo contaminado, ubicado en el Antecedente 1.

V. Que el tratamiento del suelo contaminado se llevó a cabo por la empresa Ingeniería y Servicios en Control Ambiental Industrial S.A. de C.V. (INSECAMI) de conformidad con la fracción III del artículo 137 y fracción II del artículo 143 el Reglamento de la LGPGIR, para lo cual dicha empresa a través de su representante legal acreditó su experiencia en la remediación de sitios contaminados con residuos peligrosos

VI. Que las actividades de remediación se realizaron de acuerdo a las siguientes etapas:

- Excavación en el área de construcción de la celda, en una superficie de 4,800 m² (60x80m), ubicada al noreste del predio, con una capacidad útil de 10,120 m³
- Tratamiento del suelo contaminado con plomo con cemento Portland al 6% p/p, y dispuesto en la celda en capas de 20 cm de espesor compactadas al 90% Proctor.
- Conformación de la cubierta de cierre con material limpio el cual se homogenizó con cemento Portland a razón de 6 % compactándose en una capa de 0.20 m hasta el 95% de su PVSM.
- Conformación de la Sub-base de 0.20 m con material limpio disgregado y compactado hasta obtener el 90% de su PVSM.
- Cubierta superficial de asfalto colocándose en la parte superior una cubierta asfáltica de 01 m de espesor.
- Diseño del drenaje perimetral pluvial.

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México, C.P. 11320
Teléfono: (55)54900900
www.gob.mx/semarnat

0116859

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.
Fuente propia. Página 5 de 12

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/ 002007

VII. Que para determinar las diferentes concentraciones de Plomo presentes en el sitio, se llevaron a cabo seis eventos muestreo de avance en los cuales se analizaron las muestras mediante el método de Fluorescencia de Rayos X. Las máximas concentraciones identificadas en cada muestreo de avance se muestran en la Tabla 2:

Tabla 2. Concentraciones más altas identificadas en los muestreos de avance.

Muestreo de avance	Número de muestras recolectadas	Mayor concentración de Pb identificada (mg/kg)	Punto de muestreo	Polígono	Profundidad (m)
1	85	23,548.46	MAP3-01	3	0.05
2	208	13,948.79	MAP1-04a	1	0.20
3	35	14,597.66	MAP1-2	1	0.20
4	35	8,707.91	MAP1-01	1	0.05
5	50	2,228.06	PM-31	5	0.05
6	18	317.85	PM-06	2	0.05

VIII. Que el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, presentó la cadena de custodia sin número de folio de fecha 08 de junio del 2015, asignado a la orden de trabajo 2015-MEXC-002394, emitida por el laboratorio **INTERTEK TESTING SERVICES, S.A. de C.V.**, correspondiente a la toma de cuatro muestras recolectadas en el suelo tratado para la determinación de las concentraciones de plomo soluble en cumplimiento de la **Condicionante 5** y de la **Condicionante 11**, del **RESUELVE SEGUNDO** del oficio **DGGIMAR.710/006914** citado en el Antecedente 3 de la presente Resolución, considerando que la primer capa de suelo tratado corresponde a un espesor de 20 cm y a un área de la celda de 4,800 m².

IX. Que en el reporte de resultados en el cual se determinó plomo soluble del suelo tratado, se obtuvieron concentraciones que se muestran en la siguiente Tabla 3. Para el método de preparación de la muestra y su análisis se emplearon los métodos EPA 3010 y EPA 6010 respectivamente.

Tabla 3. Resultados de la determinación de Plomo Soluble

ID de la muestra	Plomo Soluble mg/L en Base Seca
P1	<0.05
P2	<0.05
P3	<0.05
P4	<0.05

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México, C.P. 11320
Teléfono: (55)54900900
www.gob.mx/semarnat

0116860

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.
Fuente propia. Página 6 de 12

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/002007

X. Que adjunto al informe de la conclusión se identificó el Informe de permeabilidades, emitido por el **LABORATORIO Y ASESORÍA TÉCNICA, S.A. de C.V.** emitido con fecha 18 de junio de 2015 en el cual se reportan los resultados de 04 muestras, cuyos resultados se muestran en la Tabla 4.

Tabla 4. Resultados de los análisis de permeabilidad del suelo tratado

ID Ensaye	Coeficiente de permeabilidad reportado (K) cm/s	Grado de permeabilidad observado
1	0.000005720	Muy baja
2	0.000004807	Muy baja
3	0.000006083	Muy baja
4	0.000006645	Muy baja

De conformidad con la tabla anterior, se observa que la permeabilidad se encuentra entre el rango de $1x10^{-5}$ y $1x10^{-6}$ establecido en la Condicionante 5 del **RESUELVE SEGUNDO** del oficio **DGGIMAR.710/006914**.

XI. Que mediante escrito con fecha 10 de marzo de 2016 el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, hace una atenta invitación para que el personal de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Chihuahua, asista el día 05 de abril de 2016 al muestreo final comprobatorio para verificar el cumplimiento de las concentraciones de plomo en el suelo. El nivel de cumplimiento se basó en lo establecido en la Tabla 1 de la NOM-147-SEMARNAT/SSA-2004.

XII. Que de conformidad con lo manifestado por el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA,** el 05 de abril de 2016, se efectuó el Muestreo Final Comprobatorio (MFC), contando con la presencia del C. Mark Oscar Gutiérrez Suárez, inspector adscrito a la delegación de la PROFEPA en el Estado de Chihuahua, como consta en el Acta Circunstanciada de fecha 05 de abril de 2016, adjunta al informe de la Conclusión del Programa de Remediación.

XIII. Que en el Informe de la Conclusión del Programa de Remediación, se señala el nombre de identificación de **41 (cuarenta y un)** Muestras Finales Comprobatorias incluyendo **3 (tres)** duplicados correspondientes al MFC, obtenidas de fondos y paredes de las excavaciones de donde fue extraído el suelo contaminado, así como la ubicación en coordenadas UTM y la profundidad a la que fueron obtenidas, datos que se resumen en la siguiente Tabla 5.

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.
Fuente propia. Página 7 de 12

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/002007

Tabla 5. Ubicación y características de las Muestras Finales Comprobatorias.

No.	ID	Coordenadas		Profundidad (m)	Fecha
		X	Y		
1	MFC-01	393483	3174454	Superficial	05/04/2016
2	MFC-02	393526	3174468	Superficial	05/04/2016
3	MFC-03 (S)	393555	3174465	Superficial	05/04/2016
4	MFC-03 (V)	393555	3174465	Superficial	05/04/2016
5	MFC-04	393560	3174429	Superficial	05/04/2016
6	MFC-05	393539	3174389	Superficial	05/04/2016
7	MFC-06 (S)	393575	3174395	Superficial	05/04/2016
8	MFC-06 (V)	393575	3174395	Superficial	05/04/2016
9	MFC-07	393535	3174351	Superficial	05/04/2016
10	MFC-08	393571	3174356	Superficial	05/04/2016
11	MFC-09 (S)	393607	3174362	Superficial	05/04/2016
12	MFC-09 (S) Dup	393607	3174362	Superficial	05/04/2016
13	MFC-09 (V)	393607	3174362	Superficial	05/04/2016
14	MFC-10	393554	3174331	Superficial	05/04/2016
15	MFC-15	393499	3174346	Superficial	05/04/2016
16	MFC-17 (S)	393484	3174318	Superficial	05/04/2016
17	MFC-17 (V)	393484	3174318	Superficial	05/04/2016
18	MFC-16	393450	3174308	Superficial	05/04/2016
19	MFC-12 (S)	393427	3174342	Superficial	05/04/2016
20	MFC-12 (V)	393427	3174342	Superficial	05/04/2016
21	MFC-11	393428	3174364	Superficial	05/04/2016
22	MFC-14 (S)	393463	3174340	Superficial	05/04/2016
23	MFC-14 (V)	393463	3174340	Superficial	05/04/2016
24	MFC-13	393475	3174371	Superficial	05/04/2016
25	MFC-13 Dup	393475	3174371	Superficial	05/04/2016
26	MFC-18	393480	3174274	Superficial	05/04/2016
27	MFC-19	393468	3174252	Superficial	05/04/2016
28	MFC-20 (S)	393513	3174249	Superficial	05/04/2016
29	MFC-20 (V)	393513	3174249	Superficial	05/04/2016
30	MFC-21	393548	3174246	Superficial	05/04/2016
31	MFC-22	393536	3174221	Superficial	05/04/2016
32	MFC-23 (S)	393600	3174168	Superficial	05/04/2016
33	MFC-23 (V)	393600	3174168	Superficial	05/04/2016
34	MFC-24	393634	3174183	Superficial	05/04/2016
35	MFC-25	393625	3174162	Superficial	05/04/2016
36	MFC-26 (S)	393653	3174653	Superficial	05/04/2016
37	MFC-26 (S) Dup	393653	3174653	Superficial	05/04/2016
38	MFC-26 (V)	393653	3174653	Superficial	05/04/2016
39	MFC-28 (S)	393638	3174104	Superficial	05/04/2016

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México, C.P. 11320
Teléfono: (55)54900900
www.gob.mx/semarnat

0116862

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.
Fuente propia. Página 8 de 12

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de [illegible] y Actividades Riesgosas

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/ 002007

40	MFC-28 (V)	393638	3174104	Superficial	05/04/2016
41	MFC-27	393608	3174104	Superficial	05/04/2016

XIV. Que, en referencia a las muestras recolectadas en el MFC, la empresa **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**, presentó la Cadena de Custodia sin número de folio, conformada por cinco fojas y respaldada por la Oren de trabajo 2016-MEXC-001562 de las **41 (cuarenta y un)** Muestras Finales Comprobatorias, incluyendo **3 (tres)** duplicados, emitidas por **INTERTEK TESTING SERVICES DE MÉXICO, S.A. DE C.V.**

XV. Que **INTERTEK TESTING SERVICES DE MÉXICO, S.A. DE C.V.**, contó con la acreditación R-0044-003/11 de fecha 23 de mayo de 2011, vigente durante el análisis y el muestreo, emitida por la entidad mexicana de acreditación a.c. (ema), con vigencia a partir de su emisión y sujeta a las evaluaciones que las dependencias competentes realicen.

XVI. Que **INTERTEK TESTING SERVICES DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, con la aprobación PFPA-APR-LP-RS-010MS/2015 emitida mediante el oficio PFPA/3.1/2S.1/00015-13 de fecha 02 de marzo de 2015 vigente durante el muestreo final comprobatorio y con el certificado de aprobación PFPA/3.1/2S.1/228-11 durante el análisis de las muestras finales comprobatorias.

XVII. Que el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, presentó los reportes de resultados de los análisis químicos realizados a **41 (cuarenta y un)** muestras finales comprobatorias incluyendo **3 (tres)** duplicados correspondientes al MFC en las zonas excavadas, obteniéndose los resultados que se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 2. Resultados de los análisis practicados a las MFC.

No	ID	Fecha del reporte	Plomo total (mg/kg)
1	MFC-01	22/04/2016	38.23
2	MFC-02	22/04/2016	31.06
3	MFC-03 (S)	22/04/2016	37.58
4	MFC-03 (V)	22/04/2016	12.23
5	MFC-04	22/04/2016	15.56
6	MFC-05	22/04/2016	25.92
7	MFC-06 (S)	22/04/2016	19.23
8	MFC-06 (V)	22/04/2016	27.96
9	MFC-07	22/04/2016	16.75
10	MFC-08	22/04/2016	13.45
11	MFC-09 (S)	22/04/2016	43.16
12	MFC-09 (S) Dup	22/04/2016	39.38
13	MFC-09 (V)	22/04/2016	74.19

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México, C.P. 11320
Teléfono: (55)54900900
www.gob.mx/semarnat

0116863

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.
Fuente propia. Página 9 de 12

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/002007

14	MFC-10	22/04/2016	28.40
15	MFC-15	22/04/2016	60.63
16	MFC-17 (S)	22/04/2016	41.72
17	MFC-17 (V)	22/04/2016	20.63
18	MFC-16	22/04/2016	15.85
19	MFC-12 (S)	22/04/2016	16.81
20	MFC-12 (V)	22/04/2016	31.76
21	MFC-11	22/04/2016	18.97
22	MFC-14 (S)	22/04/2016	14.31
23	MFC-14 (V)	22/04/2016	22.71
24	MFC-13	22/04/2016	11.96
25	MFC-13 Dup	22/04/2016	10.57
26	MFC-18	22/04/2016	13.07
27	MFC-19	22/04/2016	15.65
28	MFC-20 (S)	22/04/2016	16.01
29	MFC-20 (V)	22/04/2016	13.24
30	MFC-21	22/04/2016	11.63
31	MFC-22	22/04/2016	17.44
32	MFC-23 (S)	22/04/2016	69.66
33	**MFC-23 (V)**	**22/04/2016**	**79.77**
34	MFC-24	22/04/2016	14.78
35	MFC-25	22/04/2016	15.98
36	MFC-26 (S)	22/04/2016	18.71
37	MFC-26 (S) Dup	22/04/2016	17.45
38	MFC-26 (V)	22/04/2016	16.39
39	MFC-28 (S)	22/04/2016	16.13
40	MFC-28 (V)	22/04/2016	21.40
41	MFC-27	22/04/2016	16.54

En la información de la Tabla 2. Se observa que la concentración más alta de **Plomo** identificada fue de 79.77 mg/kg correspondiente a la muestra **MFC-23 (V)** por lo que **NO rebasan** la concentración de **400 mg/kg** establecida como objetivo de la remediación de conformidad con la NOM-147-SEMARNAT-SSA1-2004. Para su análisis se aplicó el método establecido en la citada norma.

XVIII. Que en relación con el material de retorno, el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA** manifiesta que se emplearon aproximadamente 2.500 m^3 de suelo, por lo que en cumplimiento de la **Condicionante 10** del **RESUELVE SEGUNDO** del oficio **DGGIMAR.710/006914**, se recolectaron 10 muestras en el suelo acopiado a ser devuelto a las excavaciones a una profundidad de 0.10 m para su análisis, con el objetivo de verificar que no presentaba concentraciones por encima de las concentraciones de

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.
Fuente propia. Página10 de 12

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/002007

referencia total indicados en la NOM-147-SEMARNAT/SSA1-2004. obteniéndose los resultados que se muestran en la siguiente Tabla:

No	ID	Fecha del reporte	Plomo total (mg/kg)
42	PM-01	22/04/2016	19.57
43	PM-02	22/04/2016	17.46
44	PM-03	22/04/2016	16.93
45	PM-04	22/04/2016	13.85
46	PM-05	22/04/2016	15.34
47	PM-06	22/04/2016	15.08
48	PM-07	22/04/2016	16.19
49	PM-08	22/04/2016	16.79
50	PM-09	22/04/2016	17.68
51	PM-10	22/04/2016	12.70

XIX. Que se encontró adjunto al informe de la conclusión copia de la inscripción 13, folio libro 3740, sección D.G. en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua que a la letra dice:

"...Se prohíbe realizar cualquier edificación en el lote descrito, quedando el mismo exclusivamente para uso de estadía temporal, recreativo o para área de estacionamiento..."

Por lo anterior y con fundamento en los artículos 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 68. 69. 70 y 77 de la LGPGIR; 150 fracción III y 151 del Reglamento de la LGPGIR, 21 fracción XVII, 81 del Reglamento Interior de esta Secretaría, esta Dirección General:

RESUELVE

PRIMERO.- Se **APRUEBA** la Conclusión del Programa de Remediación de un volumen de **10.120 m³** de suelo contaminado con Plomo en un área de **30.328 m²** por las razones expuestas en los Considerandos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII y XIX de la presente Resolución y de conformidad con la información y documentos presentados por el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.** Previamente se aprobó por esta Dirección General la Propuesta de Remediación del sitio denominado como "Antigua planta de Aceros de Chihuahua" ubicado en Avenida Juan Escutia sin número entre calles Juan de la Barrera(al Sur) Privada de Aceros(al norte) Vías de Ferrocarril y Avenida Venceremos(al oeste) y Calle 4ª, Retorno Leonardo Bravos (5ª) y Tipógrafos(al Este) en la Ciudad de Chihuahua, Clave INEGI 08019, mediante el oficio No. **DGGIMAR.710/006914** de fecha 28 de agosto de 2013.

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.
Fuente propia. Página 11 de 12



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas

OFICIO No. SRA-DGGIMAR.618/002007

SEGUNDO.- Que en virtud de que se alcanzaron los objetivos del Programa de Remediación, el sitio se retirará del Inventario Nacional de Sitios Contaminados.

TERCERO.- Que la evaluación técnica de esta Unidad Administrativa para determinar la Aprobación de la Conclusión del Programa de Remediación registrado con número de bitácora **09/KM-0067/11/22** que aquí se resuelve y el retiro del sitio del Inventario Nacional de Sitios Contaminados se realizó al amparo de la información proporcionada por el **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA** por lo que esta Secretaría no será responsable de la persistencia de contaminantes en el sitio como consecuencia de la falsedad o deficiencia en las muestras finales comprobatorias y su análisis respectivo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 151 último párrafo del Reglamento de la LGPGIR.

CUARTO. - Notifíquese la presente Resolución al interesado por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

QUINTO.-La presente información queda sujeta a la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y al Acuerdo del Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales por el que se aprueban los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información así como para la elaboración de versiones públicas, y demás disposiciones aplicables.

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL

DR. ARTURO GAVILÁN GARCÍA

C.c.e.p. Lic. Alonso Jiménez Reyes.- Subsecretaría de Regulación Ambiental.-Presente.
Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Chihuahua.-Presente.
Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Chihuahua.-Presente.
Miguel Ángel Irabién Alcocer. - Director de Restauración de Sitios Contaminados.-Presente.
Francisco Javier Désiga Salinas. - Subdirector de Gestión para Suelos Contaminados.-Presente.

09/KM-0067/11/22. C.I. (163)

AGG/MIA/JDS/MUA

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México. C.P. 11320
Teléfono: (55)54900900
www.gob.mx/semarnat

Página 12 de 12

0116866

SEMARNAT respuesta de remediación oficio de conclusión SRA-DGGIMAR.618/002007, de 16 de marzo de 2023 (Ciudad de México), declarando concluido el programa de remediación para el sitio.
Fuente propia. Página 12 de 12

8.3 Medio físico y urbano

8.3.1 Tipología de usos circundantes (incluida vivienda) y estado de conservación.

El entorno inmediato combina habitacional H35–H60, industria de bajo impacto y mixto intenso sobre frentes a av. Juan Escutia y av. Venceremos, con colectoras como calle 6.ª y privada de Aceros. Predomina vivienda unifamiliar en lote individual con coexistencia de bodegas, talleres especializados y comercio de barrio. La edificación habitacional muestra muros de ladrillo y block con losas de concreto como sistema dominante, y presencia menor de cubiertas ligeras. La zona cuenta con servicios urbanos completos a escala barrial.

Población y servicios (últimos datos oficiales). El municipio de Chihuahua registró 937,674 habitantes en el Censo 2020; la ciudad de Chihuahua concentró 925,762 personas. La edad mediana estatal es 29 años y la densidad en la entidad ronda 15 hab/km^2. La cobertura de servicios básicos en áreas urbanas de Chihuahua es alta: agua entubada 93.6% de viviendas particulares habitadas, con electricidad y drenaje también por encima de 95% a nivel estatal en 2020; la capital se ubica en estos rangos altos de dotación.

Estado de conservación. El parque habitacional es consolidado con mantenimiento variable: frentes y bardas completas, banquetas operables y arbolado en alineación discontinuo. Las edificaciones productivas inmediatas son naves ligeras y bodegas con estructura metálica o de concreto, patios de maniobra internos y accesos controlados, en condición funcional adecuada. Se observan lotes subutilizados y áreas duras con potencial de manejo de polvo y aumento de superficies permeables.

Implicación para la compatibilidad. La mezcla H35 + IBI + Mixto Intenso es típica de corredores primarios. La operación IBI resulta compatible si se cumplen los parámetros normativos de ruido, imagen urbana, accesibilidad y operación interna de carga–descarga.

El patrón constructivo, la cobertura de servicios y el estado de conservación soportan la coexistencia ordenada de vivienda y actividad productiva limpia en el entorno inmediato.

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	67	51	6	1	0
Rampa para silla de ruedas	4	25	95	1	0
Paso peatonal	1	21	102	1	0
Banqueta	58	59	7	1	0
Guarnición	63	54	7	1	0
Ciclovía	0	0	124	1	0
Ciclocarril	0	0	124	1	0
Alumbrado público	9	94	21	1	0
Letrero con nombre de la calle	14	66	44	1	0
Teléfono público	0	9	115	1	0
Árboles y palmeras	24	88	12	1	0
Semáforo para peatón	0	4	120	1	0
Semáforo auditivo	0	0	124	1	0
Parada de transporte colectivo	0	7	117	1	0
Estación para bicicleta	0	1	123	1	0
Alcantarilla de drenaje pluvial	0	2	122	1	0
Transporte colectivo	0	36	88	1	0
Sin restricción del paso a peatones	0	1	123	1	0
Sin restricción del paso a automóviles	0	1	123	1	0
Puesto semifijo	0	7	117	1	0
Puesto ambulante	0	5	119	1	0

Fecha de actualización: 2020

Fuente: INEGI. Espacio y datos. https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos

Viviendas

Total de viviendas	2,153
Total de viviendas particulares	2,145
Viviendas particulares habitadas	1,790
Viviendas particulares no habitadas	305

Fecha de actualización: 2020

Características de las viviendas particulares habitadas

Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
Con piso de material diferente de tierra	1,780
Con energía eléctrica	1,785
Con servicio sanitario	1,786
Con drenaje	1,786

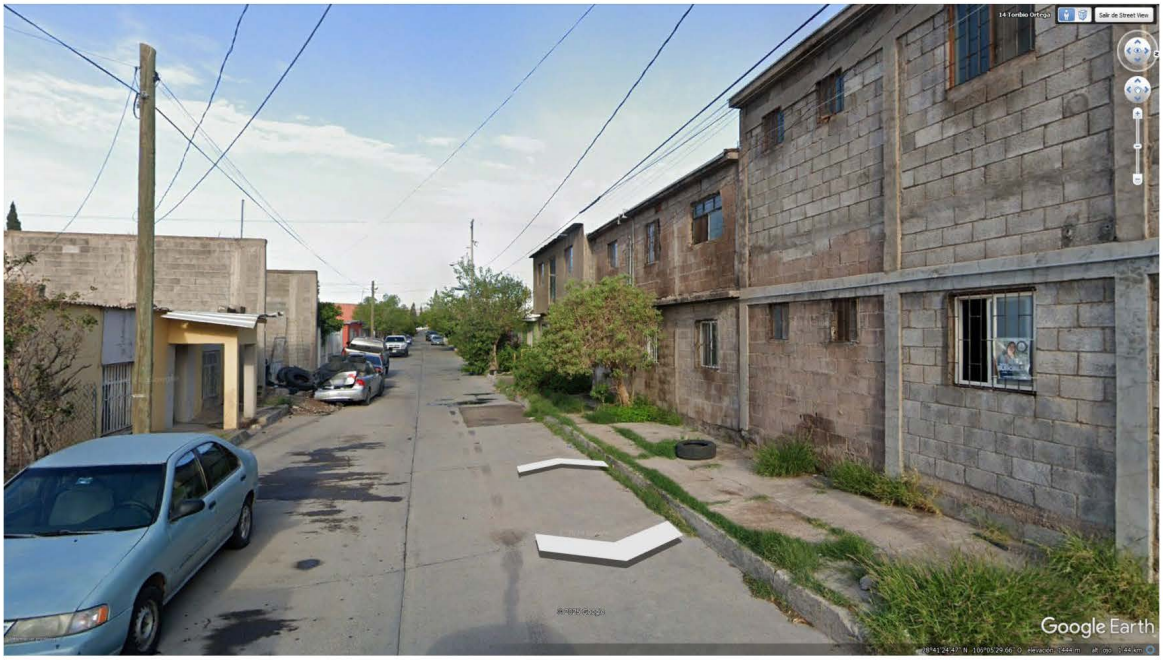
Fecha de actualización: 2020

Población

Población total	5,687
Población femenina	2,871
Población masculina	2,788
Población de 0 a 14 años	1,089
Población de 15 a 29 años	1,327
Población de 30 a 59 años	2,147
Población de 60 años y más	1,072
Población con discapacidad	344

Fecha de actualización: 2020

Fuente: INEGI. Espacio y datos. https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos



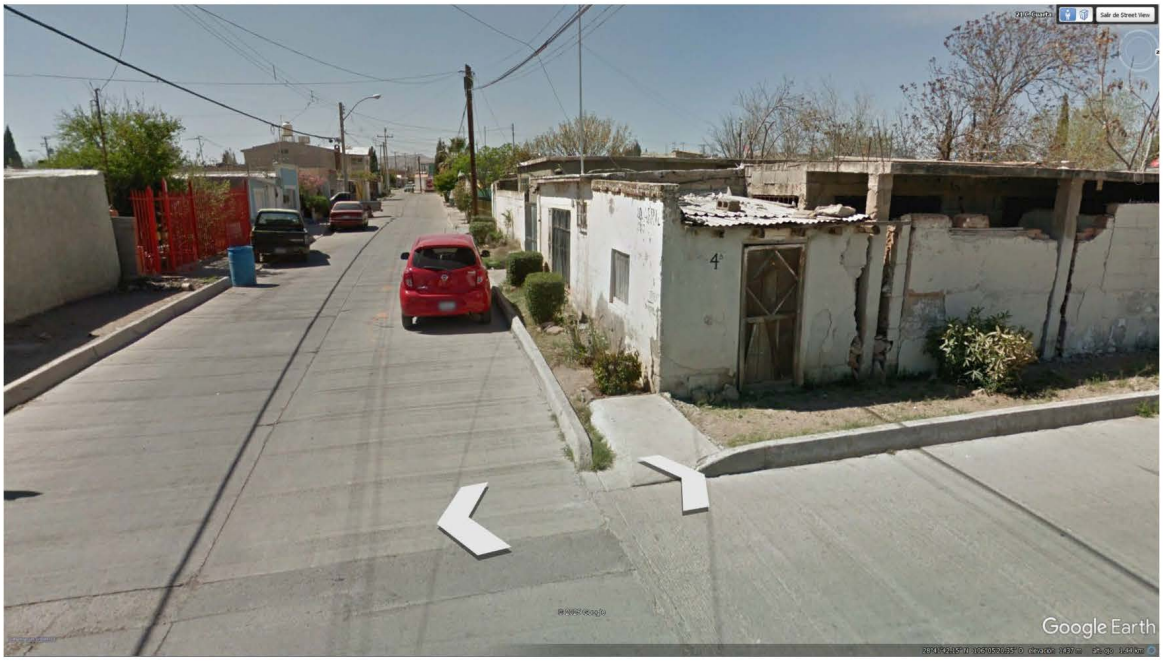
Tipología de vivienda en c. Toribio Ortega
Fuente: Google Earth 2025



Tipología de vivienda en c. Miguel Trillo
Fuente: Google Earth 2025



Tipología de vivienda en Privada de Aceros
Fuente: Google Earth 2025



Tipología de vivienda en Calle 21 y calle 4ta.
Fuente: Google Earth 2025

8.3.2 Identificación de predios industriales y comerciales adyacentes.

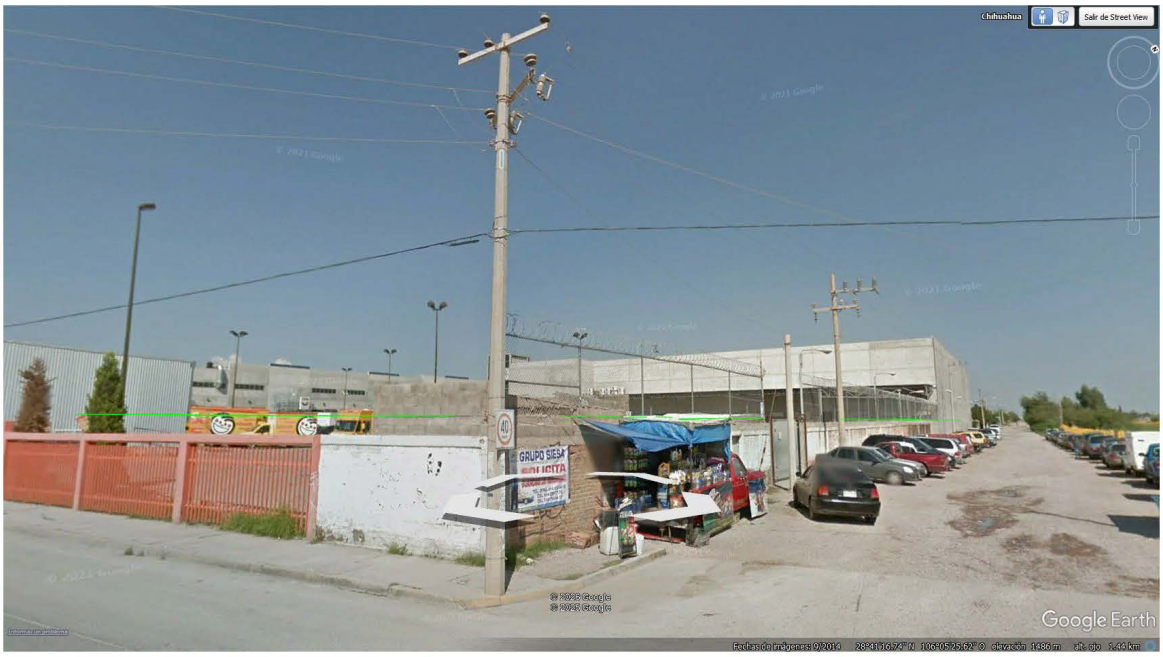
En el ámbito espacial de validez de la modificación, y en torno al frente del predio a av. Juan Escutia y av. Venceremos, se localizan naves ligeras, bodegas de almacenamiento, talleres especializados (metal–mecánica ligera, reparación eléctrica y servicios de mantenimiento), así como comercio y servicios de escala barrial y zonal (refacciones, ferretería, logística local, insumos industriales).

Hacia la privada de Aceros (norte) predominan lotes con uso IBI y bodegas con patios internos; sobre calle 6.ª (oriente) se observan frentes mixtos con comercio de barrio y talleres compatibles.

Al poniente, sobre Venceremos, se alinean predios productivos con accesos controlados y maniobra interna; al sur, sobre Juan Escutia, se combinan mixto intenso y establecimientos comerciales de giros diversos. La disposición de accesos y la existencia de patios de maniobra dentro de predio confirma operación interna sin invasión de banqueta ni arroyo vial, patrón congruente con el uso Industria de Bajo Impacto propuesto.



Maquinados Industriales Meléndez ubicada en C. Sexta 7706, al oriente frente al predio en estudio
Fuente: Google Earth 2025



Desarrollo en condominio de bodegas con giros diversos, edificado en la colindancia poniente del predio en estudio, con frente a las avenidas Juan Escutia y Venceremos.
Fuente: Google Earth 2025



Acceso principal al desarrollo en condominio de bodegas con giros diversos, edificado en la colindancia poniente del predio en estudio, con frente a la avenida Juan Escutia.
Fuente: Google Earth 2025

8.3.3 Condiciones de integración paisajística y funcional.

El frente urbano sobre av. Juan Escutia y av. Venceremos exige fachada activa*, accesos peatonales jerarquizados y control de accesos vehiculares dentro de predio. La imagen urbana debe mantener continuidad de alineamiento, alturas compatibles con la cornisa del entorno y tratamiento homogéneo de materiales (muros opacos hacia patios de servicio, cancelería y ritmos de vano hacia la calle). Los anuncios se sujetan a dimensiones y colocación permitidas por el RDUS; queda excluido el deslumbramiento a colindancias.

En bordes con H35–H60 se aplican transiciones: patios y andenes hacia el interior, equipos ruidosos encapsulados, y barrera vegetal lineal en colindancias habitacionales para atenuar ruido y polvo. La iluminación exterior será dirigida y de baja dispersión, evitando intrusión lumínica a viviendas.

La movilidad prioriza recorridos peatonales continuos, rampas con pendientes normativas, radios de giro contenidos y maniobra interna sin ocupación de banqueta. Estacionamiento y carga–descarga quedan resueltos al interior, con segregación clara de flujos peatonales y vehiculares.

La infraestructura verde refuerza arbolado en alineación y camellón, con especies urbanas resistentes; en áreas no operativas se incorporan superficies permeables y DUS simples (zanjas y jardines de lluvia) para laminar escurrimientos hacia el arroyo Magallanes sin afectar la vía pública. El paisaje resultante integra naves ligeras y frentes comerciales de barrio con una lectura continua de calle, asegurando compatibilidad entre IBI, Mixto Intenso y vivienda colindante, conforme a los parámetros de PDU 2040 y RDUS vigentes.

*Nota técnica — Fachada activa. Se entiende por fachada activa aquella que mantiene relación directa con el espacio público, mediante accesos peatonales jerarquizados, transparencia visual y actividades orientadas a la calle. Evita muros ciegos o rejas frontales y busca favorecer la integración urbana, la seguridad y la continuidad peatonal, conforme a los criterios del PDU 2040 y los artículos 124, 145 y 151 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua (Reforma 19/02/2025).

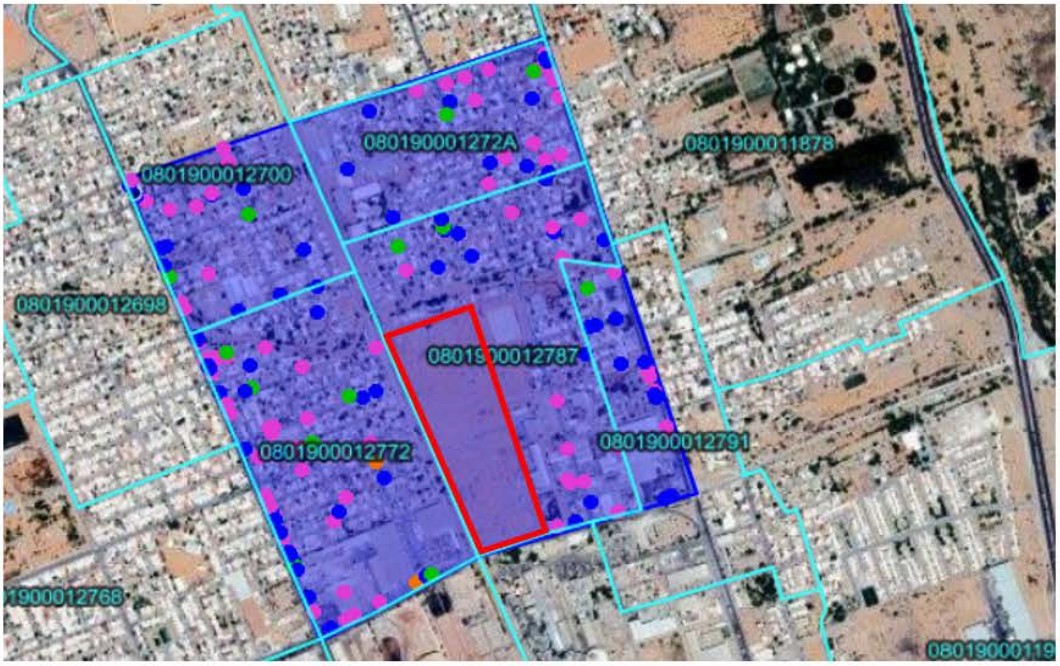
8.4 Comercio, servicios y equipamiento urbano

8.4.1 Dinámica comercial y de servicios del sector.

Dentro del ámbito espacial de validez se registran 174 establecimientos (DENUE, INEGI). Predomina el comercio al por menor con 62 unidades (35.6%), seguido de otros servicios no gubernamentales con 46 (26.4%), industrias manufactureras con 20 (11.5%), alojamiento y alimentos con 15 (8.6%), comercio al por mayor y salud con 8 cada uno (4.6%), y participaciones menores en minería (1, 0.6%), transportes–almacenaje (3, 1.7%), financieros (4, 2.3%), profesionales (2, 1.1%), educativos (2, 1.1%) y esparcimiento (3, 1.7%).

La estructura confirma un tejido mixto dominado por micro y pequeñas unidades orientadas al abasto cotidiano, soporte técnico y manufactura ligera. Los frentes sobre av. Juan Escutia y av. Venceremos concentran comercio de barrio, talleres y bodegas con accesos controlados y operación interna; las calles colectoras (p. ej., calle 6.ª, privada de Aceros) alojan servicios vecinales y microindustrias compatibles.

La demanda logística es urbana y de bajo tonelaje, con picos diurnos y rotación de mercancía en patios internos, lo que se alinea con la Industria de Bajo Impacto (IBI) propuesta y con la mixtura prevista en corredores primarios. Esta base económica local favorece encadenamientos cortos con la manufactura y el comercio mayorista cercanos, sostiene el empleo de proximidad y reduce traslados largos, manteniendo la convivencia con el tejido habitacional H35–H60 cuando se cumplen los parámetros normativos vigentes.



Establecimientos económicos dentro del ámbito espacial de validez
Fuente: DENUE.INEGI, https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx

Establecimientos económicos
Actividad económica

Minería	1
Industrias manufactureras	20
Comercio al por mayor	8
Comercio al por menor	62
Transportes, correos y almacenamiento	3
Servicios financieros y de seguros	4
Servicios profesionales, científicos y técnicos	2
Servicios educativos	2
Servicios de salud y de asistencia social	8
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	3
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	15
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	46
Total	174

- MINERA RARAMURI
- CONFECCIONES FER
- PALETERIA PARADAIS DE MICHOACAN
- PALETERIA WENDY
- PANADERIA BLANQUITA
- PANADERIA SIN NOMBRE
- TALLER DE BORDADO VINIL Y DTF MONSANT
- TORTILLERIA LA SIRENITA
- AMG CARPINTERIA
- BAXTER
- CARPINTERA IRVING
- CARPINTERIA
- CARPINTERIA
- CARPINTERIA CHIHUAHUA
- MR.ESPINO CABINETES
- TALLER MADERA
- CJWOOD WORKS
- MAQUINADOS INDUSTRIALES
- MECANISADOS SANDEL
- SERGIO SANDOVAL
- TALLER DE MAQUINADOS INDUSTRIALES
- CHATARRA REUSA
- EXPENDIO ZARAGOZA 17 DE JUNIO
- MAYAS Y ALAMBRADOS DE CHIHUAHUA
- OFIK

- SHINECHI
- TARIMAS
- TECONICHIS PRODUCTOS Y SEMILLAS SECOS
- USHISA
- ABARROTES BEATRIZ
- ABARROTES ANDY
- ABARROTES CHAVEZ
- ABARROTES DON NACHO
- ABARROTES EL TERRUÑO
- ABARROTES ESQUIVEL
- ABARROTES FARES
- ABARROTES HERNANDEZ
- ABARROTES JAQUEZ
- ABARROTES LILY
- ABARROTES MARYLU
- ABARROTES OSCAR
- ABARROTES PAMELA
- ABARROTES SIN NOMBRE
- ABARROTES SOFI
- ABARROTES SOTO
- ABARROTES TANICHITO
- ABARROTES TERRUÑO
- ABARROTES YANNI
- ALMACEN DE CHILES
- ARTICULOS DE LIMPIEZA LUCY
- MINERA RARAMURI
- CONFECCIONES FER
- PALETERIA PARADAIS DE MICHOACAN
- PALETERIA WENDY
- PANADERIA BLANQUITA
- PANADERIA SIN NOMBRE
- TALLER DE BORDADO VINIL Y DTF MONSANT
- TORTILLERIA LA SIRENITA
- AMG CARPINTERIA
- BAXTER
- CARPINTERA IRVING
- CARPINTERIA
- CARPINTERIA
- CARPINTERIA CHIHUAHUA
- MR.ESPINO CABINETES
- TALLER MADERA
- CJWOOD WORKS
- MAQUINADOS INDUSTRIALES
- MECANISADOS SANDEL
- SERGIO SANDOVAL
- TALLER DE MAQUINADOS INDUSTRIALES
- CHATARRA REUSA
- EXPENDIO ZARAGOZA 17 DE JUNIO
- MAYAS Y ALAMBRADOS DE CHIHUAHUA
- OFIK
- SHINECHI
- TARIMAS
- TECONICHIS PRODUCTOS Y SEMILLAS SECOS

- USHISA
- ABARROTES BEATRIZ
- ABARROTES ANDY
- ABARROTES CHAVEZ
- ABARROTES DON NACHO
- ABARROTES EL TERRUÑO
- ABARROTES ESQUIVEL
- ABARROTES FARES
- ABARROTES HERNANDEZ
- ABARROTES JAQUEZ
- ABARROTES LILY
- ABARROTES MARYLU
- ABARROTES OSCAR
- ABARROTES PAMELA
- ABARROTES SIN NOMBRE
- ABARROTES SOFI
- ABARROTES SOTO
- ABARROTES TANICHITO
- ABARROTES TERRUÑO
- ABARROTES YANNI
- ALMACEN DE CHILES
- ARTICULOS DE LIMPIEZA LUCY
- JARDIN DE NIÑOS GABRIELA MISTRAL 11 14
- JARDIN DE NIÑOS JEAN PIAGET
- CENTRO COMUNITARIO NOMBRE DE DIOS
- CENTRO COMUNITARIO VILLA VIEJA
- CONSULTORIO MEDICO FUNDACION BEST
- CONSULTORIO MEDICO FUNDACION BEST
- DENTAL SINAI
- DENTISTA
- ESTANCIA INFANTIL SUEÑOS Y SONRISAS
- TALLER DE ADULTOS MAYORES
- GIMNASIO FAMILIAR
- PARQUE INDUSTRIAL PAINT BALL CHIHUAHUA
- RINON DE LA SUERTE
- BURRITOS DOMINGUEZ
- BURRITOS OK
- COOPERATIVA ESCOLAR VESPERTINA
- COOPERATIVA ESCUELA PRIMARIA GENERAL MARTIN LOPEZ
- GORDITAS DE HARINA DORIS
- MENUDO DOÑA MARY
- MOTEL CABAÑAS DEL REFUGIO
- PAPAS FRITAS
- PUESTO EL CHINO
- PUESTO ZURDITO
- TORTAS JAVI
- VENTA DE MENUDO
- VENTA DE MENUDO
- VENTA DE MENUDO
- VENTA DE MENUDO
- BARBERIA
- BARBERIA ONE DAY
- BERBER SHOP LA BEBA

- CARPINTERIA QUIKO
- CORTE DE CABELLO
- COSTURAS
- CPS LLANTERA
- DANY NAILS
- DESPONCHADO 2 DE JUNIO
- DESPONCHADO ARMANDO
- DESPONCHADO EL RAPIDO
- ELECTRICO MARTINEZ
- ERIK MOLINA MASTER EN MECHAS
- ESTETICA DE ROCIO
- ESTETICA FAMILIAR
- ESTILISTAS ANGELICA
- IGLESIA APOSTOLICA LA FE EN CRISTO JESUS
- IGLESIA CRISTIANA CALVARY MARIANATHA CHIHUAHUA
- IGLESIA ROCA DE SALVACION
- IGLESIA SAN FRANSISCO JAVIER
- IGLESIA TORRE FUERTE
- LSBEAUTY
- MERAKI NAILS
- REPARACION Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELECTRICOS
- ROJOS PEDICURA
- SERVICELL
- SERVICIO BARREY
- SERVICIO BRAYAN
- SERVICIO CORRAL
- SERVICIO ELECTRICO AUTOMOTRIZ
- SERVICIO GUERRA
- SERVICIOS BENAVIDES ALINEACION Y BALANCEO
- SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES HARINEROS PANIFICADORES DE ALIMENTOS DEL TRANSPORTE Y COMERCIOS SIMILARES Y CONEXOS DE RM
- TALLER DE CAMIONES
- TALLER DE CORTE Y SOLDADURA
- TALLER DE HOJALATERIA
- TALLER DE SOLDADURA
- TALLER MECANICO
- TALLER MECANICO
- TALLER MECANICO EL SHADDAI
- TALLER MECANICO SERVICIO VENEGAS
- TALLER MECANICO SIN NOMBRE
- TALLER SIERRA MADRE
- TAPICERIA
- TAPICERIA RASCON
- UÑAS WENDY VALENZZ

Resultados encontrados: 174



GGC México, frente al predio en estudio
Fuente: Google Earth 2025



FANOSA ubicada en calle Topógrafos 804 y av. Venceremos (vías del ferrocarril), colonia Dos de Junio
Fuente: Google Earth 2025



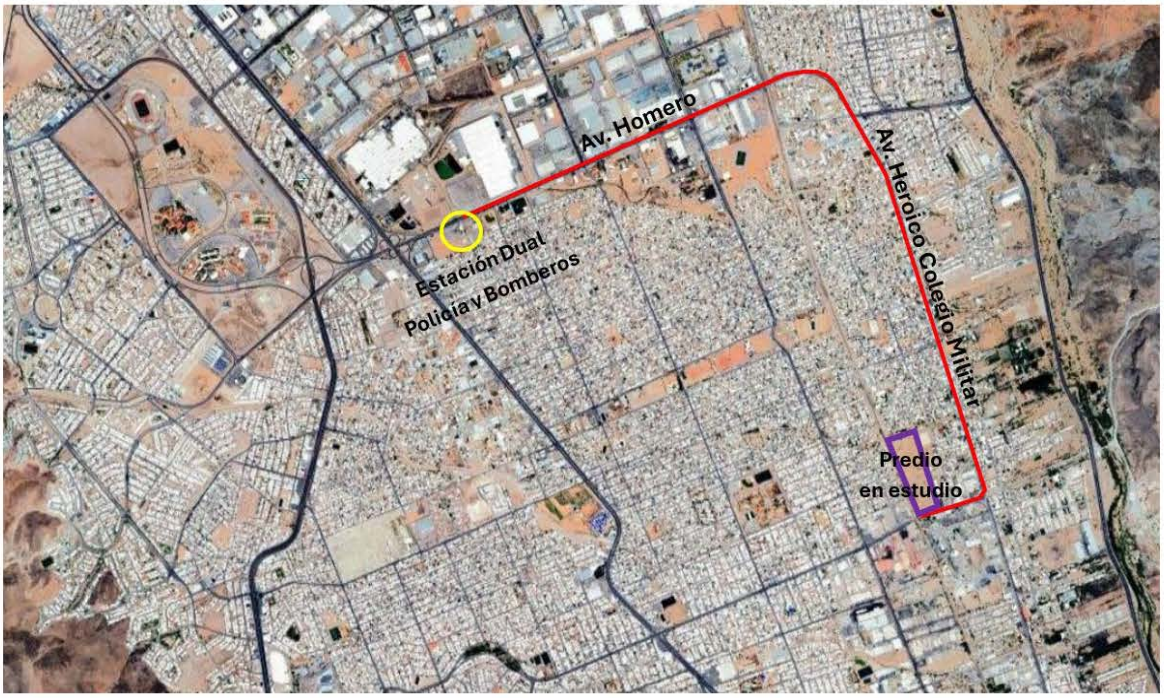
Complejo de bodegas de uso especulativo ubicadas en av. Heroico Colegio Militar
Fuente: Google Earth 2025



PRAXAIR ubicada en c. Sexta frente al predio en estudio
Fuente: Google Earth 2025

8.4.2 Cobertura de servicios de emergencia, salud, educación y asistencia.

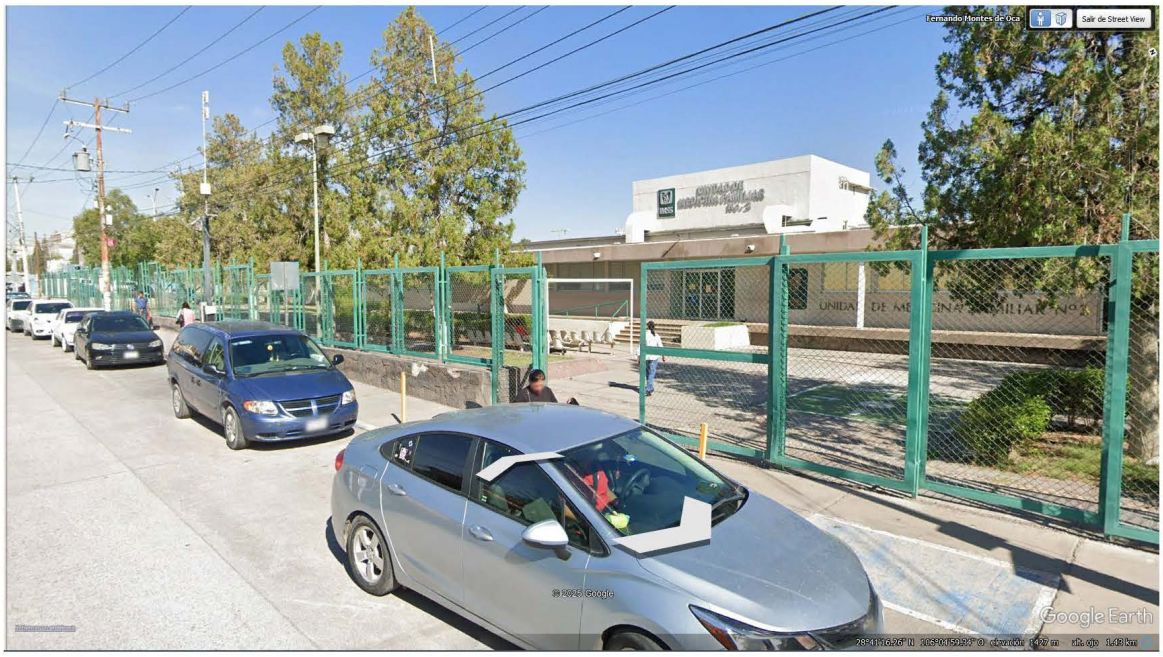
El predio se encuentra con cobertura inmediata de seguridad pública y respuesta a emergencias por la Comandancia Norte de la DSPM en Av. Homero 500, col. Revolución, con operación 24/7, y por el Heroico Cuerpo de Bomberos con base en Av. Teófilo Borunda Ortiz Norte; la red municipal opera múltiples estaciones para reducir tiempos de arribo en la mancha urbana.



Comandancia Norte de la DSPM
Fuente: DENUE. INEGI. https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx

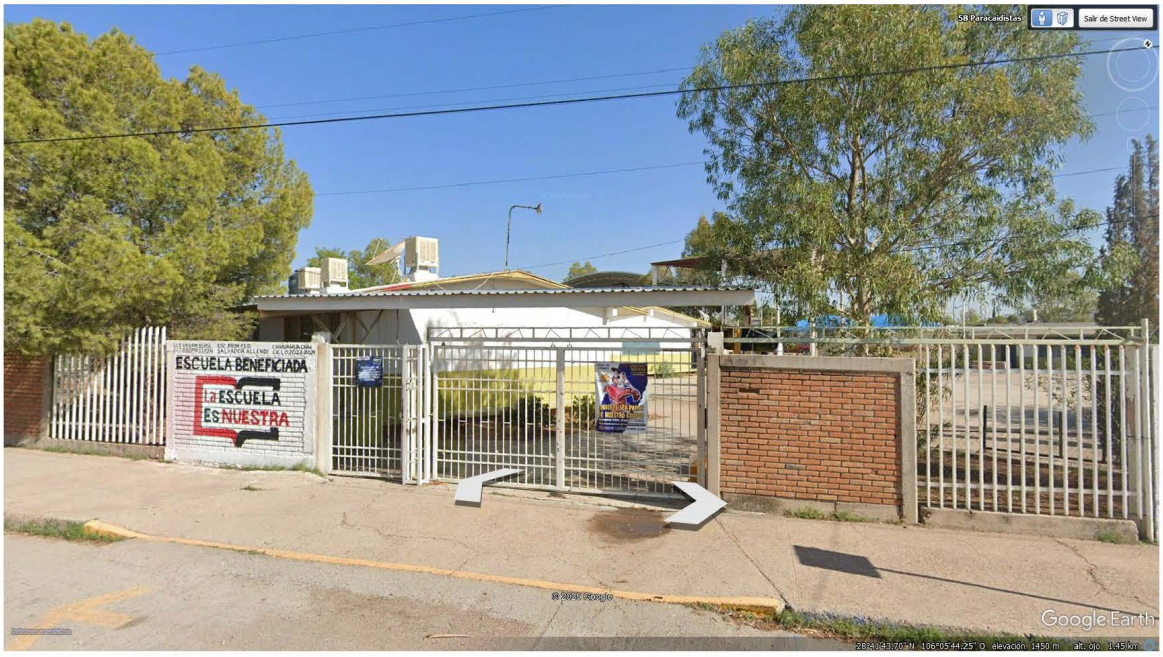
Emergencias y seguridad. Respuesta por 9-1-1 con despacho de la unidad más cercana entre Policía Municipal, Bomberos/Protección Civil, URGE y Cruz Roja. Cobertura directa desde base de Cruz Roja en av. Juan Escutia, casi esquina Miguel Barragán, que atiende el sector norte. Tiempos de arribo urbanos típicos: minutos, según tráfico y franja horaria.

Salud. Primer nivel: UMF/Clínica 2 del IMSS en Nombre de Dios. Soporte prehospitalario por URGE y Cruz Roja. Derivaciones a segundo y tercer nivel disponibles en la zona norte y central, con hospitales públicos y privados de alta especialidad dentro de radio urbano.



Clínica 2 del IMSS en Nombre de Dios
Fuente: Google Earth 2025

Educación. Cobertura de educación básica (preescolar, primaria y secundaria) en colonias Nombre de Dios, Francisco Villa, Dos de Junio, Oasis Revolución, San Patricio y Grecia; accesos por Heroico Colegio Militar, Juan Escutia y Venceremos. Oferta de media superior en radio cercano por ejes primarios.



Escuela Salvador Allende. Fuente: Google Earth 2025

Asistencia y equipamiento social. Presencia de centros comunitarios, templos, espacios deportivos y parques barriales que brindan apoyo social y recreativo cotidiano.

Implicación para IBI. La red de emergencia, salud y equipamientos permite tiempos de respuesta cortos y respalda la operación segura de la Industria de Bajo Impacto, sin desplazamientos largos ni sobredemanda de servicios. Los tiempos de arribo varían por tránsito y horario, pero la ubicación sobre ejes primarios habilita despachos y accesos directos desde las bases cercanas, con respuestas típicas en minutos bajo condiciones normales.

8.4.3.Equipamiento deportivo, recreativo y cultural.

El equipamiento urbano sostiene la vida diaria y estructura el territorio junto con vivienda, infraestructura y suelo.



Equipamiento de parque ubicado en la calle san Pedro. Fuente: Google Earth 2025

En el ámbito espacial de validez de la modificación la dotación es barrial y dispersa: pequeños parques de bolsillo, canchas en planteles escolares, templos con patios comunitarios y un puñado de plazas vecinales insertas en las colonias Nombre de Dios, Francisco Villa, Dos de Junio, Oasis Revolución, San Patricio y Grecia. No se identifican parques de escala distrital ni centros culturales de aforo medio; los

espacios de uso público son fragmentados y con mantenimiento heterogéneo. Predomina arbolado en alineación y camellones como soporte recreativo ligero.

La cobertura a 1 km muestra déficit en áreas verdes y equipamiento recreativo estructurante frente a la densidad residencial y a la presencia de corredores primarios. Los vacíos y lotes subutilizados ofrecen oportunidad para micro intervenciones: sombra y mobiliario, senderos seguros, y jardines de lluvia que sumen drenaje urbano sostenible. Sobre el arroyo Magallanes puede reforzarse un eje lineal verde con cruces peatonales seguros y continuidad de arbolado. Compatibilidad con IBI: el uso propuesto coexiste con el equipamiento barrial si:

I) mantiene fachadas activas y accesos peatonales claros,
II) concentra carga y descarga al interior,
III) controla ruido y polvo en colindancias, y
IV) se beneficia de la presencia de arbolado y áreas ajardinadas existentes en el entorno urbano inmediato y en frentes cercanos del corredor, como parte de la estructura verde del sector, sin que ello implique la existencia de arbolado en el frente inmediato del predio ni la ejecución de obras adicionales.

Estas condiciones contribuyen al confort térmico, la caminabilidad y la reducción de externalidades, fortaleciendo la función social del corredor urbano, sin requerir infraestructura mayor ni intervenciones directas en el predio en estudio.



Equipamiento de parque ubicado en la calle Insurgentes y av. Venceremos
Fuente: Google Earth 2025

8.4.4 Predios baldíos

Se consideran baldíos los predios sin construcción o con edificaciones en estado ruinoso o de abandono. El PDU 2040 mantiene como línea de política la ocupación de vacíos urbanos y predios subutilizados dentro de la zona urbana consolidada, priorizando su reutilización antes de habilitar nuevas expansiones y articulándolos con la estructura vial y de equipamientos existentes. Esta directriz aparece en instrumentos previos y se refrenda en la Séptima Actualización publicada en 2024.

A escala ciudad, los baldíos intraurbanos implican ineficiencias: dispersión, redes infrautilizadas y mayores costos de dotación de servicios. La política vigente busca re-densificación y reconversión en suelo servido, con criterios de compatibilidad y mitigación en corredores primarios y tejidos consolidados.

En el ámbito espacial de validez de la modificación, el predio objeto de estudio destaca como vacío de gran tamaño en un entorno mayormente consolidado. Su estado genera externalidades urbanas típicas de los baldíos: depósito informal de residuos, polvo, intrusión peatonal no controlada y mala imagen urbana en frentes a ejes primarios.

La reutilización como IBI se alinea con el PDU 2040 al: I) cerrar el vacío sobre corredores Juan Escutia–Venceremos; II) aprovechar infraestructura existente; y III) reducir presiones de expansión periférica.

La regularización del predio mediante cambio de uso y su puesta en operación con maniobra interna, control de polvo/ruido y arbolado en alineación atiende las externalidades sin requerir obras mayores, en consonancia con los criterios del plan vigente.



Amplia zona de predios baldíos con vista desde la calle Retorno Leonardo Bravo. Fuente: Google Earth 2025.

8.5 Estructura vial y movilidad

8.5.1 Descripción técnica de las vialidades primarias y secundarias.

El predio se ubica en la esquina de av. Venceremos y av. Juan Escutia. Juan Escutia funciona como vialidad primaria con sección ≈24 m, dos carriles por sentido, franjas de estacionamiento discontinuo y banquetas variables; enlaza de forma inmediata con av. Heroico Colegio Militar (primaria, sección variable ≈26 m, dos sentidos, camellón central y banquetas de 2.50–3.00 m).

En el entorno opera también av. Juan de la Barrera como corredor primario ≈25 m de sección, dos cuerpos sin separador central y banquetas de 2.00–3.00 m. La av. Venceremos es corredor productivo paralelo a la vía férrea, con accesos controlados a naves y patios internos; su función es colectar flujos de carga ligera y conectarlos hacia Juan Escutia y H. Colegio Militar.

La trama secundaria la integran calles colectoras y locales —calle 6.ª, 4.ª, 2.ª, Leonardo Bravo, privada de Aceros— con secciones típicas ≈13 m, un cuerpo con dos sentidos, anchos de carril regulares y banquetas variables por procesos de autoconstrucción; sirven a las áreas habitacionales H35–H60 y al micro comercio de barrio. La jerarquía resultante separa tránsitos de paso en los ejes primarios y garantiza accesibilidad local.

En operación, los ejes primarios concentran el transporte público y los giros de distribución urbana; los radios de giro y accesos a predios productivos se resuelven al interior para evitar maniobras en vía pública. Los cruces semaforizados en primarias y los controles básicos en secundarias (alto, ceda) mantienen niveles de servicio urbanos típicos. Las banquetas y rampas existen de forma discontinua, con oportunidad de mejora en continuidad y pendientes normativas.

Conclusión funcional: con la sección y jerarquía descritas, la red vial satisface la demanda de las zonas habitacionales circundantes y de los usos complementarios de comercio y servicios, y resulta apta para la modificación de uso a Industria de Bajo Impacto (IBI) en el predio, siempre que la operación de carga y descarga permanezca interna, no se ocupen banquetas ni arroyo vial y se cumplan los parámetros de accesibilidad y seguridad vial vigentes.

8.5.2 Capacidad y jerarquización vial.

La red se estructura por primarias (av. Heroico Colegio Militar, av. Juan Escutia, av. Juan de la Barrera) y corredor productivo (av. Venceremos), apoyadas por colectoras/locales (calle 6.ª, 4.ª, 2.ª, Leonardo Bravo, privada de Aceros, Ricardo Flores Magón, entre otras más). Esta jerarquía separa flujos de paso y distribuye el acceso barrial.

Capacidad efectiva.

- Primarias: secciones 24–26 m, dos carriles por sentido. Admiten tránsito mixto con picos diurnos; el control semafórico y la reserva de carril mantienen niveles de servicio urbanos típicos si los accesos a predios se resuelven al interior.
- Venceremos (productiva): recoge carga ligera y acceso a naves; radios y anchos permiten giros de rigidez media dentro de predio.
- Colectoras/locales: sección ≈13 m, un cuerpo bidireccional. Sostienen tráfico residencial y micro comercio; su papel es alimentar a las primarias y no admitir maniobras de carga en arroyo vial.

Criterios de operación segura para IBI.

- Accesos vehiculares alineados a sentido de circulación; prohibida la maniobra en vía pública.
- Segregación de flujos peatonales y de vehículos en frentes; cruces peatonales claros.
- Radios interiores y patios que eviten invasión de banqueta; señalamiento reglamentario en accesos.
- Permanencia de banquetas continuas con pendientes normativas y rampas.
- Gestión de horarios para evitar picos escolares y matutino–vespertino cuando corresponda al giro.

Conclusión. La capacidad disponible en primarias de av. Juan Escutia, Heroico Colegio Militar, y el rol colector de Venceremos, más la red de locales, son suficientes para absorber la demanda del uso Industria de Bajo Impacto, manteniendo condiciones de servicio si la operación de carga/descarga se confina al interior y se cumplen los parámetros de accesibilidad y seguridad vial vigentes.

8.5.3 Transporte público, rutas de carga y accesibilidad.

Transporte público. El corredor cuenta con cobertura del sistema Bowí (BRT) y rutas convencionales. La ruta troncal Bowí opera Norte–Sur con 42 estaciones, 2 terminales y frecuencia objetivo ≈4 min; primeras salidas 05:30 y últimas 21:30. La red alimentadora y rutas convencionales complementan la cobertura sobre av. Heroico Colegio Militar, av. Juan Escutia y ejes cercanos, con paradas distribuidas para accesos peatonales.

Rutas de carga. La jerarquía vial admite carga ligera en frentes a Venceremos y Juan Escutia, con maniobra obligatoria al interior del predio, sin ocupar banqueta ni arroyo vial. Aplican las reglas municipales de carga y descarga del RDUS: accesos alineados al sentido de circulación, control de giros, señalización reglamentaria y prohibición de obstrucción de la vía pública. Cuando la autoridad lo requiera, se ajustarán ventanas horarias para no interferir con picos de tránsito.

Accesibilidad. La urbanización deberá garantizar circuitos peatonales continuos con banquetas libres y rampas normativas. Lineamientos municipales: rampas señalizadas con franja perimetral de 10 cm, radios y pendientes conforme a norma, sin ubicar rampas sobre registros o coladeras; se permiten rampas paralelas cuando la banqueta tenga ≥2.0 m de ancho. Todo mobiliario u obstáculos debe respetar ≥1.0 m libre respecto de rampas y trayectos.

Implicación para IBI. Con BRT y rutas convencionales en los ejes primarios, más reglas claras de carga interna y accesibilidad, el predio puede operar Industria de Bajo Impacto con traslados cortos de personal y abastecimiento sin afectar la vialidad ni la caminabilidad del entorno.

8.5.4 Movilidad activa (peatonal y ciclista).

La red local permite movilidad activa continua si se corrigen discontinuidades puntuales. En frentes a Juan Escutia y Venceremos se requiere banqueta libre ≥1.50 m, nivel continuo en accesos vehiculares, rampas con pendientes normativas, huella antideslizante y guías táctiles en esquinas. Cruces peatonales sobre ejes primarios: marcado alto contraste, orejas de banqueta para acortar distancia, tiempos semafóricos suficientes y refugios en camellón donde exista. En calles locales (6.ª, 4.ª, 2.ª, privada de Aceros) se prioriza tránsito calmado: velocidad objetivo ≤30 km/h, estrechamientos, señalamiento vertical y horizontal.

Para bicicleta, el corredor admite ciclovía compartida en locales y carril preferente en primarias cuando el aforo lo permita, con tratamiento en intersecciones (adelantamiento ciclista, cajas de espera) y estacionamiento para bicicletas en frentes activos. En bordes habitacionales se recomiendan rutas seguras que conecten planteles, parques y paradas del transporte público, evitando pendientes críticas y giros de gran radio.

Criterios de diseño: despeje lateral libre de obstáculos ≥0.50 m, radios peatonales contenidos, iluminación dirigida sin deslumbramiento, texturas diferenciadas en accesos y prohibición de maniobra en banqueta. La operación IBI se confina al interior, manteniendo continuidad peatonal y ciclista y reduciendo conflictos en frentes. Con estas medidas, la red activa se integra al sistema vial sin afectar niveles de servicio y mejora seguridad vial del entorno.

8.5.5 Evaluación del impacto vial del nuevo uso y medidas de mitigación.

El cambio de uso a Industria de Bajo Impacto (IBI) se evalúa por uso, sin anteproyecto, con base en la jerarquía vial del entorno —vialidades primarias (Heroico Colegio Militar, Juan Escutia y Juan de la Barrera), corredor productivo Venceremos, y vialidades colectoras y locales (6.ª, 4.ª, 2.ª y Privada de Aceros)— y bajo la premisa de operación interna del predio y prohibición de maniobra en vía pública, conforme a los criterios del PDU 2040 y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible vigentes al momento del trámite.

Dado que no se presenta proyecto arquitectónico, la evaluación se limita a verificar la capacidad disponible de la red vial para absorber la demanda propia del uso IBI, considerando de manera general la generación horaria de viajes, giros de acceso, ocupación de frente, continuidad peatonal, interacción con transporte público y condiciones de operación en intersecciones cercanas, sin modelaciones ni aforos específicos.

Los criterios operativos asociados al uso contemplan: accesos vehiculares alineados al sentido de circulación y con radios resueltos al interior del predio; carga y descarga interna, sin ocupación de banqueta ni arroyo vial; estacionamiento al interior conforme al RDUS; resguardo de triángulos de visibilidad; y mantenimiento de la continuidad peatonal en frentes, conforme a la normativa aplicable.

Cuando el giro compatible con IBI contemple operaciones de logística de última milla, la evaluación se sujeta a parámetros generales de distribución urbana con vehículos ligeros, tales como radios de servicio reducidos, ausencia de maniobra en vía pública, ventanas operativas fuera de horas pico cuando corresponda y tiempos acotados de

carga y descarga, con el objetivo de minimizar externalidades y mantener niveles de servicio urbano, siempre conforme a la normativa vigente.

En su caso, podrán aplicarse medidas de mitigación asociadas al uso, únicamente cuando así lo exija la norma, tales como señalamiento básico en accesos, control de polvo y gestión de accesos acorde a la longitud de frente y a la jerarquía vial.

Conclusión. Con la operación principal resuelta al interior del predio, frentes sobre ejes primarios y cumplimiento de los parámetros normativos aplicables, la red vial existente es apta para absorber la demanda propia del uso Industria de Bajo Impacto, manteniendo condiciones adecuadas de operación urbana conforme al PDU 2040 y al RDUS vigentes al momento del trámite.

8.6 Infraestructura urbana

8.6.1 Agua potable, alcantarillado y drenaje sanitario.
En el área norte urbana la red de agua potable está instalada y en operación. La cobertura en la capital se ubica en rangos altos según el Censo 2020; en la entidad el porcentaje de viviendas con agua entubada alcanzó 93.6%, con dotaciones urbanas superiores en la ciudad de Chihuahua. La cobertura de drenaje también se sitúa por arriba de 95% a nivel estatal en 2020. Estas cifras confirman disponibilidad de servicios básicos en el entorno inmediato del predio.

El PDU 2040, Séptima Actualización (2024) refrenda la política de aprovechamiento de suelo servido y la prioridad de cerrar vacíos urbanos donde existe infraestructura hidráulica. Los anexos publicados en el Periódico Oficial y materiales del IMPLAN son la referencia vigente para cartografía y criterios técnicos por corredor.

La JMAS Chihuahua reporta programas recientes de sectorización, gestión de presiones y rehabilitación/sustitución de líneas con vida útil agotada, lo que atiende pérdidas físicas y mejora continuidad del suministro; en 2024 destinó recursos específicos a ampliación de red y alcantarillado, además de obras para agua tratada.

En el ámbito de estudio, la distribución se realiza por red primaria y secundaria con diámetros variables; en el entorno norte operan además los sistemas de saneamiento con descarga hacia la PTAR Norte, cuya capacidad es de 1,200 l/s (la PTAR Sur opera con 2,500 l/s). La conducción sanitaria en el sector se integra a la red municipal que gravita hacia la PTAR Norte; cualquier conexión del predio deberá ser sanitaria doméstica, quedando prohibidos vertidos industriales.

Conclusión para el predio: Existe disponibilidad de agua potable y drenaje sanitario en el entorno inmediato, con soporte institucional para mantenimiento y sectorización.

Posterior a la autorización del cambio de uso de suelo y, en su momento, al gestionar el trámite correspondiente ante la autoridad competente para desarrollar la actividad compatible con el uso de Industria de Bajo Impacto (IBI), la conexión a la red potable y al alcantarillado sanitario existentes se sujetará a lo siguiente:

I) factibilidad y dictamen de conexión emitidos por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS);
II) descargas exclusivamente sanitarias, incorporando dispositivos de pretratamiento cuando resulten aplicables (por ejemplo, trampas de grasas o lodos), conforme a la actividad específica; y
III) cumplimiento de las prohibiciones y límites de vertido establecidos en la normativa local aplicable y en el PDU 2040 vigente al momento del trámite.

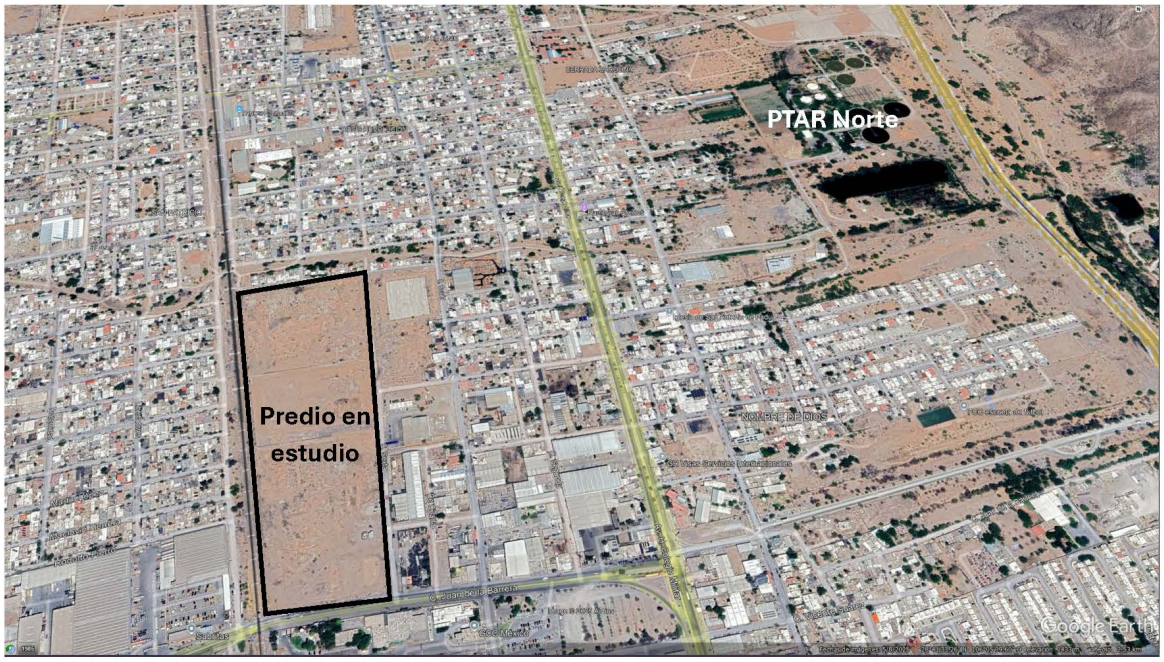
8.6.2 Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Zona Norte.

La PTAR Norte se localiza al noreste del predio y el polígono cumple y excede el radio de salvaguarda y área de amortiguamiento de 500 metros, de acuerdo con los lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno de la Ley de Vivienda usada por el municipio de Chihuahua en el PDU 7ª actualización, para compatibilidad de usos alrededor de plantas de tratamiento. La instalación opera con proceso convencional de lodos activados e incluye manejo y acondicionamiento de lodos residuales previo a su disposición.

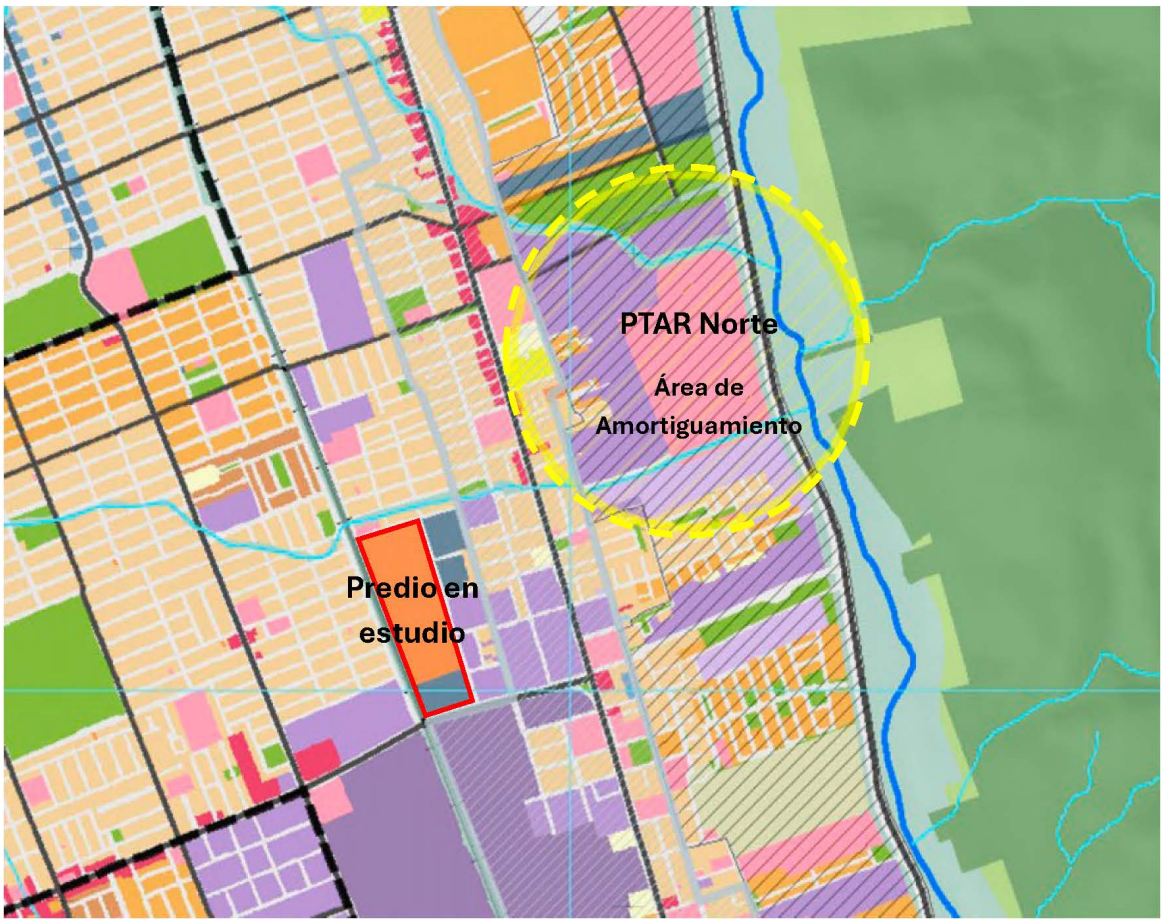
El efluente se reúsa parcialmente para riego y usos urbanos y el excedente descarga al río Sacramento conforme a la normatividad vigente (NOM-001-SEMARNAT-2021 para descargas en cuerpos receptores).

Referencia técnica histórica (JCAS/IMPLAN): la planta inició operación a mediados de los años noventa (≈1995). Se documentó capacidad máxima cercana a 1,200–1,250 L/s, capacidad instalada en operación de ~850 L/s y tratamiento efectivo de ~450 L/s, con reúso aproximado de 300 L/s (≈35,000 m^3/día, de los que ~40% se destina a riego y procesos).

Estas cifras describen el orden de magnitud del sistema y su vocación de reúso; los valores puntuales se sujetan a las condiciones operativas actuales de JMAS/JCAS.



Localización de predio en estudio y PTAR Norte. Fuente: Google Earth 2025 con adecuación propia.



Radio de salvaguarda y área de amortiguamiento de la PTAR Norte de 500 mts.
Fuente: Carta síntesis y 7ª Actualización del PDU de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040

Implicación para el uso IBI. Con la amortiguación ≥500 m, la localización fuera de la franja de influencia de la PTAR Norte y la conexión del predio exclusivamente al alcantarillado sanitario (sin vertidos industriales), no se identifican restricciones urbanas o ambientales adicionales para el cambio de uso a Industria de Bajo Impacto. Cualquier acometida requerirá dictámenes de factibilidad y descarga sanitaria de la JMAS y el cumplimiento de las disposiciones municipales aplicables.

8.6.3 Electricidad, telecomunicaciones y manejo de residuos sólidos.

Electricidad. Cobertura urbana con red CFE de media tensión (13.2–23 kV), transformadores en poste y pedestal, apta para cargas IBI (servicios 220/127 V y 480/277 V). Entre 2005 y la fecha la cobertura eléctrica pasó de 94% a 96% a escala ciudad; persisten rezagos puntuales en zona sur y en el norte cercano al río Sacramento. En el ámbito de estudio el suministro está cubierto al 100%. Al oeste del polígono, sobre av. de las Industrias y en el frente del predio, existe una línea de transmisión 115 kV; no afecta al predio al mantenerse fuera del derecho de vía y sin servidumbres internas. Nuevas acometidas y ampliaciones sujetas a factibilidad CFE, memoria de carga, centro de carga interno y NOM-001-SEDE. Equipos dentro del predio, sin invadir banqueta. Alumbrado exterior dirigido, sin deslumbramiento a vivienda.

Telecomunicaciones. Cobertura de fibra y coaxial por múltiples concesionarios. Enlaces empresariales y redundancia disponibles. Canalizaciones subterráneas en frente; ductería y registros internos conforme a proveedor y Reglamento local, manteniendo libre la franja peatonal.

Manejo de residuos sólidos.

Para IBI se prevé generación de no peligrosos (cartón, plásticos, madera, embalajes, asimilables). Obligatorio: segregación en fuente, contención bajo techo con piso lavable, rutas internas y entrega a servicio autorizado. Prohibido almacenar a cielo abierto o en banqueta. Material reciclable en acopio específico. Si se generaran peligrosos (p. ej., aceites usados), aplica régimen federal (registro de pequeño generador, bitácoras, manifiestos, transporte autorizado) y se revalúa la compatibilidad. Control de polvo en patios y accesos y sin maniobra en vía pública.

8.6.4 Evaluación de capacidad instalada frente al nuevo uso (IBI).

La red de agua potable existe en el entorno con sectorización y presiones urbanas típicas; el predio podrá conectarse mediante acometida autorizada por JMAS. Requisito: factibilidad y dictamen de conexión; solo consumo sanitario y de servicios, sin procesos que demanden agua de proceso.

El alcantarillado sanitario está disponible y gravita hacia la PTAR Norte; el predio descargará exclusivamente aguas sanitarias. Quedan prohibidos vertidos industriales. Cuando aplique, se instalará trampa de grasas/lodos y se acreditará mantenimiento.

El drenaje pluvial se resuelve por conducción a la red municipal y control en sitio con DUS simples (zanjas y jardines de lluvia) en áreas no operativas para laminar picos y evitar escurrimientos a banqueta.

La electricidad cuenta con cobertura total en el ámbito; CFE dispone de media tensión suficiente para cargas IBI. Las nuevas acometidas y ampliaciones se sujetan a factibilidad CFE, memoria de carga y NOM-001-SEDE. La línea de 115 kV en el frente no impone servidumbres internas ni restricciones al uso.

Las telecomunicaciones (fibra/coaxial) tienen cobertura empresarial con opción de redundancia; el predio podrá canalizar ductería subterránea sin invadir la franja peatonal.

El manejo de residuos sólidos será de no peligrosos con segregación en fuente, almacenamiento bajo techo y retiro por servicio autorizado; si se generaran peligrosos (p. ej., aceites), aplicará el régimen federal de pequeño generador y se revaluará la compatibilidad.

En movilidad, la red jerarquizada (Juan Escutia, Venceremos y colectoras) admite la demanda propia de IBI si la carga/descarga y el estacionamiento se confinan al interior, con accesos alineados, cola interna y prioridad peatonal. Para última milla, radios ≤10 km, vehículos ligeros y ventanas fuera de punta mantienen niveles de servicio.

Conclusión: la capacidad instalada de agua, saneamiento, pluvial, energía, telecom y vialidad es suficiente para el uso IBI propuesto, sin requerir obras mayores, condicionada a dictámenes de factibilidad, conexiones normativas y operación interna conforme a PDU 2040 y RDUS vigentes.

8.6.5 Gas natural y Vía de Ferrocarril

Al poniente del predio, sobre av. Venceremos, corre la traza ferroviaria de FERROMEX y, en su corredor, ductería de gas natural concesionada a ECOGAS (zona geográfica Chihuahua).



Vía férrea de FERROMEX sobre la calle y arroyo Magallanes, localizado fuera del predio, hacia el norte del mismo.
Fuente: Google Earth 2025

El derecho de vía ferroviario es de jurisdicción federal, por lo que cualquier obra o intervención dentro de dicho espacio requiere la autorización previa de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT) y de la Agencia Reguladora del Transporte Ferroviario (ARTF). En la práctica operativa, FERROMEX establece un franco mínimo de seguridad de 15.25 metros por cada lado medidos desde el eje de la vía férrea, así como condicionantes específicas para cruces y accesos.

El predio en estudio no invade dicha franja de seguridad ni propone obras dentro del derecho de vía ferroviario. Como respaldo documental, en apartado posterior del presente estudio se anexa el oficio emitido por FERROMEX – Grupo México, Región Norte Infraestructura, mediante el cual se precisa y confirma el derecho de vía ferroviario aplicable.

Para el gas natural, ECOGAS publica Condiciones Generales para Chihuahua que regulan construcción, servidumbres, cruzamientos y resguardos sobre su red de distribución. Cualquier acomodo, cruce o cercanía debe sujetarse a dichas condiciones y a la ingeniería de la distribuidora. En el frente y costado poniente del

polígono se reconoce la presencia de infraestructura de alta presión en el corredor ferroviario; el futuro desarrollo industrial deberá respetar la zona libre de construcciones de 5.00 metros y no prevé excavaciones o cimentaciones dentro de la servidumbre del ducto.

ECOGAS

Avenida Tecnológico No. 4505
Col. Granjas
31160 Chihuahua, Chihuahua
Tel. (614) 442-1818
www.ecogas.com.mx

Chihuahua, Chih., a 03 de Marzo de 2017
DG-0279/17

ARQ. ANA LAURA SANDOVAL LOPEZ
Coordinador de Proyecto / Representante Legal.
Ingeniería MAPERJ S.A. de C.V.
Av. Deza y Ulloa No 2123.
Col. San Felipe. Chihuahua, Chih.

Asunto: **Respuesta a oficio MAPERJ SA de CV.**

Arq. Sandoval:
Por medio del presente me permito enviarle un cordial saludo y a la vez, en respuesta a sus oficio recibido en el presente mes respecto a la factibilidad de desarrollo residencial sobre el predio ubicado en la Calle Leonardo Bravo y Calle Sexta, esquina con privada de aceros, en la colonia Nombre de Dios de la Cd. de Chihuahua, propiedad de INGENIERIA MAPERJ S.A. DE C.V. me permito hacer de su conocimiento que ECOGAS cuenta con infraestructura importante por lo que es necesario seguir la siguientes recomendaciones para evitar incidentes:

- Deberá respetar la distancia recomendada entre infraestructuras. (Anexo 1)
- Solicitar a nuestro sistema de atención telefónico 01-800-700-0000 con al menos 48 horas de anticipación, el marcaje correspondiente al tramo a ejecutar.
- Todos los trabajos en los alrededores de la línea de gas natural, deberán realizarse con herramienta manual.
- Se le dejará evidencia mediante un formato de los marcajes realizados en el sitio por nuestros especialistas, el cual deberá ser firmado por el supervisor a cargo de la obra, atendiendo las indicaciones según sea el caso.

Así como realizar la consulta de los criterios de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología respecto a la distancia mínima que una casa habitación debe guardar con respecto a un ducto que transporte Hidrocarburos.

Le agradezco de antemano la coordinación lograda con esa importante dependencia, toda vez que se trata del bienestar y seguridad de la ciudadanía.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes.

Atentamente,

Ing. Sergio E. Bustamante
Gerente Técnico.

c.c.p. Ing. Alonso Garza Martinez / Jefe de Operación y Mantenimiento.

Oficio de ECOGAS respecto de la distancia recomendada entre infraestructuras, vinculado al Anexo 1.
Fuente propia.



Anexo **1**, vinculado al oficio de ECOGAS, respecto de la distancia recomendada entre infraestructuras.
Fuente propia.



Delimitación establecida de franja libre de salvaguarda con FERROMEX y ECOGAS, al poniente del predio.
Fuente: Google Earth 2025

Implicación para el uso IBI.

- Mantener íntegra la faja libre del ferrocarril y cumplir la normatividad de cruzamientos y accesos dictada por FERROMEX/ARTF.
- Coordinar con ECOGAS cualquier obra cercana al ducto (vallados, portones, cimentaciones, cruces de instalaciones) conforme a sus Condiciones Generales.
- No se identifican restricciones adicionales para IBI mientras se eviten construcciones y excavaciones en las servidumbres del ferrocarril y del gasoducto y se mantenga la operación interna sin maniobra en vía pública.
- La referencia municipal previa al corredor “Gas natural y Vía de Ferrocarril” en av. Venceremos confirma la coexistencia de ambas infraestructuras y su reconocimiento en la planeación local.

Ferromex
GRUPO MEXICO

REGION NORTE
INFRAESTRUCTURA

Chihuahua, Chih., a 23 de Febrero del 2017

ARQ. ANA LAURA SANDOVAL LOPEZ
Administración de proyectos
Ingeniería MAPERJ
Presente,

En atención a su escrito con fecha de Agosto del 2015 donde solicita se le informe la restricción que ocupa en derecho de vía contiguo a su propiedad, al respecto le comunico lo siguiente:

Es de nuestro interés hacerle de su conocimiento el significado e importancia del Derecho de vía de acuerdo a la ley Reglamentaria del Servicio Ferroviario que en su párrafo I del artículo 2°,. Dice;

i. Derecho de vía: La franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una vía general de comunicación ferroviaria, cuyas dimensiones y características fije la Secretaria de Comunicaciones y Transportes.

De acuerdo a lo anterior la información contenida en la carta de vía, documento que forma parte del anexo 1 de la concesión otorgada por el Gobierno Federal a Ferrocarril Mexicano, S.A. de C.V. , la amplitud del Derecho de vía concesionado en el tramo que nos ocupa es de 15.25 mts. Medidos del eje de la vía hacia su propiedad.

Cabe aclarar que en virtud de que Ferrocarril Mexicano S.A. de C.V. es concesionario de la línea férrea "A" Concesión que le fue otorgada por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Comunicaciones y transportes es necesario que la información de la amplitud del Derecho de vía sea confirmada con dicha Dependencia Federal con fin de que la información tenga la validez que amerita el caso.

Sin más por el momento quedo de usted.

Atentamente,

Ing. Manuel de Jesús Pérez Camez
Gerente de Infraestructura Regional
Región Norte

Ferromex
GRUPO MEXICO
23 FEB 2017
INFRAESTRUCTURA
REGIÓN NORTE

Calle Méndez y 24 S/N, Colonia Pacifico, Chihuahua, Chih., C.P. 31030
Telmex y Fax (01-614) 439-72-00 ext 7231
E-Mail: mperez@ferromex.mx

Oficio emitido por FERROMEX – Grupo México, Región Norte Infraestructura.
Fuente propia.

8.7 Riesgos y vulnerabilidad

El predio se ubica en una planicie urbana con pendientes generales del 3–5% y escurrimiento superficial en lámina hacia el oriente. No se identifican taludes activos ni procesos de inestabilidad geotécnica.

El arroyo Magallanes se localiza fuera del predio en estudio, más al norte del mismo, y descarga hacia el río Sacramento; por su ubicación, distancia y cota relativa, no representa riesgo para el predio. No se identifican láminas permanentes de agua ni humedales dentro del ámbito del predio.



Trayecto del arroyo Magallanes en colindancia con calle Ricardo Flores Magón
Fuente: Google Earth 2025

La línea de transmisión 115 kV más próxima queda fuera del predio; la red inmediata es de media/baja tensión.

Al poniente corre la vía férrea de FERROMEX y el gasoducto de ECOGAS; el desarrollo respeta la faja ferroviaria (15.25 metros por lado desde el eje) y la servidumbre del ducto (5.00 metros), sin construcciones ni excavaciones en esas franjas.

La PTAR Norte se localiza al Noreste; se cumple y excede un amortiguamiento ≥100 m. No hay instalaciones colindantes de almacenamiento masivo de sustancias peligrosas; la gasolinera más cercana está a >500 m radiales.

Riesgos relevantes por tipología IBI y mitigación

- Hidrometeorológicos: lluvias estivales con escurrimientos rápidos en vialidades. Mitigación: pendientes controladas, captación pluvial en sitio y DUS simples en áreas no operativas.
- Ferroviario y ductos: vibración y accesos restringidos. Mitigación: barrera física, señalamiento, coordinación FERROMEX/ECOGAS para cualquier cruce; prohibida la maniobra en vía pública.
- Incendio interno: propio de giros IBI. Mitigación: programa interno de PC, equipos contra incendio, señalización y rutas libres.
- Ruido y polvo: patios y operación. Mitigación: encapsulamiento de equipos, control de polvo en accesos, arbolado frontal y barrera vegetal en colindancias sensibles.
- Tránsito y seguridad vial: accesos y giros. Mitigación: maniobra 100% interna, triángulos de visibilidad, cruces peatonales, velocidad interna ≤20 km/h.
- Pasivos ambientales históricos: sitio remediado con conclusión vigente (véase 8.7.2).

8.7.1 Consulta del Atlas de Riesgo Municipal

El Atlas Municipal 2022 es el instrumento oficial para planeación y gestión del riesgo (mandato LGPC y ley estatal). Hallazgos aplicables:

- Hidrología y cuencas: integración a subcuencas del río Sacramento; los arroyos urbanos concentran avenidas en episodios de lluvia. Referenciar esta condición en diseño pluvial y conexiones a infraestructura.
- Inundaciones zona norte: registro de eventos con afectaciones en la zona norte urbana; valida medidas preventivas para Nombre de Dios y ejes como la avenida Juan Escutia.
- Riesgo químico-tecnológico: transporte ferroviario y ductos catalogados como peligros a considerar; incorporar servidumbres y protocolos de respuesta en el expediente.

Criterio de decisión:

- Sin intersección con zonas de peligro alto/medio → aplicar medidas estándar.
- Con intersección puntual → ajustar rasantes, reforzar drenaje en sitio y elevar umbrales.
- Con proximidad a peligros tecnológicos → añadir barreras, franjas de resguardo y oficios sectoriales.

8.7.2 Identificación de riesgos antropogénicos y ambientales

Condición del predio.

Sitio remediado con conclusión SEMARNAT vigente; se anexa oficio SRA-DGGIMAR.618/002007 (16/03/2023). No se identifican restricciones adicionales a las previstas por la normativa urbana y ambiental aplicable al uso IBI a la fecha del trámite.

Antropogénicos (tecnológicos y urbanos):

- Ferrocarril (FERROMEX): respetar faja libre (15.25 metros/lado), sin maniobra en vía pública; señalamiento y barrera física.
- Gas natural (ECOGAS): no construir ni excavar en servidumbre (5.00 metros); cualquier cruce con visto bueno del concesionario.
- Vialidad primaria: accesos alineados, cola interna, cruces señalizados, velocidad interna ≤20 km/h.
- Instalaciones vecinas de bajo riesgo: talleres y bodegas. Operación interna, control de polvo/ruido, horarios diurnos.
- Línea de 115 kV fuera del predio: mantener distancias reglamentarias.

Ambientales (físico-naturales):

- Hidrometeorológico: DUS simples (zanjas y jardines de lluvia), rasantes de protección.
- Calidad del aire: polvo en superficies duras y accesos; estabilización/pavimento, limpieza, inhibición del ralentí en espera *(ralentí = motor encendido al mínimo con el vehículo detenido)*.
- Ruido: encapsulamiento, barrera vegetal, cumplimiento NOM-081 en perímetro.

Conclusión: riesgo bajo y controlable con diseño y operación interna conforme a PDU 2040, RDUS y normativa ambiental.

8.7.3 Proximidad a instalaciones eléctricas, estaciones de servicio o ductos

Sin servidumbres internas de alta tensión. La línea de 115 kV más cercana (av. de las Industrias / frente a avenida Juan Escutia) está fuera de la propiedad, sin restricción al uso IBI. Red local de media/baja tensión para servicio urbano. Al poniente: vía férrea y gasoducto ECOGAS; se respetan faja ferroviaria 15.25 m/lado) y servidumbre del ducto de 5.00 metros. Cualquier obra cercana se gestiona con FERROMEX/ARTF y ECOGAS. La estación de servicio más próxima está a >500 m radiales. Con estas distancias y resguardos no se identifican condicionantes adicionales.

8.7.4 Consideraciones de cambio climático y resiliencia urbana

Riesgos: precipitaciones intensas de verano con encharcamientos puntuales; olas de calor e isla de calor; sequía con presión sobre la red; polvo por superficies duras. Medidas de resiliencia:

- Hidrológicas: drenaje pluvial en sitio con DUS (jardines/zanjas de lluvia, pozos de infiltración donde proceda), desconexión parcial de áreas duras, rasantes y umbrales elevados en accesos.
- Térmicas: arbolado en alineación y sombra en frentes/patios; fachadas claras y cubiertas de alto albedo; menor superficie oscura continua.
- Hídrica: dispositivos de ahorro y medidores; pretratamiento sanitario cuando aplique; cero vertidos industriales; preparación para uso de agua tratada en riego si la autoridad lo autoriza.
- Energética: centro de carga preparado para eficiencia; luminarias exteriores dirigidas y eficientes; pre-disposición para fotovoltaico sin deslumbramiento a colindancias.
- Operativa: plan interno de PC para calor extremo, lluvia intensa y fuga de gas/ferrocarril; inhibición del ralentí en espera; control de polvo en accesos.
- Movilidad segura: continuidad peatonal, rampas normativas, maniobra 100% interna; ventanas fuera de picos si hay última milla.

Conclusión: con DUS, sombreado, eficiencia hídrica-energética y operación interna, el predio alcanza resiliencia básica frente a lluvia intensa y calor, sin sobredemanda sobre servicios urbanos, coherente con PDU 2040 y RDUS.

DUS (Drenaje Urbano Sostenible): sistema de manejo pluvial en sitio que infiltra, retiene o retrasa escurrimientos antes de su ingreso a la red. Elementos: zanjas y jardines de lluvia, pozos de infiltración, pavimentos permeables, trinchera drenante, bioceldas, azoteas verdes, aljibes. Objetivo: laminares picos, evitar descargas a la calle, reducir encharcamientos y contribuir a recarga.

9. MARCO NORMATIVO

9.1 Marco jurídico aplicable al cambio de uso de suelo industrial.

Rige la concurrencia de: CPEUM art. 115 (competencia municipal y facultad reglamentaria), LGAHOTDU (coordinación y congruencia intergubernamental; decisiones ajustadas a instrumentos vigentes), LGEEPA y su reglamentación cuando proceda (evaluación de impacto ambiental y control de emisiones/ruido/residuos), LAHOTDU Chihuahua (facultades municipales, procedimientos y participación), PDU 2040, 7ª Actualización y RDUS (zonificación, compatibilidad y parámetros urbano-ambientales), Reglamento de Ecología municipal y NOM aplicables (p. ej., NOM-001-SEMARNAT descargas, NOM-081-SEMARNAT ruido ambiental, NOM-001-SEDE instalaciones eléctricas).

Principios: competencia, fundamentación y motivación, congruencia vertical, no retroactividad, especialidad y proporcionalidad.

9.2 Fundamentación en el PDU 2040 y la LAHOTDU.

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano otorga al municipio la administración de la zonificación y la resolución de modificaciones de uso de suelo con base en los instrumentos de planeación vigentes, mediante procedimiento público, fundado y motivado.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización) prioriza el reuso de suelo urbano servido, la consolidación de corredores productivos y la compatibilidad condicionada del uso de Industria de Bajo Impacto (IBI) en tejidos urbanos consolidados, siempre que la operación se resuelva al interior del predio y se apliquen, en su caso, medidas de mitigación conforme a la normativa vigente.

La solicitud se sustenta en:

I) la localización en suelo urbano con servicios;

II) la pertenencia al ámbito de intervención de Nombre de Dios;

III) la tabla de compatibilidad y los parámetros aplicables previstos en el RDUS; y

IV) la sujeción, posterior a la autorización del cambio de uso de suelo y en su momento al gestionar el trámite correspondiente ante la autoridad competente para desarrollar la actividad compatible con el uso de Industria de Bajo Impacto (IBI), a los dictámenes

de factibilidad y a las condicionantes urbano-ambientales que resulten procedentes, conforme a la normativa vigente.

9.3 Políticas de desarrollo urbano sostenible vinculadas (ODS, ciudad compacta)

• Ciudad compacta y reuso: ocupar vacíos intraurbanos antes que expandir periferia.
• Movilidad segura: accesos alineados, carga/descarga 100% interna, prioridad peatonal y ventanas fuera de punta si hay última milla.
• Gestión de riesgos: respeto a cauces, DUS en sitio, buffers a ferrocarril y ductos.
• Eficiencia de recursos: ahorro hídrico-energético, cero vertidos industriales, pretratamientos cuando apliquen, preparación para reúso de agua tratada si la autoridad lo autoriza.
• Calidad ambiental local: control de ruido (NOM-081), polvo y luminarias dirigidas; arbolado y barreras vegetales en frentes y colindancias.
• Economía local limpia: giros IBI que encadenan servicios sin generar externalidades significativas.

9.3 bis Congruencia con PED 2022-2027 y PMD 2024-2027

Congruencia con instrumentos superiores

Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027

- Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable. El cambio a IBI aprovecha suelo servido, impulsa rehabilitación del entorno y promueve eficiencia energética en procesos y edificaciones.
- Edificaciones y entorno: la propuesta reduce presión periférica al ocupar vacíos intraurbanos, mejora el entorno inmediato y habilita prácticas de uso eficiente del agua y la energía en un tejido urbano consolidado.
- Desarrollo urbano regional sustentable. La localización en corredor productivo existente y la operación sin maniobra en vía pública coadyuvan a la movilidad segura y a la competitividad urbana sin expansión dispersa.

Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027

- Eje 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad. El proyecto se alinea con:
    - Control de expansión y ocupación de vacíos urbanos en zona servida.

- Mejora ambiental local: manejo de residuos no peligrosos bajo techo, DUS en sitio, reducción de polvo y ruido, y preparación para reúso de agua tratada si la autoridad lo autoriza.
- Movilidad y seguridad vial: accesos alineados, carga/descarga 100% interna, prioridad peatonal y ventanas operativas fuera de picos.
- Problemas señalados por el PMD (agua, áreas verdes, dispersión): la propuesta no incrementa huella periférica, incorpora arbolado de alineación y sombreados, y aplica dispositivos de ahorro de agua y energía en predio servido.

Alineación con PDU 2040 (7ª Act.)

- Reuso de suelo urbano y consolidación de corredores productivos en Polígono Nombre de Dios.
- Compatibilidad IBI sujeta a condicionantes ambientales y de vecindad, ya integradas en el estudio (ruido NOM-081, iluminación dirigida, barreras vegetales, operación interna).
- Respeto de alineamientos, faja ferroviaria y servidumbre de gasoducto; conectividad a Juan Escutia–Venceremos-Heroico Colegio Militar y red secundaria.

Políticas de desarrollo urbano sostenible aplicables al caso

- Ciudad compacta: ocupar predio vacante intraurbano antes que crecer en periferia.
- Eficiencia de recursos: ahorro hídrico-energético, cero vertidos industriales, pretratamientos sanitarios cuando apliquen.
- Gestión del riesgo: DUS en sitio, no obstrucción de cauces, buffers a ferrocarril y ductos.
- Movilidad segura y última milla: radios ≤10 km con vehículos ligeros, sin ocupación de vía pública, ventanas fuera de punta.
- Economía local: uso productivo limpio que suma empleo y encadena servicios sin agravar emisiones ni tráfico de fondo.

Infraestructura y factibilidades (criterio)

- Servicios existentes en el entorno (agua, drenaje sanitario hacia PTAR Norte, electricidad, telecom).

- Conexiones sanitarias y eléctricas sujetas a dictamen; sin requerir obras mayores fuera del predio.
- Manejo de residuos no peligrosos con retiro autorizado; si surgieran peligrosos, régimen de pequeño generador y revaluación de compatibilidad.

9.4 Zonificación, compatibilidad y criterios de diseño urbano.

- Zonificación y compatibilidad: transición de M3/H60+ a IBI conforme a PDU 2040. La tabla oficial admite giros IBI permitidos o condicionados.
- Frentes y accesos: accesos alineados al sentido, triángulos de visibilidad libres, cola interna suficiente, sin maniobra en vía pública.
- Alineamientos y restricciones: cumplimiento de alineamientos oficiales, parámetros por frente y respeto a faja ferroviaria (~15 m por lado desde el eje) y servidumbre de gasoducto.
- Parámetros urbanos: alturas, CUS/COS equivalentes, dotación y dimensiones de estacionamiento, imagen urbana y anuncios conforme PDU/RDUS vigentes.

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

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	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	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables.

Fuente: Carta Urbana PDU 2040 Séptima Actualización.

Adecuación propia especificando el uso de Industria de Bajo Impacto (IBI).

- Colindancias sensibles: control de ruido, iluminación dirigida, barreras vegetales, horarios diurnos para operaciones ruidosas.

9.5 Consideraciones complementarias de eficiencia energética y mitigación ambiental.

- Agua: conexiones sanitarias a red; cero vertidos industriales; pretratamientos (p. ej., trampa de grasas) cuando apliquen; DUS en áreas no operativas (zanjas y jardines de lluvia, pavimentos permeables, trinchera drenante) para laminar picos.
- Energía: diseño e instalaciones conforme NOM-001-SEDE; luminarias exteriores eficientes y dirigidas; preparación del centro de carga para medidas de eficiencia y eventual fotovoltaico sin deslumbramiento.
- Clima térmico: arbolado de alineación, sombra en patios y frentes, cubiertas y fachadas de alto albedo.
- Calidad del aire y ruido: estabilización/pavimento de accesos, limpieza operativa, inhibición del ralentí en espera; encapsulamiento de equipos ruidosos y cumplimiento NOM-081 en perímetro.
- Residuos: segregación en fuente y almacenamiento bajo techo de no peligrosos con retiro por servicio autorizado; si se generan peligrosos, registro como pequeño generador, bitácoras y manifiestos.

Con este marco, el cambio de uso de suelo a Industria de Bajo Impacto (IBI) resulta procedente y compatible en suelo urbano servido.

Posterior a la autorización del cambio de uso de suelo y, en su momento, al gestionar el trámite correspondiente ante la autoridad competente para desarrollar la actividad compatible con el uso de Industria de Bajo Impacto (IBI), se dará cumplimiento a lo dispuesto por el PDU 2040, la LAHOTDU, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible y a los dictámenes técnicos que resulten aplicables, conforme a la normativa vigente.

10. ESTRATEGIA

10.1 Objetivo principal de la solicitud.

Obtener la modificación de uso de suelo a Industria de Bajo Impacto (IBI) para el predio ubicado en Av. Juan Escutia– Av. Venceremos, a fin de reutilizar suelo urbano servido, habilitar actividad productiva limpia, con operación interna y mitigaciones que aseguren compatibilidad con el entorno.

Competencia y congruencia. La solicitud se funda en CPEUM art. 115 y se motiva conforme a LGAHOTDU, LAHOTDU y PDU 2040/RDUS vigentes, garantizando seguridad jurídica.

10.2 Estrategia de consolidación de la vocación industrial del sector.

Se consolida la vocación productiva de Nombre de Dios mediante el reuso de suelo servido y la activación de un predio vacante sobre ejes primarios (Juan Escutia y su enlace con Heroico Colegio Militar). La operación será interna: accesos alineados, cola de espera dentro del predio, carga y descarga sin ocupar banqueta ni arroyo vial, y sin maniobras en vía pública. Se mitigan externalidades con control de ruido y polvo, luminarias dirigidas y barreras vegetales en colindancias sensibles. Se respetan la faja ferroviaria de FERROMEX y la servidumbre del gasoducto ECOGAS. La implantación prioriza flujos cortos y encadenamientos locales con comercio y servicios, fortaleciendo el corredor productivo sin expansión periférica.

Compatibilidad conforme a Tabla oficial PDU 2040 para IBI y criterios RDUS de vecindad. Operación interna = mitigación suficiente.

10.3 Contribución al modelo de ciudad productiva y sustentable.

La actuación ocupa un vacío intraurbano y reduce presión sobre la periferia. Mejora la eficiencia modal por proximidad a ejes arteriales, habilita logística de última milla con vehículos ligeros y ventanas fuera de punta, y disminuye recorridos innecesarios. Integra medidas de ahorro hídrico-energético, cero vertidos industriales y manejo responsable de residuos no peligrosos. Incrementa la resiliencia con Drenaje Urbano Sostenible (jardines y zanjas de lluvia, pavimentos permeables), arbolado de alineación y plan interno de Protección Civil. El resultado es productividad limpia con menor huella ambiental y mejor entorno urbano. Aplicación de normas vigentes al trámite; no retroactividad en perjuicio; prevalece norma especial urbana sobre general en parámetros

10.4 Zonificación primaria y secundaria propuestas.

Se solicita el cambio de zonificación primaria de M3/H60+ a IBI conforme al PDU 2040. La zonificación secundaria organiza el predio en franja operativa interior para procesos limpios y patios, faja verde de resguardo hacia frentes y colindancias, bolsas de estacionamiento internas con control de accesos y radios normativos, y corredores peatonales seguros. Se fijan alineamientos oficiales, respeto a ~15 m por lado desde el eje ferroviario y a la servidumbre del gasoducto, y cumplimiento de parámetros vigentes de altura, ocupación y estacionamiento del RDUS.

Respeto a faja ferroviaria (15.25 m por lado desde eje, criterio FERROMEX) y a servidumbre de gas (concesionario ECOGAS). queda prohibida cualquier construcción o excavación en dichas franjas.

10.5 Estrategia de infraestructura, conectividad y mitigación ambiental.

El proyecto conecta a redes existentes de agua y drenaje sanitario con pretratamientos cuando apliquen y sin descargas industriales. Implementa DUS para laminar.

La instalación eléctrica cumplirá NOM-001-SEDE y prevé capacidad para eficiencia futura y posible fotovoltaico sin deslumbramiento. Telecomunicaciones con redundancia básica. La conectividad vial se resuelve con accesos alineados, señalamiento, velocidad interna ≤20 km/h y giros contenidos. Las mitigaciones incluyen encapsulamiento de fuentes ruidosas, control de polvo en accesos, iluminación exterior dirigida, arbolado en frentes y la inhibición del ralentí en espera.

Conforme a LGEEPA art. 28 y su Reglamento, la actuación no actualiza supuestos de competencia federal; por tanto, no requiere MIA federal. Permanecen obligaciones municipales/estatales y cumplimiento de NOM aplicables.

10.6 Propuesta de modificación de sección vial en avenida Venceremos.

La presente propuesta de modificación de sección vial se formula como actuación estratégica independiente del cambio de uso de suelo solicitado, sin constituir condición, requisito ni determinante para su autorización, y se sujeta al procedimiento, análisis técnico y resoluciones que correspondan conforme a la normativa aplicable en materia de planeación urbana y vialidad.

La propuesta consiste en la adecuación de la sección transversal de la avenida Venceremos, vialidad de jerarquía primaria, mediante el ajuste del ancho del cuerpo oriente, reduciéndose de una sección existente de 22.00 m a una sección propuesta de 15.25 m, conforme a la Sección Transversal PP-020A del PSMAMS.

El tramo objeto de análisis corresponde a la avenida Venceremos (C.41), en el segmento comprendido entre la calle Topógrafos y la avenida Juan Escutia.

La adecuación planteada se limita exclusivamente al cuerpo oriente de la vialidad, manteniéndose sin modificación el cuerpo poniente y la alineación general de la sección vial, sin afectación a predios colindantes ni a la funcionalidad vial existente.

Desde el punto de vista técnico-funcional, la adecuación de la sección vial responde a criterios de optimización del perfil urbano, seguridad vial, ordenamiento del espacio público y adecuación al contexto inmediato, caracterizado por frentes consolidados de actividad productiva y ausencia de requerimientos de ampliación de capacidad vehicular en el tramo específico analizado. La propuesta no implica la cancelación de la vialidad ni la pérdida de su carácter primario, sino un ajuste puntual de su ancho para armonizar su sección con las condiciones reales de operación y con el entorno urbano existente.

La modificación de sección vial se plantea sin incorporación de proyecto ejecutivo, sin definición de materiales, rasantes, obras inducidas ni compromisos de ejecución por parte del promovente, limitándose a establecer un criterio de planeación urbana que, en su caso, podrá ser evaluado, desarrollado y autorizado por la autoridad competente mediante el instrumento, trámite y temporalidad que correspondan.

En términos normativos, al tratarse de una vialidad de jerarquía primaria, la presente propuesta y su eventual aprobación deberá sujetarse al procedimiento previsto para la modificación de los instrumentos de planeación, conforme a lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, sin que ello tenga efectos automáticos ni vinculantes sobre la autorización del cambio de uso de suelo a Industria de Bajo Impacto (IBI) solicitada en este estudio, la cual se rige exclusivamente por el artículo 74 de la citada Ley.

La integración de esta propuesta dentro del presente estudio tiene como finalidad ofrecer a la autoridad municipal un análisis estratégico integral del ámbito, facilitando una visión coordinada entre uso de suelo y estructura vial, sin fusionar procedimientos, ni condicionar resoluciones, y preservando la autonomía jurídica y administrativa de cada actuación.

La propuesta de modificación de la sección vial de la avenida Venceremos se sustenta en el levantamiento topográfico del tramo de estudio y en el análisis comparativo entre la sección vial existente y la sección propuesta sobre el cuerpo oriente con un ancho total de 15.25 m, los cuales permiten verificar la factibilidad geométrica, funcional y normativa de la adecuación planteada, sin afectación a predios colindantes ni a la operación vial existente. Dichos elementos gráficos se integran a continuación:

Plano topográfico del tramo de la avenida Venceremos
(levantamiento base, cotas, restricciones existentes)



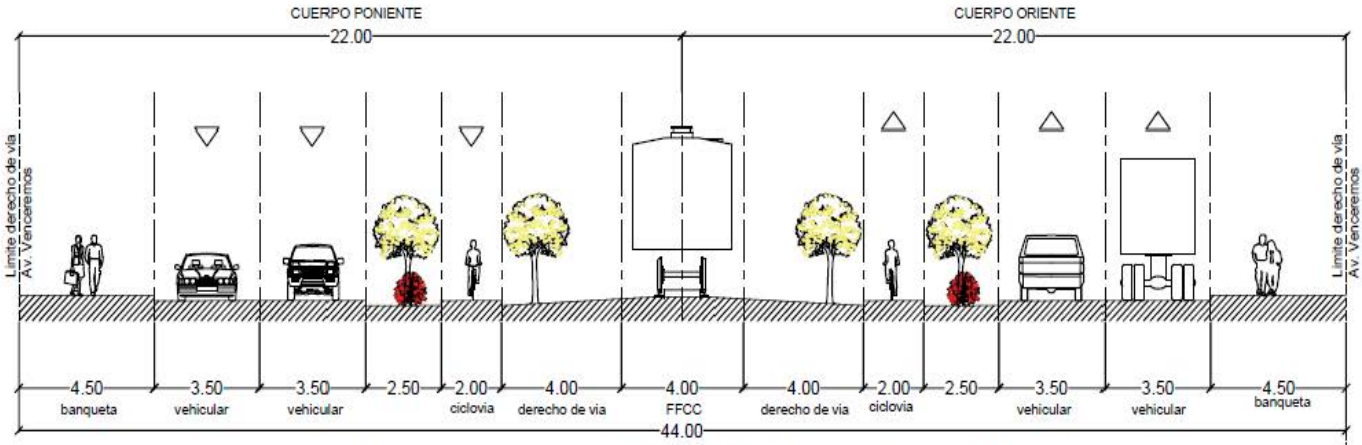
Fuente propia

Detalle de plano topográfico del tramo de la avenida Venceremos
(levantamiento base, cotas, restricciones existentes)

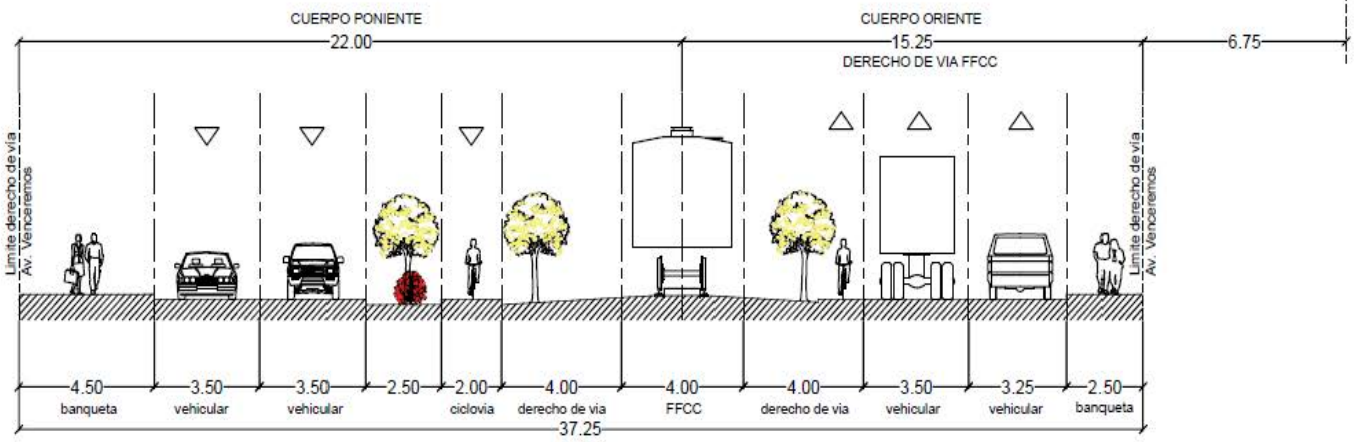


Fuente propia

Sección Transversal PP-020A (Primaria Propuesta)



Sección Transversal PP-020A (Primaria Propuesta)
C. 41 (Av. Venceremos) - de Av. Los Nogales a Av. Juan Escutia
Fuente.- PSMAMS



Propuesta de sección vial solicitada a modificación a 15.25 m.
Sección Transversal propuesta para la Sección PP-020A del PSMAMS.
C.41 (Av. Venceremos) – de C. Topógrafos a Av. Juan Escutia.
Fuente propia

La propuesta ajusta solamente el cuerpo oriente de la vialidad

Imagen con la delimitación del ajuste propuesto al derecho de vía de la avenida Venceremos, en su cuerpo oriente, y su relación con las propiedades colindantes, conforme a la sección vial planteada.



Fuente: Google Earth 2025 con adecuación propia.

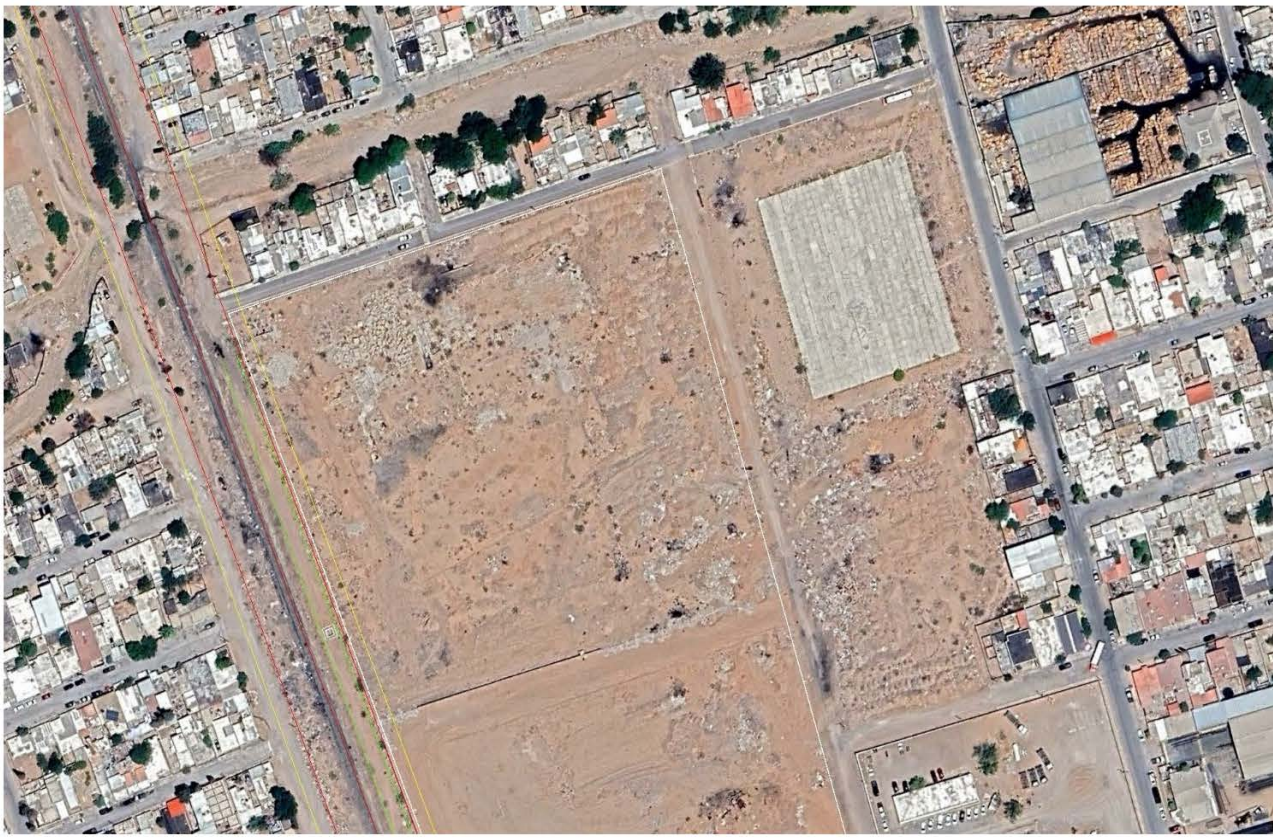
Detalles gráficos del ajuste propuesto al derecho de vía de la avenida Venceremos, circunscrito al cuerpo oriente, sin modificación del alineamiento general ni afectación distinta a la prevista en la sección vial propuesta.



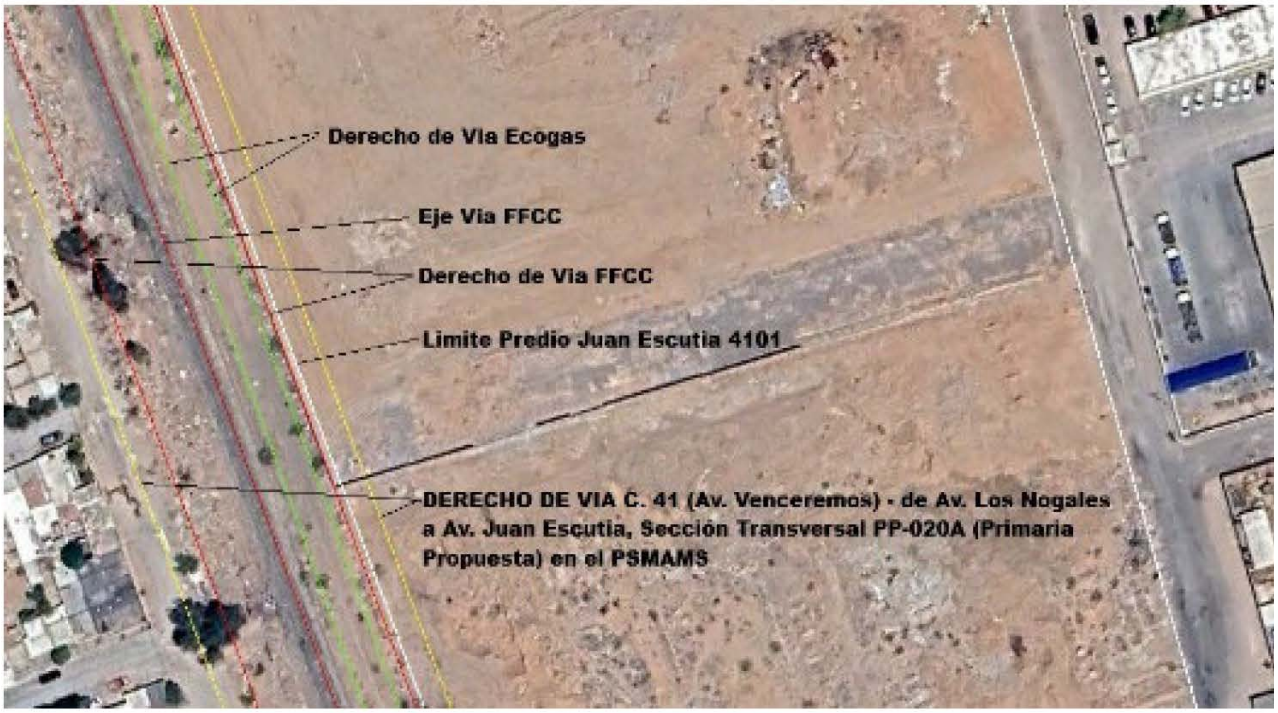
Fuente: Google Earth 2025 con adecuación propia.



Fuente: Google Earth 2025 con adecuación propia



Fuente: Google Earth 2025 con adecuación propia.



Fuente: Google Earth 2025 con adecuación propia.

Contexto urbano del derecho de vía en el cuerpo oriente de la avenida Venceremos

El cuerpo oriente de la avenida Venceremos se desarrolla sobre un derecho de vía históricamente condicionado por un proceso de urbanización consolidada de larga data. A lo largo de dicho costado se localizan edificaciones existentes con varias décadas de antigüedad —vivienda, naves industriales, bodegas de uso productivo y especulativo, así como equipamientos— que, en la práctica, se encuentran parcial o totalmente sobrepuestas al derecho de vía originalmente previsto, particularmente en relación con la franja asociada a la infraestructura ferroviaria.

Esta condición no es resultado de una ocupación reciente ni de actuaciones aisladas, sino de una realidad urbana consolidada, tolerada y absorbida por el crecimiento histórico del entorno, que ha configurado una sección vial efectiva distinta a la teórica.

En este contexto, la recuperación íntegra del derecho de vía mediante la adquisición, desocupación y demolición de la totalidad de las propiedades colindantes implicaría una intervención urbana de altísimo impacto social, económico y jurídico, materialmente inviable para la administración municipal, tanto por los costos asociados como por la afectación masiva a usos habitacionales y productivos en operación.

Derivado de lo anterior, la propuesta de reducción de la sección vial de la avenida Venceremos, circunscrita exclusivamente a su cuerpo oriente, se sustenta en el reconocimiento técnico y realista de una situación urbana preexistente e irreversible en términos prácticos.

La adecuación planteada no genera nuevas afectaciones ni consolida invasiones adicionales al derecho de vía, sino que ajusta la sección transversal a la condición efectiva del corredor, manteniendo el alineamiento general de la vialidad y su funcionalidad, y alineándose con los criterios de racionalidad, proporcionalidad y viabilidad en la gestión del espacio público.

En este sentido, la solicitud de reducción de la sección vial no responde a una decisión discrecional, sino a la necesidad de armonizar el marco normativo y geométrico de la vialidad con una estructura urbana consolidada, evitando escenarios de imposible ejecución y privilegiando una solución técnica compatible con la realidad territorial existente.

10.7 Mecanismos de gestión social y participación ciudadana.

Se asumen compromisos verificables de horarios de operación ruidosa, limpieza de frentes, mantenimiento de banquetas y arbolado, y cumplimiento de barreras vegetales y luminosidad dirigida. Se coordina con autoridades municipales para inspecciones de seguridad, ambiente y movilidad, y se incorporan ajustes operativos si la autoridad emite nuevas condicionantes durante la vida útil del establecimiento. Simulacro anual PC; reporte trimestral de indicadores.

10.8 Alcance normativo (sin integración de proyecto arquitectónico).
El expediente no incorpora proyecto arquitectónico. Se limita a:

I) fundamentación y motivación del cambio a IBI,
II) verificación de compatibilidad y parámetros,
III) lineamientos operativos y de mitigación,
IV) cumplimiento de PDU 2040, RDUS, LAHOTDU, LGEEPA y NOM aplicables al momento del trámite.
Sin proyecto arquitectónico. Cualquier proyecto deberá ajustarse a parámetros aprobados y condicionantes del dictamen.

10.9 Conclusión de la estrategia.
El cambio a IBI en Juan Escutia–Venceremos es congruente con la planeación vigente, compatible con el entorno y viable técnica-ambientalmente mediante operación interna, respeto de fajas y servidumbres, y mitigaciones explícitas. La actuación consolida el corredor productivo de Nombre de Dios, contribuye a la ciudad compacta y resiliente y no requiere obras mayores fuera del predio para su factibilidad.

Con base en el análisis integral desarrollado, el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso (M3) y Habitacional H60+ a Industria de Bajo Impacto (IBI) resulta técnica y jurídicamente procedente en suelo urbano servido, conforme a lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización), y la normativa municipal aplicable.

De manera complementaria, la propuesta de modificación de la sección vial de la avenida Venceremos, en el tramo colindante con el predio en estudio, se considera estratégica y técnicamente viable desde la perspectiva de la planeación urbana y vial; no obstante, su autorización deberá tramitarse y resolverse mediante el procedimiento específico que corresponda conforme a la legislación vigente, de forma independiente y sin constituir condición para la aprobación del cambio de uso de suelo solicitado.

11. INSTRUMENTACIÓN

11.1. Establecer ruta de implementación clara, responsable y conforme a LAHOTDU y reglamentos municipales, para la modificación a IBI y su puesta en operación.

I. Etapas de implementación

		RESPONSABILIDAD			
	PLAZO	ESTADO	MUNICIPIO	PROMOTOR	PROPIETARIOS PREDIO IBI
Autorización del cambio de Uso de Suelo ante el H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua	CP		■		
Publicación del cambio de Uso de Suelo en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua	CP	■			
Inscripción del cambio de Uso de Suelo en el Registro Público de la Propiedad	CP	■			
Desarrollo de Ingenierías para el Proyecto Inmobiliario	MP			■	
Emisión de licencias y factibilidades para el Proyecto Inmobiliario	MP		■		
Permisos para llevar a cabo las Obras de Urbanización del Proyecto Inmobiliario	MP		■		
Obras de Urbanización del Proyecto Inmobiliario	LP			■	
Comercialización del Proyecto Inmobiliario	LP			■	
Monitoreo de indicadores y atención de prevenciones del Proyecto Inmobiliario	LP				■

Fuente propia

Nomenclatura

CP= Corto Plazo (hasta 1 año): 2026
MP=M Mediano plazo (de 1 a 3 años): 2027 a 2029
LP= Largo plazo (más de 3 años): 2030 en adelante

Nota de alcance.

Este trámite no integra proyecto arquitectónico; cualquier proyecto futuro deberá ajustarse a los parámetros aprobados y a las condicionantes establecidas por las autoridades facultadas.

12. ANEXO GRÁFICO

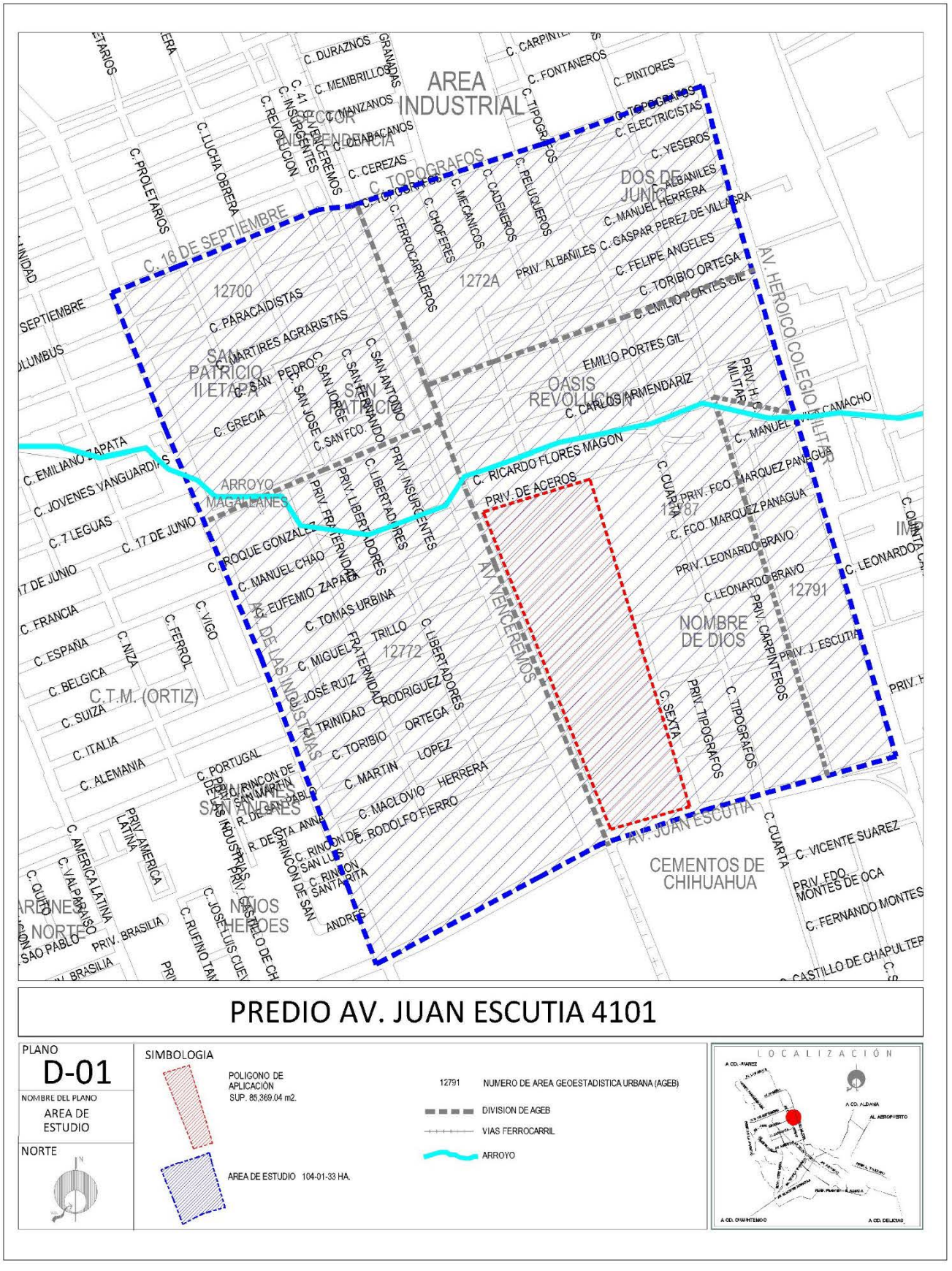
Planos de diagnóstico

D-01 Ámbito espacial de validez de la modificación
D-02 Polígono de actuación
D-03 Ubicación del predio
D-04 Usos de suelo PDU 2040
D-05 Equipamiento urbano
D-06 Estructura vial
D-07 Secciones viales
D-08 Infraestructura: agua potable
D-09 Infraestructura: drenaje sanitario
D-10 Infraestructura: energía eléctrica

Plano de estrategia

E-01 Estrategia general

E-02 Estrategia vial



PREDIO AV. JUAN ESCUTIA 4101

PLANO
D-01

NOMBRE DEL PLANO
AREA DE ESTUDIO

NORTE

SIMBOLOGIA

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUP. 85,369.04 m2.

AREA DE ESTUDIO 104-01-33 HA.

12791 NUMERO DE AREA GEOESTADISTICA URBANA (AGEB)

DIVISION DE AGEB

VIAS FERROCARRIL

ARROYO

LOCALIZACIÓN



PREDIO AV. JUAN ESCUTIA 4101

PLANO
D-02

NOMBRE DEL PLANO
UBICACIÓN DEL PREDIO

NORTE

SIMBOLOGIA

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUP. 85,369.04 m2.

VIAS FERROCARRIL

ARROYO

LOCALIZACIÓN



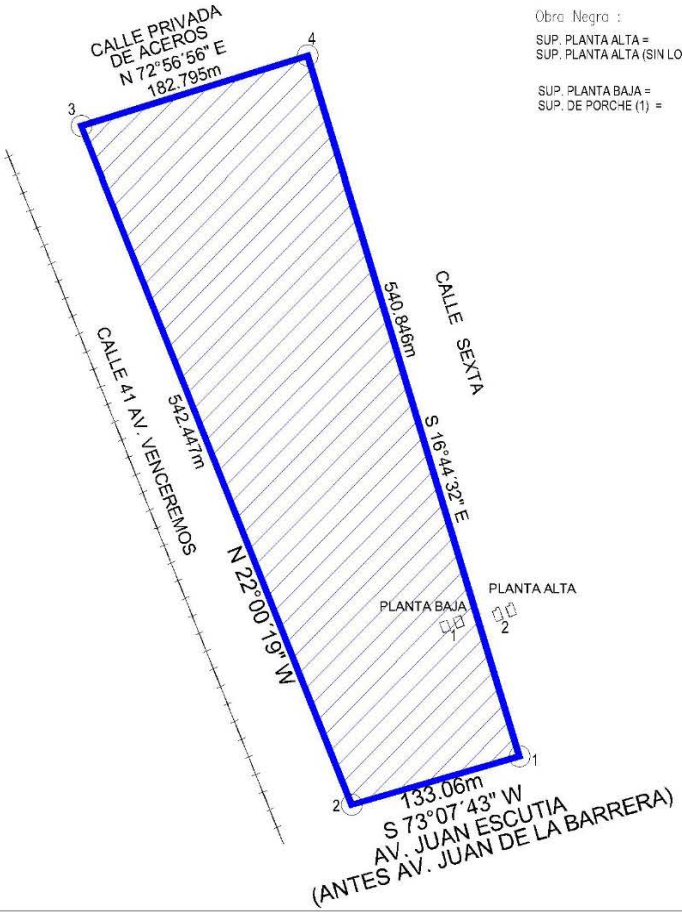
PLANO

Nombre del Propietario :

CEMENTOS DE CHIHUAHUA, S.A. DE C.V.

Plano del : LOTE DE TERRENO MIXTO Y SUS CONSTRUCCIONES			Superficie de Terreno : 85,369.04 m²
Ubicacion : AVENIDA JUAN ESCUTIA No. 4101		Clave Catastral : 235-072-001	
COLONIA : NOMBRE DE DIOS DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA	Manzana : N/A	Lote : N/A	Escala : SIN/ESCALA
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR : 08-001-019-00-0001-235-072-00001-00-0000			

SIN/ESCALA



Obra Negra :

SUP. PLANTA ALTA = 55.12 m²
SUP. PLANTA ALTA (SIN LOSA) (2)= 55.12 m²

SUP. PLANTA BAJA = 85.92 m²
SUP. DE PORCHE (1) = 24.32 m²

PREDIO AV. JUAN ESCUTIA 4101

PLANO
D-03

NOMBRE DEL PLANO
POLIGONAL

NORTE

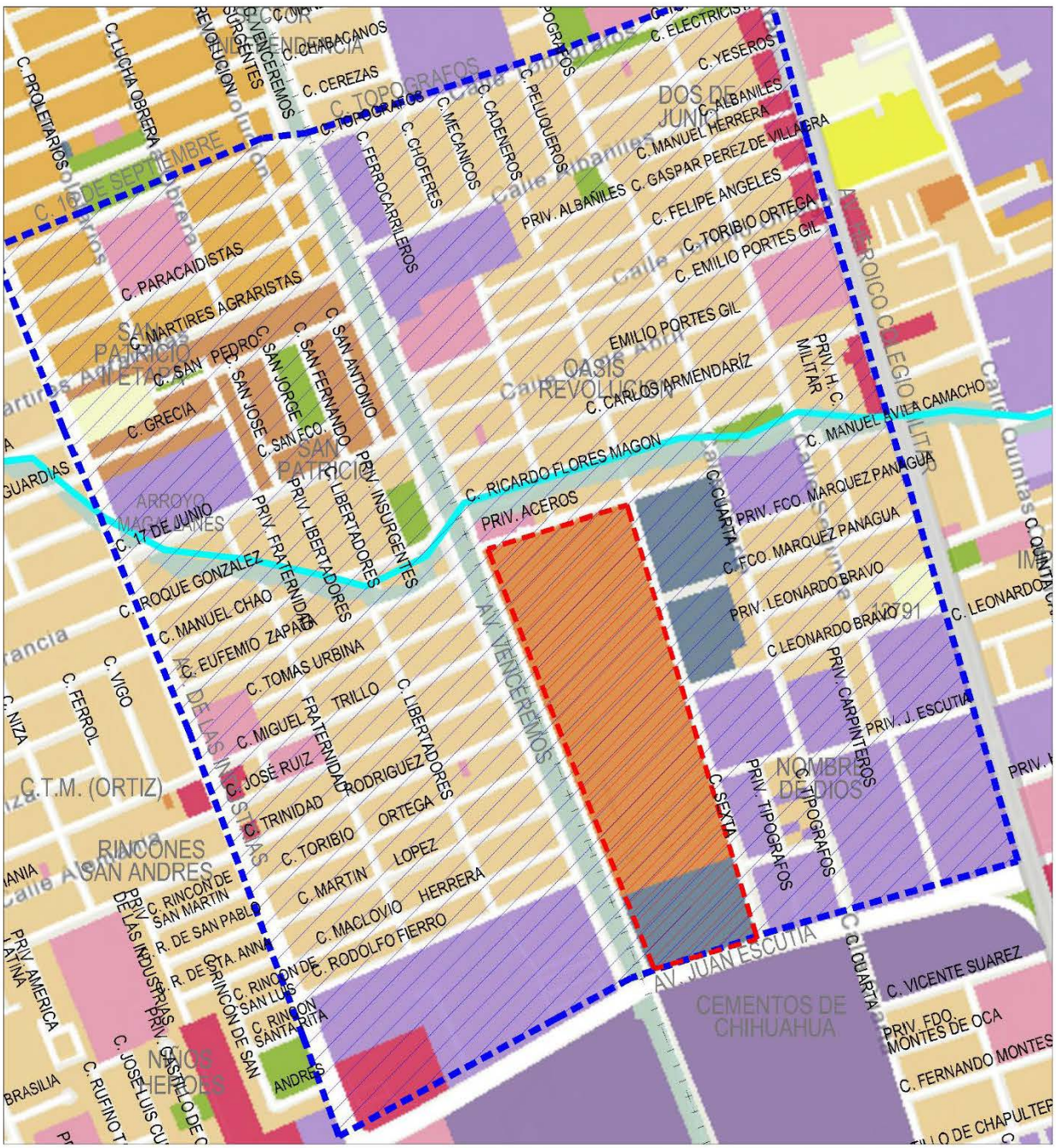
SIMBOLOGIA

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUP. 85,369.04 m2.

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	Y	X
EST	PV			1	3,173,967.27	393,716.30
1	2	S73° 07´ 43" W	133.060	2	3,173,928.66	393,588.99
2	3	N 22° 00´ 19" W	542.447	3	3,174,431.59	393,385.74
3	4	N 72°56´ 56" E	182.795	4	3,174,485.19	393,560.50
4	1	S16°44´ 32" E	540.846	1	3,173,967.27	393,716.30





PREDIO AV. JUAN ESCUTIA 4101

PLANO
D-04
NOMBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO PDU 2040
NORTE

SIMBOLOGIA

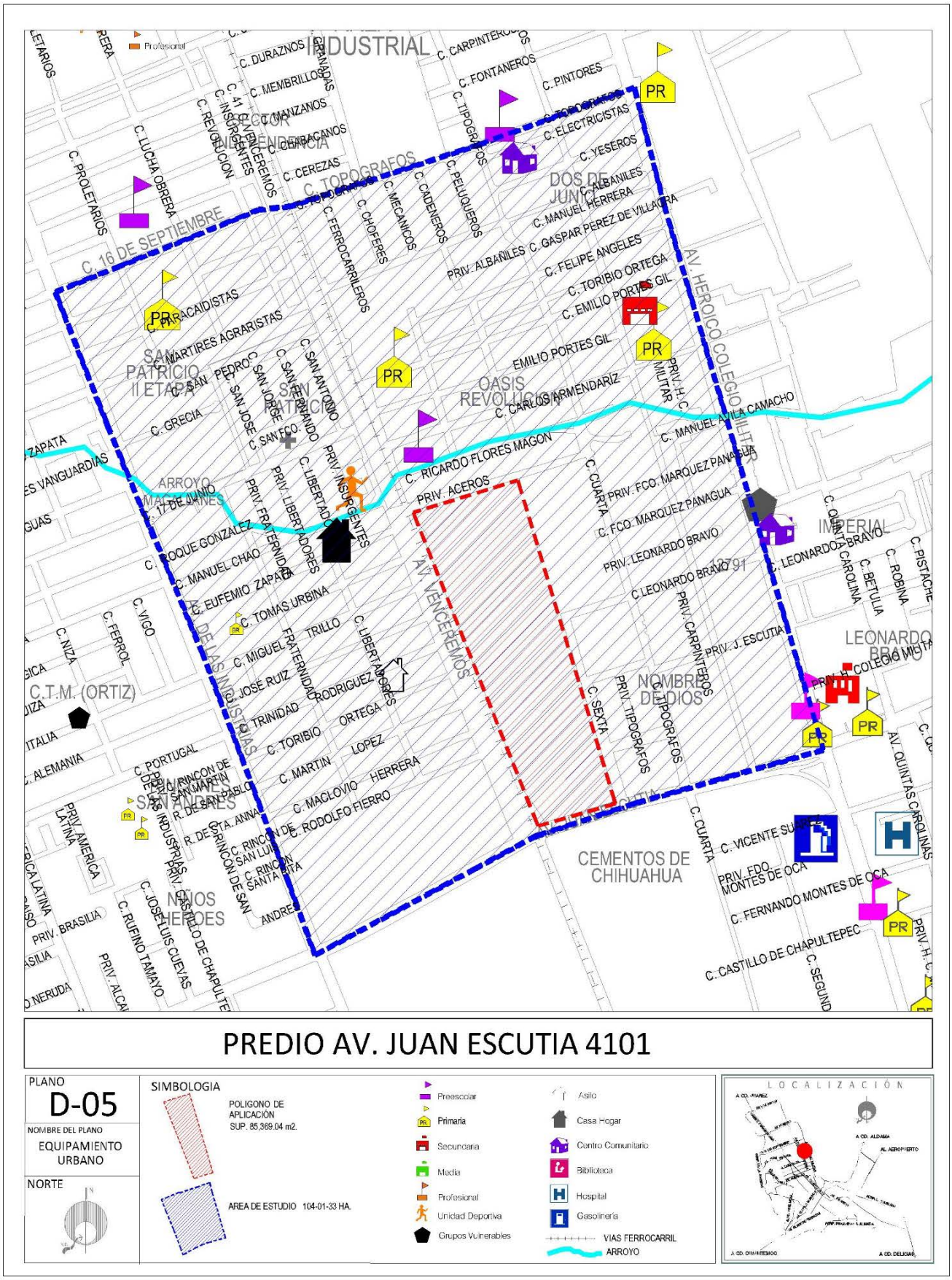
POLIGONO DE APLICACIÓN SUP. 85,369.04 m2.

AREA DE ESTUDIO 104-01-33 HA.

USOS DE SUELO PLAN DE DESARROLLO 2040

- HABITACIONAL H1 VIV/HA
- HABITACIONAL H35 VIV/HA
- HABITACIONAL H45 VIV/HA
- HABITACIONAL H60 VIV/HA
- HABITACIONAL H60+ VIV/HA
- EQUIPAMIENTO URBANO
- MIXTO INTENSO
- COMERCIO Y SERVICIOS
- INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
- ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
- RECREACION Y DEPORTE
- VIAS FERROCARRIL
- ARROYO

LOCALIZACIÓN



PREDIO AV. JUAN ESCUTIA 4101

PLANO
D-05
NOMBRE DEL PLANO
EQUIPAMIENTO URBANO
NORTE

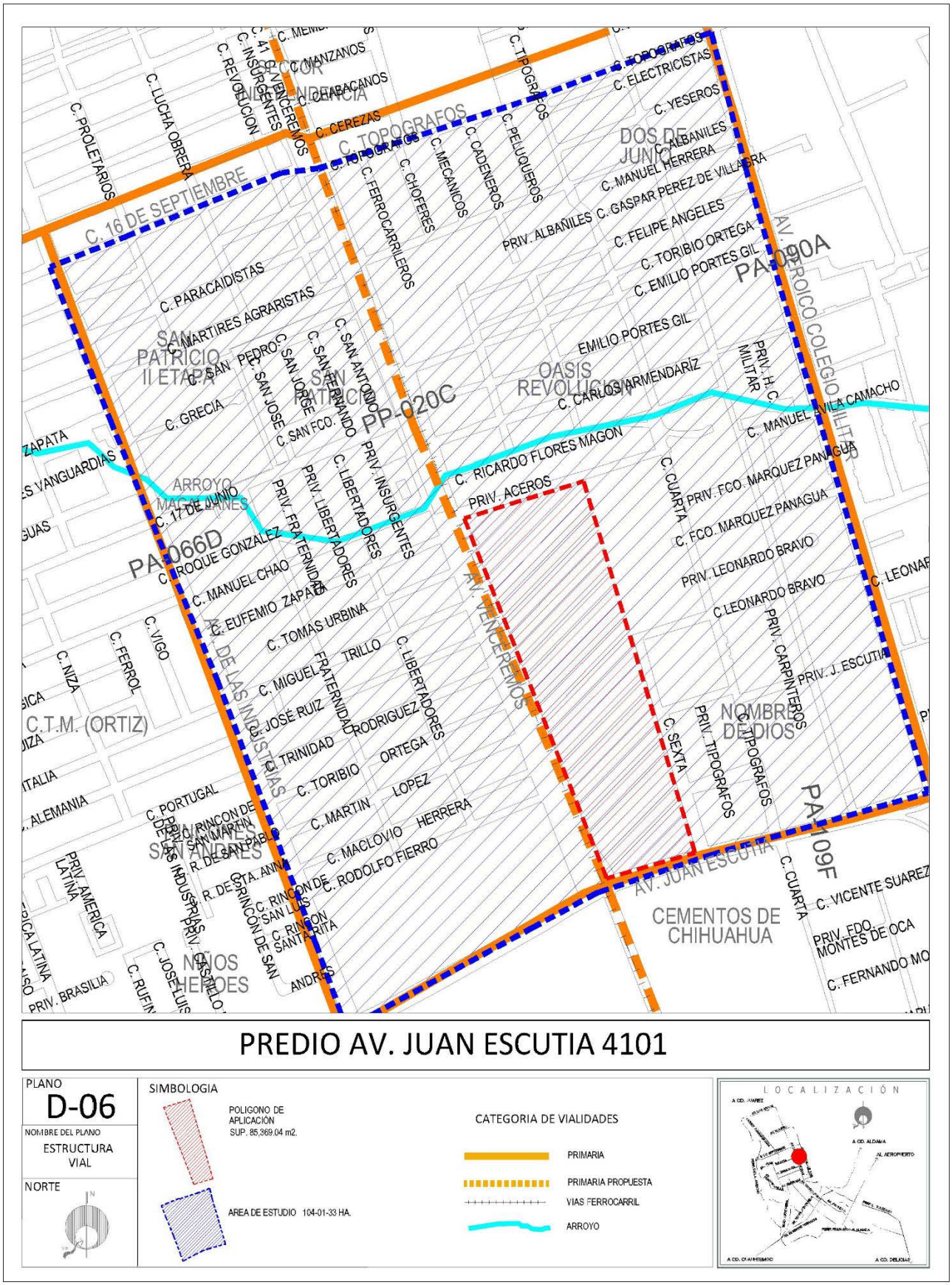
SIMBOLOGIA

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUP. 85,369.04 m2.

AREA DE ESTUDIO 104-01-33 HA.

- Preescolar
- Primaria
- Secundaria
- Media
- Profesional
- Unidad Deportiva
- Grupos Vulnerables
- Asilo
- Casa Hogar
- Centro Comunitario
- Biblioteca
- Hospital
- Gasolinería
- VIAS FERROCARRIL
- ARROYO

LOCALIZACIÓN



PREDIO AV. JUAN ESCUTIA 4101

PLANO
D-06

NOMBRE DEL PLANO
ESTRUCTURA VIAL

NORTE

SIMBOLOGIA

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUP. 85,369.04 m2.

AREA DE ESTUDIO 104-01-33 HA.

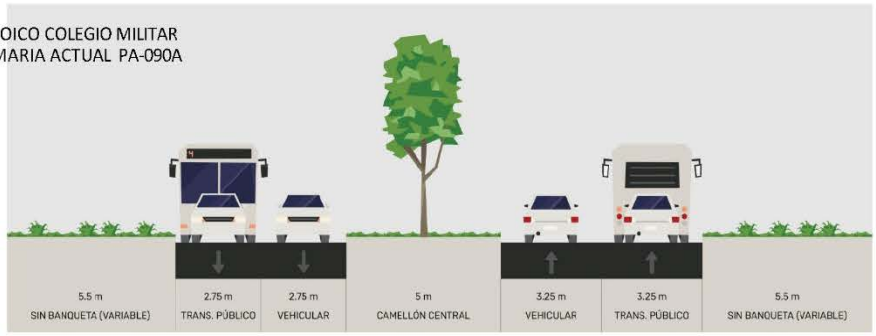
CATEGORIA DE VIALIDADES

- PRIMARIA
- PRIMARIA PROPUESTA
- VIAS FERROCARRIL
- ARROYO

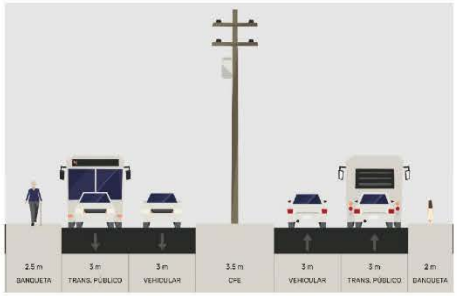
LOCALIZACIÓN

SECCIONES VIALES

AVENIDA HEROICO COLEGIO MILITAR
VIALIDAD PRIMARIA ACTUAL PA-090A



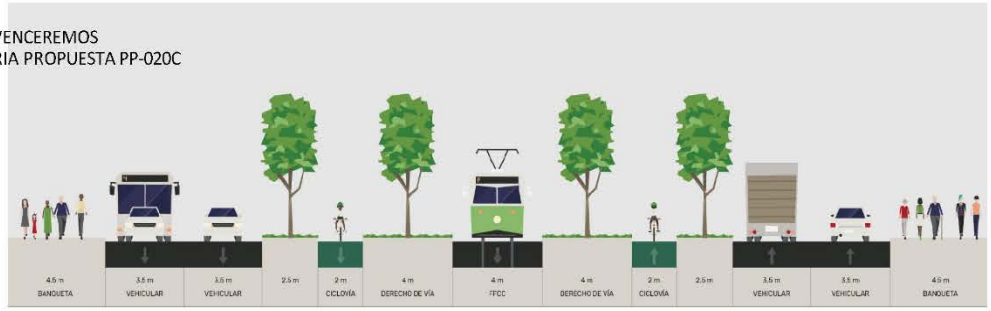
AVENIDA DE LAS INDUSTRIAS
VIALIDAD PRIMARIA ACTUAL PA-066D



AVENIDA JUAN ESCUTIA
VIALIDAD PRIMARIA ACTUAL PA-109F



AVENIDA VENCEREMOS
VIALIDAD PRIMARIA PROPUESTA PP-020C



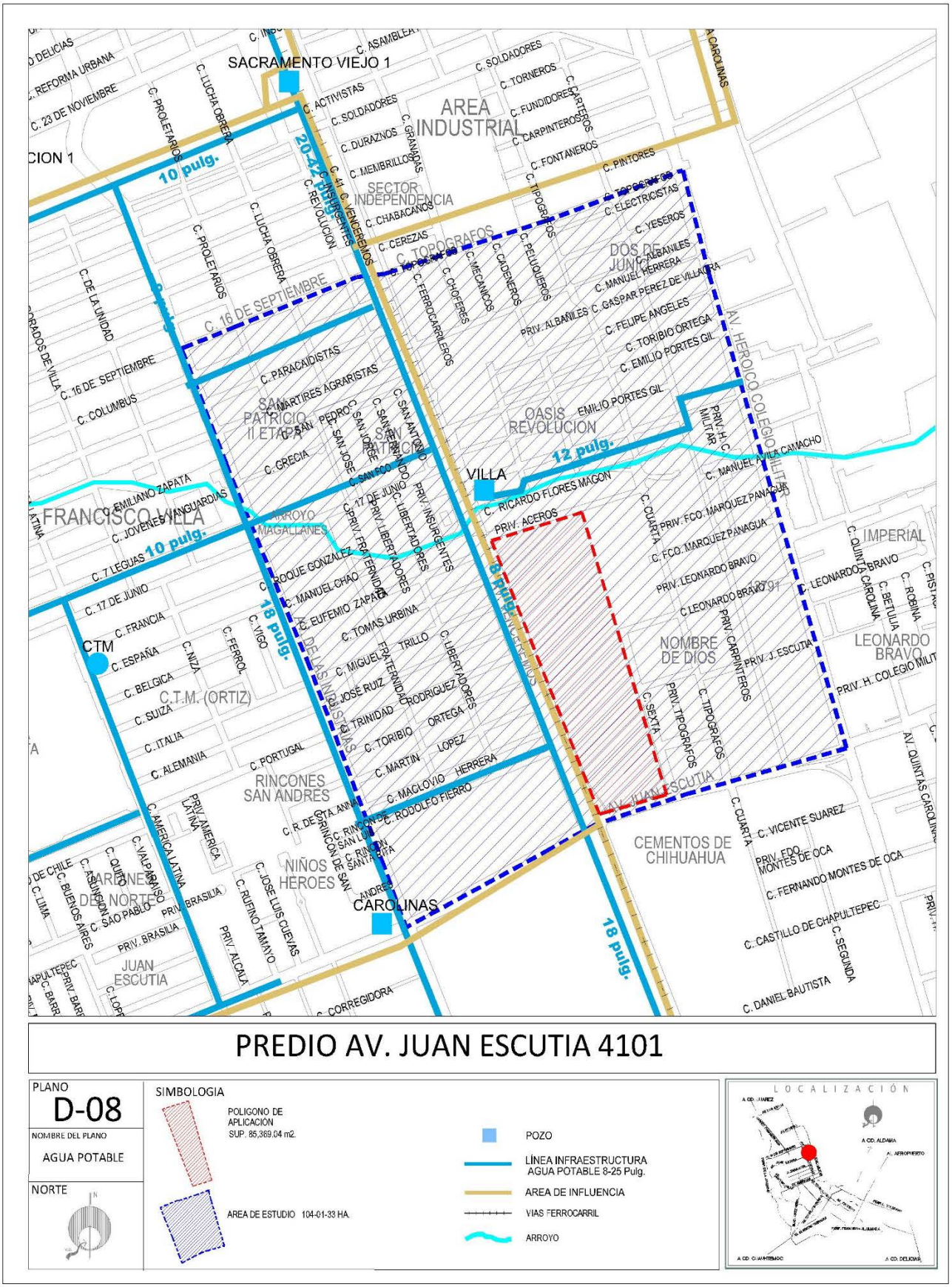
PREDIO AV. JUAN ESCUTIA 4101

PLANO
D-07

NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES VIALES

NORTE





PREDIO AV. JUAN ESCUTIA 4101

PLANO
D-08

NOMBRE DEL PLANO
AGUA POTABLE

NORTE

SIMBOLOGIA

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUP. 85,369.04 m2.

AREA DE ESTUDIO 104-01-33 HA.

POZO

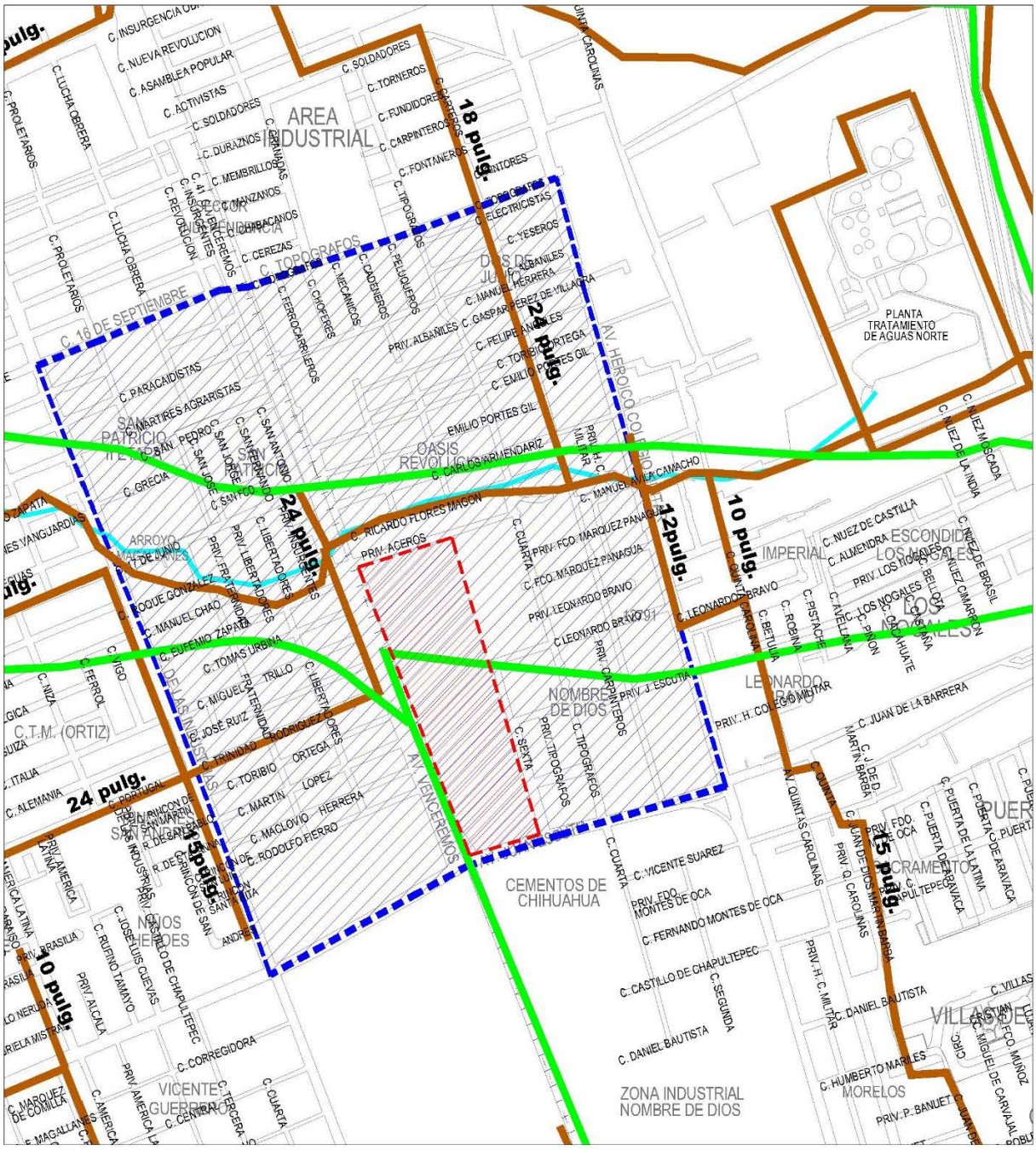
LÍNEA INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE 8-25 Pulg.

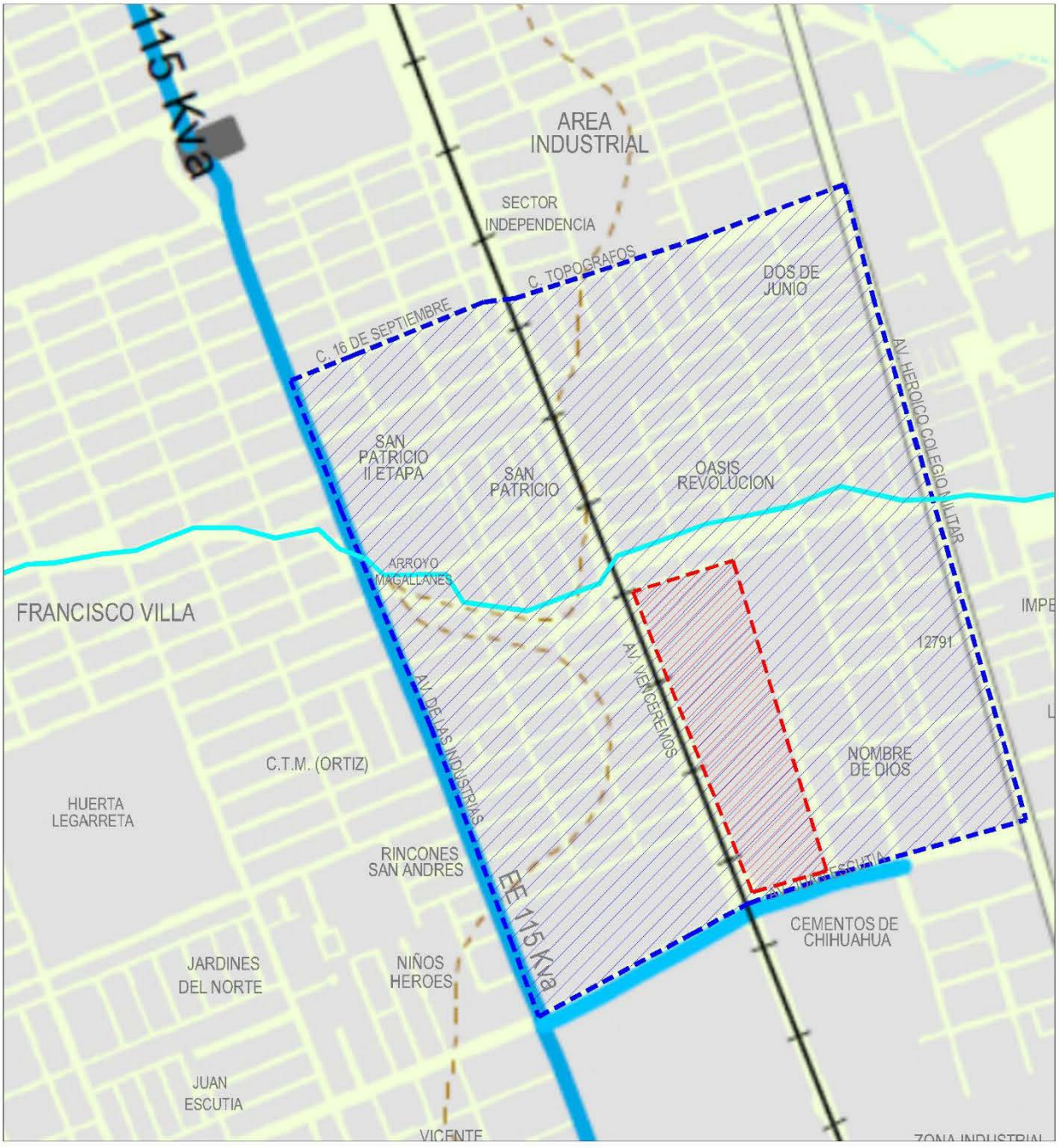
AREA DE INFLUENCIA

VIAS FERROCARRIL

ARROYO

LOCALIZACIÓN


AREA INDUSTRIAL
PLANTA TRATAMIENTO DE AGUAS NORTE
18 pulg.
24 pulg.
12pulg.
10 pulg.
15 pulg.
C. 16 DE SEPTIEMBRE
AV. HEROICO COLEGIO MILITAR
AV. VENCEREMOS
C. TOPOGRAFOS
C. CARPINTEROS
C. TIPOGRAFOS
C. CUARTA
C. SEXTA
C. SEGUNDA
C. QUINTA
PRIV. H. COLEGIO MILITAR
PRIV. CARPINTEROS
PRIV. TIPOGRAFOS
PRIV. J. ESCUTIA
C. JUAN DE LA BARRERA
C. NUEZ DE CASTILLA
C. ALMENDRA
C. NUEZ DE BRASIL
C. NUEZ MOSCADA
C. NUEZ DE LA INDIA
C. RICARDO FLORES MAGON
C. MANUEL AVILA CAMACHO
C. LEONARDO BRAVO
PRIV. LEONARDO BRAVO
PRIV. FCO. MARQUEZ PANAGUA
C. FCO. MARQUEZ PANAGUA
C. CARLOS HERMENDARIZ
EMILIO PORTES GIL
C. EMILIO PORTES GIL
C. FELIPE ANGELES
C. GASPAR PEREZ DE VILLAGRA
C. MANUEL HERRERA
C. ALBANILES
C. YESEROS
C. ELECTRICISTAS
C. CONSTRUCTORES
C. FONTANEROS
C. TIPOGRAFOS
C. CARPINTEROS
C. FUNDIDORES
C. TORNEROS
C. SOLDADORES
C. ACTIVISTAS
C. ASAMBLEA POPULAR
C. NUEVA REVOLUCION
C. INSURGENCIA OBRERA
C. LUCHA OBRERA
C. PROLETARIOS
C. DURAZNOS
C. MEMBRILLOS
C. MANZANOS
C. NARANJOS
C. CEREZAS
C. PERAS
C. 41 INSURGENTES
C. REVOLUCION
C. 5 DE FEBRERO
C. 21 DE MARZO
C. 18 DE MARZO
C. 14 DE ENERO
C. 13 DE ENERO
C. 12 DE ENERO
C. 11 DE ENERO
C. 10 DE ENERO
C. 9 DE ENERO
C. 8 DE ENERO
C. 7 DE ENERO
C. 6 DE ENERO
C. 5 DE ENERO
C. 4 DE ENERO
C. 3 DE ENERO
C. 2 DE ENERO
C. 1 DE ENERO
C. FERROCARRILEROS
C. CHOFERES
C. MECANICOS
C. CADENEROS
C. PELUQUEROS
PRIV. ALBAÑILES
C. PARACAIDISTAS
C. MARTIRES AGRARISTAS
C. SAN PEDRO
C. SAN JOSE
C. SAN FCO.
C. SAN ANTONIO
C. SAN FERNANDO
C. GRECIA
C. ROQUE GONZALEZ
C. MANUEL CHAO
C. EUFEMIO ZAPATA
C. TOMAS URBINA
C. MIGUEL TRILLO
C. JOSE RUIZ
C. TRINIDAD RODRIGUEZ
C. TORIBIO ORTEGA
C. MARTIN LOPEZ
C. MACLOVIO HERRERA
C. RODOLFO FIERRO
C. LIBERTADORES
PRIV. LIBERTADORES
PRIV. FRATERNIDAD
C. FRATERNIDAD
C. VIGO
C. FERROL
C. NIZA
C. ITALIA
C. ALEMANIA
C. PORTUGAL
C. AMERICA LATINA
C. BRASILIA
C. RUFINO TAMAYO
C. JOSE LUIS CUEVAS
C. CASTILLO DE CHAPULTEPEC
PRIV. ALCALA
C. CORREGIDORA
C. MARQUEZ DE COMILLA
C. MAGALLANES
C. CENTENARIO
C. TERCERA
C. VICENTE SUAREZ
PRIV. FDO. MONTES DE OCA
C. FERNANDO MONTES DE OCA
C. CASTILLO DE CHAPULTEPEC
C. DANIEL BAUTISTA
C. HUMBERTO MARILES
C. PUERTA DE ARAVACA
C. PUERTA DE LA TAPATIA
C. PUERTA DE ARAVACA
C. J. DIEGO MARTIN BARBA
PRIV. Q. CAROLINAS
AV. QUINTAS CAROLINAS
PRIV. H. C. MILITAR
C. DANIEL BAUTISTA
C. CHRISTIAN
C. FCO. MUÑOZ
C. MIGUEL DE CARVAJAL
PRIV. P. BANUET
C. VILLAS
C. PUERT
C. PUERTA DE ARAVACA
C. PUERTA DE LA TAPATIA
C. PUERTA DE ARAVACA
C. J. DIEGO MARTIN BARBA
PRIV. Q. CAROLINAS
PRIV. FDO. MONTES DE OCA
C. FERNANDO MONTES DE OCA
C. CASTILLO DE CHAPULTEPEC
C. SEGUNDA
C. DANIEL BAUTISTA
C. HUMBERTO MARILES
C. VILLAS
C. CHRISTIAN
C. FCO. MUÑOZ
C. MIGUEL DE CARVAJAL
PRIV. P. BANUET
C. NUEZ MOSCADA
C. NUEZ DE LA INDIA
C. NUEZ DE CASTILLA
C. ALMENDRA
C. NUEZ DE BRASIL
PRIV. LOS NOGALES
C. LOS NOGALES
C. BELLOTA
C. PISTACHE
C. AVELLANA
C. PIÑON
C. CACAHUATE
C. BETULIA
C. ROBINA
C. CUARTA
C. SEXTA
C. QUINTA
C. SEGUNDA
PRIV. TIPOGRAFOS
PRIV. CARPINTEROS
PRIV. H. COLEGIO MILITAR
PRIV. J. ESCUTIA
C. JUAN DE LA BARRERA
C. J. DIEGO MARTIN BARBA
AV. QUINTAS CAROLINAS
PRIV. FDO. MONTES DE OCA
C. VICENTE SUAREZ
C. FERNANDO MONTES DE OCA
C. CASTILLO DE CHAPULTEPEC
C. SEGUNDA
C. DANIEL BAUTISTA
PRIV. H. C. MILITAR
C. HUMBERTO MARILES
C. PUERTA DE ARAVACA
C. PUERTA DE LA TAPATIA
C. PUERTA DE ARAVACA
C. J. DIEGO MARTIN BARBA
PRIV. Q. CAROLINAS
C. CUARTA
C. SEXTA
C. QUINTA
C. SEGUNDA
PRIV. TIPOGRAFOS
PRIV. CARPINTEROS
PRIV. H. COLEGIO MILITAR
PRIV. J. ESCUTIA
C. JUAN DE LA BARRERA
C. NUEZ DE CASTILLA
C. ALMENDRA
C. NUEZ DE BRASIL
C. NUEZ MOSCADA
C. NUEZ DE LA INDIA
PRIV. LOS NOGALES
C. LOS NOGALES
C. BELLOTA
C. PISTACHE
C. AVELLANA
C. PIÑON
C. CACAHUATE
C. BETULIA
C. ROBINA
C. RICARDO FLORES MAGON
PRIV. ACEROS
C. MANUEL AVILA CAMACHO
C. LEONARDO BRAVO
PRIV. LEONARDO BRAVO
PRIV. FCO. MARQUEZ PANAGUA
C. FCO. MARQUEZ PANAGUA
C. CARLOS HERMENDARIZ
EMILIO PORTES GIL
C. EMILIO PORTES GIL
C. FELIPE ANGELES
C. GASPAR PEREZ DE VILLAGRA
C. MANUEL HERRERA
C. ALBANILES
C. YESEROS
C. ELECTRICISTAS
C. CONSTRUCTORES
C. FONTANEROS
C. TIPOGRAFOS
C. CARPINTEROS
C. FUNDIDORES
C. TORNEROS
C. SOLDADORES
C. ACTIVISTAS
C. ASAMBLEA POPULAR
C. NUEVA REVOLUCION
C. INSURGENCIA OBRERA
C. LUCHA OBRERA
C. PROLETARIOS
C. DURAZNOS
C. MEMBRILLOS
C. MANZANOS
C. NARANJOS
C. CEREZAS
C. PERAS
C. 41 INSURGENTES
C. REVOLUCION
C. 5 DE FEBRERO
C. 21 DE MARZO
C. 18 DE MARZO
C. 14 DE ENERO
C. 13 DE ENERO
C. 12 DE ENERO
C. 11 DE ENERO
C. 10 DE ENERO
C. 9 DE ENERO
C. 8 DE ENERO
C. 7 DE ENERO
C. 6 DE ENERO
C. 5 DE ENERO
C. 4 DE ENERO
C. 3 DE ENERO
C. 2 DE ENERO
C. 1 DE ENERO
C. FERROCARRILEROS
C. CHOFERES
C. MECANICOS
C. CADENEROS
C. PELUQUEROS
PRIV. ALBAÑILES
C. PARACAIDISTAS
C. MARTIRES AGRARISTAS
C. SAN PEDRO
C. SAN JOSE
C. SAN FCO.
C. SAN ANTONIO
C. SAN FERNANDO
C. GRECIA
C. ROQUE GONZALEZ
C. MANUEL CHAO
C. EUFEMIO ZAPATA
C. TOMAS URBINA
C. MIGUEL TRILLO
C. JOSE RUIZ
C. TRINIDAD RODRIGUEZ
C. TORIBIO ORTEGA
C. MARTIN LOPEZ
C. MACLOVIO HERRERA
C. RODOLFO FIERRO
C. LIBERTADORES
PRIV. LIBERTADORES
PRIV. FRATERNIDAD
C. FRATERNIDAD
C. VIGO
C. FERROL
C. NIZA
C. ITALIA
C. ALEMANIA
C. PORTUGAL
C. AMERICA LATINA
C. BRASILIA
C. RUFINO TAMAYO
C. JOSE LUIS CUEVAS
C. CASTILLO DE CHAPULTEPEC
PRIV. ALCALA
C. CORREGIDORA
C. MARQUEZ DE COMILLA
C. MAGALLANES
C. CENTENARIO
C. TERCERA
C. VICENTE SUAREZ
PRIV. FDO. MONTES DE OCA
C. FERNANDO MONTES DE OCA
C. CASTILLO DE CHAPULTEPEC
C. SEGUNDA
C. DANIEL BAUTISTA
C. HUMBERTO MARILES
C. PUERTA DE ARAVACA
C. PUERTA DE LA TAPATIA
C. PUERTA DE ARAVACA
C. J. DIEGO MARTIN BARBA
PRIV. Q. CAROLINAS
AV. QUINTAS CAROLINAS
PRIV. H. C. MILITAR
C. DANIEL BAUTISTA
C. CHRISTIAN
C. FCO. MUÑOZ
C. MIGUEL DE CARVAJAL
PRIV. P. BANUET
C. VILLAS
C. PUERT
C. PUERTA DE ARAVACA
C. PUERTA DE LA TAPATIA
C. PUERTA DE ARAVACA
C. J. DIEGO MARTIN BARBA
PRIV. Q. CAROLINAS
PRIV. FDO. MONTES DE OCA
C. FERNANDO MONTES DE OCA
C. CASTILLO DE CHAPULTEPEC
C. SEGUNDA
C. DANIEL BAUTISTA
PRIV. H. C. MILITAR
C. HUMBERTO MARILES
C. VILLAS
C. CHRISTIAN
C. FCO. MUÑOZ
C. MIGUEL DE CARVAJAL
PRIV. P. BANUET
C. NUEZ MOSCADA
C. NUEZ DE LA INDIA
C. NUEZ DE CASTILLA
C. ALMENDRA
C. NUEZ DE BRASIL



PREDIO AV. JUAN ESCUTIA 4101

PLANO
D-10

NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA ENERGIA ELECTRICA

NORTE

SIMBOLOGIA

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUP. 85,369.04 m2.

AREA DE ESTUDIO 104-01-33 HA.

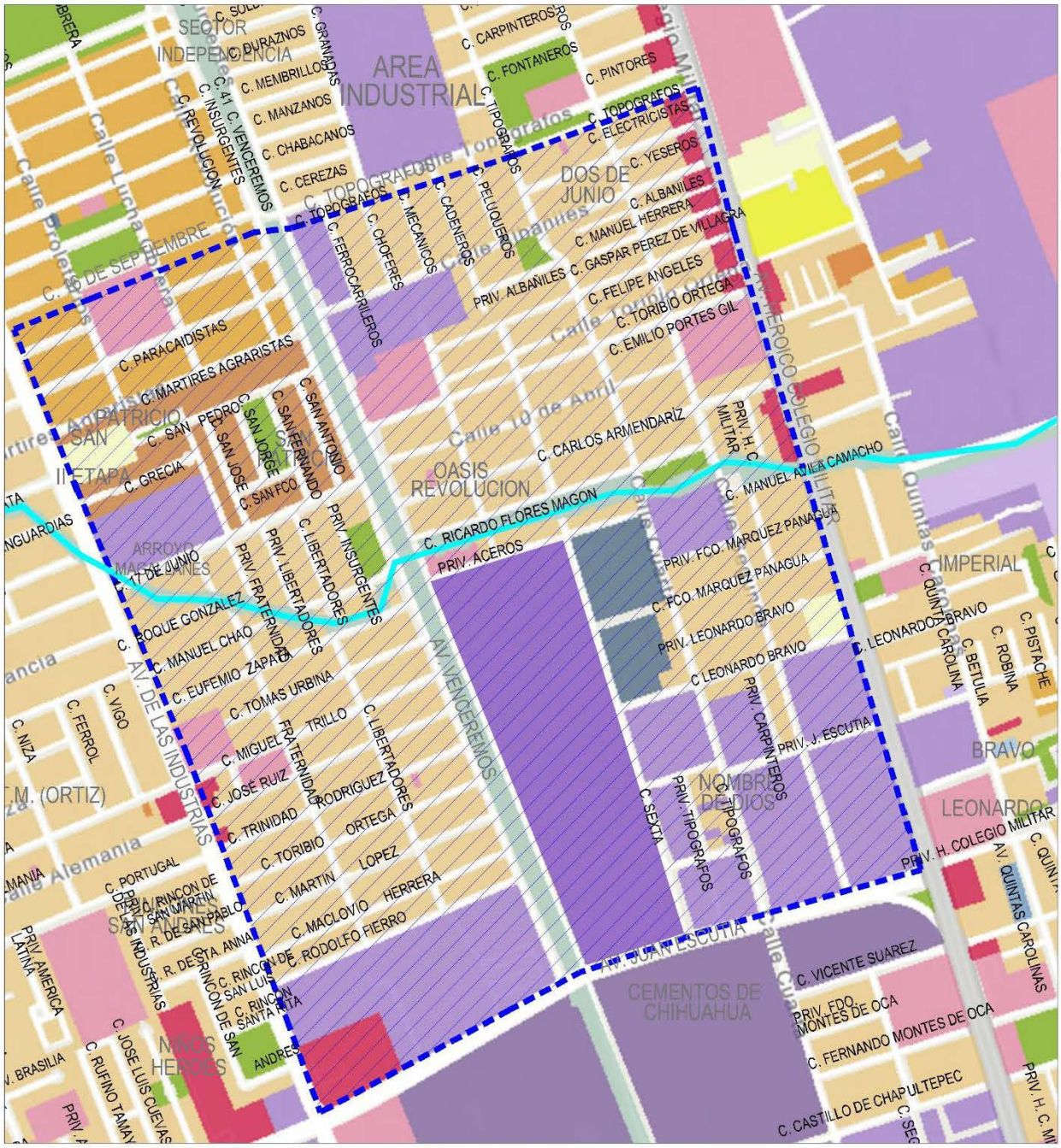
115 kva

SUBESTACION ELECTRICA

VIAS FERROCARRIL

ARROYO

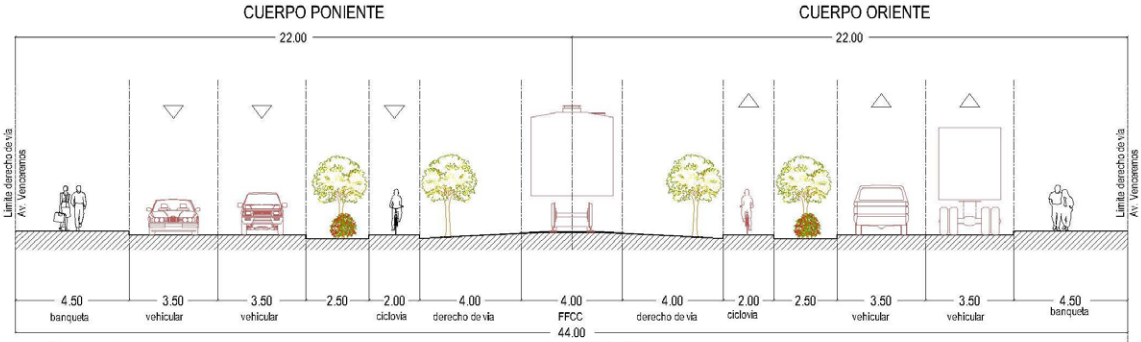
LOCALIZACIÓN


SECTOR INDEPENDENCIA
AREA INDUSTRIAL
DOS DE JUNIO
OASIS REVOLUCION
SAN PATRICIO
IETAPA
ARROYO MAGDALENAS
IMPERIAL
BRAVO
LEONARDO
NOMBRE DE DIOS
CEMENTOS DE CHIHUAHUA
NIÑOS HEROES
SAN ANDRES
C. PINTORES
C. FONTANEROS
C. CARPINTEROS
C. TOPOGRAFOS
C. ELECTRICISTAS
C. YESEROS
C. ALBAÑILES
C. MANUEL HERRERA
C. GASPAR PEREZ DE VILLAGRA
C. FELIPE ANGELES
C. TORIBIO ORTEGA
C. EMILIO PORTES GIL
C. CARLOS ARMENDARIZ
C. RICARDO FLORES MAGON
C. MANUEL AVILA CAMACHO
PRIV. H. C. MILITAR
PRIV. ACEROS
PRIV. FCO. MARQUEZ PANAGUA
C. FCO. MARQUEZ PANAGUA
PRIV. LEONARDO BRAVO
C LEONARDO BRAVO
PRIV. CARPINTEROS
PRIV. J. ESCUTIA
PRIV. TIPOGRAFOS
C. SEXTA
PRIV. H. COLEGIO MILITAR
AV. JUAN ESCUTIA
AV. VENCEREMOS
AV. DE LAS INDUSTRIAS
C. VICENTE SUAREZ
PRIV. FDO. MONTES DE OCA
C. FERNANDO MONTES DE OCA
C. CASTILLO DE CHAPULTEPEC
C. 17 DE JUNIO
C. ROQUE GONZALEZ
C. MANUEL CHAO
C. EUFEMIO ZAPATA
C. TOMAS URBINA
C. MIGUEL TRILLO
C. JOSE RUIZ
C. TRINIDAD RODRIGUEZ
C. TORIBIO ORTEGA
C. MARTIN LOPEZ
C. MACLOVIO HERRERA
C. RODOLFO FIERRO
C. LIBERTADORES
C. INSURGENTES
PRIV. LIBERTADORES
PRIV. FRATERNIDAD
C. SAN FCO.
C. SAN JOSE
C. SAN JORGE
C. SAN FERNANDO
C. SAN ANTONIO
C. SAN PEDRO
C. MARTIRES AGRARISTAS
C. PARACAIDISTAS
C. GRECIA
C. FERROCARRILEROS
C. MECANICOS
C. CHOFERES
C. CADENEROS
C. PELUQUEROS
PRIV. ALBAÑILES
C. 16 DE SEPTIEMBRE
C. REVOLUCION
C. 41 C. VENCEREMOS
C. MEMBRILLOS
C. MANZANOS
C. CHABACANOS
C. CEREZAS
C. DURAZNOS
C. GRANADAS
C. NIZA
C. FERROL
C. VIGO
C. PORTUGAL
C. RINCON DE SAN MARTIN
C. R. DE SAN PABLO
C. R. DE STA. ANNA
C. RINCON DE SAN LUIS
C. RINCON DE SANTA RITA
C. RINCON DE SAN ANDRES
PRIV. AMERICA LATINA
C. JOSE LUIS CUEVAS
C. RUFINO TAMAYO
C. QUINTA CAROLINA
C. BETULIA
C. ROBINA
C. PISTACHE
AV. QUINTAS CAROLINAS
Calle Lucha Obrera
Calle Proletarios
Calle Topógrafos
Calle Albañiles
Calle 10 de Abril
Calle Quintas Carolinas
Calle Juan Escutia
Calle Alemania
PREDIO AV. JUAN ESCUTIA 4101
PLANO
E-01
NOMBRE DEL PLANO
ESTRATEGIA
NORTE
SIMBOLOGIA
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUP. 85,369.04 m2.
INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
AREA DE ESTUDIO 104-01-33 HA.
USOS DE SUELO PLAN DE DESARROLLO 2040
HABITACIONAL H12VIV/HA
HABITACIONAL H35 VIV/HA
HABITACIONAL H45 VIV/HA
HABITACIONAL H60 VIV/HA
HABITACIONAL MAS H60 VIV/HA
EQUIPAMIENTO URBANO
MIXTO INTENSO
COMERCIO Y SERVICIOS
INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
RECREACION Y DEPORTE
VIAS FERROCARRIL
ARROYO
LOCALIZACIÓN
A CD. ALDAMA
AL AEROPUERTO
A CD. DELICIAS

ESTRATEGIA VIAL

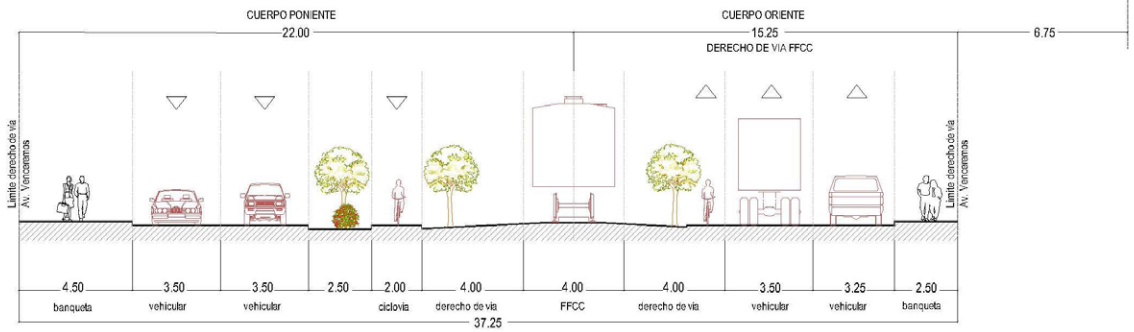
AVENIDA VENCEREMOS PP-020A

Sección Transversal Actual PSMAMS
Primaria Propuesta
C. 41 (Av. Venceremos) - Tramo de Av. Los Nogales a Av. Juan Escutia



Sin escala Fuente.- PSMAMS

PRIMARIA PROPUESTA



Sección Transversal Propuesta para la Sección PP-020A
C. 41 (Av. Venceremos) - Tramo de Av. Los Nogales a calle Topógrafos
La propuesta ajusta solamente el cuerpo oriente de la vialidad

PREDIO AV. JUAN ESCUTIA 4101

PLANO
E-02

NOMBRE DEL PLANO
ESTRATEGIA VIAL

NORTE

SIMBOLOGIA



13. BIBLIOGRAFÍA

Ámbito internacional

ONU. *Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. [en línea]. Nueva York: Organización de las Naciones Unidas, 2015. [Consulta: 9 septiembre 2025]. Disponible en: https://sdgs.un.org/es/2030agenda

ONU-HÁBITAT. *Nueva Agenda Urbana*. [en línea]. Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), Quito, 2016. [Consulta: 9 septiembre 2025]. Disponible en: https://habitat3.org

Ámbito federal

MÉXICO. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Diario Oficial de la Federación, 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada 31 de diciembre de 2024. [Consulta: 9 septiembre 2025].

MÉXICO. *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. Diario Oficial de la Federación, 28 de noviembre de 2016. Última reforma publicada 1 de abril de 2024. [Consulta: 9 septiembre 2025].

MÉXICO. *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*. Diario Oficial de la Federación, 28 de enero de 1988. [Consulta: 9 septiembre 2025].

MÉXICO. *Ley General de Protección Civil*. Diario Oficial de la Federación, 6 de junio de 2012. Última reforma publicada 21 de diciembre de 2023. [Consulta: 9 septiembre 2025].

MÉXICO. *Ley de Aguas Nacionales*. Diario Oficial de la Federación, 1 de diciembre de 1992. [Consulta: 9 septiembre 2025].

MÉXICO. *Reglamento de la Ley General de Protección Civil*. Diario Oficial de la Federación, 13 de mayo de 2014. [Consulta: 9 septiembre 2025].

MÉXICO. *NOM-001-SEMARNAT-2021*. Límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores de propiedad nacional. Diario Oficial de la Federación, 11 de marzo de 2022. [Consulta: 9 septiembre 2025].

MÉXICO. *NOM-003-SEGOB-2011*. Señales y avisos para protección civil. Especificaciones, colores, formas y símbolos a utilizar. Diario Oficial de la Federación, 23 de diciembre de 2011. [Consulta: 9 septiembre 2025].

MÉXICO. *NOM - 007 – SEGOB - 2015*. Procedimientos y requisitos para la elaboración, instrumentación y operación de programas internos de protección civil. Diario Oficial de la Federación, 29 de enero de 2016. [Consulta: 9 septiembre 2025].

MÉXICO. *NOM – 011 – CONAGUA - 2015*. Conservación del recurso agua – Especificaciones y método para determinar la disponibilidad media anual de las aguas nacionales. Diario Oficial de la Federación, 17 de abril de 2015. [Consulta: 9 septiembre 2025].

CENAPRED. *Atlas Nacional de Riesgos*. [en línea]. Centro Nacional de Prevención de Desastres, 2023. [Consulta: 9 septiembre 2025]. Disponible en: http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx

INEGI. *Censo de Población y Vivienda 2020*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2020. [Consulta: 9 septiembre 2025].

INEGI. *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE)*. Última actualización consultada 2023. [Consulta: 9 septiembre 2025].

INEGI. *Inventario Nacional de Vivienda*. Última actualización consultada 2023. [Consulta: 9 septiembre 2025].

INEGI. *Sistema Nacional de Consulta de Información Censal por Áreas Geoestadísticas Básicas (SCINCE)*. [en línea]. [Consulta: 9 septiembre 2025]. Disponible en: http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html

Ámbito estatal (Chihuahua)

CHIHUAHUA (Estado). *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua*. Periódico Oficial del Estado, 5 de octubre de 2016. [Consulta: 9 septiembre 2025].

CHIHUAHUA (Estado). *Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua*. Periódico Oficial del Estado, 29 de diciembre de 2001. [Consulta: 9 septiembre 2025].

CHIHUAHUA (Estado). *Ley de Protección Civil del Estado de Chihuahua*. Periódico Oficial del Estado, 17 de mayo de 2014. Última reforma publicada 1 de julio de 2023. [Consulta: 9 septiembre 2025].

GOBIERNO del Estado de Chihuahua. *Atlas Estatal de Riesgos de Chihuahua*. Última actualización consultada 2023. [Consulta: 9 septiembre 2025].

Ámbito municipal (Chihuahua)

CHIHUAHUA (Municipio). *Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización*. Chihuahua: Municipio de Chihuahua, 2024. [Consulta: 9 septiembre 2025].

CHIHUAHUA (Municipio). *Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027*. Chihuahua: Municipio de Chihuahua, 2024. [Consulta: 9 septiembre 2025].

CHIHUAHUA (Municipio). *Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua*. Chihuahua: Ayuntamiento de Chihuahua, 2013. [Consulta: 9 septiembre 2025].

CHIHUAHUA (Municipio). *Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua*. Chihuahua: Ayuntamiento de Chihuahua, 2018. [Consulta: 9 septiembre 2025].

CHIHUAHUA (Municipio). *Atlas Municipal de Riesgos de Chihuahua*. Última actualización consultada 2023. [Consulta: 9 septiembre 2025].

CHIHUAHUA MÓVIL. *Información geoespacial*. [en línea]. Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua (IMPLAN). [Consulta: 9 septiembre 2025]. Disponible en: https://www.implanchihuahua.gob.mx

MUNICIPIO de Chihuahua; ICLEI Gobiernos Locales por la Sustentabilidad. *Plan de Acción Climática Municipal (PACMUN)*. [en línea]. Chihuahua: Municipio de Chihuahua, 2020. [Consulta: 9 septiembre 2025]. Disponible en: https://iclei.org

SIGMUN. *Sistema de Información Geográfica Municipal*. [en línea]. Municipio de Chihuahua, 2023. [Consulta: 9 septiembre 2025]. Disponible en: https://implanchihuahua.org

14. CRÉDITOS

Mta. María Eugenia Campos Galván
Gobernadora del Estado de Chihuahua

Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez
Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
Director de Desarrollo Urbano

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

Propietario y promovente
Cementos de Chihuahua S.A. de C.V.

Responsable técnico
Arq. Ana Evelia Zamora Fierro
Director Responsable en Urbanismo No. 08