

*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., sábado 03 de octubre de 2026.

No. 79

Folleto Anexo

ACUERDO N° 131/2026

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

S-MART EQUUS

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

ACUERDO 131/2026

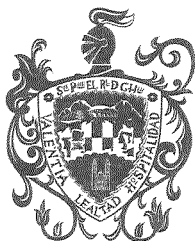
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintiséis de agosto del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"S-MART Equus"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Fracción 2 de la Parcela 309, Z-2, P 2/3 del Ex Ejido La Concordia de esta ciudad, con superficie de **15,218.70** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los un días del mes de octubre 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. 16/2026**

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 26 de agosto del año 2026, dentro del punto número nueve del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joni Barajas González, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C.P. Leonardo Gutiérrez Villa, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria 2003, S.A. de C.V., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "S-MART Equus", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 2 de la Parcela 309, Z-2, P 2/3 del Ex Ejido La Concordia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 15,218.70 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

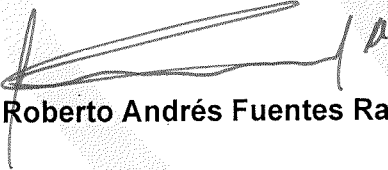
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C.P. Leonardo Gutiérrez Villa, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria 2003, S.A. de C.V.

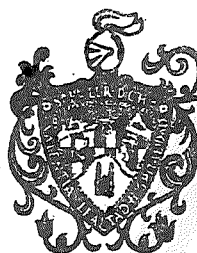
SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "S-MART Equus", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Fracción 2 de la Parcela 309, Z-2, P 2/3 del Ex Ejido La Concordia de la ciudad de Chihuahua con superficie de 15,218.70 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios.**

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"S-MART EQUUS"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C.P. Leonardo Gutiérrez Villa**, en su carácter de representante legal de **Inmobiliaria 2003, S.A. de C.V.**, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**S-MART Equus**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 2 de la Parcela 309, Z-2, P 2/3 del Ex Ejido La Concordia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 15,218.70 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C.P. Leonardo Gutiérrez Villa**, en su carácter de representante legal de **Inmobiliaria 2003, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**S-MART Equus**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 2 de la Parcela 309, Z-2, P 2/3 del Ex Ejido La Concordia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 15,218.70 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

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

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

1. **Solicitud** signada por el C.P. Leonardo Gutiérrez Villa, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria 2003, S.A. de C.V.;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Leonardo Gutiérrez Villa;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 635** de fecha 19 de febrero de 1998, otorgada ante el Lic. Rodolfo Espinosa Martínez, Notario Público número 11 del Distrito Judicial Bravos, hace constar la protocolización de los estatutos sociales de la escindida denominada Inmobiliaria 2003, S.A. de C.V., de la escidente denominada Plaza Coloso, S.A. de C.V., en asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 17 de enero de 1998;
4. **Copia certificada del Poder** de fecha 15 de mayo de 1998, otorgado ante el Lic. Rodolfo Espinosa Martínez, Notario Público número 11 del Distrito Judicial Bravos, que otorga Inmobiliaria 2003, S.A. de C.V., a través del presidente del consejo de administración en favor del señor Leonardo Gutiérrez Villa, otorgándole las facultades de pleitos y cobranzas, así como actos de administración;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,867** de fecha 11 de diciembre del 2023, otorgada ante la Lic. Cynthia Margarita Aguilar Caballero, aspirante al Ejercicio del Notariado, Notaria Auxiliar de la Notaria Publica número 10 para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por separación de su titular, Lic. Luis Calderón de Anda, para hacer constar la cancelación de reserva de dominio de un contrato de compraventa que celebraron a través de la escritura pública número 10,656 de fecha 25 de octubre del 2023, por una parte, Proyectos, Construcción y Conservación, S.A. de C.V., representada por el señor Manuel Enrique Hinojos Chávez, como la parte Vendedora y por otra parte, el señor Leonardo Gutiérrez Villa en representación de Inmobiliaria 2003, S.A. de C.V., como la parte Compradora, respecto a la Fracción 2 de la Parcela 309, Z-2, P 2/3, ubicada en el Ex Ejido La Concordia de esta ciudad con una superficie de 15,218.70 metros cuadrados, inscrita con folio real 3121156 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.00121/2026** de fecha 17 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 345/2026** de fecha 14 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.00210/2026** de fecha 23 de abril 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/0454/2026** de fecha 06 de mayo del 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que, si se cuenta con tres comités de vecinos en la zona;
11. **Oficio DASDDU/237/2026** de fecha 4 de junio del 2026, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual le informa al señor Noe Baca Almanza, presidente del comité de vecinos de la colonia San Agustín, Cerrada San Gregorio, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
12. **Oficio DASDDU/235/2026** de fecha 4 de junio del 2026, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual le informa al señor José Augusto González Pérez, presidente del comité de vecinos de la colonia Portal del Real Etapa XII, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
13. **Oficio DASDDU/236/2026** de fecha 4 de junio del 2026, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual le informa a la señora María Daniela Carrasco Olveda, presidente del comité de vecinos de la colonia San Agustín, Cerrada Maniqueo, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
14. **Oficio DDUE.SPU.AS.00212/2026** 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 10 días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio SJ/DRPA/0341/2026** 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;
16. **Copia simple del certificado de pago del impuesto del predial 2026-149288** de fecha 20 de enero del 2026, emitido por el Municipio de Chihuahua;
17. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 23 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 10 de agosto del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó el estudio de planeación por unanimidad de votos;
18. **Oficio DDUE.SPU.AS.00510/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 12 de agosto de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Vial, el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios;

CUARTO. Mediante oficio DDUE.SPU.AS.00510/2026 de fecha 12 de agosto de 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y

Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Vial el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 23 celebrada el día 10 de agosto del 2026, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"S-MART Equus"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 2 de la Parcela 309, Z-2, P 2/3 del Ex Ejido La Concordia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 15,218.70 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C.P. Leonardo Gutiérrez Villa, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria 2003, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"S-MART Equus"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Fracción 2 de la Parcela 309, Z-2, P 2/3 del Ex Ejido La Concordia de la ciudad de Chihuahua con superficie de 15,218.70

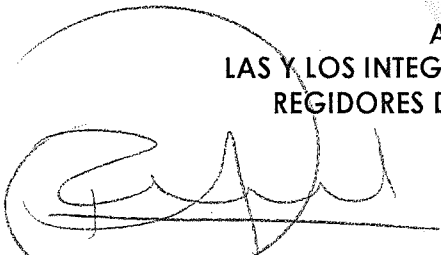
metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal a los 26 días del mes de agosto del año 2026.

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



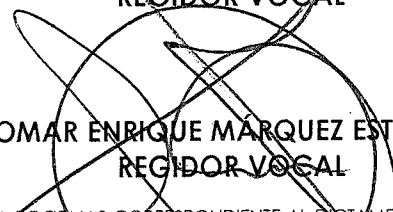
ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA

ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

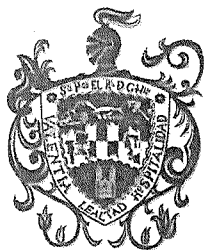


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C.P. LEONARDO GUTIÉRREZ VILLA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA 2003, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "S-MART EQUUS", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN 2 DE LA PARCELA 309, Z-2, P 2/3 DEL EX EJIDO LA CONCORDIA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA CON SUPERFICIE DE 15,218.70 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCION DE PROGRAMACION URBANA
DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: DDUE.SPU.AS.00510/2026
EXPEDIENTE No.: AS2025-40

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS MENORES

Chihuahua, Chih., a **12 DE AGOSTO 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 **INMOBILIARIA 2003 S.A. DE C.V.** en su carácter de propietario del predio identificado como **Fracción 2 de la Parcela 309 Z-2 P 2/3, Ex Ejido La Concordia**, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de **15,218.70 m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**S-MART EQUUS**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo Habitacional H45 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Comercio y servicios**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00121/2026 de fecha 17 de marzo de 2026**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**S-MART EQUUS**" solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio 345/2026 de fecha 14 de abril de 2026**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**S-MART EQUUS**".

Por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00210/2026 de fecha 23 de abril 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 DDHE/0454/2026 de fecha 6 de mayo de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de **Oficio DASDDU/235/2026, Oficio DASDDU/236/2026 y Oficio DASDDU/237/2026 de fecha 04 de junio de 2026** emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se informa a los comités de vecinos Portal del Real etapa XII, San Agustín Cerrada Maniqueo y San Agustín Cerrada San Gregorio, no se recibe respuesta por parte de comités.

Que por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00212/2026 de fecha 23 de abril de 2026**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la

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

Con **Oficio SJ/DRPA/0341/2026 de fecha 7 de mayo de 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado "**S-MART EQUUS**" fue presentado en la **Vigésimo Tercera Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **10 de agosto de 2026** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto vial** el cambio de uso de suelo **a Comercio y servicios**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por 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. Oficio DDUE.SPU.AS.00121/2026 de fecha 17 de marzo de 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.
6. Oficio 345/2026 de fecha 14 de abril de 2026 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
7. Oficio DDUE.SPU.AS.00210/2026 de fecha 23 de abril 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.

8. Oficio DDHE/0454/2026 de fecha 6 de mayo de 2026 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comités de Vecinos.
9. Oficio DASDDU/235/2026, Oficio DASDDU/236/2026 y Oficio DASDDU/237/2026 de fecha 04 de junio de 2026 emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos.
10. Oficio DDUE.SPU.AS.00212/2026 de fecha 23 de abril 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 SJ/DRPA/0341/2026 de fecha 7 de mayo de 2026 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Vigésimo Tercera Sesión Extraordinaria del día 10 de agosto de 2026 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE


Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología



Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 08 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 28 DÍAS DEL MES DE Agosto 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
CAMBIO DE
USO DE
SUELO

“S-MART
EQUUS”

NOVIEMBRE 2025



*Modificación Menor al PDU 2040 S-Mart Equus***INDICE****I. INTRODUCCIÓN****II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA**

II.1 PROCESO DE APROBACIÓN

II.2 AMBITO FEDERAL

II.3 AMBITO ESTATAL

II.4 AMBITO MUNICIPAL

III. ANTECEDENTES

III.1 ALCANCE DEL PLAN

III.2 DISPOSICIONES DEL PLAN DE
DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE
CHIHUAHUA VISION 2040 III.3 CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL
DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y
ECONÓMICO DEL MUNICIPIO III.4 RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA
.....

III.5 ESTRUCTURA URBANA.....

III.6 ORGANIZACIÓN ESPACIAL

III.7 ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO

IV. DIAGNÓSTICO

IV.1 MEDIO NATURAL

IV.2 MEDIO FISICO

IV.3 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

V. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO**VI. NORMATIVO**VI.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO
2019-2024 VI.2 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-
2027 VI.3 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO
2021-2024 VI.4 CONDICIONANTES DEL PLAN DE
DESARROLLO URBANO 2040 DE LA CIUDAD
DE CHIHUAHUA

VI.5 OBJETIVOS GENERALES

VI.6 OBJETIVOS PARTICULARES

VI.7 NORMATIVIDAD DEL P.D.U.....

VI.8 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE
CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS
PARA EL MUNICIPIO VI.9 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA
EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**VII. ESTRATEGIA**

VII.1 ESTRATEGIA GENERAL

VII.2 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO
.....

VII.2 USOS DE SUELO

VII.3 ESTRUCTURA VIAL

VII.4 INFRAESTRUCTURA

VII.5 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

VIII. INSTRUMENTAL VIII.1 INSTRUMENTOS PARA LA
NORMATIVIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL
DESARROLLO URBANO VIII.2 INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL
DESARROLLO URBANO INTEGRAL,
COMPACTO Y CONTINUO**IX. BIBLIOGRAFÍA.....****X. CRÉDITOS****XI. ANEXO GRÁFICO**

I. INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana se formula con la finalidad de realizar una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 (séptima actualización), que consiste en el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 1, para un predio con giro destinado a "Licorería en tienda de supermercado" localizado al sureste de la ciudad.

Este estudio tiene como objetivo aportar elementos técnico-urbanos que respalden la solicitud de modificación menor en el cambio de uso de suelo, con el fin de obtener la autorización correspondiente. Dicha autorización permitirá formalizar los cambios propuestos y contribuir al desarrollo ordenado y a la consolidación de la zona. Asimismo, se busca fomentar la generación de empleos directos para la comunidad, así como promover la ocupación de espacios subutilizados dentro de la mancha urbana, siguiendo patrones coherentes y compatibles con los usos y destinos ya existentes.

Es fundamental promover un desarrollo urbano más equilibrado, priorizando la atención a las zonas que ya cuentan con infraestructura y equipamiento capaces de generar beneficios directos e inmediatos para la sociedad. Esto implica optimizar el uso de dichos recursos mediante un ordenamiento urbano adecuado, con el propósito de alcanzar un balance armónico entre vivienda, servicios, industria, empleo, educación y espacios para el esparcimiento.

Es de suma importancia la ocupación y utilización del suelo de manera equilibrada, ordenada y congruente, lo cual permita mantener una compatibilidad de usos y actividades.

El Estado y Municipio requieren de equipamiento complementario para los desarrollos de vivienda ya construidos y en proceso de consolidación, además de ser un factor de desarrollo económico permitiendo atraer inversiones, utilizando obras de infraestructura, coadyuvar al desarrollo equilibrado de las ciudades, el cuidado del medio ambiente y los recursos naturales y la ordenación del territorio.

A través de este estudio se pretende asignar al predio objeto, un uso de suelo comercial, para complementar los usos actuales y cumplir con las necesidades de actividades comerciales, servicios y equipamiento urbano.

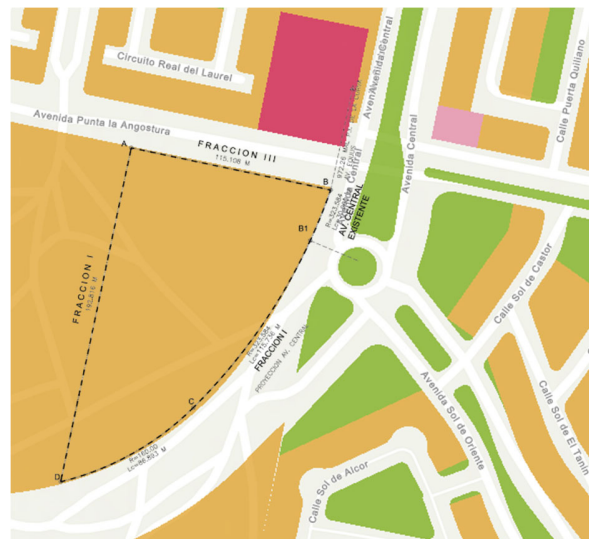


Gráfico 1. Ubicación del predio. (PDU 2040 Séptima actualización).

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.1 PROCESO DE APROBACIÓN

Para el proceso de aprobación, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua establece:

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

III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:

Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de las personas y grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, así como en sus modificaciones.

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

I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

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

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

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

I El municipio de que se trate.

II El Poder Ejecutivo del Estado.

III La Secretaría.

IV El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

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

II.2 ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su constitución política con las reformas a los Artículos 25, 26 y 27, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 03 de febrero de 1983.

En el **Artículo 25** se menciona que corresponde al Estado, la rectoría del desarrollo nacional, la

planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional; al desarrollo nacional concurrirán con responsabilidad social, los sectores público, social y privado y que, el sector público tendrá a cargo las áreas estratégicas.

En el **Artículo 26**, se establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al plan y a los programas de desarrollo. Establece la existencia de un plan nacional de desarrollo, al que se sujetaran obligatoriamente, los programas de la administración pública federal.

Las modificaciones a la constitución política de los estados unidos mexicanos en sus **artículos 27, 73 y 115**, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los planes de desarrollo urbano en el país.

En el **Artículo 27** se dispone que: “la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público... en consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;”

El **Artículo 73**, fue adicionado con adecuaciones que facultaron al Congreso de la Unión para expedir leyes que establecieron la concurrencia del gobierno Federal, Estatal y de los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de asentamientos humanos.

El **Artículo 115** constitucional faculta a los Municipios, en los términos de las leyes Federales

y Estatales relativas para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. cuando la federación o los estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; y para, en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

LEY DE PLANEACIÓN

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación nacional del desarrollo, y las bases de integración y funcionamiento del sistema nacional de planeación democrática.

El Artículo 3, dentro del párrafo segundo menciona que: “mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados”.

En el artículo 20 se menciona que: “en el ámbito del sistema nacional de planeación democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta ley”.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Las disposiciones de esta Ley asentadas en su artículo 1°, tienen como objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que

tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

VI. Impulsar y promover la conformación de institutos metropolitanos de planeación junto con los municipios que conforman una zona metropolitana determinada, así como participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes; así como para crear y mantener un instituto multi-municipal de planeación, cuando los municipios se encuentren por debajo de un rango de población menor a cien mil habitantes;

VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los Asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la Vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

XXVI. Impulsar y promover un instituto municipal de planeación, cuando se encuentre en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la federación, los estados, el distrito federal y los municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 Fracción XXIX - g de la constitución;

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

X. El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta ley y de las disposiciones que de

ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En el Capítulo IV titulado, Instrumentos de la Política Ambiental, en su Sección IV de la Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos, Artículo 23, se establecen los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano. Lo anterior con objeto de contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de asentamientos humanos.

II.3 ÁMBITO ESTATAL CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del sistema estatal de planeación democrática, para que el ejecutivo estatal coordine sus actividades de planeación con el ejecutivo federal y con los ayuntamientos de los municipios del estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta ley; y para la concertación de acciones con los sectores

social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Entre sus artículos relativos a la planeación se encuentran:

Artículo 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del gobierno del estado y de los gobiernos municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la constitución política del estado libre y soberano de chihuahua.

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

Artículo 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A nivel estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales
 - Especiales
 - Institucionales
- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el sector público y de concertación con los sectores social y privado.

II. A nivel municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
- b) Los Programas Operativos Anuales.
- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
- d) Los Convenios de Coordinación entre el sector público, y de concertación con los sectores social y privado.

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos

sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del plan estatal de desarrollo y de los planes municipales de desarrollo y los demás programas a que se refiere esta ley.

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

LEY DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y tiene por objeto garantizar el derecho de toda persona a un medio ambiente sano y saludable.

Artículo 7. Corresponde al Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría:

I. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en la presente Ley, en congruencia con los que, en su caso, haya formulado la Federación.

III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, coordinándose, en su caso, con las demás dependencias del Ejecutivo Estatal, según sus respectivas esferas de competencia, con los municipios de la Entidad o con la Federación.

IX. Evaluar el impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere esta Ley.

XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

Artículo 8. Corresponde a los municipios de la Entidad, dentro de sus respectivas jurisdicciones:

I. La formulación, conducción, evaluación, difusión e implementación de la política ambiental del municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado.

II. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta Ley y la preservación, restauración y conservación del equilibrio ecológico en los ecosistemas y la protección al ambiente, que causen o puedan causar actividades que se

realicen en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado.

IX. Otorgamiento de las autorizaciones para el uso del suelo y de las licencias de construcción u operación, dependiendo del resultado satisfactorio de la evaluación de impacto ambiental, en el caso de proyectos de obras, acciones y servicios que se mencionan en esta Ley.

Artículo 19. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la cooperación ciudadana, en todos los niveles, para lograr que el equilibrio ecológico y protección al ambiente, sea considerado una corresponsabilidad ciudadana y cada uno de los habitantes dé cabal cumplimiento a sus obligaciones y responsabilidades en esta materia.

Artículo 27. En la planeación del desarrollo económico sustentable del Estado, deberán ser considerados la política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

Artículo 28. En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano, y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación del impacto ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el Estado.

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

I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las

tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

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

IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

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

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:

I. Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes.

IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes

provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.

V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevará a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el acceso al espacio público, y los equipamientos.

VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.

VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.

VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

Artículo 9. La aplicación de esta Ley corresponde al Congreso del Estado, al Gobierno Estatal, así como a los gobiernos de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 10. Corresponde al Poder Legislativo del Estado:

I. Decretar la fundación y la desaparición de centros de población, a solicitud del Ejecutivo del Estado y de conformidad con las leyes en la materia.

II. Autorizar al Ejecutivo del Estado para que celebre convenios sobre los límites del Estado.

III. Autorizar los límites municipales y los fundos legales o de límites de los centros de población o su modificación, conforme a las disposiciones de la Constitución Política del Estado, del Código Municipal para el Estado y de la presente Ley.

IV. Resolver las controversias por límites territoriales, que se susciten entre municipios del

Estado, de conformidad con lo que establece la Constitución Política del Estado, el Código Municipal para el Estado, la Ley de Límites Intermunicipales del Estado y la presente Ley.

V. Hacer las observaciones que permitan fincar responsabilidades por las fallas incurridas en el abatimiento del déficit de los índices prioritarios de desarrollo sostenible.

VI. Las demás que le otorgan esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

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

III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.

V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.

VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.

IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

XII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano y proyectos de vivienda de mediana y alta densidad.

XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población.

XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de las personas y grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, así como en sus modificaciones.

XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.

XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio

Artículo 14. Los municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el ejercicio de funciones públicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 27. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán y apoyarán la operación de los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

IV. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

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

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

Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

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

I. El municipio de que se trate.

II. El Poder Ejecutivo del Estado.

III. La Secretaría.

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite

del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

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

Artículo 210. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las

cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en esta Ley, la reglamentación, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación, y serán las siguientes:

I. Constancia de Zonificación.

II. Licencia de uso de suelo.

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA

Este Código contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la administración pública municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado.

Entre otras disposiciones se encuentran:

En el Capítulo III, el cual se titula "Las Facultades y Obligaciones de los Ayuntamientos", básicamente se hace mención a los siguientes artículos:

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. concurrir con los gobiernos estatal y federal en:

- a) El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
- b) El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
- c) La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;
- d) La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;
- e) La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente.

Artículo 72. Son atribuciones del director de Desarrollo Urbano Municipal, las siguientes:

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;

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

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

IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;

V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

VI. Participar en la creación y administración de áreas naturales protegidas de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;

VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;

Artículo 85. Cada municipio podrá contar con un Consejo de Planeación Urbana Municipal, que se integrará con representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad y servirá de auxiliar al Municipio en la planeación urbana. En los municipios de más de setenta y cinco mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo.

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por un Presidente que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecto; deberá ser experto en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y un Secretario Técnico que será nombrado por el Presidente Municipal.

El presidente tendrá voto de calidad; el Secretario será el encargado de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión del Presidente, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

Artículo 87. El Presidente Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el municipio, por:

- I. Un representante del Gobierno del Estado;
- II. Un representante del Gobierno Federal;
- III. Dos representantes de la Administración Municipal;
- IV. Dos Regidores;
- V. Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- VI. Un representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- VII. Un representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- VIII. Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- IX. Un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- X. Los demás que el propio consejo determine.

Artículo 91. El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:

- I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales,

estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

V. Participar en la formulación y actualización del Reglamento de Construcciones;

VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del municipio;

VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;

VIII. Recomendar al ayuntamiento la presentación de iniciativa de ley al congreso del estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del municipio;

X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que de seguimiento a la ejecución de una obra determinada;

XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y

XII. Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

II.4 ÁMBITO MUNICIPAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;

II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;

III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;

IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;

V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;

VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;

VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;

VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento;

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;

c) La utilización de la vía pública;

d) Las autorizaciones para la fusión, subdivisión, re lotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del Municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y

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

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

I El Ayuntamiento;

II El Municipio;

III El Presidente Municipal; y

IV La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Solicitar al Ejecutivo del Estado de que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;

III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los Convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

IV. Participar en la construcción, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios coordinados que se suscriban;

V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y

para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;

VIII. Vigilar que, en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;

IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planeados,

X. Las demás que otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, e dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, u vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;

III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible,

así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

VII. Realizar, promover y conectar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la presentación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;

VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación u actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;

IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación

ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

VIII. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;

X. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;

XI. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana.

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible:

I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

II. El comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN, y

IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de os asentamientos humanos y el desarrollo urbano

sostenible de los centros de población de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sisea Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenibles;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros e Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

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

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

II. El Municipio formulara el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;

IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planeamientos de los interesados. Simultáneamente, la

dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. El Municipio deberá dar respuesta a los planeamientos de a la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y

VII. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Límite del Centro de Población;
- II. No se altere la delimitación entre áreas urbanizables y las no urbanizables,

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

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

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

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

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

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

Artículo 75. Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de

Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetaran a lo siguiente:

- I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;
- V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

III. ANTECEDENTES

III.1 ALCANCE DEL PLAN.

El predio objeto del presente estudio de planeación urbana, con una superficie de **15,218.70 m²** se localiza al sur de la ciudad.

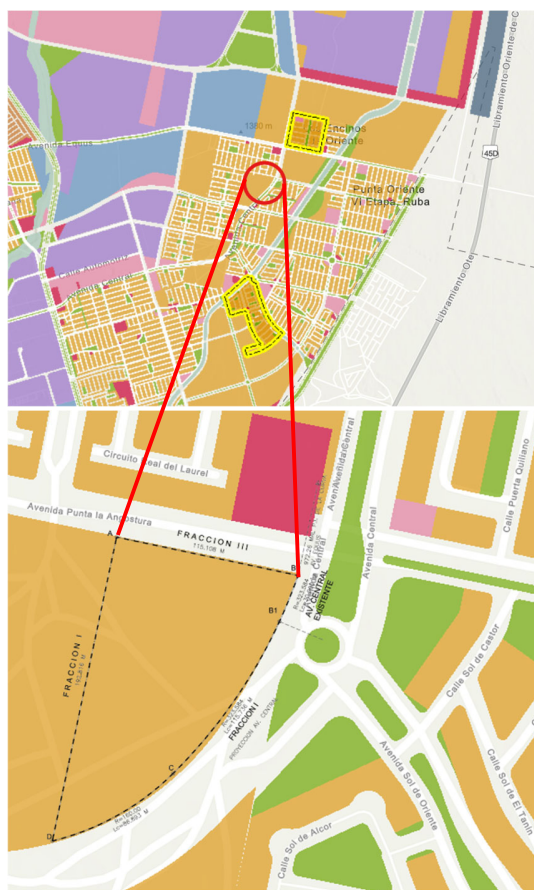


Gráfico 2. Estructura urbana. (PDU 2040 Séptima actualización).

El área de estudio se define a partir de las zonas homogéneas previamente identificadas, considerando un contexto lo suficientemente amplio que permita reconocer las distintas variables urbanas que influyen en el análisis realizado.

Con ello, se busca fomentar la generación de empleos directos para la comunidad, así como promover la ocupación de espacios subutilizados

dentro de la mancha urbana, siguiendo patrones coherentes y compatibles con los usos y ocupaciones ya existentes.

Con una superficie aproximada de 3,881,183.58 hectáreas, el área de estudio se delimita de la siguiente manera:

Al norte con la Av. Equus, al sur con C. Praderas del Alto Veld y Av. Sol de Oriente, al este con Periférico Francisco R. Almada y al Oeste con Av. Praderas de Madagascar y C. Metal Mecánica.

El predio objeto del presente estudio de planeación, será el área normativa. Se encuentra localizado en la Av. Central No. 8701 en Ejido la Concordia de esta ciudad. (Ver plano D1.0)

CUADRO DE CONSTRUCCION				
LADO	DISTANCIA (MTS.)	PUNTO	COORDENADAS UTM METROS	
			X	Y
A-B	115.108	A	406,556.600	3,171,080.544
		B	406,669.219	3,171,056.737
B-B1	R=323.584 Lc=30.900	B'	406,657.646	3,171,028.098
B1-C	R=323.584 Lc=115.736	C	406,591.638	3,170,933.781
C-D	R=160.000 Lc=86.893	D	406,516.723	3,170,891.897
D-A	192.816	A	406,556.600	3,171,080.544
SUPERFICIE = 15,218.70 m ²				

Gráfico 3. Cuadro de construcción del polígono. (Elaboración propia).

II.2 DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 séptima actualización, es el instrumento técnico jurídico administrativo que regula el desarrollo urbano de la ciudad, fue aprobado y publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Estado número 24, el día 23 de marzo del 2024, Acuerdo No. 16/2024.

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

La planeación debe establecer políticas y criterios para generar los cauces que agrupan y orientan las estrategias del Plan.

LA DIVERSIFICACIÓN Y MEZCLA DE USOS DEL SUELO

La combinación de usos de suelo —comercial, residencial, recreativo, escolar y otros— en un mismo espacio urbano permite que las necesidades cotidianas de los habitantes se satisfagan en distancias cortas, accesibles a pie o en bicicleta. Esta proximidad fomenta comunidades

dinámicas, diversas y llenas de vida. En general, la variedad de usos atrae a las personas a realizar compras, convivir y habitar barrios con alta intensidad de actividad. La integración de usos es, por tanto, esencial para crear entornos agradables donde vivir, trabajar y disfrutar.

Históricamente, la segregación de usos del suelo se implementó para proteger a las comunidades de actividades incompatibles con el desarrollo sano de zonas habitacionales. Sin embargo, esta práctica ha derivado en patrones de desarrollo suburbano donde tiendas, viviendas y escuelas se encuentran tan alejadas entre sí que sólo es posible acceder a ellas en automóvil, generando dependencia vehicular y fragmentación urbana.

La implementación de una política de usos mixtos debe ir acompañada de la elaboración de mejores reglamentos urbano-ambientales y de innovación en el sector privado, de modo que cada uso pueda absorber los impactos negativos derivados de su actividad dentro de su propio predio o construcción. Esto permitiría evitar la separación estricta entre espacios de trabajo, comercio, estudio y vivienda.

El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve precisamente esta integración de usos como componente clave para construir comunidades más habitables. En este sentido, se propone el uso de suelo Comercial y de Servicios para el predio en cuestión, cuyas dimensiones y ubicación ofrecen el potencial de responder a las necesidades de la zona. Se busca así habilitar espacios adecuados para la oferta de equipamiento urbano, comercial, de servicios y recreativo, que de otro modo tienden a establecerse en sitios no aptos para tales fines.

Por lo anterior, estos puntos de concentración de actividades complementarias al uso habitacional — predominante en la zona— contribuyen al desarrollo ordenado de satisfactores urbanos, evitando desplazamientos largos, tiempos excesivos de traslado y facilitando el acceso a necesidades básicas dentro de esta zona de reciente crecimiento. Aprovechando la

infraestructura existente en vialidades y servicios, se justifica la factibilidad del cambio de uso de suelo para el predio motivo del presente documento.

NORMATIVIDAD URBANISTICA

Conforme a lo establecido en El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 séptima actualización, se tiene la siguiente normatividad conforme al uso de suelo para el predio objeto del presente estudio:

HABITACIONAL H45:

- | | |
|----------------|----------------------|
| • Lote mínimo: | 90.00 m ² |
| • COS | 0.60 |
| • CUS | 1.50 |
| • Frente: | 6.00 m |

II.3 CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

El municipio de Chihuahua ocupa un lugar destacado en el desarrollo económico nacional, posicionándose entre las ciudades más competitivas del país para invertir, vivir y emprender. No obstante, enfrenta importantes retos para continuar promoviendo la atracción de nuevas empresas, la generación de empleos y la mejora en la calidad de vida de sus habitantes. Muchos de estos desafíos están vinculados a factores urbanos, lo que exige definir estrategias generales y específicas para atenderlos de manera efectiva.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable, tanto para atraer y consolidar inversiones en equipamiento comercial, como para estimular el emprendimiento local. La meta es elevar el nivel de empleo, diversificar la economía y fortalecer la región mediante un desarrollo productivo más vigoroso, menos dependiente y capaz de enfrentar los retos de la globalidad sin descuidar las necesidades locales.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda realizado por el INEGI en 2020, el estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes, de los cuales 937,674 residen en el municipio de Chihuahua. La ciudad concentra el 98.7% de la población municipal (925,762 habitantes), lo que subraya la importancia de una planeación urbana enfocada en fraccionamientos, usos de suelo, densidades y predios subutilizados, con el propósito de ofertar suelo para un desarrollo urbano sostenible.

El aprovechamiento de terrenos urbanos que ya cuentan con infraestructura a pie de lote representa una premisa clave para asegurar la continuidad de la planificación sin riesgos de saturación. Además, se capitalizan las ventajas de localización y servicios existentes, lo que permite una ocupación más eficiente del territorio.

En este contexto de transformación urbana, las tendencias actuales requieren una participación activa de los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal), así como de los sectores social y privado, para la planeación y solución de los problemas locales.

El municipio de Chihuahua se ubica en el centro del estado y representa el 3.4% de su superficie total. Está conformado por una localidad urbana y 412 rurales, concentrando el 25% de la población estatal. La ciudad de Chihuahua, reconocida dentro del Sistema Urbano Nacional como un polo de desarrollo estratégico, se encuentra en la confluencia de importantes ejes carreteros nacionales e internacionales. Ha sido designada como cabecera regional dentro de la "Región I Centro-Noreste", debido a sus funciones clave en el desarrollo estatal y a la red de localidades que se articulan con este centro urbano, cubriendo la totalidad del territorio chihuahuense.

El sistema urbano estatal clasifica a la ciudad de Chihuahua como un centro estatal, conurbado con los municipios de Aldama y Aquiles Serdán, y la integra en los corredores prioritarios y ejes carreteros que fortalecen su conectividad y vocación logística.

- El internacional Ciudad Juárez-Jiménez.
- Corredor al Pacífico entre Ojinaga y los Mochis, Sinaloa.
- El corredor agro-industrial y de servicios entre Ciudad Juárez-Zacatecas.

Asimismo, se integra a los sistemas urbanos de soporte al turismo:

- Corredor carretero de turismo internacional Ciudad Juárez - Villa Ahumada - Chihuahua - Delicias - Camargo - Jiménez.

Sistema de turismo de negocios:

- Ciudad Juárez - Chihuahua - Delicias.

Sistemas urbanos de soporte a la producción agrícola y procesamiento de alimentos:

- Chihuahua- Delicias, Camargo- Jiménez.

El objetivo estratégico del Eje Uno del Plan Estatal de Desarrollo, en el rubro de "Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua", es Mejorar las condiciones sociales y reducir las brechas de desigualdad al fortalecer el acceso a los derechos sociales, con énfasis en salud, educación y deporte, para lograr un solo Chihuahua orgulloso de sus raíces e identidad cultural.

FUENTE: *Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. 2022-2027.*

La ubicación y dimensiones del predio ofrecen condiciones favorables que respaldan la viabilidad de un cambio de uso de suelo. Su localización, colindante con zonas habitacionales similares al uso propuesto, le otorga una posición estratégica dentro del tejido urbano. Esta situación refuerza su potencial para consolidarse como un subcentro urbano, contribuyendo al desarrollo ordenado y funcional del entorno inmediato.

AMBITO URBANO

Como se ha mencionado, la ciudad de Chihuahua es reconocida como un polo de desarrollo regional debido a su ubicación estratégica y a la concentración de actividades industriales, comerciales y de servicios. Además, alberga las sedes de los gobiernos estatal y municipal, y cuenta con la mayor capacidad instalada en servicios especializados de educación, salud, finanzas y administración en todo el estado.

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, establece un sistema vial estructurado en anillos periféricos —existentes y propuestos— que se conectan con las zonas internas mediante vialidades radiales. Este esquema contempla también el mejoramiento de la red vial a través del rediseño de intersecciones, la construcción de distribuidores viales y pasos a desnivel, con el objetivo de hacer más eficiente y fluida la movilidad urbana.

Chihuahua, como una de las principales ciudades del estado, ha crecido como nodo concentrador y distribuidor de actividades comerciales, desarrollando una oferta de servicios con diversas mezclas de giros que responden a las necesidades de cada subcentro urbano. Su conectividad regional se ve fortalecida por cuatro accesos estratégicos: al norte, la carretera federal 45 (Ciudad Juárez–Chihuahua); al noreste, la carretera 16 hacia Ojinaga; al sureste, la carretera 45 hacia Delicias; y al poniente, la carretera 16 con destino a Cuauhtémoc. Estas vías facilitan la comunicación regional y potencian el desarrollo económico.

El predio objeto del presente estudio se localiza al oriente de la ciudad y actualmente cuenta con un uso de suelo asignado como Habitacional H45, según el Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040. No obstante, dadas sus características físicas, ubicación estratégica y el contexto urbano inmediato, se propone su cambio a **Comercio y Servicios Tipo 1**.

Este polígono se encuentra inserto en una zona con una mezcla de usos de suelo, entre los que se incluyen: Comercio y Servicios, Equipamiento General, Habitacional H45, así como Equipamiento y una pequeña porción de Industria Bajo Impacto y Mixto Moderado (ver plano D2.0). Esta diversidad de usos refuerza la viabilidad del cambio propuesto, al integrarse de manera coherente con el entorno urbano y contribuir a la consolidación de un subcentro funcional y bien conectado.

FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040. 2024

Dentro del área de estudio, que comprende una superficie de aproximadamente **3,881,183.58 hectáreas**, se localizan usos de suelo, para equipamientos urbanos y mixtos; la dinámica de crecimiento urbano de la ciudad ha propiciado recientemente la reconsideración de esta zona, aprovechando la infraestructura y accesibilidad, fomentando su el crecimiento en congruencia con la localización de unidades habitacionales y fuentes de trabajo. (Ver plano D4.0)

III.4 RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

La tenencia de la tierra en la zona oriente manifiesta en su mayoría propiedad privada; con grandes predios con proyecto o en proceso de fraccionamiento, o bien ya fraccionamientos individualizados en proceso de consolidación, sin embargo, el proceso de desarrollo de la zona ha generado una presión inmobiliaria que ha propiciado la traslación de dominio en los últimos años.

El entorno inmediato del predio refleja un proceso de urbanización ordenada y planificada,

caracterizado por el desarrollo de fraccionamientos como Punta Oriente, Sol de Oriente, Praderas del Sur, Los Encinos, Portal del Real, Jardines de San Agustín, entre otros, ubicados al oriente de la ciudad de Chihuahua. Esta zona se encuentra próxima a un área industrial regional que genera una cantidad significativa de empleos, lo que refuerza su vocación como subcentro urbano.

No obstante, se observa una carencia de equipamiento urbano instalado y de comercio con cobertura amplia, lo cual limita la atención adecuada a las necesidades de la población residente. Esta situación evidencia la oportunidad de fortalecer el subcentro mediante la incorporación de usos de suelo que permitan la instalación de servicios, comercio y equipamiento complementario, contribuyendo así al equilibrio funcional del área.

El predio en estudio comprende una superficie de **15,218.70 m²**. La propiedad está debidamente inscrita a nombre de la empresa **INMOBILIARIA 2003 S.A. DE C.V.**

La documentación en regla del predio fortalece la viabilidad y legalidad del proyecto en estudio, al estar alineada con las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano establecidas por el municipio. Este cumplimiento normativo garantiza que el proceso de cambio de uso de suelo se realice conforme a los marcos regulatorios vigentes, brindando certeza jurídica y respaldo institucional a la propuesta.

III.5 ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana se entiende como el conjunto de elementos que permiten el funcionamiento integral de la ciudad. En ella intervienen componentes físicos construidos, elementos naturales y factores socioeconómicos que condicionan su crecimiento y evolución.

Como configuración general del espacio urbano, la estructura urbana constituye uno de los aspectos clave en la organización territorial. Su análisis permite comprender cómo se distribuyen y articulan las funciones urbanas, así como los patrones de ocupación del suelo.

Está conformada por una estructura primaria o soportante, que actúa como generadora y orientadora del crecimiento urbano. Esta incluye el centro urbano, subcentros, centros de barrio y vecinales, zonas homogéneas, vialidades primarias, espacios abiertos, entre otros elementos que definen la lógica espacial de la ciudad.

Dentro del área de estudio del presente instrumento, las zonas homogéneas están constituidas con zonas habitacionales de densidad H45, conformadas por los fraccionamientos como Punta Oriente, Sol de Oriente, Praderas del Sur, Los Encinos, Portal del Real, Jardines de San Agustín, incluyendo sus etapas.

Para el predio en estudio, como ya se mencionó, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, establece un uso de suelo Habitacional H45

Otras zonas están constituidas por los usos mixtos, que preponderantemente se localizan al límite del polígono de estudio, sobre la Av. Equus.

El comercio que se desarrolla de manera incipiente, a un costado de la Av. Equus, Av. Central, Av. Praderas de Alto Velo, con comercio en pequeña escala como OXXO, la mayoría se encuentra en una fase de conformación ya que los predios indicados para tal uso, no se han desarrollado por completo, abonando a la necesidad de la zona de contar con mayor cantidad de Uso de Suelo Comercial y de Servicios para garantizar la cobertura en mejores condiciones de los desarrollos presentes.

Las vialidades que configuran la estructura urbana en el área de estudio son: Av. Equus, Av. Central vialidad primaria, aún en proceso de consolidación. Se identifican vialidades de secundaria en proceso de consolidación, como la Av. Praderas de Alto Velo. Además de la estructura de vialidades locales dentro de cada fraccionamiento y desarrollo habitacional.

III.6 ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La configuración espacial de la ciudad, y en consecuencia la localización de las actividades que en ella se desarrollan, tiene una influencia directa en la calidad de vida de sus habitantes, en la sostenibilidad ecológica del entorno y en la

dinámica de las relaciones sociales. Una adecuada distribución de usos y funciones urbanas permite optimizar los desplazamientos, reducir el impacto ambiental y fortalecer la cohesión comunitaria, contribuyendo así a un desarrollo urbano más equitativo y resiliente.

La ciudad debe funcionar como un sistema integral cuya finalidad principal sea garantizar la mejor calidad de vida para sus habitantes, minimizando al mismo tiempo el impacto medioambiental. Para lograrlo, es indispensable la conjunción de dos condiciones fundamentales: por un lado, un liderazgo político y social coherente con dicha finalidad; por otro, una estructura urbana, una distribución espacial de actividades y una gestión territorial orientadas al cumplimiento de estos objetivos.

Esta visión se traduce en metas concretas, tales como: asegurar que el derecho a disfrutar de la ciudad sea igual para todos sus habitantes; fomentar la cohesión social a través del diseño urbano; y reducir al mínimo el consumo energético asociado al transporte, así como el impacto ambiental y paisajístico de las infraestructuras de comunicación.

En este contexto, el predio objeto del presente estudio se ubica en la zona oriente de la ciudad de Chihuahua, en un entorno que concentra núcleos de actividad educativa como centros de cuidado diario, centros de desarrollo familiar y escuelas de nivel básico. La zona en análisis representa un **área de oportunidad estratégica**, al estar conformada mayoritariamente por usos de suelo habitacionales y encontrarse en un proceso de ocupación y consolidación paulatina. Esta condición permite una gestión urbana adecuada, orientada al fortalecimiento del tejido urbano y a la integración de servicios complementarios que contribuyan al desarrollo equilibrado de la ciudad.

III.7 ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Chihuahua es uno de los principales municipios con mayor ingreso per cápita y calidad de vida en el país, aunque actualmente enfrenta retos importantes como la competencia con otras regiones nacionales e internacionales, así como la provisión de la infraestructura y equipamiento necesario para sus habitantes.

La región de Chihuahua (Aldama, Aquiles Serdán, Chihuahua y General Trías) ocupa el primer lugar en el indicador global de competitividad sistémica en el Estado, según la consultoría regional.

FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040

De acuerdo a los datos proporcionados por el Instituto Mexicano para la Competitividad, A.C. (IMCO), el ingreso per cápita en Chihuahua en el año 2023 alcanzó los \$242,384.33, con una inversión por PEA (Población Económicamente Activa) de \$98.71.

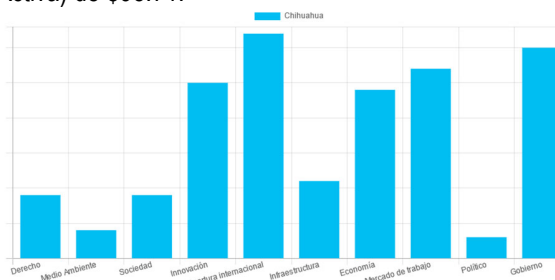


Gráfico 4. Índice de Competitividad Estatal 2023, (IMCO).

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio.

La ciudad de Chihuahua constituye el centro principal de influencia a nivel estatal por su diversidad de actividades y por ser la capital del estado. Dicha influencia no solo se circunscribe a su ámbito físico-espacial inmediato, sino que guarda relación con centros más distantes.

Hacia el norte, su radio de influencia alcanza a Ciudad de Juárez, Nuevo Casas Grandes, Ojinaga y Villa Ahumada. Hacia el sur la influencia directa es en ciudad Delicias, Hidalgo del Parral y Camargo. Al oriente la proximidad con Aldama incrementa la interrelación de actividades económicas y la posibilidad de asentamientos contiguos a Chihuahua dentro de los límites de Aldama y Aquiles Serdán, además de los actuales desarrollos habitacionales ubicados al sur-oriente de la ciudad, dentro de la zona conurbada.

Nivel Salarial	Rango de salarios mínimos	Personal ocupado
L1	De 1 a 2 SM	\$4,308 - \$12,922
L2	De 3 a 4 SM	\$12,923 - \$21,537
L3	De 5 a 6 SM	\$21,538 - \$30,153
L4	De 7 a 9 SM	\$30,154 - \$43,076
L5	De 10 a 14 SM	43,077 - 64,614
L6	Más de 15 SM	Más de 64,615

Gráfico 5. Nivel de ingresos, (PMD Municipio Chihuahua 2021-2024).

ALFABETISMO Y ESCOLARIDAD

De acuerdo con los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 realizado por el INEGI, la ciudad de Chihuahua presenta un grado promedio de escolaridad de 10.00 años, con más del 32% de la población con instrucción post-básica. El índice de analfabetismo se sitúa en 0.94%, lo que refleja avances significativos en materia educativa, pero también evidencia la necesidad de fortalecer la inversión en educación media superior y superior.

Considerando que Chihuahua capital constituye el principal centro de influencia estatal —por su carácter de sede gubernamental y por concentrar actividades económicas, administrativas, educativas y de servicios—, resulta prioritario continuar con los esfuerzos institucionales para reducir los rezagos educativos y ampliar la cobertura en niveles superiores.

En cuanto a la dinámica laboral, la Población Económicamente Activa (PEA) ha mostrado un crecimiento sostenido en los últimos años, impulsado por el dinamismo de sectores como la manufactura, el comercio, los servicios y, más recientemente, las tecnologías de la información. Actualmente, cerca del 43% de la población en Chihuahua capital cuenta con empleo; de este total, el 26% corresponde a población masculina y el 17% a población femenina, lo que refleja una participación creciente de ambos grupos en el mercado laboral.

SECTOR ECONÓMICO

De acuerdo a los datos publicados por el Censo de Población y Vivienda 2020, la ciudad de Chihuahua cuenta con una población ocupada de 390,789 habitantes. De ellos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, el 15.17 obtiene 2 salarios mínimos por su trabajo y el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos.

ANÁLISIS POBLACIONAL

De acuerdo al Censo 2020 del INEGI el Estado de Chihuahua cuenta con la población de 3'741,869 habitantes y el municipio de Chihuahua una población de 937,674 habitantes, lo que representa un 25.06% de la población estatal.

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI

El municipio de Chihuahua es el segundo con mayor población después del municipio de Juárez. Entre los dos concentran más del 63% de la población del estado.

De acuerdo al crecimiento histórico, el municipio de Chihuahua presenta un descenso en la tasa anual de crecimiento, pero la distribución territorial de la población refleja la migración interna del estado que se concentra en Juárez y Chihuahua, por esta causa hay demanda en el suministro de servicios, equipamientos y en la generación de empleos.

CRECIMIENTO HISTÓRICO

AÑO	POBLACIÓN DEL MUNICIPIO	INCREMENTO DE POBLACIÓN	TASA DE CRECIMIENTO
1940	56,805		
1950	87,000	30,195	3.5
1960	158,389	71,389	4.5
1970	277,099	118,710	4.3
1980	406,830	129,731	3.2
1990	530,783	123,953	2.3
1995	627,662	96,879	0.8
2000	671,790	44,128	0.3
2005	758,791	87,001	0.6
2010	819,543	60,752	0.4

Tabla 1. Crecimiento poblacional histórico del municipio de Chihuahua.

Fuentes: Sexto Censo General de Población 1940; Séptimo Censo general de Población 1950; VIII Censo General de Población 1960; IX Censo General de Población 1970; X Censo General de Población y Vivienda 1980; XI Censo general de Población y Vivienda 1990; Censo de Población y Vivienda 1995; XII Censo general de Población y Vivienda 2000; II Censo de Población y Vivienda 2005; Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

De acuerdo a los datos del INEGI, la población para el municipio al año 2020 es de 937,674 habitantes. Considerando que en la ciudad de Chihuahua se asienta cerca del 98% de la población del municipio, se indica con 925,762 habitantes, es importante considerar la planeación referente a fraccionamientos, usos de suelo, densidades y predios urbanos subutilizados con el propósito de estar en condiciones de ofertar suelo para su desarrollo, así como para equipamientos y fuentes de trabajo.

En general, la estructura de la población es joven, ya que el 47% de la población del municipio de

Chihuahua es menor de 29 años y el 53% tiene de más de 30 años, mientras que la edad media se estima en 21 años. Esto significa que la ciudad deberá prepararse para la demanda de una población joven, con los requerimientos de espacios y fuentes de empleo.

Dentro del área de estudio, se identifica una población de 18,323 habitantes, de acuerdo a la información que aporta el Censo de Población y Vivienda INEGI 2020, misma que se asienta en 10 áreas geo-estadísticas básicas (AGEB'S). Ver plano D6.0

Esta población representa el 1.9% del total de la ciudad; asimismo, en la zona de estudio se contabilizaron 7,057 viviendas habitadas arrojando un 2.34% con respecto al total de viviendas en la ciudad; en las cuales se identifica 3.0 habitantes promedio por vivienda; con respecto a los servicios básicos, la mayoría de estas viviendas están conectadas a la red de drenaje sanitario; cuentan con agua potable y reciben suministro de energía eléctrica.

VALORES DEL SUELO

La definición de los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua está determinada por diversos factores que inciden sobre el valor de la tierra como son: la topografía, el tipo de suelo, los servicios e infraestructura con que cuenta, entre otros.

Con base en los datos de la Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal del Año 2025 del Municipio de Chihuahua, que fija la base catastral para el cálculo de las contribuciones en la materia, es la zona oriente la que presenta valores del suelo y edificaciones de mayor cuantía.

De acuerdo con lo anterior, los valores del suelo en los asentamientos que se localizan dentro del área de estudio, oscilan entre \$739.00 (Fracc. Punta Oriente I, II, III, IV, V Y VI; Fracc. Punta Naranjos I, II, IV Y V; Fracc. Portal del Real; Fracc. Sol de Oriente). Los valores en zona comercial identificados de conformidad con la fuente citada son: Centro Comercial Al Super Equus \$2,202.00.

La factibilidad y existencia de servicios básicos es desarrollada con la creación de los nuevos desarrollos, la infraestructura hidrosanitaria, telefónica, transporte urbano, alumbrado público, y

equipamiento urbano, hacen de esta zona de la ciudad una de las de mayor cobertura, siendo un atractivo para desarrollos comercio y servicios, principalmente asociados a la jerarquía de la vialidad, así como a los destinos que enlaza.

TENDENCIAS DE DESARROLLO URBANO

El desarrollo urbano de las ciudades es el resultado de la interacción de diversos factores, entre los que destacan la existencia de reservas territoriales, su alineación con los planes de ordenamiento territorial, la disponibilidad de infraestructura y el tipo de vivienda proyectada. Estos elementos, en conjunto, determinan el ritmo y la dirección del crecimiento urbano.

Partiendo de la premisa de que los conjuntos habitacionales actualmente en desarrollo reflejan la influencia de dichos factores, es posible identificar las tendencias de crecimiento para cada zona de la ciudad. Estas tendencias se ilustran en la siguiente gráfica, la cual permite visualizar los patrones de ocupación, consolidación y expansión urbana en función de las condiciones territoriales y de planeación vigentes.

infraestructura para habilitar terrenos cada vez más alejados del centro urbano.

En este contexto, la ciudad de Chihuahua ha experimentado una expansión hacia su zona norte, con oferta de vivienda de tipo social. En el sector oriente —en dirección a Ojinaga— se ofertan viviendas con precios que van de \$220 mil a \$500 mil pesos.

Como puede apreciarse en lo anterior, la zona objeto de estudio se encuentra dentro de un área con una tendencia de crecimiento urbano intensa, predominantemente habitacional. Esta condición favorece la implementación del uso de suelo solicitado, al integrarse de manera coherente con el patrón de desarrollo y responder a las necesidades emergentes de la población.

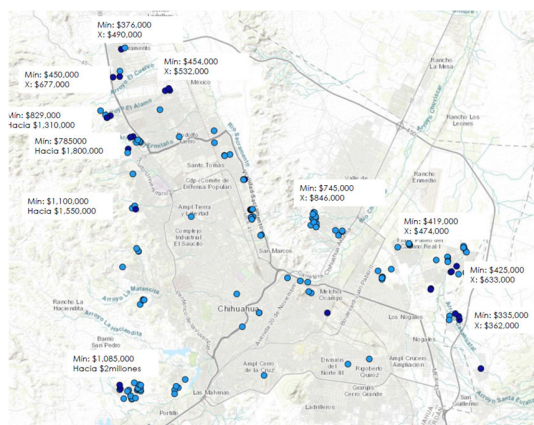


Gráfico 6. Oferta de Vivienda. Fuente: RUV a marzo 2022

La especulación del suelo en las grandes ciudades genera un incremento significativo en su valor, lo que a su vez encarece el costo de la vivienda y reduce el área habitable disponible. Este fenómeno propicia una expansión urbana innecesaria, que demanda inversiones considerables en

IV. DIAGNÓSTICO

IV.1 MEDIO NATURAL

TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA

La topografía de la zona en general oscila con pendientes de 1.3% denominadas pendientes planas.



Imagen 1. Topografía de la zona de estudio. Elaboración propia en Google Earth.

La conformación del suelo en el área de estudio, de conformidad con la Carta Edafológica es de los siguientes tipos KI+Kk/2/PCP, que significa Lúvico Cálculo medio Pedregoso Petrocálcica Profunda.

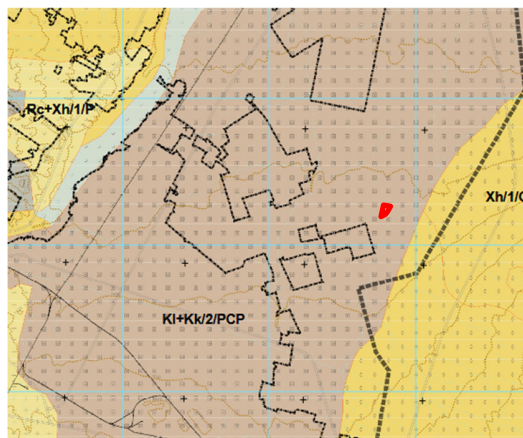


Gráfico 7. Carta Edafológica de la zona de estudio. PDU 2040.

En esta zona se localizan áreas aptas topográficamente para el desarrollo urbano, con pendientes planas y suaves, adecuadas para los asentamientos y/o usos diversos, en zonas con ingresos medios; la cota máxima para el suministro de agua potable es de 1560 m.s.n.m. según lo señalado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua. Para esta zona no es condicionante de proyecto.

El predio en estudio se conforma con pendientes del 1.3% constante. Los escurrimientos pluviales captados en el predio son en parte absorbidos en el mismo y en los casos de precipitaciones de gran intensidad, los escurrimientos se desalojan sobre vialidades hacia el arroyo el Cacahuatal ubicado en la parte suroeste del predio, siguiendo la pendiente natural de la zona.

CLIMA

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BSohw(w), que se interpreta como clima muy seco, semicálido con invierno fresco, temperatura media anual entre los 18 y 22 °C, con lluvias en verano y régimen de lluvias invernales < 5% de la anual.

Existen 112 días al año de heladas, tres días de heladas tardías, 4 días de heladas tempranas, 71 días de lluvias al año con una media anual de 409.6 mm, humedad relativa del 49% y vientos dominantes del poniente.

Las temperaturas más altas se presentan en el mes de junio y en los meses de diciembre y enero se presentan las temperaturas más bajas y con más días con heladas. Fuente. INEGI.2010

VEGETACIÓN

La vegetación en el área de estudio está representada por matorrales y arbustos típicos de las zonas desérticas del tipo xerófilo, pinos, cipres, palmeras de abanico.



Imagen 2. vegetación local. Elaboración propia.

Sin embargo, se identifican en algunas áreas urbanas vegetación inducida integrada principalmente por árboles de fresno y ciprés, especies comúnmente utilizadas en camellones y zonas recreativas.



Imagen 3. Vegetación inducida. Elaboración propia

Dentro del área de estudio encontramos distintos parques en los cuales se ubican distinta vegetación, palmas arbustos y encinos en su mayoría.



Imagen 4. vegetación inducida en parques. Elaboración propia.

El predio, por encontrarse a un costado del área urbanizada no cuenta con vegetación de importancia únicamente se presentan gatuños y matorrales propios del clima y del suelo rocoso del predio, adicionalmente de que se encuentra casi en su totalidad despalmado.



Imagen 5. vegetación en el predio de estudio. Elaboración propia.

IV.2 MEDIO FÍSICO

VIVIENDA

Por lo que respecta a la vivienda, el Censo de Población y Vivienda 2020 indica que existen en la ciudad 343,627 unidades con un promedio de ocupación de 3.11 habitantes por vivienda. Las viviendas con energía eléctrica suman 295,532 unidades, con agua potable 294,722 y con servicio de drenaje sanitario 294,824 viviendas.

Viviendas	Total
Total de viviendas	343,627
Total de viviendas particulares	343,518
Total de viviendas particulares habitadas	296,670
Viviendas particulares no habitadas	46,848
Promedio de ocupantes en viviendas particulares habitadas	3.11
Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas	0.7
Viviendas particulares habitadas con 3 o más ocupantes por cuarto	3,049
Viviendas particulares habitadas con piso de material diferente de tierra	294,235
Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica	295,532
Viviendas particulares habitadas que disponen de excusado o sanitario	294,722
Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	294,824

Fecha de actualización: 2020
Fuente(s): Censo de Población y Vivienda 2020

Grafico 8. Servicios en Viviendas. INEGI 2020.

El uso de tecnologías de la información ha mostrado un incremento sostenido en la ciudad de Chihuahua durante los últimos años. Actualmente, 110,707 viviendas cuentan con computadora, de las cuales 88,781 disponen de acceso a internet. Asimismo, 147,648 viviendas tienen contratada una línea telefónica fija y 190,074 cuentan con acceso a telefonía celular. Estos indicadores reflejan una creciente conectividad digital que contribuye a mejorar la calidad de vida y la integración tecnológica de los hogares.

En cuanto a la zona de estudio, se identifica una tipología habitacional predominantemente de interés social y económico, con edificaciones que presentan una amplia variedad de materiales, acabados y configuraciones espaciales. Estas viviendas ofrecen una cantidad adecuada de

espacios habitables, lo que permite atender las necesidades básicas de sus ocupantes. Los usos de suelo registrados en el área corresponden principalmente a vivienda de interés social y económica, lo que refuerza la coherencia del entorno urbano y la viabilidad del uso propuesto.



Imagen 6. Tipología de vivienda en el área de estudio. Elaboración propia.

Se puede decir que la dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del área de estudio alcanza la totalidad de las mismas, al tratarse de fraccionamientos desarrollados en un periodo de 20 años a la fecha de acuerdo a las normas municipales.

Por lo que respecta al drenaje sanitario, éste se encuentra cubierto en su totalidad.

Las viviendas en el área de estudio son construcciones que provienen de desarrollos de fraccionamientos contruidos por empresas desarrolladoras.

DENSIDAD

En comparación con otros países, la densidad de las ciudades mexicanas es baja, por ejemplo, en París es de 300, en Ámsterdam de 100 y en San Francisco de 188 viviendas por hectárea.¹

El alto costo y la falta de suelo han llevado a que los conjuntos habitacionales se construyan cada vez más lejos de los centros de abasto, escuelas, clínicas, lugares recreativos y fuentes de empleo. Este modelo de crecimiento extensivo se debe al poco control del desarrollo urbano y de la regulación de los usos del suelo, lo que ha traído como consecuencia que predomine la lógica del mercado.

El suelo es un elemento indispensable para el crecimiento de las ciudades y su valor depende de su cercanía con el área urbana, así como de la infraestructura y servicios con que cuenta; de esta manera, un predio cercano a la ciudad – y más aún, uno que esté dentro de ella – siempre tendrá una cotización más elevada.

Es importante canalizar los esfuerzos gubernamentales para revertir esta situación a favor de la calidad de vida de los habitantes, tanto por la reducción de los costos directos a los individuos como por la mejoría de los servicios públicos.

Los servicios urbanos – como vigilancia, alumbrado público y agua potable – tienen importantes economías de escala a mayores densidades, su costo depende del número de calles y no del número de personas, mientras que el ingreso de los municipios proveniente del impuesto predial depende del número de viviendas. De esta forma, a mayor número de viviendas en una calle, el ingreso municipal se incrementa y el costo por habitante disminuye. Como consecuencia, los municipios podrían ofrecer mejores servicios públicos si aumentaran la recaudación de sus ingresos.

FUENTE: Estado Actual de la Vivienda en México. 2010. SHCP. SEDESOL.

En este orden de ideas, dentro de la zona de estudio se localizan fraccionamientos con densidades de H45 principalmente.

Con respecto al predio objeto del presente estudio de planeación, y como ya se mencionó, cuenta con una superficie de **15,218.70 m²**.

USO DE COMERCIO Y SERVICIOS



Imagen 7. Comercio. (PLAZA UBICADA SOBRE AV. QUINTA REAL) Elaboración propia.

Se identifican en la zona de estudio algunas edificaciones y predios destinados a usos comerciales y de servicios, principalmente localizados a ambos lados del corredor en la Av. Equus y Av. Central

Los usos de suelo comercial están representados en mayor escala tienda de conveniencia OXXO, expendios de vinos y licores, y venta de material de construcción (ferreterías) así como venta de alimentos.



Imagen 8. Uso de suelo comercial. (Farmacias Guadalajara Suc. Quinta Real) Elaboración propia.

Sobre el Av. Equus se identifican usos comerciales como carnicerías, tiendas de alimentos, ferreterías y farmacias entre otros.



Imagen 9. Comercio localizado en el área de estudio.
Elaboración propia.

EQUIPAMIENTO URBANO

En lo referente a equipamiento urbano en la zona, este se localiza hacia el poniente del polígono con la Universidad del Valle de México como principal zona educativa y espacio para la construcción de un Templo Católico denominado “Parroquia Santos Mártires Mexicanos”.

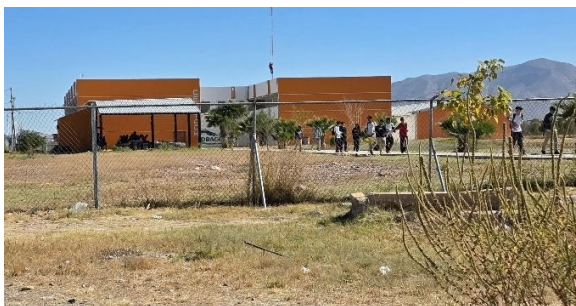


Imagen 10. CECyT 20 Oriente Elaboración propia.



Imagen 11. IGLESIA CHIHUAHUA (Iglesia cristiana).
Elaboración propia.

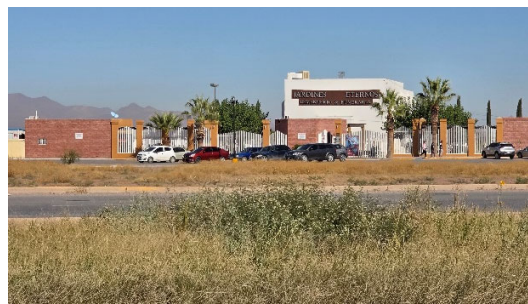


Imagen 12. JARDINES ETERNOS (FUNERARIA Y CEMENTERIO) Elaboración propia.

PREDIOS BALDÍOS

“Los terrenos baldíos dispersos en el área urbana, limitan y truncan el desarrollo urbano equilibrado, pues favorecen la dispersión y no consolidan la ciudad”.

Esta zona, se encuentra con un proceso de desarrollo y consolidación, ya que, aunque actualmente existen grandes baldíos con usos destinados a tipo habitacional media y comercio.

ESTRUCTURA VIAL

El predio en cuestión se localiza sobre la **Avenida Central**, una vialidad de **jerarquía primaria** pavimentada que forma parte de la estructura urbana del área de estudio. Esta avenida conecta con la **Avenida Punta La Angostura**, considerada una vialidad con jerarquía secundaria según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 (PDU2040) . Además, en las inmediaciones se encuentran otras vialidades primarias como la **Av. Equus**, **Av. Praderas de Madagascar** y vialidades secundarias como Avenida **Praderas del Alto Veld** y de primer orden **Periférico Fco. R. Almada** que complementan la red de comunicación y acceso en la zona. Además de la estructura de vialidades locales dentro de cada fraccionamiento y desarrollo habitacional.

(ver planos D3.0 y D3.1).

La red vial existente en el área de estudio proporciona una conectividad adecuada y facilita el acceso a los diversos desarrollos habitacionales y de servicios localizados en la zona, permitiendo una circulación eficiente tanto vehicular como peatonal. Esta infraestructura se vincula con vialidades primarias y de secundarias previamente identificadas, lo que refuerza su funcionalidad dentro del sistema urbano.

No obstante, considerando el cambio de uso de suelo propuesto hacia actividades de comercio y servicios, es necesario prever e implementar estrategias de mitigación que atiendan las posibles afectaciones al flujo vehicular derivadas del nuevo giro. Estas medidas deberán orientarse a preservar la fluidez del tránsito, garantizar la seguridad vial y mantener la accesibilidad para todos los usuarios del espacio urbano.

Av. Punta La Angostura

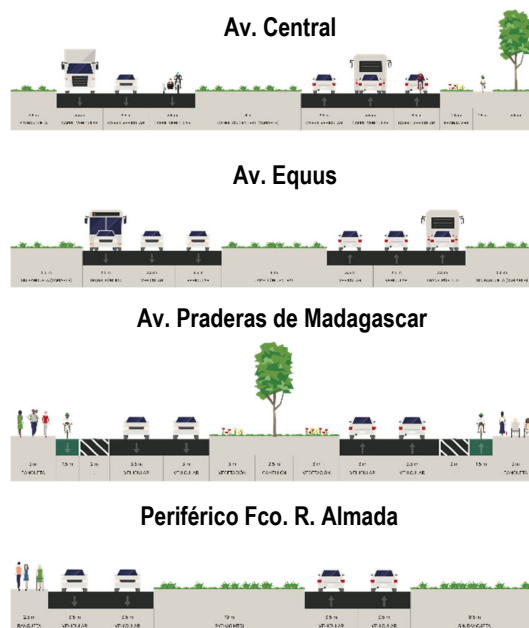


Gráfico 9. Anexo de Secciones Viales. Séptima actualización al Plan de Desarrollo de la Ciudad de Chihuahua.

Esta condición demuestra una conectividad formal y que implica el proceso de planeación que se ha implementado en esta zona.



Imagen 13. AV. CENTRAL colindante al predio. Elaboración propia.

El predio en estudio cuenta con acceso sobre la Av. Monte Verde, permitiendo la incorporación vehicular a través de la misma desde la prolongación Av. Teófilo Borunda.



Gráfico 10. Secciones viales que colindan con el predio. Séptima actualización al Plan de Desarrollo de la Ciudad de Chihuahua.

Con el objetivo de asegurar una adecuada integración del nuevo uso de suelo al entorno urbano, se plantean una serie de acciones orientadas a prevenir posibles afectaciones a la movilidad vehicular y peatonal en el área de influencia del predio. Estas medidas buscan mantener la funcionalidad de la red vial existente, garantizar la seguridad de los usuarios y facilitar el acceso eficiente a los desarrollos circundantes.

Entre las estrategias propuestas se incluyen:

- Evaluación técnica del flujo vehicular proyectado y su impacto en las vialidades primarias y secundarias.
- Diseño de accesos controlados y señalización adecuada para el nuevo giro comercial y de servicios.
- Implementación de infraestructura peatonal segura y accesible, como banquetas, rampas y pasos peatonales.
- Promoción de alternativas de movilidad sostenible, como ciclovías y rutas de transporte público que conecten con el predio.

Estas acciones permitirán una transición ordenada del uso habitacional predominante hacia un esquema mixto que fortalezca la dinámica urbana sin comprometer la calidad de vida ni la eficiencia del sistema de movilidad

Diseño de accesos vehiculares y peatonales: Se propone la adecuación de accesos conforme a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones del Municipio de Chihuahua, garantizando la seguridad y fluidez del tránsito .

Estacionamiento suficiente: Se contemplará un número adecuado de cajones de estacionamiento para empleados y clientes, cumpliendo con los lineamientos establecidos en el reglamento municipal.

Señalización adecuada: La instalación de señalización horizontal y vertical facilitará el ingreso y salida de vehículos, así como la seguridad de los peatones.

Estas medidas están alineadas con las disposiciones del PDU2040 y tienen como objetivo asegurar que el cambio de uso de suelo propuesto no genere impactos negativos en la movilidad urbana de la zona.

TRANSPORTE

El transporte público urbano es parte esencial de una ciudad. Disminuye la contaminación global, ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias.

El servicio de transporte público en la ciudad ha sido recientemente reestructurado, contando actualmente con una ruta troncal (de 13 propuestas), rutas alimentadoras y convencionales. Se identifican también 3 rutas interurbanas de corta distancia que hacen la comunicación con poblaciones cercanas.

La implantación del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP, propuesto por el Plan Sectorial de Movilidad urbana Sustentable de la ciudad, se basa en la sustitución del sistema actual de rutas de buses independientes por un sistema integrado de arquitectura mixta de 13 rutas troncales, 19 alimentadoras y 20 convencionales con integración física operacional en las terminales y tarifaria total.

La estructura tronca/alimentada está diseñada en el eje norte sur de la ciudad a través de un conjunto

de rutas troncales integradas con rutas alimentadoras en dos terminales abiertas, ubicadas en Avenida Homero y el Bulevar Juan Pablo II, y a lo largo del corredor en estaciones de integración. Derivado de este plan de movilidad, se tiene identificado que la zona de estudio se encuentra cerca de la cuenca operacional identificada con el numeral 1. Esta cuenca está ubicada en la región norte de la ciudad, atendiendo la región noreste de la ciudad. Sus principales corredores de acceso al centro son la Avenida Cristóbal Colon y Av. Vallarta.

Asimismo, dentro de la zona de estudio se identificó la ruta de transporte público Villas del Prado y la ruta Punta Oriente, que brinda servicio de traslado de pasajeros entre la ciudad de Chihuahua.

De lo anterior puede concluirse que la zona de estudio tiene una precaria cobertura de transporte público de pasajeros en la actualidad, previendo pueda incrementarse en lo futuro.

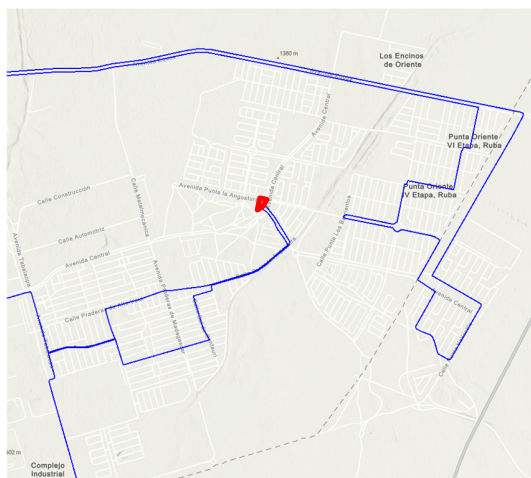


Gráfico 11. Cobertura de transporte. SIGMUN.

INFRAESTRUCTURA

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y

oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de la basura y desechos urbanos sólidos.

La infraestructura ha tomado relevancia, debido al tema de riesgos antropogénicos, su posición debe ser siempre estratégica. El desarrollo urbano actualmente debe de realizarse en concordancia a restricciones normadas que aseguren el respeto de los derechos de vía y buscan atender a las medidas de prevención de desastres; dicho esquema resulta, innecesariamente, en muchos casos en vacíos dentro del área urbana, al impedir su utilización en diversas actividades de esparcimiento y deporte².

AGUA POTABLE

La infraestructura del suministro de la red de agua potable para ciudad de Chihuahua se encarga de abastecer una superficie de 273.26 km², equivalente al 92.6% de la superficie total de la ciudad, mientras que tan solo 21.73km² son abastecidos mediante el empleo de camiones de tipo pipa o cisterna.

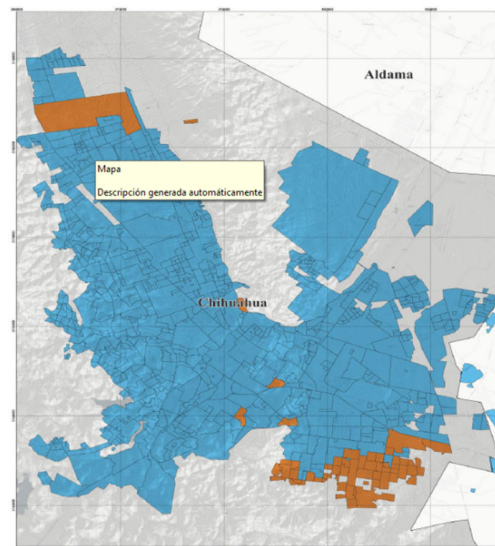


Gráfico 12. Mapa de tipos de suministro de agua potable en la ciudad de Chihuahua. Estudio que sirva como herramienta base para la elaboración de Plan Hídrico de largo plazo. Implan 2024.

El predio de estudio del presente, se encuentra dentro de la zona servida delimitada por la JMAS, existiendo ya el abasto de agua potable en los fraccionamientos y equipamiento existente que alimentan la zona y conducen el gasto aportado por la batería de pozos localizados en esta parte de la ciudad.

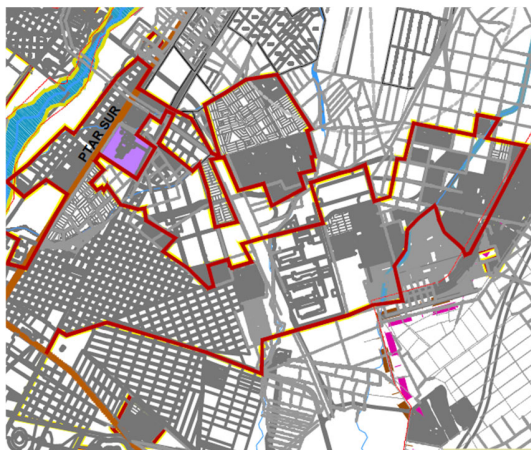


Gráfico 13. Delimitación de la zona servida JMAS.

ALCANTARILLADO SANITARIO

El agua residual en la zona se encuentra con una cobertura completa.

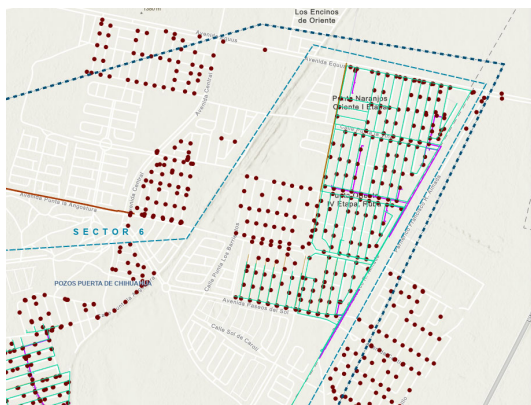


Gráfico 14. Infraestructura Sanitaria. PDU 2040.

Con base en datos de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, el área objeto del presente estudio de planeación, en su zona urbanizada, se encuentra dentro del zona servida.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Existe la previsión de cubrir las demandas futuras de servicio eléctrico en Chihuahua, el POISE al 2010 establece cubrir una capacidad adicional de servicio mediante la planta de Ciclo Combinado Norte II, con una capacidad de 652 MW (10 veces El Encino).

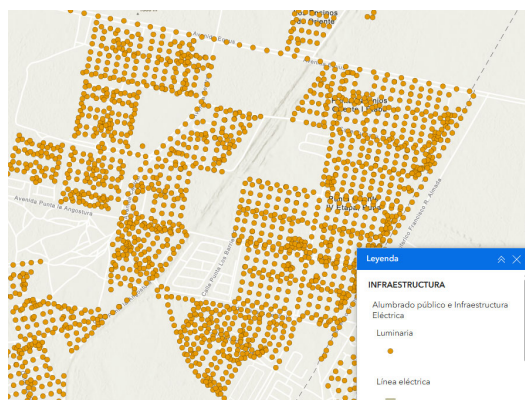


Gráfico 15. Alumbrado Público e infraestructura eléctrica. SIGMUN 2025.

IV.3 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

En las últimas décadas, los fenómenos naturales en México han representado un impacto significativo, con un promedio anual de aproximadamente 100 vidas humanas perdidas y daños en infraestructura valuados en millones de pesos. Esta realidad ha convertido la gestión de riesgos naturales en una prioridad nacional, reflejada en los esfuerzos institucionales por garantizar la seguridad de la población y la protección de sus bienes. El municipio de Chihuahua se ha sumado a esta tendencia, reconociendo la importancia de contar con mecanismos eficaces de prevención y respuesta. No obstante, estas medidas van más allá de la elaboración de planes de contingencia y atención a desastres. Requieren, entre otros aspectos, la identificación precisa de los riesgos existentes, como se plantea en el desarrollo del Atlas de Riesgo de la Ciudad de Chihuahua. Esta herramienta busca sistematizar y visibilizar los elementos de riesgo presentes en el territorio, en

una labor que, aunque no pionera, se alinea con las mejores prácticas nacionales.

La ciudad de Chihuahua presenta diversos elementos de riesgo derivados de su dinámica urbana y de las múltiples actividades que se desarrollan en su territorio. Su notable expansión en los últimos años ha generado nuevas condiciones que deben ser consideradas en la planeación urbana, con el fin de mitigar vulnerabilidades y fortalecer la resiliencia del entorno.

Estos riesgos se clasifican en: riesgos hidrometeorológicos y geológicos, riesgos tecnológicos, sanitarios y socio-organizativos.

El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente. Éstos cruzan el área urbana hasta concluir en los ríos Sacramento y Chuvíscar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

De manera específica, del análisis efectuado en la zona de estudio, sólo se identifica algún tipo de elemento de riesgo menor con el paso del arroyo “El Cacahuatal” que es parte de la planeación de los fraccionamientos aledaños y que se encuentra ya canalizado y confinado por la Av. Pradera de Alto Velo incluido en su sección vial. Sin embargo, se encuentra a una distancia de 350 m hacia el sur y no representa peligro para el desarrollo en cuestión.



Imagen 13. Arroyo “El Cacahuatal” revestido ubicado en la parte posterior del área de estudio. Elaboración propia.



Gráfico 16. Arroyo “El Cacahuatal”. SIGMUN 2025.

VI. NORMATIVO

VI.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024

La Constitución ordena al Estado Mexicano, velar por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero; planificar, conducir, coordinar y orientar la economía; regular y fomentar las actividades económicas y “organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación”. Para este propósito, la Carta Magna faculta al Ejecutivo Federal para establecer “los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo”. El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es, en esta perspectiva, un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 se organiza con base a 3 ejes rectores, sobre los cuales define objetivos y programas de interés nacional:

1. Política y Gobierno.
2. Política Social.
3. Economía.

El eje de Política y gobierno define los principios mandatorios del régimen federal enfatizando el nuevo concepto de nación y priorizando aspectos de seguridad nacional y transparencia y gestión pública bajo los siguientes objetivos:

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción.

- I Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
- II Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
- III Pleno respeto a los derechos humanos.
- IV Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
- V Reformular el combate a las drogas
- VI Empezar la construcción de la paz.
- VII Recuperación y dignificación de las cárceles.
- VIII Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.
- IX Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.
- X Establecer la Guardia Nacional.
- XI Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.
- XII Estrategias específicas.
- XIII 5. Hacia una democracia participativa.
- XIV 6. Revocación de mandato.
- XV 7. Consulta popular.
- XVI 8. Mandar obedeciendo,
- XVII 9. Política exterior: recuperación de principios.
- XVIII 10. Migración: soluciones de raíz.
- XIX 11. Libertad e Igualdad.

VI.2 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

El Plan Estatal de Desarrollo 2022 – 2027 es el documento rector que establece el quehacer y las prioridades de la administración estatal con el objetivo de mejorar las condiciones actuales del estado y encauzarlo hacia el desarrollo pleno y la prosperidad de sus habitantes.

Además, sustenta las decisiones operativas, administrativas y financieras que tomará con el fin de cumplir lo plasmado en el presente Plan, así como de cuidar el adecuado uso de los recursos públicos, privilegiando la eficacia, eficiencia y transparencia de estos. Igualmente sirve de referencia para elaborar otros planes temáticos y sectoriales que en su momento habrán de presentarse.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 establece 5 ejes rectores, los cuales serán el objetivo principal para llegar a los resultados esperados:

Eje 1. Salud, desarrollo humano e identidad de Chihuahua

Eje 2. Crecimiento Económico Innovador y Competitivo

Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable

Eje 5. Buen Gobierno, cercano y con instituciones sólidas

En lo que respecta al tema del Ordenamiento Territorial y su desarrollo, el Plan Estatal 2022 - 2027 aborda el tema por medio del Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable, el cual tiene como alcance, la siguiente estructura programática para su atención y seguimiento:

Vías de Comunicación e infraestructura aeroportuaria

Movilidad y Transporte

Infraestructura y Gestión Integral del agua

Vivienda

Desarrollo Territorial y Regional

Ecología y Medio Ambiente

VI.3 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

El Plan Municipal de Desarrollo 2021- 2024 es el instrumento rector que dirigirá las políticas públicas de la presente administración municipal, desarrollado y planeado de conformidad a las necesidades y prioridades que identifica la sociedad y el actual gobierno en nuestro municipio. El documento contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, con una visión de futuro, en el corto, mediano y largo plazo.

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

Eje 1. Competitividad y Desarrollo

Eje 2. Desarrollo Humano

Eje 3. Seguridad

Eje 4. Gobierno Eficaz y Eficiente

Además de los ejes rectores se enfoca en 3 ejes transversales:

Eje1. Familia y Comunidad

Eje 2. Equidad de Género

Eje 3. Inteligencia y sustentabilidad Urbana

El plan Municipal de Desarrollo tiene como Objetivo general el Hacer de Chihuahua El Municipio más competitivo de México.

En temas de carácter Urbano se idéntica el Eje Transversal 3, enfocado en la Inteligencia y Competitividad Urbana, con los siguientes objetivos a seguir:

Eje 3. Inteligencia y Sustentabilidad Urbana

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

La sustentabilidad urbana tiene como propósito establecer políticas, lineamientos y compromisos de los tres órdenes de gobierno para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población que permitan administrar y ordenar las áreas urbanas con inteligencia y el uso de tecnologías que permitan trazar y proyectar la visión de ciudad que queremos: resiliente, moderna y competitiva.

Medir la inteligencia y la sustentabilidad urbana es una tarea por demás compleja debido a la gran cantidad de elementos vinculados y entrelazados al espacio público que llamamos ciudad; sin embargo, se propone considerar medir el desempeño de las siguientes dimensiones con la finalidad de identificar una línea base de inicio y, consecuentemente, evaluar el desempeño año con año de la presente administración municipal:

Dimensión espacial:

1. El desarrollo sostenible del urbanismo y el uso de la tierra

2. Asegurar la equidad espacial del suelo urbano

3. Aumentar y definir la resiliencia de la ciudad
4. Preservar y mejorar el aspecto arquitectónico y el patrimonio cultural
5. Promover la alta calidad y funcionalidad de los espacios públicos y el entorno de vida
6. El desarrollo alternativo y la movilidad sostenible

Dimensión de la gobernanza:

1. Asegurar la dimensión estratégica del territorio
2. Administración financiera sostenible de la ciudad
3. Aumento de la participación en la ciudad
4. Reforzar la gobernabilidad
5. Facilitar el desarrollo y la comunicación

Dimensión social:

1. Garantizar la inclusión social
2. Asegurar la sostenibilidad social y la equidad intergeneracional
3. Construcción de una oferta de vivienda para todos
4. Proteger y promover la salud y el bienestar social
5. Mejora la educación inclusiva y la formación
6. Promover oportunidades de cultura y ocio

Dimensión económica:

1. Estimular el crecimiento verde y la economía circular
2. Promover la innovación y las ciudades inteligentes
3. Garantizar la conectividad
4. Desarrollo del empleo y una economía local de resiliencia
5. Alentar la producción y el consumo sostenible
6. Fomentar la cooperación y las organizaciones innovadoras

Dimensión ambiental:

1. Mitigar el cambio climático
2. Proteger, restaurar y mejorar la biodiversidad y los ecosistemas
3. Reducir la contaminación
4. Adaptarse al cambio climático con prevenciones
5. Administrar los recursos naturales de forma sustentable evitando el desperdicio

VI.4 CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

Este estudio de planeación urbana tiene como cometido aportar los elementos técnico-urbanos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo y permita obtener la licencia respectiva en donde se haga constar el uso solicitado, lo anterior con base en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, específicamente en el Artículo 37, en el cual se establece el procedimiento para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Estado número 16 de fecha 23 de marzo del 2024.

Entre los objetivos de la Ley está el establecer las normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos.

VI.5 OBJETIVOS GENERALES

Con base en los datos del antecedente, se puede establecer que la zona en estudio, manifiesta una rápida tendencia al desarrollo urbano con usos de suelo habitacionales, pero complementados con usos de suelo comerciales y de servicios, mixtos equipamiento.

El objetivo general es lograr la adecuación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040, cambiando el uso de suelo de ZEDEC 1 a COMERCIAL Y SERVICIOS TIPO 1, estableciendo con claridad su estructura urbana, tomando en consideración todos los factores del sitio y propiciando un modelo de crecimiento acorde a las condiciones actuales de la localidad, consolidando eficientemente la zona normativa del presente estudio de planeación urbana con el resto

del sector y la ciudad, que permita mejorar la imagen.

VI.6 OBJETIVOS PARTICULARES

Dentro de sus objetivos particulares para la estructura urbana y usos de suelo, establece entre algunos, los siguientes:

- a) regular el crecimiento urbano asegurando la adecuada utilización del suelo, siendo congruentes en la localización de conjuntos habitacionales y fuentes de trabajo.

VI.7 NORMATIVIDAD DEL P.D.U.

A partir de estas consideraciones, definiremos los criterios establecidos por el plan de desarrollo urbano vigente, que tienen incidencia en el área de estudio.

DISTRIBUCIÓN Y DOSIFICACIÓN DE SUELO

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040, plantea la consolidación de la mancha urbana actual mediante una política de densificación, ocupando de los vacíos urbanos.

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

- a) Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos que permitan la densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio Municipio, no sólo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

Por tal, se deberá instrumentar un programa de incorporación de lotes baldíos conforme a un inventario de suelo y un programa de estímulos y castigos claramente definidos con el fin de desalentar la expansión urbana³.

INTEGRACIÓN URBANA

La estructura urbana de la ciudad de Chihuahua, establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040, se constituye de cuatro tipos de centralidad, divididos en esos cuatro componentes debido a su nivel de servicios: centro urbano, subcentros urbanos, centros de distrito y centros de barrio. Cada uno de los cuatro componentes tendrán centros laborales, equipamiento de nivel urbano, espacio público, comercio y servicios, cuya magnitud se habrá de ajustar a la propia magnitud del nivel del componente. Urbano, sectorial, distrital y barrial que son niveles de servicios convencionales en el sistema de planeación urbana.; y obedece a la conexión de vialidades, logrando con esto la integración norte-sur, generando nuevas posibilidades de comunicación, fortaleciendo los subcentros urbanos localizados cerca de las zonas de crecimiento y consolidando corredores urbanos.

VI.8 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO⁴

TIITULO SEGUNGO DE LA ADMINISTRACIÓN URBANA

CAPITULO PRIMERO ACCIONES URBANAS

Artículo 13

Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la forma siguiente:

- I. Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:
 - O. Industria:
 - i. Alto impacto
 - ii. Bajo Impacto
 - iii. Microindustria de alto impacto

Artículo18

La licencia de uso de suelo es un documento con valor oficial que expide la Dirección, previa solicitud del interesado, que autoriza un uso o destino específico dentro del centro de población, con base en la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en los formatos aprobados. Dicho documento será requerido para los casos que señala la Ley de Asentamientos

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

TIITULO TERCERO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 64

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

- I. Número mínimo de cajones:
 - i. Industria: uno por cada 30 m² de oficina y uno por cada 90 m² de área de almacenamiento.

VI.9 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA⁵

Artículo 78

Los giros industriales en relación a su posibilidad de ubicación, insumos que manejan y demandas de consumo, se dividen en varios tipos:

- II. Industria de bajo impacto. El uso de suelo de industria de bajo impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan

por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable,

Los giros industriales a que se refiere el presente numeral deberán cumplir con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040.

VII. ESTRATEGIA

VII.1 ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general de desarrollo concentra de manera sintética la propuesta estratégica para la ciudad.



Gráfico 18. Estructura urbana actual con modificación en los usos de suelo (derecha). Fuente: Elaboración propia a partir del PDU 2040, séptima actualización.

En este sentido, la estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta; las orientaciones para reordenar los transportes, las infraestructuras y los equipamientos y como enfrentar los problemas ambientales. Todo ello, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la ciudad.

Por lo tanto, la estrategia general de desarrollo muestra a dónde queremos llegar y cómo hacer posible la visión de largo plazo para nuestra ciudad.

El desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua se debe de implementar mediante la claridad de los ejes rectores de diseño, de tal forma que la propuesta del presente Plan se considere de forma integral. Para la aprobación de cualquier proyecto de plan maestro, plan parcial, proyecto urbano o edificio se debe de cumplir con lo establecido en dos niveles:

1. Los elementos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) son sujetos a aprobación basados en criterios prescritos en los reglamentos y en el presente Plan.
2. Los elementos cualitativos (diseño arquitectónico, presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) son sujetos a aprobación discrecional producto de una revisión del diseño para lo cual está establecido las guías de diseño que acompañan el presente Plan.

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	Remítase 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 2. Dosificación de uso de suelo y normatividad de usos especiales y no habitables.

VII.2 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO.

La planeación urbana debe establecer políticas y criterios que definan los cauces estratégicos para orientar las acciones del presente instrumento. Estos lineamientos permiten dotar de claridad y precisión a los objetivos planteados, evitando desviaciones en su implementación por parte de los diversos actores responsables de ejecutar los programas y proyectos derivados del plan.

Las directrices que estructuran la estrategia de este instrumento se fundamentan en un conjunto de políticas urbanas que, a continuación, se describen y que responden a los principios de sostenibilidad, equidad territorial, eficiencia en el uso del suelo y fortalecimiento de la estructura urbana.

LA DIVERSIFICACIÓN Y MEZCLA DE USOS DE SUELO

La combinación de usos de suelo —comercial, residencial, recreativo, educativo y otros— dentro de un mismo espacio urbano permite que las necesidades cotidianas de los habitantes se satisfagan en distancias cortas, accesibles a pie o en bicicleta. Esta configuración genera comunidades dinámicas, diversas y llenas de vida, donde la variedad de actividades atrae a las personas para realizar compras, convivir y habitar barrios con alta intensidad de uso.

Históricamente, la segregación de usos de suelo surgió como una medida para proteger a las comunidades del impacto de actividades industriales contaminantes. Sin embargo, esta práctica ha derivado en patrones de desarrollo suburbano disperso, donde las viviendas, escuelas y comercios se encuentran tan alejados entre sí que su acceso depende casi exclusivamente del automóvil, lo que incrementa los costos de movilidad y reduce la eficiencia urbana.

La implementación de políticas que promuevan la integración de usos debe ir acompañada de la actualización de reglamentos urbano-ambientales y de la innovación en el sector privado. Es

necesario que los distintos usos puedan absorber los impactos negativos derivados de su actividad dentro de sus propios predios o edificaciones, lo que permitiría evitar la separación estricta entre vivienda, trabajo, comercio y educación.

El concepto de desarrollo urbano inteligente reconoce la integración de usos mixtos como un componente esencial para la creación de comunidades más habitables, sostenibles y resilientes. Esta visión contribuye a mejorar la calidad de vida, reducir la dependencia del automóvil y fomentar entornos urbanos más equitativos y funcionales.⁶

VII.2 USOS DE SUELO

El uso predominante colíndate al área de aplicación es el de Habitacional H45, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040; ya que la presente propuesta considera únicamente el cambio de uso de suelo para un predio, se conserva el entorno en las mismas condiciones que se señalan.

El predio objeto del presente estudio de planeación urbana, contará con un uso de Comercial y de Servicios tipo 1. (Ver Plano E01).

VII.3 ESTRUCTURA VIAL

El predio en cuestión se localiza sobre la **Avenida Central**, una vialidad de jerarquía primaria pavimentada hasta el predio de estudio que forma parte de la estructura urbana del área de estudio. Esta avenida conecta con la **Av. Equus**, considerada una vialidad primaria según el **Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 (PDU2040)**. Además, en las inmediaciones se encuentran otras vialidades primarias como la **Avenida Praderas de Alto Vado** y la **Av. Parques de Oriente Punta La Angostura**, que complementan la red de comunicación y acceso en la zona. Además de la estructura de

6 Plan de Desarrollo urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

vialidades locales dentro de cada fraccionamiento y desarrollo habitacional.

En cuanto a las vialidades secundarias dentro de la zona, las cuales se caracterizan por reducir el tráfico vehicular de las vialidades primarias y conducirlo hacia las vialidades locales, como ya fue señalado, se identifica a la Calle Punta la Angostura con una sección de 24.00 metros.

Por lo que respecta a las vialidades locales, principalmente las que se ubican al interior de los asentamientos habitacionales, cumplen la función de conducir el flujo vehicular proveniente de las vialidades primarias y secundarias, aún y cuando algunas se encuentran a nivel de terracerías.

La propuesta vial que se plantea a través de este estudio de planeación urbana, no modifica en lo más mínimo la estructura ya que el predio objeto del presente análisis respeta el alineamiento y no implica construcción de nuevas vías de circulación.

La aportación de vehículos generado por el proyecto del presente estudio de planeación no representa volúmenes significativos. Sin embargo, es necesario que el predio considere un adecuado acceso que considere las dimensiones de los diferentes vehículos que ingresarán al mismo, por una vialidad pública reconocida. Estrategias Propuestas:

- Diseño de accesos vehiculares y peatonales: Se propone la adecuación de accesos conforme a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones del Municipio de Chihuahua, garantizando la seguridad y fluidez del tránsito.

- Estacionamiento suficiente: Se contemplará un número adecuado de cajones de estacionamiento para empleados y clientes, cumpliendo con los lineamientos establecidos en el reglamento municipal.

- Señalización adecuada: La instalación de señalización horizontal y vertical facilitará el ingreso y salida de vehículos, así como la seguridad de los peatones.

Estas medidas están alineadas con las disposiciones del PDU2040 y tienen como objetivo asegurar que el cambio de uso de suelo propuesto no genere impactos negativos en la movilidad urbana de la zona.

VII.4 INFRAESTRUCTURA

REQUERIMIENTOS DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO Y ENERGÍA ELÉCTRICA Y DRENAJE PLUVIAL

Se cuenta con el Dictamen Técnico para la Factibilidad de Servicios (Ver Anexo Gráfico)

La Comisión Federal de Electricidad otorga el suministro de energía eléctrica al predio en media y baja tensión, para el desempeño de las actividades propias de la planta y del módulo de oficinas.

El agua de lluvia captada al interior del predio deberá ser conducida hacia las calles circundantes, ya que, de conformidad con la topografía de la zona, será canalizada a las partes bajas del área hasta su desembocadura al Arroyo “El Cacahuatal”

VII.5 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

Como ya se mencionó, el predio se encuentra con el Uso de Suelo de Habitacional H45.

Así mismo, se encuentra rodeado al 100% por usos habitacionales homogéneos y en las proximidades se localizan usos comerciales, servicios, equipamientos urbanos educativos y en el área de estudio también se encuentra Industria.

La propuesta general es la asignación de uso de suelo COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 1, promoviendo una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040. (Ver plano E1.0).

VIII. INSTRUMENTAL

VIII.1 INSTRUMENTOS PARA LA NORMATIVIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

DICTAMEN DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL

El dictamen de impacto urbano y ambiental es un documento elaborado por la autoridad municipal competente, mediante el cual evalúa, a partir de un estudio de impacto urbano - ambiental, los efectos que podría ocasionar una acción urbana propuesta, tanto en el entorno urbano - ambiental del predio que se dictamina como en la funcionalidad de la ciudad donde se localiza. Dicho documento debe ser elaborado y emitido con base en las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, la reglamentación estatal y municipal aplicable, así como las políticas y estrategias que establece el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040.

El dictamen servirá de base a la autoridad municipal para la aprobación o rechazo de obras públicas o construcciones con características específicas relativas al uso de suelo que determinan los planes y programas vigentes en materia de desarrollo urbano.

VIII.2 INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO INTEGRAL, COMPACTO Y CONTINUO

POLÍTICA FISCAL

El gobierno municipal utilizará el impuesto predial y, eventualmente de otros impuestos o derechos, como instrumento para comentar la ocupación de predios libres de construcción (o baldíos) ubicados en las zonas urbanas consolidadas, que describen de una manera más amplia en el apartado de Bono urbano. El impuesto predial como mecanismos de recaudación se utilizará inicialmente como fomento, sin embargo, eventualmente también será utilizado como instrumento que desincentive a la permanencia del suelo vacante dentro del área urbana.

IX. BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.
- Ley General de Asentamientos Humanos. Última reforma publicada DOF 09-04-2012.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Última reforma publicada DOF 04-06-2012.
- Ley de Planeación del estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. 2013
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. Última Reforma DOF 04-06-2012.
- Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.
- Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040. Cuarta Actualización. 2013
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua. 2009
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. 2013
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013
- Plan Estatal de Desarrollo 2010 – 2016.
- Plan Municipal de Desarrollo 2013 – 2016
- Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI.

X. CRÉDITOS



GOBIERNO FEDERAL

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y
Urbano

Beatriz Anselma Meza Peñuelas

Delegado Federal en el Estado de Chihuahua



**GOBIERNO
DEL ESTADO**

GOBIERNO DEL ESTADO

Lic. María Eugenia Campos Galván

Gobernador Constitucional del Estado

Lic. Santiago de la Peña Grajeda

Secretario General de Gobierno

Ing. Gabriel Martín Valdéz Juárez

Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología



GOBIERNO MUNICIPAL

Lic. Marco Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete

Director de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

PROMOTOR:

C.P. Leonardo Villa Gutierrez

Inmobiliaria 2003, S.A. de C.V.

CONSULTOR:



COLECTIVO
arquitectura.diseño.urbanismo

Arq. Carlos Esteban Villalobos García

D.R.O. 1605-A

D.R.U. 007

XI. ANEXO GRÁFICO



Gobierno de
México



Servicio Público de Distribución
de Energía Eléctrica División Norte
Zona Chihuahua



Chihuahua, Chih., 14 de noviembre 2025
Oficio N° ZDCH-EFNM- 4330 /2025

Inmobiliaria 2003 SA de CV
Av. Central No. 8701
Ejido La Concordia
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 12 de noviembre del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la Av. Central fracción II de la parcela 309 en el Ejido La Concordia, clave catastral 705-002-380, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 15,218.70 m².

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

Atentamente,



Ing. Mésario Rodríguez Morales
Superintendente de Zona Chihuahua
C.O. Exp. Febrilidades 2025
f/efm/ami



2025
La Mujer
Indígena

Av. Juan Escutón s/n, Col. Noroeste de Zona, C.F. 31100 Ciudad Chihuahua, Chih. Tel.: 614 443 7038 www.cfe.mx



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
Oficio N° SE400-520/2023

Chihuahua, Chihuahua a 13 de marzo de 2023.

PROYECTOS, CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN, S.A. DE C.V.
ING. ENRIQUE HINOJOS AGUAYO
P R E S E N T E.

Me refiero a su oficio S/N de fecha 02 de marzo del año en curso, mediante el cual solicita una constancia de viabilidad de servicios para una fracción con superficie de 15,218.70 m² ubicada dentro de la Parcela N° 309, Z-2, P 2/3 ubicada en la Av. Central N° S/N en el Ejido La Concordia de esta ciudad, con superficie total de 100,373.80 m², propiedad de su representada sin acreditarla en este acto.

En ese sentido, *me permito hacer constar que en la zona en donde se ubica la referida parcela, existe infraestructura hidráulica y sanitaria para la dotación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada.*

Para efecto de obtener la denominada Factibilidad de Servicios, adjuntamos el formato único para tal fin del cual derivará en su momento, el Dictamen Técnico correspondiente mediante el cual este Organismo Operador determinará aquellos requisitos técnicos, administrativos y legales que su representada deberá dar cumplimiento para tal efecto.

Sin otro particular por el momento, le reitero mi respetuosa consideración.

ATENTAMENTE.



ING. MANUEL ALTES CARDENAS
DIRECTOR TÉCNICO DE LA JUNTA MUNICIPAL DE
AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA



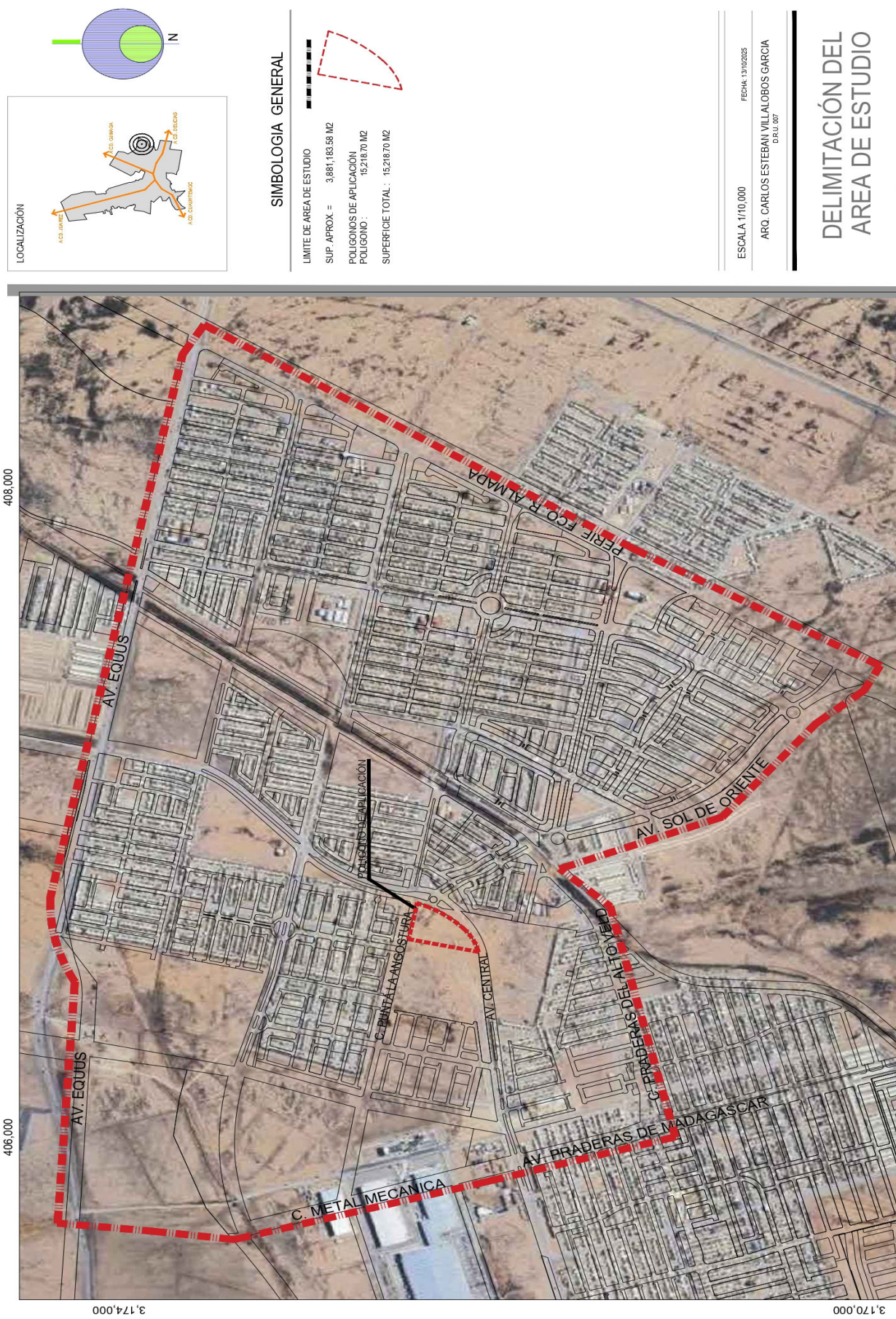
c.c.p. Ing. Victor M. Armendariz Meza - Jefe Departamento Planeación e Ingeniería.
Ing. Carolina Holguín Carrasco - Jefe Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.

"2023 Centenario de la Muerte del General Francisco Villa"
"2023, 100 años del Rotarismo en Chihuahua"



Alcaldía Municipal No. 1004. C.O. Centro de P. 11000 Chihuahua, Chih. México
Teléfono: 614 443 7038
www.chihuahua.gob.mx

Alcaldía Municipal No. 1004. C.O. Centro de P. 11000 Chihuahua, Chih. México
Teléfono: 614 443 7038
www.chihuahua.gob.mx





CAMBIO DE USO DE SUELO
S-MART EQUUS



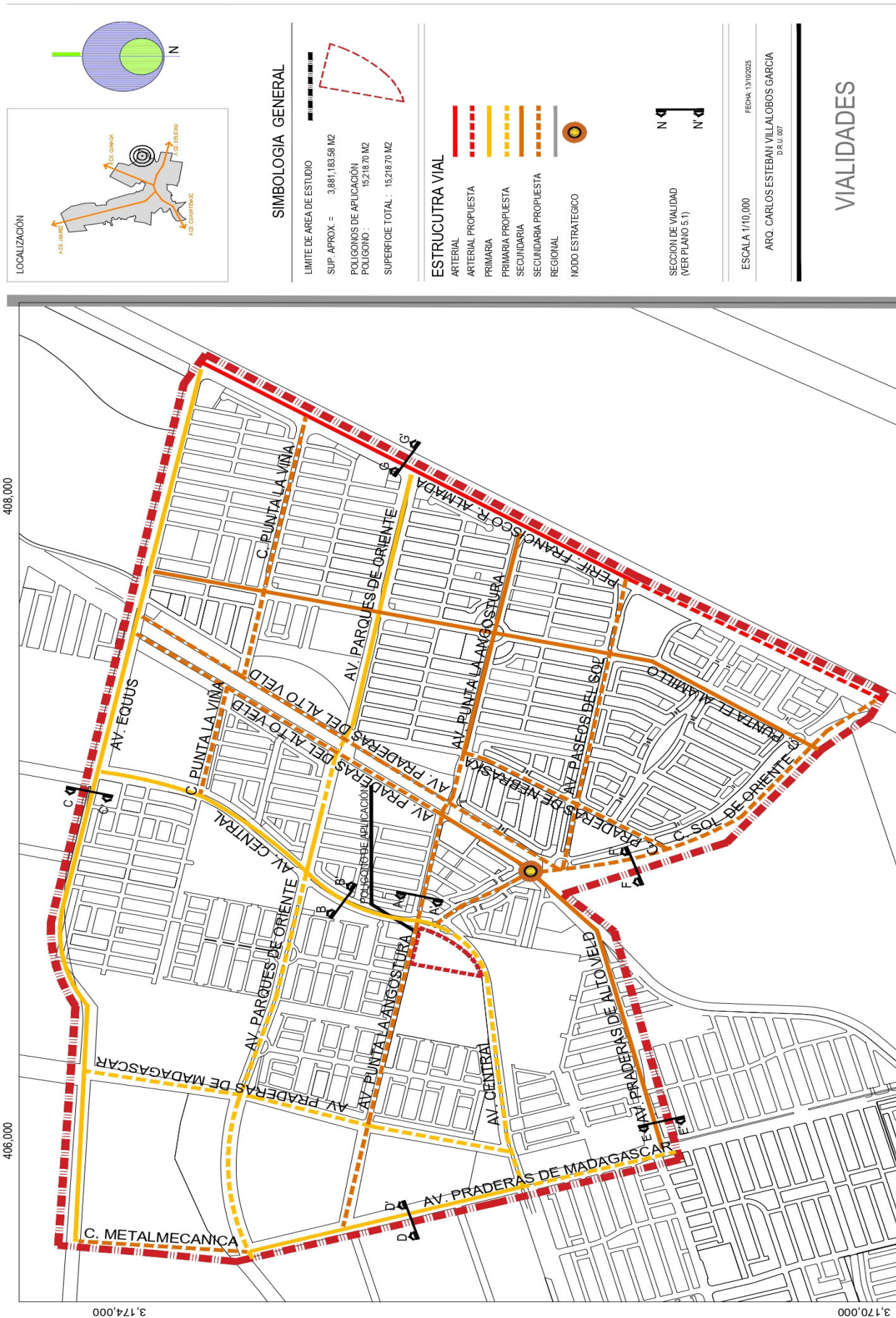
COLECTIVO
arquitectura.diseño.urbanismo

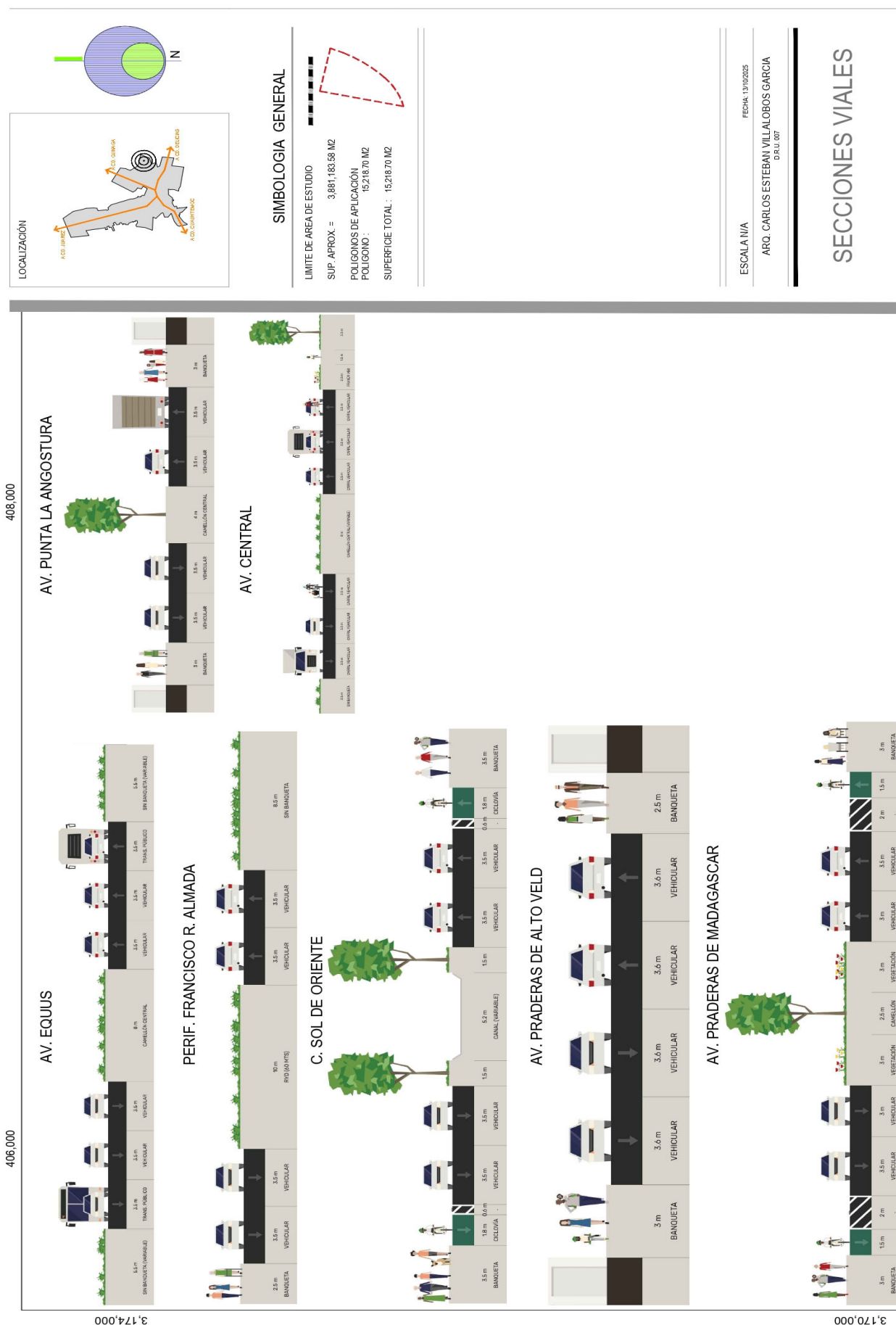


Chihuahua
Gobierno Municipal



D 2.0







CAMBIO DE USO DE SUELO
S-MART EQUUS



COLECTIVO
arquitectura.diseño.urbanismo



Chihuahua
Gobierno Municipal



D 4.0

