

*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 17 de octubre de 2026.

No. 83

Folleto Anexo

ACUERDO N° 136/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA**

SIN TEXTO

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

A C U E R D O 136/2026

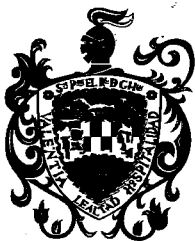
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha ocho de julio del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 099-008-008 Torre Independencia"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en Av. Independencia No. 1101 de la colonia Vicente Guerrero de esta ciudad, con superficie de **4,906.773** metros cuadrados, para llevar a cabo el **aumento de CUS a 5.0**.

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 13/2026**

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

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Eduardo Ramírez Balderrama, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Dechihua, S.A. de C.V., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 099-008-008 Torre Independencia", en el predio ubicado en Av. Independencia No. 1101 de la colonia Vicente Guerrero de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,906.773 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de CUS a 5.0... 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. Eduardo Ramírez Balderrama, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Dechihua, S.A. de C.V

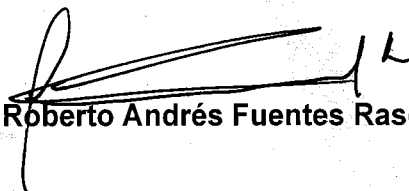
SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 099-008-008 Torre Independencia**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en Av. Independencia No. 1101 de la colonia Vicente Guerrero de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,906.773 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de **CUS a 5.0**.

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 trece días del mes de julio del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Eduardo Ramírez Balderrama**, en su carácter de representante legal de **Inmobiliaria Dechihua, S.A. de C.V.**, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 099-008-008 Torre Independencia**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en Av. Independencia No. 1101 de la colonia Vicente Guerrero de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,906.773 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de CUS a 5.0, 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. Eduardo Ramírez Balderrama**, en su carácter de representante legal de **Inmobiliaria Dechihua, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 099-008-008 Torre Independencia**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en Av. Independencia No. 1101 de la colonia Vicente Guerrero de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,906.773 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de CUS a 5.0, 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 "**CC 099-008-008 Torre Independencia**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Eduardo Ramírez Balderrama, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Dechihua, S.A. de C.V.;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Eduardo Ramírez Baldeerrama;
3. **Copia certificada de Escritura Publica número 2,464** de fecha 10 de octubre del 1996, otorgada ante el Lic. Juan Antonio Alanís Romo, Notario

Público Número 15 del Distrito Gómez Palacio, comparecieron los señores Alberto Martín Soberon y Gerardo Martín Soberon para constituir la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Inmobiliaria Dechihua;

- 4. Copia certificada de Escritura Publica número 24,197** de fecha 21 de octubre del 2016, otorgada ante el Lic. Víctor Emilio Anchondo Paredes, Notario Público Número 29 del Distrito Judicial Morelos, comparecieron los señores Eduardo Ramírez Balderrama y Ramiro Arroyos García en representación de la persona moral Inmobiliaria Dechihua, S.A. de C.V., con el objeto de protocolizar el dictamen de Fusión DJ 6291 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua en el cual se fusionaron los inmuebles identificados como:

Calle J.J. Escudero No. 403 (antes 2100) con superficie de 93.75 metros cuadrados;

Lote 11 (antes 35) de la manzana 8 (antes 1), sector 5, ubicado en la Avenida Independencia No. 1908-2 con superficie de 117.00 metros cuadrados;

Calle J.J. Escudero esquina con Av. Independencia con superficie de 187.50 metros cuadrados;

Lote 6 de la manzana 8, sector 5, ubicado en la Av. Independencia No. 1908 (antes 1908-A y 1910) con superficie de 234.22 metros cuadrados;

Lote 9 de la manzana 8, sector 5, ubicado en la Av. Independencia No. 1908-1 con superficie de 117.00 metros cuadrados;

Fusión de la Fracción B del predio ubicado en la Calle Antonio de Montes Beas y Rangel No. 1100 y el predio ubicado en la Av. Antonio Deza y Ulloa S/N, todos de la Colonia Vicente Guerrero (antes Colonia El Palomar) de la ciudad de Chihuahua con superficie de 4260.311 metros cuadrados

Los cuales se fusionan para formar una sola unidad topográfica de 5,009.781 metros cuadrados, con numero de Inscripción 71, Libro 5857, Sección Primera, con Folio Real 1760996 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos; además se protocolizó el oficio AUA 04367/2026 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se hizo constar que al inmueble resultante de la fusión le corresponde el número 1101 de la Avenida Independencia, esquina con Calle José Agustín Escudero de la ciudad de Chihuahua;

- 5. Copia simple de la Constancia de Medidas y Colindancias PUT 097/2025** de fecha 12 de junio del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la cual ampara una superficie de 4,906.773 metros cuadrados;

- 6. Copia certificada de Escritura Publica número 1,264** de fecha 14 de mayo del 2018, otorgada ante el Lic. Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público Número 7 del Distrito Judicial Morelos; comparecieron los señores Eduardo Ramírez Balderrama en su carácter de Delegado Especial de Inmobiliaria

Dechihua, S.A. de C.V. para protocolizar el acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 3 de mayo del 2018, en la que se determina que la sociedad será administrada por un Administrador Único designando como tal al señor Eduardo Ramírez Balderrama, a quien se le otorgan las facultades generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;

7. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
8. **Certificado de Pago del impuesto predial T2871002** expedido por Tesorería Municipal de fecha 9 de enero de 2026;
9. **Oficio DDUE.SPU.AS.00206/2026** de fecha de 23 de abril del 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
10. **Oficio 426/2026** de fecha 15 de mayo del 2026, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO;
11. **Oficio DDUE.SPU.AS.00207/2026** 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 en la zona;
12. **Oficio DDHE/0531/2026** de fecha 21 de mayo del 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
13. **Oficio DASDDU/230/2026** de fecha 27 de mayo del 2026 mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a la Presidenta del Comité de Vecinos Colonia Vicente Guerrero, la C. Olga Lidia Pérez García sobre la propuesta;
14. **Oficio DDUE.SPU.AS.00263/2026** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio SJ/DRPA/0409/2026** 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 del Acta de la Vigésima Segunda Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 11 de junio del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;
17. **Oficio DDUE.SPU.AS.00269/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 12 de junio de 2026, en el cual se dictamina

PROCEDENTE CONDICIONADO a cumplir lo estipulado en el Resolutivo de Manifestación de Impacto Ambiental, presentar las restricciones de ECOGAS a fin de asegurar la protección de los usuarios y vecinos, garantizar la seguridad vial y mantener libre de obstáculos el área peatonal el aumento de coeficiente de utilización CUS a 5.0, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DDUE.SPU.AS.00269/2026** de fecha 12 de junio del 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a cumplir lo estipulado en el Resolutivo de Manifestación de Impacto Ambiental, presentar las restricciones de ECOGAS a fin de asegurar la protección de los usuarios y vecinos, garantizar la seguridad vial y mantener libre de obstáculos el área peatonal el aumento de coeficiente de utilización CUS a 5.0, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Vigésimo Segunda Sesión Extraordinaria celebrada el día 11 de junio del 2026, en la cual se aprobó la solicitud 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 "**CC 099-008-008 Torre Independencia**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en Av. Independencia No. 1101 de la colonia Vicente Guerrero de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,906.773 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de CUS a 5.0, 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. Eduardo Ramírez Balderrama, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Dechihua, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 099-008-008 Torre Independencia**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en Av. Independencia No. 1101 de la colonia Vicente Guerrero de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,906.773 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de **CUS a 5.0**.

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 Usos Múltiples de la Sección Municipal de El Charco a los 8 días del mes de julio del año 2026.

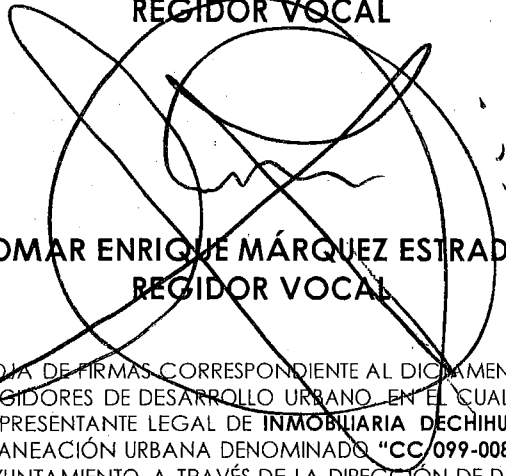
ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



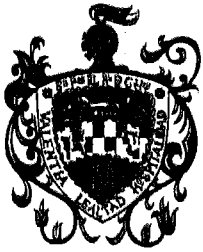
ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA



ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO


ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL
JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL
OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL
MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL **C. EDUARDO RAMÍREZ BALDERRAMA**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE **INMOBILIARIA DE CHIHUA, S.A. DE C.V.**, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**CC/099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN AV. INDEPENDENCIA NO. 1101 DE LA COLONIA VICENTE GUERRERO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 4,906.773 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL AUMENTO DE CUS A 5.0, 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.00269/2026
EXPEDIENTE No.: AS2026-48

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS MENORES

Chihuahua, Chih., a 12 DE JUNIO 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 DECHIHUA S.A DE C.V** en su carácter de propietario del predio ubicado en la **AVENIDA INDEPENDENCIA NO. 1101 COLONIA VICENTE GUERRERO** de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de 4,906.773m², quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el aumento de densidad de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización, solicitando el **aumento de CUS a 5.0**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00206/2026 de fecha 23 de abril de 2026**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA**" solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 426/2026 de fecha 15 de mayo del 2026**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA**".

Por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00207/2026 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 No. DDHE/0531/2026 de fecha 21 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 comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de **Oficio DASDDU/230/2026 de fecha 27 de mayo de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se informa a al comité de vecinos Colonia Vicente Guerrero, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00263/2026 de fecha 21 de mayo 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/0409/2026 de fecha 25 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 "**CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA**" fue presentado en la **Vigésima Segunda Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 11 de junio 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 cumplir lo estipulado en el Resolutivo de Manifestación de Impacto Ambiental, presentar las restricciones de ECOGAS a fin de asegurar la protección de los usuarios y vecinos, garantizar la seguridad vial y mantener libre de obstáculos el área peatonal, el aumento de coeficiente de utilización CUS a 5.0.**

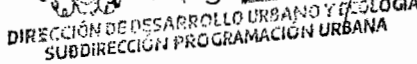
Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación.

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Copia certificada del acta constitutiva.
5. Copia certificada del poder del representante legal.
6. Oficio **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00206/2026 de fecha 23 de abril 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.
7. Oficio **Oficio No. 426/2026 de fecha 15 de mayo del 2026** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00207/2026 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.
9. Oficio **Oficio No. DDHE/0531/2026 de fecha 21 de mayo de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Por medio de **Oficio DASDDU/230/2026 de fecha 27 de mayo de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se informa a al comité de vecinos Colonia Vicente Guerrero, no se recibe respuesta por parte del comité.
11. **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00263/2026 de fecha 21 de mayo de 2026**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal

12. **Oficio SJ/DRPA/0409/2026 de fecha 25 de mayo de 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Vigésima Segunda Sesión Extraordinaria del día 11 de junio de 2026 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana "**CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA**", para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE


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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

Al contestar este documento sírvase citar invariablemente el número de oficio y/o de expediente.

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 05 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 13 DÍAS DEL MES DE Julio DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

INCREMENTO DE INTENSIDAD DE APROVECHAMIENTO CUS 2.5 a 5.0

CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA



Arq. Ana Evelia Zamora Fierro
DRU No. 8

Propietario y promotor:

Inmobiliaria DECHIHUA S.A. de C.V.



Planeación que entienda el territorio.
Legalidad que respalda tu proyecto.

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 Objeto del estudio
- 1.2 Alcance
- 1.3 Metodología

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y NORMATIVA

- 2.1 Orden jurídico federal
- 2.2 Orden jurídico estatal
- 2.3 Orden jurídico municipal
- 2.4 Principios aplicables
- 2.5 Fundamento normativo completo

3. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y SITUACIÓN JURÍDICA

- 3.1 Ubicación
- 3.2 Superficie
- 3.3 Clave catastral
- 3.4 Registro Público
- 3.5 Régimen de propiedad

4. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

- 4.1 Uso de suelo vigente
- 4.2 Parámetros urbanísticos actuales
- 4.3 Estado actual del predio
- 4.4 Uso real

5. PLANEACIÓN URBANA VIGENTE

- 5.1 Clasificación del suelo
- 5.2 Zonificación secundaria
- 5.3 Parámetros normativos actuales
- 5.4 Tabla de compatibilidad (PDU 2040)

6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

- 6.1 Descripción de la modificación
- 6.2 Justificación técnica del incremento
- 6.3 Cuadro comparativo

7. ÁMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACIÓN

- 7.1 Delimitación técnica
- 7.2 Caracterización del entorno

8. DIAGNÓSTICO URBANO INTEGRAL

- 8.1 Diagnóstico socioeconómico
- 8.2 Medio físico urbano

- 8.3 Medio natural
- 8.4 Comercio y servicios
- 8.5 Movilidad y conectividad
- 8.6 Infraestructura urbana
- 8.7 Riesgos y protección civil

9. EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO

- 9.1 Impacto en infraestructura
- 9.2 Impacto en movilidad
 - 9.2.1 Condiciones de movilidad urbana del entorno
 - 9.2.2 Análisis de impacto vial y validación técnica
 - 9.2.3 Ajuste del proyecto ejecutivo y consistencia con el dictamen vial
 - 9.2.4 Conclusión específica de movilidad
- 9.3 Impacto en servicios
- 9.4 Impacto en estructura urbana

10. ESTRATEGIA Y JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DEL INCREMENTO DE CUS

- 10.1 Estrategia de aprovechamiento del suelo
- 10.2 Justificación técnica del incremento
- 10.3 Congruencia con el PDU 2040 y justificación jurídico-urbana
- 10.4 No generación de externalidades negativas
- 10.5 Principio de proporcionalidad urbana

11. MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y CONDICIONANTES

12. CONCLUSIONES

13. INSTRUMENTACIÓN

14. ANEXOS

15. BIBLIOGRAFÍA

16. CRÉDITOS

1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Planeación Urbana tiene por objeto justificar, desde el punto de vista técnico, jurídico y urbano, la Modificación Menor del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización), específicamente en lo relativo al incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 a 5.0, para el predio correspondiente al proyecto denominado “Torre Independencia”.

El predio se ubica en Avenida Independencia No. 1101, Col. Vicente Guerrero, en un sector urbano consolidado, con disponibilidad de infraestructura y servicios, y cuenta con documentación oficial que acredita su superficie, medidas y colindancias emitida por la autoridad competente, lo que otorga certeza jurídica para el desarrollo del análisis.

Para efectos de evaluación, se define como ámbito espacial de validez de la modificación el AGEB 080190013253 con superficie de 41-55-22 has., dentro del cual se analizan las condiciones de infraestructura, movilidad, servicios y dinámica urbana, con el fin de determinar la viabilidad del incremento solicitado.

La modificación propuesta no implica alteración a la estructura vial primaria, sistemas urbanos estructurantes ni a los límites del centro de población, por lo que se encuadra dentro de la figura de Modificación Menor, al tratarse exclusivamente de un ajuste en la intensidad del aprovechamiento del suelo.

Asimismo, el incremento del CUS se encuentra sustentado en la capacidad instalada existente, lo que permite su incorporación sin generar cargas desproporcionadas ni afectaciones a la funcionalidad urbana.

En este contexto, el presente estudio desarrolla un análisis técnico orientado a demostrar que la modificación solicitada es compatible con el entorno urbano, viable en términos de infraestructura y congruente con los principios de densificación y aprovechamiento eficiente del suelo establecidos en la planeación vigente.

1.1 Objeto del estudio

El presente Estudio de Planeación Urbana tiene como objeto justificar técnica y jurídicamente la procedencia de la Modificación Menor del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización), consistente en el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 a 5.0 para el predio en análisis.

1.2 Alcance

El presente estudio se limita a la evaluación técnico-urbana del incremento de intensidad del aprovechamiento del suelo, conforme a las condiciones del entorno urbano y la normatividad vigente.

La modificación solicitada:

- **No implica expansión urbana**, al ubicarse dentro de un área previamente urbanizada y consolidada.
- **No modifica la estructura vial primaria ni los sistemas urbanos estructurantes**, manteniéndose intacta la configuración urbana existente.
- **No altera los límites del centro de población**, al tratarse de un ajuste normativo interno al área urbana.

En consecuencia, el análisis se circunscribe a determinar la viabilidad del incremento del CUS en función de la capacidad instalada de infraestructura, servicios y condiciones urbanas existentes, sin incluir el desarrollo de proyecto ejecutivo ni la ejecución de obras.

1.3 Metodología

El presente estudio se desarrolla a partir de una metodología técnico-urbana estructurada en las siguientes etapas:

- Análisis normativo, mediante la revisión de la legislación y los instrumentos de planeación urbana aplicables.
- Diagnóstico urbano integral, orientado a caracterizar las condiciones actuales del entorno en términos de uso de suelo, infraestructura, movilidad y servicios.
- Evaluación de la capacidad instalada, a efecto de determinar la aptitud del área para absorber el incremento de intensidad del aprovechamiento del suelo.
- Determinación de impactos y medidas de mitigación, con el fin de identificar posibles efectos derivados de la modificación propuesta y establecer acciones que garanticen la adecuada integración del proyecto al entorno urbano.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y NORMATIVA

2.1 Orden jurídico federal

La procedencia del presente Estudio de Planeación Urbana encuentra sustento, en primer término, en el orden jurídico federal, particularmente en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconoce al Municipio la facultad de formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, así como de participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y en el control del uso del suelo dentro de su jurisdicción. Este precepto constituye la base competencial que legitima la intervención de la autoridad municipal en la regulación del aprovechamiento del suelo urbano.

De igual forma, resulta aplicable la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, como ordenamiento de observancia general que establece los principios, bases y directrices para la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en el territorio nacional. Dicha ley reconoce la atribución de los municipios para intervenir en la planeación y administración del territorio, así como para regular el uso y aprovechamiento del suelo a través de sus instrumentos de planeación urbana.

En consecuencia, el análisis del incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) solicitado en el presente estudio se inserta dentro del marco de competencias constitucionales y legales que corresponden al Municipio, debiendo resolverse conforme a los instrumentos locales de planeación urbana vigentes y a los principios de ordenamiento territorial, desarrollo urbano sostenible y aprovechamiento racional del suelo previstos en la legislación federal.

2.2 Orden jurídico estatal

En el ámbito estatal, el presente estudio se sustenta en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, como ordenamiento que regula la planeación, control y administración del desarrollo urbano en la entidad.

De manera específica, resultan aplicables los artículos 74, 75, 76 y 77, los cuales establecen que corresponde a los municipios, en el ámbito de sus competencias, autorizar, regular y, en su caso, modificar los parámetros de aprovechamiento del suelo, incluyendo densidades, coeficientes de ocupación y utilización, siempre que dichas determinaciones sean congruentes con los instrumentos de planeación urbana vigentes y con la capacidad instalada de infraestructura y servicios.

Asimismo, la legislación estatal dispone que las acciones urbanas deberán atender criterios de congruencia territorial, viabilidad técnica y proporcionalidad, evitando la imposición de

cargas desmedidas sobre la infraestructura urbana existente, y privilegiando el aprovechamiento eficiente del suelo dentro de áreas urbanizadas.

En este sentido, el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) planteado en el presente estudio se encuentra jurídicamente permitido, siempre que se acredite, mediante análisis técnico, que:

- existe capacidad instalada suficiente,
- no se generan afectaciones a la funcionalidad urbana, y
- la modificación es compatible con el entorno urbano y la planeación vigente.

En consecuencia, la solicitud de incremento de intensidad del aprovechamiento del suelo se inscribe dentro de las facultades legales de la autoridad municipal, bajo el marco normativo estatal, al tratarse de un ajuste que puede ser evaluado y autorizado conforme a criterios técnicos y de planeación urbana.

2.3 Orden jurídico municipal

En el ámbito municipal, el presente estudio se fundamenta en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización), aprobado mediante Acuerdo N.º 016/2024 y publicado en el Periódico Oficial del Estado, el cual constituye el instrumento rector para la regulación del uso, destino e intensidad del aprovechamiento del suelo en el municipio.

Dicho instrumento establece la zonificación primaria y secundaria, así como los parámetros urbanísticos aplicables, incluyendo los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, los cuales pueden ser objeto de ajuste mediante los procedimientos previstos en la propia normatividad, siempre que se justifique su viabilidad técnica y su congruencia con la estructura urbana.

El PDU 2040 define como ejes rectores del desarrollo urbano:

- la densificación de áreas urbanas consolidadas,
- el aprovechamiento eficiente de la infraestructura existente,
- la mezcla de usos de suelo compatibles, y
- la consolidación del tejido urbano, evitando la expansión dispersa de la ciudad.

En este contexto, el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) solicitado se alinea con dichas políticas, al promover una mayor intensidad del aprovechamiento dentro de un área urbanizada que cuenta con servicios e infraestructura, favoreciendo un modelo de ciudad más compacta y funcional.

De manera complementaria, resulta aplicable el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, el cual regula los procedimientos administrativos y

técnicos para la autorización de acciones urbanas, estableciendo que toda modificación a los parámetros urbanísticos deberá sustentarse en estudios técnicos que acrediten su viabilidad y compatibilidad con el entorno.

En consecuencia, el presente Estudio de Planeación Urbana se formula en cumplimiento de la normatividad municipal vigente, como el instrumento técnico que permite evaluar la procedencia del incremento del CUS solicitado, en términos de su congruencia con el PDU 2040 y su impacto en la estructura urbana.

2.4 Principios aplicables

El análisis y la determinación de la procedencia de la modificación solicitada se rigen por los siguientes principios:

- Legalidad, en virtud del cual toda actuación de la autoridad debe fundarse y motivarse en el marco normativo vigente, garantizando que el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se sustente en las disposiciones aplicables y en criterios técnicos verificables.
- Seguridad jurídica, que implica otorgar certeza al promovente respecto de la viabilidad del aprovechamiento del suelo, mediante decisiones claras, congruentes y debidamente justificadas por parte de la autoridad competente.
- Proporcionalidad, conforme al cual las determinaciones en materia de desarrollo urbano deben guardar equilibrio entre el aprovechamiento del suelo y la capacidad de la infraestructura y servicios existentes, evitando la imposición de cargas desproporcionadas al entorno urbano.
- Aprovechamiento óptimo del suelo, orientado a maximizar el uso eficiente del suelo urbano dentro de áreas consolidadas, promoviendo la densificación ordenada y la reducción de la expansión urbana dispersa.

En conjunto, estos principios orientan la evaluación del incremento de intensidad del aprovechamiento del suelo solicitado, asegurando que la modificación propuesta sea técnica, jurídica y urbanísticamente viable.

2.5 Fundamento Normativo Completo

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establece en el Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, decreto No.

LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E. Además, dentro del orden jurídico federal hasta el orden jurídico municipal, se fundamenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917. Última Reforma DOF 03-03-2026

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia.

El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión.

La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada DOF 01/04/2024

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

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 01/04/2024

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

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

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

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

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica;

Fracción reformada DOF 13-12-1996

III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético;

Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011

IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y

Fracción reformada DOF 28-01-2011

V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría

promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983

Última reforma DOF 08/05/2023

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

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

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

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

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48

Última reforma aplicada: DECRETO N° LXVIII/RFCNT/0220/2025 II P.O.E. No. 57 del 16 de julio de 2025

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

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

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2024.09.04/No. 71

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

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

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

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

Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

La protección de la organización, fortalecimiento y desarrollo de la familia que señalan el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales de los que el Estado mexicano es parte, será una de las bases fundamentales de la planeación y la consecución de los fines y objetivos a que hace referencia el artículo 2 de la presente Ley.

La perspectiva de familia a que hace referencia el párrafo anterior, se entenderá como la orientación transversal de las políticas públicas para la protección y fortalecimiento de las familias mediante la construcción de una cultura de la complementariedad entre sus integrantes, eliminando todas las formas de violencia a su interior y exterior que atenten contra su unidad en los sectores público y privado, y encaminadas a mejorar las condiciones de vida familiar en los ámbitos económico, social y de cuidado en el hogar para quienes la conforman.

Artículo adicionado con los párrafos tercero y cuarto mediante Decreto No. LXVII/RFLYC/0884/2024 XIII P.E. publicado en el P.O.E. No. 71 del 04 de septiembre de 2024]

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

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

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

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

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

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

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

Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 38 del 12 de mayo de 2018

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales

y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

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

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

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

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

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.

VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

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

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

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

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

Ultima Reforma P.O.E. 2022.05.04/No. 36

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80 Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013.

Última Reforma 12.03.2024. Gaceta Municipal No. 362-III

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito

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

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

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

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

3. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y SITUACIÓN JURÍDICA

3.1 Ubicación

El predio se ubica sobre la Avenida Independencia No. 1101, en su intersección Avenida Deza y Ulloa, dentro de la colonia Vicente Guerrero, en esta ciudad, conforme a la cartografía oficial y a la documentación técnica disponible .

3.2 Superficie

La superficie del predio se encuentra acreditada mediante documentación oficial, presentando las siguientes referencias:

- Superficie según escrituras: 5,009.781 m²
- Superficie según constancia de medidas y colindancias: 4,906.773 m²

Las diferencias entre ambas superficies obedecen a procesos de medición y actualización técnica del predio, sin que ello afecte la delimitación física ni la certeza jurídica del inmueble. Se integra la constancia de medidas y colindancias. .

3.3 Clave catastral

El predio se identifica con la clave catastral 099-008-008, conforme a los registros administrativos del municipio de Chihuahua .

3.4 Registro Público de la Propiedad

La propiedad del predio se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, lo que acredita su situación jurídica y la legitimidad del promovente para solicitar la modificación objeto del presente estudio, sin que se adviertan limitaciones registrales, gravámenes o restricciones que impidan o condicionen el aprovechamiento urbano del predio conforme a la normatividad vigente.

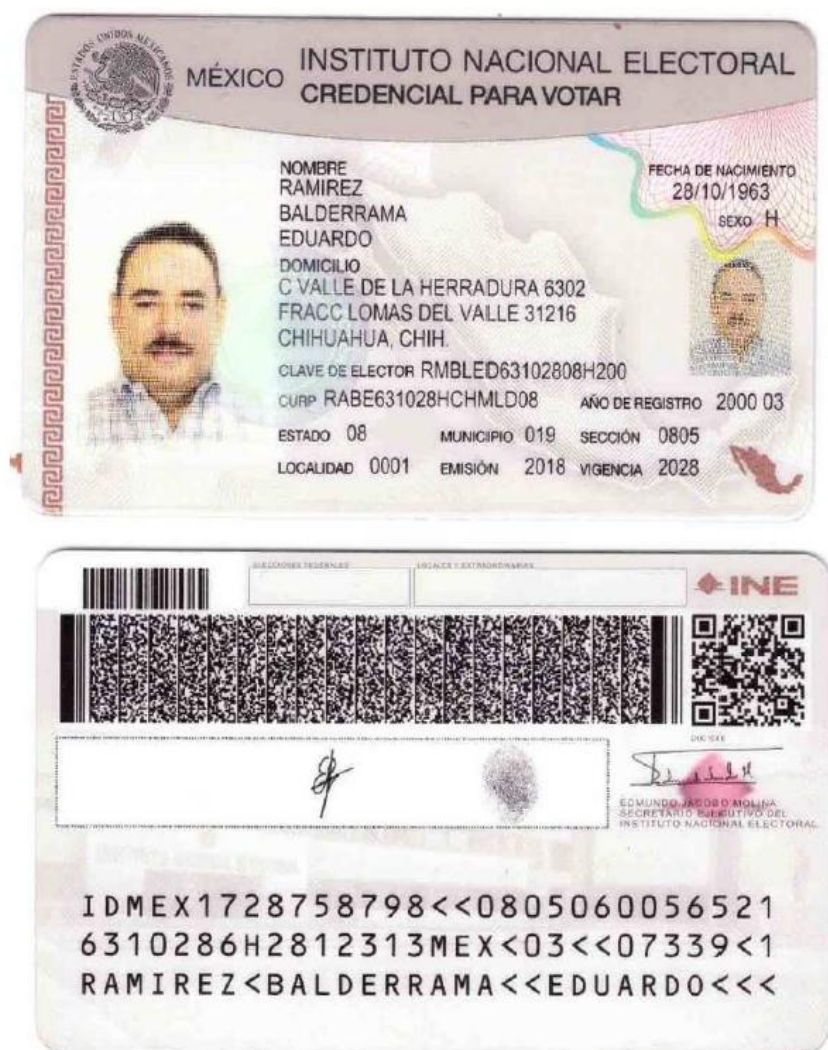
Síntesis de identificación del predio y situación jurídica

Concepto	Descripción
Nombre del proyecto	Torre Independencia
Ubicación	Avenida Independencia No. 1101, esquina con Avenida Deza y Ulloa, Colonia Vicente Guerrero, Chihuahua, Chihuahua
Clave catastral	099-008-008
Superficie según escrituras	5,009.781 m ²
Superficie según levantamiento (medidas y colindancias)	4,906.773 m ²
Situación de superficies	Diferencias derivadas de actualización técnica de medición, sin afectar la delimitación física ni la certeza jurídica del inmueble
Registro Público de la Propiedad	Inscrito conforme a derecho ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua
Folio Real	1741033
Gravámenes y limitaciones	No existen gravámenes, hipotecas, anotaciones preventivas ni limitaciones de dominio que afecten el predio
Trámites registrales	No existen trámites en proceso ante el Registro Público de la Propiedad
Régimen de propiedad	Propiedad privada
Propietario	Inmobiliaria DECHIHUA, S.A. de C.V.
Representante legal	Eduardo Ramírez Balderrama
Áreas Naturales Protegidas	El predio no se ubica dentro de áreas naturales protegidas ni zonas con restricción ambiental
Condición urbana	Ubicado dentro de área urbana consolidada con acceso a infraestructura y servicios
Viabilidad jurídica	El predio cuenta con plena capacidad jurídica para su aprovechamiento urbano conforme a la normatividad vigente

Fuente propia

3.5 Régimen de propiedad

El predio objeto del presente estudio, correspondiente al desarrollo denominado “Torre Independencia”, se encuentra ubicado en el municipio de Chihuahua, Chihuahua, dentro de un área urbana consolidada con acceso a infraestructura y servicios, y se encuentra bajo el régimen de propiedad privada, perteneciente a la persona moral Inmobiliaria Dechihua, S.A. de C.V., representada legalmente por el Sr. Eduardo Ramírez Balderrama, lo que permite su aprovechamiento conforme a las disposiciones de la legislación urbana vigente.



Identificación oficial INE
Sr. Eduardo Ramírez Balderrama
Fuente propia

Alineamiento y número oficial

10

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AYUNTAMIENTO CHIHUAHUA
1911-2016

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO No. AUA 04367/2016
CLAVE CATASTRAL 099-008-001, 099-008-002,
099-008-006, 099-008-008, 099-008-009, 099-008-011

ASUNTO: Alineamiento y Número Oficial.

A QUIEN CORRESPONDA:

Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Chihuahua:

HACE CONSTAR:

Que el predio ubicado en la AVENIDA INDEPENDENCIA

Sector 5 Código Postal 31203

COLONIA VICENTE GUERRERO

De esta ciudad, deberá guardar el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se ubica y Número Oficial que corresponde es el

***** 1101 ***** ESQUINA CON CALLE JOSÉ AGUSTIN ESCUDERO. (Nomenclatura y Número oficial sujeto a cambio). Esta propiedad respetará la restricción de alineamiento según proyecto. Se da para el uso de suelo autorizado por el Plan de Desarrollo Urbano. Además, deberá cumplir con el estacionamiento mínimo reglamentario de acuerdo al Art. 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para El Municipio de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80 de fecha 5 de Octubre de 2013.

Nota: El presente documento no acredita propiedad.
Nota: La vigencia de este documento es de 3 Años.

A petición de la parte interesada, se expide la presente constancia a los 9 días del mes de MAYO de 2016.

ATENTAMENTE

ARQ. MIGUEL BENAVIDES PÉREZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE NOMENCLATURA
Y NUMERACIÓN OFICIAL

ARQ. CRISTINA A. DOMÍNGUEZ GLEZ.
JEFE DEL DEPTO. DE ADMINISTRACIÓN
DEL PLAN DIRECTOR

MBP/CADG/rjgc

"2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"

C. Camino a la Presa Chuviescar No. 1108
Col. Compefina Nueva
C.P. 31414
Chihuahua, Chih.
www.mplchihuahua.gob.mx

Commutador 072
Fax, Ext. 6006
L.D. (614) 432-55-00

CONSTRUIAMOS FUTURO

COTRIADO

Escritura de protocolización de fusión

VÍCTOR EMILIO ANCHONDO PAREDES
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 29
CHIHUAHUA, CHIH.



-----VOLUMEN 1340 MIL TRESCIENTOS CUARENTA-----

-----ESCRITURA 24,197 VEINTICUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE-----

En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los 21 veintiún días del mes de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, ante mí, Licenciado **VÍCTOR EMILIO ANCHONDO PAREDES**, Notario Público Número Veintinueve, en ejercicio para este Distrito Morelos, comparecieron los señores **EDUARDO RAMÍREZ BALDERRAMA** y **RAMIRO ARROYOS GARCÍA**, en representación de la persona moral denominada **INMOBILIARIA DECHIHUA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y expusieron:-----

Que vienen a **PROTOCOLIZAR LA AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN Y LA CONSTANCIA DE NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL** de diversos predios propiedad de la persona moral que representan, sujetándose a las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

-----DECLARACIONES:-----

PRIMERA.- Manifiestan los señores **EDUARDO RAMÍREZ BALDERRAMA** Y **RAMIRO ARROYOS GARCÍA** que **INMOBILIARIA DECHIHUA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** es propietaria y se encuentra en posesión de los siguientes inmuebles: -----

A).- Lote de terreno urbano donde se encontraba construida la finca anteriormente marcada con el número 2100 dos mil cien de la Calle J.J. Escudero de la Colonia El Palomar de esta ciudad, pero que actualmente tiene el número oficial 403 cuatrocientos tres de la Calle José Agustín Escudero, Sector 5 cinco de la Colonia Vicente Guerrero; mismo lote que es identificado con el número 2 dos de la Manzana 8 ocho, con superficie de 93.75 noventa y tres metros setenta y cinco decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: del lado 1 uno al 2 dos, Frente, 7.50 siete metros cincuenta centímetros, con la Calle José Agustín Escudero; del lado 2 dos al 3 tres, Costado Derecho, 12.50 doce metros cincuenta centímetros, con lote número 10 diez de la manzana 8 ocho propiedad actualmente de Inmobiliaria Dechihua, Sociedad Anónima de Capital Variable; del lado 3 tres al 4 cuatro, Fondo, 7.50 siete metros cincuenta centímetros, con lote 6 seis de la manzana 8 ocho, propiedad de Inmobiliaria Dechihua, Sociedad Anónima de Capital Variable, antes de Vicente Emilio Meléndez Cordero; y, del lado 4 cuatro al 1 uno de partida, Costado Izquierdo, 12.50 doce metros cincuenta centímetros, con lote 1 uno de la manzana 8 ocho.-----

Para mayor identificación del inmueble anteriormente descrito, se agrega plano del mismo, al apéndice del volumen en que se asienta la


COTELADO

presente escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número "1" UNO.-----

A este inmueble le corresponde la **clave catastral 099-008-002** cero nueve nueve guión cero cero ocho guión cero cero dos, -----

Debe señalarse que físicamente, el inmueble antes mencionado tiene las siguientes medidas y colindancias: por su frente, 10.37 diez metros treinta y siete centímetros, con Calle José Agustín Escudero; por su costado derecho, 13.95 trece metros noventa y cinco centímetros, con Lote número 1 uno manzana 8, propiedad de Inmobiliaria Dechihua, Sociedad Anónima de Capital Variable; por su espalda, 10.37 diez metros treinta y siete centímetros con lote 6 seis de la manzana 8 ocho, propiedad de Inmobiliaria Dechihua, Sociedad Anónima de Capital Variable, antes de Vicente Emilio Meléndez Cordero; y, por su costado izquierdo, 13.95 trece metros noventa y cinco centímetros, con el lote 10 diez de la manzana 8 ocho. La superficie física es de 144.66 ciento cuarenta y cuatro metros sesenta y seis decímetros cuadrados y se localiza en la Calle José Agustín Escudero número 403 cuatrocientos tres.-----

B).-Lote de terreno urbano 11 once de la Manzana 8 ocho, Sector 5 cinco de la Colonia Vicente Guerrero, al que le corresponde el número oficial 1908-2 mil novecientos ocho guión dos de la Avenida Independencia, con superficie de 117.00 ciento diecisiete metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: del lado 1 uno al 2 dos, Frente, mide 5.20 cinco metros veinte centímetros y linda con propiedad de Inmobiliaria Dechihua, Sociedad Anónima de Capital Variable, antes de Vicente Emilio Meléndez Cordero; del lado 2 dos al 3 tres, Costado Derecho, 22.50 veintidós metros cincuenta centímetros, con lotes 4 cuatro y 10 diez de la manzana 8 ocho; del lado 3 tres al 4 cuatro, Fondo, mide 5.20 cinco metros veinte centímetros, con lote 7 siete; y del lado 4 cuatro al 1 uno de partida, Costado Izquierdo, mide 22.50 veintidós metros cincuenta centímetros, con lote 9 nueve de la manzana 8 ocho, propiedad de Inmobiliaria Dechihua, Sociedad Anónima de Capital Variable, antes de Vicente Emilio Meléndez Cordero.-----

Para una mejor identificación del inmueble descrito, se agrega plano del mismo al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número "2" DOS. -----

A este inmueble le corresponde actualmente la **clave catastral número 099-008-011** cero nueve nueve guión cero cero ocho guión cero uno uno; y anteriormente 099-001-035 cero nueve nueve guión cero cero uno guión cero tres cinco. -----



Constancia de medidas y colindancias



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
Gobierno Municipal 2024-2027

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
OFICINA DE TOPOGRAFÍA
OFICIO N° PUT 097/2025
HOJA 1/2

Chihuahua, Chih., a 12 de junio del 2025.

CONSTANCIA DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS

Se ha presentado ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal solicitud de Medidas y Colindancias de un predio ubicado en la Avenida Independencia No. 1101 en esquina con Calle José Agustín Escudero de la colonia Vicente Guerrero, de esta ciudad, propiedad de **INMOBILIARIA DE CHIHUAHUA S.A. DE C.V.**, para lo cual se anexa:

1.- Escritura Pública No. 24197, de fecha 21 de octubre del año 2016, debidamente inscrita bajo el Folio Real No. 1760996 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

LADO		DISTANCIA (m)	COLINDANCIA
EST	PV		
1	2	62.92	AVENIDA INDEPENDENCIA
2	3	22.91	AVENIDA INDEPENDENCIA
3	4	22.50	CALLE JOSE AGUSTIN ESCUDERO
4	5	12.50	LOTE 10
5	6	22.50	LOTES 10 Y 4
6	7	10.40	LOTE 7
7	8	6.95	ELCO Y JESUS A. DE APELLIDOS BLANCO MADRID
8	9	7.67	ELCO Y JESUS A. DE APELLIDOS BLANCO MADRID
9	10	32.18	ELCO Y JESUS A. DE APELLIDOS BLANCO MADRID
10	11	57.15	CALLE ANTONIO DE MONTES
11	1	70.65	AVENIDA DEZA Y ULLOA

AMPARANDO UNA SUPERFICIE DE 5,009.7810 m².

2.- Peritaje presentado por Arq. Sergio Humberto González Chao, perito registrado ante ésta Dirección con el No. 1894, en el cual determina que sus Medidas y Colindancias son:

LADO		RUMBO	DISTANCIA (m)	COLINDANCIA
EST	PV			
1	2	S 42°16'24" E	60.47	AV. INDEPENDENCIA
2	3	S 44°7'10" E	29.38	AV. INDEPENDENCIA
3	4	S 45°29'45" W	21.98	CALLE ESCUDERO
4	5	N 45°3'0" W	15.82	LOTE 10
5	6	S 44°6'27" W	22.28	LOTE 4
6	7	N 45°52'58" W	10.41	LOTE 7
7	8	N 5°43'31" E	1.19	LOTE 3
8	9	N 44°21'3" E	5.81	LOTE 3
9	10	N 45°10'1" W	7.81	LOTE 3
10	11	S 44°30'26" W	28.50	LOTE 3

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
OFICINA DE TOPOGRAFÍA
OFICIO N° PUT 097/2025
HOJA 2/2

Art. 29.- Constancia de Medidas y Colindancias del Nuevo Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. Es un documento de valor oficial que expide esta Dirección, previa solicitud del interesado en el que se indican las medidas, colindancias y superficies de algún predio específico, teniendo como base la certificación de la propiedad el Levantamiento y el Dictamen de un Perito vigente y el Levantamiento Físico por esta Dirección previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en los formatos aprobados. **La Certificación de Medidas y Colindancias por ningún motivo será un documento que acredite la propiedad y tendrá una vigencia de tres años.**

A petición de la parte interesada se expide la presente Constancia de Medidas y Colindancias por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a los 12 días del mes de junio del año dos mil veinticinco.

ATENTAMENTE


ARO ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y
ECOLOGÍA

ADN/JECV/EOG


LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA



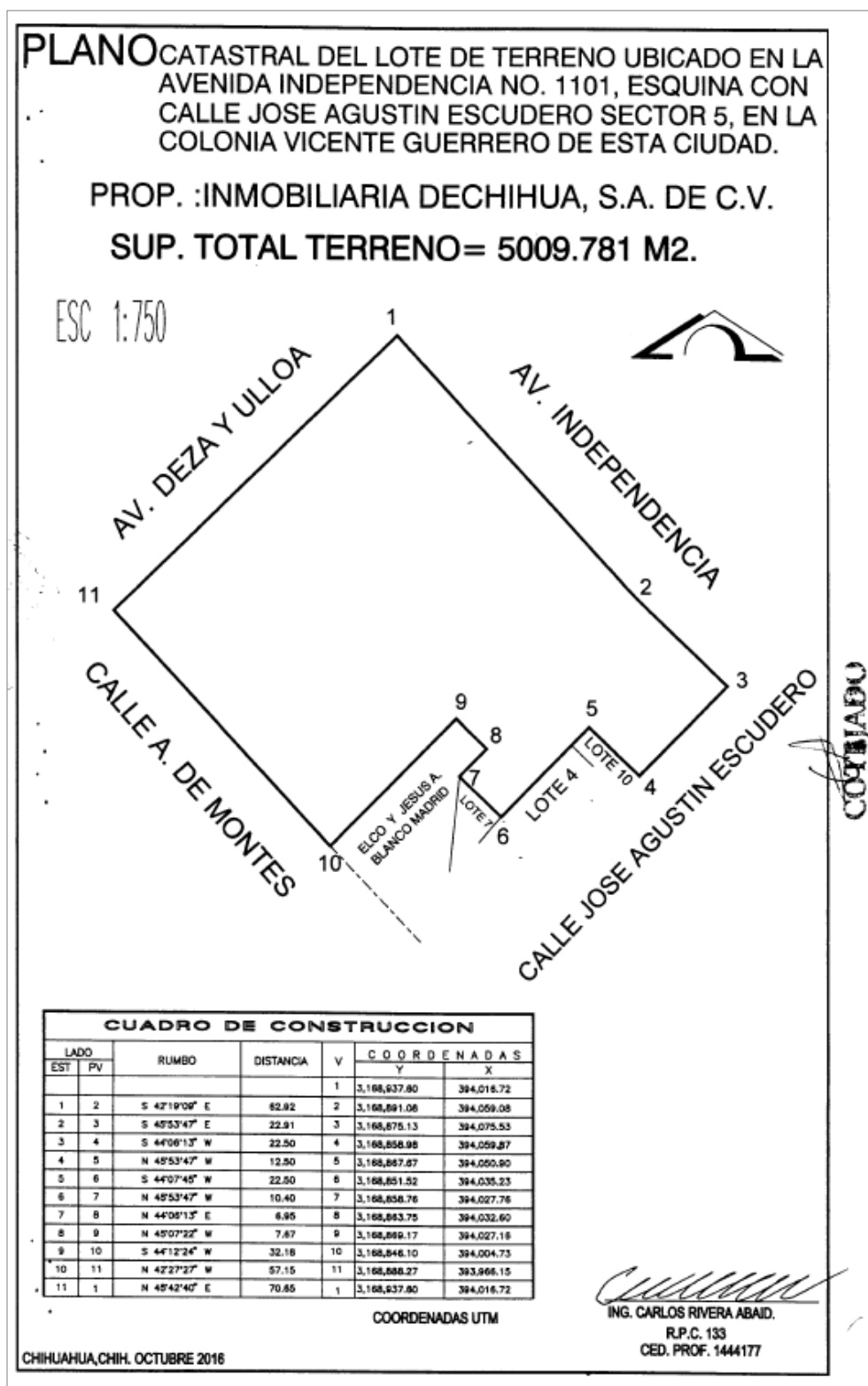
"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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



Plano catastral de escritura



4. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

4.1 Uso de suelo vigente

De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización), el predio objeto del presente estudio se encuentra clasificado con uso de suelo Mixto Bajo (MB).

Dicho uso permite la integración de actividades habitacionales, comerciales y de servicios, bajo criterios de compatibilidad y control de intensidad, en función de las condiciones del entorno urbano.

4.2 Parámetros urbanísticos actuales

De acuerdo con la normatividad aplicable, el predio cuenta con los siguientes parámetros urbanísticos:

Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máx.		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /lateral	Estacionamiento
							metras	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Fuente: tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos mixtos. PDU 2040 7ª Actualización

SR: Sin Restricción; SP: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso);
COS: Coeficiente de Ocupación de Suelo.
CUS: Coeficiente de Utilización de Suelo.
MI: Mixto Intenso,
MM: Mixto moderado,
MB: Mixto bajo,
MS: Mixto Suburbano, MSII: Mixto Suburbano II

El valor actual del CUS 2.50, constituye el parámetro objeto de la presente solicitud de modificación, al plantearse su incremento a 5.0.

4.3 Estado actual del predio

El predio se localiza dentro de un sector urbano consolidado, en estado baldío, con presencia de infraestructura y servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, vialidades pavimentadas y equipamiento urbano, lo que permite su integración funcional al entorno inmediato.

Asimismo, se identifica como un predio con condiciones favorables para su desarrollo, al no encontrarse en zonas de riesgo ni presentar restricciones físicas o ambientales relevantes que limiten su aprovechamiento

4.4 Uso real del predio

El predio se destina actualmente a un esquema de desarrollo de usos mixtos, orientado a actividades comerciales y de servicios, conforme a la dinámica urbana del sector.

En este sentido, el aprovechamiento del predio resulta compatible con el entorno urbano existente, caracterizado por la presencia de actividades similares, lo que refuerza la congruencia del proyecto con la vocación territorial de la zona.

En caso de existir condiciones de ocupación o uso previo, estas se enmarcan dentro de una situación de hecho compatible con la zonificación vigente, sin generar conflictos urbanos ni externalidades negativas relevantes.

5. PLANEACIÓN URBANA VIGENTE

5.1 Clasificación del suelo

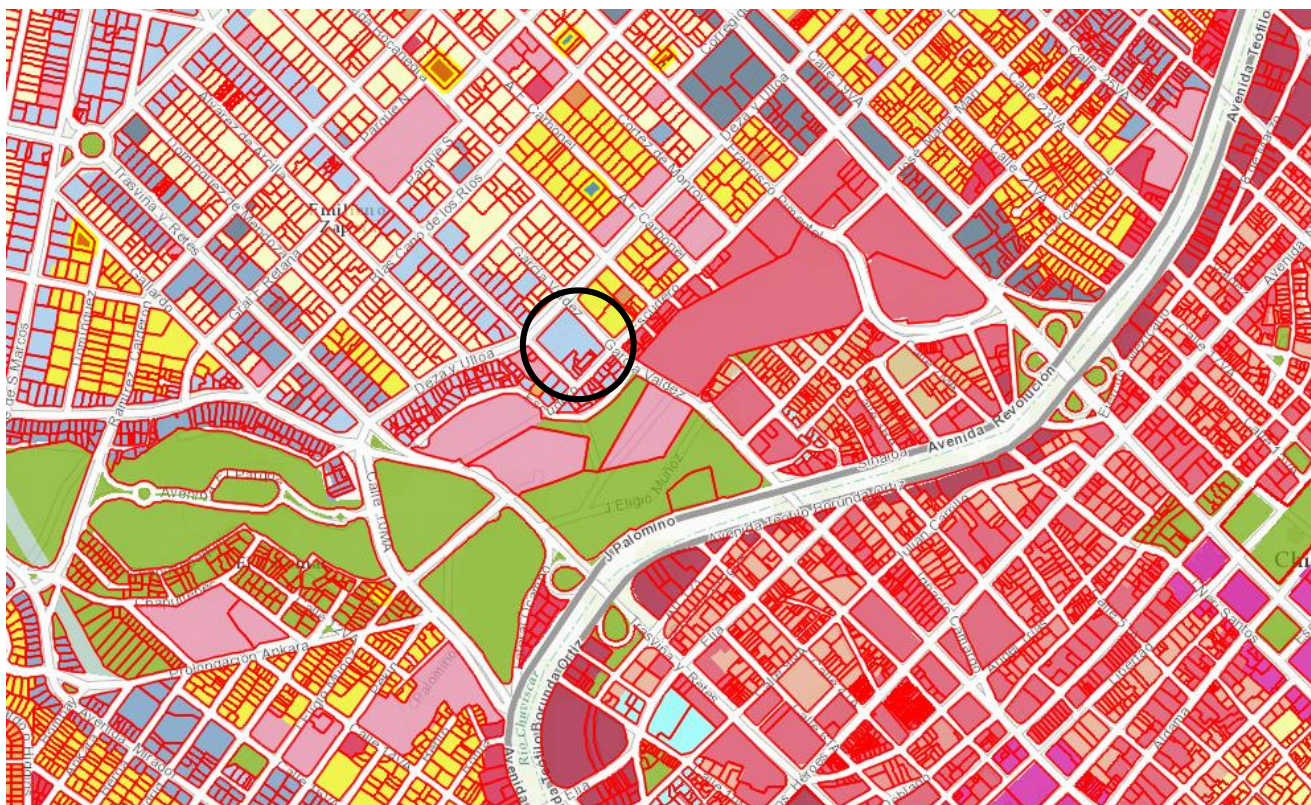
De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización), el predio objeto del presente estudio se localiza dentro de la zonificación primaria clasificada como área urbana (U).

Esta clasificación corresponde a zonas que cuentan con infraestructura, servicios y condiciones para el desarrollo urbano, diferenciándose de las áreas de reserva (R) y de preservación ecológica (E), las cuales presentan restricciones para su aprovechamiento.

En este sentido, la ubicación del predio dentro de suelo urbano confirma la viabilidad de su aprovechamiento y la procedencia de analizar ajustes en la intensidad del uso del suelo.

5.2 Zonificación secundaria

En cuanto a la zonificación secundaria, el predio se encuentra clasificado con uso de suelo Mixto Bajo (MB), conforme a lo establecido en el PDU 2040. Este tipo de zonificación permite la coexistencia de usos habitacionales, comerciales y de servicios, promoviendo la integración funcional del territorio bajo criterios de compatibilidad y control de intensidad.



Zonificación secundaria

Fuente SIGMUN. <https://experience.arcgis.com/experience>

5.3 Parámetros normativos actuales

De acuerdo con la normatividad vigente aplicable al predio, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.60
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 2.5
- Altura: Según proyecto autorizado y disposiciones aplicables
- Densidad: Según parámetros del uso de suelo y normatividad vigente

El valor del CUS constituye el parámetro que regula la intensidad del aprovechamiento del suelo y es objeto del presente estudio, al plantearse su incremento a 5.0 .

5.4 Tabla de compatibilidad

De conformidad con la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU 2040, el uso Mixto Bajo (MB) permite el desarrollo de actividades comerciales y de servicios, bajo condiciones de control y compatibilidad con el entorno urbano. Dicha tabla establece los giros permitidos, condicionados y restringidos, así como los criterios para su localización, particularmente en relación con la jerarquía vial y la integración con usos habitacionales.

En este sentido, el uso actual del predio y el desarrollo propuesto resultan compatibles con la zonificación secundaria vigente, conforme a lo establecido en el instrumento de planeación urbana aplicable.

ACTIVIDADES		
GRUPO	DESCRIPCIÓN	MB
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	P
	Puestos de socorro y central de ambulancias	X
	Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	1
	Bibliotecas y hemerotecas	P
	Templos, lugares para culto y conventos	2
	Secundarias y secundarias técnicas	1,2
	Estaciones y central de bomberos	X
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P
	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	3
	Cafés, fondas y restaurantes	P
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m²	P
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	X
	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13
	Estacionamiento de vehículos	X

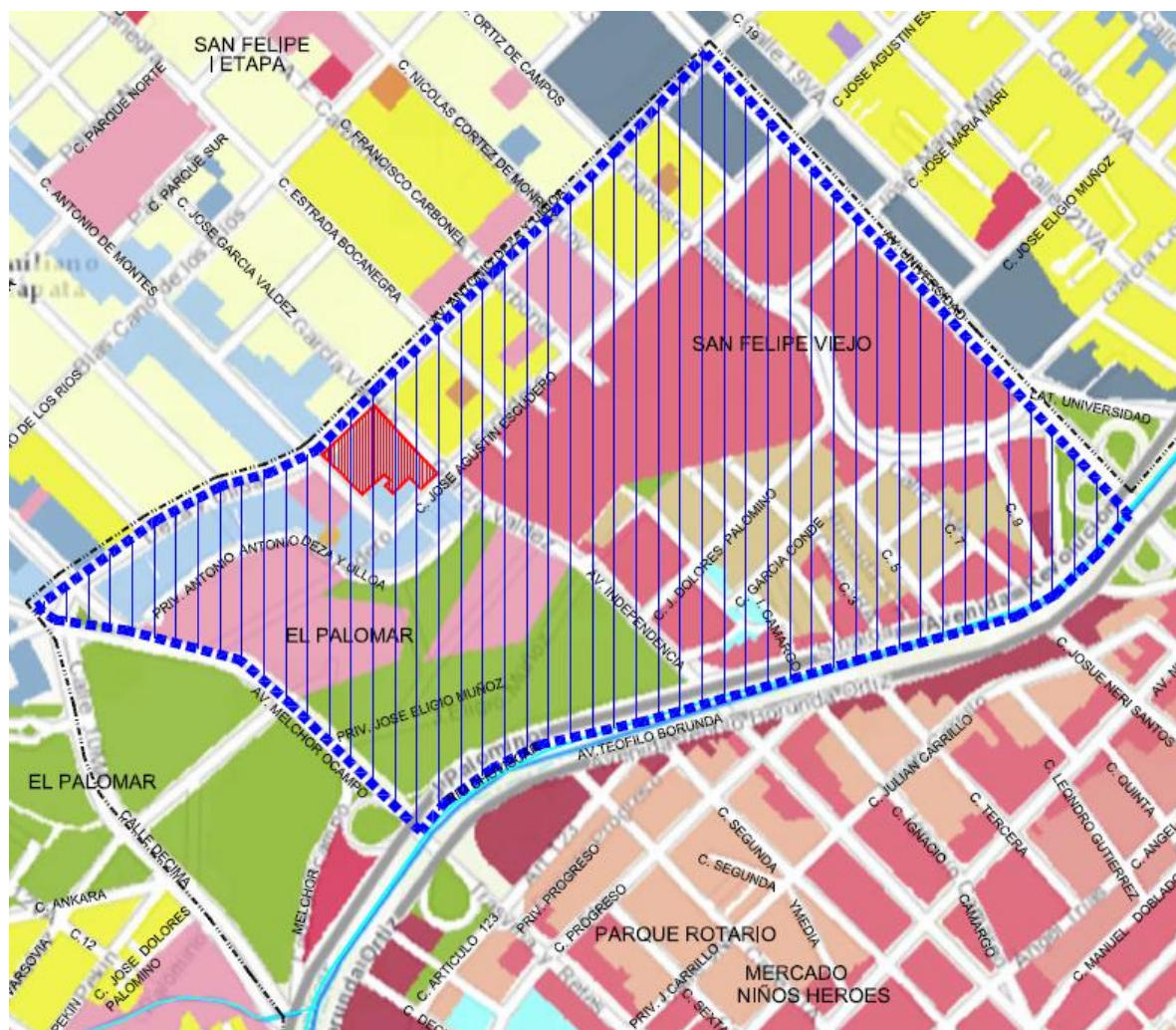
Condicionantes específicas:

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.

Fuente: Tabla de compatibilidad de usos de suelo. PDU2040 7ª Actualización.

El predio objeto del presente estudio, así como su ámbito espacial de validez, se localizan dentro del polígono de aplicación del Plan Parcial del Centro Urbano, instrumento de planeación específica que regula y orienta el desarrollo urbano en áreas consolidadas de la ciudad.

En este contexto, el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) propuesto resulta congruente con los objetivos del Plan Parcial, al favorecer la densificación en zonas con infraestructura instalada, contribuyendo a la consolidación del tejido urbano sin generar expansión del centro de población.



Fuente: PDU 2040 Zonificación Secundaria. Adecuación propia.

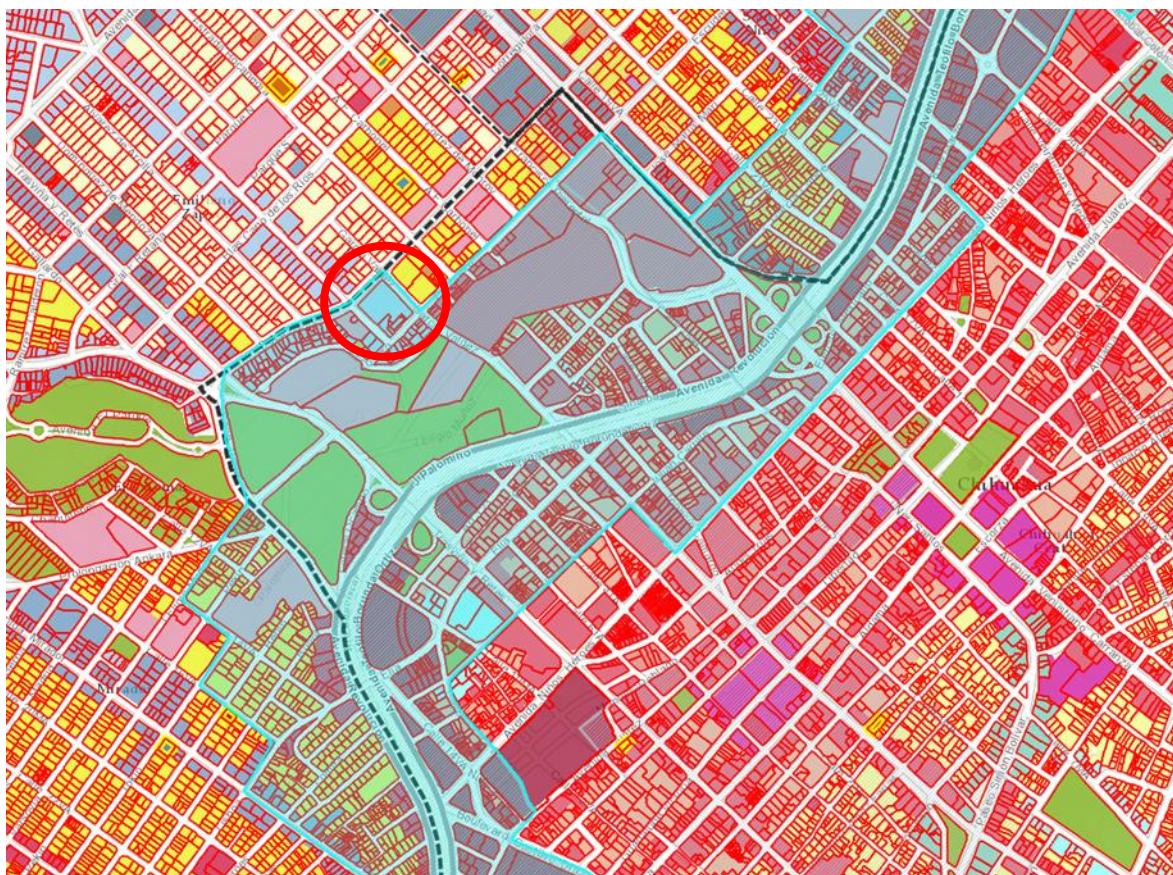
5.6 Planeación específica – Corredor Urbano de Movilidad “Chuvíscar”

De igual forma, el predio se ubica dentro del ámbito del Objeto Geográfico de Planeación Específica denominado “Corredor Chuvíscar”, identificado en el PDU 2040 como un Corredor Urbano de Movilidad, conforme al apartado 5.1.4 “Estructura Urbana”.

Este corredor constituye un eje estratégico de integración urbana y ambiental, cuyo objetivo es la regeneración, articulación y aprovechamiento del entorno urbano asociado al río Chuvíscar, promoviendo la conectividad, la movilidad y la recuperación del espacio urbano.

La localización del predio dentro de este corredor refuerza su vocación urbana intensiva, al tratarse de un ámbito con alta conectividad, presencia de infraestructura y relevancia dentro de la estructura urbana de la ciudad.

En este sentido, el incremento del CUS propuesto resulta compatible con la lógica de consolidación y aprovechamiento del suelo urbano en corredores estratégicos, sin contravenir los objetivos de integración urbana y funcional del territorio.



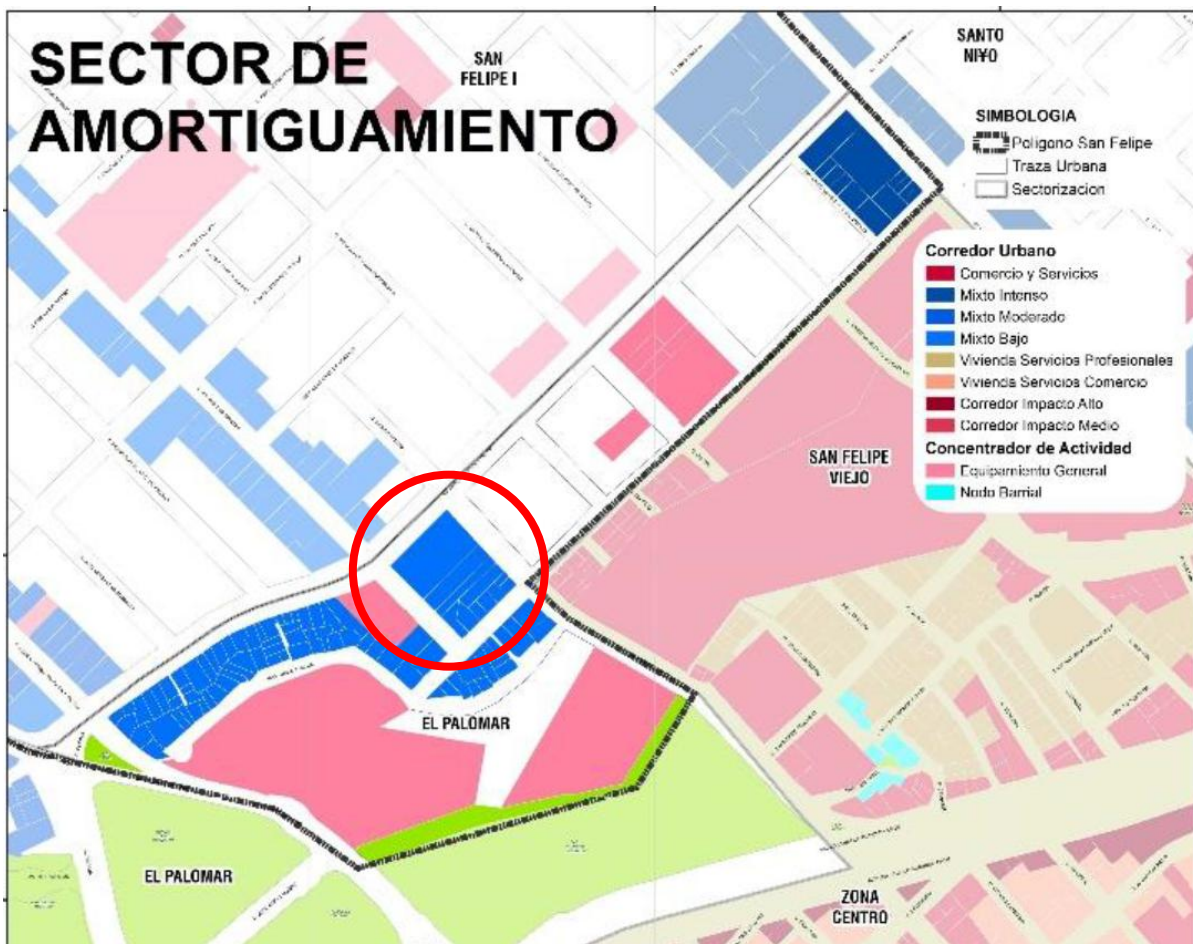
Planeación Específica 2023

Fuente: SIGMUN. <https://experience.arcgis.com/experience>

5.7 Planeación específica – Programa Maestro San Felipe

El predio objeto del presente estudio, así como su ámbito espacial de validez, se localizan dentro del área de influencia del Programa Maestro San Felipe, particularmente en la denominada Zona homogénea 07, Zona de Amortiguamiento entre el Centro Urbano y el sector San Felipe, la cual constituye un espacio estratégico de transición dentro de la estructura urbana de la ciudad. De acuerdo con dicho instrumento, el área presenta condiciones favorables para procesos de consolidación y densificación urbana, destacando su ubicación en un entorno con conectividad funcional, cercanía a equipamiento urbano relevante y presencia de corredores de movilidad estructurantes.

Asimismo, se identifica un alto potencial para el desarrollo de proyectos de uso mixto, particularmente en el corredor conformado por las vialidades Deza y Ulloa e Independencia, en donde se promueve la integración de actividades habitacionales, comerciales y de servicios, orientadas a fortalecer la dinámica urbana del sector. La proximidad a espacios públicos de relevancia, como el Parque El Palomar, así como la presencia de equipamientos urbanos, servicios y actividades económicas, refuerzan la vocación urbana intensiva del área, favoreciendo su aprovechamiento bajo esquemas de mayor densidad y funcionalidad.



Fuente: Programa Maestro San Felipe

En este sentido, el Programa Maestro identifica la necesidad de impulsar procesos de regeneración, consolidación e intensificación del suelo urbano, mediante la ocupación de predios subutilizados y la mejora de la integración urbana, lo cual resulta consistente con la propuesta de incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) planteada en el presente estudio. Por lo anterior, el incremento del CUS propuesto se considera congruente con los lineamientos estratégicos del Programa Maestro San Felipe, al contribuir al aprovechamiento eficiente del suelo, al fortalecimiento del tejido urbano y a la consolidación de un corredor urbano con mayor intensidad de uso.

5.8 Conclusión del capítulo – Congruencia con la planeación urbana vigente

Del análisis integral de los instrumentos de planeación urbana aplicables al predio y a su ámbito espacial de validez, se desprende que la propuesta de incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se encuentra plenamente alineada con la lógica territorial, normativa y estratégica vigente.

En primer término, la clasificación del predio como suelo urbano (U) conforme al PDU 2040, así como su zonificación secundaria como Mixto Bajo (MB), establecen una base normativa que permite la coexistencia de usos y el aprovechamiento intensivo del suelo bajo criterios de compatibilidad y control.

De manera complementaria, su localización dentro del Plan Parcial del Centro Urbano refuerza su condición como área susceptible de consolidación, regeneración e intensificación ordenada, al tratarse de un sector estratégico dentro de la estructura urbana de la ciudad, con infraestructura instalada, accesibilidad y cercanía a equipamientos relevantes.

Asimismo, su incorporación dentro del Corredor Urbano de Movilidad “Chuvíscar”, identificado en el PDU 2040 como parte de la estructura urbana, confirma su carácter de eje estratégico de conectividad e integración urbana, en donde se promueve la optimización del uso del suelo, la movilidad y la articulación funcional del territorio.

Adicionalmente, el ámbito de estudio se encuentra dentro del área de influencia del Programa Maestro San Felipe, específicamente en una zona de transición con alto potencial de desarrollo, en la que se identifican oportunidades para la densificación, el aprovechamiento de predios subutilizados y la consolidación de corredores urbanos con vocación mixta, en congruencia con la dinámica urbana existente.

En conjunto, estos instrumentos no solo establecen la viabilidad del desarrollo urbano en el área, sino que orientan hacia un modelo de aprovechamiento eficiente del suelo, consolidación urbana y crecimiento hacia adentro del centro de población, evitando procesos de expansión urbana dispersa.

En este sentido, el incremento del CUS de 2.5 a 5.0 propuesto en el presente estudio no constituye una alteración del modelo urbano vigente, sino una materialización coherente de los objetivos establecidos en la planeación urbana, al intensificar el uso del suelo en un entorno que cuenta con capacidad instalada, conectividad y condiciones adecuadas para soportarlo.

Por lo anterior, se concluye que la propuesta es congruente con la planeación urbana vigente en todos sus niveles —general, parcial y específico—, resultando técnica y territorialmente consistente con la estructura urbana del municipio de Chihuahua.

6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

6.1 Descripción de la modificación

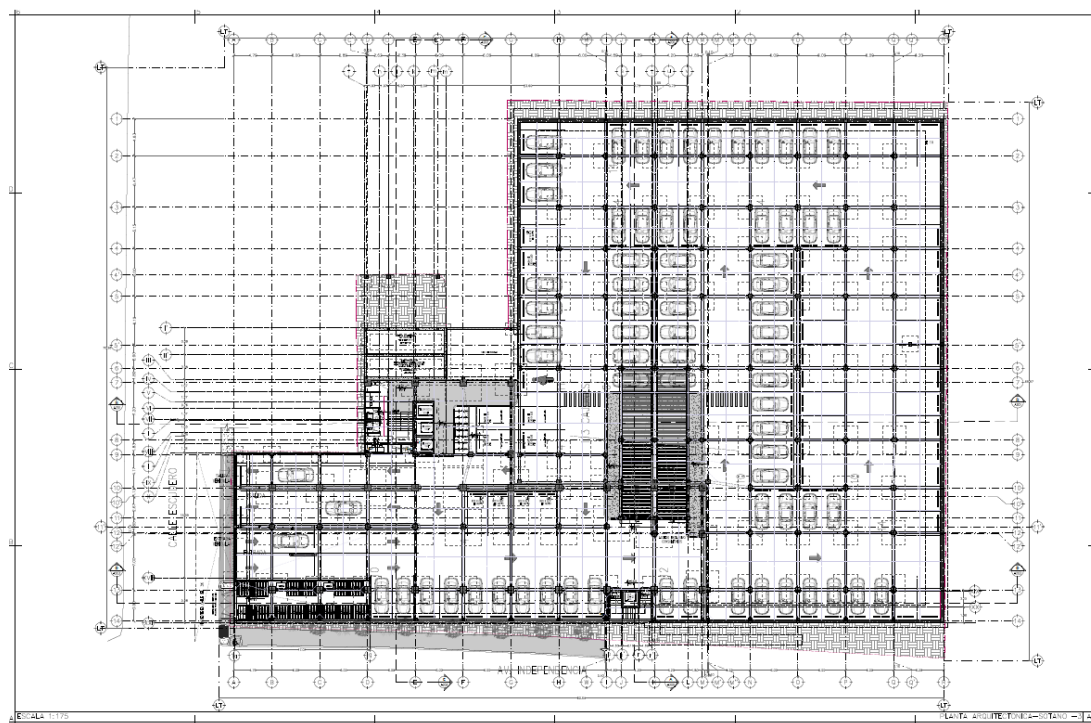
El proyecto denominado “Torre Independencia” consiste en el desarrollo de un conjunto de usos mixtos integrado por espacios comerciales y de servicios médicos, conformado por 27 locales comerciales y 91 consultorios médicos, lo que configura una oferta diversificada de servicios dentro del mismo predio.

El desarrollo contempla una superficie total de construcción de 23,881.10 m², distribuida en varios niveles, incluyendo estacionamiento en sótanos y planta baja, con una dotación total de 368 cajones de estacionamiento, resueltos al interior del predio.

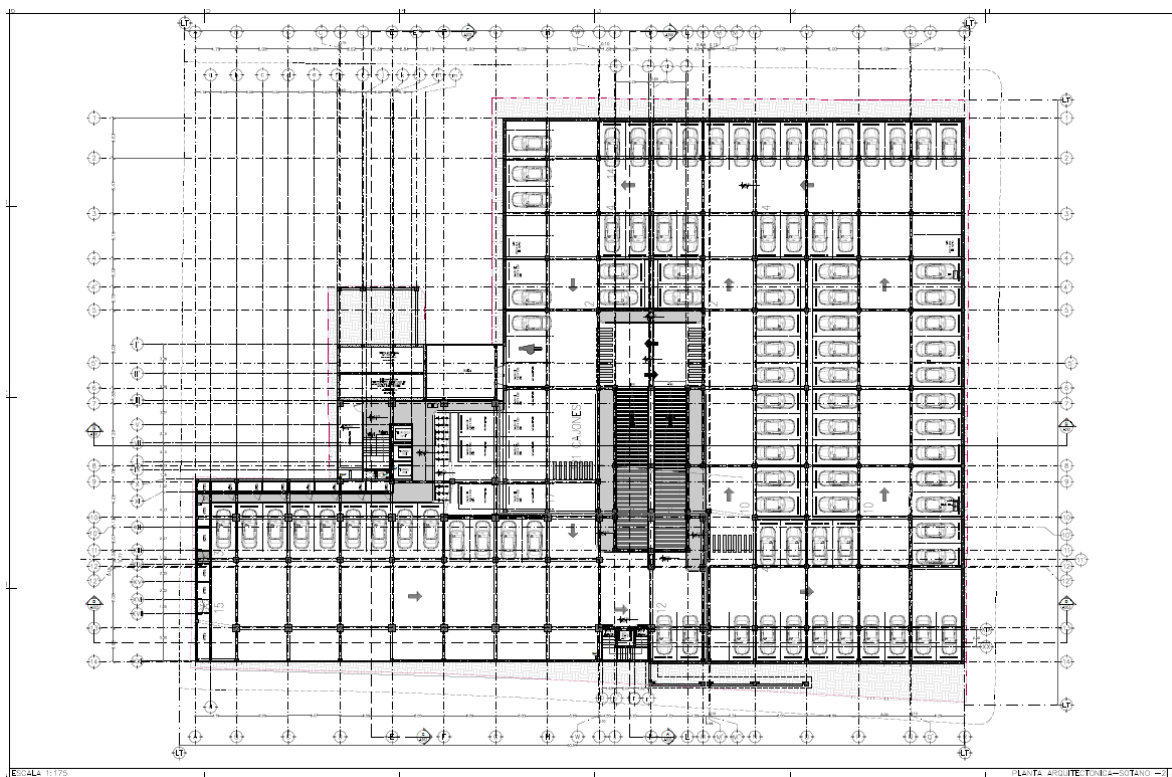
Desde el punto de vista volumétrico, el proyecto se compone de dos cuerpos constructivos con alturas diferenciadas, uno de aproximadamente 11.70 metros y otro de aproximadamente 45.50 metros, conforme a lo autorizado por la autoridad competente en materia de patrimonio cultural, integrándose al entorno urbano mediante un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

La modificación propuesta consiste en el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 a 5.0, con el objeto de permitir un aprovechamiento más eficiente del suelo, acorde con las condiciones de infraestructura, movilidad y dinámica urbana del entorno.

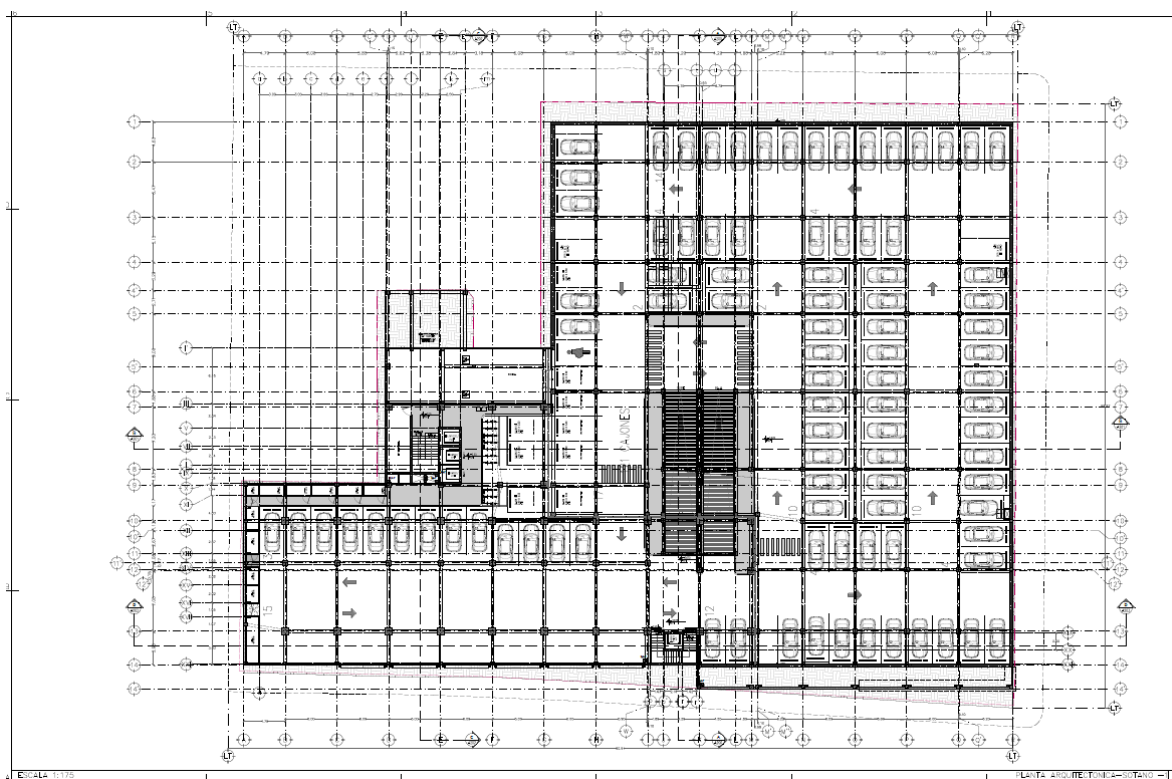
La configuración del proyecto se muestra en las siguientes plantas arquitectónicas:



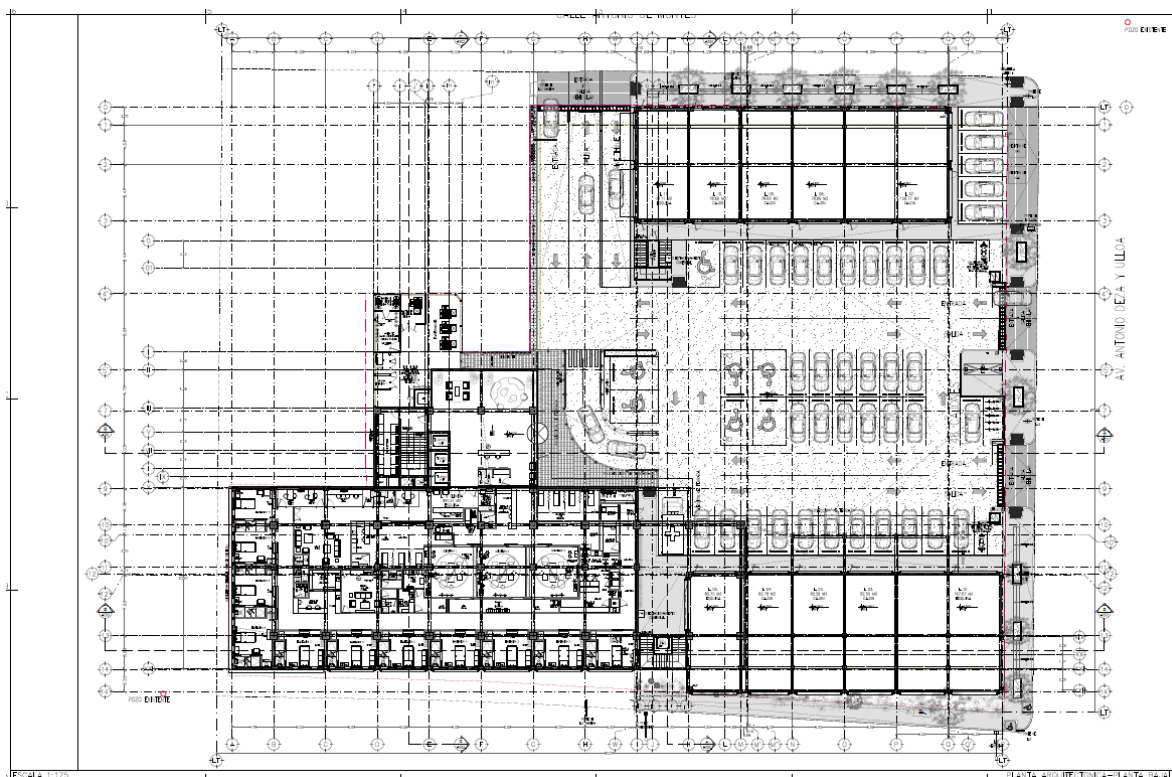
Planta arquitectónica-sótano -3. Fuente propia



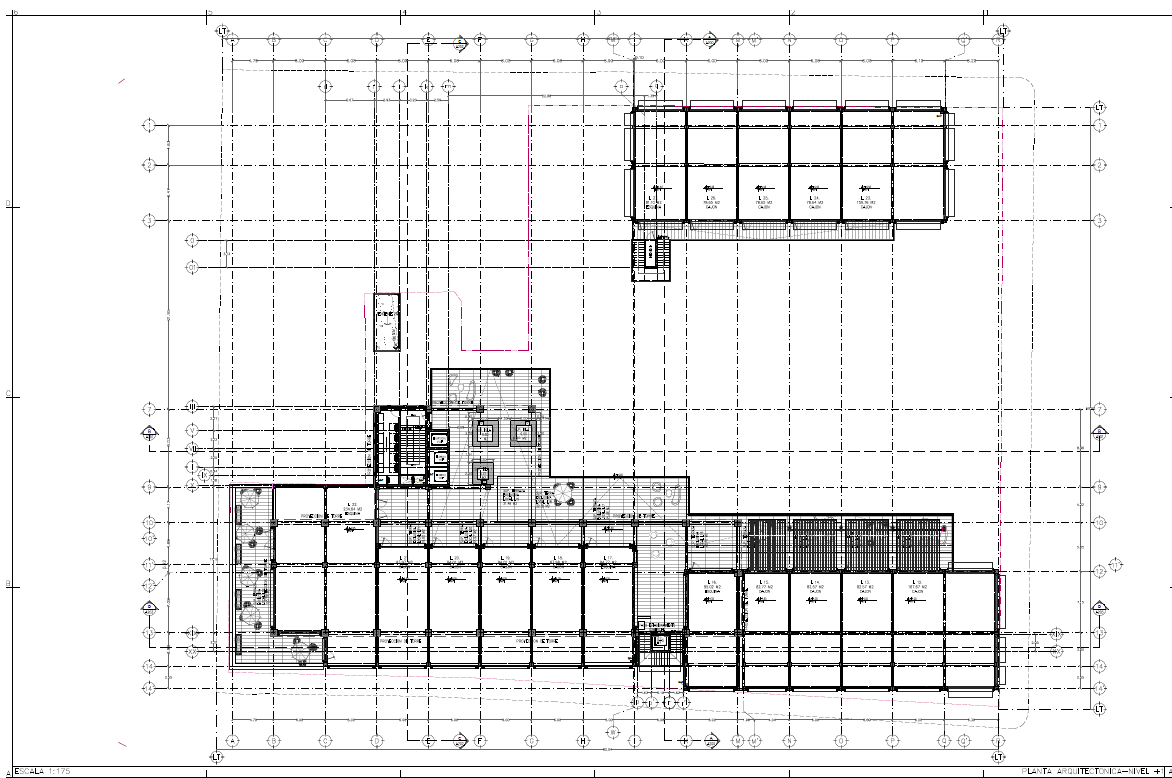
Planta arquitectónica-sótano -2. Fuente propia



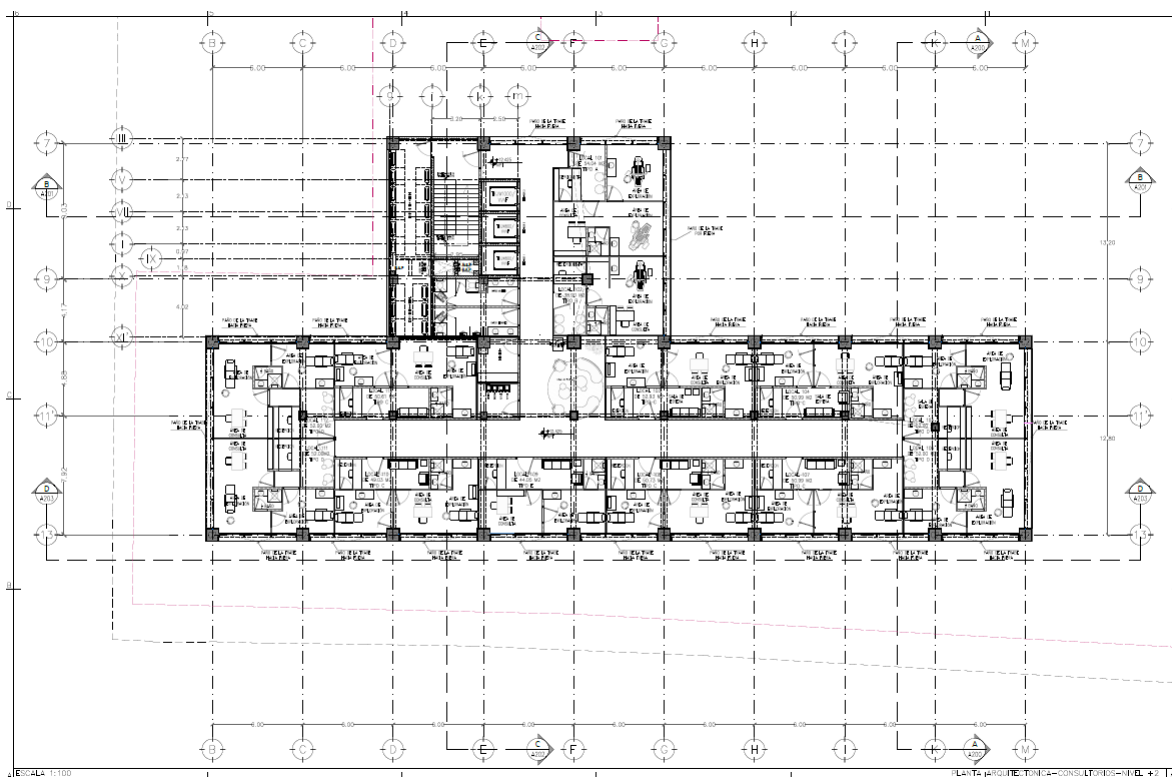
Planta arquitectónica-sótano -1. Fuente propia



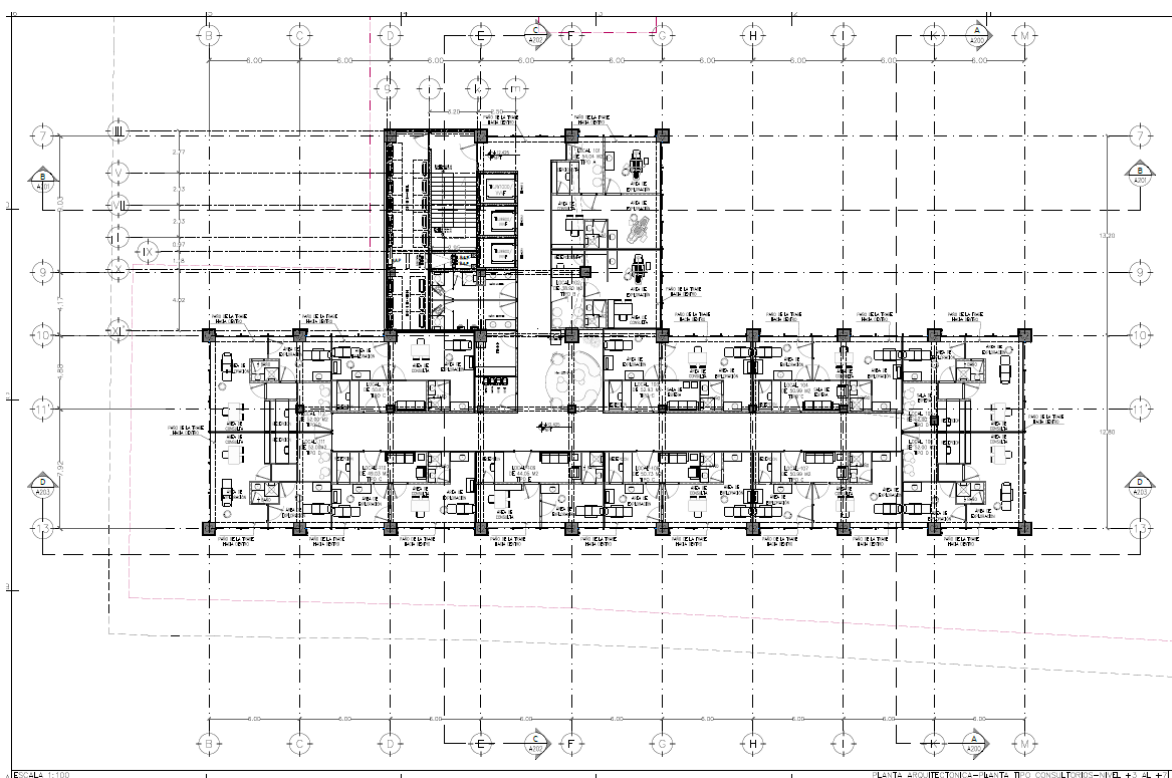
Planta arquitectónica Planta Baja. Fuente propia



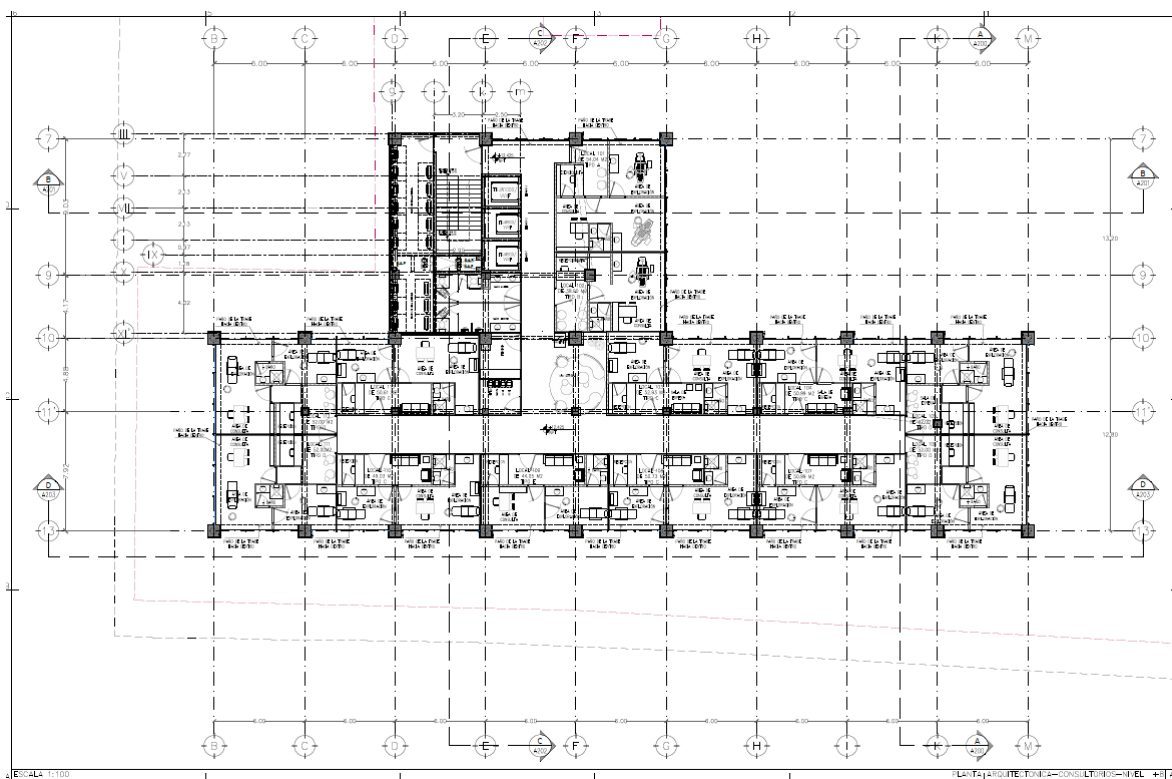
Planta arquitectónica Nivel +1. Fuente propia



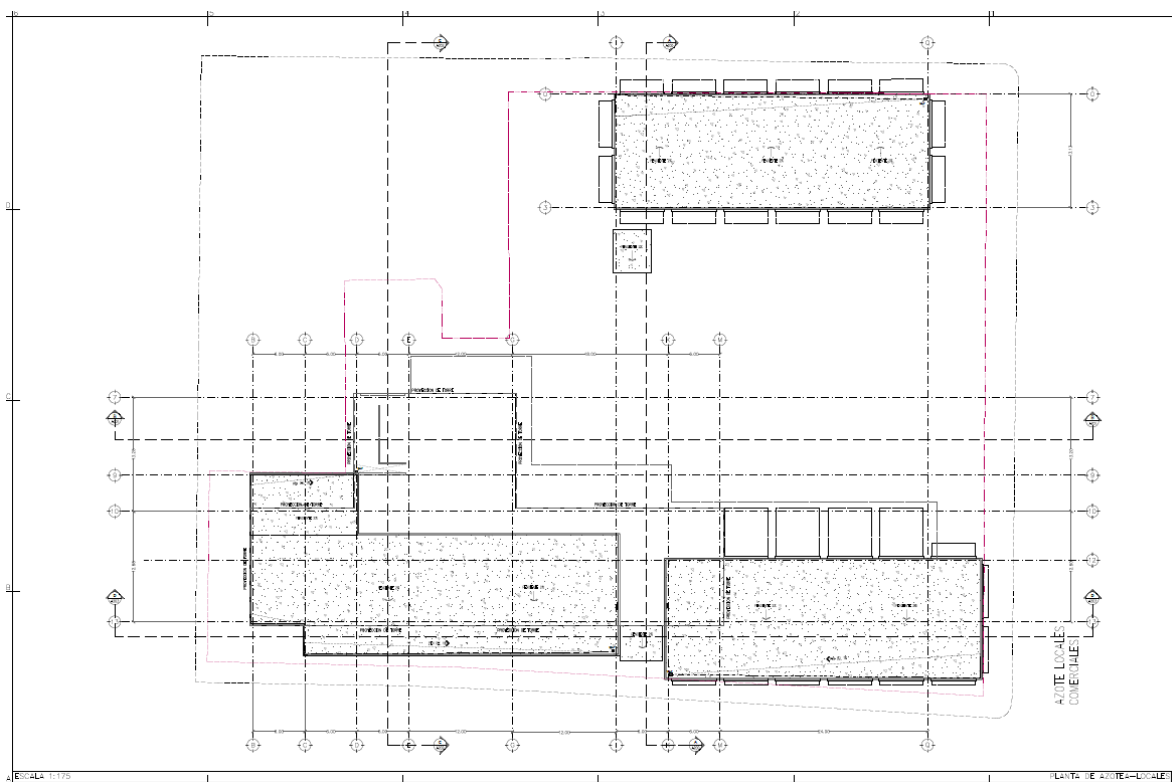
Planta arquitectónica consultorios Nivel +2. Fuente propia



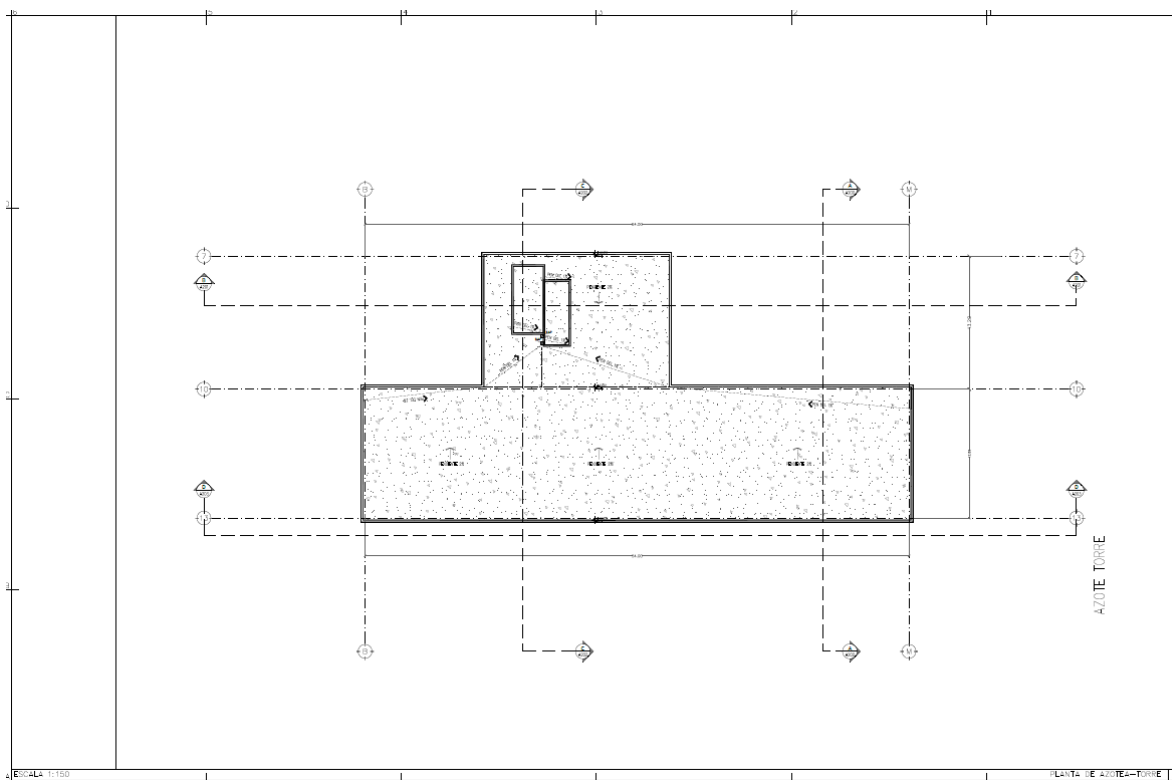
Planta arquitectónica Planta tipo consultorios Nivel +3 a +7. Fuente propia



Planta arquitectónica consultorios Nivel +8. Fuente propia



Planta azotea -Locales. Fuente propia



Planta azotea -Torre. Fuente propia

6.2 Justificación técnica del incremento

El incremento del CUS propuesto se sustenta en criterios técnicos de planeación urbana, orientados a optimizar el aprovechamiento del suelo dentro de un área urbana consolidada, bajo los siguientes enfoques:

- **Intensificación del aprovechamiento del suelo**, al promover una mayor capacidad constructiva dentro de un predio ubicado en una zona con infraestructura y servicios disponibles.
- **Desarrollo vertical**, como mecanismo para incrementar la densidad sin ampliar la ocupación en planta, favoreciendo un uso más eficiente del territorio urbano.
- **Uso eficiente del suelo urbano**, alineado con las políticas de densificación y consolidación establecidas en el PDU 2040, evitando la expansión horizontal de la ciudad.

En conjunto, estos elementos permiten sustentar que el incremento de intensidad solicitado es técnicamente viable y congruente con la dinámica urbana del entorno.

6.3 Cuadro comparativo de parámetros urbanísticos

A continuación, se presenta la comparación entre los parámetros urbanísticos vigentes y los propuestos:

Concepto	Situación actual (normativa vigente)	Situación propuesta
Uso de suelo	Mixto Bajo (MB)	Mixto Bajo (MB)
Superficie del predio	4,906.773 m ²	4,906.773 m ²
COS	0.60	0.60
CUS	2.5	5.0
Superficie máxima permitida	12,266.93 m ² (aprox.)	24,533.86 m ² (aprox.)
Superficie de construcción	—	23,881.10 m ²
Número de niveles	Conforme a parámetros del uso Mixto Bajo (MB)	8 niveles + 3 sótanos
Altura	Conforme a disposiciones del PDU 2040 y normatividad aplicable	44.55 m
Estacionamiento	Según normativa	368 cajones
Uso específico	—	27 locales comerciales + 91 consultorios médicos

Fuente: Elaboración propia con base en proyecto arquitectónico ejecutivo.

El cuadro anterior permite observar que la superficie de construcción propuesta se mantiene dentro de los parámetros del CUS solicitado, sin exceder la capacidad máxima teórica del predio, lo que evidencia la congruencia técnica del proyecto. Asimismo, la distribución de niveles, la altura autorizada y la dotación de estacionamiento refuerzan la viabilidad del desarrollo en términos de operación urbana, movilidad e integración al entorno. La superficie construida propuesta (23,881.10 m²) se encuentra por debajo del máximo permitido bajo el CUS solicitado ($\approx 24,533.86$ m²), lo que confirma un margen técnico de cumplimiento.

La configuración del proyecto permite optimizar el aprovechamiento del suelo sin agotar la capacidad máxima teórica del predio, lo que evidencia un uso racional e intensivo acorde con la normatividad vigente.

La siguiente tabla presenta la distribución de superficies por nivel del desarrollo propuesto, la cual sustenta el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) solicitado.

Relación de superficies y distribución por niveles del desarrollo

RELACIÓN DE SUPERFICIES:	
SUP. DE TERRENO ESCRITURAS:	
5,009.781 M2	
SUP. FÍSICA DE TERRENO:	
4,906.773 M2	
SUP. TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:	
<u>23,881.10M2</u>	
NIVEL -3 SOTANO:	<u>4,224.22 M2</u>
NIVEL -2 SOTANO:	<u>4,224.22M2</u>
NIVEL -1 SOTANO:	<u>4,373.57 M2</u>
PLANTA BAJA :	<u>2,181.61 M2</u>
NIVEL +1:	<u>1,703.50 M2</u>
NIVEL +2:	<u>897.97 M2</u>
NIVEL +3:	<u>897.97 M2</u>
NIVEL +4:	<u>897.97 M2</u>
NIVEL +5:	<u>897.97 M2</u>
NIVEL +6:	<u>897.97 M2</u>
NIVEL +7:	<u>897.97 M2</u>
NIVEL +8:	<u>928.70 M2</u>
VOLADOS:	<u>635.18 M2</u>
PERGOLADOS:	<u>222.29 M2</u>

Fuente propia

La superficie total de construcción proyectada (23,881.10 m²), en relación con la superficie del predio, permite alcanzar un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) cercano a 5.0, dentro de los parámetros solicitados, confirmando la congruencia técnica del aprovechamiento propuesto.

7. ÁMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACIÓN

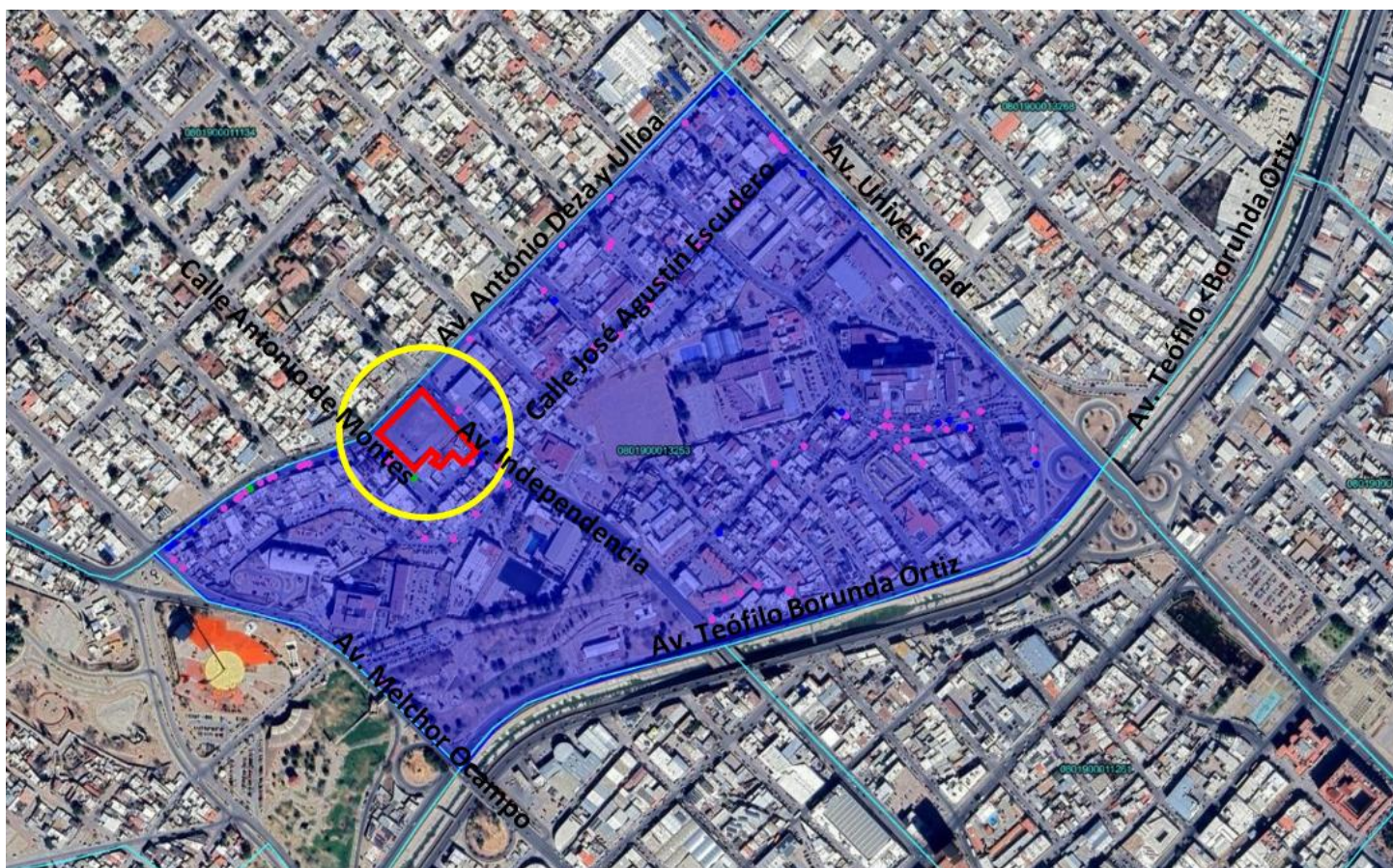
7.1 Delimitación técnica

Para efectos del presente estudio, se define como ámbito espacial de validez de la modificación el correspondiente al Área Geoestadística Básica (AGEB) 080190013253, con una superficie de 41-55-22 Has., conforme a la delimitación oficial del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El polígono del AGEB se localiza en un sector urbano consolidado, estructurado por vialidades de alta jerarquía que garantizan accesibilidad y conectividad, entre las que destacan:

- Avenida Independencia
- Avenida Deza y Ulloa
- Avenida Teófilo Borunda Ortiz

Estas vialidades funcionan como corredores urbanos primarios y arteriales, lo que favorece la concentración de actividades económicas y el desarrollo de usos de mayor intensidad.



Fuente DENU <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/default.aspx>

7.2 Caracterización del entorno

Usos predominantes

Con base en información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), se identificaron 93 unidades económicas dentro del AGEB, lo que evidencia una alta concentración de actividad económica en el área de estudio.

Las actividades predominantes corresponden a:

- Comercio al por menor (abarrotes, muebles, ropa, ferreterías, ópticas, papelerías)
- Servicios profesionales y personales (consultorios dentales, médicos, jurídicos, veterinarios, diseño, contabilidad)
- Servicios financieros (banca múltiple, seguros, centros cambiarios)
- Servicios de alimentos y bebidas (restaurantes, cafeterías, preparación de alimentos)
- Servicios automotrices y complementarios (talleres, estacionamientos, lavado, venta de vehículos)

Esta diversidad funcional confirma que el área presenta una vocación claramente orientada a usos mixtos con predominancia de comercio y servicios.

Densidad y características urbanas

De acuerdo con información de INEGI (2020):

- Población total: 820 habitantes
- Total de viviendas: 417
- Viviendas habitadas: 358

Estos valores reflejan una densidad habitacional moderada, que coexiste con una alta intensidad de actividad económica, lo que indica una transición hacia un modelo urbano mixto con menor predominio habitacional exclusivo.

Asimismo, se observa una cobertura prácticamente total de servicios básicos en vivienda, lo que confirma la condición de área urbana consolidada con capacidad instalada funcional.

Infraestructura urbana

El entorno presenta:

- Cobertura generalizada de vialidades pavimentadas, banquetas y guarniciones
- Presencia de infraestructura básica consolidada
- Disponibilidad de servicios urbanos esenciales

Si bien algunos elementos de movilidad no motorizada son limitados, la estructura urbana existente es suficiente para soportar actividades de mayor intensidad.

Características del entorno urbano

Características del entorno urbano

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna
 Recubrimiento de la calle	30	2	0
 Rampa para silla de ruedas	0	11	21
 Paso peatonal	0	9	23
 Banqueta	25	7	0
 Guarnición	19	13	0
 Ciclovia	0	0	32
 Ciclocarril	0	0	32
 Alumbrado público	0	24	8
 Letrero con nombre de la calle	5	18	9
 Teléfono público	0	8	24
 Árboles y palmeras	1	24	7
 Semáforo para peatón	0	3	29
 Semáforo auditivo	0	2	30
 Parada de transporte colectivo	0	2	30
 Estación para bicicleta	0	0	32
 Alcantarilla de drenaje pluvial	0	3	29
 Transporte colectivo	0	14	18
 Sin restricción del paso a peatones	0	2	30
 Sin restricción del paso a automóviles	0	0	32
 Puesto semifijo	0	4	28
 Puesto ambulante	0	1	31

Fecha de actualización: 2020

Fuente DENU. Espacio y datos de México

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/?ll=28.64233790387678,-106.08270395299479&z=17>

Tendencias urbanas

Del análisis territorial y económico del AGEB se identifican las siguientes tendencias:

- Alta concentración de unidades económicas (93)
- Predominio de comercio y servicios sobre uso habitacional
- Intensificación del uso del suelo en corredores viales
- Aprovechamiento progresivo de predios con potencial de desarrollo

Estas condiciones evidencian un proceso de consolidación urbana con tendencia a la intensificación, alineado con los principios del PDU 2040.

El AGEB 080190013253 presenta una configuración urbana caracterizada por una alta concentración de actividad económica, infraestructura consolidada y localización estratégica sobre corredores viales primarios, lo que permite sostener que el entorno cuenta con condiciones suficientes para soportar un incremento en la intensidad del aprovechamiento del suelo de manera ordenada y funcional.

8. DIAGNÓSTICO URBANO INTEGRAL

8.1 Diagnóstico socioeconómico

Población

De acuerdo con información estadística de INEGI correspondiente al AGEB 080190013253, el área de estudio registra una población total de 820 habitantes, con 417 viviendas totales y 358 viviendas particulares habitadas, lo que refleja una ocupación residencial activa dentro de un entorno urbano consolidado. Asimismo, la estructura poblacional muestra predominio de población en edad económicamente activa, particularmente en el rango de 30 a 59 años, lo que evidencia una base demográfica funcional para el sostenimiento de actividades comerciales y de servicios en el sector.

Adicionalmente, la cobertura de servicios básicos en vivienda es prácticamente total dentro del AGEB, al registrarse vivienda habitada con energía eléctrica, servicio sanitario y drenaje, lo que confirma que se trata de un ámbito urbano con condiciones materiales suficientes para soportar procesos de intensificación del aprovechamiento del suelo. Estas características permiten identificar un entorno con estabilidad urbana, bajo rezago habitacional y con capacidad de integración a dinámicas de desarrollo de mayor intensidad.

Viviendas		
	Total de viviendas	417
	Total de viviendas particulares	412
	Viviendas particulares habitadas	358
	Viviendas particulares no habitadas	42
Fecha de actualización: 2020		
Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	353
	Con energía eléctrica	356
	Con servicio sanitario	356
	Con drenaje	356
Fecha de actualización: 2020		

Fuente DENU. Espacio y datos de México

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/?II=28.64233790387678,-106.08270395299479&z=17>

Población		
	Población total	920
	Población femenina	478
	Población masculina	435
	Población de 0 a 14 años	119
	Población de 15 a 29 años	218
	Población de 30 a 59 años	374
	Población de 60 años y más	182
	Población con discapacidad	46
Fecha de actualización: 2020		

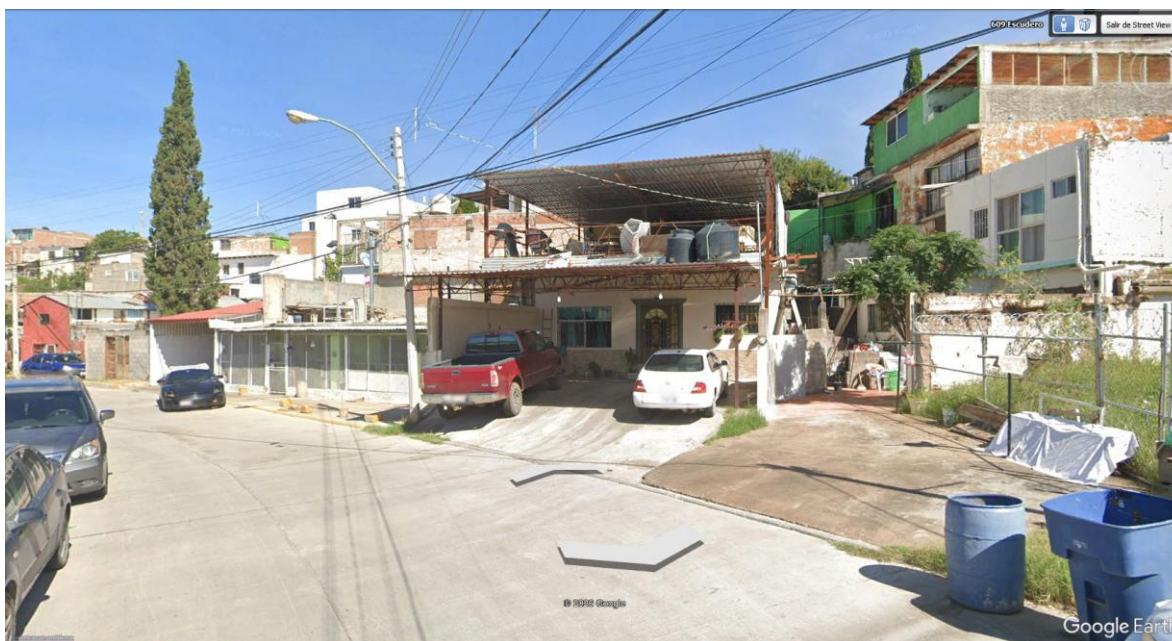
Fuente DENU. Espacio y datos de México

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/?ll=28.64233790387678,-106.08270395299479&z=17>

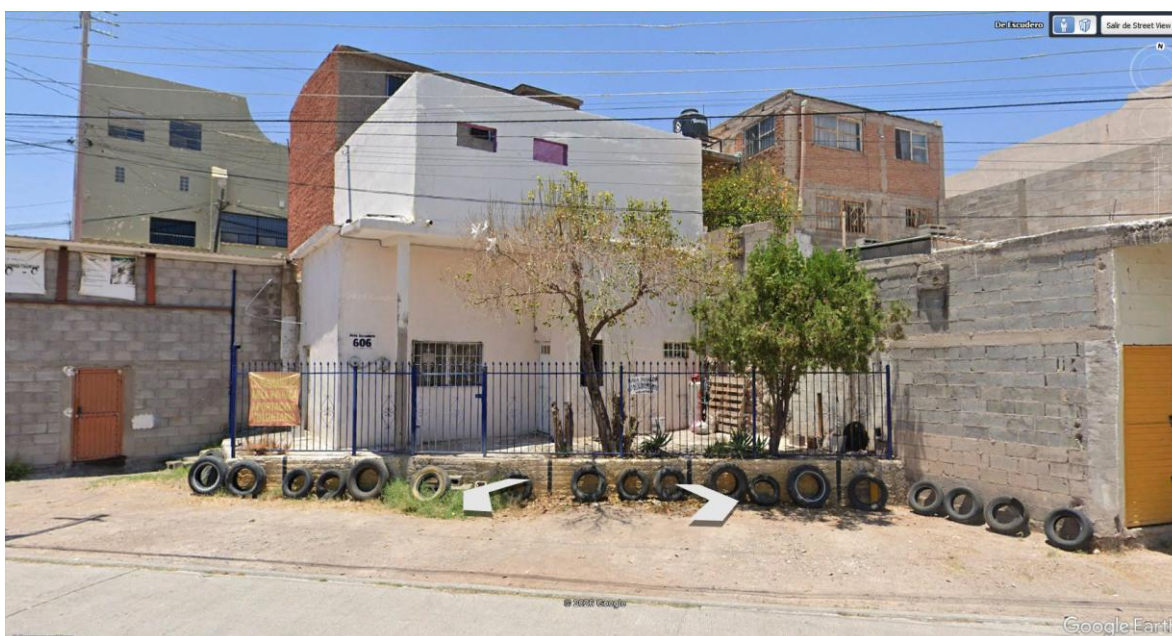


Tipología de vivienda en calle Escudero

Fuente Google Earth Pro 2026



Tipología de vivienda en calle Escudero
Fuente Google Earth Pro 2026



Tipología de vivienda en calle Escudero
Fuente Google Earth Pro 2026

Actividad económica

En materia económica, el AGEB presenta una dinámica particularmente activa. Con base en información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), se identifican 93 unidades económicas dentro del polígono de análisis, lo que constituye un indicador claro de consolidación funcional y de alta diversidad de servicios.

Las actividades predominantes corresponden a comercio al por menor, servicios profesionales, servicios de salud, alimentos y bebidas, servicios financieros, servicios personales y servicios automotrices, destacando consultorios dentales y médicos, despachos jurídicos, banca, centros cambiarios, restaurantes, cafeterías, estacionamientos, talleres y comercios de proximidad. Esta composición confirma que el entorno inmediato del predio no responde a una lógica exclusivamente habitacional, sino a una estructura urbana mixta y económicamente activa, compatible con procesos de intensificación del uso del suelo.

En consecuencia, desde la perspectiva socioeconómica, el AGEB 080190013253 presenta condiciones favorables para sostener un incremento en la intensidad del aprovechamiento urbano, al contar con población residente, actividad económica consolidada y una clara vocación hacia usos mixtos de comercio y servicios.

8.2 Medio físico urbano

Consolidación

El área correspondiente al AGEB 080190013253 se caracteriza por presentar un alto grado de consolidación urbana, evidenciado por la continuidad del tejido construido, la ocupación predominante de los predios y la presencia generalizada de infraestructura y servicios urbanos.

La morfología del entorno muestra una estructura urbana definida, con traza vial establecida, integración funcional entre usos habitacionales, comerciales y de servicios, así como una ocupación territorial que denota un proceso avanzado de urbanización. Esta condición permite afirmar que el área no se encuentra en etapa de crecimiento inicial, sino en una fase de consolidación y aprovechamiento intensivo del suelo urbano.

Asimismo, la localización del predio sobre corredores viales relevantes refuerza su inserción dentro de un sistema urbano activo, donde la intensidad de uso tiende a incrementarse de manera natural.

Vacios urbanos

No obstante, el alto grado de consolidación, dentro del área de estudio se identifican predios subutilizados, estacionamientos y espacios con potencial de redensificación, los cuales constituyen oportunidades para optimizar el aprovechamiento del suelo urbano sin necesidad de expansión territorial.

Estos vacíos urbanos no representan una condición de deterioro, sino una reserva interna de capacidad urbana, susceptible de ser incorporada a procesos de desarrollo mediante esquemas de mayor intensidad, particularmente en zonas con acceso a infraestructura y conectividad.



Pedio en estudio en situación actual de baldío. Fuente Google Earth Pro 2026.

En este sentido, el predio objeto del presente estudio se inserta dentro de esta lógica de aprovechamiento potencial, al contar con condiciones físicas y de localización que permiten su desarrollo bajo esquemas de mayor intensidad, sin generar desequilibrios en el entorno.

8.3 Medio natural

Clima

El área de estudio se ubica dentro de una región con clima semiseco templado, característico del municipio de Chihuahua, con precipitaciones concentradas en los meses de verano y variaciones térmicas estacionales. Estas condiciones no representan limitantes para el desarrollo urbano propuesto.

Topografía

El predio y su entorno inmediato presentan una topografía sensiblemente plana a ligeramente inclinada, sin presencia de accidentes geográficos que condicionen el aprovechamiento del suelo, lo que favorece la implementación de desarrollos de mayor intensidad.

Hidrología y riesgos naturales

En el límite sur del ámbito espacial de validez de la modificación (AGEB 080190013253) se localiza el Río Chuvíscar, el cual se encuentra canalizado mediante el Canal del Chuvíscar, acompañado de la vialidad Avenida Teófilo Borunda Ortiz, que funciona como corredor vial primario.

La condición de canalización del cauce, así como su integración a la infraestructura urbana existente, permite su control hidráulico dentro del entorno urbano, sin que represente una restricción directa para el aprovechamiento del predio objeto del presente estudio.

Asimismo, el predio no se localiza dentro del cauce, zona federal ni áreas de restricción inmediata, por lo que no se identifican condicionantes que limiten el incremento de intensidad del aprovechamiento del suelo propuesto.

Vegetación y condiciones ambientales

El entorno corresponde a una zona urbana consolidada, con escasa presencia de vegetación natural, predominando superficies urbanizadas, por lo que no existen elementos ambientales relevantes que condicionen el desarrollo del predio.

8.4 Comercio y servicios

El análisis del AGEB 080190013253, con base en información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), permite identificar la existencia de 93 unidades económicas, lo que refleja una alta concentración de actividad económica dentro del área de estudio.

Las actividades presentes corresponden predominantemente a:

- Comercio al por menor, incluyendo tiendas de abarrotes, muebles, ropa, ferreterías, ópticas y papelerías.
- Servicios profesionales y especializados, tales como consultorios dentales, servicios médicos, despachos jurídicos, servicios contables y diseño.
- Servicios financieros, incluyendo banca múltiple, centros cambiarios y seguros.

- Servicios de alimentos y bebidas, como restaurantes, cafeterías y preparación de alimentos.
- Servicios personales y automotrices, incluyendo talleres mecánicos, lavado de vehículos, estética, reparación de equipos y estacionamientos.

Esta diversidad de giros evidencia una estructura económica consolidada, activa y diversificada, característica de zonas urbanas con vocación de uso mixto intensivo.

Asimismo, se observa una alta presencia de servicios de salud y atención especializada, lo cual resulta particularmente congruente con el tipo de desarrollo propuesto en el predio, reforzando su compatibilidad funcional con el entorno.

La concentración de unidades económicas, sumada a su localización sobre corredores viales primarios, permite afirmar que el área no responde a una lógica de baja intensidad, sino a un modelo urbano en el que predominan las actividades económicas y de servicios.



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez. Fuente DENUE, INEGI.

En este sentido, el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) propuesto se alinea con la dinámica existente del entorno, al integrarse dentro de una estructura urbana que ya presenta condiciones de intensificación funcional, sin generar conflictos de uso de suelo ni alteraciones a la vocación territorial.

La presencia de 93 unidades económicas dentro del AGEB confirma una vocación urbana consolidada hacia el comercio y los servicios, lo que sustenta la viabilidad de incrementar la intensidad del aprovechamiento del suelo en el predio objeto del estudio.

Nombre de la Unidad Económica	Nombre de clase de la actividad
SERIGRAFIA	Impresión de formas continuas y otros impresos
EB TECNICA MEXICANA	Fabricación de aparatos de línea blanca
LABORATORIO DENTAL PRODENT	Fabricación de equipo no electrónico para uso médico, dental y para laboratorio
COPYTIENDA COPIADORA	Comercio al por mayor de abarrotes
MINI SUPER LULU	Comercio al por mayor de abarrotes
ABARROTES AVENIDA	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
ABARROTES EL PUNTO	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
ABARROTES NETIN	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
ABRASIVOS Y HERRAMIENTAS DE CHIHUAHUA	Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías
BODEGA DE LIBROS	Comercio al por menor de libros
FARMACIA MORELOS	Farmacias con minisúper
KARMA EXPERIENCE	Comercio al por menor de artículos de joyería y relojes
KONTEMPO MUEBLES	Comercio al por menor de muebles para el hogar
LOTE DE CARROS	Comercio al por menor de automóviles y camionetas usados
MARCELA CAMARILLO BOUTIQUE	Comercio al por menor de ropa, excepto de bebé y lencería
MERCERIA GEMINIS	Comercio al por menor de artículos de papelería
MERCERIA Y REGALOS	Comercio al por menor de artículos de papelería
MUEBLERIA YAKAT	Comercio al por menor de muebles para el hogar
OPTICAS 2X1	Comercio al por menor de lentes
PANADERIA TRADICIONAL	Comercio al por menor de otros alimentos
PUESTO DE REVISTAS MARTIN	Comercio al por menor de dulces y materias primas para repostería
SEMINUEVOS ABZ	Comercio al por menor de automóviles y camionetas usados

TIENDA DE ABARROTES PRODUCTOS YAMALE	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
TIENDA MOLCAS	Comercio al por menor de dulces y materias primas para repostería
BANORTE IXE	Banca múltiple
CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE IXE	Banca múltiple
CENTRO CAMBIARIO EURODOLLAR	Centros cambiarios
PLAN CREDI	Sociedades financieras de objeto múltiple
VENTA DE SEGUROS AXXA	Agentes, ajustadores y gestores de seguros y fianzas
BUDGET CAR RENTAL	Alquiler de automóviles sin chofer
SALON DE EVENTOS DASH	Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones
AFIL PATRONES	Servicios de contabilidad y auditoría
ARUKAI	Diseño gráfico
DESPACHO DE ABOGADOS	Bufetes jurídicos
DEVET VETERINARIA	Servicios veterinarios para mascotas prestados por el sector privado
GRAFICOS ARGOSA	Agencias de publicidad
OFICINA DE CONSULTORIA LEGAL	Bufetes jurídicos
VETERINARIA ANIMAL CLINIC	Servicios veterinarios para mascotas prestados por el sector privado
COPIAS Y MAS	Servicios de fotocopiado, fax y afines
PRODUCTOS Y SOLUCIONES ECOLOGICAS	Servicios de limpieza de inmuebles
INSTITUTO DE DISEÑO Y ALTA COSTURA	Escuelas del sector privado dedicadas a la enseñanza de oficios
BRACES & KIDS DENTAL STUDIO	Consultorios dentales del sector privado
CONSULTORIO DENTAL	Consultorios dentales del sector privado
CONSULTORIO DENTAL	Consultorios dentales del sector privado
CONSULTORIO DENTISTA	Consultorios dentales del sector privado
DERMATOLOGIA	Consultorios de medicina especializada del sector privado
FASE DENTAL	Consultorios dentales del sector privado
M DENTAL	Consultorios dentales del sector privado
NUTRICION	Consultorios de nutriólogos y dietistas del sector privado
SMILE LINE	Consultorios dentales del sector privado
VERTICE CULTURAL	Promotores del sector privado de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares
BARBACOA Y BURRITOS	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
BURRITO SOLITARIO	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas

BURRITOS DON HECTOR	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
BURRITOS EL COLCHAS	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
BURRITOS EL INDIO	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
BURRITOS FANTA	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
BURRITOS JORLET	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
BURRITOS LILY	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
CAFETERIA DIANA	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares
CARRILLOS BURGUER	Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dogs y pollos
COCINA ESCUDERO SAZON CASERO	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares
EL BURRITO FELIZ	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
EL NORTEÑITO	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida
GORDITAS DOÑA MARY	Restaurantes con servicio de preparación de antojitos
KAORI	Restaurantes de autoservicio
MARISCOS TAMARINDO	Restaurantes con servicio de preparación de pescados y mariscos
PUESTO CORRECAMINOS	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
TAQUERIA LA MALINCHE	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida
TORTAS LA TORTUGA	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
VENTA DE BURRITOS LA VAQUITA	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
ABECEDARIO DEL AUTOMOVIL	Reparación mecánica en general de automóviles y camiones
ASPIRADORAS DOMESTICAS INDUSTRIALES	Reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos para el hogar y personales
BARBER SHOP GARRISON	Salones y clínicas de belleza y peluquerías
BEAUTY STUDIO SALON DE BELLEZA	Salones y clínicas de belleza y peluquerías
BOLERIA JOSE ANGEL	Sanitarios públicos y bolerías
CAPILLA DE NUESTRA SRA DE LA REGLA	Asociaciones y organizaciones religiosas
CAR WASH LUXOR	Lavado y lubricado de automóviles y camiones
CLEAN LAB	Lavanderías y tintorerías
CROC	Asociaciones y organizaciones laborales y sindicales
DESPONCHADO 3HS	Reparación menor de llantas
ESTABLECIMIENTO PUBLICO	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores
ESTACIONAMIENTO	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores

ESTACIONAMIENTO BETEL	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores
ESTACIONAMIENTO CHIRIS	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores
ESTACIONAMIENTO JR	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores
ESTACIONAMIENTO SIN NOMBRE	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores
ESTACIONAMIENTO SIN NOMBRE	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores
ESTILISTA	Salones y clínicas de belleza y peluquerías
OCTAVIO S ALTA PELUQUERIA	Salones y clínicas de belleza y peluquerías
RACELL REPARACION TELEFONOS CELULARES	Reparación y mantenimiento de otro equipo electrónico y de equipo de precisión
SNTE 42	Asociaciones y organizaciones laborales y sindicales
TALLER MECANICO	Reparación mecánica en general de automóviles y camiones

Fuente INEGI, DENUE



Instalaciones del IMSS, Subdelegación Chihuahua
Fuente Google Earth Pro 2026



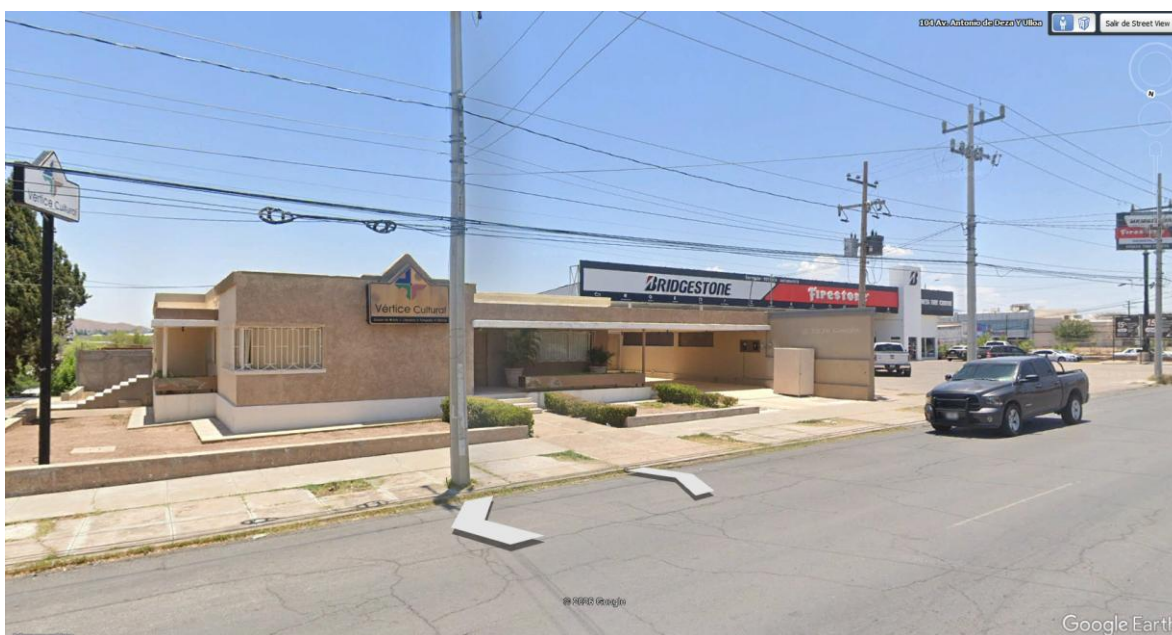
Instalaciones del IMSS, Hospital Morelos Chihuahua
Fuente Google Earth Pro 2026



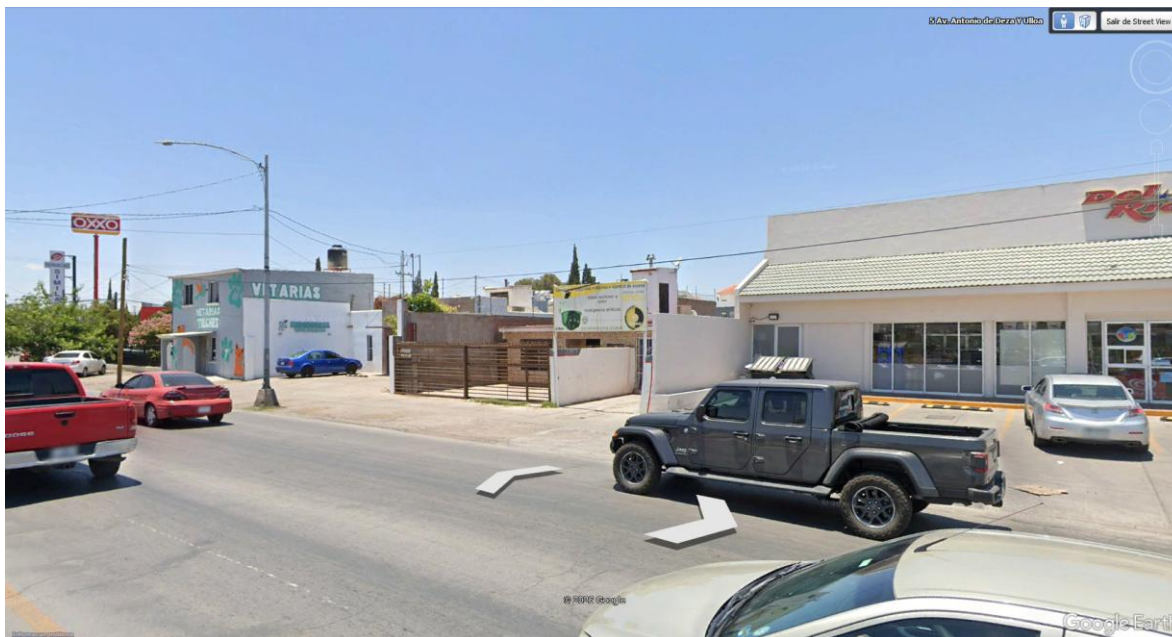
Instalaciones la Guardería Infantil IMSS
Fuente Google Earth Pro 2026



Hotel Holiday Inn & Suites
Fuente Google Earth Pro 2026



Diversos negocios y oficinas en Av. Deza y Ulloa
Fuente Google Earth Pro 2026



Diversos negocios y oficinas en Av. Deza y Ulloa, frente al predio en estudio
Fuente Google Earth Pro 2026

La propuesta de desarrollo incorpora 27 locales comerciales y 91 consultorios médicos, lo que refuerza la vocación del área como zona de servicios y comercio, en congruencia con la dinámica económica existente.

8.5 Movilidad y conectividad

Jerarquía vial

El área de estudio correspondiente al AGEB 080190013253 se encuentra integrada a una estructura vial consolidada, conformada por vialidades de jerarquía arterial, primaria y secundaria, lo que garantiza un adecuado nivel de accesibilidad y conectividad urbana.

En el entorno inmediato del predio destacan las siguientes vialidades:

Vialidades primarias

El predio se vincula directamente con vialidades primarias que permiten la conexión intraurbana, entre las que destacan:

- Avenida Independencia, con una sección de aproximadamente 20.00 m, un sentido vial y 3 carriles centrales, formando parte de un sistema de par vial que articula la movilidad del sector.

- Avenida Antonio Deza y Ulloa, con sección aproximada de 28.50 m, 6 carriles centrales y doble sentido de circulación, funcionando como eje estructurante de conectividad.
- Calle Antonio de Montes, con una sección aproximada de 18.00 m, un sentido de circulación y 2 carriles centrales, integrada a un sistema de par vial, lo que contribuye a la distribución del flujo vehicular en el sector y a la conexión con vialidades de mayor jerarquía.
- Avenida Universidad, con sección de aproximadamente 26.00 m, 6 carriles y doble sentido vial, considerada como corredor de alta capacidad y con presencia de transporte público troncal.
- Avenida Melchor Ocampo Manzo, con sección aproximada de 18.00 m, integrada a un sistema de par vial, que permite la distribución del tránsito local y de paso.

Estas vialidades, en conjunto con los sistemas de par vial presentes en el área, permiten una distribución eficiente y escalonada de los flujos vehiculares, reduciendo puntos de conflicto y favoreciendo la conectividad del predio con la red urbana primaria.

Vialidad arterial

- Avenida Teófilo Borunda Ortiz, clasificada como vialidad arterial, con una sección variable de 60.00 a 85.00 m y 6 carriles centrales, constituye uno de los principales ejes de movilidad de la ciudad.

Esta vialidad funciona como corredor estructurante de alta capacidad, conectando zonas estratégicas y soportando flujos vehiculares de mayor intensidad, además de integrar infraestructura como ciclovía.

Vialidades secundarias

- Calle José Agustín Escudero, con sección de entre 15.00 y 20.00 m y 2 carriles, permite la accesibilidad directa al predio y la distribución del tránsito a nivel local.

Integración y funcionalidad

La combinación de vialidades arteriales, primarias y secundarias genera una red vial jerarquizada y funcional, que permite:

- Acceso directo al predio
- Distribución eficiente del tránsito
- Conectividad con corredores urbanos relevantes
- Soporte a actividades de mayor intensidad

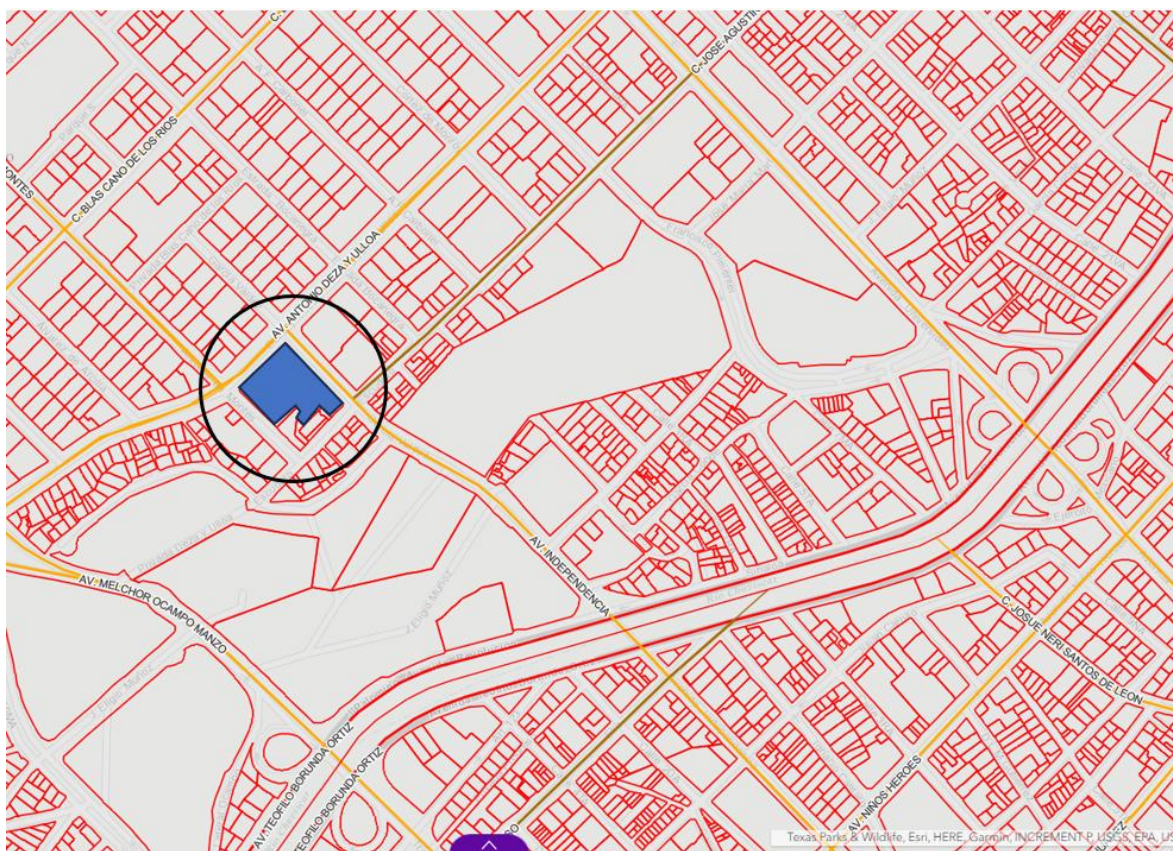
Asimismo, la presencia de rutas de transporte público sobre las vialidades principales refuerza la accesibilidad del área, reduciendo la dependencia del vehículo particular

Conclusión técnica de movilidad

La estructura vial existente en el área de estudio presenta capacidad suficiente para soportar el incremento de intensidad del aprovechamiento del suelo, al contar con:

- Vialidades de alta capacidad
- Conectividad regional y local
- Integración a corredores urbanos consolidados

En este sentido, el incremento del CUS propuesto no representa una carga desproporcionada para la red vial existente, sino que se integra dentro de una infraestructura que ya opera bajo condiciones de intensidad media a alta.



Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://experience.arcgis.com/experience/>

Objeto Geográfico	Estructura Vial
Fuente de Información	INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Nuevo Identificador de Sección	PA-178
Jerarquía Vial	Primaria
Tipo de Vialidad	Av
Nombre Completo de la Vialidad	AV. UNIVERSIDAD
Nombre de la Vialidad	UNIVERSIDAD
Tramo Entre Vialidades A y B	AV. DE LAS AMERICAS/AV. AGUSTIN MELGAR - AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
Ancho de la Sección Actual	26.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.00, 3.50
Ruta Troncal	Si
Ciclovía	No
Par Vial	No

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://experience.arcgis.com/experience/>

Objeto Geográfico	Estructura Vial
Fuente de Información	INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Nuevo Identificador de Sección	PA-097A
Jerarquía Vial	Primaria
Tipo de Vialidad	Av
Nombre Completo de la Vialidad	AV. INDEPENDENCIA
Nombre de la Vialidad	INDEPENDENCIA
Tramo Entre Vialidades A y B	AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA - AV. NIÑOS HEROES
Ancho de la Sección Actual	20.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	1
Número de Carriles Centrales	3
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50 A 4.25
Ruta Troncal	Si
Ciclovía	No
Par Vial	Si
Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B	C. IGNACIO ALLENDE A AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://experience.arcgis.com/experience/>

Objeto Geográfico	Estructura Vial
Fuente de Información	INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Nuevo Identificador de Sección	PA-121B
Jerarquía Vial	Primaria
Tipo de Vialidad	Av
Nombre Completo de la Vialidad	AV. MELCHOR OCAMPO MANZO
Nombre de la Vialidad	MELCHOR OCAMPO MANZO
Tramo Entre Vialidades A y B	AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA - AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
Ancho de la Sección Actual	18.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	1
Número de Carriles Centrales	4
Número de Carriles Laterales	1
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	Si
Ciclovía	No
Par Vial	Si
Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B	AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A C. MELCHOR GUASPE

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://experience.arcgis.com/experience/>

Objeto Geográfico	Estructura Vial
Fuente de Información	INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Nuevo Identificador de Sección	PA-029A
Jerarquía Vial	Primaria
Tipo de Vialidad	Av
Nombre Completo de la Vialidad	AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA
Nombre de la Vialidad	ANTONIO DEZA Y ULLOA
Tramo Entre Vialidades A y B	C. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES - AV. UNIVERSIDAD
Ancho de la Sección Actual	28.50
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	2.50 / 3.00
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	Si
Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B	AV. UNIVERSIDAD A AV. TRASVIÑA Y RETES

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://experience.arcgis.com/experience/>

Objeto Geográfico	Estructura Vial
Fuente de Información	INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Nuevo Identificador de Sección	AA-018C
Jerarquía Vial	Arterial
Tipo de Vialidad	Av
Nombre Completo de la Vialidad	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
Nombre de la Vialidad	TEOFILO BORUNDA ORTIZ
Tramo Entre Vialidades A y B	C. 11 (AV. VENUSTIANO CARRANZA GARZA) - AV. MIRADOR
Ancho de la Sección Actual	60.00 A 85.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovía	Si
Par Vial	No

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://experience.arcgis.com/experience/>

Objeto Geográfico	Estructura Vial
Fuente de Información	INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Nuevo Identificador de Sección	SA-108B
Jerarquía Vial	Secundaria
Tipo de Vialidad	C
Nombre Completo de la Vialidad	C. JOSE AGUSTIN ESCUDERO
Nombre de la Vialidad	JOSE AGUSTIN ESCUDERO
Tramo Entre Vialidades A y B	C. 31 - AV. INDEPENDENCIA
Ancho de la Sección Actual	15.00 A 20.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	1
Número de Carriles Centrales	2
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	4.00
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	No

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://experience.arcgis.com/experience/>

Objeto Geográfico	Estructura Vial
Fuente de Información	INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Nuevo Identificador de Sección	PA-028B
Jerarquía Vial	Primaria
Tipo de Vialidad	C
Nombre Completo de la Vialidad	C. ANTONIO DE MONTES
Nombre de la Vialidad	ANTONIO DE MONTES
Tramo Entre Vialidades A y B	AV. DIVISION DEL NORTE - AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA
Ancho de la Sección Actual	18.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	1
Número de Carriles Centrales	2
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	Si
Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B	AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A AV. DIVISION DEL NORTE

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://experience.arcgis.com/experience/>

Transporte público

El área de estudio cuenta con cobertura de transporte público urbano, integrada por rutas de autobús que circulan tanto en el entorno inmediato del predio como sobre vialidades de mayor jerarquía.

De manera directa, frente al predio transita la ruta denominada “Cerro de la Cruz” (Ruta 22.1), la cual presenta una frecuencia aproximada de 12 minutos en días hábiles, con conexión hacia la zona centro de la ciudad, lo que garantiza accesibilidad inmediata al transporte público para usuarios del proyecto.

Adicionalmente, sobre la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, vialidad de carácter arterial, se identifica la operación de la ruta “Circunvalación 2” (Ruta 27.4), con una frecuencia de paso de aproximadamente 8 minutos, lo que representa una alta disponibilidad de servicio en uno de los corredores de mayor capacidad de la ciudad.

De igual forma, la Avenida Universidad concentra una alta diversidad de rutas de transporte público, incluyendo la ruta troncal del sistema BRT, lo que refuerza la conectividad del área con distintos puntos de la ciudad mediante sistemas de transporte de mayor capacidad.

En conjunto, la presencia de rutas con frecuencias constantes, así como su localización sobre vialidades primarias y arteriales, permite afirmar que el área de estudio cuenta con infraestructura de transporte público suficiente y funcional, reduciendo la dependencia del vehículo particular y favoreciendo la movilidad sostenible.

Conclusión técnica de transporte

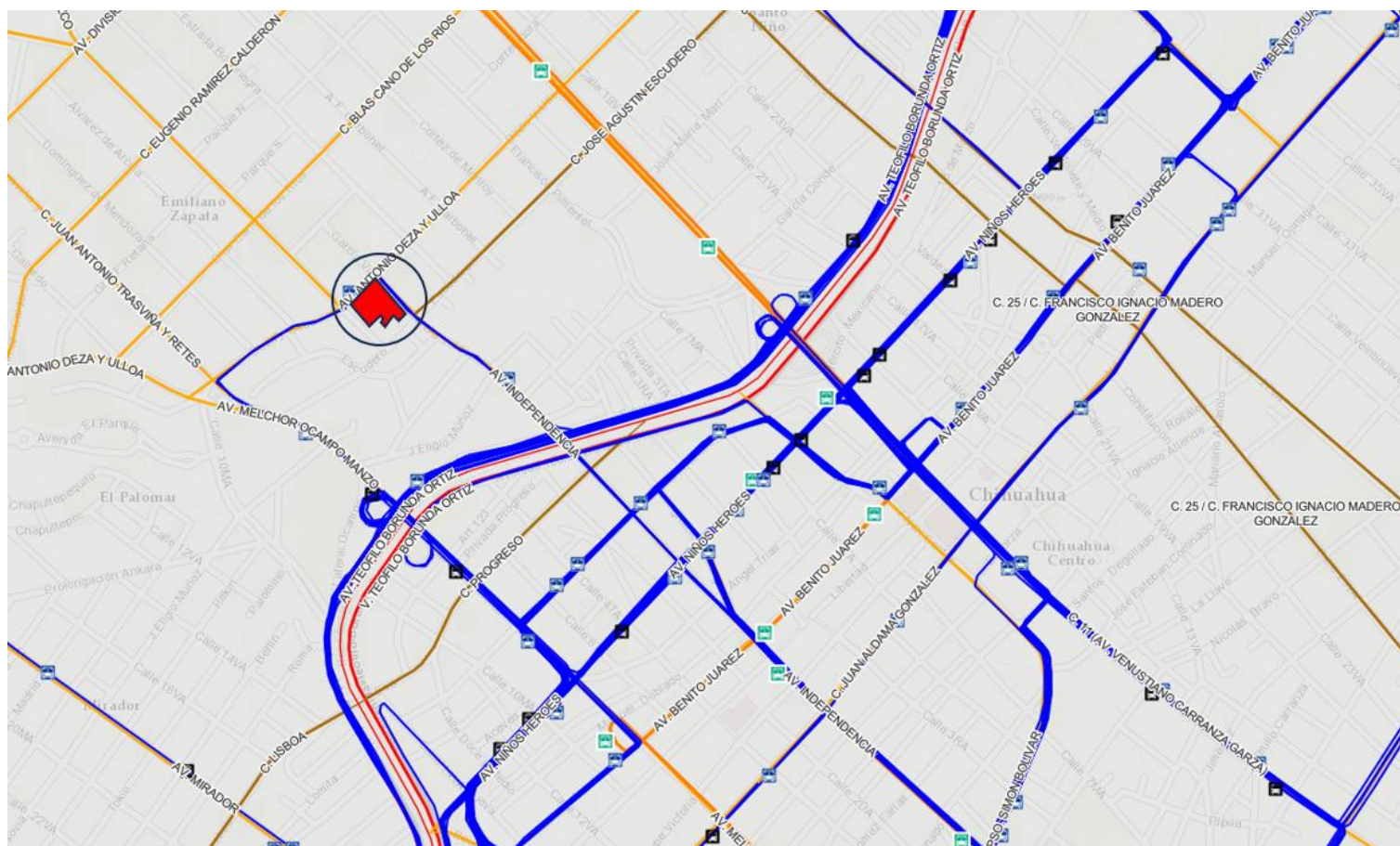
La cobertura, frecuencia y diversidad de rutas de transporte público existentes en el área permiten sostener que el entorno cuenta con capacidad suficiente para atender un incremento en la intensidad del aprovechamiento del suelo, sin generar presiones adicionales significativas sobre el sistema de movilidad urbana.

OBJETO GEOGRÁFICO	Transporte Público
CLAVE DE LOCALIDAD	Chihuahua
JURISDICCIÓN	Al interior del Centro de Población Chihuahua
FECHA DE ACTUALIZACIÓN	29/4/20, 7:00 p. m.
AÑO DE MODIFICACIÓN	2020
INSTITUCIÓN	IMPLAN
FUENTE DE INFORMACIÓN	Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua
TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO	Ruta de Autobús
NOMBRE DE LA RUTA	Cerro de la Cruz
DIRECCIÓN EN LA QUE SE DIRIGE	Centro
ZONA DE LA CIUDAD	Poniente
NÚMERO DE LA RUTA	22.1
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS	12
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS EN DOMINGO	30
CANTIDAD DE AUTOBUSES EN LA RUTA	6
TARIFA DE PASAJE	9,000000
TARIFA DE PASAJE PREFERENCIAL	4,500000

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://experience.arcgis.com/experience/>

OBJETO GEOGRÁFICO	Transporte Público
CLAVE DE LOCALIDAD	Chihuahua
JURISDICCIÓN	Al interior del Centro de Población Chihuahua
FECHA DE ACTUALIZACIÓN	29/4/20, 7:00 p. m.
AÑO DE MODIFICACIÓN	2020
INSTITUCIÓN	IMPLAN
FUENTE DE INFORMACIÓN	Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua
TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO	Ruta de Autobús
NOMBRE DE LA RUTA	Circunvalación 2
DIRECCIÓN EN LA QUE SE DIRIGE	Sube Mirador
ZONA DE LA CIUDAD	Cuenca Circular
NÚMERO DE LA RUTA	27.4
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS	8
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS EN DOMINGO	18
CANTIDAD DE AUTOBUSES EN LA RUTA	20
TARIFA DE PASAJE	9,000000
TARIFA DE PASAJE PREFERENCIAL	4,500000

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://experience.arcgis.com/experience/>



Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://experience.arcgis.com/experience/>

8.6 INFRAESTRUCTURA URBANA

Agua potable

De acuerdo con el Dictamen Técnico de Factibilidad de Servicios emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS), el predio objeto del presente estudio cuenta con factibilidad para la prestación del servicio de agua potable .

El dictamen establece que el predio en cuestión se encuentra dentro de la denominada Zona Servida y de la Zona de Estímulo, en los términos del Artículo 3 fracción XCIV de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la JMAS, al cumplir con los criterios establecidos en los Artículos 83 y 84 de dichos lineamientos.

En este sentido, el dictamen emitido por el organismo operador es PROCEDENTE, lo que acredita la disponibilidad del servicio, sujeto a las adecuaciones técnicas que, en su caso, se requieran conforme al proyecto específico.

Si bien se señala que la infraestructura hidráulica puede requerir obras complementarias para satisfacer la demanda del desarrollo, dichas condiciones corresponden a esquemas ordinarios de urbanización, sin que representen una limitante para el incremento de la intensidad del aprovechamiento del suelo.

Alcantarillado sanitario

En materia de alcantarillado sanitario, el dictamen técnico emitido por la JMAS establece igualmente la factibilidad del servicio, bajo las mismas condiciones normativas aplicables al predio .

Al encontrarse el predio dentro de la Zona Servida y Zona de Estímulo, el acceso al sistema de drenaje sanitario se considera técnicamente viable, sujeto a la construcción de la infraestructura requerida conforme a los lineamientos del organismo operador.

El carácter PROCEDENTE del dictamen confirma que el servicio puede ser proporcionado en el marco de las disposiciones vigentes, sin que existan restricciones estructurales que impidan su incorporación al sistema.

En consecuencia, el servicio de alcantarillado sanitario se considera compatible con el desarrollo propuesto, bajo condiciones técnicas estándar aplicables a proyectos de esta naturaleza.

Energía eléctrica

En materia de suministro eléctrico, se cuenta con oficio de factibilidad emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en el cual se establece que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica al predio ubicado en Avenida Independencia No. 1101 .

El documento precisa que el suministro podrá realizarse conforme a las disposiciones aplicables, y que las obras necesarias para la conexión serán determinadas en función de los requerimientos específicos del proyecto, bajo el esquema de aportaciones correspondiente.

De esta manera, se acredita la disponibilidad del servicio eléctrico, sin que existan impedimentos técnicos para el desarrollo del proyecto.

Telecomunicaciones

El área de estudio se ubica dentro de una zona urbana consolidada, por lo que cuenta con cobertura de servicios de telecomunicaciones, incluyendo redes de telefonía fija, móvil e internet.

La disponibilidad de estos servicios se encuentra garantizada por la infraestructura existente en el entorno, sin que se identifiquen limitaciones para su ampliación o adecuación conforme a las necesidades del proyecto.

Conclusión técnica de infraestructura

Del análisis conjunto de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica y telecomunicaciones, se concluye que el ámbito espacial de validez cuenta con infraestructura urbana disponible y técnicamente viable, bajo esquemas ordinarios de conexión y ampliación.

Las condicionantes establecidas por los organismos operadores corresponden a requisitos estándar de desarrollo, que no constituyen una limitante para el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), sino mecanismos de adecuación técnica del proyecto.

En este sentido, la infraestructura existente sí cuenta con capacidad para soportar el incremento de intensidad del aprovechamiento del suelo propuesto, siempre que se cumplan las disposiciones técnicas aplicables.

Se muestran a continuación, las factibilidades de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como de la Comisión Federal de Electricidad.



MÁS CHIHUAHUA
más de lo bueno
GOBIERNO DEL ESTADO



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/1304/D.T.F. 049/06-2025

Chihuahua, Chihuahua a 1 de julio de 2025.

INMOBILIARIA DE CHIHUA, S.A. DE C.V.

PRESENTE.-

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

En atención a su solicitud única de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para un predio ubicado en la **Avenida Independencia No. 1101, en la Colonia Vicente Guerrero** de este Municipio y Estado de Chihuahua, ubicado en un sector con uso de suelo **Mixto Bajo**, de acuerdo con la **Constancia de Zonificación No. SAU-DAPD 79/2025** y una superficie de terreno de **5,009.78 m²**, nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO PARA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Este Organismo Operador, en reunión del Comité de Certificados de Factibilidad de Servicios, celebrada en la Sala de Juntas de Dirección Técnica ubicada en el edificio de la calle Julián Carrillo #500 de este Organismo, en fecha **26 de junio de 2025**, con fundamento en lo establecido en el **Capítulo III** en sus **Incisos A, B y C** de los **Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas** de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes así como los Artículos 41, 42, 49, 50, 52 y de más relativos y aplicables en los mismos Lineamientos Complementarios, acordó emitir la siguiente resolución:

*El predio en cuestión se encuentra **dentro** de la denominada Zona Servida y de la Zona de Estímulo, en los términos del Artículo 3 fracción XCIV, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes, ya que cumple con los criterios establecidos en los Artículos 83 y 84 de los referidos Lineamientos Complementarios.*

Por lo anterior, este Organismo Operador, en las condiciones actuales en las que se encuentra la infraestructura hidráulica, no es capaz de proporcionar los volúmenes de agua requeridos, sin embargo, con fundamento en lo establecido en el segundo y tercer párrafo del **Artículo 33 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua**, el desarrollador o fraccionador construirá a su costa las obras que se requieran de acuerdo con las especificaciones que le fije el organismo operador, por lo que el sentido general del presente dictamen es **PROCEDENTE**, esto siempre y cuando, su representada realice y cumpla con los siguientes:

Requisitos Técnicos:

1. Presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), georreferenciados y debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en

FOR-SE410-06

Página 1 de 4

Revisión 2

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

www.jmaschih.gob.mx

Fecha de Rev. 01-06-2023

Factibilidad de servicios básicos de agua potable y alcantarillado sanitario

Página 1 de 4

Fuente propia



MÁS CHIHUAHUA
más de lo bueno
GOBIERNO DEL ESTADO



AGENCIA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/1304/D.T.F. 049/06-2025

M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital, de acuerdo con lo establecido en el *Artículo 52 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*.

2. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabecera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevé la *Ley del Agua del Estado de Chihuahua, en su Artículo 40*.
3. La dotación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Residual Tratada, referidos en el presente dictamen, están condicionados a que haya sido construida en su totalidad la infraestructura hidráulica y sanitaria de cabecera requerida por este Organismo Operador, de acuerdo a los planes maestros autorizados para esa zona, esto respaldado con el acta de recepción correspondiente.
4. La obra de cabecera de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada, y en su caso la aportación de la fuente, deberá construirse de manera simultánea a la construcción de la urbanización, y en su caso, la edificación, de tal forma de que se garantice en todo momento la dotación de los servicios.
5. Deberá instalar un sistema de administración para la gestión de presión y gasto, cuya instrumentación se describe de manera enunciativa más no limitativa: sistema de comunicación G.P.R.S., una válvula de control, sensores de presión, cajas de operación de válvulas, etc., cuyas especificaciones serán definidas a la presentación del proyecto de agua potable. Este sistema, así como el número o cantidad a suministrar e instalar, dependerá de los resultados que arroje la modelación hidráulica en función de la altimetría y geometría del predio en cuestión, tal y como se establece en el *Artículo 52 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*.
6. La autorización de la(s) etapa(s) solicitada(s), estará(n) sujeta(s) a la disponibilidad que tenga este Organismo Operador en el momento para suministrar agua potable, de tal manera que se garantice la prestación del servicio a los futuros usuarios.
7. Se construirá la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada que para su desarrollo este Organismo Operador le señale.
8. Respetar los pasos de servidumbres o en su defecto reubicar toda aquella infraestructura hidráulica y sanitaria existente que cruce o se ubique dentro del predio en cuestión.
9. El fraccionador deberá suministrar e instalar los aparatos de medición que le sean solicitados por el Organismo, los cuales deberá ceder a este de manera gratuita de acuerdo a lo establecido en el *Artículo 24 del Acta Tarifa de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua para el Ejercicio Fiscal vigente*.
10. En su caso, todos los proyectos complementarios o de detalle, que se indican de manera enunciativa más no limitativa tales como: cruces y/o instalaciones marginales de ríos, arroyos, puentes, canales, pasos a desnivel, avenidas, calles, carreteras, vías de ferrocarril, gasoductos, oleoductos, líneas de conducción eléctrica, fibra óptica, etc., deberán contar con los permisos correspondientes otorgados por las autoridades competentes los cuales serán gestionados por el propio desarrollador.

Requisitos Administrativos y Legales:

1. En términos del *Artículo 17 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de aprobación de planos para construcción.
2. En términos del *Artículo 18 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de agua en periodo de construcción.
3. En términos del *Artículo 19 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el concepto de revisión de proyectos.
4. En términos del *Artículo 20 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de supervisión de la construcción de las obras de infraestructura hidrosanitaria.
5. Cubrir los derechos correspondientes, de acuerdo a las tarifas en vigor de los derechos por Conexión a la Infraestructura de Suministro de Agua Potable, Conexión a la Infraestructura de Descarga al Colector de Aguas Residuales, Derecho de Conexión a la infraestructura de Saneamiento y demás aplicables al caso de

FOR-SE410-06

Página 2 de 4

Revisión 2

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

www.jmaschih.gob.mx

Fecha de Rev. 01-06-2023

Factibilidad de servicios básicos de agua potable y alcantarillado sanitario

Página 2 de 4

Fuente propia



MÁS CHIHUAHUA
más de lo bueno
GOBIERNO DEL ESTADO



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/1304/D.T.F. 049/06-2025

acuerdo a lo estipulado en el **Artículo 26 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**.

6. El fraccionador deberá cubrir el derecho por la Contratación de los Servicios de acuerdo a lo establecido en **Artículo 21 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**.
7. El fraccionador deberá celebrar el contrato de cada lote comercial y/o habitacional ante la Dirección Comercial de esta Dependencia, mismo que el usuario cambiará a su nombre una vez adquirida la vivienda y/o lote habitacional y/o comercial.
8. Una vez conocidos los proyectos ejecutivos a desarrollar, de resultar aplicable lo previsto en el **Artículo 236 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, deberá demostrar haber pagado, a la ejecutora de la infraestructura de la que se beneficie, en su caso, la parte proporcional que corresponda al beneficio recibido, ello dado que dicho precepto normativo obliga a los particulares que se vean beneficiadas por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, a pagar a la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda; así mismo, dicho ordenamiento hace responsable a la autoridad que otorgue factibilidad, licencia o aprobación alguna a la persona solicitante hasta en tanto esta demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda; hago de su conocimiento que, en caso de resultar necesario, a solicitud de parte, esta autoridad podrá fungir como árbitro para efectos de la determinación de los montos a pagar.
9. En términos del **Artículo 77 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigentes**, deberá protocolizar a nombre de la Junta la propiedad de los terrenos donde se ubiquen obras de infraestructura de cabecera, llámese pozo de abastecimiento de agua potable, estación de bombeo, tanque, planta de tratamiento, paso de servidumbre de líneas de conducción, distribución, y colectores, etc. Estos terrenos deben excluirse de aquellos destinados como reserva para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario.
10. En términos del **Artículo 78 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigentes**, se formalizará en su momento un acta de entrega recepción de la infraestructura hidrosanitaria a favor de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua la cual contendrá el Certificado de Factibilidad de los servicios solicitados.

La omisión de cualquiera de los requisitos señalados en el presente dictamen, será motivo de la cancelación o interrupción del trámite de autorización del proyecto hidrosanitario.

Se hace de su conocimiento que con fundamento en lo establecido en el **Artículo 93 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua**, los actos y resoluciones definitivas que emitan las Juntas Operadoras serán impugnables mediante el recurso de inconformidad, que se tramitará y resolverá por la Junta Central de Agua y Saneamiento del Estado de Chihuahua, el cual deberá promoverse dentro de los **15 días hábiles** siguientes a aquel en que surta efectos la notificación correspondiente.

Este Dictamen Técnico tiene una vigencia de **12 meses** de acuerdo con lo establecido en el **Artículo 50 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal vigente**, a partir de su fecha de notificación y **el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

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

La Factibilidad de Servicios se concede únicamente cuando se han cumplido todos los requisitos técnicos, administrativos y legales estipulados en el presente Dictamen Técnico. No obstante, este documento no constituye una autorización, ni la expresión de consentimiento alguno para la renotificación o para iniciar la

[Firma]

FOR-SE410-06

Página 3 de 4

Revisión 2

[Firma]

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

www.jmaschih.gob.mx

Fecha de Rev. 01-06-2023

Factibilidad de servicios básicos de agua potable y alcantarillado sanitario

Página 3 de 4

Fuente propia



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/1304/D.T.F. 049/06-2025

obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se revisen y aprueben técnicamente los planos maestros de las redes generales de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario, se autoricen sus respectivos proyectos ejecutivos e instalaciones hidráulicas domiciliarias y se realice previamente el pago de derechos, todo según proceda de acuerdo a lo establecido en **Tarifa para el Cobro del Servicio Público y los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal Vigente** de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

Según lo establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, el desalojo de los escurrimientos pluviales desde los patios del inmueble hacia la calle, será a través del pasillo lateral de servicio delimitado por el paramento exterior de la construcción y su colindancia con el inmueble vecino.

ATENTAMENTE



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

C.c.p. Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal
Instituto Municipal de Planeación de Chihuahua
Departamento de Planeación e Ingeniería, JMAS Chihuahua
Archivo

NOTA: La información indicada abajo será utilizada única y exclusivamente para control interno de este Organismo Operador y no modificará las condiciones generales establecidas en este documento. El gasto estimado está calculado en función de la superficie total del predio.

Pretende construir: Torre de consultorios y locales comerciales	Gasto estimado: 0.47 l.p.s.	Superficie: 5,009.78 m ²
--	------------------------------------	--

 **Página 4 de 4**

FOR-SE410-06 **Revisión 2** **Fecha de Rev. 01-06-2023**

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

Factibilidad de servicios básicos de agua potable y alcantarillado sanitario

Página 4 de 4

Fuente propia



Gobierno de
México

CFE

Servicio Público de Distribución
de Energía Eléctrica División Norte
Zona Chihuahua



Chihuahua, Chih, 20 de junio 2025
Oficio N° ZDCH-EFNM- 2152 /2025

C. Salma Roció Máynez Villalobos
C. Río de Janeiro No. 517
Col. Panamericana
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 18 de junio del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la Avenida Independencia No. 1101, en la colonia Vicente Guerrero, clave catastral 099-008-008. Con una superficie de terreno 5,009.78 m2.

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

Atentamente.


Ing. Luis Martín Merino Burciaga
Superintendente de Zona Chihuahua (E.F.)
C.C. Exp. Factibilidades 2025
l.mfm/aml

Factibilidad de suministro eléctrico
Fuente propia

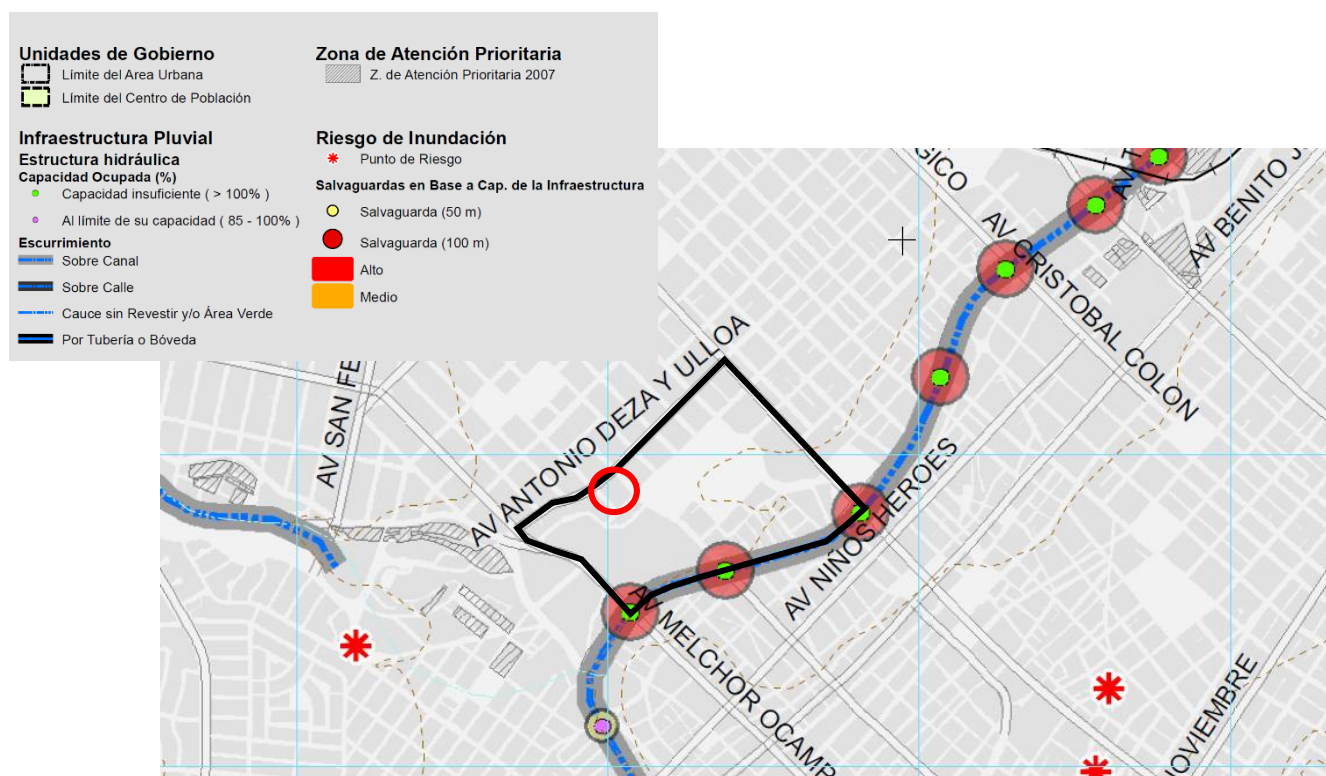
8.7 Riesgos y protección civil

Atlas de riesgos

De conformidad con la información disponible en el Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, el predio objeto del presente estudio no se localiza dentro de zonas identificadas con riesgos naturales de alto impacto, tales como inundaciones, deslizamientos o fallas geológicas.

Si bien en el límite sur del ámbito espacial de validez de la modificación (AGEB 080190013253) se ubica el Río Chuvíscar, este se encuentra debidamente canalizado mediante el Canal del Chuvíscar, integrándose a la infraestructura urbana de la ciudad junto con la vialidad Avenida Teófilo Borunda Ortiz.

La condición de canalización del cauce permite su control hidráulico dentro del entorno urbano, sin que represente una afectación directa al predio, el cual no se encuentra dentro de zona federal ni en áreas de restricción inmediata.



Fuente: Plano de Riesgos Hidrometeorológicos PDU2040

Predio en estudio

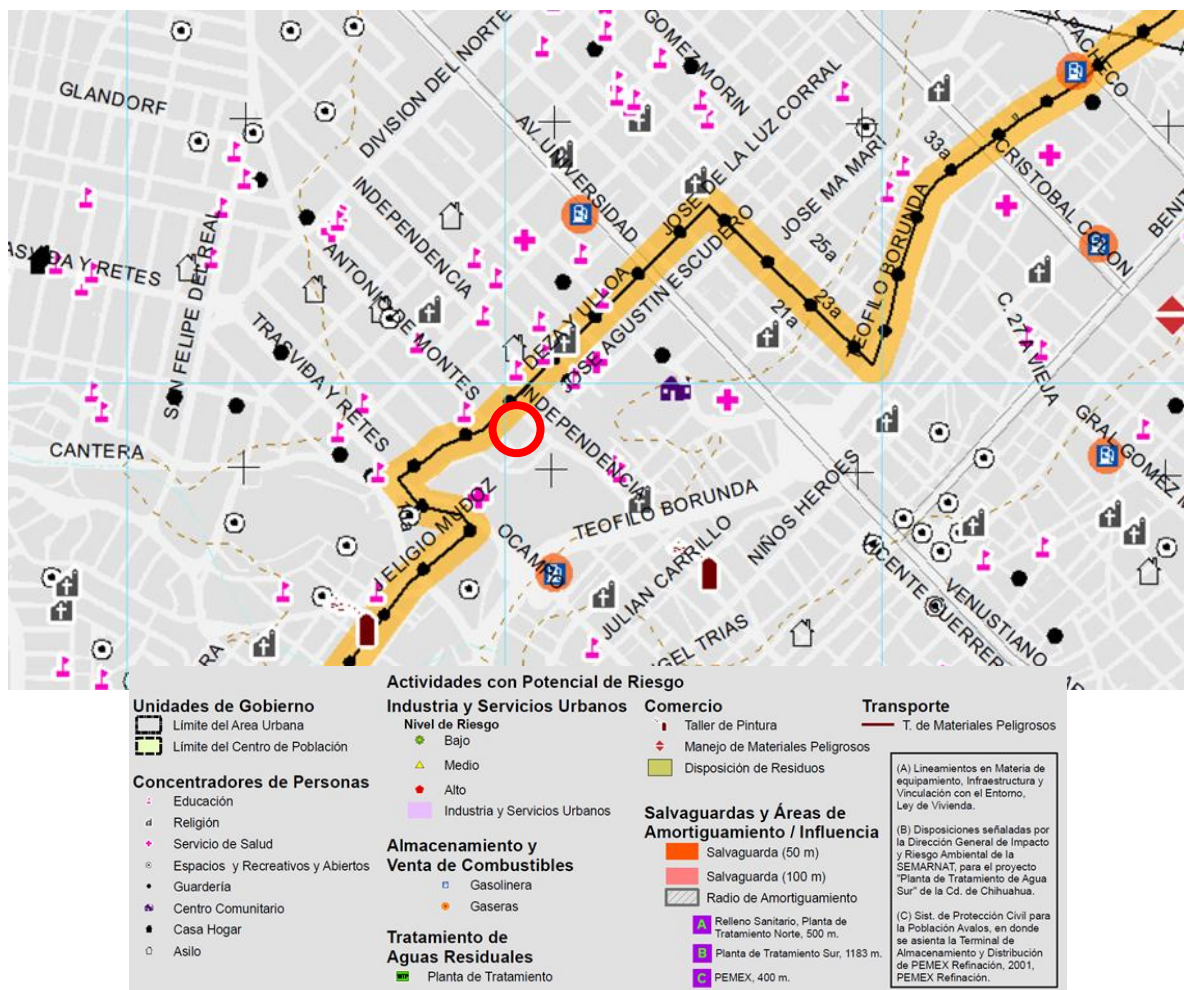
En este sentido, no se identifican condicionantes derivadas de riesgos naturales que limiten el incremento de la intensidad del aprovechamiento del suelo.

Riesgos antropogénicos

En cuanto a riesgos de origen antropogénico, el ámbito espacial de validez se caracteriza por un entorno urbano consolidado, con presencia predominante de actividades comerciales, de servicios y habitacionales compatibles.

Se identifica que sobre la Avenida Antonio Deza y Ulloa se localiza un ducto de conducción de gas natural operado por la empresa ECOGAS, el cual forma parte de la red de distribución urbana de gas en la ciudad.

Este tipo de infraestructura corresponde a sistemas regulados y normados, diseñados bajo criterios de seguridad industrial, operación continua y mantenimiento preventivo, contando con mecanismos de control, monitoreo y protección que minimizan los riesgos asociados a su operación.



Fuente: Plano de Riesgos Antropogénicos PDU2040

Predio en estudio

Asimismo, la instalación y operación de estos ductos se encuentra sujeta a disposiciones técnicas y normativas en materia de seguridad, incluyendo la definición de franjas de protección y servidumbres, dentro de las cuales se regulan las actividades constructivas y de intervención urbana.

En este sentido, la presencia del ducto no constituye una condición atípica o extraordinaria, sino un elemento propio de la infraestructura urbana en zonas consolidadas, particularmente en sectores con alta demanda de servicios.

Adicionalmente, el área de estudio se caracteriza por un alto nivel de consolidación urbana y un perfil socioeconómico medio-alto a alto, con desarrollo ordenado, infraestructura instalada y condiciones de seguridad urbana adecuadas, lo que contribuye a la mitigación de riesgos y a la adecuada integración de este tipo de infraestructura.

No se identifican en el entorno inmediato instalaciones de alto riesgo distintas a la señalada, ni actividades industriales peligrosas que incrementen la vulnerabilidad del área.

Así, la presencia del ducto de gas natural se considera compatible con el entorno urbano existente, siempre que se respeten las disposiciones técnicas aplicables, sin que ello represente una limitante para el desarrollo del predio ni para el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

Conclusión técnica de riesgos

Del análisis de riesgos naturales y antropogénicos, se concluye que el predio y su entorno inmediato presentan condiciones de riesgo bajo, compatibles con el desarrollo urbano propuesto.

Si bien se identifica la presencia de un ducto de conducción de gas natural operado por la empresa ECOGAS sobre la Avenida Antonio Deza y Ulloa, este forma parte de la infraestructura urbana regulada, operando bajo criterios de seguridad y control establecidos por la normatividad aplicable, por lo que su presencia es compatible con el entorno urbano consolidado, siempre que se respeten las disposiciones técnicas correspondientes.

En consecuencia, no se identifican elementos que condicionen o restrinjan el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), desde la perspectiva de seguridad urbana y protección civil.

Fuente: Google Maps. <https://www.google.com/maps/dir/TORRE+INDEPENDENCIA>

Conclusión de accesibilidad a servicios de emergencia

La ubicación del predio dentro de una red vial consolidada y su proximidad a estaciones de emergencia permiten una respuesta oportuna ante situaciones de riesgo, cumpliendo con criterios adecuados de accesibilidad para atención de contingencias.

En este sentido, la conectividad existente no representa una limitante para el desarrollo del proyecto, ni para el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) desde la perspectiva de protección civil.

8.8 patrimonio cultural y compatibilidad del proyecto

El predio objeto del presente estudio se ubica dentro de un área identificada como zona de valor contextual en términos de la normatividad aplicable en materia de protección del patrimonio cultural del Estado de Chihuahua.

En este sentido, el proyecto denominado “Torre Independencia” fue sometido a evaluación por parte de la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua, a través del Departamento de Patrimonio Cultural Material e Inmaterial, emitiéndose la correspondiente Resolución Administrativa, mediante la cual se analizó la intervención propuesta en el inmueble ubicado en Avenida Independencia No. 1101.

Derivado del estudio técnico y jurídico realizado por dicha autoridad, se determinó que el inmueble se encuentra dentro de una zona de protección patrimonial con valor contextual; no obstante, se concluyó expresamente que el proyecto no genera afectación al contexto urbano ni al patrimonio cultural circundante, resultando procedente su ejecución .

En consecuencia, la autoridad competente resolvió autorizar la obra de intervención, estableciendo las características generales del desarrollo, incluyendo su configuración volumétrica, niveles y alturas máximas permitidas, así como las condiciones de ejecución del proyecto .

Este dictamen adquiere especial relevancia, al tratarse de una evaluación realizada sobre uno de los componentes más sensibles del entorno urbano, como lo es el patrimonio cultural, confirmando la compatibilidad del proyecto con su contexto inmediato.

Resolución Administrativa Número 02/2026

Expediente: ID-019-1066

Chihuahua, Chih., a los 13 días del mes de enero de dos mil veintiséis.

Alesa Alvidrez Casavantes
Calle Mezquite No. 1, Delicias Country Club
Cd. Delicias, Chihuahua
Presente.

Revisados los antecedentes relativos a las actuaciones y documentos presentados con motivo de la solicitud de autorización de intervención en el inmueble ubicado en la Ave. **Independencia No. 1101** de la **Col. Vicente Guerrero** en ciudad Chihuahua, Chihuahua, recibida en la ventanilla única de Departamento de Patrimonio Cultural Material e Inmaterial de la Secretaría de Cultura de Chihuahua; con base en lo dispuesto por los artículos: 4 párrafo décimo cuarto, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4 párrafo octavo de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 2 fracción I, 24 fracción VIII y 27 ter fracción IX de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Chihuahua; 1, 2, fracciones VII y XIV, 3 fracción XI, 7 fracción VIII, 10, 14 fracción XV, 15 fracción X, 21 fracciones XII, XIII y XVII de la Ley de Desarrollo Cultural para el Estado de Chihuahua; 1, 2, 3, 6, 9 fracciones XIX, XX incisos A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, XXVIII, XXX, XXXIII, XXXIV, XLIX inciso H, 13 fracción II, 15 fracciones X, XII, XIII y XXI, 33, 48, 50, 51, 61, 62, 63, 65 y 68 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua; 2, 8 fracción IX, 11 fracción XVII, 18 fracciones II y VIII, 20 fracciones IV y IX del Reglamento Interior de la Secretaría de Cultura, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua el sábado 22 de febrero del 2025. Le informo:

COMPETENCIA

La Secretaría de Cultura del Poder Ejecutivo del Estado de Chihuahua, atendiendo a las atribuciones conferidas por la fracción IX del artículo 27 Ter de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Chihuahua, le corresponde intervenir en la conservación y protección de los monumentos y el patrimonio cultural del Estado, esto es, los bienes y expresiones materiales e inmateriales, producto de las manifestaciones culturales que sus habitantes reconocen como dignos de ser protegidos, conservados, salvaguardados, por ser representativos de su identidad plural, diversa y dinámica, para ser transmitido a las generaciones presentes y futuras, por ser expresión de la creatividad y capacidad como experiencia humana singular, vinculada a los distintos ambientes naturales que integran el territorio chihuahuense.

En ese tenor, la Secretaría de Cultura de Chihuahua es la autoridad competente para atender su solicitud, por lo que derivado de sus atribuciones, podrá autorizar o en su caso negar, todo proceso de intervención que altere o afecte la estructura, autenticidad o imagen de todo bien mueble e inmueble, únicamente en lo que se refiere a su valor cultural, sin afectar los derechos de propiedad de quienes sean sus propietarios o poseedores, en términos de lo dispuesto por la fracción XXI del artículo 15 y 33, en relación con los diversos numerales 61, 62, 63, 64, 65 y 67, todos de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua.

**GOBIERNO
DEL ESTADO****SECRETARÍA
DE CULTURA**

Av. Universidad y Av. División del Norte S/N Col. Altavista, C.P. 31200 Chihuahua, Chih
Teléfono (614) 2144800 correspondencia.spcultura@chihuahua.gob.mx www.chihuahua.gob.mx www.cultura.chihuahua.com

Resolución Administrativa No. 02/2026 emitida por la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua, relativa a la autorización de intervención del proyecto Torre Independencia y su compatibilidad con el entorno patrimonial. Pág. 1 de 10. Fuente propia.

Por lo que atendiendo al trámite de referencia el cual obra en el expediente número ID-019-1066 del Departamento de Patrimonio Cultural Material e Inmaterial, a fin de cumplir con la normatividad antes descrita, se procede a emitir la siguiente resolución de acuerdo con lo siguiente:

ANTECEDENTES

Para una mejor comprensión del asunto, se considera pertinente relatar los antecedentes del presente trámite para la autorización de intervención de obra, que se advierten en las constancias que obran en el expediente:

1.- Fue recibida en el Departamento de Patrimonio Cultural Material e Inmaterial dependiente de la Dirección General de Patrimonio Cultural de esta Secretaría, la solicitud presentada por Alesa Alvidrez Casavantes, autorizada por el representante legal de Inmobiliaria Dechihua S.A de C.V. propietaria del inmueble objeto de la presente resolución, en la cual señala el tipo de intervención requerida, manifestando además la descripción y especificaciones de la obra.

2.- La solicitud referida en el numeral que antecede fue integrada con la siguiente documentación:

- a) Formato de solicitud para autorización de obra de intervención.
- b) Carta poder simple por medio de la cual el representante legal de la Inmobiliaria Dechihua S.A de C.V. autoriza a la solicitante a realizar el trámite que nos ocupa.
- c) Carta responsiva técnica de fecha 08 de enero de 2026
- d) Copia simple de la Escritura Pública número 2,464 (dos mil cuatrocientos sesenta y cuatro) otorgada el 10 de octubre de 1996, ante la fe del Licenciado Juan Antonio Alanís Romo, Notario Público No. 15 con sede en la ciudad Gómez Palacio, Durango, por medio de la cual se constituyó la persona moral denominada Inmobiliaria Dechihua S.A de C.V.
- e) Copia simple de la Escritura pública número 24,197 (veinticuatro mil ciento noventa y siete), otorgada el 21 de octubre de 2016 ante la fe del Licenciado Víctor Emilio Anchondo Paredes, Notario Público número 29 para el Distrito Judicial Morelos del Estado de Chihuahua, instrumento mediante en el cual se protocolizó la autorización de fusión, así como la constancia de nomenclatura y número oficial de diversos predios, respecto de los cuales se acredita la propiedad a favor de Inmobiliaria Dechihua S.A de C.V.
- f) Copia de la Escritura pública numero 1,264 (mil doscientos sesenta y cuatro) de fecha 14 de mayo de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público No. 7, para el Distrito judicial Morelos, en el Estado de Chihuahua, a través de la cual se protocolizó el Acta de Asamblea de Inmobiliaria Dechihua S.A de C.V., verificada el 3 de mayo de 2018 en la que se tomaron diversos acuerdos, entre ellos la designación de Eduardo Ramírez Balderrama como Administrador Único de la sociedad.
- g) Copia de Plano Catastral.
- h) Proyecto de Intervención.
- i) Fotografías del estado actual del predio.
- j) Copia simple del oficio DDUE.SAU.APD.02229/2025 suscrito por el Jefe del Departamento de Administración del Plan Director de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, en el que se hace constar que al predio objeto del presente acto administrativo le corresponde el número 1101 de la avenida Independencia en la Col. Vicente Guerrero de esta ciudad.



GOBIERNO
DEL ESTADO

SECRETARÍA
DE CULTURA

Av. Universidad y Av. División del Norte S/N Col. Altavista, C.P. 31200 Chihuahua, Chih
Teléfono (614) 2144800 correspondencia.seccultura@chihuahua.gob.mx www.chihuahua.gob.mx www.culturachihuahua.com

Resolución Administrativa No. 02/2026 emitida por la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua, relativa a la autorización de intervención del proyecto Torre Independencia y su compatibilidad con el entorno patrimonial. Pág. 2 de 10. Fuente propia.

3.- El día 4 de diciembre de 2025, personal del Departamento de Patrimonio Cultural Material e Inmaterial practicó una visita al inmueble objeto de la solicitud, localizado en la Ave. **Independencia No. 1101** de la **Col. Vicente Guerrero** en Cd. Chihuahua, Chihuahua, para constatar las condiciones del mismo, así como las de su entorno.

4.- El Departamento de Patrimonio Cultural Material e Inmaterial emitió Dictamen Técnico respecto de la solicitud planteada, en el cual se tomaron en cuenta las normas jurídicas y especificaciones técnicas para la protección, conservación y salvaguarda del bien inmueble objeto del Dictamen, de conformidad con lo prescrito por el artículo 63, en relación con la fracción XII del artículo 9, ambos de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua.

ESTUDIO DE FONDO

I.- De las constancias que integran el expediente número ID-019-1066, derivado de la solicitud de autorización para la intervención de obra en el inmueble ubicado en la Ave. **Independencia No. 1101** de la **Col. Vicente Guerrero** en Cd. Chihuahua, Chihuahua, se procede a analizar lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley de la materia, que regula los requisitos mínimos que deben de cumplir los interesados para solicitar el trámite de autorización, desprendiéndose que cumplió con los requisitos establecidos en dicho numeral al acreditar:

- a) La solicitud fue suscrita por Alesa Alvidrez Casavantes, quien fue autorizada por Eduardo Ramírez Balderrama, representante legal de Inmobiliaria Dechihua S.A de C.V., sociedad propietaria del inmueble objeto de la presente resolución.
- b) En la solicitud se indica el nombre y domicilio de la sociedad propietaria del terreno materia de este acto administrativo.
- c) Por medio de la Escritura pública número 24,197 (veinticuatro mil ciento noventa y siete), otorgada el 21 de octubre de 2016 ante la fe del Licenciado Víctor Emilio Anchondo Paredes, Notario Público número 29 para el Distrito Judicial Morelos del Estado de Chihuahua, quedó debidamente acreditada la propiedad de la finca materia del presente acto administrativo
- d) De las documentales presentadas se identifica fehacientemente el bien inmueble objeto de la presente resolución.
- e) Se anexa plano catastral del predio elaborado en el mes de mayo de 2025 por el Arq. Sergio H. González Chao, R.P.C. 1599.
- f) Se presentaron fotografías del estado actual del bien y Proyecto de intervención.

II.- Derivado de la solicitud descrita en el punto que antecede y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 63 de la Ley de la materia, en primer término, el 4 de diciembre de 2025 se efectuó una visita por parte del personal del Departamento de Patrimonio Cultural Material e Inmaterial dependiente de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Secretaría de Cultura de Chihuahua, al inmueble ubicado en la Ave. **Independencia No. 1101** de la **Col. Vicente Guerrero** de esta ciudad, en el cual se pretende llevar a cabo la obra de intervención, con objeto de verificar la información proporcionada por la solicitante, de dicha visita se desprendió de acuerdo con el acta respectiva que se trata de un terreno cuyo contexto cercano no rebasa los tres niveles; la zona es comercial y con mucha afluencia vehicular.

III.- Una vez constatada la información proporcionada en la solicitud, así como la documentación presentada, la cual se detalla en el punto I del presente capítulo, se procedió de conformidad a lo dispuesto por las fracciones IV y IX del artículo 20 del Reglamento Interior de la Secretaría de Cultura con relación en lo dispuesto por el numeral 63 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, a llevar a cabo un análisis minucioso de la documentación presentada, el conjunto de normas jurídicas y especificaciones técnicas que sustentan las recomendaciones para la protección, conservación y salvaguarda de los bienes considerados patrimonio cultural, así como las condiciones y



GOBIERNO
DEL ESTADO

SECRETARÍA
DE CULTURA

Av. Universidad y Av. División del Norte S/N Col. Altevista, C.P. 31200 Chihuahua, Chih
Teléfono (614) 2144800 correspondencia.seccultura@chihuahua.gob.mx www.chihuahua.gob.mx www.culturachihuahua.com

características del inmueble objeto de la solicitud, y en atención a ello emitió **DICTAMEN TÉCNICO**, en el que se estableció, en lo conducente, lo siguiente:



SECRETARÍA
DE CULTURA

DEPARTAMENTO DE
PATRIMONIO CULTURAL MATERIAL E
INMATERIAL
DICTAMINACIÓN AREA TECNICA

Construcción	No. DE EXPEDIENTE	ID_019_1066
	No. DE OFICIO	1066.ID_2026/DPCM1/0002
	No. DE VENTANILLA	VU_0195
TIPO DE TRAMITE / RECEPCIÓN	DESCRIPCIÓN	
Solicitud física. 17 / 08 / 2025	Atención al solicitante Alesa Alvidres Casavantes, quien solicita "Se pretende construir torre de 91 consultorios y 27 locales con 1 clínica, en la avenida Independencia no. 1101 col. Vicente Guerrero, de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua". La solicitud ingresa con la firma del representante legal de Inmobiliaria Dechihuahua S.A. de C.V. Eduardo Ramírez Balderrama.	
TIPO DE RESPUESTA	COMPETENCIA POR ZONA, SE DICTAMINAN CONDICIONANTES, SE AUTORIZA LA OBRA.	

RESULTADOS DEL ANÁLISIS DEL CASO	
I.	REVISIÓN DE ANTECEDENTES DEL TRÁMITE El predio no se encuentra en el Catálogo de Patrimonio Moderno Arquitectónico Siglo XX en el tomo 1, ni tiene antecedentes de la solicitud en archivo u oficinas de esta Secretaría. La finca está en esquina con dos avenidas de mucha afluencia vehicular en una zona altamente comercial. Las construcciones inmediatas, en su mayoría, son contemporáneas. El proyecto se entrega con los planos A.00, A.100, A.101, A.102, A.103, A.104, A.105, A.105.1, A.105.2, A.106, A.107, B.124, B.125, B.126 Y B.127 conteniendo la siguiente información: localización en la ciudad, planta de localización sección vial avenida Independencia, sección vial avenida Antonio de Montes, plantas de sótano -3, sótano -2, sótano -1, planta baja, nivel +1, nivel +2, nivel +3 al +7, planta arquitectónica consultorios nivel +8, azotea locales, azotea torres, fachada Antonio de Montes, detalle totem, fachada avenida Independencia, fachada calle Escudero y fachada calle Deza y Ulloa. El 04 de diciembre del 2025, personal de la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua, adscrita al Departamento de Patrimonio Cultural Material e Inmaterial realizó una visita al sitio, en el acta se observó lo siguiente: "Terreno entre Independencia y Deza y Ulloa. Contexto cercano no rebasa 3 niveles. La zona es comercial y de mucha afluencia vehicular."
II.	REVISIÓN DE ANTECEDENTES HISTÓRICOS El inmueble está ubicado dentro de la zona de protección patrimonial artística de acuerdo al plano PDU20-40-DG-171 realizado por el IMPLAN y forma parte de la zona protegida con valor contextual en apego y según la definición del artículo 9, inciso XLIX-H de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural. Es un terreno sin construcción existente.
III.	PROYECTO DESCRIPCIÓN Los planos A.00, A.100, A.101, A.102, A.103, A.104, A.105, A.105.1, A.105.2, A.106, A.107, B.124, B.125, B.126 Y B.127 se encuentran firmados por el D.R.O. 2030-A Omar Ernesto Galindo Guevara. Según el recuadro presentado, las superficies son las siguientes: Terreno según escrituras: 5,009.78m2 Terreno físico: 4,907.67m2

Página 1 | 5



GOBIERNO
DEL ESTADO

SECRETARÍA
DE CULTURA

Av. Universidad y Av. División del Norte S/N Col. Altavista, C.P. 31200 Chihuahua, Chih
Teléfono (614) 2144800 correspondencia.seccultura@chihuahua.gob.mx www.chihuahua.gob.mx www.culturachihuahua.com

Resolución Administrativa No. 02/2026 emitida por la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua, relativa a la autorización de intervención del proyecto Torre Independencia y su compatibilidad con el entorno patrimonial. Pág. 4 de 10. Fuente propia.



MÁS CHIHUAHUA
más de lo bueno
GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA
DE CULTURA

DEPARTAMENTO DE
PATRIMONIO CULTURAL MATERIAL E
INMANTERIAL
DICTAMINACIÓN AREA TECNICA

Construcción:	23,881.11m ²
Dividida de la siguiente manera:	
Sótano -3	4,224.22m ²
Sótano -2	4,224.22m ²
Sótano -1	4,3373.57m ²
Planta baja	2,181.61m ²
Nivel +1	1,703.50m ²
Nivel +2	897.97m ²
Nivel +3	897.97m ²
Nivel +4	897.97m ²
Nivel +5	897.97m ²
Nivel +6	897.97m ²
Nivel +7	897.97m ²
Nivel +8	928.70m ²
Volados	635.18m ²
Pergolados	222.298m ²

El proyecto es la construcción de un edificio de usos mixto con locales, consultorios y quirófanos. Cuenta con estacionamiento en los 3 niveles de sótano y en planta baja. Es una plaza con dos construcciones, una de 10.70m de altura y otra de 44.55m de altura, de estilos contemporáneo, distintos en cuanto a diseño de fachada.

IV. CONCLUSIONES

Por lo anterior, se establece que la finca motivo del presente informe es de tipo patrimonial contextual, que no tiene edificios patrimoniales cercanos por lo que su construcción no afecta el contexto, por lo que se autoriza la obra con las siguientes condicionantes:

- Se construirán 23,881.11m² en un máximo de 8 niveles, teniendo como altura máxima 44.55m.
- Serán dos edificios, uno de 10.70m de altura y otro de 44.55m.
- El proyecto es autorizado en apego a los planos A.00, A.100, A.101, A.102, A.103, A.104, A.105, A.105.1, A.105.2, A.106, A.107, B.124, B.125, B.126 Y B.127 firmados por el D.R.O. 2030-A Omar Ernesto Galindo Guevara, sellados por esta Secretaría.
- Se nombra perito asesor a Omar Ernesto Galindo Guevara, supervisor a Alesa Alvidrez Casavantes y responsable de la ejecución de los trabajos a Inmobiliaria Dechihuahua S.A. de C.V. con su representante legal Eduardo Ramírez Balderrama.
- Cualquier modificación al proyecto deberá ser presentado para su revisión previa a la ejecución.

En caso de incumplimiento de los acuerdos realizados con la Secretaría podrán efectuarse sanciones de acuerdo al artículo 118 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua

FUENTES DE INFORMACIÓN:

Plan de desarrollo Urbano 2040, IMPLAN / Ley para la protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua / Google Maps, Google Earth / Registro Público de la Propiedad / Visita de obra

Página 2 | 5

Av. Universidad y Av. División del Norte S/N Col. Altavista, C.P. 31200 Chihuahua, Chih

Teléfono (614) 2144800 correspondencia.seccultura@chihuahua.gob.mx www.chihuahua.gob.mx www.culturachihuahua.com



**GOBIERNO
DEL ESTADO**

SECRETARÍA
DE CULTURA

Resolución Administrativa No. 02/2026 emitida por la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua, relativa a la autorización de intervención del proyecto Torre Independencia y su compatibilidad con el entorno patrimonial. Pág. 5 de 10. Fuente propia.

**MÁS CHIHUAHUA**
más de lo bueno
GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA
DE CULTURA

DEPARTAMENTO DE
PATRIMONIO CULTURAL MATERIAL E
INMANTERIAL
DICTAMINACIÓN AREA TECNICA

IMÁGENES Y PLANOS

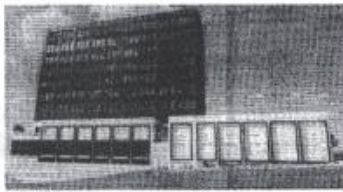
Fotos



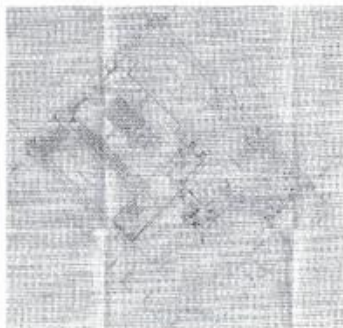
Planos



Render



Vista de azoteas



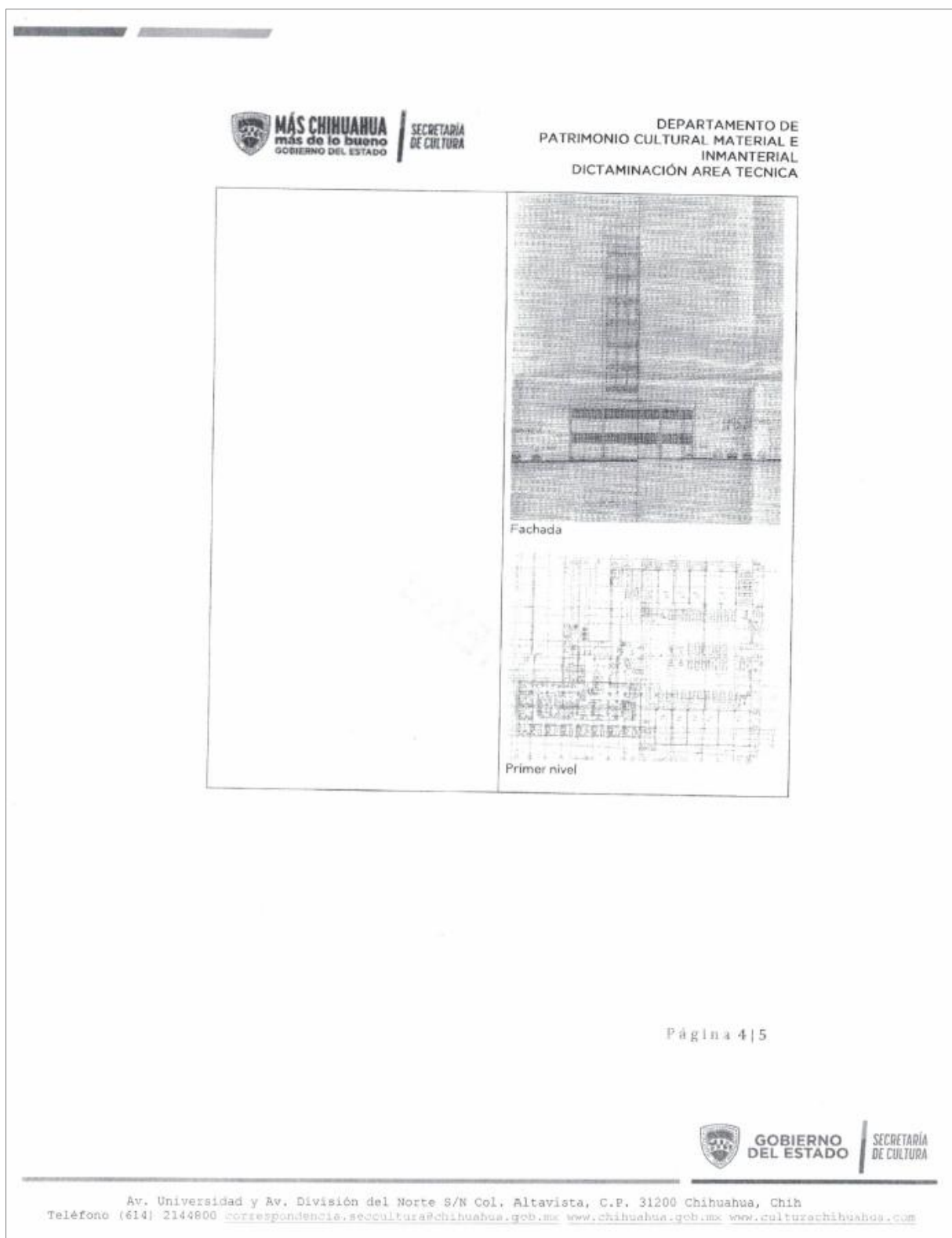
Página 3 | 5

**GOBIERNO
DEL ESTADO**

SECRETARÍA
DE CULTURA

Av. Universidad y Av. División del Norte S/N Col. Altavista, C.P. 31200 Chihuahua, Chih
Teléfono (614) 2144800 correspondencia.seccultura@chihuahua.gob.mx www.chihuahua.gob.mx www.culturachihuahua.com

Resolución Administrativa No. 02/2026 emitida por la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua, relativa a la autorización de intervención del proyecto Torre Independencia y su compatibilidad con el entorno patrimonial. Pág. 6 de 10. Fuente propia.



Resolución Administrativa No. 02/2026 emitida por la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua, relativa a la autorización de intervención del proyecto Torre Independencia y su compatibilidad con el entorno patrimonial. Pág. 7 de 10. Fuente propia.

MÁS CHIHUAHUA más de lo bueno GOBIERNO DEL ESTADO		SECRETARÍA DE CULTURA	DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO CULTURAL MATERIAL E INMANTERIAL DICTAMINACIÓN AREA TECNICA
		 Proyecto	
ARQUITECTO ASIGNADO			
NOMBRE		FIRMA	
Elaboró: Arq. Abril Rubio Hernández			
Fecha de elaboración: 09/01/2026			
Revisó: Arq. Tannia Marlette Velgis Burciaga			

Página 5 | 5

GOBIERNO DEL ESTADO SECRETARÍA DE CULTURA

Av. Universidad y Av. División del Norte S/N Col. Altavista, C.P. 31200 Chihuahua, Chih
Teléfono (614) 2144800 correspondencia.seccultura@chihuahua.gob.mx www.chihuahua.gob.mx www.culturachihuahua.com

Resolución Administrativa No. 02/2026 emitida por la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua, relativa a la autorización de intervención del proyecto Torre Independencia y su compatibilidad con el entorno patrimonial. Pág. 8 de 10. Fuente propia.

IV. Derivado de lo anterior, y considerando que la protección del patrimonio cultural del Estado de Chihuahua es de orden público así como de utilidad pública en términos de lo establecido en los artículos 1 y 3 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, se concluye que el inmueble objeto de la presente solicitud está ubicado en la zona de protección patrimonial y en consecuencia con valor contextual, por lo que es sujeto de protección de conformidad con lo prescrito por la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua en su artículo 50 en relación con el inciso H) de la fracción XLIX del artículo 9 de la ley en mención; el área está indicada con el carácter referido con anterioridad, zona de protección patrimonial, en el Plano elaborado por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua e integrado al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 23 de marzo de 2024, instrumento que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, es de observancia obligatoria.

De lo anterior se concluye que el predio constituye un inmueble protegido en términos de lo dispuesto por el artículo 50 en relación con el inciso B) de la fracción XIX del artículo 9 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua. El proyecto presentado no genera afectación al contexto.

Por lo expuesto, fundado y motivado es de resolverse;

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Se **AUTORIZA** la obra de intervención en el inmueble ubicado en la Avenida **Independencia No. 1101** de la Col. **Vicente Guerrero** en Cd. Chihuahua, Chih., de conformidad con los términos establecidos en el DICTAMEN TÉCNICO, el cual obra inserta en el numeral III del capítulo respectivo ESTUDIO DE FONDO.

SEGUNDO.- La obra de intervención deberá sujetarse a los términos de la documentación presentada y autorizado en la presente resolución y estará sujeto a las condiciones siguientes:

1. Se construirán 23,881.11 m². en un máximo de ocho niveles, teniendo como altura límite 44.55 m.
2. Se construirán dos edificios, uno de 10.70 m. de altura y el otro de 44.55 m. de altura.

Cualquier proyecto posterior deberá de presentarse ante esta Secretaría de Cultura, previo a construcción para valoración y en su caso autorización.

TERCERO.- En cumplimiento de lo prescrito por el artículo 68 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua y de conformidad con la información presentada por la solicitante, se designa como perito asesor a Omar Ernesto Galindo Guevara, como supervisor a Alesa Alvidrez Casavantes y como responsable de la ejecución de los trabajos Eduardo Ramírez Balderrama, representante legal de Inmobiliaria de Chihua S.A de C.V.

CUARTO.- Esta autorización no exime a la solicitante de cumplir con los requerimientos establecidos por otras autoridades competentes de acuerdo con el artículo 69 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua.

QUINTO.- La vigencia de la presente Autorización para la ejecución de la obra de intervención, será por el término de trescientos sesenta y cinco días naturales contados a partir de la notificación de la presente resolución.



GOBIERNO
DEL ESTADO

SECRETARÍA
DE CULTURA

Av. Universidad y Av. División del Norte S/N Col. Altavista, C.P. 31200 Chihuahua, Chih
Teléfono (614) 2144800 correspondencia.seccultura@chihuahua.gob.mx www.chihuahua.gob.mx www.culturachihuahua.com

SEXTO.- En caso de incumplimiento en la ejecución de la intervención autorizada y sus condiciones, será constitutivo de violaciones a la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua.

SÉPTIMO.- En términos de lo prescrito por la fracción III del artículo 8 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, se hace de su conocimiento que el expediente integrado con motivo de la solicitud objeto de la presente resolución, puede ser consultado en el Departamento de Patrimonio Cultural Material e Inmaterial localizadas en las oficinas que alberga la Dirección General de Patrimonio Cultural, sito en Ave. División del Norte y Ave. Universidad s/n Col. Altavista, en Cd. Chihuahua, Chihuahua.

OCTAVO.- La presente resolución puede ser impugnada a través del recurso de revisión ante esta autoridad emisora o bien, por medio del juicio contencioso administrativo ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa.

NOVENO.- Túrnese al Departamento Jurídico de esta Secretaría de Cultura, para realizar la notificación del contenido y efectos de la presente resolución a la solicitante.

Así lo resuelve y firma la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la fracción XVII del artículo 11 del Reglamento Interior de la Secretaría de Cultura, asistida por el Director General de Patrimonio Cultural de la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua, como responsable de aplicar y dar seguimiento al cumplimiento de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, así como de supervisar la debida integración de los expedientes del patrimonio arquitectónico protegido o declarado patrimonio cultural del estado, en términos de lo establecido en las fracciones II y VIII del artículo 18 del Reglamento Interior de la Secretaría de Cultura.


ARQ. LUIS FERNANDO ARMENDÁRIZ LEDEZMA
DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL
TMVB


SECRETARÍA DE CULTURA
DE CHIHUAHUA

LIC. REBECA ALEJANDRA ENRÍQUEZ GUTIÉRREZ
SECRETARÍA DE CULTURA

LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN A LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NÚMERO 2/2026.

9. EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO

El presente capítulo tiene por objeto evaluar los posibles impactos derivados del incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 a 5.0, a partir de las condiciones reales del entorno urbano y de la capacidad instalada existente, conforme a los principios de proporcionalidad, viabilidad técnica y congruencia urbana.

9.1 Impacto en infraestructura

Con base en los dictámenes de factibilidad emitidos por los organismos operadores, se acredita la disponibilidad de infraestructura urbana para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica .

El predio se ubica dentro de la Zona Servida y Zona de Estímulo, lo que implica la existencia de infraestructura base y la posibilidad de su ampliación bajo esquemas ordinarios de desarrollo urbano.

Las condicionantes establecidas por los organismos operadores corresponden a la ejecución de obras complementarias por parte del desarrollador, lo cual constituye un mecanismo estándar previsto en la legislación aplicable y no una limitante estructural.

En este sentido, el incremento del CUS no genera una sobrecarga no prevista, sino que se inserta dentro de un sistema de infraestructura que permite su absorción mediante adecuaciones técnicas normales.

9.2 Impacto en movilidad

El ámbito espacial de validez cuenta con una red vial jerarquizada y funcional, integrada por vialidades arteriales, primarias y secundarias, que permiten la distribución eficiente de flujos vehiculares.

La presencia de corredores de alta capacidad como la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, así como sistemas de par vial y múltiples accesos, garantiza condiciones adecuadas de movilidad.

Adicionalmente, el predio cuenta con cobertura de transporte público, incluyendo rutas con frecuencias constantes y acceso a corredores troncales, lo que reduce la dependencia del vehículo particular. El proyecto contempla 27 locales comerciales, 91 consultorios médicos y 368 cajones de estacionamiento, parámetros que fueron considerados en el análisis de impacto vial y su validación por la autoridad competente.

En este contexto, el incremento del CUS propuesto no representa una afectación significativa a la movilidad urbana, al integrarse dentro de una red que actualmente opera bajo condiciones de intensidad media a alta.

9.2.1 Análisis de impacto vial y validación técnica

El proyecto cuenta con dictamen procedente en materia de impacto vial, emitido por la autoridad competente, derivado de la revisión del estudio correspondiente.

De acuerdo con dicha validación:

- Se estima una generación de 417 vehículos por hora en hora pico
- La red vial presenta flujos del orden de 13,817 vehículos por hora, lo que evidencia capacidad de absorción
- Se contemplaron 405 cajones de estacionamiento en el escenario evaluado

Asimismo, la autoridad determinó la procedencia del estudio, condicionando únicamente aspectos operativos menores.

9.2.2 Ajuste del proyecto ejecutivo

Cabe señalar que el estudio de impacto vial fue elaborado con base en un proyecto arquitectónico con una superficie de 25,915.88 m² y 405 cajones de estacionamiento.

Posteriormente, el proyecto fue ajustado a una superficie de 23,881.10 m² y 368 cajones de estacionamiento, lo que representa una reducción en la intensidad del desarrollo.

En consecuencia, el escenario actualmente propuesto resulta menos demandante en términos de movilidad, por lo que la viabilidad determinada por la autoridad se mantiene y se refuerza.

9.2.3 Conclusión específica de movilidad

En virtud de lo anterior, el incremento del CUS no genera impactos negativos significativos en materia de movilidad, al encontrarse respaldado por un dictamen técnico emitido por la autoridad competente y sustentado en condiciones reales de capacidad vial.

Lo anterior confirma que el escenario actualmente propuesto resulta menos demandante que el evaluado por la autoridad, por lo que la viabilidad del proyecto no solo se mantiene, sino que se encuentra reforzada en términos de operación vial.

**GOBIERNO
DEL ESTADO****SECRETARÍA DE
SEGURIDAD PÚBLICA
DEL ESTADO**

Página 1 de 1

**SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA DEL ESTADO
SUBSECRETARÍA DE MOVILIDAD DEL ESTADO
OFICIO-SSPE-SME/DMCV/DI/0250/2025
ASUNTO: ESTUDIO DE IMPACTO VIAL**

Chihuahua, Chih, 18 de febrero de 2026

FOLIO: 14104

**ING. LEONEL BARRIENTOS JUÁREZ.
GRUPO CADUMA CONSULTORES S. DE R.L. DE C.V.
P R E S E N T E.-**

En atención a la solicitud recibida en la cual nos requiere la Revisión de Estudio de Impacto Vial para el proyecto denominado "**Torre Independencia**", ubicado sobre la avenida Antonio Deza y Ulloa y avenida Independencia, en zona centro de esta ciudad. Hacemos de su conocimiento lo siguiente:

Este Departamento de Ingeniería Vial, realizó la revisión del Estudio presentado concluyendo:

1. El proyecto consiste en la construcción de dos edificios, los cuales contendrán locales comerciales, consultorios, quirófanos, etc., así como tres niveles subterráneos de estacionamiento para un total de 405 vehículos, en una superficie de construcción de 25,915.88 m2.
2. Las vialidades principales que dan acceso al proyecto es la avenida Antonio Deza y Ulloa, avenida Independencia, avenida Antonio de Montes y calle Escudero.
3. Se presentan aforos en la hora de máxima demanda de 7:00 a 8:00 y de 17:00 a 18:00 hrs., siendo la predominante en el turno matutino con 13,817 vph.
4. De acuerdo al Manual Trip Generation, ITE y el uso de suelo se determinaron los viajes generados por el proyecto, los cuales fueron 417 vehículos por hora con 192 de salida y 225 de entrada.
5. El área de proyecto cuenta con cobertura del transporte público.

Derivado de lo anterior, se determina Procedente el estudio presentado, mismo que deberá garantizar la seguridad vial y el buen funcionamiento del proyecto bajo los siguientes términos:

- Mantener libre de obstáculos el área peatonal (banquetas).
- Cumplir con todo lo plasmado en el plano presentado.

Validación por parte de este departamento de acuerdo a estudio presentado antes de tramitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la baja de la licencia de construcción o recepción definitiva.

Esta es sólo una validación del Estudio Vial, no es autorización del proyecto, ni de construcción, la autoridad municipal será la encargada de dictaminar.

Sin más por el momento, quedo de usted.

ATENTAMENTE

M.C. EDMUNDO ZAPIÉN CHACÓN
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA VIAL
SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA DEL ESTADO

ARQ. FLOR ASALIA ROCHA HERNÁNDEZ
ENCARGADA DEL ÁREA DE PROYECTOS
ORIGINAL INTERESADO
C.C.P.- ARCHIVO

**DEPARTAMENTO
INGENIERÍA VIAL****DIRECCIÓN DE MOVILIDAD**

Subsecretaría de Movilidad del Estado
Blvd. Ortiz Mena 4054
Col. Fovissste, Chih, México
Teléfono (614) 429-33-00, Ext. 20951
www.chihuahua.gob.mx

9.3 Impacto en servicios

El análisis socioeconómico y funcional del entorno demuestra la existencia de una estructura urbana activa y diversificada, con presencia de 93 unidades económicas, lo que refleja una alta demanda y disponibilidad de servicios.

La infraestructura de servicios urbanos, incluyendo comercio, salud, educación y servicios profesionales, se encuentra consolidada en el área, lo que permite absorber incrementos en la intensidad del uso del suelo.

Asimismo, la disponibilidad de servicios básicos en vivienda y la cobertura de infraestructura urbana confirman que el entorno cuenta con condiciones suficientes para soportar el desarrollo propuesto.

En este sentido, el incremento del CUS no genera una demanda extraordinaria de servicios, sino que se incorpora a una dinámica urbana existente.

9.4 Impacto en estructura urbana

El incremento del CUS propuesto no implica modificación en la clasificación del suelo, estructura vial primaria ni límites del centro de población, por lo que se encuadra dentro de los supuestos de Modificación Menor.

La propuesta es congruente con los principios del PDU 2040, particularmente en materia de:

- Densificación urbana
- Aprovechamiento eficiente del suelo
- Consolidación de áreas urbanas
- Reducción de expansión urbana

Asimismo, el entorno presenta una clara tendencia hacia la intensificación del uso del suelo, con predominio de actividades comerciales y de servicios, lo que refuerza la compatibilidad de la modificación solicitada.

En este sentido, el proyecto no altera la estructura urbana existente, sino que se integra a su lógica de evolución y consolidación.

Conclusión general de impacto urbano

Del análisis integral de los componentes de infraestructura, movilidad, servicios y estructura urbana, se concluye que el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 a 5.0:

- No genera impactos negativos significativos en el entorno urbano
- Es técnicamente viable, conforme a la capacidad instalada existente
- Es jurídicamente procedente, conforme a la normatividad aplicable
- Es urbanísticamente compatible, con la dinámica y vocación del área

Asimismo, en materia de movilidad, el proyecto cuenta con validación por autoridad competente, confirmando la ausencia de impactos viales negativos significativos.

En consecuencia, la modificación propuesta se considera viable y congruente con los instrumentos de planeación urbana vigentes, sin afectar la funcionalidad del entorno ni generar desequilibrios urbanos.

10. ESTRATEGIA Y JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DEL INCREMENTO DE CUS

10.1 Estrategia de aprovechamiento del suelo

La estrategia de aprovechamiento del suelo para el predio objeto del presente estudio se sustenta en un esquema de intensificación controlada, orientado a optimizar el uso del suelo urbano dentro de un entorno consolidado, con infraestructura instalada, conectividad suficiente y vocación funcional compatible.

Intensificación controlada

La modificación propuesta no implica una ocupación extensiva del suelo ni una alteración del equilibrio urbano del sector, sino un incremento regulado en la intensidad del aprovechamiento, bajo condiciones técnicas previamente evaluadas.

En este sentido, el aumento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 a 5.0 responde a una lógica de crecimiento ordenado dentro del área urbana existente, evitando procesos de expansión horizontal y privilegiando la consolidación del tejido urbano.

La intensificación planteada se considera controlada porque:

- se desarrolla dentro de suelo urbano consolidado,
- cuenta con factibilidad de infraestructura y servicios,
- se inserta en una zona con alta presencia de comercio y servicios, y
- no modifica la estructura vial primaria ni los límites del centro de población.

Desarrollo vertical

La estrategia propuesta privilegia el desarrollo vertical como mecanismo de aprovechamiento racional del suelo, permitiendo incrementar la capacidad edificable sin aumentar de manera proporcional la ocupación en planta.

Este criterio resulta particularmente relevante en predios ubicados sobre corredores urbanos con accesibilidad, infraestructura y actividad económica consolidada, como ocurre en el presente caso.

Bajo esta lógica, el desarrollo vertical:

- reduce la presión de crecimiento sobre nuevas áreas urbanizables,
- aprovecha infraestructura ya existente,
- favorece la concentración de actividades en zonas aptas para ello, y
- se alinea con los principios contemporáneos de ciudad compacta y funcional.

Uso eficiente del suelo urbano

El incremento del CUS propuesto constituye una medida de uso eficiente del suelo urbano, al permitir una mayor intensidad edificatoria en un predio con localización estratégica, sin requerir expansión del centro de población ni apertura de nuevas áreas de urbanización.

Desde la perspectiva de planeación urbana, el uso eficiente del suelo implica aprovechar de manera óptima la infraestructura, servicios, accesibilidad y vocación territorial ya existentes, orientando el crecimiento hacia zonas con capacidad de soporte real.

En consecuencia, la estrategia planteada no sólo resulta compatible con el entorno, sino que responde de manera directa a los objetivos del PDU 2040, en cuanto a:

- densificación de áreas consolidadas,
- consolidación de corredores urbanos,
- aprovechamiento racional de la infraestructura instalada, y
- contención de la expansión urbana dispersa.

10.2 Justificación técnica del incremento

El incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 a 5.0 se sustenta en la evaluación integral de las condiciones urbanas, infraestructura instalada y dinámica funcional del entorno, conforme a criterios de viabilidad técnica, proporcionalidad y congruencia con la planeación urbana vigente.

Capacidad instalada suficiente

El análisis de infraestructura urbana acredita la existencia de capacidad instalada para la prestación de servicios básicos, incluyendo agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, conforme a los dictámenes de factibilidad emitidos por los organismos operadores.

El predio se ubica dentro de la Zona Servida y Zona de Estímulo, lo que implica disponibilidad de infraestructura base y posibilidad de ampliación bajo esquemas técnicos ordinarios.

Las adecuaciones que, en su caso, se requieran para atender la demanda del proyecto corresponden a obras complementarias a cargo del desarrollador, conforme a la normatividad aplicable, sin que ello represente una limitante estructural para el incremento de intensidad propuesto.

En consecuencia, el entorno cuenta con condiciones suficientes para soportar el incremento del CUS sin comprometer la funcionalidad de los sistemas urbanos.

Compatibilidad con el entorno urbano

El entorno inmediato del predio presenta una estructura urbana consolidada, mixta y con alta actividad económica, evidenciada por la presencia de 93 unidades económicas, así como por la coexistencia de usos habitacionales, comerciales y de servicios.

Asimismo, el predio se localiza sobre vialidades de jerarquía primaria y en proximidad a corredores arteriales, lo que refuerza su integración dentro de una zona con vocación de mayor intensidad de uso del suelo.

En este sentido, el incremento del CUS resulta compatible con la dinámica urbana existente, al no introducir un uso ajeno al entorno, sino intensificar uno ya presente.

No saturación de infraestructura ni servicios

El incremento de intensidad propuesto no genera una saturación de los sistemas urbanos, en virtud de que:

- La infraestructura cuenta con factibilidad técnica acreditada
- La red vial presenta capacidad suficiente y distribución funcional del tránsito
- Existe cobertura de transporte público con frecuencias constantes
- El entorno ya opera bajo condiciones de intensidad media a alta

Adicionalmente, el esquema de desarrollo vertical permite optimizar el uso del suelo sin incrementar proporcionalmente la ocupación en planta, reduciendo impactos directos sobre infraestructura y servicios.

Congruencia con la planeación urbana vigente

La propuesta se alinea con los principios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, particularmente en lo relativo a:

- Densificación de áreas urbanas consolidadas
- Aprovechamiento eficiente del suelo
- Consolidación de corredores urbanos
- Reducción de la expansión urbana

Asimismo, al no modificar la estructura vial primaria ni los límites del centro de población, la propuesta se encuadra dentro de los supuestos de Modificación Menor, conforme a la normatividad aplicable.

Determinación técnica

Con base en lo anterior, se determina que el incremento del CUS de 2.5 a 5.0:

- Es técnicamente viable
- Es funcionalmente compatible con el entorno
- No genera sobrecarga en infraestructura ni servicios
- Es congruente con la planeación urbana vigente

Por lo tanto, la modificación propuesta resulta procedente desde el punto de vista técnico, urbano y normativo.

10.3 Congruencia con el PDU 2040 y justificación jurídico-urbana

Congruencia con el PDU 2040

El incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) propuesto se alinea con los principios rectores del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización), particularmente en lo relativo a la consolidación y optimización del uso del suelo urbano.

En este sentido, la propuesta es congruente con:

- Densificación urbana, al promover un mayor aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas, evitando la expansión innecesaria del centro de población.
- Consolidación de zonas centrales, al localizarse en un sector con infraestructura instalada, conectividad y actividad económica consolidada, favoreciendo la intensificación ordenada del uso del suelo.
- Reducción de la expansión urbana, al privilegiar el crecimiento vertical dentro del área urbana existente, disminuyendo la presión sobre nuevas áreas de urbanización.

Asimismo, el entorno inmediato del predio presenta condiciones de vocación urbana intensiva, evidenciadas por la presencia de actividades comerciales, de servicios y corredores viales de alta capacidad, lo que refuerza la congruencia de la propuesta con la dinámica territorial existente.

De manera complementaria, la propuesta se encuentra alineada con instrumentos de planeación urbana de carácter específico que inciden directamente en el área de estudio, tales como el Plan Parcial del Centro Urbano, el Corredor Urbano de Movilidad “Chuvíscar” y el Programa Maestro San Felipe.

En este sentido:

- El Plan Parcial del Centro Urbano establece lineamientos orientados a la consolidación, regeneración e intensificación ordenada del suelo urbano en zonas estratégicas, lo que resulta congruente con el incremento del CUS en un entorno con infraestructura instalada.

- El Corredor Urbano de Movilidad “Chuvíscar”, identificado como parte de la estructura urbana del PDU 2040, promueve la integración funcional del territorio, la conectividad y el aprovechamiento eficiente del suelo en ejes estratégicos, lo que refuerza la viabilidad de intensificar el desarrollo en su ámbito de influencia.
- El Programa Maestro San Felipe, en su zona de amortiguamiento y transición con el Centro Urbano, identifica áreas con potencial de densificación, aprovechamiento de predios subutilizados y consolidación de corredores urbanos de uso mixto, lo cual resulta consistente con la propuesta de incremento del CUS.

En conjunto, estos instrumentos no solo permiten el desarrollo urbano en el área, sino que orientan hacia su intensificación y consolidación, en congruencia con un modelo de ciudad compacto, eficiente y funcional.

Justificación jurídico-urbana

Desde el punto de vista jurídico, la modificación propuesta se encuentra debidamente sustentada en el marco normativo vigente y en los instrumentos de planeación urbana aplicables.

En términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde al municipio la facultad de regular el uso, destino e intensidad del suelo dentro de su jurisdicción.

Por su parte, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en sus artículos 74 a 77, establece que las autoridades municipales pueden autorizar modificaciones a los parámetros urbanísticos, incluyendo el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), siempre que dichas determinaciones sean congruentes con los instrumentos de planeación urbana y con la capacidad instalada de infraestructura y servicios.

En el presente caso, dicha congruencia se acredita plenamente, no solo respecto del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, sino también en relación con instrumentos de planeación de carácter parcial y específico que inciden directamente en el área de estudio.

En este sentido:

- El Plan Parcial del Centro Urbano establece directrices orientadas a la consolidación e intensificación del suelo urbano en zonas estratégicas, lo cual resulta compatible con el incremento del CUS en un entorno con infraestructura instalada.
- El Corredor Urbano de Movilidad “Chuvíscar”, como parte de la estructura urbana definida en el PDU 2040, promueve la optimización del uso del suelo, la conectividad y la integración funcional del territorio, lo que sustenta la viabilidad de incrementar la intensidad del aprovechamiento en su ámbito de influencia.

- El Programa Maestro San Felipe identifica al área como un sector con potencial de densificación, regeneración urbana y aprovechamiento de predios subutilizados, promoviendo esquemas de desarrollo de mayor intensidad y uso mixto.

Asimismo, el proyecto cuenta con autorización emitida por la Secretaría de Cultura del Estado de Chihuahua en materia de patrimonio cultural, mediante la cual se determinó que la intervención propuesta no genera afectación al contexto urbano ni a los bienes de valor patrimonial, lo que refuerza su compatibilidad con el entorno y su procedencia desde el punto de vista urbano y normativo.

De esta manera, la propuesta no solo se ajusta a la normatividad vigente, sino que se encuentra directamente alineada con la orientación estratégica de la planeación urbana en sus distintos niveles, lo cual refuerza su procedencia desde el punto de vista jurídico.

Asimismo, la modificación planteada cumple con el principio de proporcionalidad en el aprovechamiento del suelo, al no generar cargas adicionales desproporcionadas sobre la infraestructura urbana, los servicios públicos ni la red de movilidad existente, en virtud de que el predio se ubica en un entorno urbano consolidado con capacidad instalada suficiente.

En consecuencia, el incremento del CUS de 2.5 a 5.0 se configura como una medida jurídicamente procedente, técnicamente viable y urbanísticamente congruente, sin contravenir disposición normativa alguna ni afectar el interés público.

Determinación. Con base en lo anterior, se concluye que el incremento del CUS de 2.5 a 5.0:

- Es congruente con la planeación urbana vigente
- Se encuentra jurídicamente sustentado
- Responde a criterios de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible

Por lo tanto, la modificación propuesta resulta procedente desde el punto de vista técnico, jurídico y urbanístico.

10.4 No generación de externalidades negativas

El incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) propuesto no genera externalidades negativas significativas en el entorno urbano, en virtud de las condiciones existentes de infraestructura, movilidad y dinámica territorial previamente analizadas.

Movilidad

El desarrollo propuesto se inserta en un entorno con estructura vial jerarquizada y funcional, integrada por vialidades arteriales y primarias de alta capacidad, así como por sistemas de par vial que permiten la adecuada distribución del flujo vehicular.

Asimismo, la presencia de transporte público con cobertura directa y frecuencias constantes, incluyendo rutas urbanas y corredores troncales, contribuye a reducir la dependencia del vehículo particular.

En este contexto, el incremento del CUS no genera una sobrecarga en la red vial existente, sino que se integra dentro de un sistema que actualmente opera bajo condiciones de intensidad media a alta, con capacidad de absorción adicional.

Servicios

El entorno cuenta con infraestructura urbana disponible y factible, conforme a los dictámenes emitidos por los organismos operadores, incluyendo agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.

Las condicionantes establecidas corresponden a mecanismos ordinarios de adecuación técnica, en los que el desarrollador asume las obras complementarias necesarias, sin generar afectaciones al sistema general.

Adicionalmente, la existencia de una estructura económica consolidada, con presencia de comercio y servicios, permite absorber el incremento de intensidad sin generar presiones extraordinarias sobre los servicios urbanos.

Imagen urbana

El desarrollo propuesto, al sustentarse en un esquema de intensificación controlada y desarrollo vertical, resulta congruente con la evolución del entorno urbano, caracterizado por la consolidación de usos mixtos y la presencia de corredores urbanos activos.

Lejos de generar impactos negativos, la propuesta contribuye a:

- Mejorar la imagen urbana, mediante la sustitución o aprovechamiento de predios subutilizados
- Fortalecer la continuidad del tejido urbano
- Consolidar la vocación del área como zona de servicios y actividad económica

En este sentido, el proyecto se integra de manera armónica al entorno, sin generar alteraciones visuales o funcionales incompatibles con la zona.

Conclusión

Del análisis de los componentes de movilidad, servicios e imagen urbana, se concluye que el incremento del CUS de 2.5 a 5.0:

- No genera externalidades negativas significativas
- Es compatible con las condiciones actuales del entorno urbano
- Se integra de manera ordenada y funcional al sistema urbano existente

Por lo tanto, la modificación propuesta resulta viable desde la perspectiva de impacto urbano, sin comprometer la calidad, funcionalidad ni equilibrio del entorno.

10.5 Principio de proporcionalidad urbana

El incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) propuesto se apega al principio de proporcionalidad en el aprovechamiento del suelo, al no generar cargas adicionales desproporcionadas sobre la infraestructura urbana, los servicios públicos ni la red de movilidad existente.

Lo anterior se sustenta en que el predio:

- se localiza dentro de un área urbana consolidada,
- cuenta con factibilidad de servicios e infraestructura,
- se integra a una red vial con capacidad suficiente, y
- se inserta en un entorno con actividad económica intensiva ya existente.

En este sentido, el incremento solicitado no implica una exigencia extraordinaria al sistema urbano, sino un ajuste proporcional, razonable y compatible con las condiciones reales del entorno, conforme a los principios de planeación urbana y a la normatividad aplicable.

11. MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y CONDICIONANTES

Las siguientes medidas se plantean con el objetivo de garantizar la adecuada integración del proyecto al entorno urbano, conforme a los principios de proporcionalidad, viabilidad técnica y cumplimiento normativo.

Infraestructura

El desarrollo del proyecto deberá cumplir con las disposiciones técnicas establecidas por los organismos operadores de servicios, particularmente en materia de:

- Agua potable y alcantarillado sanitario, mediante la ejecución de las obras de conexión y, en su caso, ampliación de infraestructura conforme a los lineamientos de la JMAS.
- Energía eléctrica, a través de las adecuaciones requeridas por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) para garantizar el suministro conforme a la demanda del proyecto.

Las obras necesarias serán ejecutadas bajo los esquemas técnicos y administrativos aplicables, sin afectar la operación del sistema urbano existente.

Movilidad

En materia de movilidad, el proyecto deberá:

- Garantizar accesos vehiculares y peatonales conforme a la normatividad vigente.
- Considerar, en su caso, la incorporación de espacios de estacionamiento conforme a los requerimientos establecidos en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Implementar medidas de control de acceso y circulación interna que eviten afectaciones a la vialidad pública.

Estas acciones permitirán mantener la funcionalidad de la red vial existente y una adecuada integración del proyecto al entorno.

Operación del proyecto

Durante la operación del proyecto, se deberán observar las siguientes consideraciones:

- Cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de uso de suelo y funcionamiento de actividades.
- Manejo adecuado de residuos sólidos urbanos conforme a las disposiciones municipales.

- Control de emisiones de ruido y operación en horarios compatibles con el entorno urbano.
- Respeto a las disposiciones técnicas relacionadas con infraestructura existente, incluyendo la franja de protección del ducto de gas natural (ECOGAS) en caso de ser aplicable.

Conclusión de mitigación

Las medidas señaladas corresponden a condicionantes técnicas ordinarias, aplicables a cualquier desarrollo urbano dentro del municipio, por lo que no representan una carga extraordinaria ni una limitante para la viabilidad del proyecto.

En este sentido, el desarrollo propuesto puede integrarse de manera adecuada al entorno urbano, cumpliendo con las disposiciones normativas y garantizando su operación funcional.

12. CONCLUSIONES

Derivado del análisis integral contenido en el presente Estudio de Planeación Urbana, se concluye lo siguiente:

Viabilidad técnica

El predio objeto del estudio se localiza dentro de un área urbana consolidada, con infraestructura instalada, conectividad suficiente y una dinámica funcional activa, caracterizada por la presencia de comercio, servicios y equipamiento urbano.

Se acredita la factibilidad de servicios básicos, incluyendo agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, conforme a los dictámenes emitidos por los organismos operadores, así como la existencia de una red vial jerarquizada con capacidad suficiente para soportar el incremento de intensidad del aprovechamiento del suelo.

Asimismo, el entorno presenta condiciones de movilidad, accesibilidad y cobertura de transporte público adecuadas, así como niveles de riesgo bajos y controlados, compatibles con el desarrollo urbano propuesto.

En este sentido, el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 a 5.0 se considera técnicamente viable, al no generar afectaciones a la funcionalidad del sistema urbano.

Viabilidad jurídica

Desde el punto de vista normativo, la propuesta se encuentra debidamente sustentada en el marco jurídico aplicable.

En términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde al municipio la regulación del uso, destino e intensidad del suelo, facultad que se desarrolla en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, particularmente en su artículo 77, que permite la modificación de parámetros urbanísticos bajo criterios de congruencia y viabilidad técnica.

Asimismo, la propuesta se apegas al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, al promover la densificación urbana, el aprovechamiento eficiente del suelo y la consolidación de áreas urbanas.

En consecuencia, la modificación solicitada se considera jurídicamente procedente, al cumplir con los principios de legalidad, seguridad jurídica y proporcionalidad en el aprovechamiento del suelo.

Procedencia de la modificación

El incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 a 5.0:

- No genera impactos negativos significativos en la infraestructura, movilidad, servicios ni estructura urbana.
- Se integra de manera ordenada y funcional al entorno existente.
- Es compatible con la vocación urbana del área.
- Se sustenta en la capacidad instalada y en la dinámica territorial existente.

Asimismo, la propuesta no implica modificación de la estructura vial primaria ni de los límites del centro de población, por lo que se encuadra dentro de los supuestos de Modificación Menor, conforme a la normatividad aplicable.

Determinación final

Con base en lo anterior, se determina que el incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 a 5.0 para el predio objeto del presente estudio es:

- Técnicamente viable
- Jurídicamente procedente
- Urbanísticamente compatible

Asimismo, el proyecto cuenta con validaciones emitidas por autoridades competentes en materias clave para el desarrollo urbano, incluyendo infraestructura, movilidad y patrimonio cultural, habiéndose determinado que no genera afectaciones al entorno ni a los bienes de valor patrimonial, lo que refuerza de manera integral su compatibilidad con la estructura urbana existente.

En consecuencia, la modificación propuesta resulta congruente con la planeación urbana vigente y procedente para su autorización por parte de la autoridad municipal competente, al no advertirse impedimentos técnicos, jurídicos ni urbanos que la restrinjan.



13. INSTRUMENTACIÓN

La implementación de la modificación al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y del desarrollo propuesto se llevará a cabo conforme a los mecanismos administrativos, técnicos y normativos establecidos por la autoridad municipal competente.

Instrumentos administrativos

La autorización de la modificación se gestionará mediante el procedimiento correspondiente ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, con la intervención técnica del Instituto de Planeación Integral (IMPLAN) y, en su caso, su validación final por el H. Ayuntamiento (Cabildo).

Instrumentos técnicos

El desarrollo del proyecto se sujetará a:

- La elaboración y, en su caso, autorización del proyecto arquitectónico y urbano correspondiente.
- El cumplimiento de los parámetros urbanísticos autorizados, incluyendo el CUS aprobado.
- La ejecución de las obras de infraestructura necesarias conforme a las factibilidades emitidas por JMAS y CFE.

Instrumentos normativos

El proyecto deberá cumplir con:

- El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040
- El Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
- Las disposiciones aplicables en materia de protección civil, medio ambiente y servicios urbanos

Ejecución y seguimiento

La ejecución del proyecto se realizará bajo la supervisión de los profesionales responsables y las autoridades competentes, asegurando el cumplimiento de las condicionantes técnicas que, en su caso, se establezcan durante el proceso de autorización.

Conclusión de instrumentación

La modificación propuesta cuenta con una ruta clara de implementación, mediante instrumentos administrativos, técnicos y normativos definidos, lo que garantiza su viabilidad operativa y su adecuada integración al sistema urbano.

En este sentido, la autorización del incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) resulta congruente con las condiciones de capacidad instalada existentes y con los principios de planeación urbana vigentes, orientados al aprovechamiento eficiente del suelo urbano en áreas consolidadas, evitando restricciones injustificadas a su desarrollo racional.

Instrumentación para la implementación de la modificación del CUS

Componente	Descripción	Alcance
Instrumentos administrativos	Tramitación de la modificación del CUS ante la autoridad competente	Gestión ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología (DDUE), revisión técnica por IMPLAN y, en su caso, autorización por Cabildo
Instrumentos técnicos	Desarrollo del proyecto conforme a parámetros autorizados	Elaboración del proyecto arquitectónico y urbano, cumplimiento del CUS aprobado y ejecución de obras conforme a factibilidades de JMAS y CFE
Instrumentos normativos	Marco legal aplicable al desarrollo del proyecto	Cumplimiento del PDU 2040, Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible y disposiciones en materia de protección civil, medio ambiente y servicios urbanos
Infraestructura	Adecuación y conexión a redes de servicios	Ejecución de obras complementarias para agua potable, alcantarillado y energía eléctrica conforme a requerimientos de organismos operadores
Ejecución y seguimiento	Supervisión del cumplimiento del proyecto	Desarrollo bajo supervisión técnica y cumplimiento de condicionantes establecidas por la autoridad
Resultado esperado	Implementación de la modificación urbana	Integración del proyecto al entorno urbano de manera ordenada, funcional y conforme a la normatividad vigente

Fuente propia

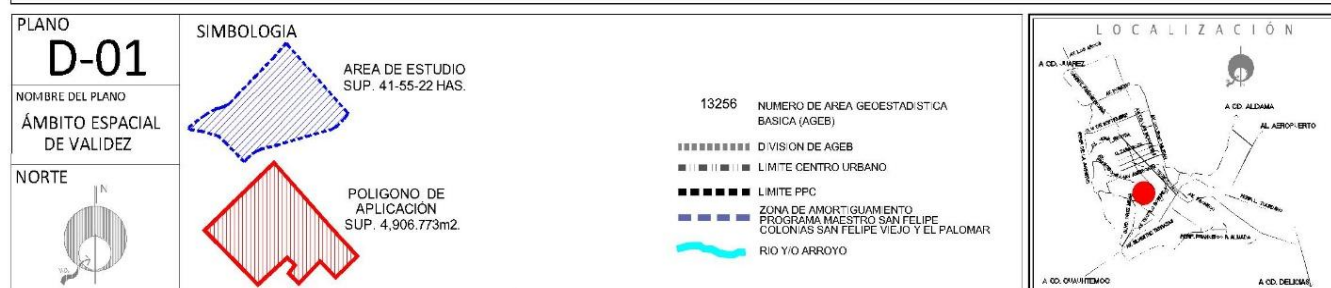
14. ANEXO GRÁFICO

Planos de diagnóstico

D 01	Ámbito espacial de validez de la modificación
D 02	Ubicación del predio
D 03	Polígono de actuación
D 04	Usos de Suelo PDU 2040 y PPC
D 05	Equipamiento Urbano
D 06	Estructura Vial
D 07	Secciones Viales
D 08	Secciones Viales
D 09	Infraestructura Agua Potable
D 10	Infraestructura Drenaje Sanitario
D 11	Infraestructura Energía Eléctrica

Planos de estrategia

E 01	Estrategia CUS 5.0
------	--------------------





CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA

PLANO

D-02

NOMBRE DEL PLANO

UBICACION
DEL PREDIO

NORTE



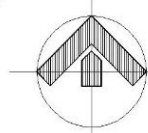
SIMBOLOGIA



POLIGONO DE APLICACIÓN
SUP. 4,906.773m2.

LOCALIZACIÓN





POLIGONO DE ACTUACION

Nombre del Propietario :

INMOBILIARIA DECHIHUA, S.A. DE C.V.

Plano de :

LOTE DE TERRENO

Superficie de Terreno :

SUP. TERRENO = 4,906.773 m²

SUP. CONST. = 0.0 m².

Ubicación :

**AVENIDA INDEPENDENCIA NO 1101,
ESQUINA CON CALLE AGUSTIN ESCUDERO**

Clave Catastral :

099-008-008

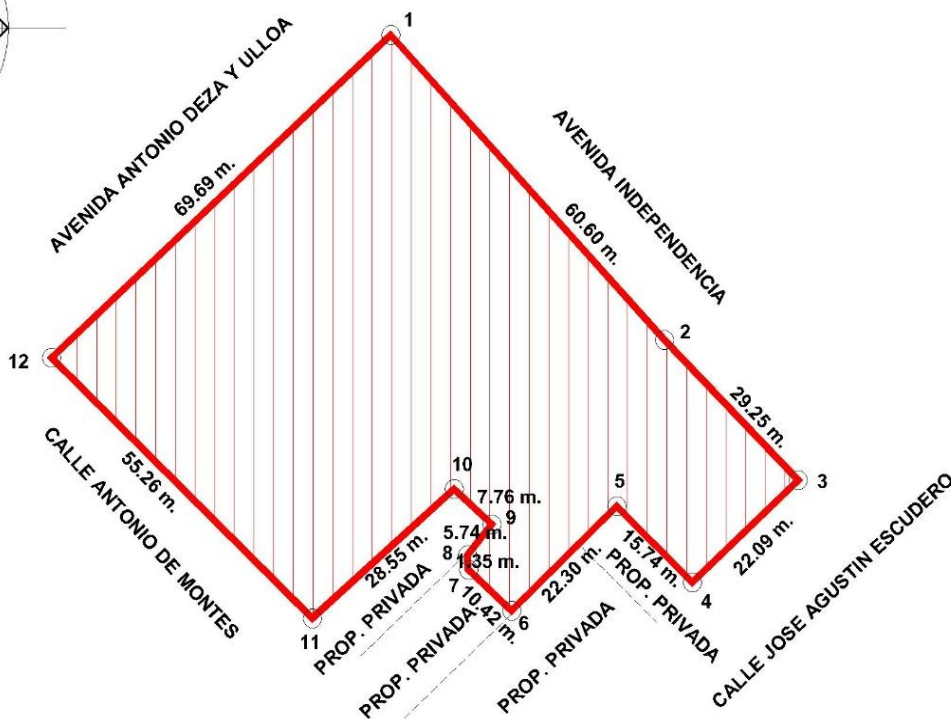
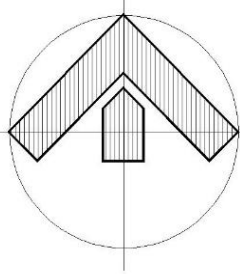
COLONIA :

SECTOR JOSE AGUSTIN ESCUDERO SECTOR 5, COLONIA VICENTE GUERRERO

Escala :

SIN/ESCALA

Clave Catastral Estandar : **08-001-019-00-0001-099-008-00008-00-0000**



CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA

PLANO

D-03

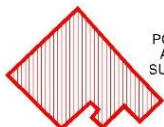
NOMBRE DEL PLANO

**POLIGONO DE
ACTUACION**

NORTE



SIMBOLOGIA



POLIGONO DE
APLICACION
SUP. 4,906.773m².

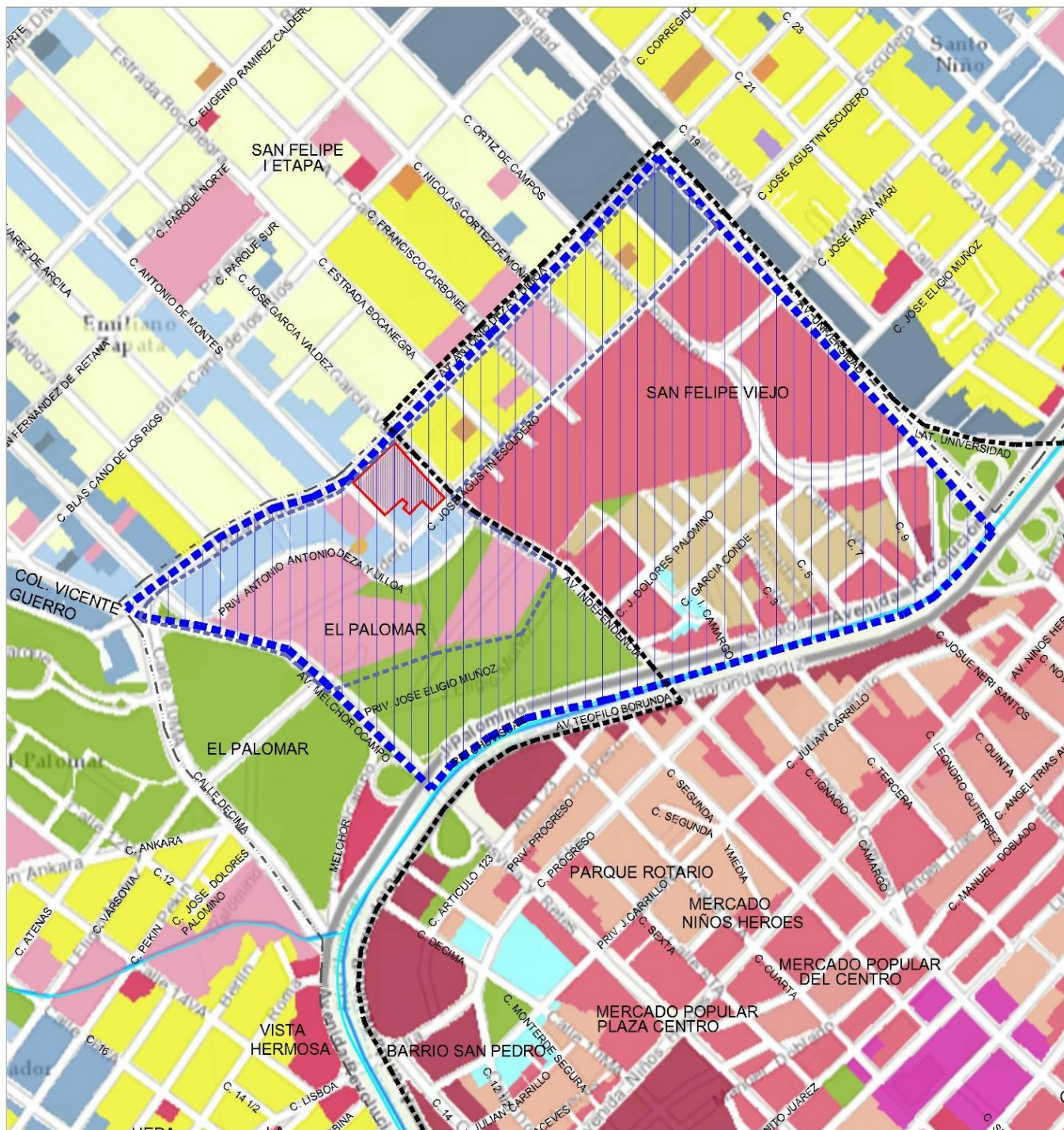
CUADRO DE CONSTRUCCION

EST.	PV.	RUMBO	DISTANCIA	CONDADANCIA
1	2	S 42° 16' 24" E	60.60	AV. INDEPENDENCIA
2	3	S 44° 07' 10" E	29.25	AV. INDEPENDENCIA
3	4	S 45° 15' 56" W	22.09	CALLE JOSE AGUSTIN ESCUDERO
4	5	N 44° 25' 05" W	15.74	PROPIEDAD PRIVADA
5	6	S 44° 22' 04" W	22.30	PROPIEDAD PRIVADA
6	7	N 46° 16' 23" W	10.42	PROPIEDAD PRIVADA
7	8	N 08° 17' 43" E	1.35	PROPIEDAD PRIVADA
8	9	N 44° 21' 44" E	5.74	PROPIEDAD PRIVADA
9	10	N 49° 14' 52" W	7.76	PROPIEDAD PRIVADA
10	11	S 44° 32' 10" W	28.55	PROPIEDAD PRIVADA
11	12	N 45° 08' 13" W	55.26	CALLE ANTONIO DE MONTES
12	1	N 44° 54' 41" E	69.69	AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA

SUPERFICIE=4,906.773 m²

LOCALIZACION





CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA

PLANO D-04

NOMBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO
PDU 2040 Y PPC

NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUP. 41.55-22 HAS.

POLIGONO DE APLICACION
SUP. 4,906.773m2.

**USOS SUELO PDU 2010
SEPTIMA ACTUALIZACION 2021**

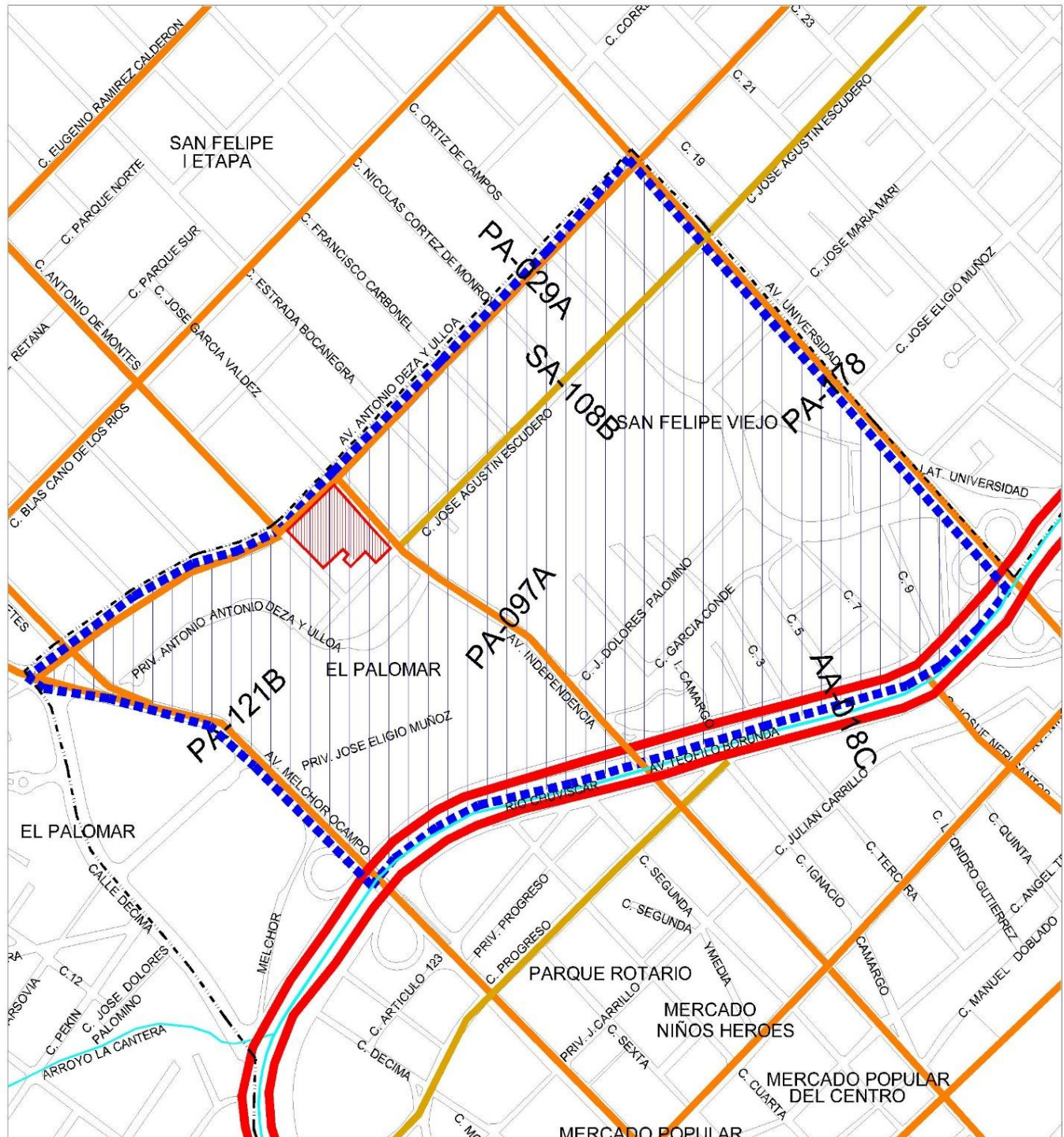
- HABITACIONAL H25
- HABITACIONAL H45
- HABITACIONAL H60
- EQUIPAMIENTO URBANO
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO BAJO CUS 25
- MIXTO INTENSO
- RIO Y/O ARROYO

USOS SUELO PPC

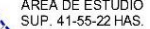
- VIVENDA SERVICIOS PROFESIONALES
- CORREDOR IMPACTO MEDIO
- CORREDOR IMPACTO ALTO
- NODO BARRIAL
- RECREACION Y DEPORTE
- LIMITE CENTRO URBANO
- LIMITE PPC
- ZONA DE AMORTIGUAMIENTO PROGRAMA MAESTRO SAN FELIPE COLONIAS SAN FELIPE VIEJO Y EL PALOMAR

LOCALIZACION





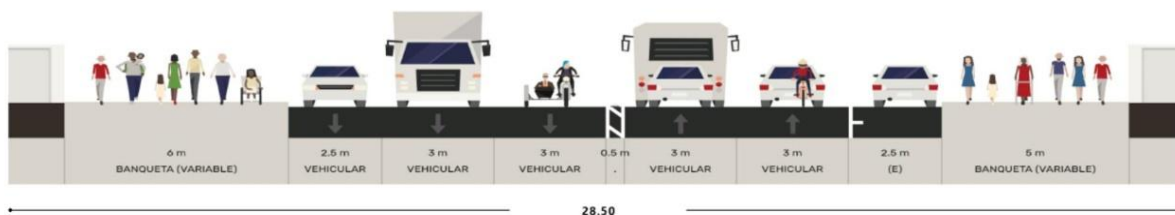
CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA

PLANO D-06 NOMBRE DEL PLANO ESTRUCTURA VIAL NORTE 	SIMBOLOGIA  AREA DE ESTUDIO SUP. 41-55-22 HAS.  POLIGONO DE APLICACION SUP. 4.906.773m2.	 ARTERIAL ACTUAL  PRIMARIA ACTUAL  SECUNDARIA ACTUAL  RIO Y/O ARROYO	LOCALIZACION 
--	---	--	---

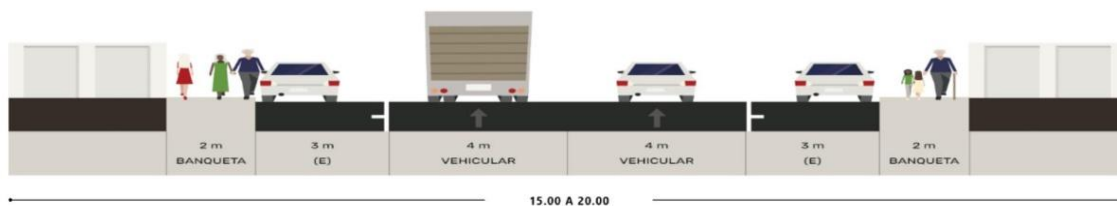
SECCIONES VIALES

PROGRAMA SECTORIAL METROPOLITANO DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD SOSTENIBLE DE CHIHUAHUA

PA-029A PRIMARIA ACTUAL- AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA



SA-108B SECUNDARIA ACTUAL CALLE JOSE AGUSTIN ESCUDERO



AA-018C ARTERIA ACTUAL AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ



CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA

PLANO

D-07

NOMBRE DEL PLANO

SECCIONES VIALES

NORTE



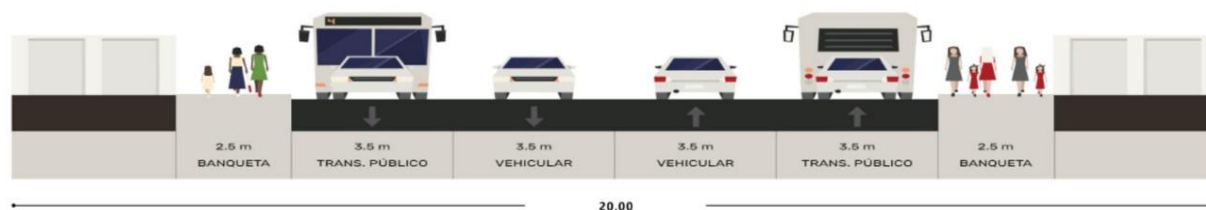
SECCIONES VIALES

PROGRAMA SECTORIAL METROPOLITANO DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD SOSTENIBLE DE CHIHUAHUA

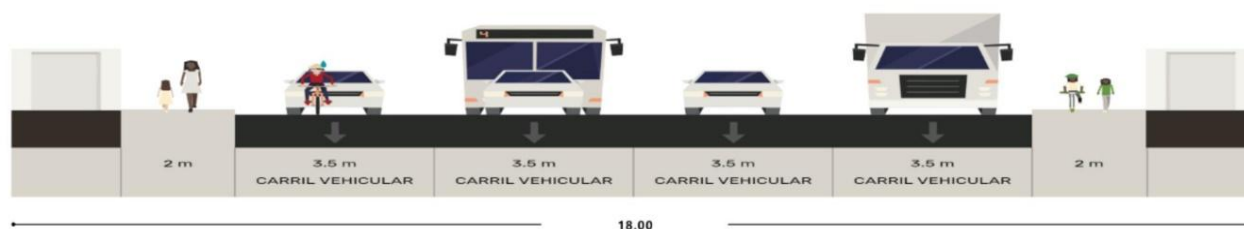
PA-178 PRIMARIA ACTUAL AV. UNIVERSIDAD



PA-097A PRIMARIA ACTUAL AV. INDEPENDENCIA



PA-121B AV. MELCHOR OCAMPO MANZO



CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA

PLANO

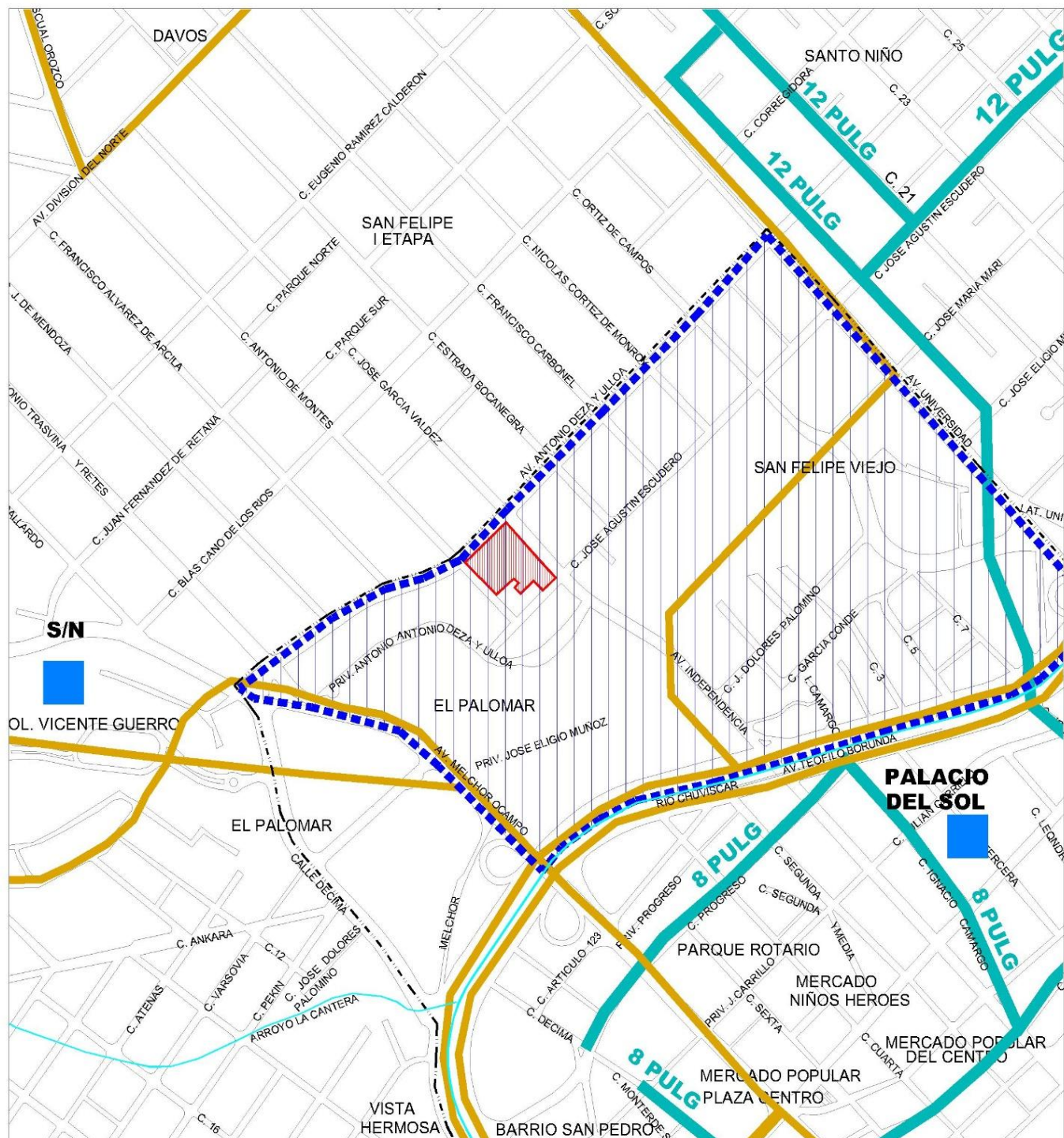
D-08

NOMBRE DEL PLANO

SECCIONES VIALES

NORTE





CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA

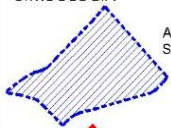
PLANO
D-09

NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA
AGUA POTABLE

NORTE



SIMBOLOGIA



AREA DE ESTUDIO
SUP. 41.55-22 HAS.



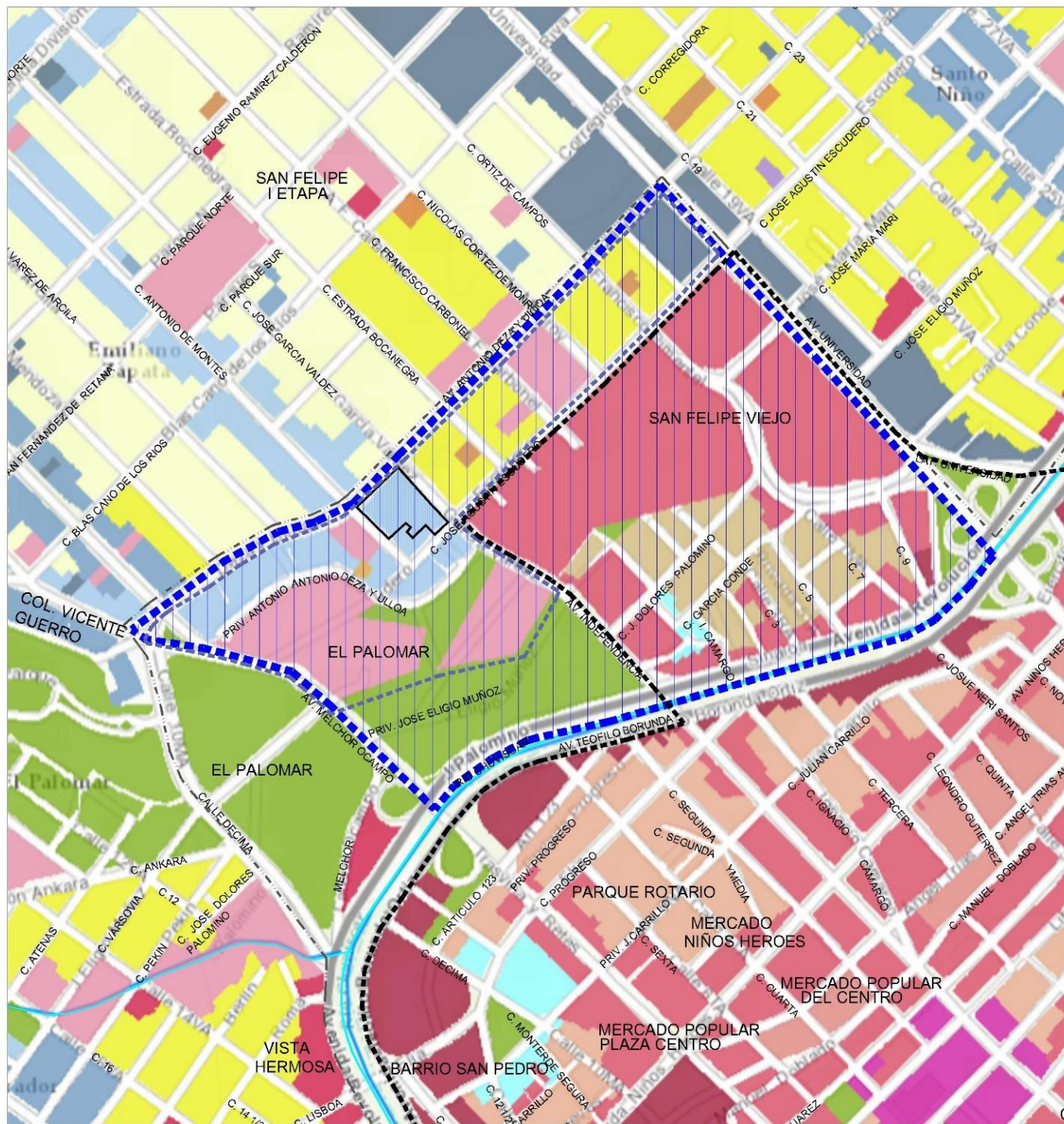
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUP. 4.906.773m2.

- POZO
- LÍNEA POTABLE
- DIAMETRO DE LA LÍNEA DE AGUA POTABLE
- AREA DE INFLUENCIA
- RIO Y/O ARROYO









CC 099-008-008 TORRE INDEPENDENCIA

PLANO E-01	SIMBOLOGIA	USOS SUELO PDU 2010 SEPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024	USOS SUELO PPC	LOCALIZACIÓN
NOMBRE DEL PLANO ESTRATEGIA CUS 5	 ÁREA DE ESTUDIO SUP. 41-55-22 HAS.	 HABITACIONAL H25  HABITACIONAL H45  HABITACIONAL H60  EQUIPAMIENTO URBANO  COMERCIO Y SERVICIOS  MIXTO BAJO CUS 5  MIXTO INTENSO  RÍO YIO ARROYO	 VIVIENDA SERVICIOS PROFESIONALES  CORREDOR IMPACTO MEDIO  CORREDOR IMPACTO ALTO  NODO BARRIAL  RECREACIÓN Y DEPORTE  LÍMITE CENTRO URBANO  LÍMITE PPC  ZONA DE AMORTIGUAMIENTO PROGRAMA MAESTRO SAN FELIPE COLONIAS SAN FELIPE VIEJO Y EL PALOMAR	
NORTE 	 POLIGONO DE APLICACIÓN SUP. 4.906.773m2 MIXTO BAJO CUS 5			

15. BIBLIOGRAFÍA

Marco jurídico federal

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Diario Oficial de la Federación, última reforma vigente.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Diario Oficial de la Federación, última reforma vigente.

Marco jurídico estatal

- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, última reforma vigente.

Marco normativo municipal

- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, última reforma vigente.
- Reglamento de Ecología del Municipio de Chihuahua. Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, 05 de septiembre de 2018, última reforma 20 de junio de 2022.

Instrumentos de planeación

- Municipio de Chihuahua. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización. Chihuahua: H. Ayuntamiento de Chihuahua, 2024.

Información estadística y geoespacial

- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Censo de Población y Vivienda 2020. Aguascalientes: INEGI, 2020.
- Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN Chihuahua). Sistema de Información Geográfica (GEO IMPLAN) y cartografía urbana oficial. Chihuahua, consulta 2026.

Gestión de riesgos

- Municipio de Chihuahua. Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua. Chihuahua: Coordinación Municipal de Protección Civil, última versión disponible.

16. CRÉDITOS



AUTORIDADES MUNICIPALES

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

PROPIETARIO Y PROMOTOR
Inmobiliaria DECHIHUA S.A. de C.V.



RESPONSABLE TÉCNICO
Arq. Ana Evelia Zamora Fierro
Director Responsable en Urbanismo No. 08

Chihuahua, Chih., a abril de 2026.

SIN TEXTO