

*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 10 de septiembre de 2022.

**No. 73**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 188/2022**

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

### **ACUERDO 188/2022**

**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 trece de julio del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Berlín 1600**", para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios Tipo 2, con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 a 0.85, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Berlín número 1600 de la colonia Mirador de esta ciudad, con superficie de **500.00** metros cuadrados

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

D A D O en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintitrés días del mes de agosto del año dos mil veintidós.

**LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.**

**Secretaría del  
H. Ayuntamiento  
S.O. 14/2022**

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 13 de julio del año 2022, dentro del punto número cinco del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el Arq. Jerardo Gutiérrez Coronado, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Berlín 1600", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios Tipo 2, con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) 0.75 a 0.85, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Berlín número 1600 de la Colonia Mirador de esta ciudad, con superficie de 500.00 m<sup>2</sup>...Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, 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 Arq. Jerardo Gutiérrez Coronado, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Berlín 1600", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios Tipo 2, con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 a 0.85, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Berlín número 1600 de la colonia Mirador de esta ciudad, con superficie de 500.00 m<sup>2</sup>.

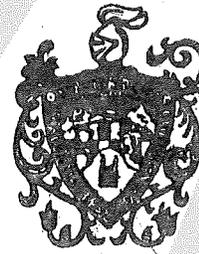
**TERCERO.** Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de 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 catorce días del mes de julio del año dos mil veintidós.

**El Secretario**



**Lic. Santiago De la Peña Grajeda.**



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"PREDIO BERLÍN 1600"

## H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo de la solicitud presentada por el **Arq. Jerardo Gutiérrez Coronado** en su carácter de propietario del predio, en la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Berlín 1600**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios Tipo 2, con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Berlín número 1600 de la Colonia Mirador de esta ciudad, con una superficie de 500.00 metros cuadrados.

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 21 de febrero de 2021, signado por el **Arq. Jerardo Gutiérrez Coronado** en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Berlín 1600**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios Tipo 2, con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 a 0.85, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Berlín número 1600 de la Colonia Mirador de esta ciudad, con una superficie de 500.00 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Berlín 1600**", 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 curso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha 21 de febrero de 2021, signada por el Arq. Jerardo Gutiérrez Coronado, en su carácter de propietario del predio;

2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,449** de fecha 2 de diciembre de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Antolini, Notario Público número 1 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron, a efecto de celebrar un contrato de compraventa, por una parte los señores Higinio Aguirre Macías y Raquel López Valles como la parte vendedora y, por la otra, el señor Jerardo Gutiérrez Coronado, como la parte compradora, sobre el lote de terreno urbano número 6 ubicado en la Calle Berlín en la Colonia Mirador de esta ciudad, con superficie de 500.00 metros cuadrados, la cual obra inscrita bajo el folio real 1031936, inscripción 91 del Libro 6808 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
3. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre de Jerardo Gutiérrez Coronado, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contiene el instrumento de planeación;
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2022-6014** de fecha 21 de junio de 2022, expedido por Tesorería Municipal;
6. **Copia simple del certificado de pago por revisión 2022-2640**, de fecha 21 de febrero de 2022, expedido por la Tesorería Municipal;
7. **Oficio DASDDU/080/2022** de fecha 1 de marzo de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicitó al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana denominado "Predio Berlín 1600";
8. **Oficio 103/2022** de fecha 24 de marzo de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, el cual remite observaciones técnicas para que estén en consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
9. **Copia simple del oficio DASDDU/185/2021** de fecha 20 de abril de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicitó al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana, solicitando se especifique si el estudio es procedente o no procedente;
10. **Oficio 163/2022** de fecha 26 de abril de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
11. **Oficio DASDDU/108/2022** de fecha 14 de marzo de 2022, 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 Colonia Mirador;
12. **Oficio SOC/083/2022** de fecha 23 de marzo de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, a través de la Subdirección

de Organización Ciudadana, en el que informa que de acuerdo al cuadrante especificado de la Colonia Mirador, no se cuenta con comités constituidos;

13. **Oficio DASDDU/157/2022** de fecha 5 de abril de 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicito a la Subsecretaría Jurídica, la publicación del edicto del Estudio de Planeación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/0058/2022** de fecha 26 de abril de 2022; emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del edicto del Estudio de Planeación;
15. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 4 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 9 de junio de 2022, encontrándose presentes los Regidores Joceline Vega Vargas, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
16. **Oficio DASDDU/369/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 28 de junio de 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios tipo 2, con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 a 0.85;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/369/2022 de fecha 28 de junio de 2022, 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 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 4 celebrada el día 9 de junio de 2022, en la cual se aprobó el Estudio de Planeación por unanimidad de votos.

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

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; 18, 19, 20, 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones aplicables, así como la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se

autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Berlín 1600", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios Tipo 2, con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 a 0.85, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Berlín número 1600 de la Colonia Mirador de esta ciudad, con una superficie de 500.00 metros cuadrados, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### D I C T A M E N

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por el Arq. Jerardo Gutiérrez Coronado, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Berlín 1600", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios Tipo 2, con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 a 0.85, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Berlín número 1600 de la Colonia Mirador de esta ciudad, con superficie de 500.00 metros cuadrados.

**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.

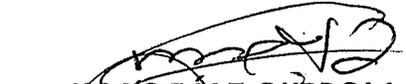
Así lo acordaron y firman los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal Guadalupe, a los 13 días del mes de julio del año 2022.

**ATENTAMENTE:**  
**LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**JOCELINE VEGA VARGAS**  
**REGIDORA PRESIDENTA**

  
**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**  
**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ**  
**REGIDOR VOCAL**  
**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA**  
**REGIDORA VOCAL**  
**NADIA HANOI AGUILAR GIL**  
**REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL ARQ. JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO BERLÍN 1600", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 2, CON EL INCREMENTO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) DE 0.75 A 0.85, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE BERLÍN NÚMERO 1600 DE LA COLONIA MIRADOR DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 500.00 METROS CUADRADOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO No. DASDDU/369/2022**  
V.T. S/N

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.  
P R E S E N T E.**

Chihuahua, Chih., 28 de junio de 2022

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del C. Jerardo Gutiérrez Corondo propietario del predio ubicado en la Calle Berlín No. 1600 esquina con Calle 16ª , clave catastral 119-010-013 en la Colonia Mirador de esta ciudad, con una superficie de **500.00m2.**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Berlín 1600”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Comercio y Servicios Tipo 2 de un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.75, con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85.**

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

#### **ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/080/2022 de fecha 1 de marzo de 2022** y el **Oficio No. DASDDU/185/2022 de fecha 20 de abril de 2022** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Berlín 1600”**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficios 103/2022 de fecha 24 de marzo de 2022 y Oficio 163/2022 de fecha 26 de abril de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite al dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Berlín 1600”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/108/2022 de fecha 14 de marzo de 2022** 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. SOC/083/2022 de fecha 23 de marzo 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/157/2022 de fecha 05 de abril de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, donde 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 Chuvistar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0058/2022 de fecha 26 de abril de 2022** 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 aviso del estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Berlín 1600"**, fue presentado en la **Cuarta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **9 de junio del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Comercio y Servicios Tipo 2 de un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.75, con el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85.**

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 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 propietario del predio.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
4. Oficio No. DASDDU/080/2022 de fecha 01 de marzo de 2022 y Oficio No. DASDDU/185/2022 de fecha 20 de abril de 2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio 103/2022 de fecha 24 de marzo de 2022 y oficio 163/2022 de fecha 26 de abril de 2022 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/108/2022 de fecha 14 de marzo de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. SOC/083/2022 de fecha 23 de marzo de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

8. Oficio No. DASDDU/157/2022 de fecha 05 de abril de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/0058/2022 de fecha 26 de abril de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Cuarta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 09 de junio de 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado **"Berlín 1600"**.
12. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. Copia simple del comprobante del pago del predial.

ATENTAMENTE



DR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA  
DIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA

**ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETÍ** **ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

## ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

---

# BERLÍN 1600

PROMOTOR:

ARQ. JERARDO GUTIÉRREZ CORONADO

CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

CLAVE DE ESTUDIO: 2021-05 CUS BERLIN 1600  
FEBRERO 2022

**INDICE**

<b>A. ANTECEDENTES</b> .....	
I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA .....	
<b>B. INTRODUCCIÓN</b> .....	
<b>C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA</b> .....	
I. PROCESO DE APROBACIÓN .....	
II. ÁMBITO FEDERAL .....	
1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos .....	
2. Ley De Planeación .....	
3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano .....	
4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente .....	
III. ÁMBITO ESTATAL .....	
1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua .....	
2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua .....	
3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua .....	
4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua .....	
5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua .....	
IV. ÁMBITO MUNICIPAL .....	
1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua .....	
<b>D. ALCANCES</b> .....	
I. ALCANCE GENERAL .....	
II. ALCANCE LEGAL .....	
III. ALCANCE TERRITORIAL .....	
1. Definición Del Área De Estudio .....	
2. Definición Del Área De Aplicación .....	
IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN .....	
<b>E. DIAGNÓSTICO</b> .....	
I. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO .....	
1. Ámbito Regional .....	
2. Ámbito Urbano .....	
3. Ámbito De Influencia .....	
II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA .....	
III. ESTRUCTURA URBANA .....	
1. Zonificación Primaria .....	
2. Zonas Homogéneas .....	
3. Zonificación Secundaria .....	
4. Organización Espacial .....	
5. Núcleos De Actividad .....	
6. Corredores Urbanos .....	
IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO .....	
1. Análisis Demográfico .....	
2. Análisis Económico .....	
3. Valores Del Suelo .....	
V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL .....	
1. Clima .....	
2. Topografía Y Orografía .....	
3. Vegetación .....	
4. Hidrología .....	
5. Agua Subterránea .....	
6. Composición Del Suelo .....	
7. Paisaje Natural .....	

VI.	ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO .....	
1.	Vivienda.....	
2.	Comercio Y Servicios .....	
3.	Equipamiento .....	
4.	Industria.....	
5.	Predios Baldíos Y Reserva Territorial.....	
6.	Estructura Vial .....	
a)	Av. Teofilo Borunda .....	
b)	Blvd. Antonio Ortiz Mena .....	
c)	Av. Mirador .....	
d)	Calle 24.....	
e)	Calle Lisboa .....	
f)	Avenida de la Cantera (Sección 245 – 245A') .....	
g)	Calle Antonio Deza y Ulloa (Sección 352 – 352') .....	
h)	Calle Berlín.....	
i)	Calle 16ª.....	
7.	Transporte Público .....	
a)	Infraestructura de Agua Potable .....	
b)	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario .....	
c)	Infraestructura de Drenaje Pluvial .....	
d)	Infraestructura Eléctrica.....	
e)	Infraestructura de Gas.....	
8.	Riesgos Y Vulnerabilidad.....	
a)	Geológicos .....	
b)	Hidrometeorológicos.....	
c)	Antropogénicos.....	
VII.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....	
<b>F.</b>	<b>NORMATIVO .....</b>	
I.	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN .....	
1.	Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024.....	
2.	Plan Estatal De Desarrollo 2017-2021 .....	
3.	Plan Municipal De Desarrollo 2018-2021.....	
4.	Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.....	
a)	Objetivos .....	
b)	Políticas de Desarrollo. ....	
c)	Usos de Suelo.....	
II.	OBJETIVOS GENERALES.....	
III.	OBJETIVOS PARTICULARES.....	
IV.	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN .....	
1.	Normatividad Sedesol .....	
a)	Sistema Normativo de Equipamiento Urbano .....	
b)	Manual de Diseño Geométrico de Vialidades .....	
2.	Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano .....	
3.	Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente.....	
4.	Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano .....	
5.	Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua .....	
c)	Gestión Ambiental.....	
d)	Política Ambiental .....	
e)	Política Ambiental .....	
f)	Ordenamiento Ecológico .....	
g)	Criterios Ecológicos.....	
h)	Impacto Ambiental .....	
6.	Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua.....	

7.	Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040 .....	
i)	Lineamientos PDU 2040.....	
j)	Estructura Urbana.....	
k)	Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.....	
l)	Vialidad .....	
m)	Infraestructura.....	
n)	Usos, Reservas y Destinos.....	
<b>G.</b>	<b>ESTRATEGIA URBANA.....</b>	
I.	ESTRATEGIA GENERAL.....	
II.	ESTRATEGIA PARTICULAR.....	
1.	Modelo De Desarrollo .....	
2.	Enfoque Inmobiliario .....	
3.	Formación De Núcleos De Actividad.....	
4.	Políticas De Desarrollo .....	
a)	Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.....	
b)	La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo. ....	
c)	La Protección Ambiental. ....	
d)	El Desarrollo Económico y la Competitividad.....	
5.	Zonificación Secundaria. ....	
6.	Infraestructura .....	
a)	Agua Potable y Drenaje Sanitario.....	
b)	Energía Eléctrica .....	
c)	Drenaje Pluvial.....	
7.	Movilidad.....	
d)	Av. Teófilo Borunda.....	
e)	Bld. Antonio Ortiz Mena.....	
III.	SÍNTESIS DE LA PROPUESTA .....	
<b>H.</b>	<b>INSTRUMENTAL.....</b>	
I.	CORRESPONSABILIDAD .....	
<b>I.</b>	<b>ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....</b>	
<b>J.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	
<b>K.</b>	<b>CRÉDITOS .....</b>	
<b>L.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	

## A. ANTECEDENTES

Tras los impulsos al desarrollo urbano promovidos por la autoridad a través del Congreso del Estado de Chihuahua mediante la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado y el Sistema de Planeación Urbana que de ella emana; y en particular las instancias municipales como el Instituto Municipal de Planeación y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se han puesto en vigencia los instrumentos del control del desarrollo urbano necesarios, siendo el Plan Director De Desarrollo Urbano 2040 el documento rector de dicha ordenación a nivel Ciudad, este instrumento territorializa sus condicionantes en el concepto de uso de suelo, que es una descripción de las condiciones, libertades y regulaciones a las que se sujeta cada uno de los predios o zonas, el cual lo caracteriza de acuerdo a su vocación, giro, o interés público o particular.

En casos donde la promoción de algunas zonas o predios por parte de particulares o entidades públicas haga del interés su cambio del giro, uso o destino, la Ley prevé el mecanismo de cambio de uso de suelo por otro compatible, mediante la figura de Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, con la finalidad de que los desarrollos garanticen un bajo impacto ambiental y urbano basados en la descripción de los aspectos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) que son sujetos a aprobación en base del Reglamento y al PDU 2040; y en elementos cualitativos (diseños arquitectónicos, presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) los cuales son sujetos a revisión discrecional apoyada también en el PDU 2040, con la observancia de la compatibilidad de usos y la convivencia social.

Para el caso particular que nos ocupa, estos lineamientos se convierten en requisitos indispensables para la autorización del cambio de uso de suelo y posteriormente permitir las autorizaciones de construcción, operación u otras que de él emanen.

El predio en análisis se constituye como un vacío urbano al interior de la Colonia Mirador en la zona centro de la ciudad. A lo largo del tiempo, la colonia y el sector en que se ubica se han venido desarrollando con usos habitacionales y ha consolidado usos comerciales conformando zonas de usos mixtos que plantean la convivencia funcional entre diversos aprovechamientos del suelo y para el caso que nos ocupa, se promueve el cambio de uso de suelo sobre un predio urbano baldío promovido por Jerardo Gutiérrez Coronado el cual actualmente cuenta con uso habitacional con densidad H25. El cambio de uso se promueve en modalidad de Comercio y Servicios que tiende a consolidar mayor potencial productivo y económico en la zona, en particular de los corredores urbanos de la Av. Mirador y Av. Teófilo Borunda de los cuales tiene vínculo de cercanía.

## I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 23% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; el 97.2% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 2.8% en 331 localidades rurales. Todo lo anterior remarca la importancia de esta Ciudad y sus sectores en el ámbito regional.

Una de las estrategias que ofrece el sistema urbano estatal, es la de concentrar y promover ante inversionistas privados la realización de grandes proyectos urbanos que permitan alcanzar una mejor cobertura y una mayor calidad en los servicios, dando un mejor soporte a los programas de desarrollo económico. Es debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna, motor del desarrollo económico del Estado, que se debe prever su crecimiento armónico, tanto física como económica y socialmente, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazos, que vele por el interés y bienestar públicos.

Es por ello que el crecimiento de la Ciudad debe de ser encauzado de manera armónica y equilibrada, cubriendo las demandas de suelo, lo cual implica poner más énfasis en su correcto desarrollo urbano.

La zona central de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas e incremento de la habitabilidad en sectores que actualmente presentan fuertes grados de despoblamiento y que aprovechen el alto nivel de cobertura de servicios, comercio y equipamiento que presenta el sector, complementando y diversificando la oferta de vivienda y servicios en zonas centrales. El aprovechamiento de predios baldíos con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos consolidados pero susceptibles a la reconversión de usos de suelo, representa una política necesaria que requiere de propuestas específicas y puntuales para su implementación, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo económico y social en beneficio de nuestra ciudad.

Las vialidades jerárquicas de la zona como es el caso de la Av. Mirador y Av. Teófilo Borunda, se han ido consolidando en años recientes como importantes hitos de actividad económica de interés público, fomentadas en la vocación del suelo, la necesidad de disponer estratégicamente del potencial de predios subutilizados y de diversificar e intensificar la oferta de actividades y vivienda en esquemas compatibles con el sector que ocupan y que potencian su capacidad gracias a la necesaria consolidación de corredores urbanos mixtos y diversos que incrementan sus condiciones de habitabilidad representan una opción deseable la cual se ampara por instrumentos de planeación que regulen la adecuada convivencia de dichos esquemas con su entorno y fomentado al sector como un polo de desarrollo a actividades productivas reguladas y complementarias hacia las necesidades de la población habitante.

## B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Jerardo Gutiérrez Coronado, que pretende desarrollar un proyecto tendiente al giro atención a la salud en consultorios y clínica sobre un predio baldío de su propiedad adecuando y puntualizando su uso y aprovechamiento del suelo que le permite en marco de planeación actual aplicable, con el propósito de integrar un proyecto urbano integralmente conceptualizado, complementario a las necesidades de la zona y accesible al entorno comercial y habitacional que sustenta el desarrollo de la actividad en dicha localización. Lo anterior para obtener los permisos necesarios para el desarrollo de un proyecto urbano mediante los criterios estratégicos que emanen del presente instrumento; y en congruencia con las políticas de aprovechamiento de intensificación del aprovechamiento de predios para la consolidación de una ciudad compacta, integrada, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H25 establecido dentro del PDU 2040 a Comercio y Servicios Tipo 2 que le permita albergar actividades económicas en el sector terciario y complementarias planteadas en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, la accesibilidad de la zona y el impulso económico propio de los corredores urbanos a los cuales es próximo.

Esta propuesta se realiza sobre un predio urbanizado, constituido como baldío al interior de la mancha urbana en la zona central de la Ciudad de Chihuahua, mismo que es colindante a fraccionamientos habitacionales ya habilitados, a actividad industrial consolidada y con un entorno comercial de creciente presencia en la ciudad. Se anexa al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, su superficie y colindancias.

La localización con respecto a la ciudad y el área de influencia considerada en este estudio se muestra en el siguiente gráfico:

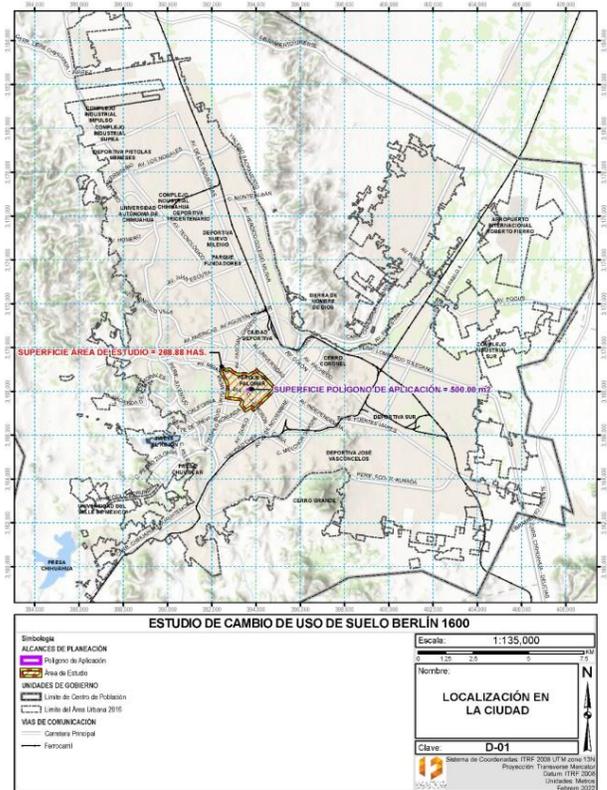


Fig. 1 Localización en la ciudad.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fuente: Elaboración propia.

## C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La formulación del presente estudio para la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 se ha elaborado con fundamento a las leyes, normatividades y reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables a él, de los cuales este capítulo hace referencia y transcribe los artículos donde se ordenan los requerimientos, obligaciones, atribuciones y ordenanzas a las que está sujeto.

### I. PROCESO DE APROBACIÓN

Para el proceso de control del desarrollo urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Título Segundo, Capítulo Único, Artículo 13 dicta que corresponde al Municipio el otorgamiento de licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación primaria y la secundaria prevista en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

Con respecto a las acciones urbanas relativas a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible, la misma Ley especifica lo siguiente en el articulado siguiente:

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

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

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

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

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

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

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

- I. El municipio de que se trate.
- II. El Poder Ejecutivo del Estado.
- III. La Secretaría.
- IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

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

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

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

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

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

## II. ÁMBITO FEDERAL

### 1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos<sup>2</sup>

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política particularmente de los Artículos 25, 26, 27, 73 y 115.

El Artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional; que al desarrollo nacional concurrirán con responsabilidad social, los sectores público, social y privado y que, el sector público tendrá a su cargo las áreas estratégicas que se señalan en el Artículo 28, párrafo cuarto.

El Artículo 26, establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los programas de desarrollo. Establece la existencia de un Plan Nacional de Desarrollo, al que se sujetarán obligatoriamente, los programas de la Administración Pública Federal.

El Artículo 27 dispone que: “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.”

“La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...”

“En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;...”

---

<sup>2</sup>Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

El Artículo 73, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión “Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución;”

El Artículo 115, fracción V, faculta a los Municipios para:

- 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 los Estados 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 para 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; e
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

“En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios...”

## 2. Ley De Planeación<sup>3</sup>

La Ley de Planeación 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 en su Artículo 3º, que: “Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las

atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

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”.

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”.

## 3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano<sup>4</sup>

Las disposiciones de esta Ley asentadas en su artículo 1 tienen por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en

<sup>3</sup>Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

<sup>4</sup>Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

El Artículo 11º dispone que: “Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios

en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se derivan de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

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

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

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

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

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

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

#### 4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente<sup>5</sup>

Artículo 1. 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;

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 del 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;

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”.

Artículo 4o.- La Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

La distribución de competencias en materia de regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de los recursos forestales y el suelo, estará determinada por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Artículo 8.- Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;

II.- La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;

<sup>5</sup>Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

V.- La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;

VI.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y lumínica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;

VII.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;

XIV.- La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;

Artículo 17.- En la planeación nacional del desarrollo se deberá incorporar la política ambiental y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública federal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, así como en el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Gobierno Federal para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se observarán los lineamientos de política ambiental que establezcan el Plan Nacional de Desarrollo y los programas correspondientes.

### III. ÁMBITO ESTATAL

#### 1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua<sup>6</sup>

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en su Artículo 1° define al Estado de Chihuahua como parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y poseedor de una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

El Artículo 2° destaca la libertad y soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior.

En su Artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos.

El Artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado que son:

“I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se hará por medio de carteles que se fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne.

III. Ejecutar y hacer que se cumplan las leyes y decretos que expida la Legislatura Local.

IV. Expedir todos los reglamentos que estime convenientes y, en general, proveer en la esfera administrativa cuando fuere necesario o útil para la más exacta observancia de las leyes, promoviendo la participación ciudadana en los términos de la Ley.

V. Velar por la conservación del orden, tranquilidad y seguridad del Estado y por la personal de sus habitantes, protegiéndolos en el uso de sus derechos;”

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

<sup>6</sup>Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y,

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

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

## 2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua<sup>7</sup>

Las disposiciones de esta Ley en su Artículo 1º tienen por objeto establecer:

I. las normas, y principios básicos 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 2o. 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 3o. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

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

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

### I. A Nivel Estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.

b) Los Programas de Mediano Plazo:

- Sectoriales

- Regionales

- Especiales

- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.

d) El Convenio Único de Desarrollo.

e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

### II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

b) Los Programas Operativos Anuales.

c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

Artículo 8o. Para la operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática, las funciones de Planeación se distribuyen de la siguiente manera:

### I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública al Congreso del Estado, para su examen y aprobación.

3. Publicar el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública en el Periódico Oficial del Estado.

<sup>7</sup>Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37

4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.

4. Verificar el cumplimiento de los objetivos y metas del Plan Estatal de Desarrollo, a través de los indicadores de impacto que puedan evidenciar el progreso hacia la reducción de las brechas de desigualdad y el abatimiento de los desequilibrios regionales, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

5. Articular a las diversas áreas de planeación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal respecto a las dinámicas, mecanismos y funcionamiento en materia de planeación, orientado al cumplimiento de las prioridades de planeación del Estado.

c) A la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico le compete:

1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan Estatal de Desarrollo y sus Programas.

2. Participar en la definición de la política industrial, turística y de servicios de la Entidad.

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.

2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.

3. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.

4. Definir, dentro del proceso de programación-presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.

5. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.

6. Dar seguimiento a los avances de los programas derivados del Plan Estatal de Desarrollo y a los indicadores de gestión y desempeño de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, con base en el Sistema de Evaluación del Desempeño, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.

2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.

3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.

4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.

5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.

6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del

sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.
3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.
4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.
2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.
3. Establecer un mecanismo de modificación del Plan Estatal de Desarrollo, el cual se realizará al término del tercer año de gobierno de la Administración en curso.
5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.
2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.

3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.

4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.
3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

c) A los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, les compete:

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.
2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.
3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

Artículo 9o. 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 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.

### 3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua<sup>8</sup>

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

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

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

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

IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.

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

VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad,

para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.

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

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

Artículo 2. Todas las personas tienen derecho al disfrute de ciudades sostenibles, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de calidad para todas las personas, así como para promover entre las y los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de las demás personas, el medio ambiente, así como a las normas cívicas y de convivencia.

Es obligación de las autoridades estatales y municipales promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social sobre los diversos temas relacionados con el aprovechamiento del territorio.

Artículo 4. La planeación, regulación, gestión y evaluación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, se orientará a generar un nuevo modelo de gobernanza territorial, con apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad.- Garantizar a todas las personas 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, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.

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 las personas o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las personas puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.

<sup>8</sup>Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

III. Derecho a la propiedad urbana.- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que las personas propietarias tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.

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 conectividad y estructura vial para una movilidad universal; energía y comunicaciones; creación y mantenimiento de infraestructura productiva, así como equipamientos y servicios públicos de calidad. Asimismo, maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.- Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

IX. Sostenibilidad ambiental.- Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.

X. Accesibilidad universal.- Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos compatibles y densidades sostenibles.

XI. Movilidad.- Promover un patrón urbano coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

XII. Mejora regulatoria y simplificación administrativa.- Asegurar que los trámites, requisitos y plazos de los procedimientos ante la administración pública que establece esta Ley, sean explícitos, claros y con tiempos de respuesta, dando certeza a los particulares, evitando la discrecionalidad y la corrupción.

Artículo 5. El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano se orientarán a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

I. El efectivo cumplimiento de los principios y derechos a que se refiere este ordenamiento.

III. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población.

IV. El desarrollo socioeconómico sostenible e integral del Estado, armonizando la interrelación de los centros de población y el campo, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas entre todas las personas que intervienen en el proceso de urbanización.

V. La distribución equilibrada y sostenible de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado, considerando las ventajas y economía de localización, vocación regional y potencialidad.

VI. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población.

X. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

XI. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias, evitando la ocupación en zonas de riesgos, naturales o antrópicos, así como promoviendo la reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo.

XII. La conservación y mejoramiento del ambiente y la imagen urbana en los centros de población.

XIII. La implementación preponderante, uso y rescate del espacio público, así como la preservación y reconocimiento del patrimonio cultural inmueble de los centros de población.

XIV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, impidiendo su expansión física desordenada, sin la suficiente, adecuada y efectiva cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad.

XV. El fomento a la producción y desarrollo de la vivienda en los términos de la legislación aplicable.

XVI. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano.

XVII. La participación social en la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Acción urbanística.- Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición

o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura para la prestación de servicios urbanos en la Entidad.

III. Área no urbanizable.- El territorio que no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros.

Las áreas no urbanizables deberán estar definidas en los planes de desarrollo urbano correspondientes.

V. Área urbana.- Superficie que contiene el espacio físico territorial de los centros de población en donde un conglomerado demográfico de más de dos mil quinientos habitantes lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.

VI. Área urbanizable.- Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

VII. Área urbanizada.- Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

XII. Centros de población.- Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente provean para fundación de los mismos.

XIII. Centro de Población Estratégico.- Son aquellos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que delimitan los niveles estatales, regionales, subregionales, centros rurales de servicios básicos concentrados y municipales, que conforman el Sistema Urbano Estatal para los municipios en el Estado.

XIX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural que debe ocupar una construcción.

XX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe

multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.

XXII. Densificación.- Política pública urbana cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras conforme a los instrumentos de planeación aplicables.

XXIII. Desarrollo Urbano.- El proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

XXIV. Desarrollo metropolitano.- Proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas que, por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada las autoridades estatales y municipales, de acuerdo con sus atribuciones.

XXIX. Espacio público.- Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

XXX. Espacio edificable.- Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente.

XXXIX. Imagen urbana.- Conjunto de elementos naturales, contruidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente, y todo aquello que, formando referencias visuales, dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, y fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores.

XLVII. Licencia de uso o destino de suelo.- Documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los instrumentos de planeación correspondientes, identificando sus normas técnicas complementarias y, en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables.

XLVIII. Límites de centro de población.- Superficie que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, zonas de conservación y preservación ecológica y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de

población vigentes. Tales límites de centro de población también pueden definirse en los fundos legales existentes.

XLIX. Lotificación.- La acción urbanística de conformar nuevas unidades o predios como resultado de un proceso de fraccionamiento, subdivisión, parcelación o segregación. L. Dictamen de Impacto Territorial y Urbano.- Documento expedido por la Secretaría, en que se analizan y se evalúan los impactos al ordenamiento del territorio, al ambiente y los recursos naturales y al desarrollo urbano, en los términos de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado y de la presente Ley.

LXII. Planes municipales de desarrollo urbano.- Son los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones de la IV a la IX del artículo 37 de esta Ley.

LXVI. Potencial urbano.- De un predio, lote o construcción, es la capacidad disponible o proyectada en materia de densificación y ocupación del suelo, así como de infraestructura, servicios y equipamiento. Es determinado en los planes de desarrollo urbano, considerando el uso de suelo, su ubicación relativa en la ciudad, sus valores ambientales y culturales y la imagen urbana.

LXVII. Predio baldío urbano.- Terreno no edificado, que por sus características de ubicación está confinado, colindante o contiguo con áreas que cuentan con vialidades y accesos, toda o parte de la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo urbano, y que por su vocación está o debe estar considerado dentro de los planes de desarrollo urbano.

LXXIV. Reservas.- Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento o mejoramiento, de acuerdo con los instrumentos de planeación correspondientes.

LXXXI. Usos del suelo.- Los fines específicos privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y que están definidos en los Planes de Desarrollo Urbano.

LXXXII. Vía pública.- Todo espacio común destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine a este fin.

LXXXIV. Zona de riesgo.- Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antrópicos.

LXXXV. Zona metropolitana.- La formada por centros de población, ubicados en el territorio de dos o más municipios que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal y/o nacional.

LXXXVI. Zonificación Primaria.- La delimitación de las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

LXXXVII. Zonificación Secundaria.- La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y otros parámetros.

Artículo 8. En lo no previsto por esta Ley, se aplicarán en forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos, así como la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley de Vivienda, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural, el Código Administrativo y el Código Civil, todas del Estado de Chihuahua.

Artículo 11. Las atribuciones que en materia de desarrollo urbano otorgue esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente la persona Titular del Ejecutivo del Estado, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado y otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con ellas.

Artículo 12. Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones: (entre otras)

I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

III. Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.

IV. Formular y conducir la política del suelo urbano y desarrollo territorial del Estado, en el ámbito de su competencia.

V. Formular y conducir la política de reservas territoriales del Estado, en el ámbito de su competencia.

VIII. Elaborar, modificar, actualizar, evaluar y aprobar el Plan Estatal y los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.

IX. Coordinar y promover, con la participación de los municipios, la formulación, aprobación y ejecución de los planes de zonas metropolitanas y áreas conurbadas.

X. Celebrar convenios con la Federación, con otras Entidades Federativas y con los municipios, para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la Entidad.

XIV. Conducir, en coordinación con los municipios y otras dependencias y entidades públicas, los procesos de regularización territorial en el Estado.

XVII. Colaborar con los municipios que así lo soliciten, en la elaboración y ejecución de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en coordinación con otras dependencias y entidades públicas, y con la participación de los sectores social y privado.

XVIII. Promover y ejecutar la política del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial estatal, así como la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia.

XIX. Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con la planeación estatal en la materia.

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

I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombros.

c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o las personas particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.

d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

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

XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda.

XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

b) Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.

c) Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.

XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer de las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.

Artículo 14. Los municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el

ejercicio de funciones públicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

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

- I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.
- III. Los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial Metropolitanos, así como de Conurbaciones.
- IV. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley,

serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

Artículo 62. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener el diagnóstico, las políticas, las estrategias y las demás normas para regular el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al cuidado ambiental.

Comprenden el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas emitidas para:

- I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.
- II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.
- III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.
- IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

Los planes de desarrollo urbano de centros de población guardarán congruencia con los instrumentos de planeación estatales y de zonas metropolitanas y con los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que correspondan.

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

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo

Estatad de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Artículo 75. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán de vigencia indefinida y podrán modificarse cuando:

I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.

II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente.

III. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución o existan cambios en los aspectos financieros y sociales que los vuelva irrealizables.

IV. Sobrevenida otra causa de orden o de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.

La autoridad municipal, al menos cada cinco años, deberá llevar a cabo un ejercicio de revisión de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano señalados en las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, para ratificarlos o, en su caso, realizar las adecuaciones correspondientes.

La modificación de los planes municipales de desarrollo urbano que pretendan incorporar reservas forestales o consideradas de preservación, protección o conservación ecológica, deberán previamente contar con las autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias que emitan las autoridades competentes en materia ambiental, así como la autorización de ampliación de los límites del centro de población.

En ningún caso podrá abrogarse un plan o esquema simplificado de planeación de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.

#### **4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua<sup>9</sup>**

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

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

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

III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente,

coordinándose, en su caso, con las demás dependencias del Ejecutivo Estatal, según sus respectivas esferas de competencia, con los municipios de la Entidad o con la Federación.

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

XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

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

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

II. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta Ley y la preservación, restauración y conservación del equilibrio ecológico en los ecosistemas y la protección al ambiente, que causen o puedan causar actividades que se realicen en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado.

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

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

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

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

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y

<sup>9</sup>Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38

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.

## 5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua<sup>10</sup>

Artículo 1. Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del ayuntamiento y el funcionamiento de la administración pública municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado.

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

- I. Establecer la forma de operación y funcionamiento de los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua;
- II. Promover la cultura institucional para la igualdad laboral entre mujeres y hombres;
- III. Establecer las bases normativas para la transversalización de la perspectiva de género en los planes, políticas y acciones del Ayuntamiento;
- IV. Impulsar la igualdad sustantiva y no discriminación al interior como al exterior del Ayuntamiento;
- V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;

VI. Garantizar un enfoque integral, transversal, con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad en el diseño y la instrumentación de políticas y programas de gobierno;

VII. Establecer los procedimientos de impugnación de actos del Ayuntamiento.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

Artículo 72. Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes:

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VI. Derogada;

<sup>10</sup>Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22

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

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

IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;

X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio; y

XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por una persona titular de la Presidencia que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecta; deberá ser experta en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y una persona titular de la Secretaría Técnica quien será nombrada por la persona titular de la Presidencia Municipal.

La persona titular de la Presidencia tendrá voto de calidad; la persona titular de la Secretaría será la encargada de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión de la persona titular de la Presidencia, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

Artículo 87. La persona titular de la Presidencia Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el Municipio, por:

- a) La o el representante del Gobierno del Estado;
- b) La o el representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representantes de la Administración Municipal;
- d) Dos Regidurías;

e) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;

f) La o el representante del Centro Empresarial de Chihuahua;

g) La o el representante de la Cámara Nacional de Comercio;

h) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;

i) La o el representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y

j) Quienes el propio Consejo determine.

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

I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;

II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;

III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

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

V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;

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

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

VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca

contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

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

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

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

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

#### IV. ÁMBITO MUNICIPAL

##### 1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua<sup>11</sup>

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

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

c) La utilización de la vía pública;

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

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

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

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

V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos

<sup>11</sup>Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

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

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

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

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

#### Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

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

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

b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;

c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas, como rurales;

d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y

e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

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

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

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

(Entre otros).

#### Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

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

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

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

(Entre otras).

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

- I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;
- II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
- III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y
- IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

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

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

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

- I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto

Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

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

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

- I. Sobre el cambio de uso 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.

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

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

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

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

## D. ALCANCES

### I. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización para un vacío intraurbano que es Habitacional con Densidad H25 a Comercio y Servicios Tipo 2, así como el aumento de su potencial urbano de Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.85, de acuerdo al proceso establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a las modificaciones menores a los planes municipales de desarrollo urbano, 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, que le permitan albergar un nuevo uso de suelo en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio del corredor de Av. Teófilo Borunda colindante, así como la dinámica de la Avenida Mirador y Calle Lisboa y la actividad comercial y de servicios prevaleciente en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

### II. ALCANCE LEGAL

Conforme a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo del Estado de Chihuahua, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible se dirige a establecer el ámbito territorial de aplicación en donde se ha de regular el ejercicio de la propiedad inmueble, asimismo analizar el marco estratégico territorial para su entorno y plantear las políticas, criterios, acciones y programas que se han de llevar a cabo para su implementación.

### III. ALCANCE TERRITORIAL

#### 1. Definición Del Área De Estudio

Con la finalidad de efectuar un análisis funcional y socioeconómico lo suficientemente amplio que permita identificar las potencialidades del predio y definir una zonificación acorde a los lineamientos establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, se consideró la delimitación de Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) definidas por INEGI, para la obtención de datos estadísticos y cartográficos que permitan establecer el adecuado nivel de estudio y análisis para determinar la viabilidad de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

Asimismo, su ubicación dentro de una zona consolidada en términos urbanos que condiciona a realizar el análisis del desarrollo de sus

usos de suelo y actividades para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre el predio objeto del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea quebrada al norte definida por trayectoria de Av. Deza y Ulloa; al oriente por línea quebrada conformada por trayectoria de Av. Independencia; al sur con línea quebrada sobre trayectoria de Av. Cuauhtémoc, C. Ernesto Talavera, Av. Teófilo Borunda, C. Elia, C. Guadalupe, y C. Presa el Granero; y al poniente en línea quebrada conformada el Blvd. Ortiz Mena; para conformar un polígono con una superficie de 268.88 Has.

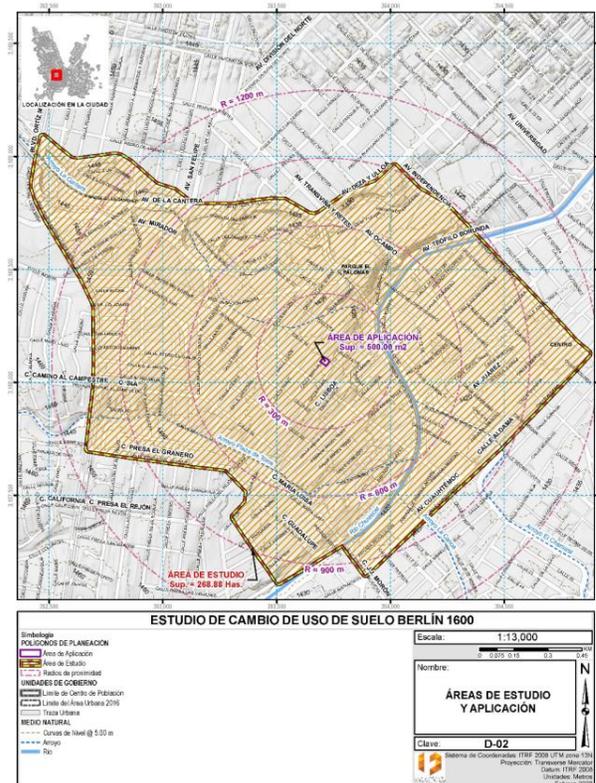


Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación. <sup>12</sup>

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 9 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

<sup>12</sup> Fuente: Elaboración propia.

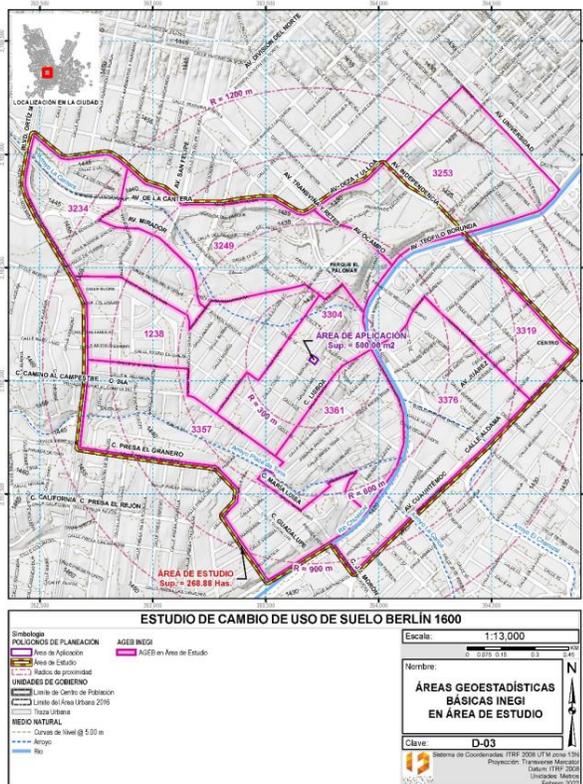


Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.<sup>13</sup>

Para el AGEB 3253 se consideraron únicamente las fracciones incluidas dentro de la delimitación del Área de Estudio ya que plantean superficie territorial al oriente fuera de zona de influencia funcional hacia nuestra área de análisis.

## 2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre un predio baldío urbanizado ubicado al interior de la mancha urbana en la zona centro de la ciudad que cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 119-010-013 que corresponde al lote urbano ubicado en el No. 1600 de la Calle Berlín, esquina con Calle 16ª de la Colonia Mirador de esta Ciudad.

Al predio anteriormente identificado le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo a plano catastral que se ilustra a continuación:



Fig. 4 Plano catastral predio 336-003-009.<sup>14</sup>

Se anexa al presente estudio copia de plano catastral del predio indicativo de su superficie y colindancias.

El polígono así conformado tiene asignado uso de suelo Habitacional con Densidad H25 por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de Jerardo Gutiérrez Coronado, lo cual consta en escritura de propiedad Volumen 474 Número 9,449, en trámite Conestado por el Notario Público Número Uno del Distrito Judicial Morelos de Chihuahua, Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo.

De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar la relación existente de dicho predio con la Ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional, comercial e industrial en que se ubica, a su capacidad de integración urbana a través de las vialidades jerárquicas que le inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por

<sup>13</sup> Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

<sup>14</sup> Fuente: Perito.

proximidad al corredor de movilidad definido por la Av. Teófilo Borunda y la cercanía a las Vialidades Jerárquicas Av. Mirador y C. Lisboa que otorga accesibilidad y vinculación urbana al predio analizado.



*Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.*<sup>15</sup>

#### **IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN**

El alcance del Estudio se define en función de la normatividad aplicable, en particular la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua para lo cual este programa busca ser congruente con sus instrumentos superiores especialmente con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua 2040

En este sentido, el presente estudio busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior, atendiendo en su contexto natural y urbano a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural. Para ello, en su capítulo de Diagnóstico se hacen las precisiones necesarias para su mejor entendimiento.

---

<sup>15</sup> Fuente: *Elaboración Propia.*

## E. DIAGNÓSTICO

### I. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO

#### 1. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 25.1% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados de la entidad.

Siendo parte del Sistema Urbano Nacional, el Municipio de Chihuahua es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

- Agroindustrial (Juárez-Zacatecas)
- Comercial (Juárez - Mexico, D.F.)
- Comercial (Topolobampo - Dallas, TX)

La vinculación de la región en cuanto a productos y mercancías ha sido históricamente importante considerando la ubicación estratégica del Municipio en el corredor comercial hacia los Estados Unidos de América y su relación al sur con la ciudad de Durango donde confluyen los ejes carreteros de los corredores comerciales norte – sur y este – oeste y al oriente con la costa del Pacífico.



Fig. 6 Vinculación Regional.<sup>16</sup>

El Estado de Chihuahua cuenta con una importante consolidación en cuanto a su red carretera lo cual permite una vinculación eficiente y funcional entre Municipios y localidades las cuales son administradas por la Federación y el Estado. Por la ubicación y jerarquía del Municipio de Chihuahua donde se ubica la ciudad

capital del Estado, se define la importancia que la ciudad posee en cuanto al esquema de movilidad regional.



Fig. 7 Movilidad Regional.<sup>17</sup>

La red carretera que relaciona a la zona metropolitana con las localidades del Estado y con el resto de la nación favorece una relación jerárquica hacia Ciudad Juárez hacia el norte y la Ciudad de México al sur. Dicha condición obedece a factores económicos que señalan la importancia de dicho corredor.

#### 2. Ámbito Urbano

Centro de población. Este se define con la delimitación de su fondo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuales en la actualidad (2021) 26,544.06 hectáreas corresponden al área urbana de acuerdo al proceso de crecimiento de la mancha urbana.

Es importante mencionar que existe una superficie adicional considerada para el crecimiento futuro de la Ciudad, definida por el PDU 2040 y la planeación vigente y aplicable en el Centro de Población.

Crecimiento poblacional y urbano. Históricamente, la superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 15,097.91 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 26,544.06 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo

<sup>16</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>17</sup> Fuente: Elaboración Propia.

de crecimiento al ir decreciendo su aumento porcentual en superficie respecto a periodos quinquenales anteriores.

La población actual en la ciudad de Chihuahua asciende a 925,762 habitantes aproximadamente lo cual ha significado una tasa media de crecimiento poblacional 1.27% anual. Esto significa una gradual desaceleración respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de socioeconómicos y demográficos que inciden tanto a la ciudad de Chihuahua como a otras ciudades medias del país

Su carácter de ciudad capital, así como su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

Sin embargo esta creciente dinámica económica provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal acrecentándose estos problemas en las dos ciudades con mayor progreso Chihuahua y Cd. Juárez.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa en procesos de dispersión de la urbanización periférica y expulsión de habitantes de las zonas centrales de la ciudad. Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada. Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean.

### 3. **Ámbito De Influencia**

El desarrollo de este proyecto se adiciona al impulso inmobiliario que presenta actualmente la zona de análisis ejerciendo una creciente influencia en cuanto a consolidación urbana y cobertura de servicios actividades económicas y equipamiento, ya que impulsa el desarrollo del sector con la creación de zonas de concentración laboral y equipamiento para los habitantes evitando el traslado a largas distancias a otros puntos. Asimismo este proyecto se integra a un creciente desarrollo del entorno habitacional, comercial y de servicios al interior de la Col. Mirador, cercano a las vialidades jerárquicas Av. Mirador y C. Lisboa, con función colectora en la zona con capacidad de integración con el resto de la ciudad a las cuales son cercanas el predio analizado.

## II. **RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA**

El régimen de tenencia de la tierra de la zona central de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de análisis y en particular del predio motivo de este estudio es de propiedad privada.

Se ampara la propiedad a favor de Jerardo Gutiérrez Coronado, lo cual consta en escritura de propiedad Volumen 474 Número 9,449, en trámite Conestado por el Notario Público Número Uno del Distrito Judicial Morelos de Chihuahua, Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo.

## III. **ESTRUCTURA URBANA**

La estructura urbana es la relación y el orden guardado entre las distintas partes que componen la ciudad. Esta organización determinada por las acciones públicas, privadas y sociales llevadas a cabo en distintas épocas, esta se encuentra en crecimiento y en estado dinámico. Dicha organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, espacios verdes, tramas, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad, los cuales generan centros de actividad jerárquicos y entrelazados.

La estructura que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una red primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.

La zona central de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir del desarrollo habitacional, comercial, de servicios y de equipamiento urbano vinculados a la Av. Teófilo Borunda que contiene elementos de alta convocatoria como es el caso del Parque Central El Palomar, Clínica 33 del IMSS, Museo Semilla, Mediateca Municipal, entre otros, constituidos como elementos de equipamiento de orden urbano y regional; así como importante presencia de comercio y servicios conformados en corredor entre los que destaca la tienda Soriana Mirador y algunos centros comerciales; así como por el carácter y función de la propia Av. Teófilo Borunda con conexión a la Av. Mirador, Av. Ocampo, Av. Independencia y Av. Universidad, por mencionar a las más cercanas a la zona como los principales corredores de conexión para la zona con el resto de la ciudad. La Av. Mirador se constituye como la principal vía de acceso y distribución del sector la cual se encuentra consolidada en todo su recorrido por la zona. al conformarse el sector como zona urbana totalmente consolidada, no existen previsiones mayores para consolidación de nuevas vías de accesibilidad a la zona que nos ocupa.



Fig. 8 Vista del Boulevard Antonio Ortiz Mena y su entorno.<sup>18</sup>

El predio en análisis representa una oportunidad para la consolidación progresiva y necesaria de los corredores de Av. Mirador y C. Lisboa ya que se encuentra dentro del área de influencia de dichos corredores así como para la Col. Mirador que se encuentra en proceso de reconversión de usos con la progresiva consolidación de servicios comerciales y de empleo que beneficiarían en forma importante a las condiciones de calidad de vida en la zona. Asimismo, el predio se encuentra en colindancia al área definida para el Centro Urbano, reconocido en el PDU 2040 como el mayor elemento concentrador de actividades de carácter urbano y regional para ciudad. Dichos corredores y los concentradores de actividad existentes y planeados que vinculan, se definen como los principales concentradores de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, educación y comercio para más de la mitad de la población que habita la capital del Estado.

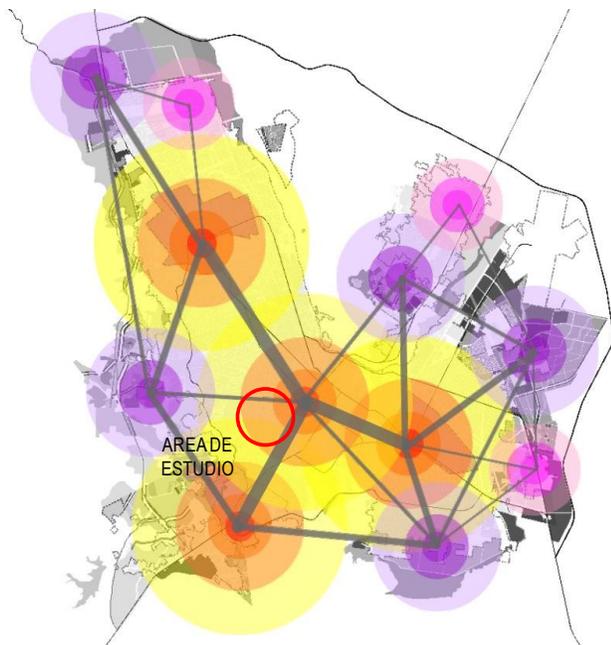


Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.<sup>19</sup>

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación de zonas urbanizadas y el resto de relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas urbanas con presencia de importantes predios subutilizados y baldíos con potencial para el impulso de proyectos detonadores y complementarios para la ciudad como es el caso, toma interés el factor de ocupación del suelo mediante el análisis detallado de las características actuales de ocupación en el área, la evaluación de su complementariedad para la ciudad y la proyección de las implicaciones a futuro de acuerdo al seguimiento del modelo actual y en caso de ser necesario de acuerdo al escenario elaborado, su corrección mediante la introducción de un modelo urbano funcional y sostenible que detone un modelo virtuoso que tienda a generar un cambio en cuanto a la ocupación territorial de predios baldíos y reserva territorial en la zona analizada. Debido al proceso de incorporación de suelo al desarrollo urbano, en las inmediaciones del área de aplicación se han ido desarrollando predios que al igual que el promovido en este documento tienen amplias posibilidades para la regeneración de usos en el sector en un sector consolidado desde hace más de 50 años, sin embargo, dichos procesos se han realizado en forma atomizada sin perspectivas de planeación o integración en forma integral con la zona en análisis lo cual resalta aún más por el amplio proceso de desarrollo principalmente habitacional prevaleciente. Es de especial atención para la autoridad y para la ciudad en lo general el detonar proyectos de inversión, funcionalmente integrales, que tiendan a ocupar predios baldíos y subutilizados de la zona favoreciendo a integración de proyectos detonadores de habitabilidad y actividad, integrados funcionalmente con la zona en que se ubican y con el resto de la ciudad.

### 1. Zonificación Primaria

La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas. Es importante establecer la zonificación primaria para la aplicación del plan, pues el primer paso para emprender cualquier acción urbana es ubicar el predio en cuestión dentro de alguna de las zonas, lo cual se apega a las leyes en la materia.

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida tanto como Zona U (urbanizable y construable), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes; fomentando proyectos de inversión relevantes en los vacíos urbanos detectados que incidan en una dinámica positiva y progresiva de consolidación tanto urbana como social y económica en la zona como es el caso del presente predio en análisis. Estas zonas están

<sup>18</sup> Fuente: Elaboración Propia.

<sup>19</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la normativa municipal.

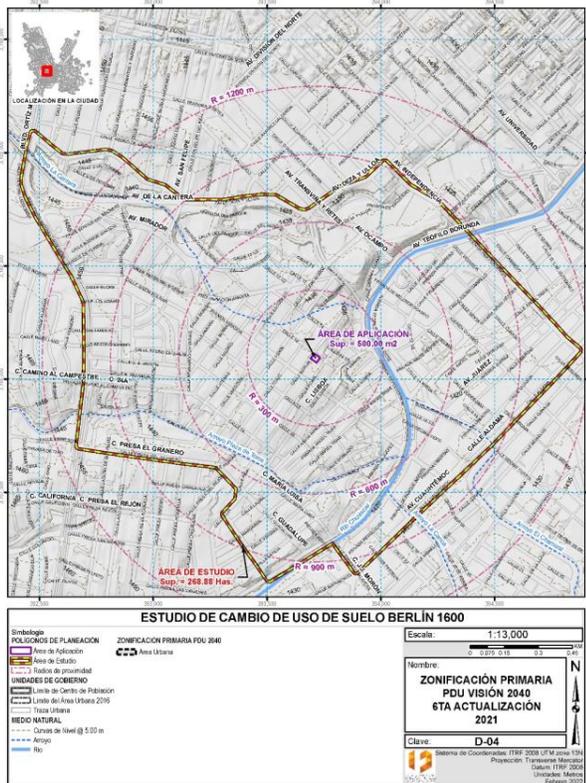


Fig. 10 Zonificación Primaria.<sup>20</sup>

## 2. Zonas Homogéneas

Se entiende por zona homogénea la caracterización de una porción de ciudad donde se destaca una tipología urbana, constructiva, morfológica, de actividad, uso o desarrollo histórico, agrupada en una integración espacial y/o funcional.

Los usos principales desarrollados en el área de estudio corresponden a habitacional en densidades bajas a altas desde 4 a 12 viv/Ha (H12) hasta más de 60 viv/Ha (H60+); usos mixtos en variadas intensidades sobre corredores y Centro Urbano, comercial y de servicios asignado sobre los corredores jerárquicos de los cuales existen grados variables de consolidación concentrándose a lo largo Blvd. Ortiz Mena, C. 24ª y Av. Teófilo Borunda; los usos mixtos y comerciales significan gran importancia en cuanto a la consolidación de servicios de carácter barrial y vecinal en contacto con las amplias zonas habitacionales; Equipamiento Urbano correspondiente a grandes predios ocupados por diversos servicios de carácter público de alcance urbano consistentes en escuelas de diversos niveles de

educación; Recreación y Deporte es el uso predominante en instalaciones del Parque Central El Palomar y a lo largo de Av. La Cantera.

Se hace notar que la presencia de tipología habitacional mayormente en traza abierta se encuentra presente en el área con nula presencia de desarrollos en cerrada habitacional con acceso controlado, lo cual define condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación de los desarrollos conformados, la geometría de manzana en los diferentes desarrollos promueve continuidades muy prolongadas en la red vial la cual presenta un grado alto de consolidación y existe una alta dependencia funcional hacia la concentración de tránsito vehicular sobre las vialidades jerárquicas de la zona. Las tipologías de vivienda existentes son de carácter popular, media y residencial.

Es importante hacer mención que dentro del Área de Estudio el corredor de Av. Mirador presenta una progresiva tendencia de consolidación de acuerdo al uso Mixto Moderado regulado a lo largo de su recorrido y existen importantes corredores adicionales en la zona por lo que la presencia de elementos de concentración de empleo y actividad es alta, conformándose como zonas homogéneas caracterizadas por mezcla de usos habitacionales y productivos que mantienen condiciones aceptables en cuanto a su integración con los sectores habitacionales a los cuales sirven por lo que la zona es en lo general de carácter mixto que al paso tenderá a diversificar y enriquecer su oferta de actividad económica en el entorno inmediato a las vialidades jerárquicas como es el presente caso.

## 3. Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 es consecuencia a su estructura urbana propuesta. Ésta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptoras, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

El uso de suelo actual sobre el predio en el que se pretende la modificación es Habitacional con Densidad H25, el cual se ubica en área urbana y tiene carácter de predio subutilizado interior a la mancha, próximo a desarrollos de tipo habitacional y comercial en corredor con una fuerte necesidad de ser complementados mediante la introducción de mayor disponibilidad de actividades productivas, aprovechando las óptimas condiciones de movilidad que prevalecen en la zona, así como las condiciones del medio prevaleciente considerando su adecuada convivencia e impacto con su entorno.

Lo anterior se muestra en la siguiente figura:

<sup>20</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

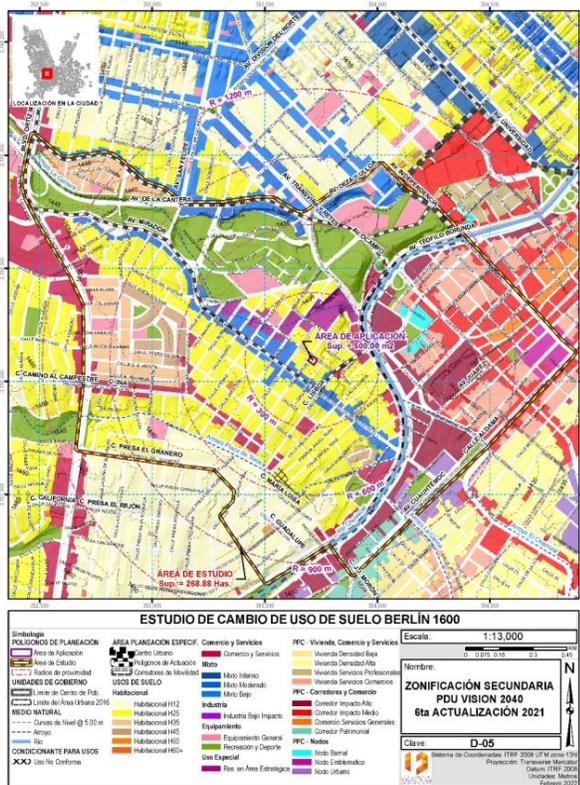


Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.<sup>21</sup>

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo reflejan una fuerte dinámica inmobiliaria y la necesidad de diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando incrementar el acceso a servicios y empleo hacia los habitantes del sector mediante la consolidación de los corredores urbanos existentes y concentradores económicos que complementen la oferta productiva, así como las condiciones de movilidad y de integración urbana que la zona. La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición urbana ya que el área analizada no cuenta con reserva territorial urbanizable susceptible a desarrollarse sobre grandes extensiones de terreno:

<sup>21</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

**CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO**

USO DE SUELO	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H12	11.9533	4.45%
Habitacional Densidad H25	47.6016	17.70%
Habitacional Densidad H35	10.6523	3.96%
Habitacional Densidad H45	4.1870	1.56%
Habitacional Densidad H60	0.1434	0.05%
Habitacional Densidad H60+	0.1883	0.07%
Mixto Bajo	2.2348	0.83%
Mixto Moderado	9.1102	3.39%
Vivienda, Servicios y Comercio*	9.6735	3.60%
Corredor de Impacto Medio*	8.8891	3.31%
Corredor de Impacto Alto*	14.0790	5.24%
Corredor Patrimonial*	1.3457	0.50%
Nodo Barrial*	1.1650	0.43%
Nodo Emblemático*	1.9973	0.74%
Nodo Urbano*	1.4603	0.54%
Comercio y Servicios Generales*	0.6390	0.24%
Comercio y Servicios	8.9229	3.32%
Reserva en Área Estratégica	4.1191	1.53%
Equipamiento Urbano	7.1552	2.66%
Recreación y Deporte	32.5536	12.11%
Validades y servidumbres	90.8062	33.77%
<b>Total:</b>	<b>268.8767</b>	<b>100.00%</b>

NOTA: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Ha)

\* Usos de suelo normados por el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua

Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.<sup>22</sup>

La proporción entre usos de suelo refleja la condición de centralidad prevista para la zona que presenta una amplia gama de usos que tienden a complementarse y existe una alta proporción de usos de carácter mixto normados por el Plan Parcial del Centro Urbano, lo cual define una amplia perspectiva futura para el desarrollo de actividades productivas y servicios públicos considerando la muy alta proporción de uso Mixto, Comercial, Recreación y Deporte en área la cual es completamente urbana.

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable actualmente con aprovechamiento Habitacional con Densidad H25 y que su superficie representa un 0.01% del total del Área de Estudio.

<sup>22</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

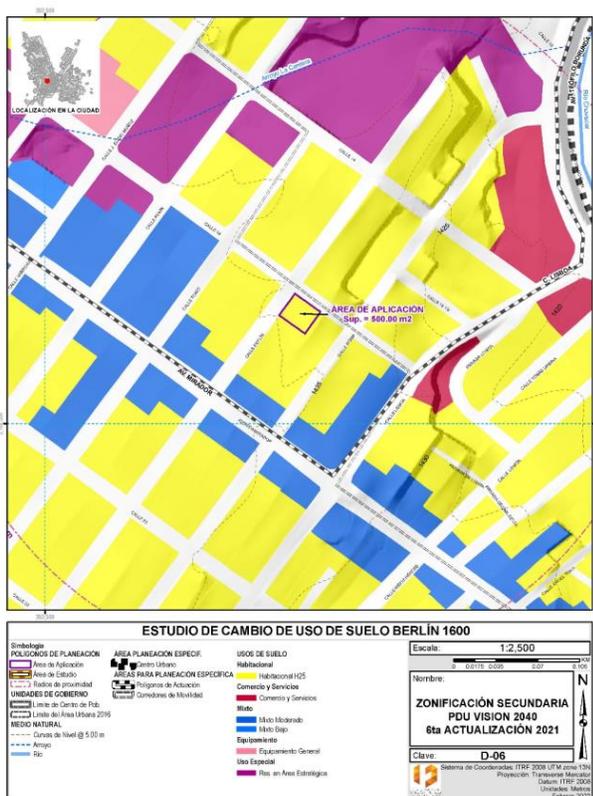


Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.<sup>23</sup>

#### 4. Organización Espacial

Desde el momento en que un grupo humano erige un determinado lugar y se establece en él, se inicia un proceso de interacción mutua mediante el cual lo que se podría denominar el hábitat natural empieza a transformarse por la acción del grupo que trata de adaptarlo a sus necesidades. Al mismo tiempo se va adaptando y organizando de acuerdo con las condiciones del medio natural. De este modo, los asentamientos humanos vienen a ser un tipo especial de hábitat transformado por la acción del hombre y desempeñan funciones específicas dentro del sistema social, económico, político y cultural. Se va gestando así un sistema de organización espacial resultante del proceso histórico de desarrollo del sistema social, en su interrelación con el hábitat natural. En consecuencia, cada forma espacial es el producto de una estructura social específica en su interacción dinámica con un determinado medio ambiente.

El predio en estudio se ubica en la zona central de la ciudad, en su entorno y en el área de estudio se ubican núcleos de actividad, corredores urbanos, núcleos de desarrollo y equipamientos de carácter urbano y regional.

En el área de estudio el corredor urbano constituido por la Av. Mirador se ha consolidado como vía de accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro y poniente de la ciudad, además que su conectividad con Blvd. Ortiz Mena al Oriente y Av. Teófilo Borunda al poniente, les dota de un mayor vínculo con el norte y suroriente de la Ciudad, situación que es identificada por el comercio local e industria ligera de transformación que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades.

En el límite poniente del área de estudio, en trayectoria sobre la Av. Teófilo Borunda se ubica la barrera natural del río Chuvíscar que históricamente ha limitado la integración entre los sectores norte y sur de la ciudad por lo que las vialidades que lo cruzan son escasas siendo la Av. Mirador cercana una de éstas.

La zona en estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, y de comerciales servicios, por encontrarse inmerso en la mancha urbana actual de nuestra ciudad. Consolidada al 100% por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar envuelta y delimitada por vialidades primarias.

#### 5. Núcleos De Actividad

El principal núcleo de actividad de la zona es el Centro Urbano de la ciudad y las vialidades jerárquicas con conexión hacia la Av. Teófilo Borunda, consistentes en la Av. Mirador, Av. La Cantera, Av. Ocampo y Av. Independencia, en las que se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona.

Por la naturaleza mixta y el origen de las colonias habitacionales existentes en la zona, se presenta una fuerte presencia de Unidades Económicas al interior de las zonas habitacionales con grados tolerables de compatibilidad con la vivienda existente.

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 1,899 unidades económicas, lo que es un rango alto de consolidación considerando la superficie del Área de Estudio analizada y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada. Sin embargo es de notar una fuerte concentración de Unidades Económicas de poco personal ocupado debido a la naturaleza y su alcance predominantemente local. Dichas U.E. representan una mayor presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo sobre los diferentes corredores urbanos principales consolidados en la zona, sin embargo, es necesario mencionar que existe una importante presencia de U.E. dispersas al interior de los sectores habitacionales y se aprecian concentradores de actividad sobre vialidades jerárquicas como es el caso de la Av. Mirador, C. 24ª, Blvd. Antonio Ortiz Mena, C. Deza y Ulloa, y Av. Cuauhtémoc, así como a la porción de Centro Histórico abarcada al oriente del límite del Área de Estudio que cumplen con una

<sup>23</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal para los sectores habitacionales cercanos.

A continuación se describen las 13 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 100 empleos por giro establecido.

NOMBRE	ACTIVIDAD
Operadora Futurama La Fuente	Comercio al por menor en supermercado
Operadora Futurama Niños Héroes	Comercio al por menor en supermercado
Colegio de Bachilleres del Estado de Chihuahua, Plantel 1	Escuelas de educación media superior del sector público
Presidencia Municipal de Chihuahua	Administración pública en general
Dirección General Colegio de Bachilleres	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
Subdelegación IMSS Chihuahua	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
Exmin SA de CV	Minería de cobre
H. Congreso del Estado	Órganos Legislativos
Intermex Manufactura de Chihuahua SA de CV	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores
Tribunal Superior de Justicia del Estado de Chihuahua	Impartición de justicia y mantenimiento de la seguridad y el orden público
Comercial empresarial del Norte SA de CV	Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca
Unidad de Medicina Familiar 33 IMSS	Clínicas de consultorios médicos del sector público
Centro de acopio Mantenimiento Urbano	Administración Pública en General

Fig. 14 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a treinta personas.<sup>24</sup>

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área. Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 1,500 U.E. (78.99%) con hasta 5 personas ocupadas, 213 U.E. (11.22%) de 6 a 10 personas ocupadas, 131 U.E. (6.90%) de 11 a 30 personas ocupadas, 24 U.E. (1.26%) de 31 a 50 personas, 18 U.E. (0.67%) de 51 a 100 personas ocupadas, 6 U.E. (0.32%) de 101 a 250 personas ocupadas y 7 U.E. (0.37%) de 251 o más personas empleadas, mientras que , cuyos mayores rangos de empleo corresponden a las

actividades anteriormente mencionadas y ratifica la falta de actividades con alta oferta de empleo con los que actualmente cuenta el sector a pesar de que se encuentra altamente urbanizado.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 90.2% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales concentradas y mayormente por demanda vecinal con ubicación próxima a las zonas habitacionales sobre corredores conformados por las vialidades colectoras de la zona. La presencia económica es importante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 7.06 U.E. por Hectárea la cual es alto respecto a otras zonas con características similares en la ciudad.

## 6. Corredores Urbanos

Los corredores urbanos de servicios y usos mixtos de Av. Mirador, Blvd. Ortiz Mena y Av. Teófilo Borunda se constituyen como los principales elementos de actividad de la zona. Dichos corredores se encuentran totalmente consolidados y cuentan con usos de suelo mixtos moderados, comerciales y en algunos predios como el promovido Uso Habitacional en densidad H25. Son importantes vías de comunicación y accesibilidad pues comunica amplios sectores urbanos con el centro de la ciudad y las zonas norte y suroriental.

Otro corredor jerárquico es el conformado por la Av. La Cantera que funge de conexión de las zonas habitacionales de esta zona de la ciudad hacia el Centro Urbano y hacia el poniente, tiene importancia urbana, sobre de él se localizan importantes concentradores de actividad de carácter urbano así como equipamiento público de alta convocatoria.

Se han conformado distintos corredores sobre vialidades colectoras C. Lisboa y C. 24<sup>a</sup>, los cuales se encuentran ya consolidados y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad en sentido este - oeste. Al igual que la Av. Mirador, éstos corredores tienen una fuerte presión de reconversión de suelo urbano.

Adicional a los anteriores, varias calles interiores del sector cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad. Algunas de ellas cuentan ya con propuesta específica para conformar pares viales en sentido este - oeste y norte-sur por su condición planeada para función dentro del esquema de transporte público como es C. Bernardo O´Higgins, C. Kennedy, C. Ankara; entre otras cercanas.

## IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en

<sup>24</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2019 INEGI 2019

base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

### 1. Análisis Demográfico

La dinámica de la población es un tema central en términos de la definición de tipologías urbano – arquitectónicas acordes a tamaño de la población, composición familiar y demás factores que definen preferencias de ubicación y concentración de población y vivienda.

La diversificación de actividades y la búsqueda de condiciones que eleven la calidad de vida de los habitantes han generado un proceso representativo de migración de lo rural a lo urbano lo cual ha impactado significativamente a la estructura y tamaño de la ciudad. Actualmente, el 98.7% del total de la población municipal, se concentra en la ciudad de Chihuahua

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de largo tiempo de consolidación por lo que los rangos de densidad son muy variables en cuanto a concentración de población y dependen del grado de reconversión de usos presentado en ciertos sectores puntuales del Área de Estudio, así como de la presencia habitacional en los diversos sectores que conforman el área analizada. Con respecto a colonias y fraccionamientos habitacionales existentes y considerando los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, editado por INEGI, las más altas densidades poblacionales superiores a los 120 hab/Ha se ubicaban al norte y poniente del Área de Estudio en manzanas de los desarrollos Emiliano Zapata, El Palomar, Vicente Guerrero y Unidad Chihuahua; las colonias residenciales Las Palmas, Lomas del Santuario I y II, Jardines del Santuario y Los Sicomoros, manejan rangos bajos de densidad que en su gran mayoría no rebasan los 60 hab/Ha y ocupan la zona central dentro del Área de Estudio; mientras que el Centro Urbano maneja rangos muy bajos de densidad inferiores a 30 hab/Ha. El rango promedio de densidad por manzana de uso habitacional en la zona es de 46.1 hab/Ha, ligeramente superior al promedio urbano lo cual es debido a la tipología de vivienda media y residencial de largo tiempo de consolidación y la presencia de sectores habilitados y funcionando con mezcla de usos de suelo en diversos grados.

A continuación se ilustra la densidad poblacional al año 2020 por manzana en el área de análisis la cual representa rangos altos en los desarrollos antes mencionados:

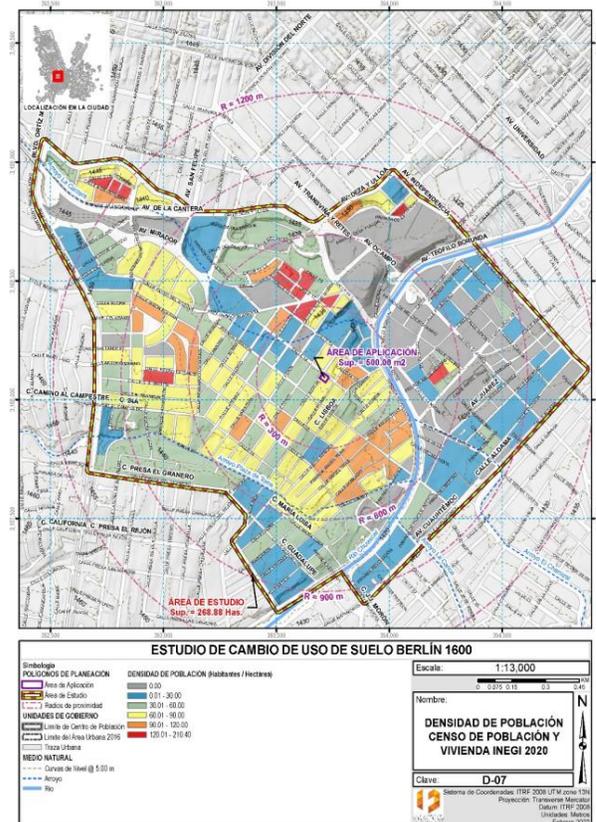


Fig. 15 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.<sup>25</sup>

El área de estudio comprendía al año 2020 un total de 22 polígonos de colonias y fraccionamientos de los cuales todos cuentan con vivienda en mayor o menor grado y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 7,869 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 29.3 hab/Ha de acuerdo a superficie de polígonos de fraccionamientos y colonias habitacionales equivalente a 268.877 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan altas densidades en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaeciente aunque existen ejemplos puntuales de vivienda plurifamiliar en la zona.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos de mediana edad en proporciones ligeramente inferiores al promedio urbano, detectándose una proporción muy alta de adultos mayores y una escasa base infantil. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan actividades productivas y desarrollo

<sup>25</sup> Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

económico tendientes a consolidar la zona y a establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, considerando la necesidad de repoblamiento en el sector. De los 7,869 habitantes en el área, un 47.4% son hombres y un 52.6% mujeres.

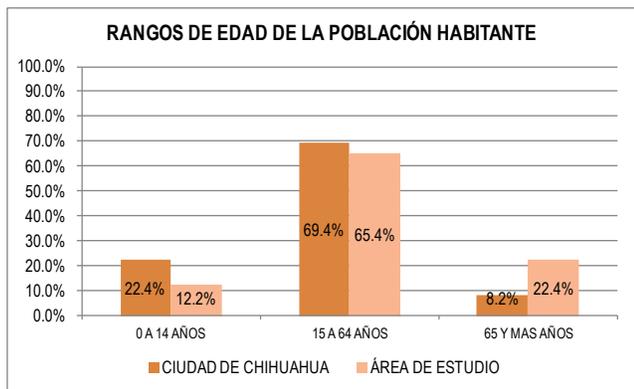


Fig. 16 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.<sup>26</sup>

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es alto y representa 11.5 años similar al promedio urbano.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 89.0% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación mientras que el promedio en la ciudad es de 89.1% lo cual ubica a la zona en un alto grado de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

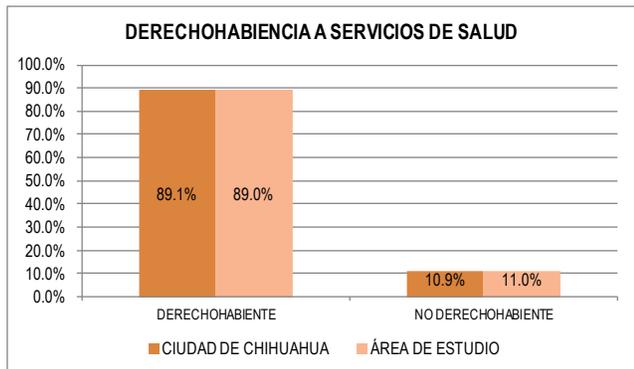


Fig. 17 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.<sup>27</sup>

La zona presenta condiciones contrastantes con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente alto, al presentar una gran mayoría hacia IMSS que es la mayor instancia de derechohabiencia en la ciudad, pero que en la zona es ligeramente inferior al promedio. El servicio prestado por otras instituciones se refiere mayormente al INSABI e ISSSTE lo cual es

<sup>26</sup> Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

<sup>27</sup> Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

indicativo de una alta dependencia a los servicios asistenciales de carácter federal con un 17.1% de la cobertura en conjunto. El IMSS se ubica como la más representativa instancia de prestación médica y social con un muy alto grado de 59.7% del total de la cobertura en servicios de salud, lo cual es indicativo de la alta empleabilidad de la población habitante de la zona, mientras que la seguridad privada y el concepto otro representan en conjunto el 20.1% lo cual define alto nivel socioeconómico en dicho rango de población.



Fig. 18 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.<sup>28</sup>

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 40.1% son de jefatura femenina lo cual es significativamente alto respecto al promedio de la ciudad en general e indicativo de que es necesario favorecer el acceso a oportunidades hacia las mujeres y al adulto mayor las cuales conforman primordialmente hogares de personas mayores solas de sexo femenino.

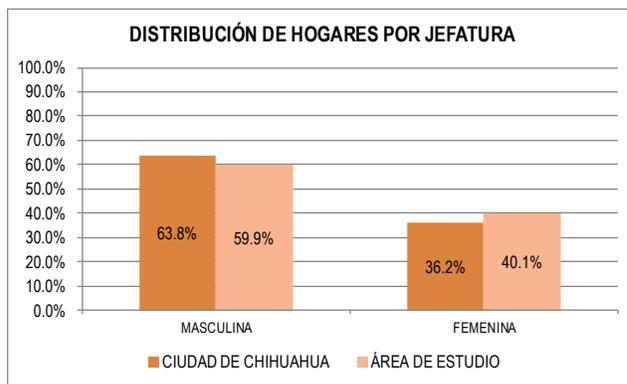


Fig. 19 Distribución de hogares por jefatura.<sup>29</sup>

## 2. Análisis Económico

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por su carácter de ciudad capital; el mayor concentrador

<sup>28</sup> Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

<sup>29</sup> Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

de fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta que la densidad de unidades económicas en el sector es amplia y ésta se concentra a lo largo de los corredores conformados por vialidades jerárquicas y colectoras y en el propio Centro Urbano de la ciudad, asimismo el predio de análisis se encuentran vinculado a sectores de alta concentración en la zona central de la ciudad a través de la Av. La Cantera la cual se encuentra aún en proceso de consolidación en cuanto a actividades productivas e integra al predio con la muy alta concentración económica detectada en la zona poniente de la ciudad.

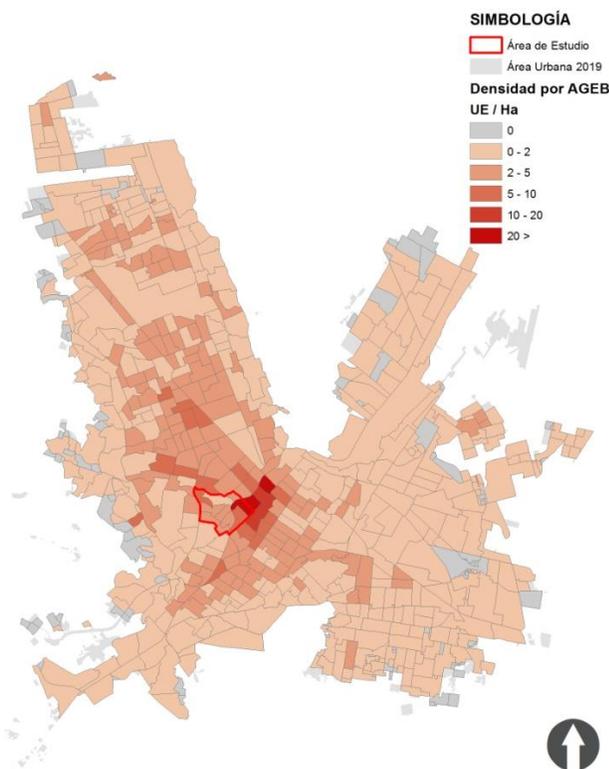


Fig. 20 Densidad de Unidades Económicas.<sup>30</sup>

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 34,691 unidades detectadas al año 2019. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa

<sup>30</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2019 INEGI

que la presencia de empleo en el sector es muy alta en comparación con la cantidad de U.E. en funciones ya que la oferta incluye a unidades económicas referidas a empresas medianas y grandes representadas por importantes empresas y corporativos que fomenten mayor cantidad de personal ocupado las cuales se concentran al norte, oriente y poniente del Área de Estudio lo cual define una fuerte necesidad de diversificación respecto a la actual oferta económica para mayor acceso a comercio y servicios de carácter barrial que tiendan a consolidar la centralidad detectada.

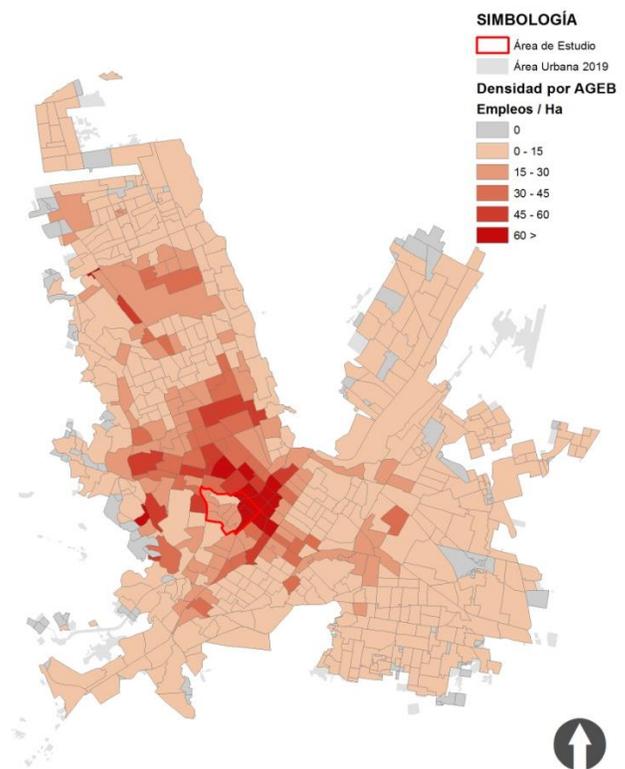


Fig. 21 Promedio de personal ocupado por AGEB.<sup>31</sup>

Del total de la población dentro del área de estudio, un 85.8% cuenta con 15 años o más de los cuales un 66.7% se refiere a población económicamente activa con una participación aun más alta respecto al promedio urbano del 98.7% respecto a la PEA dentro del área de estudio que se encuentra ocupada en alguna actividad, lo cual representa índices característicos de sectores urbanos con alta presencia de población mayor y de mediana en edad en etapa productiva de nivel socioeconómico alto. Dicha condición igualmente representa un potencial importante para la diversificación de la oferta de actividades productivas en la zona.

<sup>31</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2019 INEGI

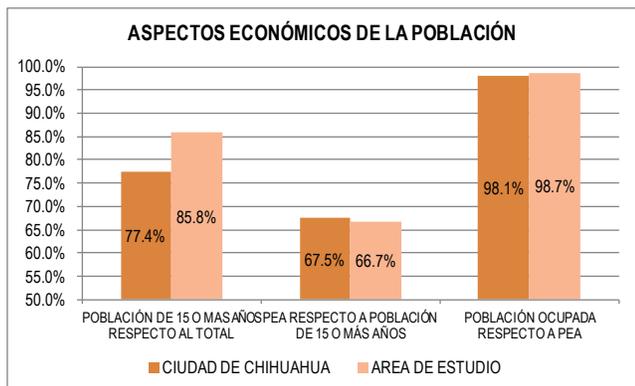


Fig. 22 Población económicamente activa.<sup>32</sup>

Con respecto al nivel socioeconómico de hogares en la zona, el parámetro más adecuado para determinarlo es el acceso a bienes por vivienda, el cual es indicativo del poder adquisitivo de la población habitante el cual es comparable con el promedio urbano.

Existen en la zona 2,924 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos en rangos mayores en lo general al promedio urbano. Se resaltan aspectos tales como disponibilidad de horno de microondas, automóvil, computadora, teléfono fijo e internet cuyos porcentajes de disponibilidad en el sector son mayores al 6% con respecto a la disponibilidad promedio en viviendas de la ciudad mientras que solamente en los rubros de bicicleta, motocicleta y teléfono celular la zona se encuentra en rango de disponibilidad más bajo que el promedio urbano.

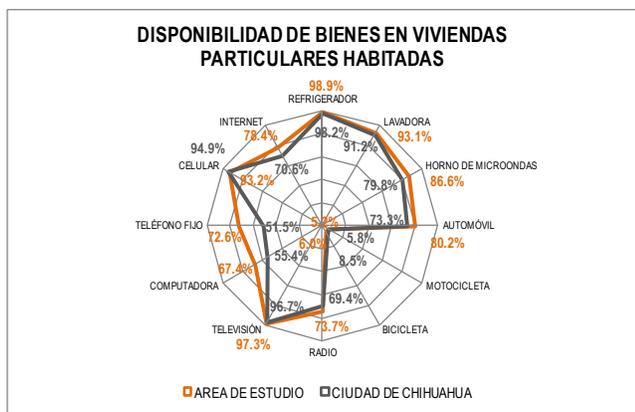


Fig. 23 Disponibilidad de bienes en viviendas.<sup>33</sup>

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas altas en lo general con respecto a la población habitante de la zona en sectores de largo tiempo de habitabilidad, con alta capacidad de acceso a bienes, servicios y equipamiento que requieren ser atendidas en el sector y definen factibilidad para realizar el cambio de uso de suelo incrementando

así la actividad económica y fuentes de empleo accesibles a la población habitante y a la ciudad en general.

### 3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al enfoque socioeconómico de los sectores analizados principalmente ya que el grado de consolidación no incide en cuanto a valorización del suelo por tratarse de un sector urbano altamente consolidado. Los rangos de valor general más alto detectados en el área de estudio oscilan entre los \$4,500.00 y los \$7,000.00 por metro cuadrado sobre los predios con frente a la Av. Teófilo Borunda y Blvd. Antonio Ortiz Mena respectivamente, destacando los cercanos al núcleo del Centro Histórico.

Las zonas interiores cuentan con valores de suelo que presentan fuertes diferencias por condición socioeconómica de las zonas analizadas que oscilan entre los \$2,250 y los \$3,800 dependiendo del sector catastral y colonia en que se ubican los predios.

Sobre los corredores principales conformados sobre vialidades que han adquirido un carácter funcional importante al paso del tiempo como son Av. Mirador y C. 24ª se presentan rangos superiores de valor del suelo con respecto a las zonas interiores aunque ellos no llegan a tener el grado de significancia de los corredores de mayor jerarquía.

Es de notar grandes concentraciones de valores contrastantemente menores a los presentados en corredores en las colonias El Palomar, Vicente Guerrero y Emiliano Zapata, donde el valor paramétrico catastral es de \$730.00 por metro cuadrado, encontrándose ellas en los predios regularizados en el entorno del arroyo La Cantera.

En referencia al predio de estudio en particular, se ubica en la Colonia Mirador ubicada en el Sector Catastral 119, manzana 10, al cual le corresponde un valor genérico de \$3,060.00 por m2 de acuerdo a Tablas de Valores Unitarios del Suelo publicadas como Anexo No. 100 del Periódico Oficial de Gobierno del Estado del 15 de diciembre de 2021.

Este indicador define un alto potencial para el desarrollo de un proyecto urbano de alto impacto social y económico para la zona considerando su valor, su ubicación y capacidad, mediante la implementación de un proyecto de carácter comercial, en un esquema urbano que promueva su integración con el entorno por aspectos de diversificación y complementariedad de usos en la zona y accesible hacia la población habitante que se verá ampliamente beneficiada por la introducción de nuevos giros productivos y empleo en la zona.

<sup>32</sup> Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

<sup>33</sup> Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

## V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

### 1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1k(w), que se interpreta como clima semiárido templado con invierno fresco, Semiárido, templado, temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperatura del mes más caliente menor de 22°C. Lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual. Dicha condición climática prevaleciente en la mayor parte de la ciudad se comparte con la zona sur y poniente del municipio y con el vecino municipio de Aquiles Serdán.

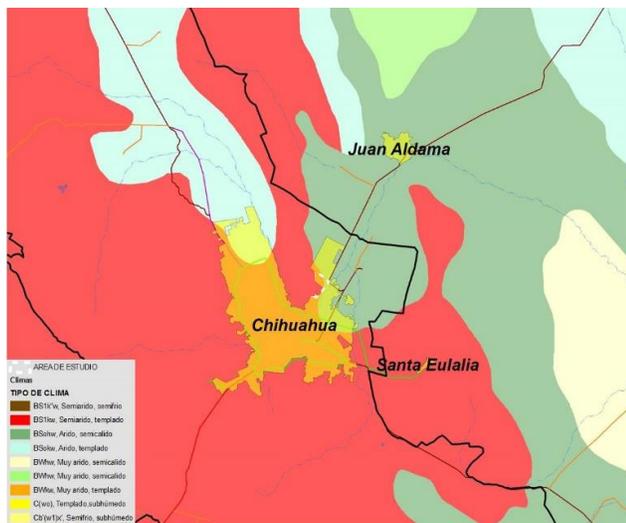


Fig. 24 Clima.<sup>34</sup>

### 2. Topografía Y Orografía

Al interior del área de estudio, la topografía es mayormente plana, con taludes formados artificialmente debido a la instalación de infraestructuras de comunicación, nivelación de terracerías además de la notable barrera topográfica que resulta del trazo del Río Chuvíscar y el Arroyo de la Cantera, los cuales se encuentran canalizados con revestimiento de concreto mayoritariamente lo que destaca en el escenario topográfico.

En una escala mayor, las características topográficas del entorno paisajístico distante al área de estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra de Nombre de Dios y la Sierra del Mogote hasta el valle intermedio donde se erige la Ciudad de Chihuahua, con pendientes mínimas del 1 al 3 %, este descenso abrupto en la sierra hacia el Río Sacramento, cruza con el declive paulatino del valle dado en sentido poniente-oriente y se reciben en él los escurrimientos pluviales mediante un denso entramado de

escurrimientos menores producto de la estructura laminar propio de áreas urbanas.

El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,458 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,410 metros sobre el nivel del mar.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación de 1,434 metros sobre el nivel del mar con una pendiente considerada suave de 2 a 5 %.

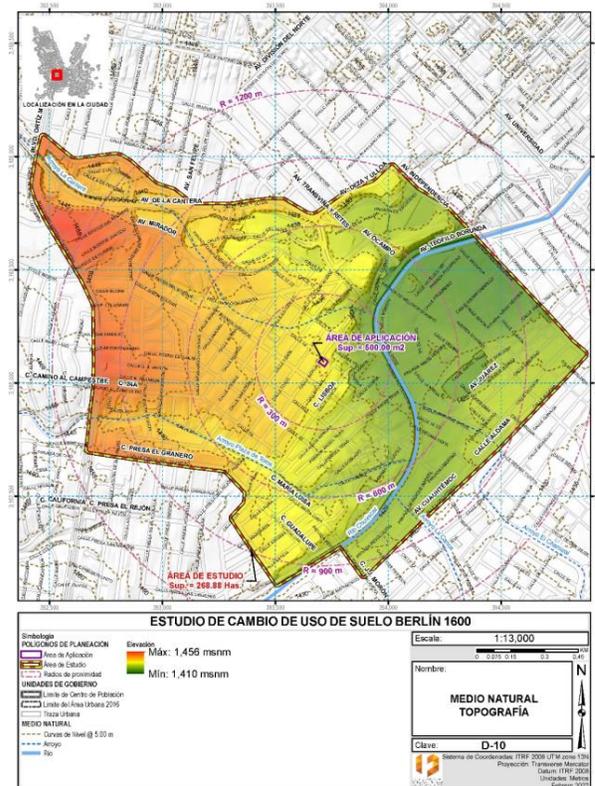


Fig. 25 Topografía.<sup>35</sup>

El área de estudio cuenta con una distribución de pendientes clasificadas como plana ( 0 a 2 %) en un 38.34% del área de estudio mientras que un 36.63% está compuesto por pendientes muy suaves ( 2 a 5 %) y un 15.80% de superficie está compuesta por pendientes intermedias ( 5 a 12 %), mientras que las pendientes del rango moderadas (12 a 18 %) representan tan solo un 3.23%. Se identifican pendientes generalizadas superiores a este rango localizados en escarpes y taludes (6.01 % del área de estudio). Salvo la presencia de los mencionados elementos orográficos puntuales y las condicionantes de escurrimientos hidrológicos o de taludes o bordos provocados por desarrollos habitacionales y vialidades jerárquicas, no existen limitaciones topográficas para la urbanización del sector.

<sup>34</sup> Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

<sup>35</sup> Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

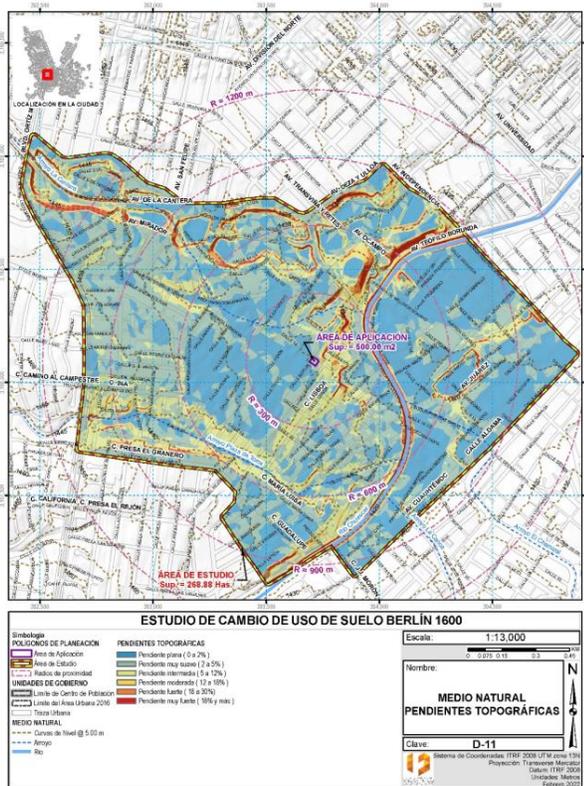


Fig. 26 Pendientes de terreno.<sup>36</sup>

### 3. Vegetación

En el paisaje general de la ciudad de Chihuahua se identifican tres zonas fisiográficas como: Sierra, planicie, y vegetación ribereña. En la sierra hasta el pie de montaña, desde el Cerro Coronel y Nombre de Dios predomina el pastizal natural (Pn), junto con gobernadora y matorral subinermes (Ms). Solo a orillas del río Sacramento se encuentran algunos tipos de vegetación de galería (Vg); el sauce llorón, el álamo, el sicomoro.

Por el alto nivel de consolidación y urbanización dentro del Área de estudio, no se perciben grandes predios donde la vegetación crezca de manera natural, salvo en los predios que observan el trazo de las líneas de alta tensión en cuyo derecho de paso se puede observar vegetación típica en los terrenos baldíos en las inmediaciones a las zonas urbanizadas en la ciudad, misma que es representada primordialmente por pastizales naturales propios del clima, con presencia en algunos lugares de matorrales y gatuños.

### 4. Hidrología

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que

implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

En este sentido y dada la necesidad de garantizar el impacto de los escurrimientos hidrológicos sobre el territorio, es de vital importancia conocer las dimensiones y los destinos de los caudales del recurso natural.

En escala regional la zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuvíscar (c).

En el entorno del Área de Estudio los principales arroyos son el Arroyo de la Cantero y el Arroyo Plaza de Toros. El Arroyo de la Cantero, en las inmediaciones del Área de Estudio se encuentra conducido por canal rectangular abierto para posteriormente ser encauzado por ducto rectangular que desemboca en el canal revestido del Río Chuvíscar. Por su parte el Arroyo Plaza de Toros en su acceso al Área de Estudio es salvado por estructura por debajo del Boulevard Ortiz Mena para posteriormente ser conducido sobre calle pavimentada (Calle 26) hacia ducto rectangular para finalmente ser dirigido por canal rectangular abierto hasta su desembocadura en canal revestido de Río Chuvíscar.

El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial al igual que el resto de escurrimientos principales de la ciudad hace estudios de riesgo e inundación, además de identificar la situación física de cada uno de sus tramos, en sus estudios identifica que el tramo conducido por la Calle 26 y el ducto rectangular del Arroyo Plaza de Toros es zona inundable de medio riesgo mencionando lo siguiente: *“Este arroyo cuenta con la capacidad para desalojar el agua desde su inicio hasta el cruce con la Av. Ortiz Mena, la calle 26 recibe el agua con problemas para las personas que transitan y viven por esta calle, el ducto a donde llega no cuenta con la capacidad para permitir el paso del gasto máximo de diseño, sin embargo es suficiente para tormentas normales”*.

Con respecto al Arroyo de la Cantero, el PSMAP concluye lo siguiente: *“Es un arroyo de gran tamaño, inicia al poniente del periférico de la Juventud, está revestido a partir de esta importante avenida hasta su confluencia con el Río Chuvíscar”*.

*La capacidad de desalojo de agua es superior al gasto máximo esperado, por lo tanto no presenta riesgos para la población dentro de la zona urbana”*.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son desalojadas por vialidad y los flujos son considerados locales estar ubicado cercano a la cumbre que divide las microcuencas de los Arroyos mencionados.

<sup>36</sup> Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.

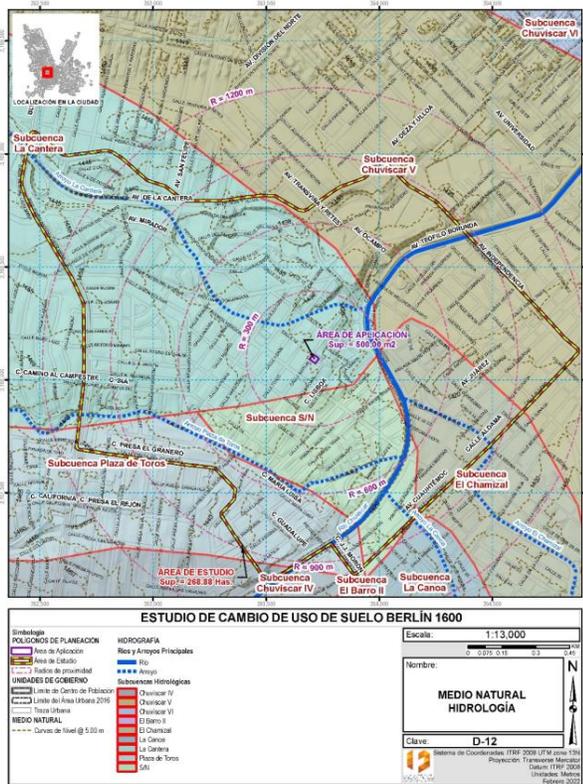


Fig. 27 Hidrología superficial.<sup>37</sup>

**5. Agua Subterránea**

En el aspecto hidrogeológico el Área de Estudio se localiza el acuífero Chihuahua-Sacramento, acuífero de tipo libre conformado por la saturación de estratos de gravas, arenas y arcillas que sobreyacen a rocas calcáreas y volcánicas fracturadas. Este acuífero al igual que sus vecinos es explotado para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos, el agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el entorno del Área de Estudio se cuenta con los pozos Sin Nombre, Mirador 2, Lomas del Santuario, Palacio del Sol, Virreyes y Quintas del Sol. Estos pozos se interconectan con la red hidráulica de agua potable de la ciudad y abastecen infraestructuras elevadas de almacenamiento con destino de servicio urbano.

**6. Composición Del Suelo**

En una mayoritaria proporción al norte del Área de Estudio y al igual que una gran parte de la ciudad, la geología está formada por Conglomeraciones Sedimentarias clasificada como Q(cg) que la define como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario. Se caracteriza como un tipo de roca de

grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas.

Por su parte al poniente del Área de Estudio se cuenta con una porción de Roca clasificada como Tom(R-Ta) identificada como Roca Ígnea Extrusiva del Terciario Oligoceno y Mioceno que se conformada mayormente por Riolita - Toba ácida y es compuesta por roca volcánica que consiste de cuarzo y feldespato alcalino en mayor proporción que la plagioclasa sódica y se presenta aun en niveles superficiales una composición rocosa. En esta zona se desplanta el predio analizado en este estudio.

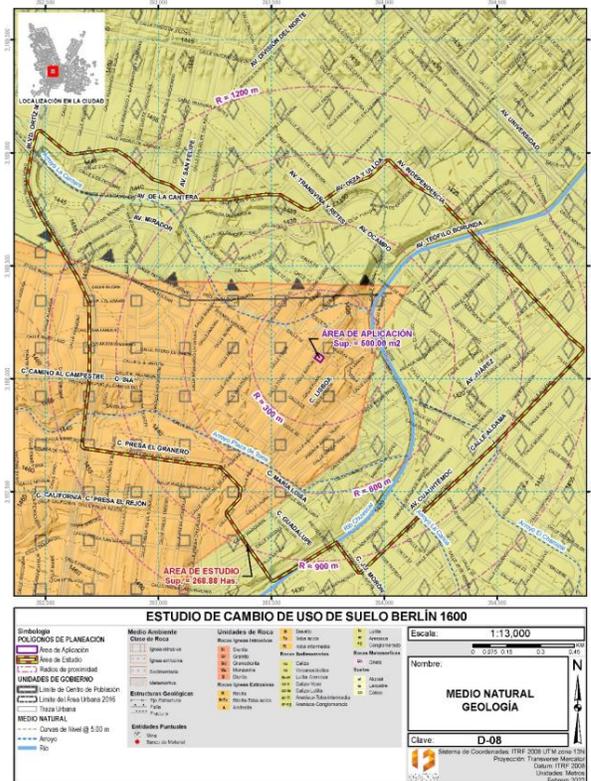


Fig. 28 Geología.<sup>38</sup>

El tipo de suelo según información INEGI es Xh+Xk+Hh/2/G que se define como suelo de textura gravosa media, con suelo principal Xerosol Hálpico (Xh), y suelo secundario es Xerosol Cálxico (Xk) definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y Norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

<sup>37</sup> Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

<sup>38</sup> Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI

Los Xerosoles son suelos con baja susceptibilidad a la erosión, salvo cuando están en pendientes y sobre caliche o tepetate, en donde si presentan este problema.

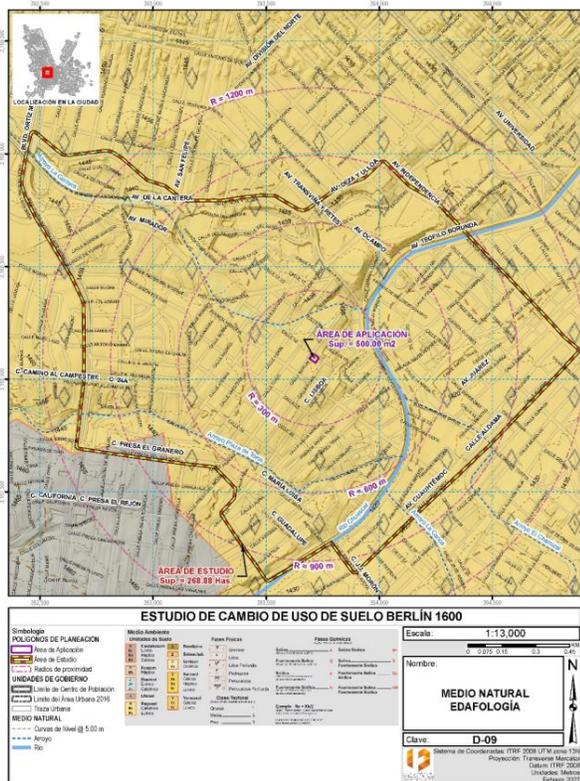


Fig. 29 Edafología.<sup>39</sup>

### 7. Paisaje Natural

A pesar de las características planas inmediatas al área de estudio, la conformación topográfica de la zona permite que los elementos naturales se hagan presentes a la distancia. El paisaje natural de la zona es rico en elementos, aunque precisamente por la distancia logran su mayor presencia dentro de la gran escala. En primer lugar debemos señalar la Sierra de Nombre de Dios; pequeñas cadenas montañosas que hacen las veces de telón de fondo al Río Sacramento y sus vegas. Por su parte, las elevaciones de la Sierra Azul al poniente constituyen el otro gran muro natural donde rematan las visuales. Estas dos serranías producen un encauzamiento del paisaje en el sentido norte-sur, en tanto que en el este-oeste lo delimitan y rematan. Así mismo, cuentan con formaciones rocosas particulares (Cerro Grande, Cerro Coronel, Cerro Santa Rosa) que no sólo son puntos de referencia geográficos, sino también elementos característicos de identidad para la ciudad de Chihuahua.

### VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa es de anterior desarrollo detonada por la progresiva consolidación de los corredores urbanos de Av. Teófilo Borunda y Blvd. Ortiz Mena, la consolidación progresiva de usos de carácter comercial y de servicios en la zona, así como la presencia de vivienda y giros no habitacionales localizados de manera puntual y vinculados con las áreas habitacionales, por lo que la vocación del suelo se ha ido diversificando mediante la introducción de diversas tipologías de vivienda en los sectores originales de vivienda media y residencial de antigua consolidación debido al trazo de vialidades jerárquicas y colectoras en la zona con integración hacia Av. Teófilo Borunda entre las que destacan Av. Mirador, Av. Ocampo y Av. Independencia, siendo la primera la de mayor relevancia por su proximidad al predio analizado y su fuerte influencia en el sector poniente del Área de Estudio; lo cual ha sido determinante en cuanto a la inclusión de comercio, servicios y equipamiento de carácter urbano que ha ido consolidándose en los últimos años, detonado así un proceso constante de reconversión de usos y giros en la zona.

En los últimos años la zona ha venido diversificando la escala de servicios promovidos con una mayor presencia de comercio y servicios sobre corredores conformados por las vialidades jerárquicas ya mencionadas.

#### 1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es Habitacional en densidades H12, H25, H35 y H45 que corresponde a las colonias y fraccionamientos de interés medio y residencial que se han consolidado en la zona. Existen sectores de vivienda en tipología mixta localizada en la zona sur y oriente del área analizada al interior del Centro Urbano los cuales conviven en entornos mixtos conformados por vivienda popular producto de la sucesiva subdivisión de terrenos y por presencia de una amplia diversidad de actividades económicas en dichos sectores.

La tipología de vivienda predominante es la zona es en esquema unifamiliar lo cual contrasta con las altas densidades detectadas en algunas de las manzanas ocupadas en dicha tipología y esto obedece a la actual reconversión de usos y de tipologías de vivienda que se presenta. La zona analizada se conforma como mancha urbana por lo que no existe reserva territorial disponible, aunque algunos predios baldíos al interior son de gran extensión.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 para el área de estudio, existen 2,961 viviendas habitadas de un total de 3,375 unidades lo cual indica una habitabilidad de 87.7% la cual es más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial para la reconversión de usos y tipologías de vivienda considerando la escasa presencia de predios baldíos pero el alto

<sup>39</sup> Fuente: Elaboración propia con datos Carta Edafológica 1:250,000 INEGI

grado de subutilización constructiva en la zona con uso habitacional y mixto presentes sobre el área analizada.

De acuerdo a datos de INEGI, existen condiciones positivas en cuanto al promedio de habitantes por vivienda aun considerando lo limitado de la oferta del sector en cuanto a tipologías arquitectónicas de la vivienda con un promedio de 2.7 habitantes por vivienda lo cual resulta inferior al promedio urbano. Es necesario establecer que el progresivo proceso de consolidación habitacional en la zona ha fortalecido la transformación de la vivienda a esquemas plurifamiliares, consolidando las condiciones de habitabilidad de la vivienda en la zona al detectarse que solo un 2.3% del parque total de vivienda cuenta con 2 cuartos o menos, lo cual es indicativo de un muy bajo grado de hacinamiento en cuanto a la población habitante, así como de un alto grado de consolidación de la zona, atendiendo a su condición socioeconómica y de su ubicación cercana en cuanto a su accesibilidad con equipamiento, servicios y actividad económica, por lo que las estrategias tendientes a favorecer una mayor consolidación de fuentes de empleo y actividad económica serían complementarias y de gran beneficio para la zona y la centralidad que tiende a conformarse.

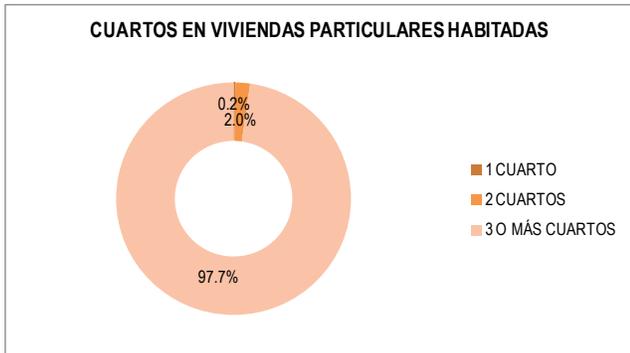


Fig. 30 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.<sup>40</sup>

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que a pesar que se aprecian coberturas muy altas en todos los servicios básicos en proporción superior al promedio urbano.

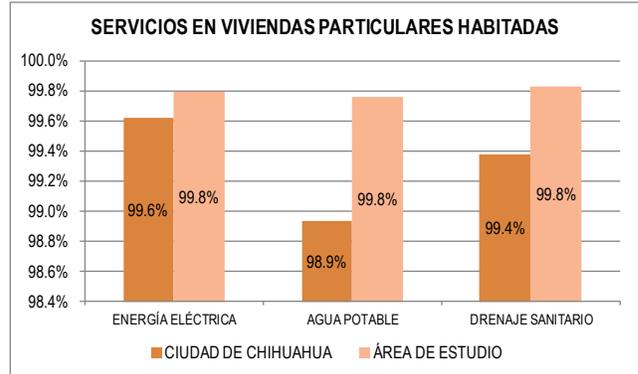


Fig. 31 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.<sup>41</sup>

Considerando lo anterior, se presenta un grado óptimo de consolidación habitacional, con presencia de tipologías habitacionales enfocadas a sectores socioeconómicos mayormente medios y altos lo cual marca condiciones propicias para la reconversión de usos en tipologías mixtas que favorezcan una mayor habitabilidad en un sector servido en cuanto a infraestructura y servicios, así como de usos y giros complementarios en sectores aptos por condiciones de conectividad y de capacidad de integración urbana con la finalidad de establecer mejores condiciones de acceso a servicios y capital económico que tiendan al mejoramiento de las condiciones de vida de la población habitante.

De acuerdo a lo anterior, se ilustra la densidad de vivienda por manzana en sectores al interior de la mancha urbana, donde se observan las condiciones de diversidad en cuanto a densidad habitacional prevaeciente aun considerando lo limitado en cuanto a tipologías arquitectónicas.

<sup>40</sup> Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

<sup>41</sup> Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

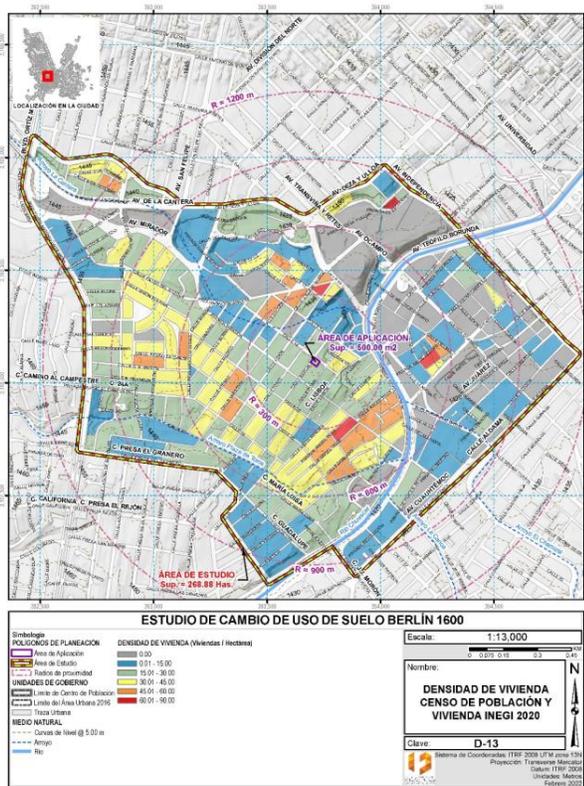


Fig. 32 Densidad de viviendas por hectárea. <sup>42</sup>

## 2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona se concentra en los corredores urbanos Boulevard Antonio Ortiz Mena, Avenida Mirador, Avenida Teófilo Borunda y Calle 24 donde se ubican diversos comercios principalmente dedicados al comercio al por menor, los giros que se ubican sobre Ortiz Mena y Teófilo Borunda son de escala urbana, en ellos se encuentran bancos, entidades financieras, oficinas, supermercados, restaurantes y tiendas de especialidad. Para la Avenida Mirador y la Calle 24 sus giros son concordantes con vialidades colectoras de carácter intermedio donde proliferan locales comerciales, restaurantes, tiendas de conveniencia y servicios al por menor.



Fig. 33 Corredor comercial de la Calle 24. <sup>43</sup>

Al interior de las zonas habitacionales se han consolidado comercios, típicamente tiendas de abarrotes y otros como papelerías o tortillerías particularmente sobre las vialidades de mayor tránsito vehicular y peatonal. Dichos comercios son reconocidos y dotan de abasto de productos básicos de carácter local.

El DENUE tiene detectados 1,786 establecimientos económicos comerciales formales en la zona de estudio, entre los cuales destacan por su personal ocupado 12 establecimientos con más de 50 personas ocupadas, las cuales son Alsuper La Fuente, Alsuper Niños Héroes, Promo Rigba Int. Bebidas Purificadas, Operadora Futurama, Comercializadora Almacenes García, Moto Servicio Expres, Protección y Alarmas Privadas, Datamark de México, Hotel Palacio del Sol, Operadora Restaurantera de Chihuahua y Comercial Empresarial del Norte y Esfer Salecianos, esta cifra deja fuera otras instituciones de alto empleo dedicado al servicio público al no ser considerado actividad comercial. En menor medida se tienen identificados 21 establecimientos con un rango de entre 31 y 50 personas, así como 122 establecimientos con entre 11 y 30 personas ocupadas, entre las que destacan giros de construcción, servicios de cómputo, compañías de seguros, bancos, restaurantes y actividades administrativas; con menor dimensión en cuanto al rango de personal ocupado se encuentran 201 unidades económicas de entre 6 y 10 personas, donde destacan comercios al por menor, escuelas de educación preescolar, restaurantes y servicios locales, los restantes 1,417 establecimientos con cinco o menos personas ocupadas se encuentran dispersos dentro del área de estudio, estos establecimientos son mayoritariamente comercios al por menor de pequeña dimensión física y de servicio local

Los giros comerciales identificados son congruentes con la situación de zona habitacional tradicional con contacto directo a corredores urbanos y vialidades colectoras. En particular se observan

<sup>42</sup> Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

<sup>43</sup> Fuente: Fotografía propia

concentraciones en la zona del Centro Histórico al oriente del Área de Estudio.

Se plantea necesario diversificar y regular la actividad comercial y la presente propuesta abona a consolidar opciones de empleo y consolidar nuevos giros de actividad comercial.

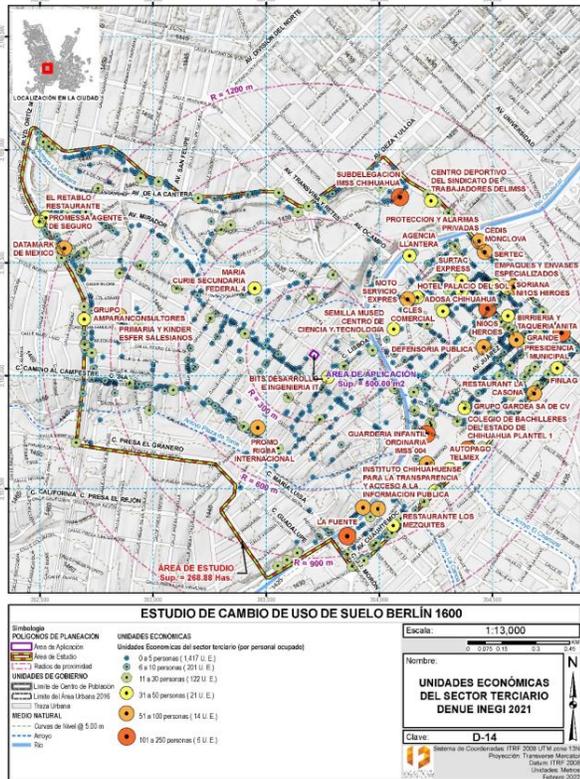


Fig. 34 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.<sup>44</sup>

### 3. Equipamiento

Respecto al Equipamiento Urbano, se analiza el área de estudio en cuanto a disponibilidad de módulos de equipamiento urbano en sus diferentes rubros en torno al predio de análisis considerando rangos de distancia peatonalmente accesible hacia el equipamiento urbano existente en el cual se determina la cobertura actual de servicios a la población.

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura deficientes en algunos rubros tales como salud, cultura, administración pública y equipamiento recreativo en cobertura de tipo barrial lo cual se relaciona con las características de baja consolidación urbana, a pesar de que el perfil socioeconómico de la población habitante es altamente demandante de equipamiento el cual se refiere mayormente a rangos de cobertura vecinal y barrial.

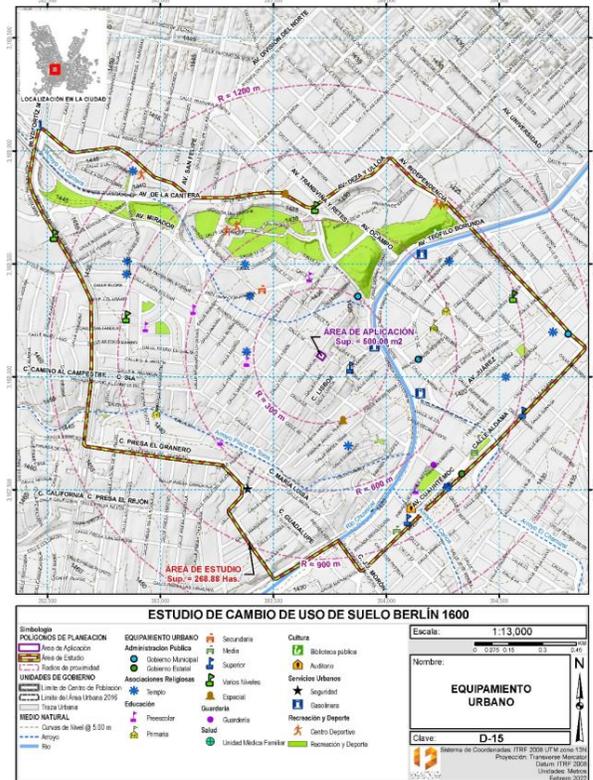


Fig. 35 Equipamiento urbano existente.<sup>45</sup>

La zona cuenta con 5 módulos dentro del subsistema de Administración Pública:

- Unidad Para La Igualdad De Genero
- Instituto Chihuahuense Para La Transparencia Y Acceso A La Información Pública
- Instituto De Innovación Y Competitividad
- Presidencia Municipal
- Servicios Públicos Municipales
- Centro De Acopio Mantenimiento Urbano

En el rubro de Asistencia Social se cuenta con 4 módulos de atención consistente en asistencia especializada y organizaciones altruistas:

- Chihuahua Contra el Cáncer A.C.
- Grupo de Recuperación Total Reto Chihuahua
- Caritas Parroquial Santo Niño
- Alianza Nacional para la Salud Mental

En el rubro de Guarderías se cuenta con una cobertura limitada considerando que existe 1 módulos con este giro:

- Guardería infantil ordinaria IMSS 004

<sup>44</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

<sup>45</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura óptima en niveles básicos considerando el rango de población habitante. Existen 24 módulos de educación desde nivel preescolar hasta preparatoria:

- Jardín De Niños Beatriz Ordo
- Prescolar Anton Makarenko
- Colegio Peter Pan
- Jardín De Niños Ana María Gallaga
- Jardín De Niños Jean Piaget
- Jardín De Niños Profesor Albino Mireles No 1011
- Colegio Patria
- Escuela Primaria José Dolores Palomino 2536
- Escuela Primaria José María Mari 2138
- Escuela Rosaura Bravo
- María Curie Secundaria Federal 4
- Escuela De Asistentes En La Formación Inicial
- Instituto Felipe Ángeles
- Colegio De Bachilleres Del Estado De Chihuahua Plantel 1
- Primaria Y Kinder ESFER Salesianos
- Instituto Educativo
- Preparatoria Proyecto T
- Centro Educativo San Angel
- Elee - Centro Psicopedagogico
- Centro De Neuroestimulacion Infantil
- Usaer 7600
- Isthmus Norte
- Escuela De Psicologia Y Pedagogia Sigmud Freud
- Instituto Interdisciplinario De Estudios Educativos Y Organizacionales

La zona cuenta con un equipamiento del subsistema de salud destacando por su cobertura urbana:

- Unidad Médica Familiar 33 IMSS

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro específico de abasto de combustible con los 4 giros instalados siguientes:

- Gasolinera Rendi Chicas
- Combustibles Los cuates
- Folvaz
- Gasolinera Petro 7

Mientras que se agrega a esta categoría un módulo de seguridad:

Casea de Vigilancia Comité de Vencinos Lomas del Santuario

El subsistema de cultura cuenta con tres módulos:

- Museo Semilla
- Museo Sebastián
- Auditorio Municipal

En el rubro de Asociaciones Religiosas, se cuenta con 12 módulos existentes en la zona:

- Centro Cristiano La Casa Del Alfarero
- Centro San Jose
- Centro Pastoral De Catedral
- Capilla De Nuestra Señora De Lourdes
- Arzobispado De Chihuahua
- Iglesia Cristiana Manantiales De Gracia
- Iglesia Santisima Trinidad
- Iglesia Santo Niño Jesus De Praga
- Sagrario Metropolitano Catedral
- Iglesia Adventista Del Septimo Dia
- Templo San Martin De Porres
- Templo Shalom

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona representa actualmente 4 módulos edificados de esta tipología, con rangos de cobertura mayormente a nivel urbano, así como un conjunto de 16 áreas abiertas con superficie total conjunta de 205,822.46 m2 siendo participe de ella, el área de practica de tiro con arco y el estadio de Beisbol Zapata.

De acuerdo a la superficie de área verde existente en la zona, se fomenta un rango de cobertura de 26.16 m2 de área verde consolidada por habitante lo cual representa una cobertura muy superior al promedio de la ciudad y a las recomendaciones de organismos internacionales, sin embargo éste índice se encuentra distorsionado debido a la presencia de la Jardines en Talud a lo largo de la Avenida de la Cantera, así como el entorno del Parque el Palomar, siendo deficiente la superficie dedicada al esparcimiento en el resto del Área Analizada.

#### 4. Industria

En el sector secundario existen 113 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos, la mayoría de ellas de jerarquía baja y destacándose entre ellas a 6 instalaciones con mas de 51 personas ocupadas:

RAZON SOCIAL		NOMBRE DE ACTIVIDAD
Urbe	Arquitectura y Construcción	Edificación de inmuebles comerciales y de servicios, excepto la supervisión
Exmin SA de CV		Minería de Cobre

Cles de México SA de CV	Fabricación de cosméticos, perfumes y otras preparaciones de tocador
Construcciones Marro SA de CV	Edificación de inmuebles comerciales y de servicios, excepto la supervisión
Witney de Mpexico Sa De Cv	Fabricación de preparaciones farmacéuticas
Intermex Manufatura de Chihuahua SA De CV	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores

El resto de unidades económicas son compuestas por micro empresas y empresas familiares sobre predios de pequeña y mediana dimensión consistentes en herrerías, talleres de soldadura, elaboración de alimentos, fabricación de muebles, tortillerías.

Esto le otorga una característica de baja penetración de actividades industriales de alto impacto que le confiere una mayor factibilidad de desarrollo al suelo como comercio y servicios densidad debido al bajo conflicto por compatibilidad entre estos giros urbanos y la alta presencia de vialidades jerárquicas.

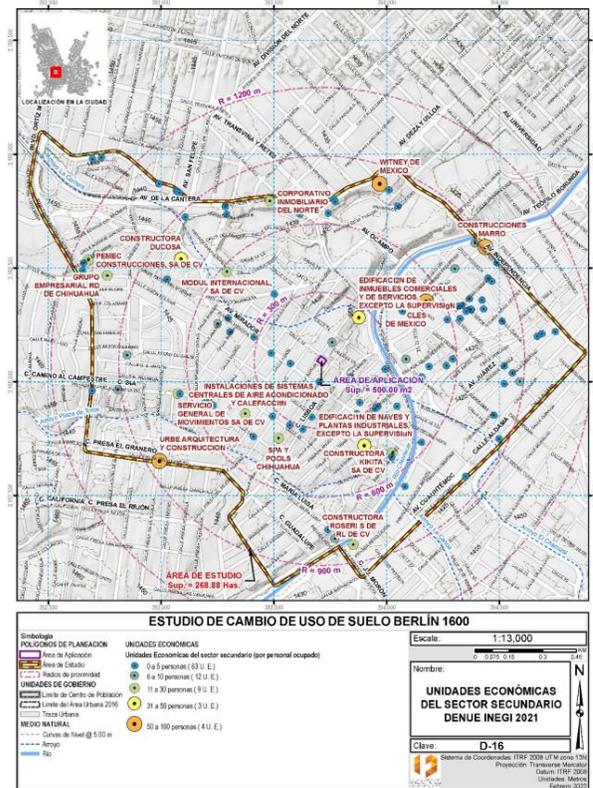


Fig. 36 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio. <sup>46</sup>

### 5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera, este fenómeno puede aplicarse también a casos de predios subutilizados, los cuales si bien están aprovechados de forma parcial no participan al impulso urbano desaprovechando infraestructura instalada y servicios públicos ya en funciones. En el caso del Área de Estudio a pesar de ser una zona tradicional con décadas de consolidación urbana, existen predios sin ocupar subutilizados con un fuerte potencial de desarrollo.

El predio motivo del presente estudio de planeación se ubica en una zona con escasa presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo y en la regularización de actividades al interior de las colonias analizadas. Se tienen identificados 90 predios baldíos dentro del Área de Estudio, siendo rango de superficie unitaria predominante en el sector inscrito por debajo del rango de 600 m2 en lo general con existencia de 61 predios mientras que rangos superiores en superficie presentan 16 predios

<sup>46</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

de 600 a 1,000 m<sup>2</sup>. 11 predios entre 1,000m<sup>2</sup> y 2,500 m<sup>2</sup>, y solo dos superiores a los 2,500m<sup>2</sup> pero inferiores a 3,000 m<sup>2</sup>.

No se identifica una tendencia general de concentración de vacíos urbanos, lo que presupone la espera de condiciones económicas para su desarrollo.

El predio en estudio participa en la categoría de baldío sumando sus 500 m<sup>2</sup> al actual banco de suelo disponible al desarrollo en la zona.

Estos predios baldíos cuentan con diversidad de usos de suelo destinados para su desarrollo dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad. Destaca la presencia de uso de Comercio y Servicios, Mixto Moderado, Mixto Bajo. Estos usos están asociados a la red vial jerárquica de la zona. Por su parte también existen predios baldíos con uso de suelo habitacional en densidades variables de H12 a H60 destacando entre ellos una importante cantidad de usos H25 asignados como lo es el caso del predio promovido diseminados al interior de las colonias.

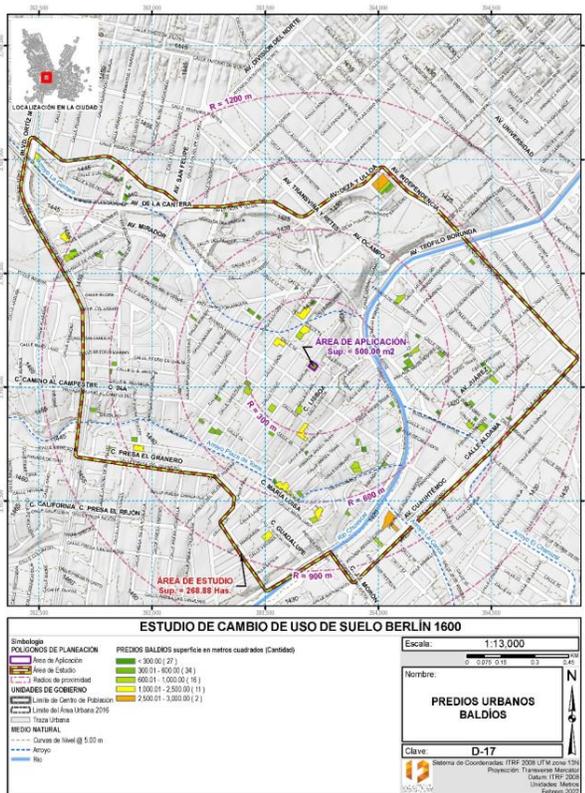


Fig. 37 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.<sup>47</sup>

Existen en el Área de Estudio 4,058 predios totales que representan 178.07 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales como se había mencionado anteriormente 90 son baldíos representando ellos un 3.02% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de un alto grado de consolidación en la zona y de la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar la ciudad y la densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

Dentro de las cifras mencionadas en el párrafo anterior no se tienen en cuenta los predios subutilizados que para el área de estudio reflejan una oportunidad adicional de desarrollo.

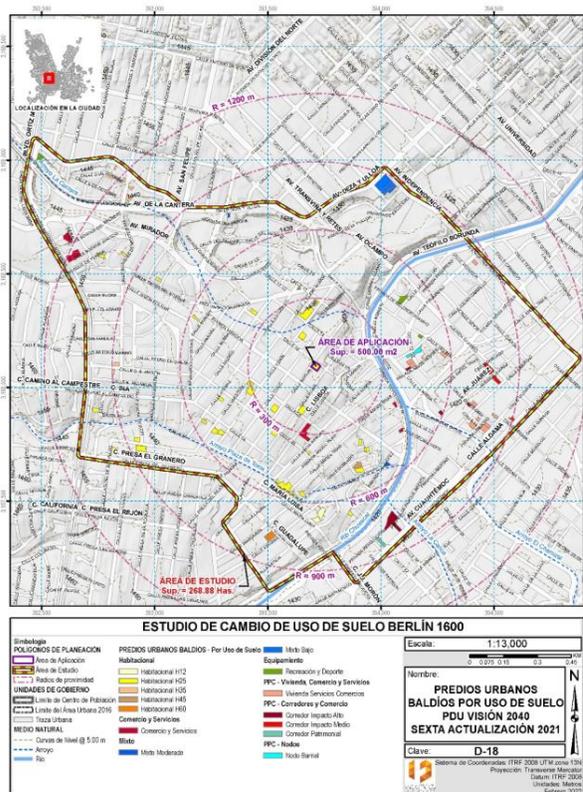


Fig. 38 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.<sup>48</sup>

## 6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona centro poniente de la ciudad una estructura vial jerarquizada utilizando vialidades que por su carácter funcional y longitud, les reconoce su importante papel en cuanto a la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este - oeste.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias

<sup>47</sup> Fuente: Elaboración propia

<sup>48</sup> Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en la Av. Teófilo Borunda en su carácter de vialidad de Primer Orden, asociada al Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Mirador, Av Independencia y Av. Ocampo (apoyados por Av. Deza y Ulloa y Av. de la Canterana) como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste respectivamente, el Blvd. Ortiz Mena y la Av. Mirador se conforman como vialidades primarias a las cuales confluyen vialidades jerárquicas y colectoras en sentido Este - Oeste como son la C. 24<sup>a</sup>, C. María Luisa y C. Guadalupe; apoyadas en Sentido Norte - Sur por la Calle Lisboa como un sistema integrador de vialidades secundarias hacia las vialidades jerárquicas antes mencionadas. En el entorno inmediato al predio se cuenta con frente a la Calle Varsovia que sin ser de trazo franco también tiene un sentido de integración vehicular en el sentido Norte – Sur y permite la distribución de esta zona con la Av. Mirador y C. Guadalupe las cuales han incidido fuertemente en la dinámica urbana, económica y de accesibilidad en el sector que nos ocupa.

Esta red colectoras funciona en una doble dinámica: vincula a zonas habitacionales con vialidades jerárquicas y relaciona a la zona con la Av. Teófilo Borunda y el centro urbano el cual es cercano y con vialidades de alto flujo vehicular en la zona poniente como es el Perif. de la Juventud.

El PDU dentro de sus estrategias viales promueve la conectividad entre la zona poniente y la zona centro de la ciudad mediante el aprovechamiento de infraestructura vial ya consolidada mediante la jerarquización de vialidades primarias y secundarias en sentido Este – Oeste.

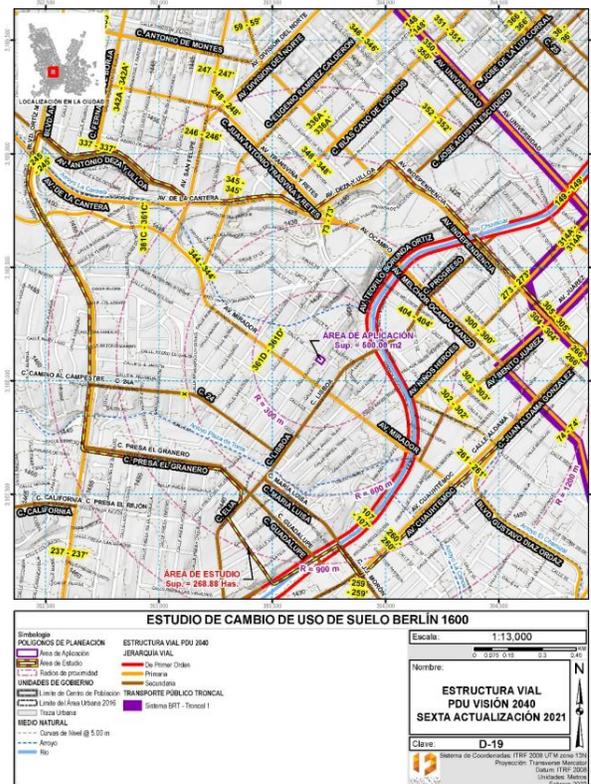


Fig. 39 Estructura vial en la zona.<sup>49</sup>

Se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento, los entronques principales conformados por los cruces de Av. Teófilo Borunda con Av. Mirador, apoyado por la C. Lisboa, los cuales se encuentran ya semaforizados y su adecuada función depende de la verificación periódica de volúmenes vehiculares en entronque para determinar ciclos de semáforo que favorezcan adecuadas condiciones de flujo vehicular. En el caso de los entronques jerárquicos con Av. Teófilo Borunda, se ha favorecido el flujo libre mediante la consolidación de puentes vehiculares sobre la Av. Teófilo Borunda en Av. Mirador, C. Elia y C. María Luisa. La C. Lisboa no plantea continuidad de flujo en cruce de Av. Teófilo Borunda.

A continuación se describen las secciones viales existentes de las vialidades jerárquicas de la zona:

#### a) Av. Teófilo Borunda.

Cuenta con categoría de primaria de primer orden, dicha vialidad es una de las más importantes en la estructura de la ciudad e integra hacia el oriente con la Vialidad Sacramento y al poniente con la Carretera a Cuauhtémoc en planteamiento de prolongación establecido por el PDU 2040 con punto final actual de recorrido en el campus de la Universidad del Valle de México donde entroncará

<sup>49</sup> Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

con la futura Av. Poniente 5 con propuesta de distribuidor vial sobre dicho entronque que facilitará las incorporaciones hacia la Carretera a Cd. Cuauhtémoc y Vialidad Poniente 5. La vialidad se encuentra consolidada con 3 carriles de circulación en ambos sentidos.

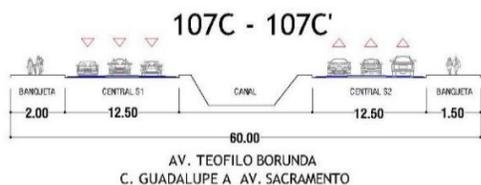


Fig. 40 Sección vial Av. Teófilo Borunda.<sup>50</sup>

**b) Blvd. Antonio Ortiz Mena**

De categoría primaria es la principal vialidad local del sector, y tiene funciones de conectividad entre Av. Las Américas al norte y Perif. de la Juventud al sur con conectividad hacia la carretera a Cd. Cuauhtémoc como vía de accesibilidad regional, en la intersección con Av. Las Américas se cuenta con semáforo vehicular mientras que en entronque con Av. de la Juventud se conforma un distribuidor de flujos vehiculares de importante función en cuanto a la distribución de flujos hacia Av. Teófilo Borunda, su sección es de 39.50 metros con un área de rodamiento de 7.5 metros en 2 carriles por sentido de circulación para cuerpos centrales, de 6 metros para 2 carriles de circulación por sentido en cuerpos laterales y separadores de flujo para facilitar movimientos, esta vialidad se encuentra consolidada y es muy utilizada por los habitantes de la zona.

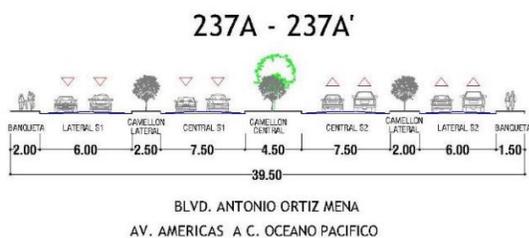


Fig. 41 Sección vial actual Blvd. Antonio Ortiz Mena.<sup>51</sup>

**c) Av. Mirador**

De categoría primaria con una sección variable de 19 a 46 metros, la Av. Mirador cumple con una importante función de conexión entre Perif. de la Juventud al poniente con el centro urbano alterna y complementaria a la conectividad de Av. La Cantera con función similar pero preferente. Dicha vialidad se encuentra totalmente consolidada y cumple adicionalmente con una importante función colectora por entronque de vialidades locales en la zona de estudio entre las que se encuentra la C. Varsovia que representa acceso directo al predio en estudio.

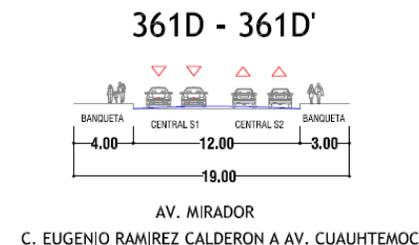
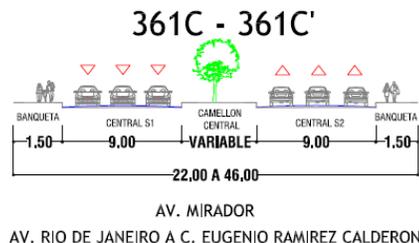


Fig. 42 Sección vial actual Av. Mirador.<sup>52</sup>

**d) Calle 24**

De categoría secundaria, esta vialidad recorre el Área de Estudio en sentido Este-Oeste conectando la zona con Blvd. Ortiz Mena y al poniente con C. Lisboa al oriente la cual representa conectividad adicional con la Av. Mirador en trayectoria al centro urbano. Cuenta con 1 carril de circulación por sentido y estacionamiento a lo largo de su recorrido.

**e) Calle Lisboa**

De categoría secundaria, esta vialidad recorre el Área de Estudio en sentido Norte - Sur conectando la zona con Av. Teófilo Borunda al norte y con C. Elia al sur. Cuenta con 1 carril de circulación por sentido y estacionamiento lateral.

**f) Avenida de la Cantera (Sección 245 – 245A')**

La Av. de la Cantera cuenta con jerarquía de vialidad primaria y es una de las principales vías de integración de los flujos provenientes entre zonas poniente al centro de la Ciudad, siendo a través de ella su conectividad de forma directa en función de viaducto con salidas controladas entre la Av. de la Juventud y la Av. Ocampo, cuenta con infraestructura a desnivel que permite accesos en el cruce de la Av. San Felipe y C. Ramírez Calderón. Esta vialidad cuenta con una sección vial de 29.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido ya que actualmente se prohíbe el estacionamiento de vehículos a lo largo de su recorrido.

<sup>50</sup> Fuente: PDU 2040, IMPLAN

<sup>51</sup> Fuente: PDU 2040, IMPLAN

<sup>52</sup> Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

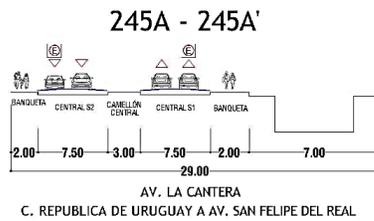


Fig. 43 Sección vial existente.<sup>53</sup>

#### g) Calle Antonio Deza y Ulloa (Sección 352 – 352').

La Av. Antonio Deza y Ulloa cumple con un papel determinante en cuanto a la distribución de flujos entre la zona centro de la ciudad, la zona San Felipe y el sector urbano poniente a través de la Av. La Cantera. Dicha vialidad cuenta con una sección vial de 28.50 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido ya que actualmente se prohíbe el estacionamiento de vehículos a lo largo de su recorrido y su categoría es de vialidad primaria. A lo largo de su recorrido en la zona que nos ocupa entronca con la Av. Universidad, Av. Independencia, Av. Ocampo, C. Antonio de Montes, C. Estrada Bocanegra y C. Trasviña y Retes lo cual determina su importancia en su función de distribución de flujos.



Fig. 44 Sección vial existente.<sup>54</sup>

#### h) Calle Berlín

Esta calle es de carácter local y cuenta con frente al predio en estudio, representa conectividad al oeste con C. 24ª y Av. Miador y el este con Av. Teófilo Borunda a través de C. 16ª o C.14ª y posteriormente con C. Lisboa. Cuenta con una sección de 14.00 metros con banquetas de 2.00 metros lo que le otorga espacio para un carril de circulación por sentido además de espacio con permisibilidad de estacionamiento a lo largo de su recorrido. Cuenta también con banquetas y guarniciones consolidadas.

#### i) Calle 16ª

Esta calle es de carácter local y cuenta con frente al predio en estudio, representa conectividad al Sur con la C. Lisboa y al norte a la C. Prolongación de Ankara Cuenta con una sección de 12.00 metros con banquetas de 2.00 metros lo que le otorga espacio para

un carril de circulación por sentido además de espacio con permisibilidad de estacionamiento a lo largo de su recorrido. Cuenta también con banquetas y guarniciones consolidadas.

### 7. Transporte Público

Sobre Av. Mirador y C. 24ª en sentido inverso tiene trayectoria la ruta Panamericana – Mirador la cual tiene un recorrido total de 21 kms entre Perif. de la Juventud al poniente y Av. Niños Héroes en el centro urbano. Sobre Blvd. Ortiz Mena tienen trayectoria las rutas Circunvalación 1 y 2 adicionalmente a la ruta ya mencionada.

#### a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable la zona centro poniente de la ciudad se abastece por una línea de 36" que tiene por fuente el sistema de abastecimiento El Sauz que tiene trayectoria por el Periférico de la Juventud. Para la zona en estudio, de la mencionada línea troncal se abastece el sistema de tanques Galería Filtrante para después por medio de línea presurizada de 18" construida sobre el Boulevard Antonio Ortiz Mena que aprovecha la extracción de los pozos Mirador 2, Virreyes, Quintas del Sol y Lomas del Santuario y distribuye ramales de menor capacidad hacia el interior de las colonias con diámetros de 12", 8", 6", 2", etc. de acuerdo a los requerimientos establecidos.

Las áreas urbanizadas y consolidadas de la Ciudad cuentan con su sistema de circuitos de distribución, de diferentes diámetros, los cuales, se encuentra alojado en las vialidades principales.

<sup>53</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>54</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

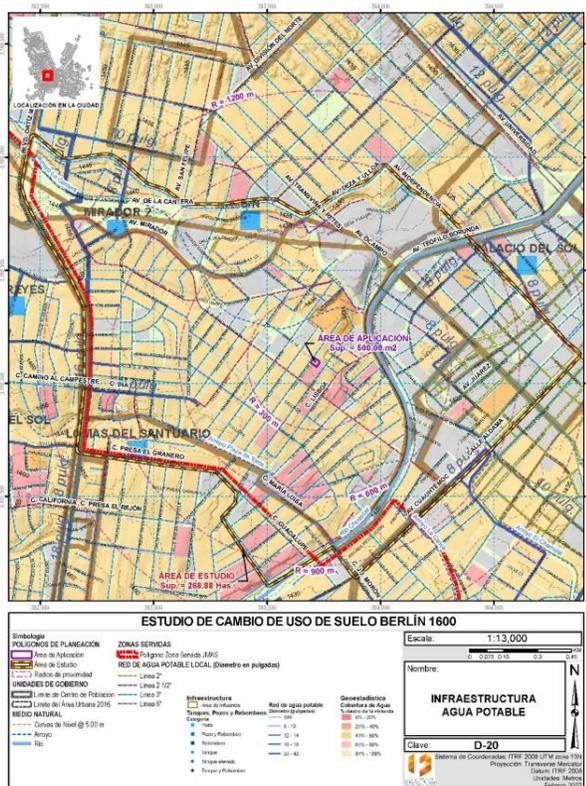


Fig. 45 Infraestructura de Agua Potable.<sup>55</sup>

El predio en estudio se encuentra dentro de la cuenca actualmente servida para el suministro de agua potable por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

No se detectan zonas urbanas fuera de cobertura del servicio de agua potable al interior del Área de Estudio.

Para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro las cuales son cercanas y suficientes considerando que el gasto generado por el cambio de uso de suelo propuesto significa un gasto menor en cuanto al aprovechamiento urbano previsto para la zona, por el cambio de uso de habitacional a comercial.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 100.0%.

**b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario**

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con un colector de 10 pulgadas de diámetro construido por la Calle Varsovia que se prolonga en trayectoria quebrada y conecta con un colector mayor de 24” de diámetro construido en el cuerpo

norte de la Avenida Teófilo Borunda con dirección al noreste, esta colector principal crece a 38 pulgadas conforme avanza en su trazo hasta conectarse con el colector general de 84 pulgadas construido en el trazo de la Vialidad Sacramento mismo que recibe las aguas servidas del norte de la ciudad y las conduce finalmente por tubería de 96 pulgadas de diámetro hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur.

El colector central mencionado en el párrafo anterior tiene trayectoria sobre las calles Berlín y C. 16ª frente al predio analizado en este estudio, sin que ello represente una afectación urbana. A este subcolector drena por gravedad el sistema de atarjeas que recibe la infraestructura actual instalada sobre las vialidades colindantes al predio analizado, lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 100.0 por ciento.

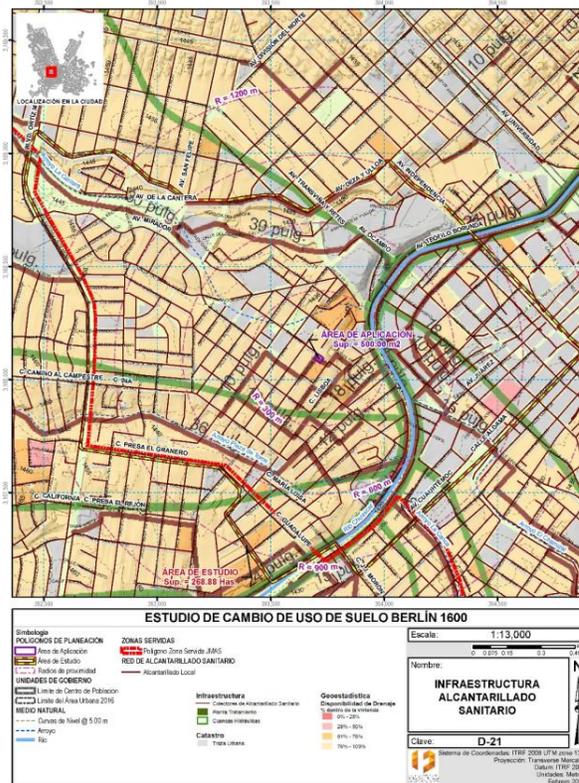


Fig. 46 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.<sup>56</sup>

<sup>55</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>56</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

### c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

Como se ha mencionado en capítulos anteriores, en el entorno del Área de Estudio cruzan el Arroyo de la Cantera y el Arroyo Plaza de Toros. El Arroyo de la Cantera, en las inmediaciones del Área de Estudio se encuentra conducido por canal rectangular abierto para posteriormente ser encauzado por ducto rectangular que desemboca en el canal revestido del Río Chuvíscar. Por su parte el Arroyo Plaza de Toros en su acceso al Área de Estudio es salvado por estructura por debajo del Boulevard Ortiz Mena para posteriormente ser conducido sobre calle pavimentada (Calle 26) hacia ducto rectangular para finalmente ser dirigido por canal rectangular abierto hasta su desembocadura en canal revestido de Río Chuvíscar.

El PDU y el PSMAP coinciden que el Arroyo La Cantera cuenta con sección hidráulica suficiente y no representa un riesgo de desbordamiento, no así el Arroyo Plaza de Toros, el cual cuenta con un riesgo de inundación medio.

Fuera de estos dos encauzamientos, la zona de estudio resuelve sus escurrimientos pluviales por vialidad y los conduce hacia ellos o hacia el Canal Chuvíscar. El Área de Aplicación se encuentra en cumbre de microcuenca por lo que los escurrimientos pluviales son solo los desalojados de forma local.



Fig. 47 Canalización de protección de escurrimientos pluviales al poniente del Área de Estudio conduciendo el Arroyo Plaza de Toros desembocando por la Calle Canal constituido por la C. Presa Falcón.<sup>57</sup>

### d) Infraestructura Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios son aéreas.

En el Entorno del Área de Estudio se encuentra una línea principal de 115 Kva de capacidad proveniente del sistema de red general que circunscribe el poniente de la ciudad y que se ubica paralelamente sobre el trazo del Arroyo de la Cantera desde la intersección con la Avenida Rio de Janeiro para conectar la subestación ubicada en la Calle Varsovia y Calle 16 al este del polígono en estudio. En su trayecto sobre la colonia El Palomar, el trazo de las

líneas de alta tensión ha requerido se respeten derechos federales de vía, que se traducen en áreas abiertas con potencial urbano.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 100.0 por ciento.

La Comisión Federal de Electricidad está encargada de la administración de las aportaciones de los proyectos y obras por terceros, y es la encargada de revisar y determinar las obras necesarias de suministro para edificaciones y proyectos futuros.



Fig. 48 Línea de 115Kva en el Área de Estudio.<sup>58</sup>

### e) Infraestructura de Gas

Actualmente existe cobertura de gas natural domiciliario en la zona. A nivel distribución existen líneas principales sobre las calles Av. Deza y Ulloa, C. J. Eligio Muñoz, C. Laguna de Bustillos y 22 y Av. Mirador sin que ellas representen restricción motivo de su trazo a los predios particulares que dan frente a ellas.

## 8. Riesgos Y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índice de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climáticos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

### a) Geológicos

El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

<sup>57</sup> Fuente: Fotografía propia

<sup>58</sup> Fuente: Elaboración Propia.

Paralelo al límite norte del Área de Estudio se encuentra presente la falla geológica La Haciendita que corre igualmente paralela al Arroyo La Cantera, misma que se cruza con la Falla Santa Elena en el Oriente del Área de Estudio a la altura del Canal del Río Chuvíscar.

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos que no se perciben en la zona de estudio.

Por el tipo de suelo se puede considerar riesgo por erosión, sin embargo por ser planicie de muy poca pendiente es baja su incidencia, la erosión en estas condiciones es nula en el avance de los desarrollos urbanos.

la Av. Ortiz Mena, la calle 26 recibe el agua con problemas para las personas que transitan y viven por esta calle, el ducto a donde llega no cuenta con la capacidad para permitir el paso del gasto máximo de diseño, sin embargo es suficiente para tormentas normales”.

Con respecto al Arroyo de la Cantera, el PSMAP concluye lo siguiente: “Es un arroyo de gran tamaño, inicia al poniente del periférico de la Juventud, está revestido a partir de esta importante avenida hasta su confluencia con el Río Chuvíscar.

La capacidad de desalojo de agua es superior al gasto máximo esperado, por lo tanto no presenta riesgos para la población dentro de la zona urbana”.

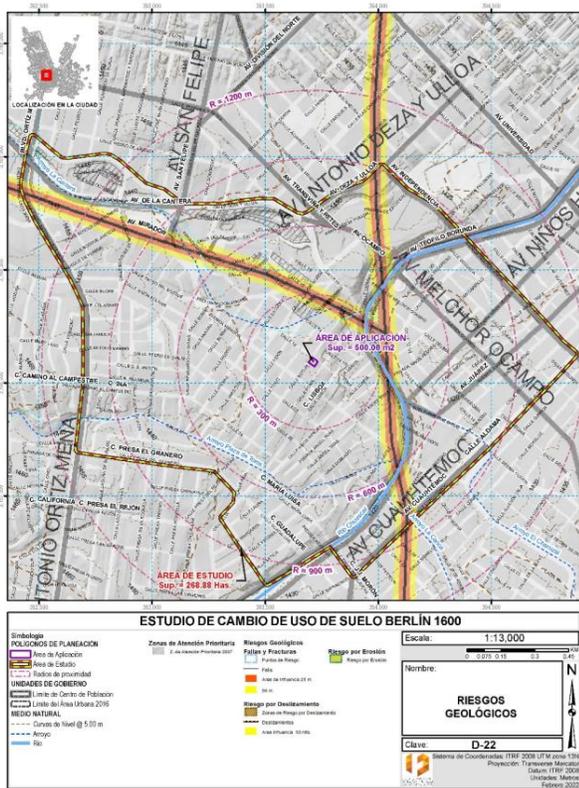


Fig. 49 Riesgos Geológicos.<sup>59</sup>

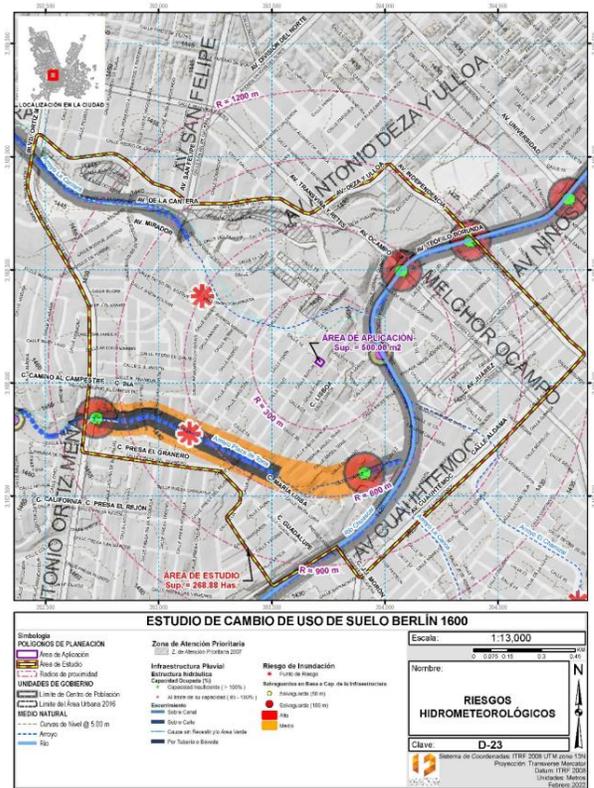


Fig. 50 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.<sup>60</sup>

**b) Hidrometeorológicos**

Respecto riesgos hidrometeorológicos El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial al igual que el resto de escurrimientos principales de la ciudad hace estudios de riesgo e inundación, además de identificar la situación física de cada uno de sus tramos, en sus estudios identifica que el tramo conducido por la Calle 26 y el ducto rectangular del Arroyo Plaza de Toros es zona inundable de medio riesgo mencionando lo siguiente: “Este arroyo cuenta con la capacidad para desalojar el agua desde su inicio hasta el cruce con

Al igual que en la generalidad de la Ciudad, la zona no cuenta con un sistema de drenaje pluvial específico y resuelve la distribución de agua de lluvia por vialidades por lo que existe riesgo durante lluvias intensas en las vialidades cercanas a los encauzamientos principales, en particular destacan los riesgos a lo largo de la calle Presa Falcón, así como en la intersección de la Av. Mirador y C. Presa del Bosque, éste último manejado por alcantarilla pluvial.

En lo que respecta al predio en estudio, la topografía de su entorno inmediato evita que existan riesgos de inundamiento y las aguas que

<sup>59</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>60</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

recibe son resueltas a vialidad de forma natural sin infraestructuras dedicadas.

La topografía del predio en estudio condiciona a tratar los niveles a fin de conducir el agua hacia el exterior y así ser desalojadas hacia la vialidad de acceso evitando riesgos de inundación a su interior.

### c) Antropogénicos

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización.

Su clasificación integra los químico-tecnológicos, sanitario-ambientales y socio-organizativos.

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividad sanitario ambiental que incidan en condiciones de peligro al predio analizado.

En el entorno del Área de Estudio se emplaza un taller de pintura y una gasolinera en el cruce de la Avenida Teófilo Borunda y Calle Lisboa a 200 metros del predio en estudio.

Sobre las Calles J. Eligio Muñoz, Varsovia y Av. Mirador se cuenta con líneas de distribución de gas natural para el entorno habitacional inmediato. Estas líneas no impactan en derecho de vía a los predios que dan frente a estas vialidades. Para toda acción de conexiones deberá darse aviso a la empresa operadora del servicio y ser supervisada por personal capacitado adscrito a la misma, además de seguir las recomendaciones de seguridad que convengan.

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones educativas, guarderías y lugares de culto religioso que se ubican dentro del Área de Estudio, atraen concentraciones de personas, sin que su uso pueda representar una demanda considerable al sistema vial.

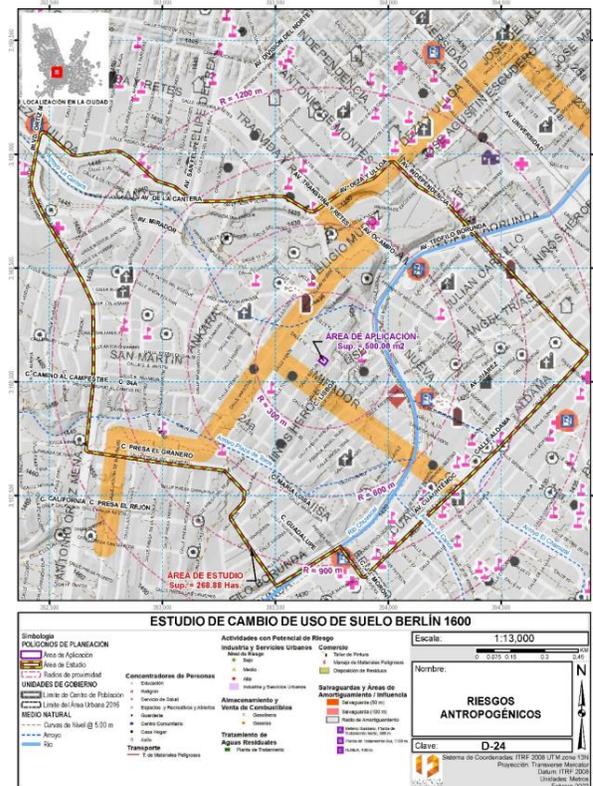


Fig. 51 Riesgos Antropogénicos.<sup>61</sup>

## VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio que se pretende la modificación es actualmente Habitacional con densidad de hasta 25 Viviendas por Hectárea, se justifica el cambio a Comercio y Servicios 2 complementando la oferta de suelo de comercio y servicios en la zona y atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios subutilizados.

El área de estudio comprende una superficie de 268.88 hectáreas, mientras que el predio de aplicación de este plan es de 500.00 metros cuadrados propiedad de Jerardo Gutiérrez Coronado.

La zona estudiada abarca un total de 272 manzanas censadas y de acuerdo a datos del último Censo de Población y Vivienda INEGI, habitan en el área 7,869 habitantes, en fracciones de 22 colonias.

Existen en el área de estudio 2,961 viviendas habitadas de un total de 3,375 unidades lo cual indica una habitabilidad de 87.7% muy superior al promedio de habitabilidad de la ciudad lo cual es indicativo de la necesidad de consolidar esquemas innovadores de vivienda en diferentes tipologías que tiendan a aprovechar de una manera más eficiente el espacio y la alta cobertura de servicios prevalecientes en la zona.

<sup>61</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

En aspectos de infraestructura, no se aprecian importantes rezagos en acceso a servicios básicos ya que un 100.00% de las viviendas cuentan con drenaje sanitario, agua potable y servicio de electricidad.

La oferta en el sector terciario para la zona se concentra en los corredores urbanos Boulevard Antonio Ortiz Mena, Avenida Mirador, Avenida Teófilo Borunda y Calle 24 donde se ubican diversos comercios principalmente dedicados al comercio al por menor, los giros que se ubican sobre Ortiz Mena y Teófilo Borunda son de escala urbana

Los giros comerciales identificados son congruentes con la situación de zona habitacional tradicional con contacto directo a corredores urbanos y vialidades colectoras.

La cobertura general de equipamiento urbano es óptima a nivel barrial con suficiencia en equipamiento básico lo cual se relaciona con las características de alta consolidación urbana y accesibilidad.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en el Blvd. Antonio Ortiz Mena y Av. Mirador como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste respectivamente, el Blvd. Ortiz Mena y la Av. Mirador se conforman como vialidades primarias a las cuales confluyen vialidades jerárquicas y colectoras en sentido Este - Oeste como son la C. 24ª, C. María Luisa y C. Guadalupe; apoyadas en Sentido Norte - Sur por la Calle Lisboa como un sistema integrador de vialidades secundarias hacia las vialidades jerárquicas.

Al oriente del Área de Estudio la red vial se encuentra en un nivel de consolidación.

El Arroyo Plaza de Toros en el tramo conducido por la Calle 26 se tiene catalogado como zona inundable de medio riesgo y el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial concluye que: *“el ducto a donde llega no cuenta con la capacidad para permitir el paso del gasto máximo de diseño, sin embargo es suficiente para tormentas normales”*.

El predio no presenta riesgos respecto a su convivencia con actividades productivas y vivienda asentada en el entorno inmediato.

Sobre las calles Av. Deza y Ulloa, C. J. Eligio Muñoz, C. Laguna de Bustillos y 22 y Av. Mirador sin que ellas representen restricción motivo de su trazo a los predios particulares que dan frente a ellas.

El predio motivo del presente estudio de planeación actualmente es uno de los predios subutilizados más grandes de la Colonia Mirador y tiene altas propiedades para el desarrollo inmobiliario sumándose al círculo de consolidación observado en su entorno.

## F. **NORMATIVO**

### I. **CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

#### 1. **Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024<sup>62</sup>**

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

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

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

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

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

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

En el eje Política Social, se plantea que el objetivo más importante del gobierno es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar, con sostenibilidad hacia el largo plazo y con oportunidades para todos los mexicanos. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
  - I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
  - II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
  - III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.
  - IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.
  - V. Jóvenes escribiendo el futuro.

<sup>62</sup>Fuente: DOF 12/07/2019

- VI. Sembrando vida.
- VII. Programa Nacional de Reconstrucción.
- VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.
- IX. Tandas para el bienestar.
- 3. Derecho a la educación.
- 4. Salud para toda la población.
- 5. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.
- 6. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

El eje Economía define el rumbo de nación en aspectos medulares de desarrollo económico, enfatizando el manejo sano de las finanzas, construcción de infraestructura, promoción del desarrollo regional y rescatando al sector energético. Se sustenta en los objetivos siguientes:

- 1. Detonar el crecimiento.
- 2. Mantener finanzas sanas.
- 3. No más incrementos impositivos.
- 4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.
- 5. Rescate del sector energético.
- 6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.
- 7. Creación del Banco del Bienestar.
- 8. Construcción de caminos rurales.
- 9. Cobertura de Internet para todo el país.
- 10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:
  - I. El Tren Maya.
  - II. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.
  - III. El Programa Zona Libre de la Frontera Norte.
- 11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.
- 12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.
- 13. Ciencia y tecnología.
- 14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

## 2. Plan Estatal De Desarrollo 2017-2021<sup>63</sup>

El Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021 es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e

inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021 organiza sus objetivos en cuatro ejes transversales:

- 1. Opción preferencial por las personas en situación de pobreza.
- 2. Agenda TAI: Transparencia, Combate a la corrupción y a la Impunidad.
- 3. Derechos humanos e inclusión social.
- 4. Reforma del poder, participación ciudadana y democracia efectiva.

y en 5 ejes rectores:

- 1. Desarrollo humano y social.
- 2. Economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional.
- 3. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
- 4. Justicia y seguridad.
- 5. Gobierno responsable.

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje III destacan:

Objetivo 8. Impulsar una administración eficiente de las reservas territoriales y la gestión urbana, ecológica y ambiental, por medio del aseguramiento de la información territorial, el manejo de trámites, el otorgamiento de permisos, licencias y registros para generar el fortalecimiento y la transparencia institucionales.

Objetivo 9. Contar con leyes e instrumentos normativos vigentes en materia de planeación urbana y regional, así como con el respaldo de instituciones especializadas, que potencialicen un desarrollo urbano sostenible, equitativo e incluyente en el estado.

- Actualizar la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, que defina claramente las facultades y obligaciones de los entes públicos en el control del desarrollo urbano, apegándose estrictamente a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y considerando las recomendaciones internacionales de la ONU Hábitat.

- Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, en estricto apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- Realizar los trabajos técnicos topográficos donde se consideren las áreas urbanas existentes y las de futuro crecimiento.

<sup>63</sup>Fuente: POE 10/06/2017 No. 46

Objetivo 10. Mejorar el entorno urbano de manera equilibrada en pos de la sustentabilidad ambiental, con el objetivo de proporcionar seguridad e identidad a las y los habitantes de las zonas urbanas.

- Implementar acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana y al patrimonio histórico y cultural.

### 3. Plan Municipal De Desarrollo 2018-2021<sup>64</sup>

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de siete ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

- I. Ciudad Segura.
- II. Ciudad Solidaria.
- III. Ciudad Competitiva.
- IV. Ciudad Mejor Administrada.
- V. Ciudad Atractiva.
- VI. Ciudad Comunicada.
- VII. Ciudad Ecológica.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Programa 3.1 Desarrollo Ordenado.

Propósito

El municipio cuenta con instrumentos normativos que promueven el desarrollo ordenado de la ciudad.

Componente 3.1.1 Instrumentos De Desarrollo De La Ciudad Actualizados

Actividades

3.1.1.1 Actualizar el plan de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040.

3.1.1.2 Actualizar el plan parcial del centro de la ciudad de Chihuahua.

3.1.1.3 Elaborar el plan municipal de desarrollo urbano sostenible de Chihuahua.

3.1.1.4 Implementar el sistema carta internacional de datos abiertos

3.1.1.5 Desarrollar una plataforma de indicadores para el desarrollo urbano sostenible del municipio de Chihuahua.

3.1.1.6 Elaborar propuesta para la creación de un organismo gestor del suelo urbano

3.1.1.7 Establecer un modelo de ciudad inteligente (Smart City)

3.1.1.8 Generar incentivos a través de la ley de ingresos para promover la densificación de la ciudad

3.1.1.9 Combatir el rezago de fraccionamientos sin protocolizarse para asegurar servicios a los habitantes de estos fraccionamientos

3.1.1.10 Alentar la construcción de vivienda vertical al interior de la ciudad

3.1.1.11 Contener el crecimiento de asentamientos irregulares

3.1.1.12 Generar un plan de promoción económica de la región centro-sur de Chihuahua

3.1.1.13 Impulsar el proyecto de visión de largo plazo

3.1.1.14 Estudio para la implementación de la agenda urbana digital

3.1.1.15 Gestión para la implementación de un laboratorio urbano experimental

3.1.1.16 Crear el observatorio urbano de Chihuahua

3.1.1.17 Realizar estudios complementarios para la planeación y el desarrollo integral del municipio de Chihuahua: Gobernanza urbana y metropolitana; Espacio Público; Costo Ciudad, Reservas industriales; Densificación, Usos y Aprovechamientos del Suelo e Incentivos Urbanos; Equipamiento e infraestructura; Movilidad y Vialidad; Impacto del Transporte Público; Uso Sustentable del Agua; Políticas Ambientales; Disminución del Uso de Vehículos de Motor con Combustibles Fósiles; Bordes urbanos; Zonas de Valor Ambiental y de Preservación Ecológica.

3.1.1.18 Actualizar las tablas de compatibilidad de usos de suelo

3.1.1.19 Fortalecer el servicio de laboratorio de control de calidad en fraccionamientos de la ciudad

<sup>64</sup>Fuente: POE 04/01/2019 No. 04

3.1.1.20 Adecuación al reglamento de desarrollo urbano para asegurar la entrega definitiva del desarrollo que incluya la protocolización de las áreas en donación a favor del municipio

3.1.1.21 Regularización de predios de la zona rural norte del municipio

3.1.1.22 Desarrollar planes de desarrollo urbano y ordenamiento en áreas de alta población rural del municipio

#### Programa 4.1 Mejora De Los Servicios Y Trámites Municipales

##### Propósito

El Municipio de Chihuahua cuenta con un marco legal sólido que brinda certidumbre y facilita los trámites y servicios ofrecidos a la ciudadanía

##### Componente 4.1.1 Tiempo Para Trámites Y Servicios Eficientados

###### Actividades

4.1.1.1 Digitalización de trámites de licencias de construcción, resolución de impacto ambiental y número oficial.

4.1.1.5 Implementar el sistema de información geográfica del municipio de Chihuahua (SIGMUN).

4.1.1.13 Fortalecer el órgano gestor del suelo a fin de que todos los bienes inmuebles del municipio estén perfectamente localizados y ordenados para evitar especulación.

##### Componente 4.1.2 Reglamentación Municipal Actualizada

###### Actividades

4.1.2.1 Gestionar la actualización del reglamento de desarrollo urbano municipal con el fin de que el municipio pueda recibir en donación espacios públicos, infraestructura y equipamiento por parte de desarrolladores.

#### 4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040<sup>65</sup>

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

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

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

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

##### a) Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

##### b) Políticas de Desarrollo.

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

- (1) Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

<sup>65</sup>Fuente: POE 21/11/2016 No. 76

La estructura urbana poli-céntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

(2) Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

(3) Diversificar los usos de suelo.

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

(4) Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

(5) Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

(6) Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

### c) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso Habitacional con Densidad H25. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis, apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

## II. OBJETIVOS GENERALES

Modificación del uso de suelo establecido actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predio analizado por medio del presente estudio, con superficie física total de 500.00 metros cuadrados en propiedad de Jerardo Gutiérrez Coronado, identificado con clave catastral 119-010-013 que corresponde Lote 6 de la Cuadra 52 de la Col. Mirador, el cual se ubica en C. 16ª esquina con C. Berlín; el cual se conforma como predio baldío intraurbano sobre el que se pretende desarrollar un proyecto de tipo comercial, para lo cual se promueve la modificación a uso Comercio y Servicios de tipo 2 y aumento de potencial urbano sobre la totalidad de su superficie ya que se ubica cercano al corredor urbano de Av. Mirador y al interior del Polígono de Actuación El Palomar, de acuerdo a criterio de Ley definido en el artículo 77, fracción VI del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, sujetos a políticas de consolidación urbana y de intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo. Mediante dicha modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios baldíos o subutilizados ubicados en áreas de influencia definidas por el PDU 2040 con vocación para la consolidación de corredores urbanos.

## III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando usos y giros de actividad que fomenten el empleo, la capacidad productiva, el acceso a bienes y servicios, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Aprovechar la condición de proximidad del predio hacia una vialidad jerárquica de carácter urbano como es la vialidad Av. Mirador, la cual se encuentra consolidada en el tramo que corresponde, para ofertar giros de actividad complementarios y necesarios en la zona.

Aprovechar predios baldíos intraurbanos en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar el potencial económico del sector.

Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo y las previsiones de planeación son las adecuadas para la introducción de proyectos de desarrollo económico que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, como es el caso del Polígono de Actuación El Palomar donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Intensificar la capacidad económica y social del corredor mediante una oferta de aprovechamiento congruente con la progresiva diversificación presentada en sectores cercanos y colindantes con la Av. Mirador y con el Centro Urbano.

#### **IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

##### **1. Normatividad Sedesol**

###### **a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano<sup>66</sup>**

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

###### **b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades<sup>67</sup>**

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

##### **2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano<sup>68</sup>**

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

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

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

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

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;

<sup>66</sup>Fuente: *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.*

<sup>67</sup>Fuente: *Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.*

<sup>68</sup>Fuente: *Última reforma DOF 06-01-2019*

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

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio....

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

- I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades...

### 3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente<sup>69</sup>

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

Artículo 15. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y

restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales;

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

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

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

- I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

- II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

- III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

- IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

- V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

- VI. Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en

<sup>69</sup>Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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

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

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

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

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

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

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

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

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los

asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

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

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

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

#### **4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
  - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de

las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

## **5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.**

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

### **c) Gestión Ambiental**

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

#### **d) Política Ambiental**

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

#### **e) Política Ambiental**

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

I. Planeación ambiental.

II. Ordenamiento ecológico.

III. Instrumentos Económicos.

IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.

V. Evaluación del impacto ambiental.

VI. Normas Técnicas Ambientales.

VII. Investigación y educación ambiental.

VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.

IX. Autorregulación y auditorías ambientales.

X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

#### **f) Ordenamiento Ecológico**

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.

#### **g) Criterios Ecológicos**

Artículo 31. Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.

II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.

III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

#### h) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento

de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.

II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.

III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.

IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales

identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de

medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

## **6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua<sup>70</sup>**

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, económica, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las

---

<sup>70</sup>Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

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

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

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

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

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

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

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

VI. Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

## 7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población.

### i) Lineamientos PDU 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

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

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

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo para el predio y la zona en que se ubica, se encuentran:

#### **Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.**

- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

#### **Diversificar los usos de suelo.**

- Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

#### **Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.**

- Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de

la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

#### **Consolidar centros urbanos con equipamientos.**

- Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

#### **Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.**

- Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

#### **j) Estructura Urbana**

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

El predio analizado colindante a la zona de planeación definida por el PDU 2040 para el Polígono El Palomar el cual es propuesto para la conformación de núcleo concentrador de actividades y equipamiento para servicio de la ciudad, colindante y complementario al Centro Urbano, es necesario por concepción, darle un sentido de consolidación, autosuficiencia, presencia económica y deben ser capaces de acercar la dotación de los satisfactores urbanos a la amplia zona donde se ubica.

Asimismo, el predio es cercano al corredor urbano definido por trayectoria de Av. Mirador, lo cual define la posibilidad de incrementar los coeficientes de uso y aprovechamiento mediante una propuesta viable y complementaria para la zona, aprovechando la oportunidad que significa el mantener proximidad al corredor e intensificando la oferta económica en beneficio de los habitantes de la zona.

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad introduciendo actividades económicas necesarias para la zona atendiendo a su vocación y sentido de autosuficiencia económica, disminuyendo con ello los traslados de la población hacia otros sectores urbanos por accesibilidad a

empleo y servicios lo cual promueve la optimización de la red vial, así como la optimización de las redes de infraestructura mediante la introducción de giros de actividad en modalidad de Comercio y Servicios que resultan en mucho menor grado demandantes de servicio de agua potable y drenaje con respecto a la vivienda resultante por ocupación del uso de suelo Habitacional con Densidad H25 actualmente regulado para el predio analizado.

#### **k) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.**

El Uso de Suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio es Habitacional con Densidad H25 que permite su aprovechamiento en vivienda tanto en esquema unifamiliar como plurifamiliar y actividades no habitacionales complementarias. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanizables lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de modificación de usos por considerarse que el uso asignado al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general por la conformación de un nuevo polo de desarrollo en actividades comerciales, de servicios e industriales que determine aumento del potencial económico y competitividad. El proyecto a realizar involucrará la construcción de giros comerciales y de servicios acordes a la vocación de la zona, los cuales resultan complementarios al corredor de Av. Mirador cercana sobre una vialidad con accesibilidad y vinculación hacia el resto de la mancha urbana, por lo que se aprecia que el predio analizado se constituye con un alto potencial económico y social el cual no ha sido debidamente detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano medianamente consolidado, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente con la zona y el corredor ya descrito.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H25, H35, H45, H60 y H60+ en colonias y fraccionamientos.
2. Mixto Bajo sobre predios aislados y sector conocido como Col. Vicente Guerrero al norte del área analizada.
3. Mixto Moderado a lo largo de corredores de Av. Mirador y C. Deza y Ulloa.
4. Comercio y Servicios sobre corredores jerárquicos de vialidades principales y colectoras Blvd. Ortiz Mena, C. 24ª y Av. Teófilo Borunda, así como en núcleos concentradores de actividad de tipo barrial en diversos cruces jerárquicos.
5. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población, equipamiento de

cobertura barrial y distrital existente sobre predios unitarios y en grandes núcleos de servicios concentrados como el Parque Central El Palomar, vinculados a las vialidades jerárquicas de la zona.

6. Diversos usos de carácter mixto con carácter histórico y patrimonial en nodos, corredores y zonas del Centro Urbano de la ciudad.

7. Reserva en Área Estratégica en predios baldíos de gran extensión para desarrollo futuro de equipamiento y servicios complementarios en el área de El Palomar.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano"

#### **l) Vialidad**

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento concentradoras de viajes y movilidad tanto urbana como local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad a la Av. Mirador, constituida como una de las más importantes vialidades urbanas con trayectoria en la zona la cual integrará funcionalmente al desarrollo propuesto con importantes destinos concentradores de actividad económica y servicios en un entorno urbano y regional; así como con otras vialidades jerárquicas ya consolidadas como son Av. Teófilo Borunda y Blvd. Ortiz Mena, entre otras.

El esquema de desarrollo propuesto no modifica la estructura vial establecida tanto en vialidades existentes como planeadas y se preservan las condiciones de consolidación previstas por el esquema de planeación para la zona.

#### **m) Infraestructura**

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras

aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de proyecto en esquema de Comercio y Servicios, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

**n) Usos, Reservas y Destinos**

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Comercio y Servicios para la implementación de giros comerciales complementarios para la zona, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas que tienda a la consolidación urbana, social y económica de la zona en donde se implementen tanto proyectos de vivienda como usos y giros económicos que tiendan a fortalecer las condiciones de habitabilidad.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado para modificación:

(CS) Comercio y Servicios. Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

De acuerdo a la ubicación del predio sobre una vialidad primaria de alta presencia en la ciudad, conformando y consolidando el corredor, así como por su localización al interior del Polígono de Actuación El Palomar, sujeto a políticas de intensificación de usos y de actividades económicas y servicios complementarios para la ciudad; el uso de suelo específico para el desarrollo de la propuesta establecida por el presente Plan es específicamente Comercio y Servicios de Tipo 2 al cual le corresponde la normatividad siguiente de acuerdo a lo establecido por el PDU 2040 y por el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua:

USO	CÓDIGO	TIPO	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES (fondo/lateral)	FRENTE MÍNIMO (metros)	CAJONES ESTACIONAMIENTO
Comercio y servicios	CYS	2	300	0.75	3.00	10%	SR / SR	12.00	Ver nota 1

Tipología de Comercio y Servicios: 2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados en el PDU como Subcentros, Corredores troncales de transporte público y Polígonos de actuación)

Notas: SR Sin restricción

1 Conforme a RCNT de acuerdo a giro específico de comercio y servicios.

Fig. 52 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios en Polígono de Actuación.<sup>71</sup>

Atendiendo a las características de la zona y a la propuesta de desarrollo sobre el predio, se solicita adicionalmente el aumento de potencial urbano referente a un C.O.S. mayor al que regula el Plan para Comercio y Servicios de Tipo 2, equivalente a 0.85 para dar viabilidad al proyecto de desarrollo en congruencia con el entorno analizado y con las políticas de mayor aprovechamiento del suelo previstas para el Polígono de Actuación El Palomar donde se ubica el predio analizado.

USO	CÓDIGO	TIPO	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES (fondo/lateral)	FRENTE MÍNIMO (metros)	CAJONES ESTACIONAMIENTO
Comercio y Servicios	CYS	2	300	0.85	3.00	10%	SR / SR	12.00	Ver nota 1

Tipología de Comercio y Servicios: 2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados en el PDU como Subcentros, Corredores troncales de transporte público y Polígonos de actuación)

Notas: SR Sin restricción

1 Conforme a RCNT de acuerdo a giro específico de comercio y servicios.

Fig. 53 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios en Polígono de Actuación propuesto para el aumento de potencial solicitado.<sup>72</sup>

<sup>71</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>72</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo y aumento de potencial solicitados; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

## **G. ESTRATEGIA URBANA**

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona norte de la Ciudad de Chihuahua considerando la modificación de uso de suelo propuesto a Comercio y Servicios Tipo 2 , así como el aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo elevando su capacidad a 0.85 para dar viabilidad al proyecto de desarrollo en congruencia con el entorno analizado y con las políticas de mayor aprovechamiento del suelo previstas para el Polígono de Actuación El Palomar donde se ubica el predio analizado, lo cual constituirá un instrumento de planeación que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

### **I. ESTRATEGIA GENERAL**

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y ambiental prevista para el sector centro de la ciudad, en un esquema de impulso al empleo y el acceso a servicios por la introducción de actividades productivas, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación de los activos urbanos disponibles del sector Mirador mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H25 (H25) a Comercio y Servicios (CYS) de tipo 2 en la totalidad de su superficie y el aumento del potencial urbano del COS a 0.85, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevos usos y giros complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando así una importante superficie baldía intraurbana a la oferta económica de la ciudad.

### **II. ESTRATEGIA PARTICULAR**

#### **1. Modelo De Desarrollo**

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio baldío intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de tipo comercial y de servicios en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana

congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializa las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos económicos complementarios y requeridos sobre los corredores cercanos Av. Teófilo Borunda, Av. Mirador y C. Lisboa que interconecta, los cuales se encuentran en proceso de consolidación actual en el tramo correspondiente, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un nuevo giro de actividad económica que incide en empleo y cobertura de servicios a la población habitante en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de conectividad y fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes por la introducción de nuevos giros económicos.

#### **2. Enfoque Inmobiliario**

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo comercial y usos complementarios orientados a dar alternativa de satisfactores que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto se integre de manera adecuada a la oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá la complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona centro de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico de nuestra ciudad por la introducción de empresas enfocadas a la oferta de servicios.

Se considera también que la presente propuesta significa la introducción en la zona de un nuevo proyecto detonador tendiente a la mejora de las condiciones de habitabilidad que incidirá directamente y en forma positiva en el arraigo de la población habitante del sector, así como de nuevos giros de equipamiento y servicios que incidirán positivamente en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector desprovisto de servicios y de oportunidades económicas, concebido así como un proyecto de muy alto impacto social para la ciudadanía en general.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

#### **3. Formación De Núcleos De Actividad**

El establecimiento de actividades productivas y esquemas de alto aprovechamiento del suelo que fomenten mayores índices de ocupación y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de

usos, tenderá a fortalecer la actividad económica y la integración de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y consolidación progresiva de infraestructura; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación de vacíos intraurbanos y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector sur de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

#### 4. Políticas De Desarrollo

##### a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del sector sur respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de predios baldíos y subutilizados en el sector.

##### b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para actividades económicas de carácter comercial y de servicios que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en este caso para la población habitante de la zona que ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva consolidación del sector sur de la ciudad.

##### c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irre recuperables, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio sobre un sector urbano en proceso de consolidación, integrándose en forma respetuosa y proactiva hacia el medio natural, favoreciendo acciones tendientes a la conducción pluvial mediante infraestructuras dedicadas y planeadas para dicho fin lo cual incide efectivamente en la mitigación de riesgos.

##### d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

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

de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona consolidará nuevos giros de actividad económica de carácter comercial y reforzará proporcionalmente el entorno del corredor urbano sobre el que se ubica el predio y al Centro Urbano colindante, fomentando la instalación de un giro que funja como concentrador de servicios con accesibilidad a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración de la zona como es el caso de Blvd. Ortiz Mena y Av. Teófilo Borunda; así como con la zona central de la ciudad, favorecida por una mayor consolidación urbana sobre una vialidad jerárquica.

#### 5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio baldío intraurbano que complementa la oferta de actividades productivas y generación de empleos para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 500.00 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio modifica el uso vigente sobre el predio de Habitacional con Densidad H25 a Comercio y Servicios (CYS) de Tipo 2 en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento comercial introduciendo nuevas actividades económicas productivas en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha una importante dinámica de urbanización y presencia de actividades productivas que han tendido a diversificar la oferta de suelo y servicios a lo largo del corredor de la Av. Teófilo Borunda con el cual colinda y con las dinámicas de la Av. Mirador y C. Lisboa, a las cuales es próximo el predio.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación y habitabilidad de la zona aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto aprovecha el potencial futuro de consolidación complementaria del corredor urbano de servicios urbanos existente generando un impacto económico positivo para el

sector. Considerando la cercanía a mencionados corredores y con vialidades de sección amplia, se garantizan óptimas condiciones de accesibilidad e integración con el resto de la zona atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de actividades en modalidad comercial.

Planteada así la modificación de usos propuestos a Comercio y Servicios sobre la totalidad de la superficie del predio, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Artículo 94, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en dicha Ley en su artículo 77 referente a la modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en modalidad comercial y giros complementarios en base a la asignación de usos de suelo Comercio y Servicios de Tipo 2 en colindancia a corredor urbano, los cuales resultan compatibles y necesarios en la zona, junto con la promoción del aumento del potencial urbano del COS a 0.85 para el predio analizado. Dichos impactos son mínimos y mitigables a través de la absorción de los mismos al interior del predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de fraccionamiento o conjunto urbano que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

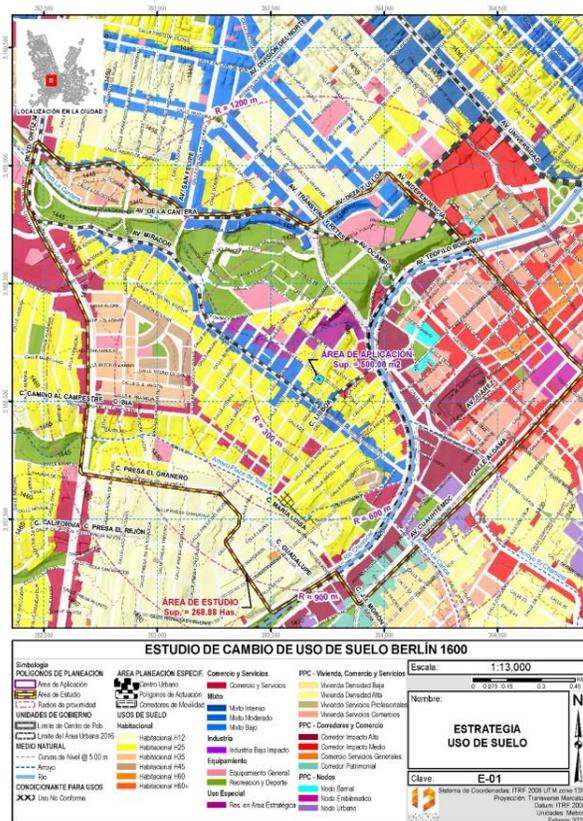


Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Habitacional con Densidad H25 a Comercio y Servicios Tipo 2 con aumento de potencial urbano COS a 0.85 propuesto, representa una acción positiva considerando la consolidación de mayor superficie de terreno aprovechable para actividades de carácter económico y oferta de giros complementarios que inciden en el mejoramiento integral de la zona, tanto en aspectos funcionales como urbanísticos:

**CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO**

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H12	11.9533	4.45%	11.9533	4.45%
Habitacional Densidad H25	47.6016	17.70%	47.5516	17.69%
Habitacional Densidad H35	10.6523	3.96%	10.6523	3.96%
Habitacional Densidad H45	4.1870	1.56%	4.1870	1.56%
Habitacional Densidad H60	0.1434	0.05%	0.1434	0.05%
Habitacional Densidad H60+	0.1883	0.07%	0.1883	0.07%
Mixto Bajo	2.2348	0.83%	2.2348	0.83%
Mixto Moderado	9.1102	3.39%	9.1102	3.39%
Vivienda, Servicios y Comercio*	9.6735	3.60%	9.6735	3.60%
Corredor de Impacto Medio*	8.8891	3.31%	8.8891	3.31%
Corredor de Impacto Alto*	14.0790	5.24%	14.0790	5.24%
Corredor Patrimonial*	1.3457	0.50%	1.3457	0.50%
Nodo Barrial*	1.1650	0.43%	1.1650	0.43%
Nodo Emblemático*	1.9973	0.74%	1.9973	0.74%
Nodo Urbano*	1.4603	0.54%	1.4603	0.54%
Comercio y Servicios Generales*	0.6390	0.24%	0.6390	0.24%
Comercio y Servicios	8.9229	3.32%	8.9729	3.34%
Reserva en Área Estratégica	4.1191	1.53%	4.1191	1.53%
Equipamiento Urbano	7.1552	2.66%	7.1552	2.66%
Recreación y Deporte	32.5536	12.11%	32.5536	12.11%
Validades y servidumbres	90.8062	33.77%	90.8062	33.77%
<b>Total:</b>	<b>268.8767</b>	<b>100.00%</b>	<b>268.8767</b>	<b>100.00%</b>

NOTA: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Ha)

\* Usos de suelo normados por el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua

Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un importante vacío urbano en la zona con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos, que cuenta con accesibilidad cercana a vialidades jerárquicas a nivel urbano como lo son la Av. Teófilo Borunda y Av. Mirador, vinculada funcionalmente de forma transversal a la ciudad; y a que el predio cuenta adicionalmente con vinculación a otras vialidades jerárquicas lo cual define una alta capacidad de integración en un esquema urbano y regional, vinculado el predio a estas a través de otras vialidades jerárquicas como son C. Lisboa y C. 24a, que definen el primer cuadrante de movilidad en el cual se ubica el predio analizado; las cuales se integrarán de manera eficiente con el resto de la ciudad, estableciendo condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación del corredor en un tramo cercano y vinculado con zonas de planeación que fomentan la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona, mayor cobertura vial por consolidación de vialidades, mayor cobertura en cuanto a infraestructura y servicios.

De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el

mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para el desarrollo de industria, comercio y servicios; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación definido por el propio PDU 2040 para polígonos estratégicos para la ciudad, fomentando mayor concentración de actividad que inciden en la estructuración urbana.

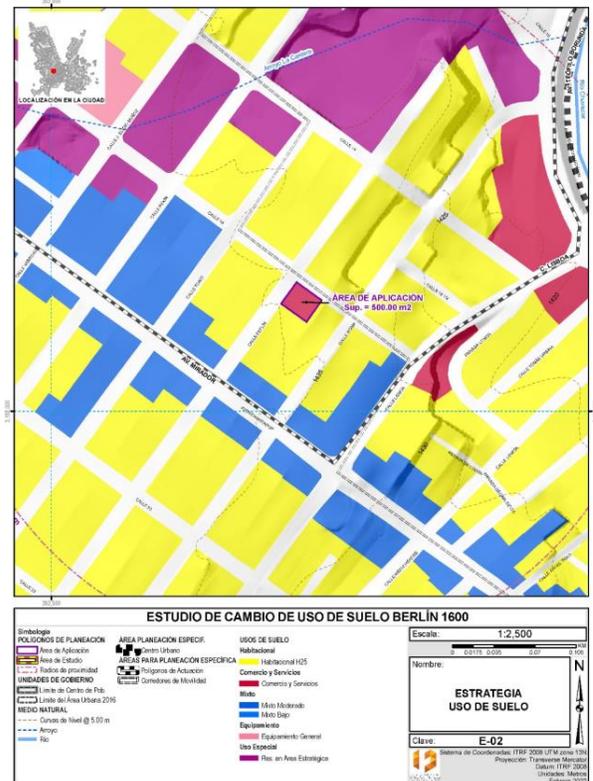


Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

**6. Infraestructura**

**a) Agua Potable y Drenaje Sanitario**

El predio cuenta con infraestructura de líneas de agua y colectores a pie lo cual define suministro directo e inmediato al predio analizado, por lo cual se obtendrán las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo comercial y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseedores y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que el predio sean desarrollados.

### b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, se hace notar que la zona cuenta actualmente con el servicio y el predio cuenta con capacidad de conexión inmediata a la infraestructura existente, por lo que se asume técnicamente la capacidad del organismo operador Comisión Federal de Electricidad para otorgar el servicio al predio en estudio. Al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

### c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis en un sector urbanizado por lo que la zona cuenta con infraestructura pluvial preexistente al desarrollo promovido y las vialidades definen niveles y rasantes adecuados para su adecuada conducción a la infraestructura dedicada consolidada. La ubicación del predio indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente a su interior y serán conducidos de manera natural a las vialidades colindantes C. Berlín y C. 16a hacia el Río Chuvíscar.

El esquema de desarrollo sobre el predio deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia la infraestructura pluvial existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

Por la dimensión del predio a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades colindantes, para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

## 7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades que se encuentran ya consolidadas promoviendo una estructura de conectividad jerarquizada atendiendo a las disposiciones del PDU 2040, que considera a las vialidades Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Mirador y Av. Teófilo Borunda como opciones de conectividad e integración de influencia urbana por longitud de recorrido y puntos de origen y destino a diversos concentradores de actividad sobre su trayectoria.

Para promover un flujo eficiente sin causar conflictos en la vialidad ni su entorno se propone respetar las secciones viales existentes en calles locales de acceso directo al predio las cuales cuentan con sección y capacidad suficiente para integrar los viajes generados por el desarrollo del proyecto habitacional de alta densidad propuesto en el predio de análisis.

La Av. Mirador, la Av. Teófilo Borunda y la C. Lisboa se constituye como las más importantes vías de comunicación de la ciudad con influencia directa al predio en estudio y cuentan con capacidad suficiente para el desarrollo de la actividad propuesta para lo cual se tomarán en cuenta los requerimientos necesarios para otorgar accesibilidad al predio por medio de las vialidades locales Calle Berlín y Calle 16a. No prevé cambios de sección o adecuaciones funcionales para estas vialidades de acuerdo a las previsiones del PDU 2040.

Cabe mencionar que todas las vialidades de la zona se encuentran al 100% de su consolidación y que no se prevén cambios de sección de acuerdo a las disposiciones del PDU 2040, sin embargo sí se contemplan modificaciones geométricas con la finalidad de alojar ciclovías como alternativa de movilidad sobre la Av. Teófilo Borunda y Blvd. Antonio Ortiz Mena. A continuación se describen las secciones propuestas para dichas vialidades:

### d) Av. Teófilo Borunda

El PDU considera la construcción de una cicloruta que se suma al proyecto de movilidad alternativa que el PDU tiene planeado para el sector. Asimismo considera ampliación de banquetas en base a la reducción de carriles de circulación vehicular a 10.5 metros por sentido conservando la capacidad ya instalada de 3 carriles de circulación.

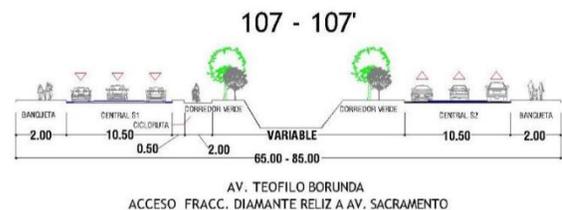


Fig. 54 Sección vial propuesta Av. Teófilo Borunda.<sup>73</sup>

### e) Blvd. Antonio Ortiz Mena

El PDU proyecta un reacomodo de la sección vial de esta calle, manteniendo los tres carriles de circulación por sentido normalizando los arroyos de rodamiento a 7 metros en carriles centrales y disminuyendo sección del separador entre cuerpo lateral y central en sentido norte – sur así como en camellón central abriendo así espacio para construcción de una cicloruta.

<sup>73</sup> Fuente: PDU 2040, IMPLAN



Fig. 55 Secciones propuesta Blvd. Antonio Ortiz Mena.<sup>74</sup>

### III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio cuenta con una ubicación estratégica en cuanto a la estructura urbana de la ciudad ya que se encuentra al interior del Polígono de Actuación El Palomar y en el área de influencia del Centro Urbano el cual establece el PDU 2040 para la ejecución de proyectos de vinculación con la zona centro de la ciudad sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana y la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, usos mixtos, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad, desarrollo económico en un esquema de autosuficiencia funcional. Lo anterior en un marco de accesibilidad cercana a los corredores urbanos de Av. Teófilo Borunda, Blvd. Ortiz Mena y Av. Mirador.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 500.00 metros cuadrados de uso Comercio y Servicios de tipo 2, para el desarrollo de un proyecto integral, de alta presencia económica y social y de alto beneficio al desarrollo humano de la comunidad.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo al promover el aumento de potencial del suelo del COS a 0.85, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona atendiendo la vocación del corredor de la vialidad de primer orden Av. Teófilo Borunda y vialidad Primaria Av. Mirador, en vinculación con la C. Lisboa.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de compactación de la mancha urbana creando un nuevo polo de actividad y empleo para la zona analizada.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio baldío intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de tipo comercial y de servicios en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el

potencial de desarrollo de la zona acorde con las políticas de densificación y aprovechamiento de predios subutilizados que cuentan con infraestructura servida provista por la ciudad y es complementario a los corredores urbanos de los que forma parte.

Se aporta suelo versátil a la oferta económica de la zona y se potencializa la plusvalía de la zona. Estableciendo medidas de mitigación a los impactos viales y de convivencia con zonas vecinas.

La zona es un polo de desarrollo de comercio y servicios de la ciudad y el entorno inmediato del predio tiene una notoria presencia de subocupación del suelo por lo que el desarrollo de proyectos inmobiliarios generará una dinámica de reconversión apropiamiento y aprovechamiento de su condición urbana céntrica.

El cambio de uso de suelo y aumento de potencial propuestos y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios subutilizados, diversificación de tipologías de vivienda y fortalecimiento de la economía local.

Se aprovecha de manera óptima y eficiente la ubicación estratégica y conectividad del predio con las zonas de mayor concentración de empleo y actividad económica de la ciudad.

Se hacen las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta considerando su integración hacia las vialidades jerárquicas de la zona observando un bajo impacto vial y funcional de acuerdo a la capacidad existente para soportar los viajes generados por la propuesta.

La propuesta no modifica la estructura urbana del sector, ni propone la incorporación de suelo ecológico en un cambio de la zonificación primaria o busca un cambio de uso de suelo por alguno de mayor impacto urbano por lo que se define que la presente modificación propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a una modificación amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis se encuentra inmerso en una zona que cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos por lo que existe infraestructura servida a pié de lote. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del aprovechamiento en uso de Comercio y Servicio correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán

<sup>74</sup> Fuente: PDU 2040, IMPLAN

presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con el predio analizado. Se estima que debido a la jerarquía y dimensionamiento de las vialidades de acceso al predio, los impactos viales y funcionales serán mínimos y se deberá buscar que en medida de lo posible ellos sean mitigados al interior del predio, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de distinta índole funcional, al convivir con un entorno habitacional ya consolidado, por lo que la asignación de uso de Comercio y Servicios representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia del edificio con la zona en que se ubica.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en usos de suelo Comercio y Servicios de tipo 2, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la asignación de superficie libre de construcción al interior del edificio a desarrollar, resultante de la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo establecidos para el uso de suelo propuesto.

El predio a consolidar promueve la utilización de la C. Lisboa, Av. Mirador y Av. Teófilo Borunda ya consolidadas con integración a la red vial jerárquica de la zona, así como a importantes concentradores de actividad como son la zona centro de la ciudad a través de su conexión con las vialidades de orden de alta jerarquía existentes.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio.

Se deberán obtener las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo comercial y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie urbana consolidada ya tratada en cuanto a desalojo de aguas pluviales. Dicha ubicación indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del predio y conducidos a la infraestructura dedicada a través de calle o canal hidráulico.

El esquema de desarrollo sobre el predio deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia la infraestructura pluvial existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

**H. INSTRUMENTAL**

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un mediano plazo de ejecución ya que se refieren al desarrollo Comercial futuro que representa una opción de aprovechamiento complementario al corredor de Av. Teófilo Borunda, así como a la dinámica de Av. Mirador y C. Lisboa y a la zona en que se ubica el predio, mediante la incorporación a la actividad de desarrollo de predios urbanos conformados como baldíos, definidos por el esquema de planeación vigente para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que la reconversión de usos representa un alto potencial urbano y social que resulta benéfico para la zona en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra en franco proceso de consolidación. Al definirse aquí acciones urbanas de corto y mediano plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

**I. CORRESPONSABILIDAD**

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son tanto de acción inmediata, de corto plazo y hasta mediano plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyectos de desarrollo para el predio. La construcción y habilitación de actividades en el desarrollo tendrá efecto en un mediano plazo de ejecución.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión y aprobación de Estudio de Cambio de Uso de Suelo Berlín 1600 por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					Elaboración de proyecto en modalidad comercial y de servicios sobre el predio.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.			
					Elaboración y aprobación de Manifiesto o Informe Preventivo de Impacto Ambiental.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.			
					Revisión de proyecto ejecutivo sobre el predio.			
					Proyecto ejecutivo para edificación en modalidad comercial y de servicios.			
					Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.			
					Factibilidad de servicio de energía eléctrica.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Ejecución de obra comercial, de servicios y giros complementarios.			
					Habilitación de inmueble, de servicios y giros complementarios.			

Fig. 56 Programático y corresponsabilidad .<sup>75</sup>

<sup>75</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

## I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad. ....	Fig. 41 Sección vial actual Blvd. Antonio Ortiz Mena.....
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.....	Fig. 42 Sección vial actual Av. Mirador.....
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.....	Fig. 43 Sección vial existente.....
Fig. 4 Plano catastral predio 336-003-009.....	Fig. 44 Sección vial existente.....
Fig. 5 Vista del Área de Aplicación. ....	Fig. 45 Infraestructura de Agua Potable. ....
Fig. 6 Vinculación Regional. ....	Fig. 46 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. ....
Fig. 7 Movilidad Regional. ....	Fig. 47 Canalización de protección de escurrimientos pluviales al poniente del Área de Estudio conduciendo el Arroyo Plaza de Toros desembocando por la Calle Canal constituido por la C. Presa Falcón. .....
Fig. 8 Vista del Boulevard Antonio Ortiz Mena y su entorno.....	Fig. 48 Línea de 115Kva en el Área de Estudio. ....
Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.....	Fig. 49 Riesgos Geológicos. ....
Fig. 10 Zonificación Primaria. ....	Fig. 50 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio. ....
Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio. ....	Fig. 51 Riesgos Antropogénicos.....
Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.....	Fig. 52 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios en Polígono de Actuación. ....
Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.....	Fig. 53 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios en Polígono de Actuación propuesto para el aumento de potencial solicitado. ....
Fig. 14 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a treinta personas. ....	Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área. ....
Fig. 15 Densidad Poblacional en el Área de Estudio. ....	Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.....
Fig. 16 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.	Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado. .....
Fig. 17 Condición de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. ....	Fig. 54 Sección vial propuesta Av. Teófilo Borunda. ....
Fig. 18 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. ....	Fig. 55 Secciones propuesta Blvd. Antonio Ortiz Mena. ....
Fig. 19 Distribución de hogares por jefatura. ....	Fig. 56 Programático y corresponsabilidad .....
Fig. 20 Densidad de Unidades Económicas.....	
Fig. 21 Promedio de personal ocupado por AGEB. ....	
Fig. 22 Población económicamente activa. ....	
Fig. 23 Disponibilidad de bienes en viviendas.....	
Fig. 24 Clima.....	
Fig. 25 Topografía.....	
Fig. 26 Pendientes de terreno. ....	
Fig. 27 Hidrología superficial. ....	
Fig. 28 Geología. ....	
Fig. 29 Edafología.....	
Fig. 30 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.....	
Fig. 31 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.....	
Fig. 32 Densidad de viviendas por hectárea.....	
Fig. 33 Corredor comercial de la Calle 24. ....	
Fig. 34 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.....	
Fig. 35 Equipamiento urbano existente.....	
Fig. 36 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.....	
Fig. 37 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.....	
Fig. 38 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo. ....	
Fig. 39 Estructura vial en la zona.....	
Fig. 40 Sección vial Av. Teófilo Borunda. ....	

## J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2016, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2010.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

## K. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza  
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

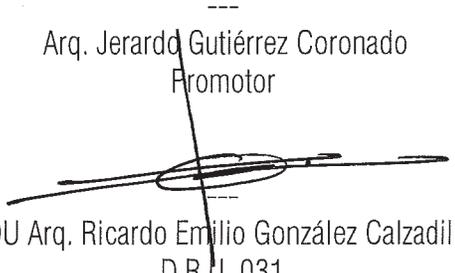
Arq. Carlos Chaparro Valenzuela  
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Graciela Zamora Fierro  
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento  
de las Directrices de Desarrollo Urbano

Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco  
Director del IMPLAN

---

Arq. Jerardo Gutiérrez Coronado  
Promotor

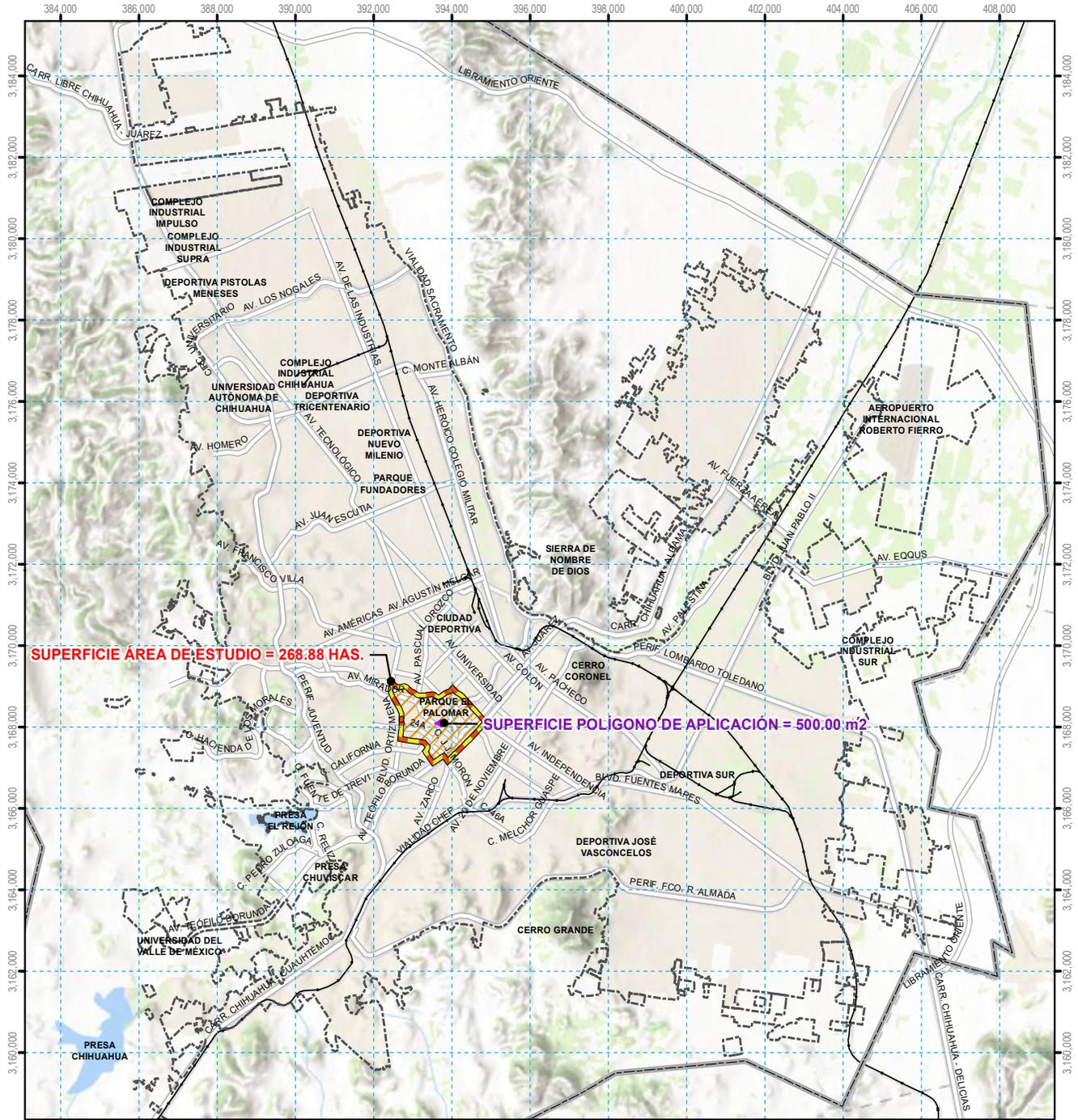
  
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas  
D.R.U. 031  
Consultor  
Tel. (614) 142 31 71

---

MDU. Arq. Claudio Enrique Fierro Islas  
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas  
Fractal Estudios Urbanos  
Análisis y Elaboración

**L. ANEXOS****ANEXO GRÁFICO**

D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCIARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS POR SUPERFICIE
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMEOTEOROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

- Simbología**
- ALCANCES DE PLANEACIÓN**
  - Polígono de Aplicación
  - Área de Estudio
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
  - Límite de Centro de Población
  - Límite del Área Urbana 2016
  - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
  - Carretera Principal
  - Ferrocarril

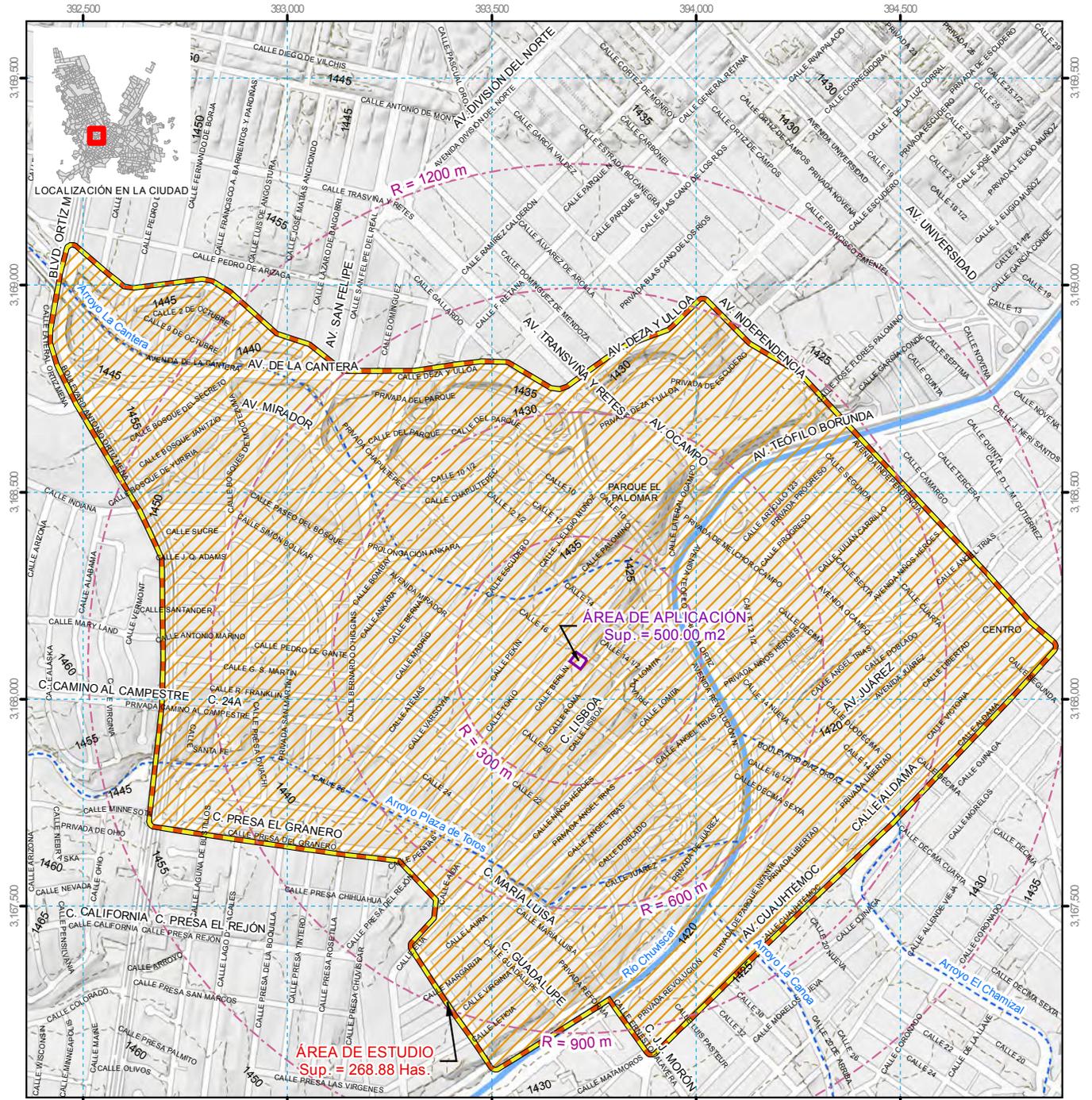
Escala: 1:135,000

Nombre:

**LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD**

Clave: **D-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600

- Smbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
  - Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
  - Limite del Área Urbana 2016
  - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @5.00 m
  - Arroyo
  - Río

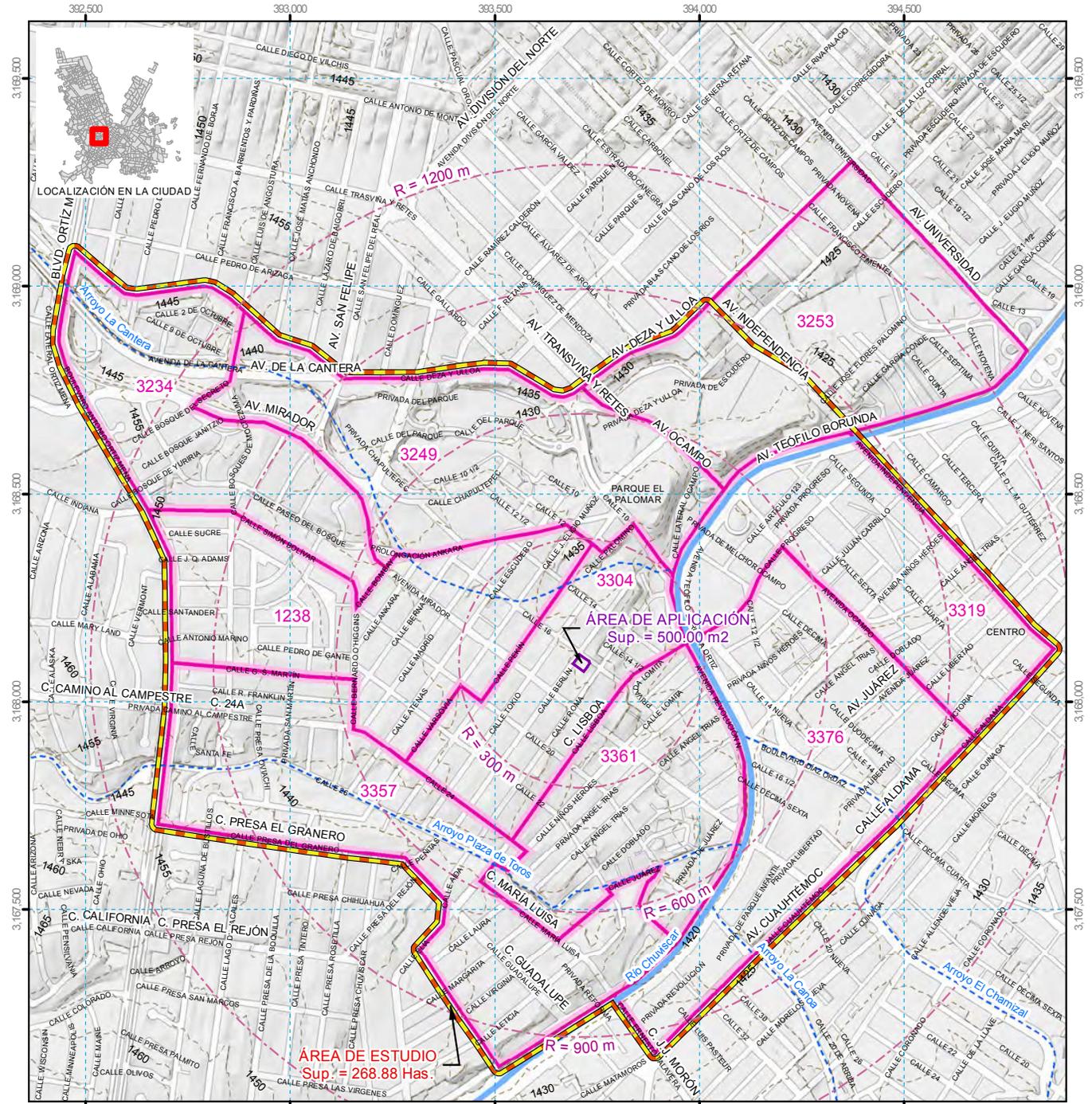
Escala: 1:13,000

Nombre:

**ÁREAS DE ESTUDIO Y APLICACIÓN**

Clave: **D-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

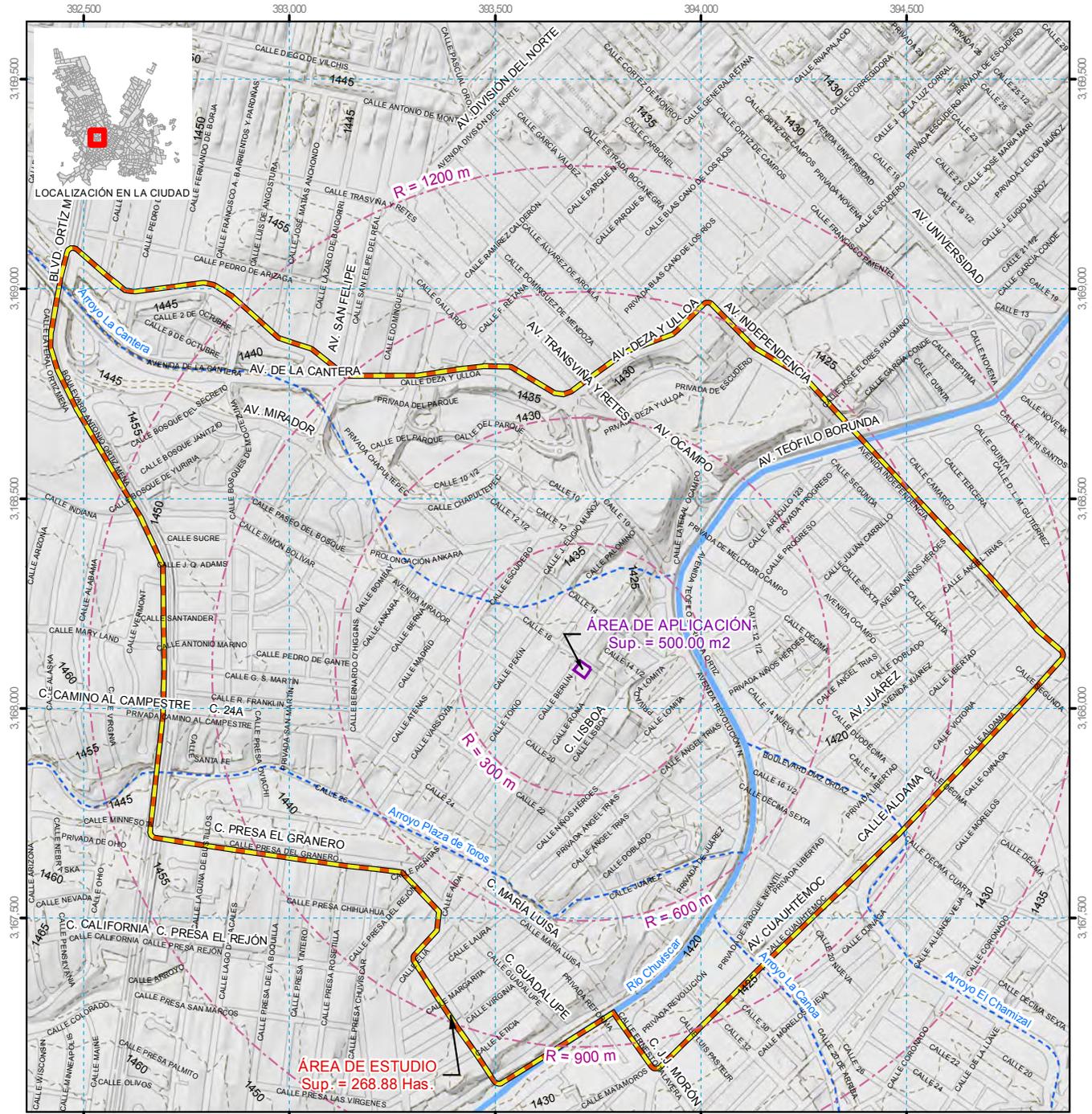
- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
  - Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radios de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO
  - Limite de Centro de Población
  - Limite del Área Urbana 2016
  - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL
  - Curvas de Nivel @5.00 m
  - Arroyo
  - Río
  - AGEB INEGI
  - AGEB en Área de Estudio

Escala: 1:13,000

Nombre: **ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO**

Clave: **D-03**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600

- Smbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
  - Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radios de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO
  - Límite de Centro de Población
  - Límite del Área Urbana 2016
  - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL**
  - Curvas de Nivel @ 5.00 m
  - Arroyo
  - Río

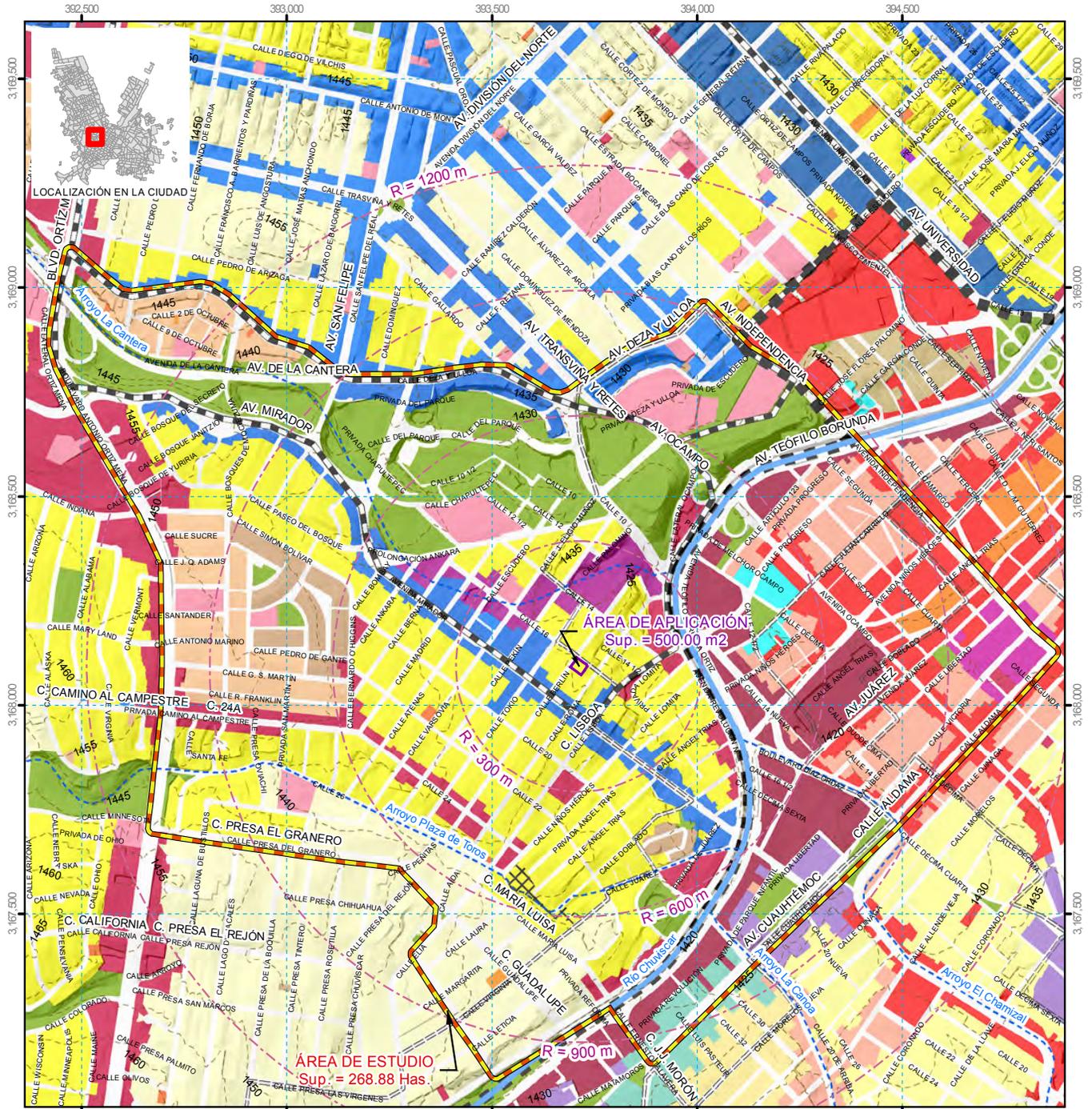
- ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040
- Área Urbana

Escala: 1:13,000

Nombre: ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU VISIÓN 2040 6TA ACTUALIZACIÓN 2021

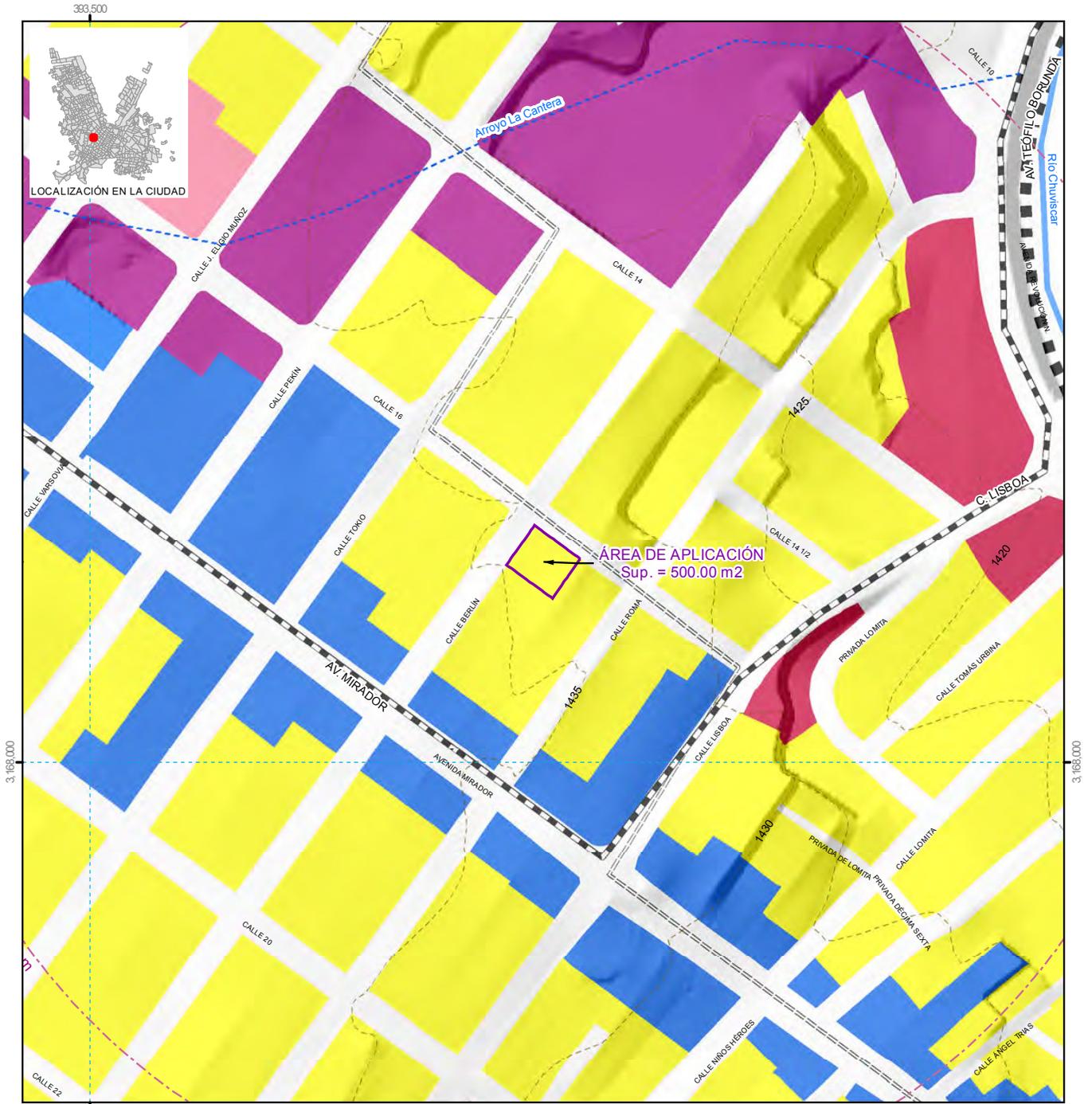
Clave: D-04

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



<p><b>Símbología</b></p> <p><b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de Aplicación</li> <li>Área de Estudio</li> <li>Radios de proximidad</li> </ul> <p><b>UNIDADES DE GOBIERNO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Límite de Centro de Pob.</li> <li>Límite del Área Urbana 2016</li> </ul> <p><b>MEDIO NATURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de Nivel @ 5.00 m</li> <li>Arroyo</li> <li>Río</li> </ul> <p><b>CONDICIONANTE PARA USOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>XX) Uso No Conforme</li> </ul>	<p><b>ÁREA PLANEACIÓN ESPECIF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centro Urbano</li> <li>Polígonos de Actuación</li> <li>Corredores de Movilidad</li> </ul> <p><b>USOS DE SUELO</b></p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitacional H12</li> <li>Habitacional H25</li> <li>Habitacional H35</li> <li>Habitacional H45</li> <li>Habitacional H60</li> <li>Habitacional H60+</li> </ul>	<p><b>Comercio y Servicios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Comercio y Servicios</li> <li>Mixto</li> <li>Mixto Intenso</li> <li>Mixto Moderado</li> <li>Mixto Bajo</li> </ul> <p><b>Industria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industria Bajo Impacto</li> </ul> <p><b>Equipamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento General</li> <li>Recreación y Deporte</li> </ul> <p><b>Uso Especial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Res. en Área Estratégica</li> </ul>	<p><b>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda Densidad Baja</li> <li>Vivienda Densidad Alta</li> <li>Vivienda Servicios Profesionales</li> <li>Vivienda Servicios Comercios</li> </ul> <p><b>PPC - Corredores y Comercio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corredor Impacto Alto</li> <li>Corredor Impacto Medio</li> <li>Comercio Servicios Generales</li> <li>Corredor Patrimonial</li> </ul> <p><b>PPC - Nodos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nodo Barrial</li> <li>Nodo Emblemático</li> <li>Nodo Urbano</li> </ul>
---	--	--	---

**Escala:** 1:13,000  
  
**Nombre:**  
**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**  
**PDU VISION 2040**  
**6ta ACTUALIZACIÓN 2021**  
**Clave:** D-05  
  
 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600

- Símbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
    - Área de Aplicación
    - Área de Estudio
    - Radios de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
    - Límite de Centro de Pob.
    - Límite del Área Urbana 2016
  - MEDIO NATURAL**
    - Curvas de Nivel @ 5.00 m
    - Arroyo
    - Río

- ÁREA PLANEACIÓN ESPECIF.**
- Centro Urbano
- ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA**
- Polígonos de Actuación
  - Corredores de Movilidad

- USOS DE SUELO**
- Habitacional
    - Habitacional H25
  - Comercio y Servicios
    - Comercio y Servicios
  - Mixto
    - Mixto Moderado
    - Mixto Bajo
  - Equipamiento
    - Equipamiento General
  - Uso Especial
    - Res. en Área Estratégica

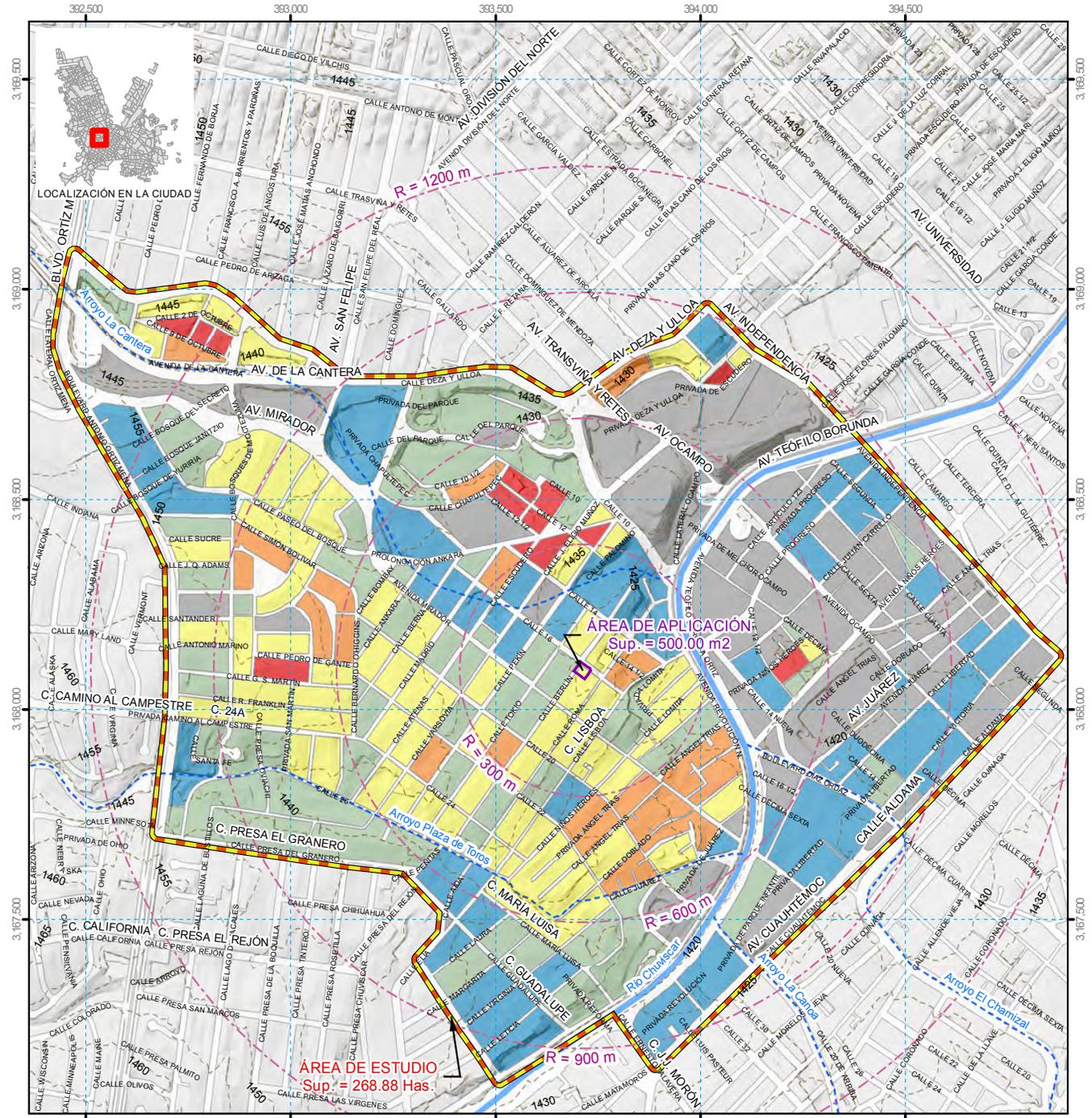
Escala: 1:2,500

Nombre:

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA  
PDU VISION 2040  
6ta ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-06**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
Proyección: Transverse Mercator  
Datum: ITRF 2008  
Unidades: Metros  
Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

Simbología	
	Área de Aplicación
	Área de Estudio
	Áreas de Proximidad
	UNIDADES DE GOBIERNO
	Límite de Centro de Población
	Límite del Área Urbana 2016
	Traza Urbana
<b>MEDIO NATURAL</b>	
	Curvas de Nivel @5.00 m
	Arroyo
	Río

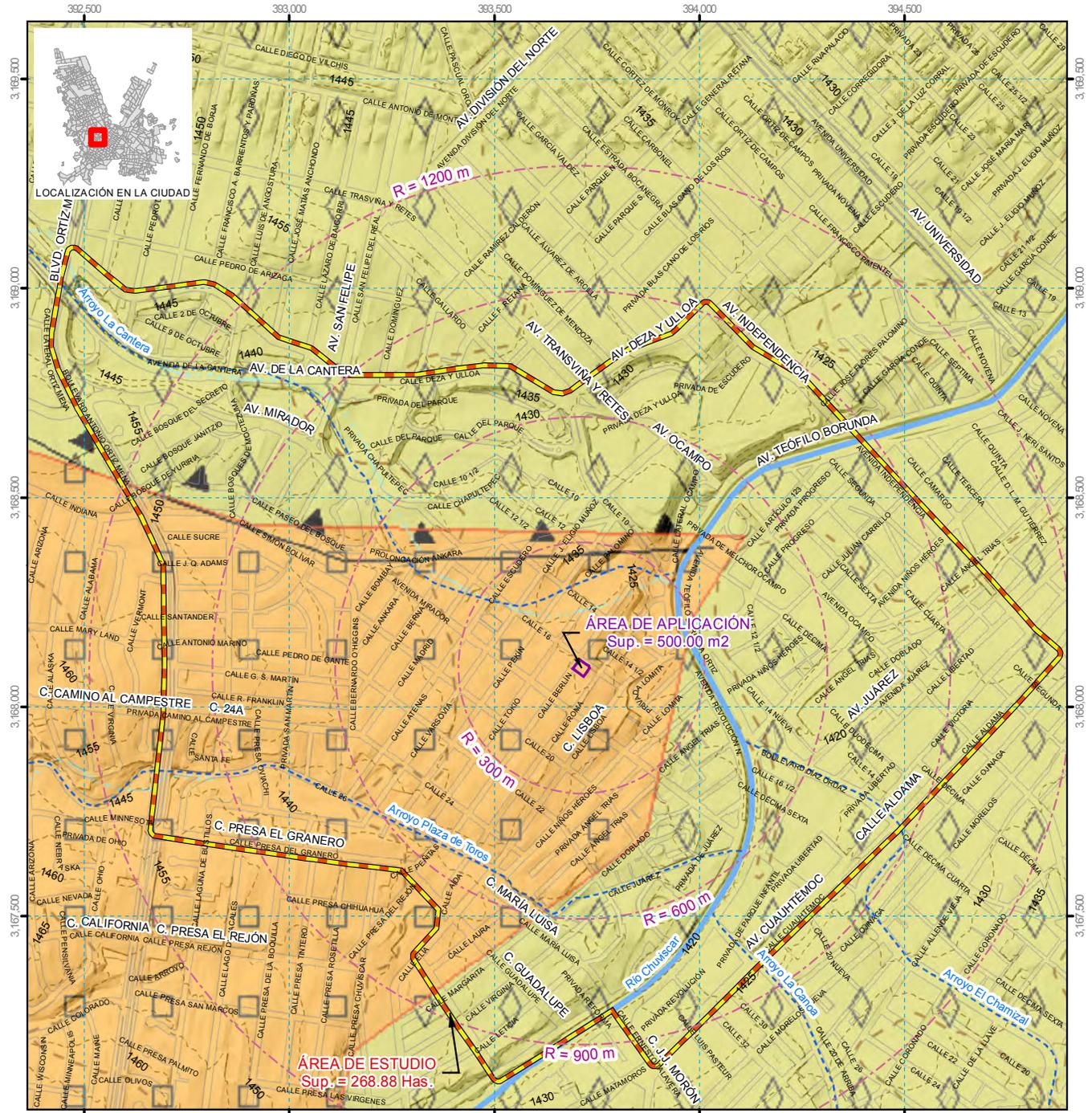
DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea)	
	0.00
	0.01 - 30.00
	30.01 - 60.00
	60.01 - 90.00
	90.01 - 120.00
	120.01 - 210.40

Escala: 1:13,000

Nombre: **DENSIDAD DE POBLACIÓN CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: **D-07**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

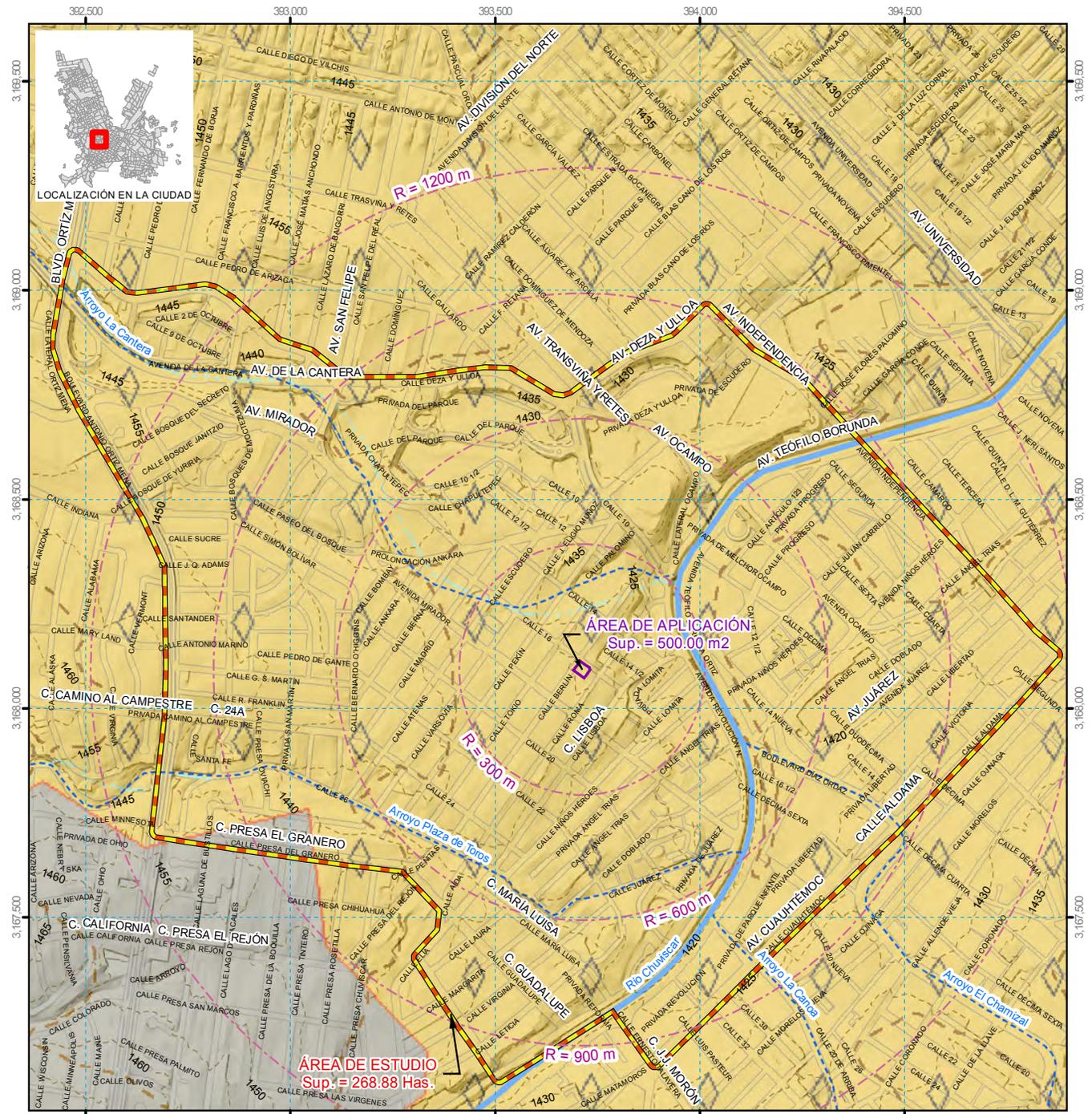
<p><b>Simbología</b></p> <p><b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de Aplicación</li> <li>Área de Estudio</li> <li>Radio de proximidad</li> </ul> <p><b>UNIDADES DE GOBIERNO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Límite de Centro de Población</li> <li>Límite del Área Urbana 2016</li> <li>Traza Urbana</li> </ul> <p><b>MEDIO NATURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de Nivel @5.00 m</li> <li>Arroyo</li> <li>Río</li> </ul>	<p><b>Medio Ambiente</b></p> <p><b>Clase de Roca</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Igneas intrusivas</li> <li>Igneas extrusivas</li> <li>Sedimentaria</li> <li>Metamórfica</li> </ul> <p><b>Estructuras Geológicas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eje Estructural</li> <li>Falla</li> <li>Fractura</li> </ul> <p><b>Entidades Puntuales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mina</li> <li>Banco de Material</li> </ul>	<p><b>Unidades de Roca</b></p> <p><b>Rocas Igneas Intrusivas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Si Sienita</li> <li>Gr Granito</li> <li>Gd Granodiorita</li> <li>Mz Monzonita</li> <li>D Diorita</li> </ul> <p><b>Rocas Igneas Extrusivas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>R Riolita</li> <li>R-Ts Riolita-Toba ácida</li> <li>A Andesita</li> </ul>	<p><b>Rocas Sedimentarias</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>tc Caliza</li> <li>vc Volcanoclastico</li> <li>lu-ar Lutita-Arenisca</li> <li>cz-y Caliza-Yeso</li> <li>cz-lu Caliza-Lutita</li> <li>ar-tl Arenisca-Toba intermedia</li> <li>ar-cg Arenisca-Conglomerado</li> </ul>	<p><b>Rocas Metamórficas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gn Gneis</li> <li>al Aluvial</li> <li>la Lucestre</li> <li>eo Eólico</li> </ul>
--	--	--	--	---

Escala: 1:13,000

Nombre: **MEDIO NATURAL GEOLOGÍA**

Clave: **D-08**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

- Simbología**
- Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radios de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO
  - Límite de Centro de Población
  - Límite del Área Urbana 2016
  - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL
  - Curvas de Nivel @ 5.00 m
  - Arroyo
  - Río

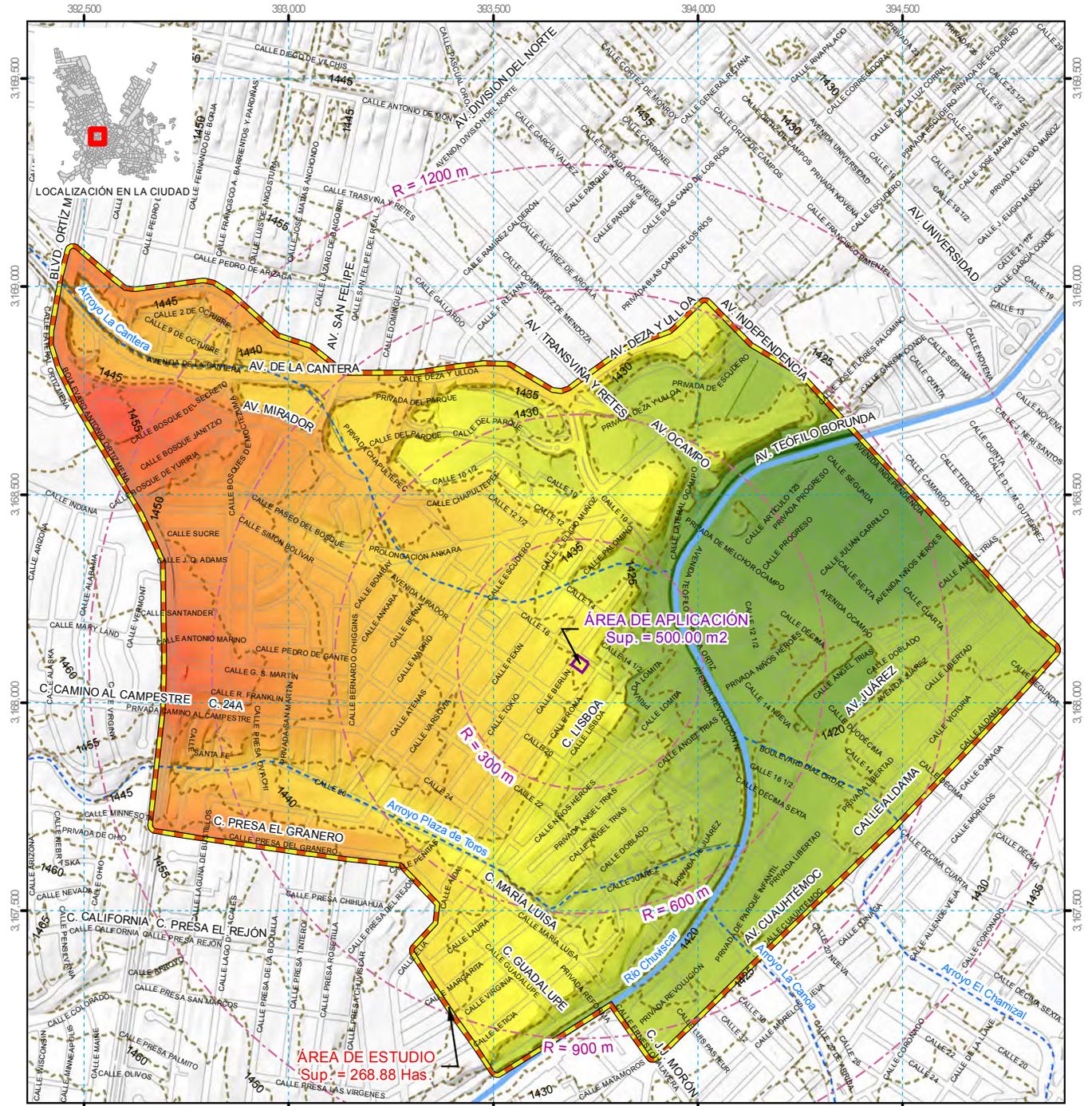
Medio Ambiente		Fases Físicas		Fases Químicas	
Unidades de Suelo				Nada 100 cm de profundidad	
K Castalozem	L Rendizina	S Gravas	Salina	S Salina Sódica	SN
KH Lúvico	L Solonchuk	L Lítica	Fuertemente Salina	S Salina	S
KH Lúvico Clásico	V Vertisol Clásico	LP Lítica Profunda	Sódica	Fuertemente Sódica	SN
MH Fozozem	X Xerozol	P Padregosa	Sódica	Fuertemente Salina Sódica	SN
MH Fúvico	X Calcozol	PC Petrocalco	Fuertemente Sódica	Fuertemente Salina Sódica	SN
J Flúvico	X Calcozol	pcr Petrocalco Profunda	Ejemplo Rc + Xn2		
JH Eúvico	Y Yermosol	Clase Textural			
JH Calcozol	Y Calcozol	Gruesa 1			
I Litosol	Y Calcozol	Medio 2			
R Regosol	Y Calcozol	Fine 3			
R Calcozol	Y Calcozol				
R Eúvico	Y Calcozol				

Escala: 1:13,000

Nombre: **MEDIO NATURAL EDAFOLOGÍA**

Clave: **D-09**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
  - Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radios de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO
  - Limite de Centro de Población
  - Limite del Área Urbana 2016
  - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL
  - Curvas de Nivel @5.00 m
  - Arroyo
  - Río

**Elevación**

Máx: 1,456 msnm

Mín: 1,410 msnm

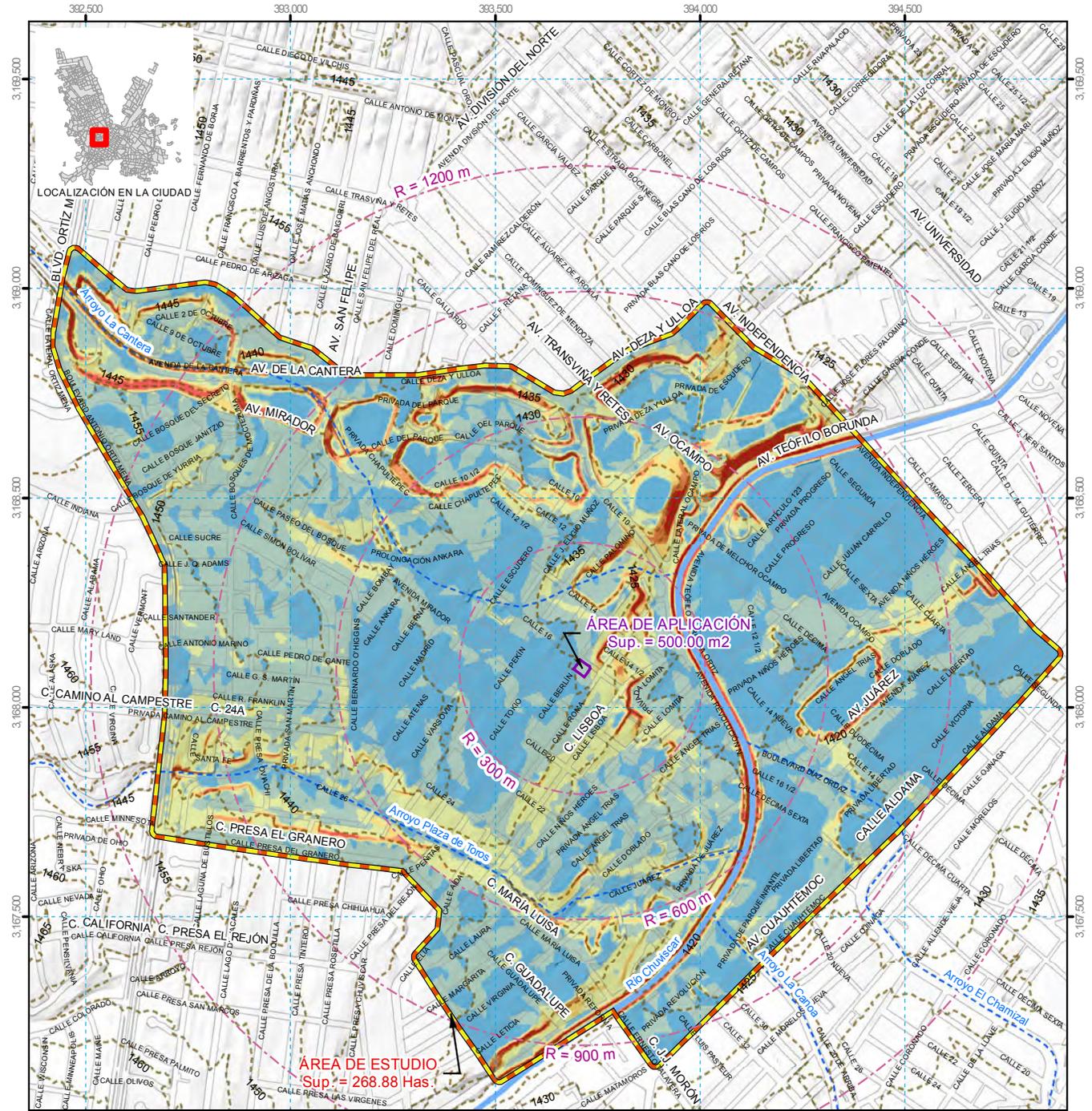
Escala: 1:13,000

0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

Nombre: **MEDIO NATURAL TOPOGRAFÍA**

Clave: **D-10**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Símbología</b>              | <b>PENDIENTES TOPOGRÁFICAS</b>          |
| <b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b> | <b>Pendiente plana (0 a 2%)</b>         |
| Área de Aplicación             | <b>Pendiente muy suave (2 a 5%)</b>     |
| Área de Estudio                | <b>Pendiente intermedia (5 a 12%)</b>   |
| Radios de proximidad           | <b>Pendiente moderada (12 a 18%)</b>    |
| <b>UNIDADES DE GOBIERNO</b>    | <b>Pendiente fuerte (18 a 30%)</b>      |
| Límite de Centro de Población  | <b>Pendiente muy fuerte (18% y más)</b> |
| Límite del Área Urbana 2016    |   |
| Traza Urbana                   |   |
| <b>MEDIO NATURAL</b>           |   |
| Curvas de Nivel @5.00 m        |   |
| Arroyo                         |   |
| Río                            |   |

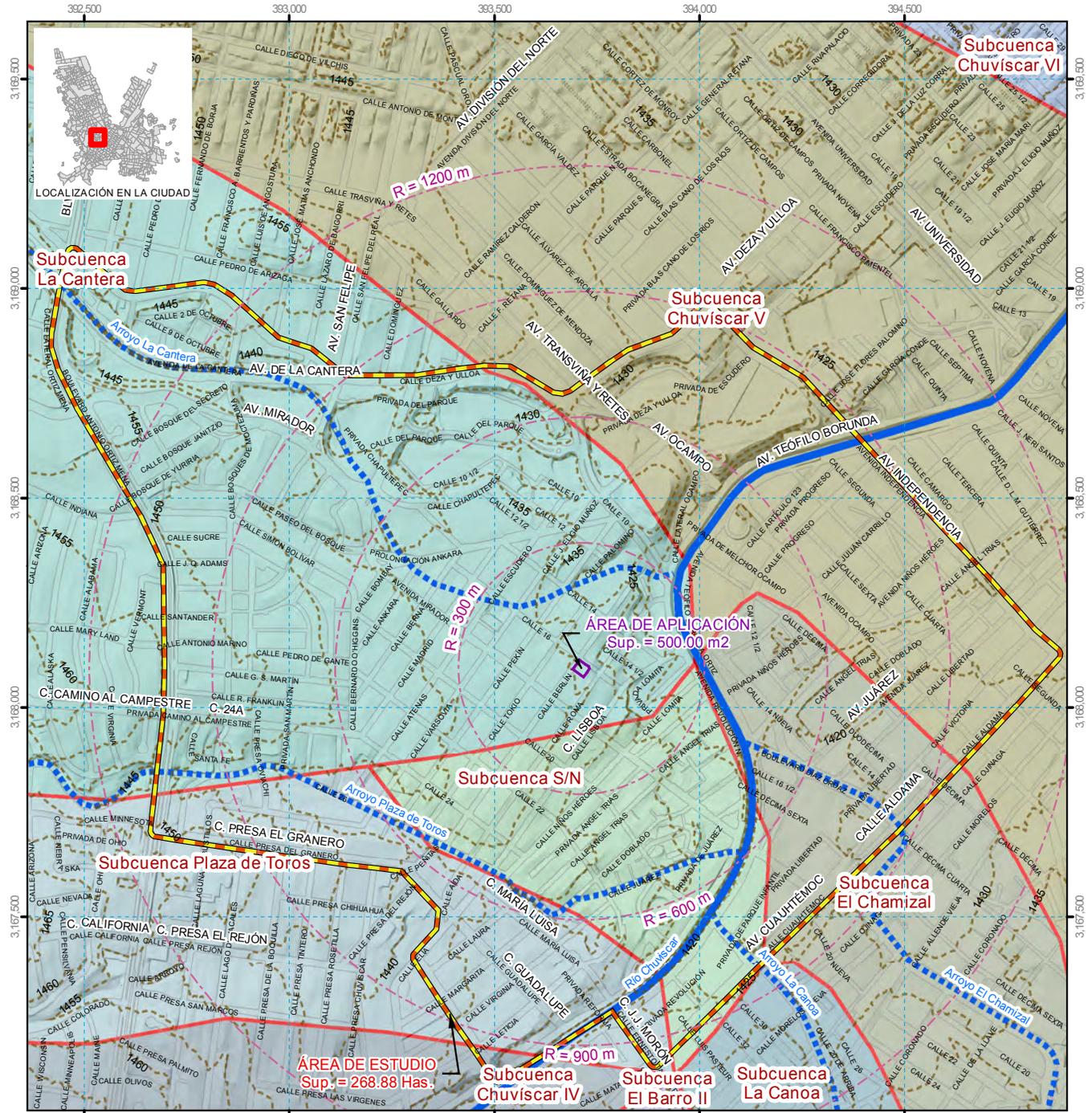
Escala: 1:13,000

Nombre: **MEDIO NATURAL PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

Clave: **D-11**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022





**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
  - Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radios de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
  - Limite de Centro de Población
  - Limite del Área Urbana 2016
  - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL**
  - Curvas de Nivel @5.00 m

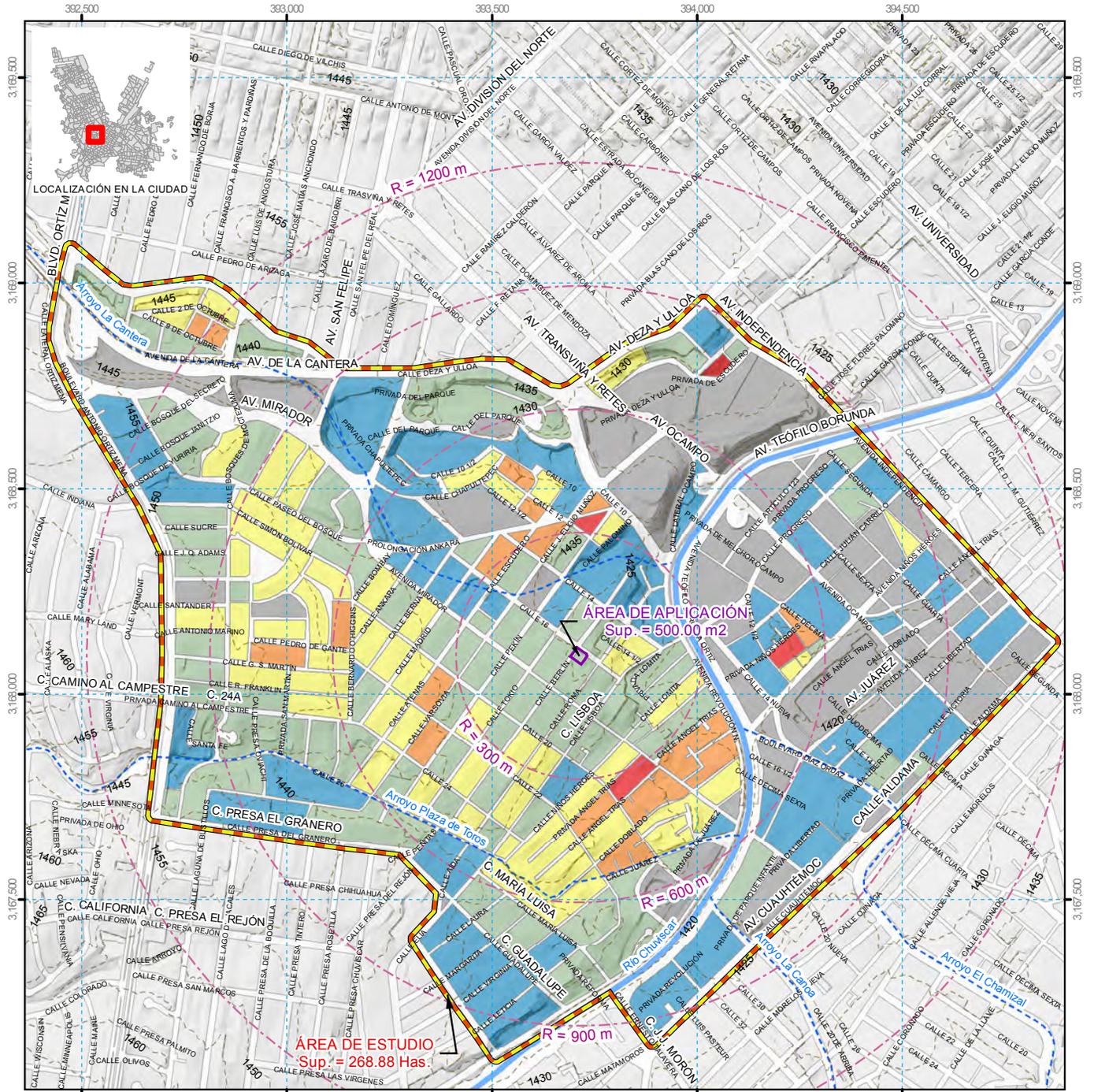
- HIDROGRAFÍA**
- Ríos y Arroyos Principales
  - Río
  - Arroyo
  - Subcuencas Hidrológicas**
  - Chuvíscar IV
  - Chuvíscar V
  - Chuvíscar VI
  - El Barro II
  - El Chamizal
  - La Canoa
  - La Cantera
  - Plaza de Toros
  - S/N

Escala: 1:13,000

Nombre: **MEDIO NATURAL HIDROLOGÍA**

Clave: **D-12**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

Smbología	
	Área de Aplicación
	Área de Estudio
	Radio de proximidad
	Limite de Centro de Población
	Limite del Área Urbana 2016
	Traza Urbana
	Curvas de Nivel @5.00 m
	Arroyo
	Río

DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hectárea)	
	0.00
	0.01 - 15.00
	15.01 - 30.00
	30.01 - 45.00
	45.01 - 60.00
	60.01 - 90.00

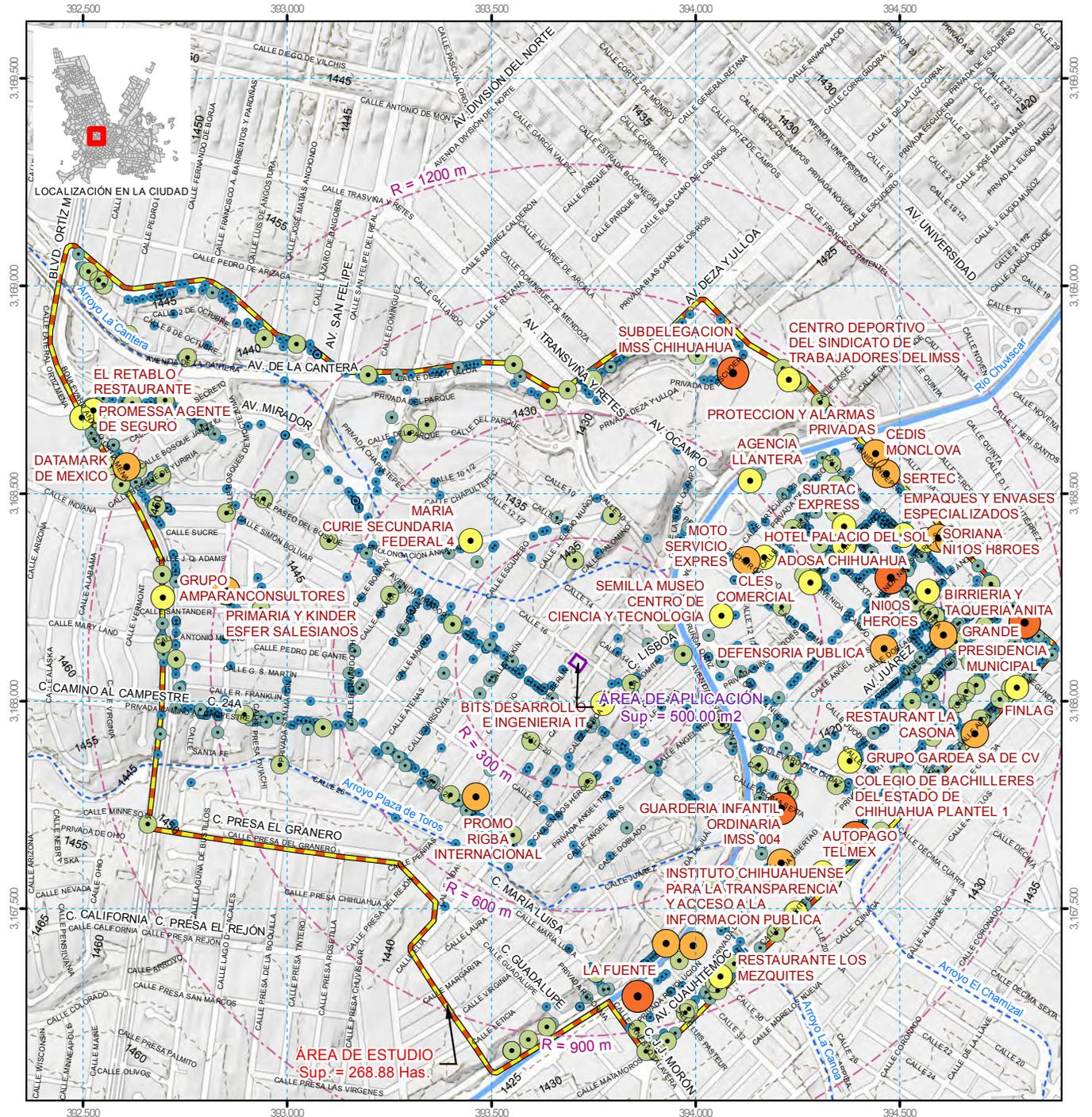
Escala: 1:13,000

Nombre:

**DENSIDAD DE VIVIENDA  
CENSO DE POBLACIÓN Y  
VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: **D-13**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
Proyección: Transverse Mercator  
Datum: ITRF 2008  
Unidades: Metros  
Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
    - Área de Aplicación
    - Área de Estudio
    - Radio de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
    - Límite de Centro de Población
    - Límite del Área Urbana 2016
    - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL**
    - Curvas de Nivel @ 5.00 m
    - Arroyo
    - Río

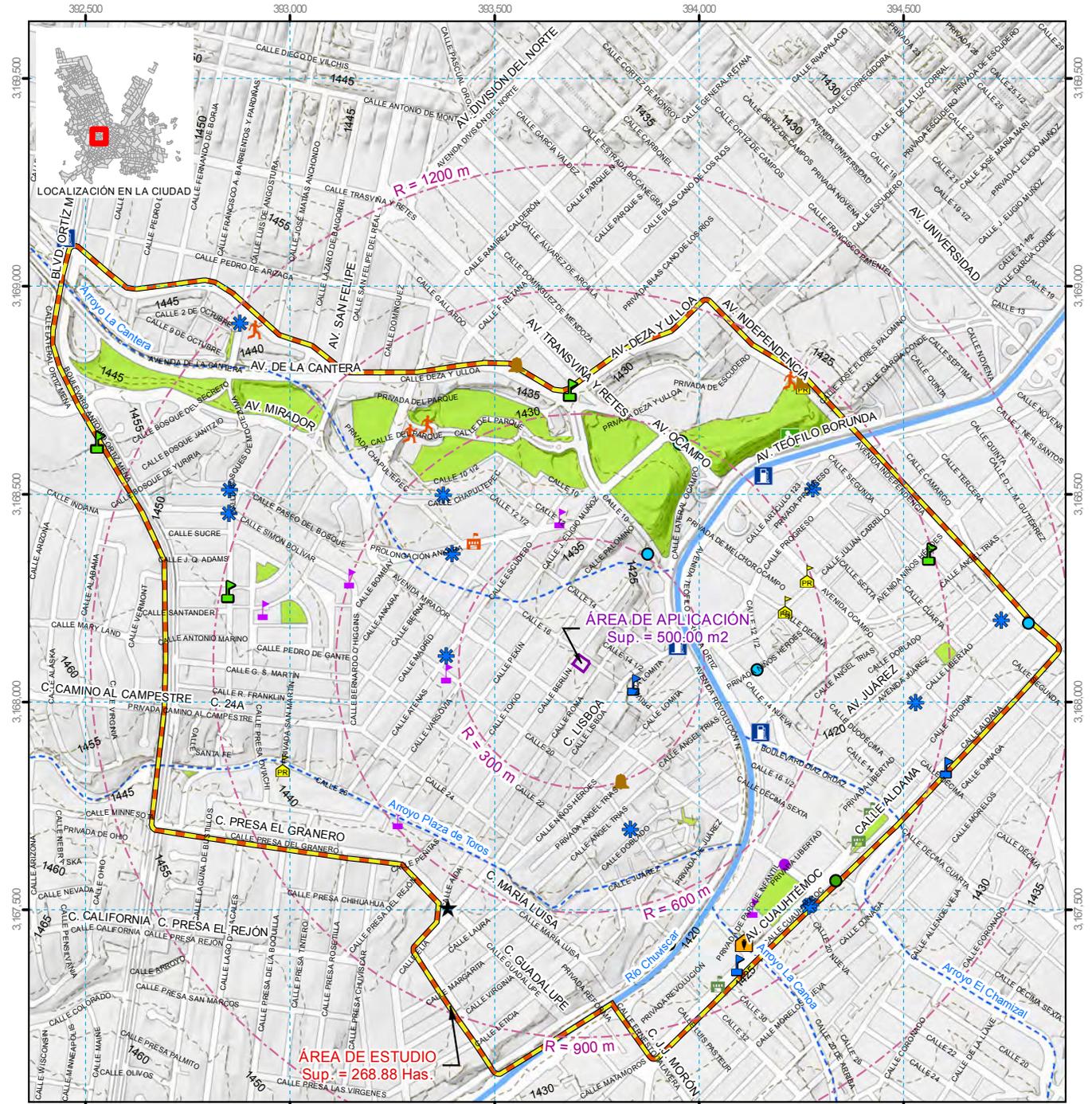
- UNIDADES ECONÓMICAS**  
 Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas ( 1,417 U. E.)
  - 6 a 10 personas ( 201 U. E.)
  - 11 a 30 personas ( 122 U. E.)
  - 31 a 50 personas ( 21 U. E.)
  - 51 a 100 personas ( 14 U. E.)
  - 101 a 250 personas ( 6 U. E.)

Escala: 1:13,000

Nombre: **UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUE INEGI 2021**

Clave: **D-14**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

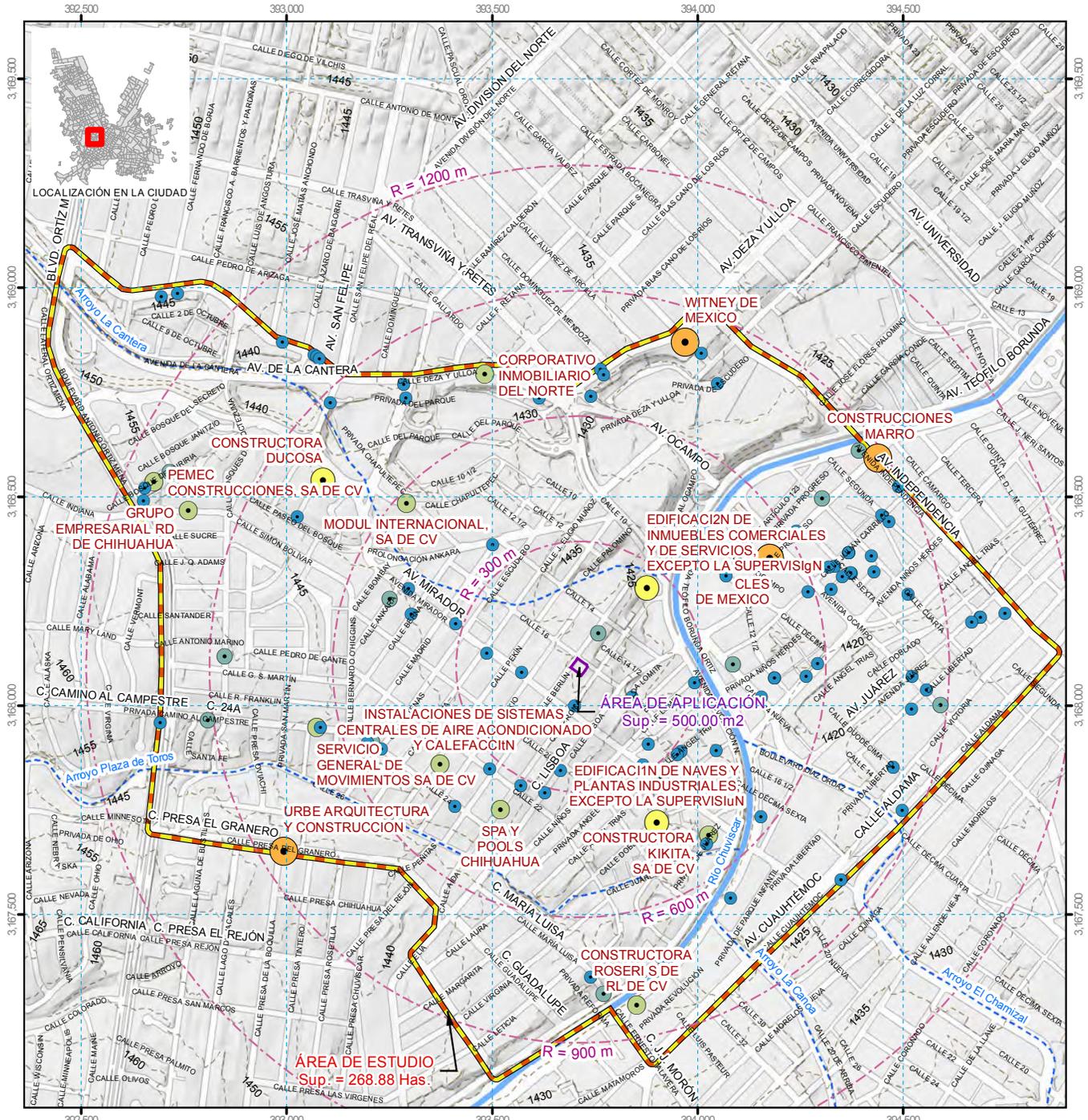
- |                                |                            |                      |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Smbología</b>               | <b>EQUIPAMIENTO URBANO</b> | <b>Cultura</b>       |
| <b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b> | Administración Pública     | Biblioteca pública   |
| Área de Aplicación             | Gobierno Municipal         | Auditorio            |
| Área de Estudio                | Gobierno Estatal           | Servicios Urbanos    |
| Radio de proximidad            | Asociaciones Religiosas    | Seguridad            |
| <b>UNIDADES DE GOBIERNO</b>    | Templo                     | Gasolinera           |
| Limite de Centro de Población  | Educación                  | Recreación y Deporte |
| Limite del Área Urbana 2016    | Preescolar                 | Centro Deportivo     |
| Traza Urbana                   | Primaria                   | Recreación y Deporte |
| <b>MEDIO NATURAL</b>           | Guardería                  |                      |
| Curvas de Nivel @5.00 m        | Salud                      |                      |
| Arroyo                         | Unidad Médica Familiar     |                      |
| Río                            |                            |                      |

Escala: 1:13,000

Nombre: EQUIPAMIENTO URBANO

Clave: D-15

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
    - Área de Aplicación
    - Área de Estudio
    - Radio de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
    - Límite de Centro de Población
    - Límite del Área Urbana 2016
    - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL**
    - Curvas de Nivel @5.00 m
    - Arroyo
    - Río

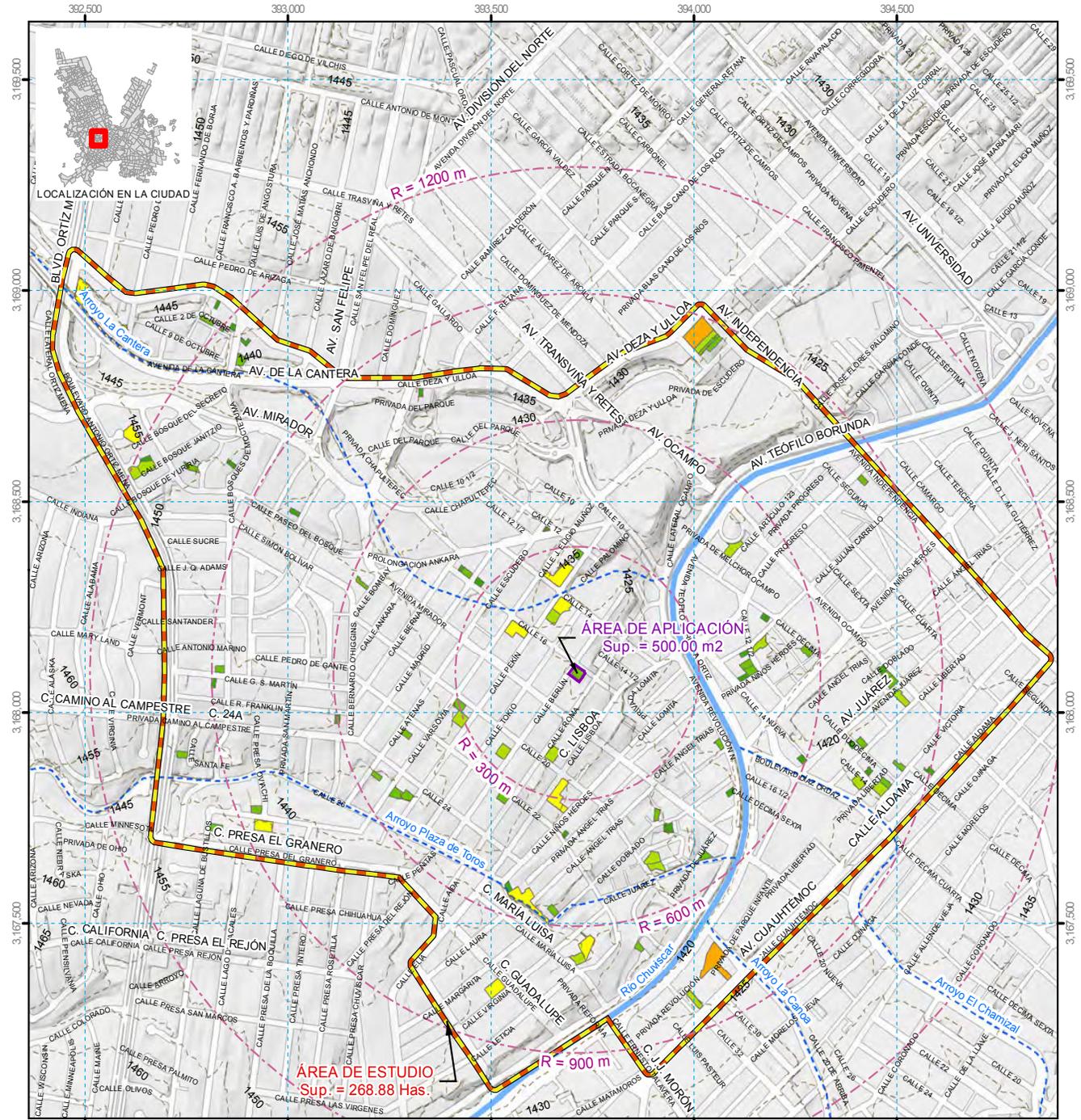
- UNIDADES ECONÓMICAS**  
Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas (83 U. E.)
  - 6 a 10 personas (12 U. E.)
  - 11 a 30 personas (9 U. E.)
  - 31 a 50 personas (3 U. E.)
  - 50 a 100 personas (4 U. E.)

Escala: 1:13,000

Nombre: **UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR SECUNDARIO DENUE INEGI 2021**

Clave: **D-16**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
Proyección: Transverse Mercator  
Datum: ITRF 2008  
Unidades: Metros  
Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

<b>Smbología</b>	<b>PREDIOS BALDÍOS superficie en metros cuadrados (Cantidad)</b>
Área de Aplicación	< 300.00 ( 27 )
Área de Estudio	300.01 - 600.00 ( 34 )
Radios de proximidad	600.01 - 1,000.00 ( 16 )
UNIDADES DE GOBIERNO	1,000.01 - 2,500.00 ( 11 )
Límite de Centro de Población	2,500.01 - 3,000.00 ( 2 )
Límite del Área Urbana 2016	
Traza Urbana	

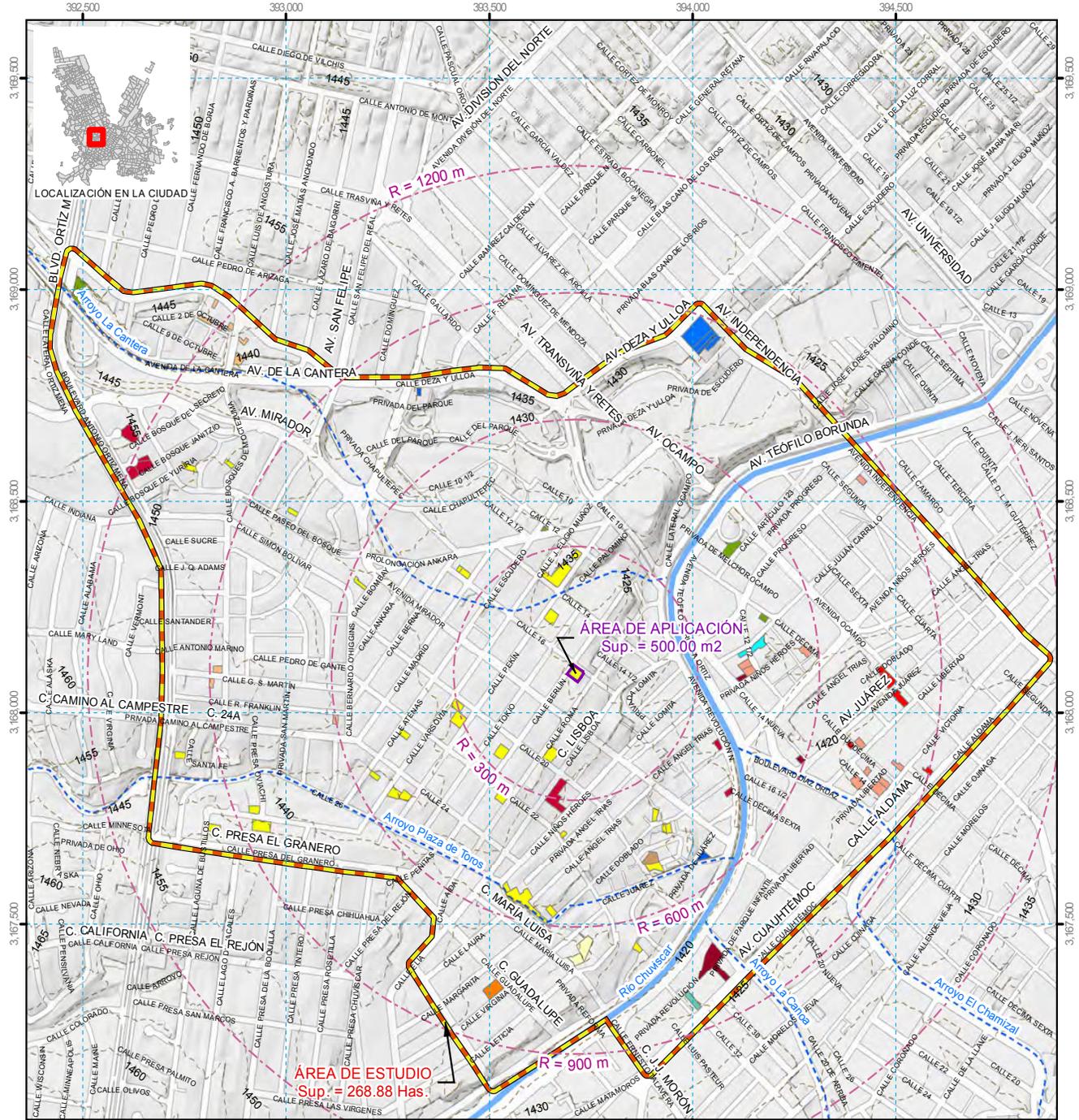
<b>MEDIO NATURAL</b>
Curvas de Nivel @5.00 m
Arroyo
Río

Escala: 1:13,000

Nombre: **PREDIOS URBANOS BALDÍOS**

Clave: **D-17**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600

- Smbología**
- POLIGONOS DE PLANEACIÓN**
    - Área de Aplicación
    - Área de Estudio
    - Radio de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
    - Límite de Centro de Población
    - Límite del Área Urbana 2016
    - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL**
    - Curvas de Nivel @5.00 m
    - Arroyo
    - Río

- PREDIOS URBANOS BALDÍOS - Por Uso de Suelo**
- Habitacional**
    - Habitacional H12
    - Habitacional H25
    - Habitacional H35
    - Habitacional H45
    - Habitacional H60
  - Comercio y Servicios**
    - Comercio y Servicios
    - Mxto
    - Mxto Moderado

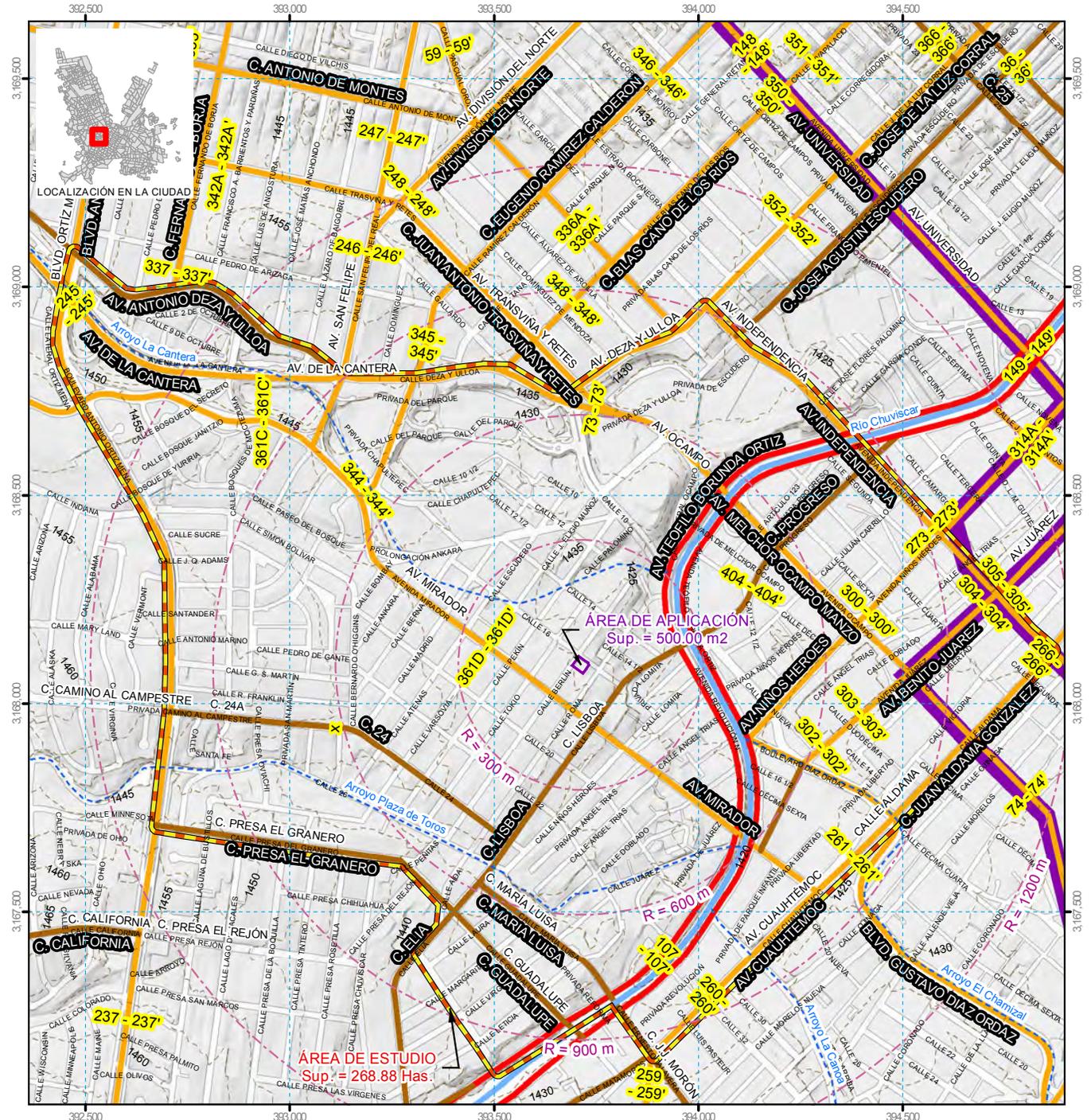
- Mxto Bajo**
- Equipamiento**
  - Recreación y Deporte
- PPC - Vivienda, Comercio y Servicios**
- PPC - Corredores y Comercio**
  - Corredor Impacto Alto
  - Corredor Impacto Medio
  - Corredor Patrimonial
- PPC - Nodos**
- Nodo Barrial**

Escala: 1:13,000

Nombre: **PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR USO DE SUELO PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-18**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
    - Área de Aplicación
    - Área de Estudio
    - Radios de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
    - Límite de Centro de Población
    - Límite del Área Urbana 2016
    - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL**
    - Curvas de Nivel @ 5.00 m
    - Aroyo
    - Río
  - ESTRUCTURA VIAL PDU 2040**
    - JERARQUÍA VIAL
      - De Primer Orden
      - Primaria
      - Secundaria
    - TRANSPORTE PÚBLICO TRONCAL
      - Sistema BRT - Troncal 1

Escala: 1:13,000



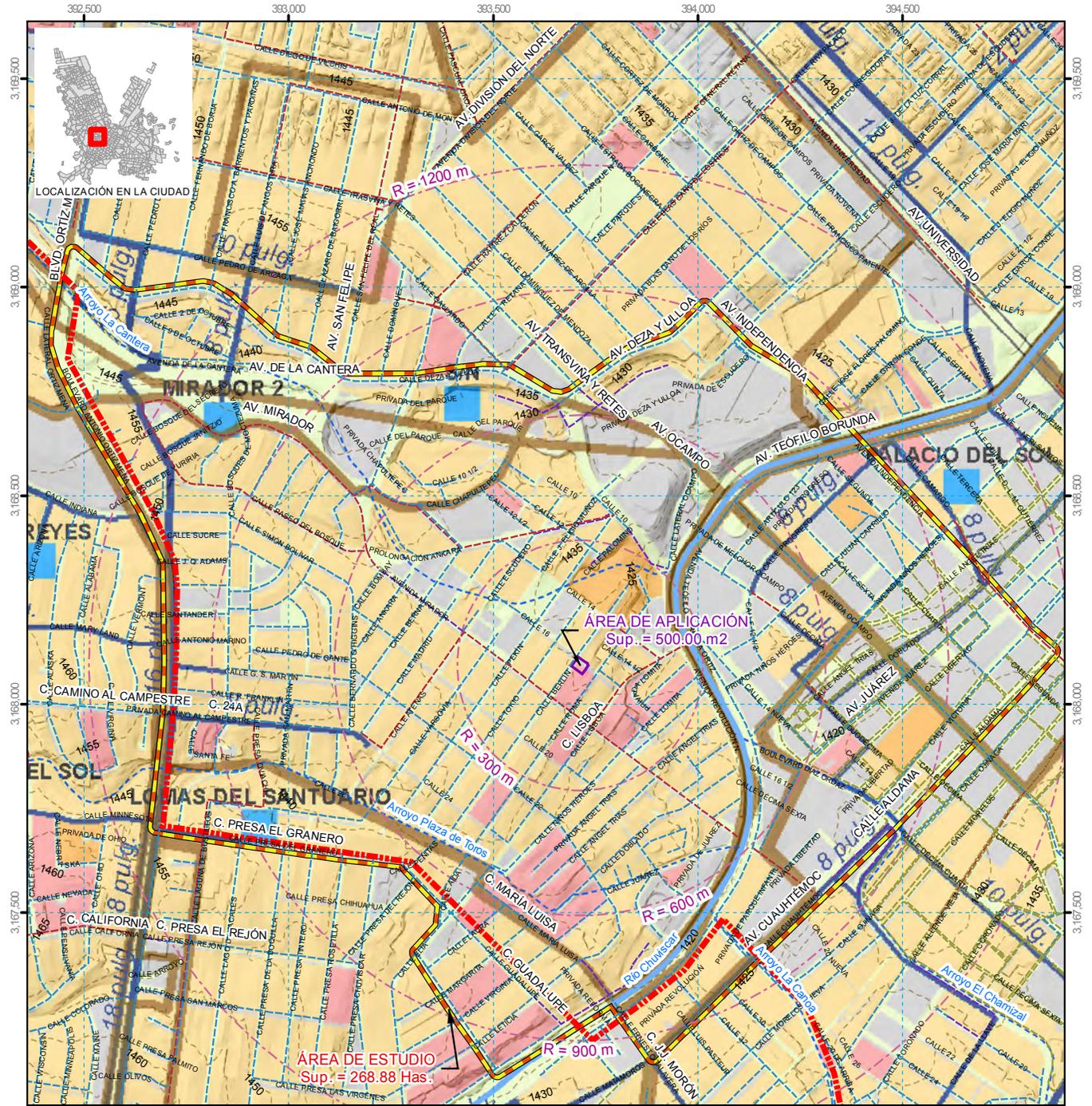
Nombre:

**ESTRUCTURA VIAL  
PDU VISIÓN 2040  
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: D-19

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
Proyección: Transverse Mercator  
Datum: ITRF 2008  
Unidades: Metros  
Febrero 2022





**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

- Símbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
  - Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radios de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO
  - Límite de Centro de Población
  - Límite del Área Urbana 2016
  - MEDIO NATURAL
  - Curvas de Nivel @5.00 m
  - Arroyo
  - Río

- ZONAS SERVIDAS**
- Polígono Zona Servida JMAS
  - RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas)
  - Línea 2"
  - Línea 2 1/2"
  - Línea 3"
  - Línea 6"

- Infraestructura**
- Área de Influencia
  - Tanques, Pozos y Rebombes
  - Categoría
  - Pozo
  - Pozo y Rebombes
  - Rebombes
  - Tanque
  - Tanque elevado
  - Tanque y Rebombes

- Red de agua potable**
- Diámetro (pulgadas)
- S/N
  - 8 - 10
  - 12 - 14
  - 16 - 18
  - 20 - 42

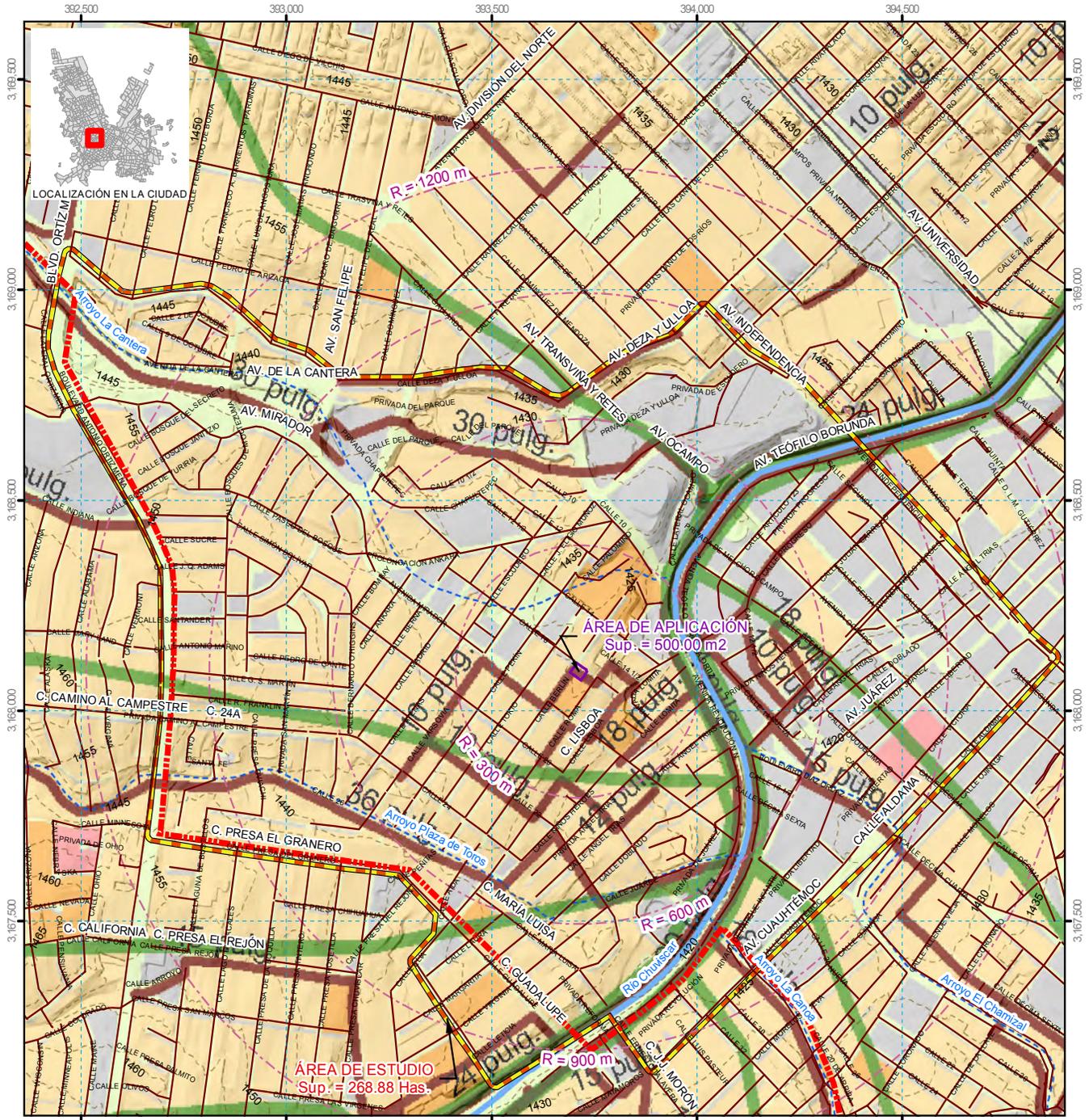
- Geostadística**
- Cobertura de Agua % dentro de la vivienda
- 0% - 20%
  - 21% - 40%
  - 41% - 60%
  - 61% - 80%
  - 81% - 100%

Escala: 1:13,000

Nombre: **INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE**

Clave: **D-20**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

**Simbología**

**POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radios de proximidad

**UNIDADES DE GOBIERNO**

Límite de Centro de Población

Límite del Área Urbana 2016

**MEDIO NATURAL**

Curvas de Nivel @5.00 m

Arroyo

Río

**ZONAS SERVIDAS**

Polígono Zona Servida JMÁS

RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Alcantarillado Local

**Infraestructura**

Coletores de Alcantarillado Sanitario

Planta Tratamiento

Cuencas Hidráulicas

**Catastro**

Traza Urbana

**Geoestadística**

Disponibilidad de Drenaje

% dentro de la vivienda

0% - 25%

26% - 50%

51% - 75%

76% - 100%

Escala: 1:13,000



Nombre:

**INFRAESTRUCTURA  
ALCANTARILLADO  
SANITARIO**

Clave:

**D-21**



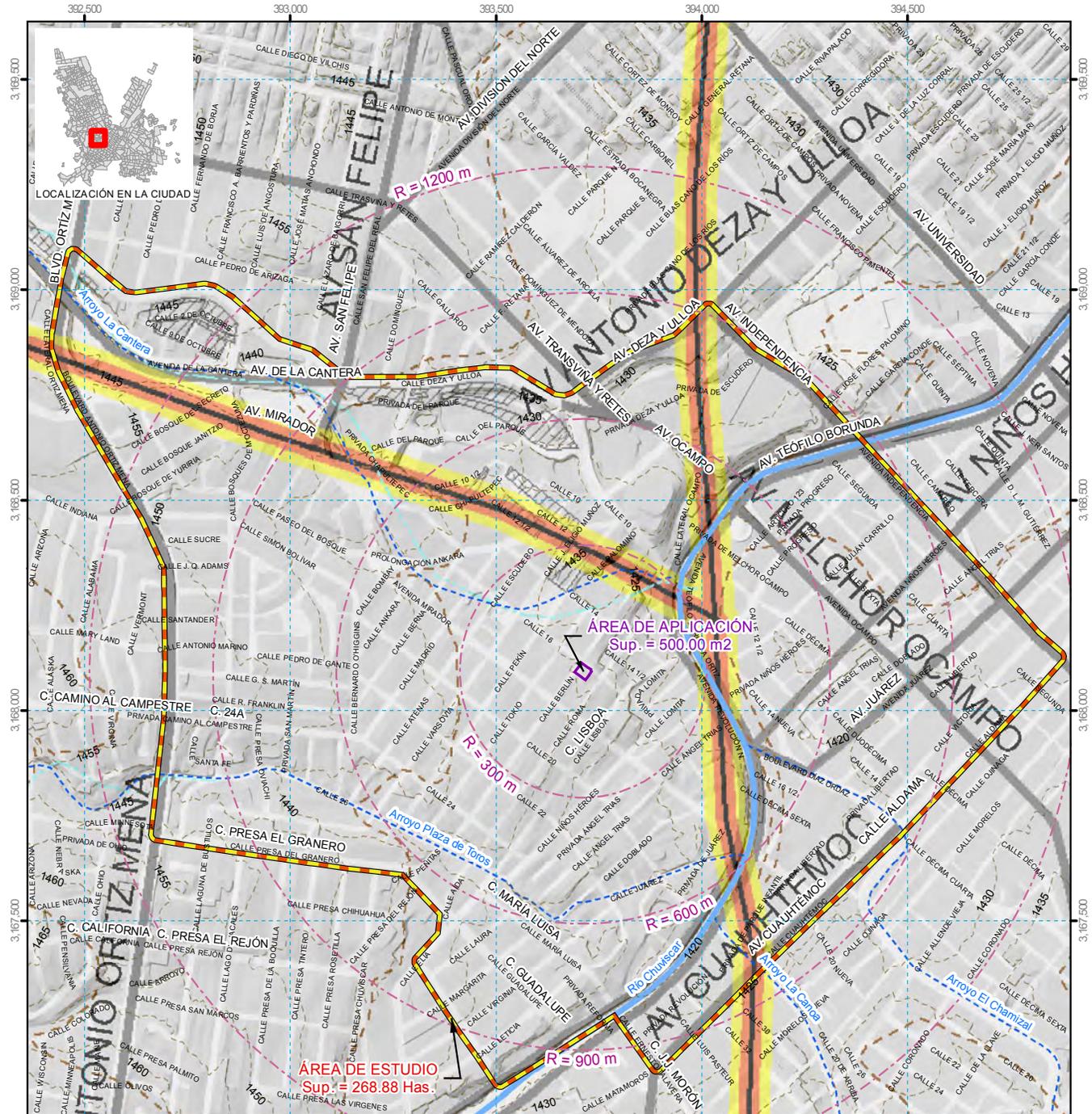
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N

Proyección: Transverse Mercator

Datum: ITRF 2008

Unidades: Metros

Febrero 2022



- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
    - Área de Aplicación
    - Área de Estudio
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
    - Límite de Centro de Población
    - Límite del Área Urbana 2016
  - MEDIO NATURAL**
    - Curvas de Nivel @ 5.00 m
    - Arroyo
    - Río

**Zonas de Atención Prioritaria**

- Z. de Atención Prioritaria 2007

**Riesgos Geológicos**

**Fallas y Fracturas**

- Puntos de Riesgo
- Falla
- Área de Influencia 25 m.
- 50 m.

**Riesgo por Deslizamiento**

- Zonas de Riesgo por Deslizamiento
- Deslizamientos
- Área Influencia 50 mts.

- Riesgo por Erosión**
  - Riesgo por Erosión

Escala: 1:13,000



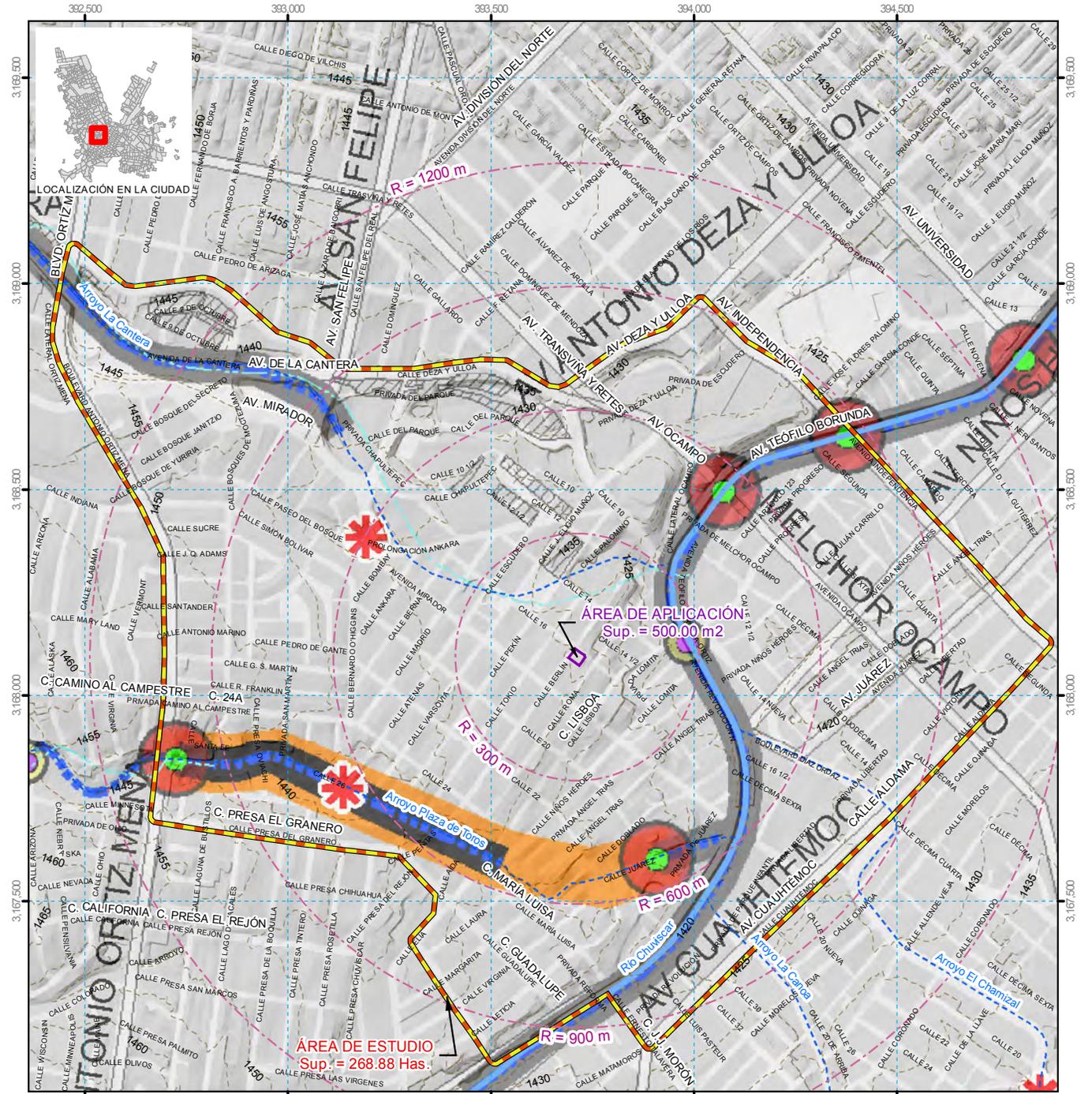
Nombre: \_\_\_\_\_

**RIESGOS GEOLÓGICOS**

Clave: **D-22**



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

- Smbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
  - Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radio de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
  - Limite de Centro de Población
  - Limite del Área Urbana 2016
  - MEDIO NATURAL**
  - Curvas de Nivel @ 5.00 m
  - Arroyo
  - Río

**Zona de Atención Prioritaria**

Z. de Atención Prioritaria 2007

**Infraestructura Pluvial**

**Estructura hidráulica**

**Capacidad Ocupada (%)**

Capacidad insuficiente (> 100%)

Al limite de su capacidad (85 - 100%)

**Escorrentamiento**

Sobre Canal

Sobre Calle

Cauce sin Revestir y/o Área Verde

Por Tubería o Bóveda

**Riesgo de Inundación**

Punto de Riesgo

**Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura**

Salvaguarda (50 m)

Salvaguarda (100 m)

Alto

Medio

Escala: 1:13,000



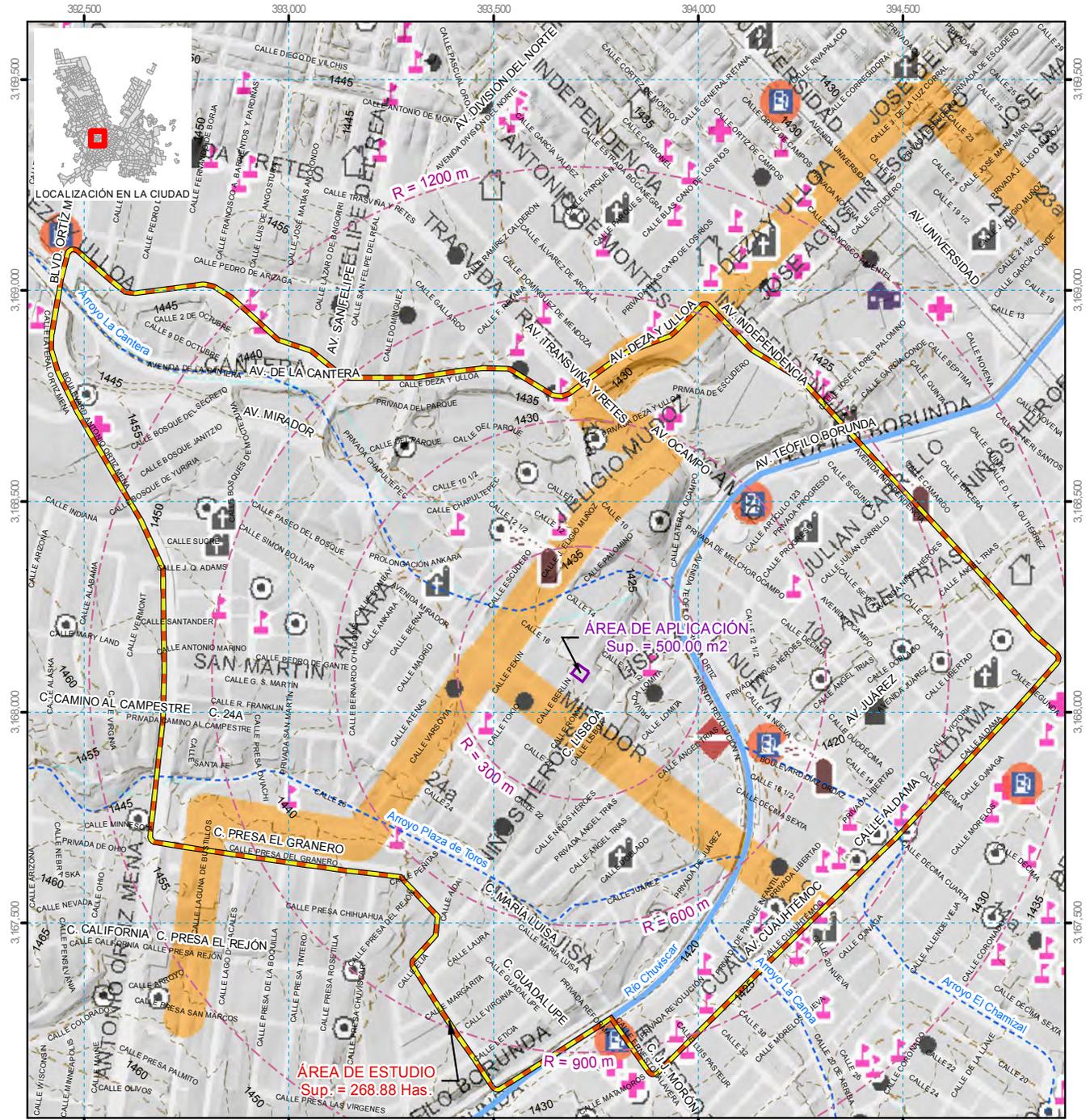
Nombre:

**RIESGOS  
HIDROMETEOROLÓGICOS**

Clave: D-23

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022





**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

- Smbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
  - Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radio de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO
  - Limite de Centro de Población
  - Limite del Área Urbana 2016
  - MEDIO NATURAL
  - Curvas de Nivel @5.00 m
  - Aroyo
  - Río

- Concentradores de Personas**
- Educación
  - Religion
  - Servicio de Salud
  - Espacios y Recreativos y Abiertos
  - Guardería
  - Centro Comunitario
  - Casa Hogar
  - Asilo

- Actividades con Potencial de Riesgo**
- Industria y Servicios Urbanos**
- Nivel de Riesgo
  - Bajo
  - Medio
  - Alto
  - Industria y Servicios Urbanos
- Almacenamiento y Venta de Combustibles**
- Gasolinera
  - Gaseras
- Tratamiento de Aguas Residuales**
- Planta de Tratamiento

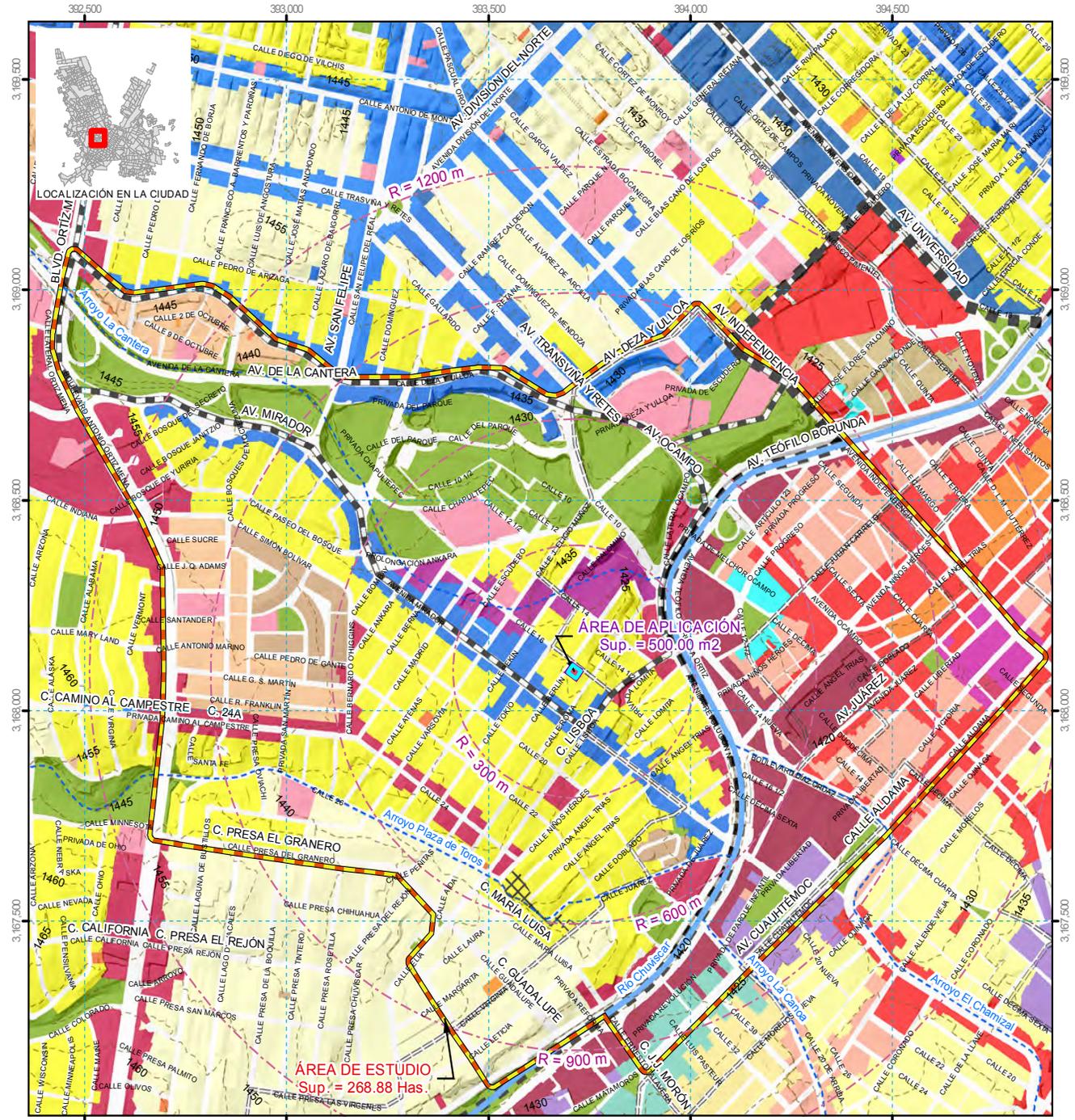
- Comercio**
- Taller de Pintura
  - Manejo de Materiales Peligrosos
  - Disposición de Residuos
- Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia**
- Salvaguarda (50 m)
  - Salvaguarda (100 m)
  - Radio de Amortiguamiento
  - Redonzo Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m
  - Planta de Tratamiento Sur, 1183 m
  - PEMEX, 400 m.

Escala: 1:13,000

Nombre: **RIESGOS ANTROPOGÉNICOS**

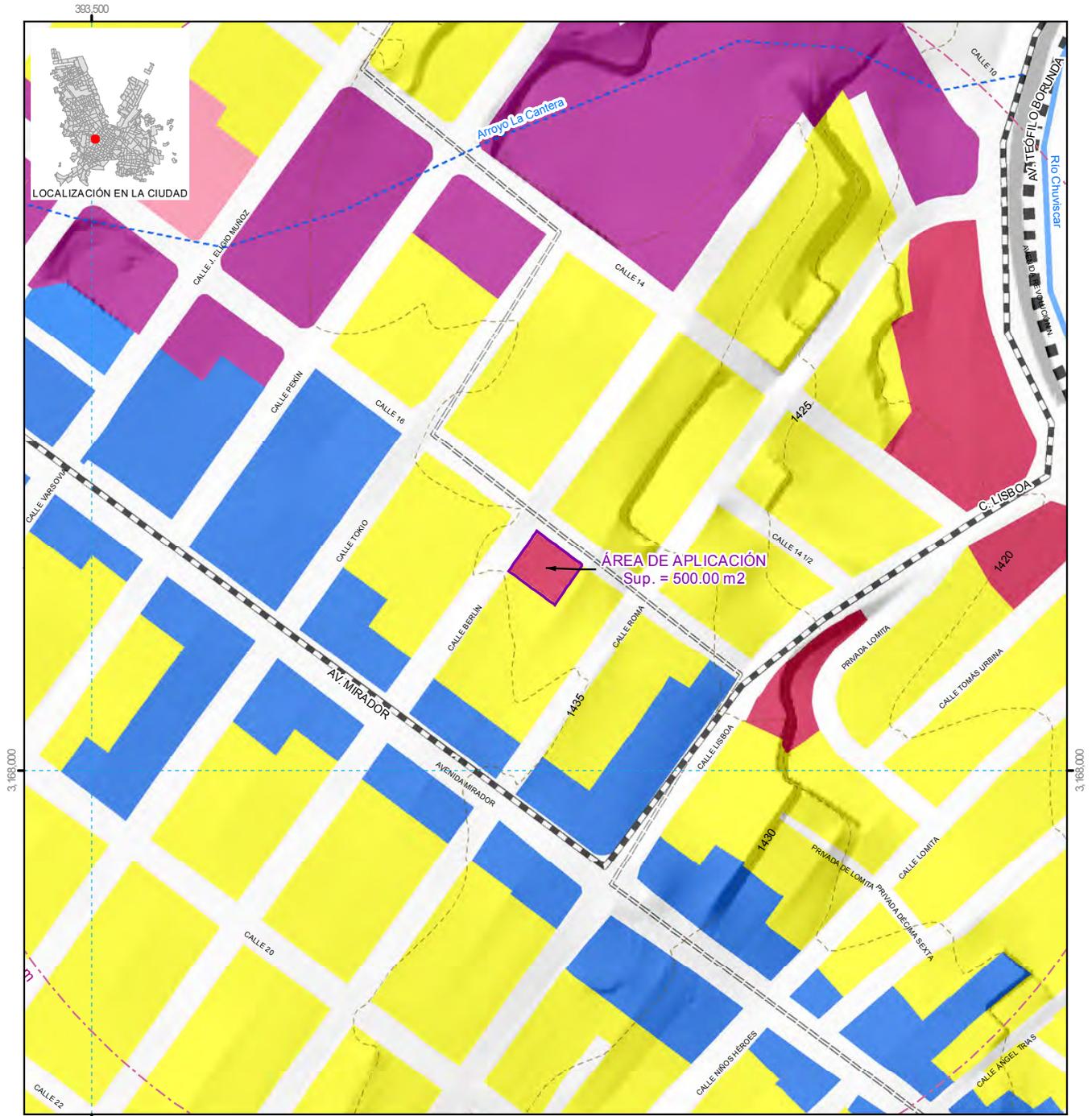
Clave: **D-24**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600

<p><b>Smbología</b></p> <p><b>POLIGONOS DE PLANEACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Aplicación</li> <li><span style="border: 2px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Estudio</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Radios de proximidad</li> </ul> <p><b>UNIDADES DE GOBIERNO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Límite de Centro de Pob.</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Límite del Área Urbana 2016</li> </ul> <p><b>MEDIO NATURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> Curvas de Nivel @5.00 m</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> Arroyo</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> Río</li> </ul> <p><b>CONDICIONANTE PARA USOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Uso No Conforme</li> </ul>	<p><b>ÁREA PLANEACIÓN ESPECIF.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Centro Urbano</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Polígonos de Actuación</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Corredores de Movilidad</li> </ul> <p><b>USOS DE SUELO</b></p> <p><b>Habitacional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> Habitacional H12</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> Habitacional H25</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> Habitacional H35</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></span> Habitacional H45</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightyellow; margin-right: 5px;"></span> Habitacional H60</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightcyan; margin-right: 5px;"></span> Habitacional H60+</li> </ul> <p><b>Comercio y Servicios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> Comercio y Servicios</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: magenta; margin-right: 5px;"></span> Comercio y Servicios</li> </ul> <p><b>Mixto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> Mixto Intenso</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: cyan; margin-right: 5px;"></span> Mixto Moderado</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> Mixto Bajo</li> </ul> <p><b>Industria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; margin-right: 5px;"></span> Industria Bajo Impacto</li> </ul> <p><b>Equipamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: pink; margin-right: 5px;"></span> Equipamiento General</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></span> Recreación y Deporte</li> </ul> <p><b>Uso Especial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; margin-right: 5px;"></span> Res. en Área Estratégica</li> </ul>	<p><b>FPC - Vivienda, Comercio y Servicios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> Vivienda Densidad Baja</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> Vivienda Densidad Alta</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> Vivienda Servicios Profesionales</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></span> Vivienda Servicios Comercios</li> </ul> <p><b>FPC - Corredores y Comercio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> Corredor Impacto Alto</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> Corredor Impacto Medio</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></span> Comercio Servicios Generales</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> Corredor Patrimonial</li> </ul> <p><b>FPC - Nodos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: cyan; margin-right: 5px;"></span> Nodo Barrial</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: magenta; margin-right: 5px;"></span> Nodo Emblemático</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; margin-right: 5px;"></span> Nodo Urbano</li> </ul>	<p><b>Escala:</b> 1:13,000</p> <p>0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM</p> <p><b>Nombre:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ESTRATEGIA USO DE SUELO</b></p> <p><b>Clave:</b> E-01</p> <p><b>Sistema de Coordenadas:</b> ITRF 2008 UTM zone 13N <b>Proyección:</b> Transverse Mercator <b>Datum:</b> ITRF 2008 <b>Unidades:</b> Metros <b>Fecha:</b> Febrero 2022</p>
---	--	--	---



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO BERLÍN 1600**

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Pob.
  - Límite del Área Urbana 2016
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @5.00 m
  - Arroyo
  - Río

- ÁREA PLANEACIÓN ESPECIF.**
- Centro Urbano
- ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA**
- Polígonos de Actuación
  - Corredores de Movilidad

- USOS DE SUELO**
- Habitacional
    - Habitacional H25
  - Comercio y Servicios
    - Comercio y Servicios
  - Mixto
    - Mixto Moderado
    - Mixto Bajo
  - Equipamiento
    - Equipamiento General
  - Uso Especial
    - Res. en Área Estratégica

Escala: 1:2,500

Nombre: ESTRATEGIA USO DE SUELO

Clave: E-02

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Febrero 2022