

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como  
Artículo  
de segunda Clase de  
fecha 2 de Noviembre  
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 17 de diciembre de 2022.

**No. 101**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 245/2022**

**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 245/2022**

**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 veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Dos Predios Sierras Lagartijas**", en los polígonos con superficie de 1,501.86 metros cuadrados y 1,507.84 metros cuadrados, respectivamente, ubicados sobre los lotes 8 y 9 de la manzana 182 de la calle Lagartijas en la colonia 1º de Mayo de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Mixto Intenso, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veinticuatro días del mes de noviembre 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.**

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 28 de septiembre del año 2022, dentro del punto número catorce 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 al Regidor Issac Díaz Gurrola, 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 la C. Blanca María Gómez y Terrazas y la C. Alejandra Thais Creel Gómez, en sus caracteres de propietarias de los predios, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Dos Predios Sierra Lagartijas**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los polígonos con superficie de 1,501.86 m<sup>2</sup> y 1,507.84 m<sup>2</sup>, respectivamente, ubicados sobre los lotes 8 y 9 de la manzana 182 de la calle Lagartijas en la Colonia 1° de Mayo de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Mixto Intenso. Al concluir la presentación de la propuesta 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 la C. Blanca María Gómez y Terrazas y la C. Alejandra Thais Creel Gómez, en sus caracteres de propietarias de los predios.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Dos Predios Sierras Lagartijas**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los polígonos con superficie de 1,501.86 m<sup>2</sup> y 1,507.84 m<sup>2</sup>, respectivamente, ubicados sobre los lotes 8 y 9 de la manzana 182 de la calle Lagartijas en la colonia 1° de Mayo de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Mixto Intenso de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**TERCERO.** 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.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los tres días del mes de octubre del año dos mil veintidós.



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO



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

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Blanca María Gómez y Terrazas y la C. Alejandra Thais Creel Gómez**, en sus caracteres de propietarias de los predios, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Dos Predios Sierra Lagartijas"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los polígonos con superficie de 1,501.86 metros cuadrados y 1,507.84 metros cuadrados, respectivamente, ubicados sobre los lotes 8 y 9 de la manzana 182 de la Calle Lagartijas en la Colonia 1° de Mayo de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 4 de abril del año 2022, signado por la **C. Blanca María Gómez y Terrazas y la C. Alejandra Thais Creel Gómez**, en sus caracteres de propietarias de los predios, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Dos Predios Sierra Lagartijas"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los polígonos con superficies de 1,501.86 metros cuadrados y 1,507.84 metros cuadrados, respectivamente, ubicados sobre los lotes 8 y 9 de la manzana 182 en la Calle Lagartijas de la Colonia 1° de Mayo de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Mixto Intenso**.

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Dos Predios Sierra Lagartijas"**, 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 4 de abril del año 2022, signada por la C. Blanca María Gómez y Terrazas y la C. Alejandra Thais Creel Gómez, en sus caracteres de propietarias de los predios;
2. **Copia certificada del título de propiedad número 000000046002**, expedido por el entonces Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, Ernesto Zedillo Ponce de León, a favor de la C. Alejandro Thais Creel Gómez, de fecha 29 de noviembre de 2000, sobre el solar urbano identificado como lote número 8 de la manzana 182 de la zona 4 del Poblado Robinson, en el Municipio de Chihuahua, Estado de Chihuahua con una superficie 1,501.86 metros cuadrados, el cual obra registrado bajo el folio real 1402727 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
3. **Boleta de inscripción** expedida por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, de fecha 23 de septiembre de 2021, la cual hace constar una rectificación dentro del folio real 1402727, debido a que se registró de manera incorrecta al propietario como Alejandro Thais Creel Gómez, siendo lo correcto Alejandra Thais Creel Gómez;
4. **Copia certificada del título de propiedad número 000000046007**, expedido por el entonces Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, Vicente Fox Quesada, a favor de la C. Blanca María Gómez y Terrazas, de fecha 18 de enero de 2001, sobre el solar urbano identificado como lote número 9 de la manzana 182 de la zona 4 del Poblado Robinson, en el Municipio de Chihuahua, Estado de Chihuahua con una superficie 1,507.84 metros cuadrados, el cual obra registrado bajo el folio real 1403200 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre de la C. Blanca María Gómez y Terrazas, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
6. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre de la C. Alejandra Thais Creel Gómez, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
7. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"DOS PREDIOS SIERRA LAGARTIJAS"



8. **Copia de los certificados de pago del Impuesto Predial 2022-411885, y 2022-411888**, expedidos por Tesorería Municipal, ambos de fecha 23 de agosto de 2022;
9. **Copia del certificado de pago de revisión de estudio 2022-314806**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 07 de abril de 2022;
10. **Oficio DASDDU/164/2022** de fecha 11 de abril del 2022, emitido por 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, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
11. **Oficio 195/2022** de fecha 4 de mayo del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, emitiendo observaciones que podrán ser solventadas en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano;
12. **Oficio DASDDU/165/2022** de fecha 11 de abril del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
13. **Oficio SOC/139/2022** de fecha 22 de abril del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
14. **Oficio DASDDU/262/2022** de fecha 24 de mayo del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio SJ/0089/2022**, de fecha 13 de junio 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;
16. **Copia del Acta de la Sesión número 20 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 11 de julio de 2022, encontrándose presentes vía ZOOM los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, 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;

**17. Oficio DASDDU/405/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 18 de julio del 2022, en el cual se informa que la solicitud fue analizada por dicha dirección y se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Mixto Intenso;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/405/2022 de fecha 18 de julio 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, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 20, celebrada el día 11 de julio del 2022, en la cual se aprobó por unanimidad de votos.

### **CONSIDERANDO**

Con base en lo anterior, 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; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, 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, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Dos Predios Sierra Lagartijas", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los polígonos con superficie de 1,501.86 metros cuadrados y 1,507.84 metros cuadrados, respectivamente, ubicados sobre los lotes 8 y 9 de la manzana 182 de la Calle Lagartijas en la Colonia 1° de Mayo de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de

Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundamentado, se tiene a bien emitir el siguiente:



### DICTAMEN

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por la **C. Blanca María Gómez y Terrazas y la C. Alejandra Thais Creel Gómez**, en sus caracteres de propietarias de los predios.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **“Dos Predios Sierras Lagartijas”**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los polígonos con superficie de 1,501.86 metros cuadrados y 1,507.84 metros cuadrados, respectivamente, ubicados sobre los lotes 8 y 9 de la manzana 182 de la Calle Lagartijas en la Colonia 1° de Mayo de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**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 Cabildo de Palacio Municipal, a los 28 días del mes de septiembre del año 2022.

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



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



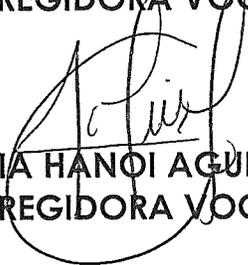
**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**



**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ**  
**REGIDOR VOCAL**



**EVA AMÉRICA MAYAGOTIA 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 LA C. BLANCA MARÍA GÓMEZ Y TERRAZAS Y LA C. ALEJANDRA THAIS CREEL GÓMEZ, EN SUS CARACTERES DE PROPIETARIAS DE LOS PREDIOS, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "DOS PREDIOS SIERRA LAGARTIJAS", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN LOS POLÍGONOS CON SUPERFICIE DE 1,501.86 METROS CUADRADOS Y 1,507.84 METROS CUADRADOS, RESPECTIVAMENTE, UBICADOS SOBRE LOS LOTES 8 Y 9 DE LA MANZANA 182 DE LA CALLE LAGARTIJAS EN LA COLONIA 1º DE MAYO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60+ A MIXTO INTENSO.



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO No. DASDDU/405/2022  
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 18 de julio de 2022

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

### 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 de las C. Blanca María Gómez y Terrazas Y Alejandra Thais Creel Gómez propietarias de los predios lote 8 y 9 de la manzana 182 ubicados en la Calle Lagartijas, entre calles 53<sup>a</sup> y 57<sup>a</sup>, colonia 1° de Mayo, de esta ciudad, con una superficies de **1,501.86 m2 y 1,507.84m2.**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Dos Predios Sierra Lagartijas"** 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 H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Intenso**.

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 164/2022 de fecha 11 de abril de 2022** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Dos Predios Sierra Lagartijas"**, 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 No.195/2022 de fecha 4 de mayo de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Dos Predios Sierra Lagartijas"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/165/2022 de fecha 11 de abril 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/139/2022 de fecha 22 de abril 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/262/ 2022 de fecha 24 de mayo de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar 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/0089/2022 de fecha 13 de junio 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 estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Dos Predios Sierra Lagartijas”** fue presentado en la **Vigésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **11 de julio 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 **Habitacional H60+ a Mixto Intenso**.

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 los propietarios.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.

4. Oficios No. DASDDU 164/2022 de fecha 11 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 No. 195/2022 de fecha 4 de mayo de 2022 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/165/2022 de fecha 11 de abril 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/139/2022 de fecha 22 de abril de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/262/2022 de fecha 24 de mayo 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/0089/2022 de fecha 13 de junio 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 Vigésima sesión ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 11 de julio del 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Dos Predios Sierra Lagartijas"
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 predial.

**ATENTAMENTE**



**DR. ADRIANA DIAZ NEGRÉTEA**  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**DR. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA



## CONTENIDO

### INTRODUCCIÓN

### FUNDAMENTACION JURÍDICA

### ANTECEDENTES

- Ubicación del predio
- Definición del ámbito espacial de validez de la modificación
- Disposiciones para el predio de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano 2040
- Régimen de tenencia de la tierra

### DIAGNOSTICO

- Aspectos socioeconómicos
- Medio Natural
  - Topografía y Clima
- Medio Físico
  - Vivienda
  - Comercio y Servicios
  - Ruta de Seguridad
  - Equipamiento
  - Estructura Vial
  - Transporte Público
  - Agua Potable
  - Drenaje Sanitario
  - Energía Eléctrica
  - Predios Baldíos
  - Riesgos y Vulnerabilidad

### NORMATIVO

### ESTRATEGIA

- Estrategia de uso de suelo
- Estrategia vial
- Estrategia de infraestructura

### INSTRUMENTACIÓN

### ANEXO GRÁFICO

### BIBLIOGRAFÍA

### CRÉDITOS

## INTRODUCCIÓN

Los dos predios base de este estudio de planeación, se sitúan de forma colindante uno del otro, dentro de la zona suroriente esta ciudad de Chihuahua en la colonia 1º de mayo. En esta zona se localizan diversos usos de suelo y giros similares a esta propuesta, complementándose los giros de índole comercial y servicios, industriales y en mucho menor proporción los usos habitacionales. Así, al interior del ámbito espacial de validez de la modificación se encuentran edificaciones de bodegas, granjas para eventos sociales, talleres destinados a reparación y almacenamiento de camiones de transporte de mercancías (trailers y cajas), refaccionarias, además de viviendas de diversas tipologías predominando las granjas.

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra en proceso de consolidación ya que carece de servicios como la pavimentación de vialidades, banquetas, zona sin servicio básicos de agua potable, alcantarillado sanitario, alumbrado público entre otros, como en el caso de los dos predios que nos ocupan, ya que éstos no cuentan con estos servicios básicos.

Actualmente los dos predios se establecen con un uso de suelo Habitacional H60+ viv/ha, de conformidad a lo establecido en la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua en su Sexta Actualización. Por tal motivo, se desarrolla este estudio urbano con la finalidad de solicitar la modificación del uso actual Habitacional H60+ establecido en los dos predios, concurrente con el contexto y en congruencia con lo determinado en el Art. 77 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, ya que la aptitud del ámbito espacial de validez de la modificación es de usos comerciales, de microindustria y granjas, por el que se pretende evitar la ocupación de los predios con fines habitacionales, ya que de manera operativa y funcional es inadecuada con la zona.

Así, el presente estudio de planeación urbana, se presenta con la finalidad de solicitar la modificación al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua en su Sexta Actualización, a través del cambio de uso de suelo para dos predios ubicados en la Calle Sierra Lagartijas. El primero de ellos, Lote No. 8 de la Manzana 182 con superficie 1,501.86 m<sup>2</sup>, y el segundo el Lote No. 9 de la Manzana 182 con superficie de 1,507.84 m<sup>2</sup>, en la colonia 1º de mayo, de esta ciudad. Estos dos predios actúan como una sola unidad para efectos de la operatividad del negocio operando ya con 4 años de antigüedad.

## FUNDAMENTACION JURÍDICA

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establecen en los Art. 73, 74 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E.

Además, dentro del orden jurídico federal hasta el orden jurídico municipal, se fundamenta en los siguientes ordenamientos:

## ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917

Última reforma DOF 28/05/2021

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

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

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

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

#### Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

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

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

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

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

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

respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

## LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su

soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre

autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

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

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

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

Fracción reformada DOF 13-12-1996

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

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

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

Fracción reformada DOF 28-01-2011

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

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

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

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

I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;

II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;

III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

servicios, considerando, además, los volúmenes de manejo y la ubicación del establecimiento.

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

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

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

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

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

## LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983

Última reforma DOF 16/02/2018

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

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

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

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

## ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

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

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

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes

institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

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

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

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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

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

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

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

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

## LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989

Última Reforma POE 2021.09.04 /71

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

I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;

II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;

III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado

IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y

V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

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

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

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

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución,

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los

que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Aprobación y consulta

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes. Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

## **ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL**

### **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate,

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

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

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

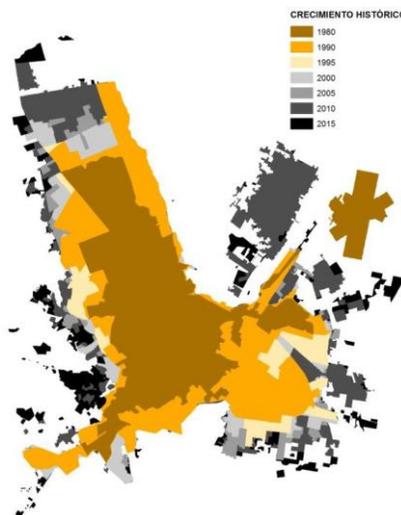
## ANTECEDENTES

El crecimiento de la Ciudad se ha acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1980 a 2005, la superficie urbana creció más del doble, es decir pasó de 8,489 a 19,024 hectáreas. La relación entre el crecimiento poblacional y el acelerado incremento de la superficie urbana ha originado un patrón disperso, que se manifiesta a través de la disminución gradual de la densidad de población, la cual pasó de 67.35 habitantes por hectárea en 1970 a 37.51 en el año 2005. Este dato resulta relevante al ser comparado con la densidad de otras ciudades del país. Existe la posibilidad de llenar los espacios vacantes en un entorno urbano, al ser espacios inutilizados, ellos repercuten en el crecimiento de la ciudad fuera de la periferia. Así, el desarrollo sostenible resulta perjudicado, pues se consume más suelo y se desperdicia gran parte del que ya está urbanizado.

En los últimos 5 años, la mancha urbana ha presentado una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al pasar de 23,601.36 has en el año 2010 a 25,041.93 has en el presente año, 2015. Lo anterior significa una disminución de la tasa media de crecimiento de 4.41% a 1.19% anual respecto al quinquenio anterior.

Esto se traduce en un mejor aprovechamiento del suelo servido al interior de la ciudad. La vivienda, es el uso de suelo predominante en la zona urbana. Para comprender mejor la manera en que conforma la ciudad, se distinguió en tipologías en base a su densidad, en este caso en densidades altas: 36 a 45 viviendas por hectárea y 46 a 60 viviendas por hectárea, ubicadas en las zonas contiguas a los polos industriales de la ciudad, concretamente al norte de la ciudad, y paulatinamente al oriente, y nororiente de la zona urbana.

### Crecimiento histórico

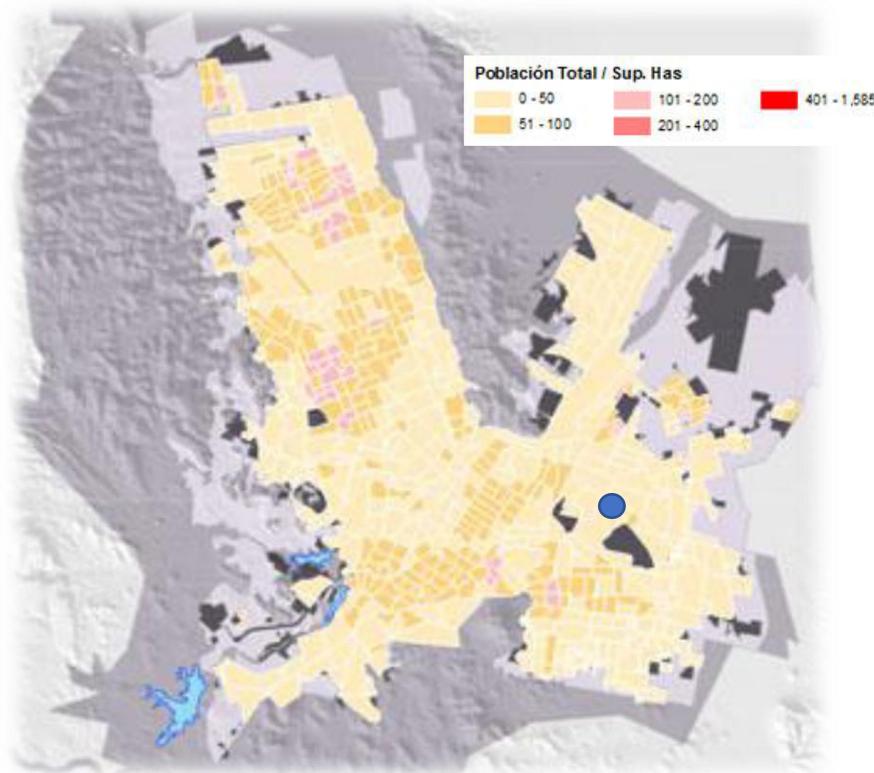


Si bien en algunos puntos de la ciudad, sobre todo al norte, se han dado condiciones de crecimiento, la traza y su ocupación no están consolidadas debido a que cuenta con grandes vacíos intermedios, fenómeno que resulta de la parcelación de terrenos de origen ejidal.

Por otro lado, la densidad poblacional promedio es de 35.6 hab/ha, aun cuando se mantiene baja, se debe resaltar que esta cifra representa un aumento de poco más de 1 punto respecto a la densidad media urbana registrada en 2010, la cual era de 34.3 habitantes por hectárea. Con lo anterior podemos deducir que se está realizando un mejor aprovechamiento del suelo al interior de la mancha urbana, lo que representa un avance importante ante el cambio del esquema de crecimiento disperso, y una disminución del factor costo-ciudad que en 2010 era sumamente elevado.

Entre los sectores más densamente poblados se encuentran el norte y norponiente de la ciudad, la zona centro y centro sur, así como la zona oriente específicamente en el sector Tabalaopa – Concordia.

#### Densidad poblacional



Fuente: PDU 2040

● Dos predios en estudio

En base a las circunstancias del contexto inmediato, a la ubicación de los terrenos base de este análisis urbano, el cual solicita la modificación de los usos de suelo actualmente determinados por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización, de uso habitacional H60+ a Mixto Intenso (M3).

Es importante señalar que dentro de los terrenos motivo de esta solicitud, opera un negocio con una antigüedad de 4 años aproximadamente, dedicada al ensamblaje de madera para su producto final como Tarimas, dando servicio a empresas maquiladoras en su mayor producción.

#### Ubicación del predio

Los dos predios en estudio son terrenos urbanos ubicados en la calle Sierra Lagartijas (entre calles 53ª y 57ª) en la colonia 1º de mayo de esta ciudad.

El terreno No. 1 (para efectos de este estudio se identifica con este numeral) es de una superficie de 1,501.86 m<sup>2</sup>., identificado como Lote No. 8, de la Manzana 182 de la colonia 1º de mayo de esta ciudad, y en propiedad de Alejandra Thais Creel Gómez.

El predio No. 2 (para efectos de este estudio se identifica con este numeral), es de una superficie de 1,507.84 m<sup>2</sup>., Lote No. 9, de la Manzana 182 con frente de 29.92 metros sobre la calle Sierra Lagartijas en la colonia 1º de mayo de esta ciudad y en propiedad de Blanca María Gómez y Terrazas.

Este sector es considerado según la zonificación secundaria como una zona con baja consolidación con vialidades de jerarquía primaria y de primer orden de una manera cercana dentro del ámbito espacial de validez de la modificación como las avenidas boulevard Juan Pablo II y la avenida Pacheco entre las más cercanas y la avenida De Las Industrias y la calle Sierra del Cuervo.

Actualmente los dos predios se encuentran destinados a uso Habitacional H60+ según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Sexta Actualización y se solicita la autorización del cambio de uso de suelo de los dos predios en su totalidad al uso de suelo Mixto Intenso (M3).



Dos predios ubicados en calle Sierra Lagartijas esquina con calle 53ª  
Fuente propia



Vista del predio en Lote No. 8 sobre la calle 53ª  
Fuente propia



Dos predios ubicados en calle Sierra Lagartijas  
Fuente propia



Barda del Lote No. 8 en su colindancia por su costado derecho con calle 53º  
y en su fondo con lote No. 7 con giro similar no habitacional  
Fuente propia

### Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 313-99-93 has., ubicado dentro del área urbana y resuelto a partir de un polígono de forma irregular, delimitado éste a partir de: La esquina que forman la esquina de la avenida Industrial catorce y calle Industrial 1ra y siguiendo al poniente por la calle Industrial 1ra hasta la avenida Pacheco; de ahí al sur por la avenida Pacheco hasta la calle Sierra del Cuervo; de este punto al nor-oriental hasta llegar a la avenida de Las Industrias; para de ahí continuar al sur hasta la calle Sierra El Pastor (vías del tren); de este punto al norte cruzando el boulevard Juan Pablo II Para cambiar el nombre de la vialidad por avenida Industrial catorce para concluir al punto de inicio, la calle Industrial 1ª.

La delimitación establecida como superficie de estudio contiene 4 áreas geo estadísticas básicas (AGEB), siendo éstas las No. 1557 A y 12221 en su totalidad, y porción de las 12217 y 12255, de acuerdo a los datos de Inegi, Since web información censal 2010 Versión 05/2012. El ámbito espacial de validez de la modificación abarca usos de suelo habitacional en densidad H60+, usos de comercio y servicio, de equipamiento urbano, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Micro industria, Industria de bajo impacto, así como usos de recreación y deporte. Los usos de suelo en el área circundante a los dos predios en estudio, además del uso habitacional, se compone de manera predominante por el uso solicitado en este estudio urbano, siendo este el uso Mixto Intenso.



Ámbito espacial de validez de la modificación. Predios 1 y 2.

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>. Mapa base Satélite de Google. Adecuación propia.

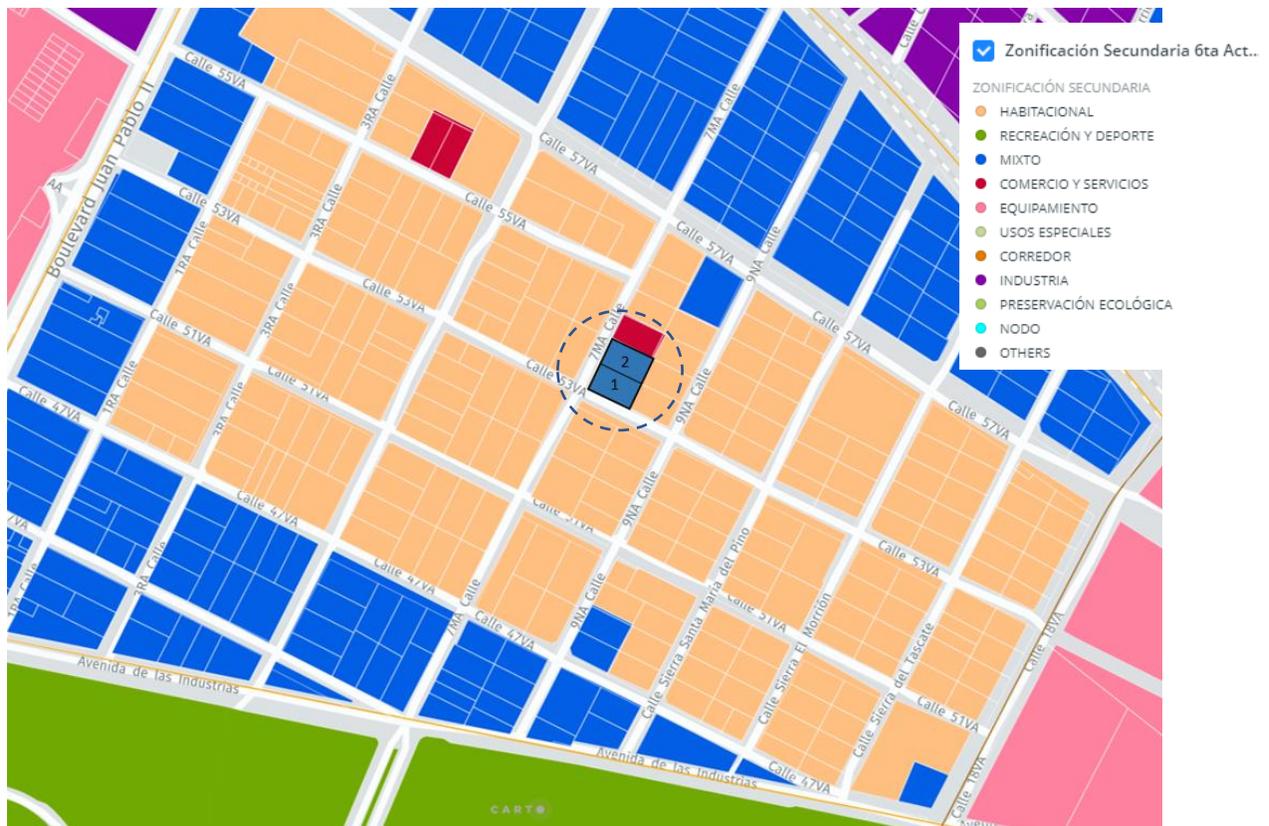
## Disposiciones para el predio de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano 2040

Los dos predios en estudio de acuerdo a la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, se encuentran establecidos con régimen de propiedad privada.

Los usos de suelo del área circundante se determinan hacia el norte y al sur, con usos mixtos intensos; hacia el poniente usos mixtos moderados y una gran superficie establecida para equipamiento urbano (Central de Abastos); hacia el este se encuentran usos de suelo de industria de alto impacto.

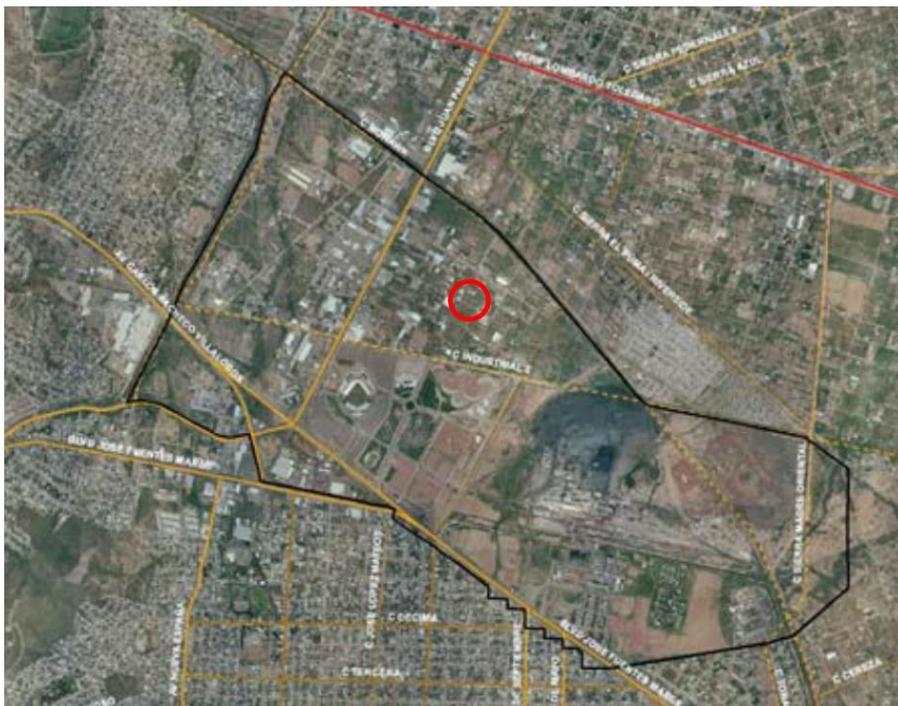
De manera colindante a los dos terrenos en estudio, los usos de suelo son Habitacional H60+, aun y cuando la vivienda es en mínima cuantía y su tipología general es pequeñas granjas con espacio dedicado al esparcimiento los cuales se otorgan en renta para eventos. Además, se ubican usos de comercio y servicio y habitacional H60+.

Además de estas características para la vivienda localizada en la zona, se ubican gran número de predios vacantes y otros más con edificaciones de bodegas con destinos de almacenaje como forma operativa de las empresas establecidas en el área.



Zonificación secundaria. Fuente: <https://implancuu.carto.com/builder>.

El ámbito espacial de validez de la modificación establecida para este estudio urbano se ubica dentro del Subcentro Sur /Oriente y, por tanto, se distinguen elementos concentradores de empleo y gran actividad comercial, así como zonas habitacionales.



Ubicación de los dos predios en estudio, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y el polígono del Subcentro Sur.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización. Adecuación propia.

De conformidad al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Tercera Actualización, en el punto 10.1.2 Subcentros, Subcentro Sur/Oriente (pág. 187), establece textualmente lo siguiente:

### Vocación

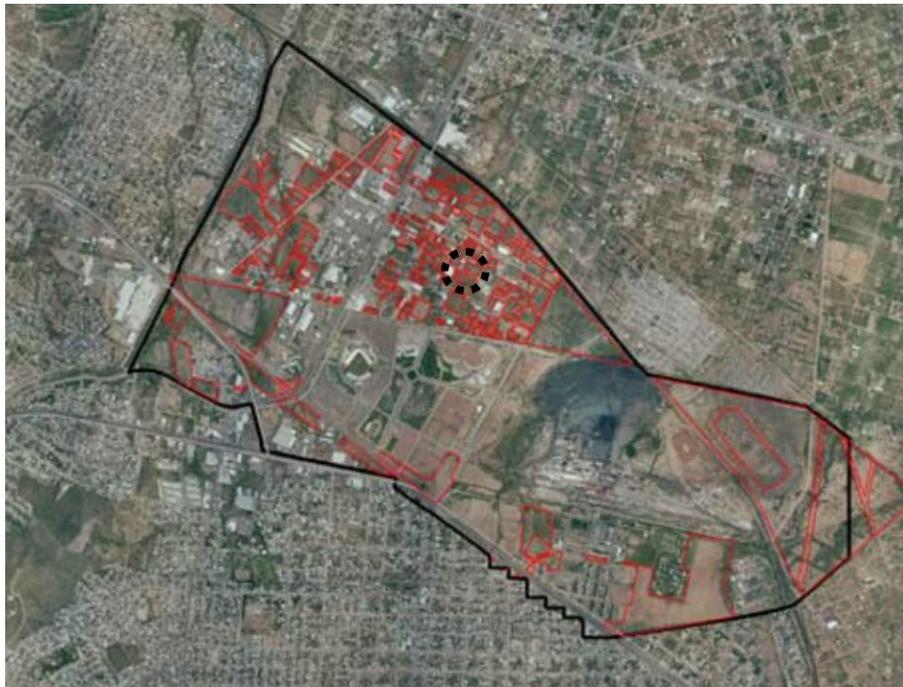
El núcleo del subcentro es conformado en los cruces de la avenida Pacheco y Juan Pablo II donde convergen el CRIT, la central camionera, la estación de transferencia propuesta por el SITP, y las zonas comerciales establecidas en su cercanía.

El subcentro sur pretende formalizar su carácter regional al aprovechar la potencia de sus nodos de comunicación, y de equipamientos de interés urbano como la Deportiva Sur, la Central de Autobuses Foráneos, la Central de Abastos, y el CRIT que junto con los proyectos de la estación de transferencia sur del SITP, la estación Multimodal de Mercancías y el parque temático de recuperación de la fundidora de

Ávalos lo convierten en gran concentrador de actividades y detonante económico, y refuerza sus características de Subcentro especializado en la distribución de bienes y personas, lo cual le confieren sus altas posibilidades de conectividad con el exterior.

Suelo

La propuesta reside en la intensificación de usos del suelo para el aprovechamiento de los predios sin construcción y los predios subutilizados que abundan en la zona, bajo el criterio de espacios mixtos con usos compatibles que le proporcione diversidad al espacio urbano. Se plantea el ordenamiento de la zona en la cual predominan usos industriales buscando un equilibrio con otros usos como los comerciales, de vivienda y equipamientos especializados y sectoriales.



Localización de predios sin construcción en el Subcentro Sur-Oriente

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización. Adecuación propia.

Una de las estrategias de suelo para la ciudad que repercute directamente en la zona, es el agrupamiento de suelo para la conformación de nodos para uso micro industrial de alto impacto que sin ser grandes superficies evitan la dispersión descontrolada de estos usos incompatibles con la mixtura deseada, además de fortalecer la economía del sector.

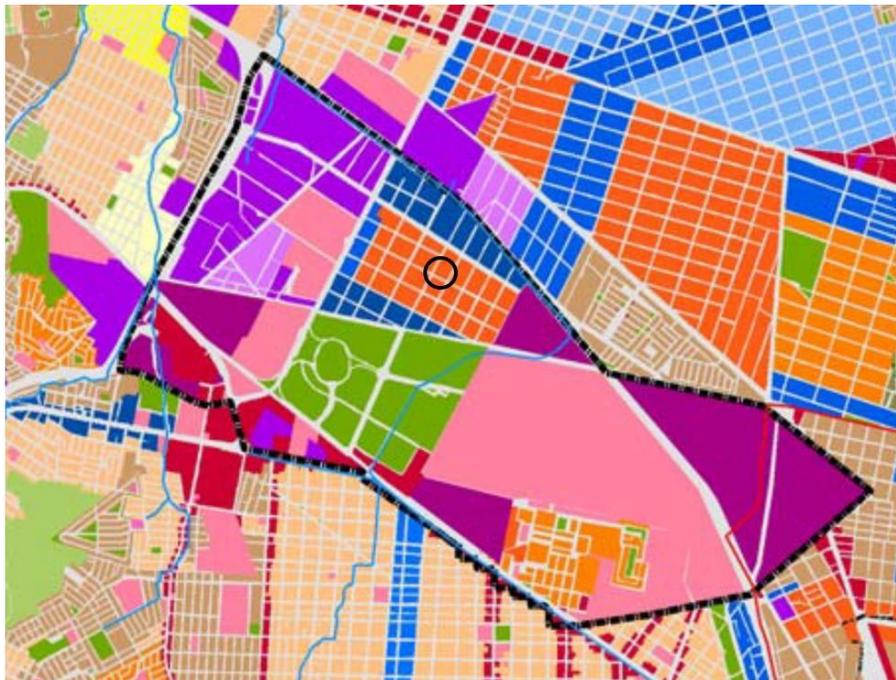
DISTRIBUCION DE SUPERFICIES EN PREDIOS SIN CONSTRUCCION SUBCENTRO SUR				
Rango de superficie	Número de lotes	Sup. Has.	Participación en superficie	Participación en no. de lotes
Menor o igual a 1000 m2	25	1.61	0.78%	14.20%
1000 m2 a 1 ha.	120	39.55	19.12%	68.18%
1 a 5 has.	25	42.56	20.57%	14.20%
5 a 10 has.	2	11.43	5.53%	1.14%
10 o mas has.	4	111.70	54.00%	2.27%
<b>Totales</b>	<b>176</b>	<b>206.85</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Superficies en predios sin construcción

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización. Adecuación propia.

### Vivienda

La zona requiere de esquemas innovadores de vivienda que hagan posible la introducción de nuevos desarrollos para variados niveles de ingreso y composición familiar en un espacio urbano fragmentado que dificulta la intervención de grandes superficies continuas. El criterio de alta densidad y de uso mixto prevalece en este espacio por la cercanía con lugares atractores de actividad y su buena accesibilidad tanto para el transporte público como el privado.



Usos de suelo en el Subcentro Sur-Oriente

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización. Adecuación propia.

### Infraestructura

El Plan refuerza el programa de infraestructura para completar la Deportiva sur en todas sus etapas, y plantea corredores ecológicos peatonales ininterrumpidos haciendo uso de espacios residuales en este momento como restricciones federales de ferrocarril o líneas de electricidad de alta tensión como ejes estructuradores, en donde es necesario llevar a cabo obras de dotación de alumbrado público y arborización.

La Infraestructura instalada para el suministro de agua y el saneamiento de la zona en este caso es insuficiente para responder a la estrategia de densificación planteada, por lo que es necesario crear un nuevo módulo de planta de tratamiento que brinde la capacidad requerida. El predio actual de la planta de tratamiento sur tiene capacidad para dicho crecimiento.

En cuanto a fuentes para el suministro de agua, se consideran varias alternativas que están siendo evaluadas, pero que en su momento se tendrán definidas por la JMAS.

### Equipamiento

El equipamiento urbano existente se caracteriza por ser de un alto nivel de especialización de carácter urbano y regional.

### Salud

Integración de equipamiento especializado como un hospital infantil, uno regional de especialidades y un Hospital General que en conjunto con el CRIT darán lugar a un gran Complejo de Salud que no solo tendría cobertura urbana sino también regional, apoyándose de su conectividad.

### Cultura

Como parte del Parque Temático Ávalos se promueve la creación de un núcleo cultural con un museo regional, un auditorio municipal, una biblioteca regional y una plaza cívica y de usos múltiples, dando así el nodo de identidad, retomando un hito muy importante para la comunidad.

### Educación

Se integrará un CONALEP y una unidad Académica de la Universidad Pedagógica Nacional, cubriendo las necesidades de educación media y superior en la zona.

### Asistencia Social

Se proponen una casa cuna, un Casa Hogar para Ancianos y una casa hogar ubicadas en la zona habitacional evitando así la disgregación de grupos vulnerables, fomentando la integración.

### Recreación

El Parque Temático Avalos contempla grandes áreas de esparcimiento que en conjunto con la Deportiva Sur brindan una opción de interacción e integración social.

SUBCENTROS - EQUIPAMIENTO REQUERIDO		SUBCENTRO SUR/ORIENTE	
		Unidades requeridas	Superficie (m2)
SALUD	Clinica hospital	1.00	12,000
	Unidad médica de primer nivel	3.00	43,800
	Clinica de segundo nivel	1.00	20,000
	Sanatorios	1.00	4,200
	Unidad de urgencias	1.00	1,050
EDUCACION	Escuelas de nivel medio superior	7.00	140,000
	Secundaria general y técnica	11.00	121,000
CULTURA	Museo	3.00	24,819
	Biblioteca	8.00	12,800
	Auditorio y sala de Conciertos	2.00	19,200
	Mediateca	1.00	5,000
	Casa de cultura	2.00	17,000
	Centros de cómputo o informáticos	2.00	1,000
ASISTENCIA SOCIAL	Centros de desarrollo comunitarios	6.00	14,400
RELIGIÓN	Centro para personas con capacidades diferentes	1.00	1,000
	Templos	nd	nd
RECREACION Y DEPORTE	Plaza cívica	1.00	21,500
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	Estaciones de transferencia del sistema de transporte colectivo	1.00	27,000
	Encierro y mantenimiento de autobuses y unidades del sistema de transporte colectivo	1.00	25,000
	Servicios de paquetería y mensajería	3.00	2,082
ABASTO	Mercado	33.00	118,800
<b>Total de superficie requerida para equipamiento</b>			<b>631,651</b>

Equipamiento propuesto para el Subcentro Sur Oriente

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización. Adecuación propia.

### Comercio

Como equipamiento estratégico en la zona se propone la estación multimodal de transferencia de mercancías que le fortalece su carácter de centro distribuidor de bienes, promoviendo el comercio y la interrelación industrial a gran escala entre la ciudad y otras regiones.

Para satisfacer las necesidades de servicios y comercio minorista (consumo) se plantea un centro comercial, donde converjan tiendas departamentales, instituciones bancarias, oficinas gubernamentales, etc.

### Espacio público

En lo concerniente a espacio público, la Deportiva sur y el Parque Temático se definen como áreas de interés a nivel ciudad, En el Parque Temático Ávalos se reuniría espacios culturales como biblioteca, museo y teatro entre otros y de recreación como áreas de juego infantiles, áreas sombreadas con mobiliario apropiado, en conjunto con espacios abiertos y verdes.

Como parte del espacio público se pretende integrar un circuito de ciclorutas y vías peatonales que corran por parques lineales, interconectados, que permitan el fácil desplazamiento por el subcentro y sus alrededores, estos parques estarán conformados en las áreas de restricción de líneas de alta tensión y gasoducto, además de las vías de F.F.C.C.

Se plantea un parque compuesto por jardines, áreas de recreo y corredores, esta zona serviría como amortiguamiento entre la subestación eléctrica y la colonia Americana, dando un aspecto amigable y de confort.

Cabe mencionar que es de vital importancia el contenido en los conjuntos habitacionales y en las vialidades, promoviendo la interacción y la seguridad, además de la integración e identificación de los habitantes.

### Accesibilidad

La cercanía del Aeropuerto, el cruce de las vías férreas Chihuahua al Pacífico y Chihuahua México y la Central de Autobuses Foráneos fungen como nodo de vinculación regional y debido a su carácter urbano, por lo que el subcentro sur requiere ampliar sus capacidades de conectividad vial, se plantea fortalecer y mejorar las condiciones de la Avenida Fuentes Mares, la Avenida Pacheco y el Boulevard Juan Pablo II, así como el aprovechamiento de derecho de vía del

ferrocarril Chihuahua-México como vialidad primaria y la prolongación vialidades secundarias para definir bordes para mejorar la comunicación entre sectores Ranchería Juárez, Primero de Mayo y Los Nogales.



Esquema de accesibilidad del Subcentro Sur Oriente

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización. Adecuación propia.

Aunado a la estructura vial esta la Estación de Transferencia como parte de SITP, que contribuye con la accesibilidad y la interconexión del transporte foráneo y el local, permite atender el gran flujo.

### Transporte

La Estación de Transferencia Sur del SITP, y sus rutas alimentadoras impulsan la conectividad con el resto de la ciudad, por lo que, dentro del subcentro, a partir de dicha estación se desprenden corredores ecológicos ininterrumpidos de movilidad peatonal, mismos que generan circuitos peatonales al servicio de zonas de vivienda, equipamientos locales y urbanos, parque temático, comercios y servicios ubicados a sus costados.

Como parte de esta estrategia se pretende implementar un conjunto de ciclo-rutas y vialidades peatonales, que en conjunto con el TP promuevan el desuso del transporte privado, para este fin se pretende crear circuitos que den interconexión al subcentro con los alrededores.

#### Soporte Urbano para la Economía

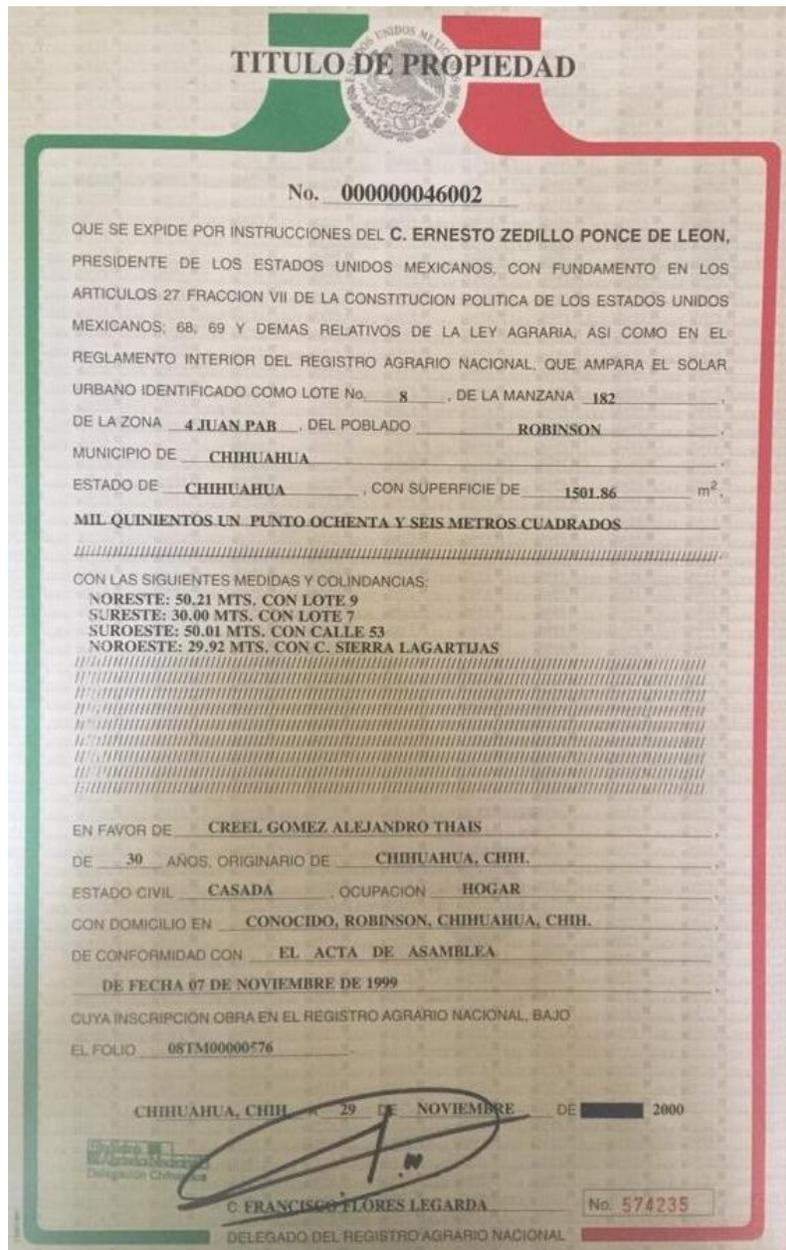
Como impulso económico de la zona se plantea reforzar las actividades comerciales y de abasto, así como ordenar el suelo industrial para albergar la estación multimodal de mercancías, misma que fomenta usos industriales pesados y ligeros en sus cercanías por lo que el suelo aledaño es destinado a tal uso y deberá ser diferenciado de zonas aledañas para evitar incompatibilidad de usos.

Se establecen usos comerciales en el cruce de las Avenidas Pacheco y Juan Pablo II como fortalecimiento del núcleo y en servicio a la población usuaria del SITP.

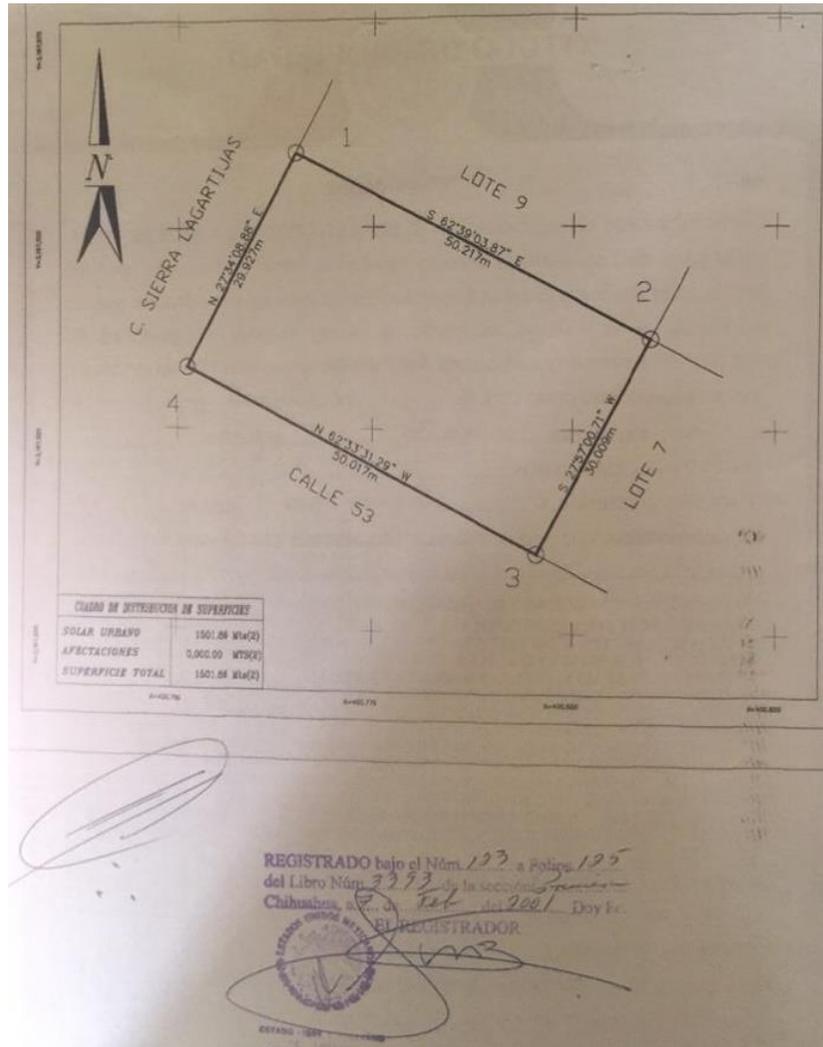
Así mismo la propuesta plantea la incorporación de un uso de suelo mixto de vivienda y microindustria, considerada esta como industria de oficios, por lo que su impacto urbano sea mínimo y los beneficios económicos sean sustanciales, tanto para la población que logre satisfacer su sustento dentro de su propia vivienda, como para la ciudad que se libera de espacio por razones de movilidad.

### Régimen de tenencia de la tierra

El terreno No. 1 (para efectos de este estudio se identifica con este numeral) es de una superficie de 1,501.86 m2., con un frente de 29.92 metros en la calle Sierra Lagartijas, identificado como Lote No. 8, de la Manzana 182, clave catastral 362-040-015, de la colonia 1º de mayo de esta ciudad, y en propiedad privada a nombre de Alejandra Thais Creel Gómez.



Título de propiedad predio No. 1.  
Fuente propia



Sello de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Distrito Morelos  
Predio No. 1. Fuente propia

Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos de inscripción: Número 123 a Folios 125 del Libro Número 3393 de la Sección Primera a 7 de febrero del 2001.

El predio No. 2 (para efectos de este estudio se identifica con este numeral), es de una superficie de 1,507.84 m<sup>2</sup>., Lote No. 9, de la Manzana 182, clave catastral 362-040-014, con frente de 29.92 metros sobre la calle Sierra Lagartijas en la colonia 1<sup>º</sup> de mayo de esta ciudad y en propiedad privada a nombre de Blanca María Gómez y Terrazas.



**TITULO DE PROPIEDAD**

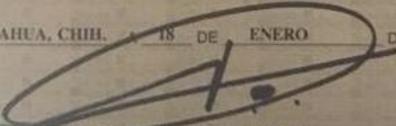
No. 00000046007

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL **C. VICENTE FOX QUESADA**, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 27 FRACCION VII DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 68, 69 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASI COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, QUE AMPARA EL SOLAR URBANO IDENTIFICADO COMO LOTE No. 9, DE LA MANZANA 182, DE LA ZONA 4 JUAN PAB, DEL POBLADO ROBINSON, MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1507.84 m<sup>2</sup>, **M<sup>2</sup>. QUINIENTOS SIETE PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS**

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
 NORESTE: 50.41 MTS. CON LOTE 10  
 SURESTE: 30.00 MTS. CON LOTE 6  
 SUROESTE: 50.21 MTS. CON LOTE 8  
 NOROESTE: 29.92 MTS. CON C. SIERRA LAGARTIJAS

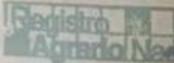
EN FAVOR DE GOMEZ Y TERRAZAS BLANCA MARIA, DE 58 AÑOS, ORIGINARIO DE MEXICO, D.F., ESTADO CIVIL SOLTERA, OCUPACION HOGAR, CON DOMICILIO EN C. BLAS CANO DE LOS RIOS #104, CHIH., DE CONFORMIDAD CON EL ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 07 DE NOVIEMBRE DE 1999, CUYA INSCRIPCION OBRA EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, BAJO EL FOLIO 08TM00000576

CHIHUAHUA, CHIH. 18 DE ENERO DE 2001

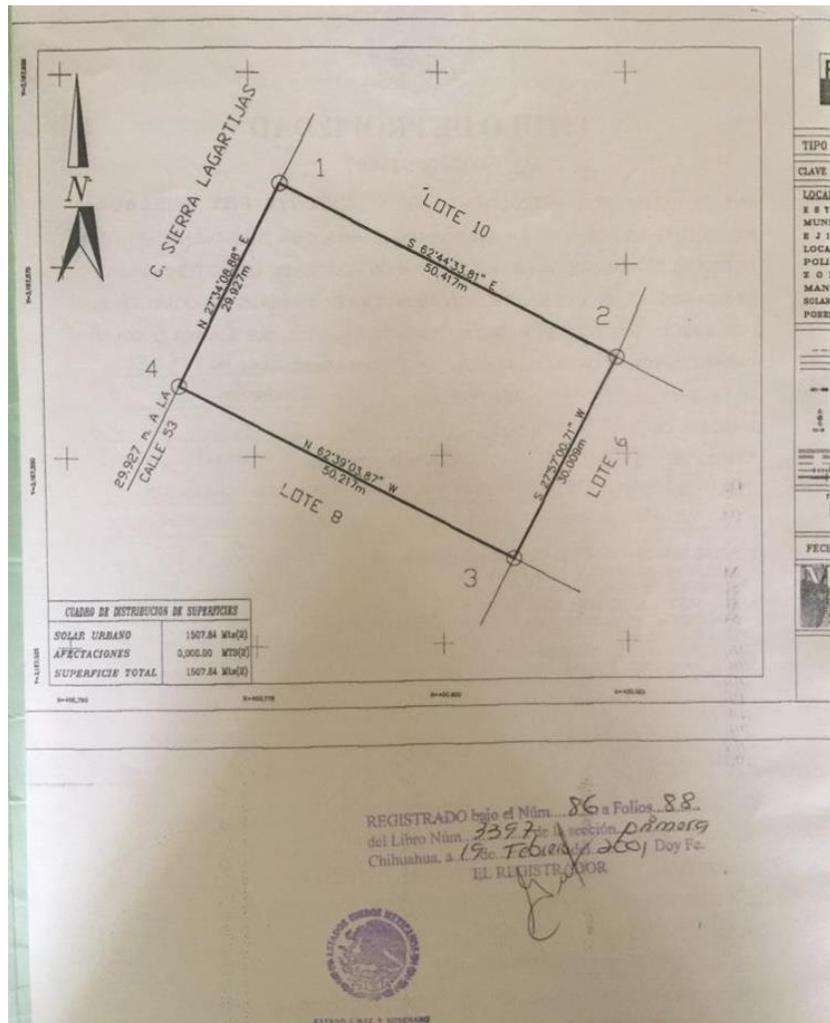


Francisco Flores Legarda

No. 926745



Título de propiedad predio No. 2.  
Fuente propia.



Sello de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Distrito Morelos Predio No.2. Fuente propia

Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos de inscripción: Número 86 a Folios 88 del Libro Número 3397 de la Sección Primera a 19 de febrero del 2001.

A continuación, se muestra documento de Rectificación de Inscripción del nombre de Alejandro Thais Creel Gómez por el correcto debiendo ser Alejandra Thais Creel Gómez, por error cometido en el documento del Lote 8 de la Manzana 182, clave catastral 362-040-015.

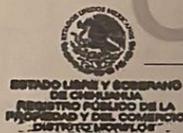
**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL  
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
DISTRITO JUDICIAL MORELOS  
BOLETA DE INSCRIPCIÓN**

INGRESO: 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021 01:14:36 PM. NÚMERO: 2021-233663 FOLIO ELECTRONICO: 2021-418649  
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 19 DE OCTUBRE DE 2021.  
DOCUMENTO: OFICIO NUMERO , DE FECHA EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021..

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS  
TRÁMITE: RECTIFICACION - DE INSCRIPCION  
SOLICITANTE: ALEJANDRA THAIS CREEL GOMEZ  
MOTIVO: POR ERRORES COMETIDOS EN EL DOCUMENTO  
DESCRIPCION DE LA RECTIFICACION: SE RECTIFICA LA INSCRIPCION AMPARADA POR LOS DATOS DE REGISTRO QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN EN EL SENTIDO DE QUE SE ASENTÓ DE MANERA INCORRECTA  
DEL PROPIETARIO NUEVO ALEJANDRO THAIS CREEL GOMEZ EL NOMBRE ALEJANDRO THAIS SIENDO LO CORRECTO ALEJANDRA THAIS EL LUGAR DE NACIMIENTO SIENDO LO CORRECTO CHIHUAHUA, CHIHUAHUA  
SEGUN LO ACREDITA CON DOCUMENTACION OFICIAL, MISMA QUE SE AGREGA AL DOCUMENTO QUE AQUI SE INSCRIBE  
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA  
LOCALIDAD: CHIHUAHUA  
COLONIA: ROBINSON  
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 4344231, IMPORTE \$708.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1402727	SOLAR URBANO	8-182	1,501.8600 METROS CUADRADOS		100	4815	X



*Olga Patricia Ramirez Lopez*



adec0f153d1b4d7494fb5d3ed35a2991  
OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ  
REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

## DIAGNOSTICO

### Aspectos socioeconómicos

La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3,741,869, habitantes y cuenta con una densidad de población de 15.1 habitantes por kilómetro cuadrado.

Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como la articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la “Región I, Centro- Noreste” por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

### Ámbito regional

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28º 38’ de latitud norte y 106º 4’ de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros.

Ocupa un área de 9,219.3 km<sup>2</sup> que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. El municipio colinda al norte con los municipios de Ahumada y Aldama; al este con los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Rosales; al sur con los municipios de Rosales, Satevó, Santa Isabel y Riva Palacio; al oeste con los municipios de Riva Palacio, Namiquipa y Buenaventura.

El Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. El Municipio con 937,674 habitantes, es el segundo más poblado del estado, según el Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, de los cuales 457,240 son hombres y 480,434 son mujeres.

## Ámbito urbano

Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico de sus regiones de influencia; es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y generadores de actividades primarias e industriales altamente vinculadas a los recursos regionales. Su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.

### Proyecciones de población y vivienda de la Ciudad de Chihuahua

Indicador	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Población	657,876	748,518	809,232	834,642	866,031	911,109	948,706	977,517	1,006,849	1,037,061
Tasa Media de Crecimiento	1.37	2.62	1.64	1.56	1.27	1.02	0.81	0.60	0.60	0.60
Incremento Poblacional		90,642	60,714	25,410	56,799	45,078	37,597	28,811	29,332	30,212
Demanda de Vivienda		23,853	17,847	7,473	17,807	14,741	12,816	10,287	11,530	12,817
Rezago de Vivienda		1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950
Demanda Efectiva de Vivienda		25,803	19,797	9,423	19,757	16,691	14,766	12,237	13,480	14,767
Demanda Efectiva de Vivienda		3.8	3.4	3.4	3.2	3.1	2.9	2.8	2.5	2.4

Fuente de la información: elaboración IMPLAN con datos del portal del INEGI, Censos y Conteos de Vivienda.  
<https://implanchihuahua.org/Entorno.html#AmbitoMunicipal>

## Medio Natural

### Topografía y Clima

La topografía de la zona está conformada por pendientes y escurrimientos pluviales con promedio del 2% y trayectoria final al Río Chuvíscar al noreste del predio en estudio y arroyo Los Nogales Sur. Cabe mencionar que éste arroyo se ubica aproximadamente a 430 metros del predio en estudio, de manera paralela a las vías del ferrocarril, a desembocar al Río Chuvíscar.

El clima de la ciudad de Chihuahua se establece dentro de una amplia región considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual. En relación a la información recopilada en las estaciones climatológicas de la Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm.

De acuerdo a las condiciones topográficas e hidrológicas, se determina que no existen riesgos para la actividad propuesta para los dos predios base de este estudio (elaboración de tarimas de madera, depósito de materiales reciclables de metal/chatarra, papel, cartón y plástico en un uso de suelo Mixto Intenso (M3) solicitado en este estudio. La pendiente del terreno es prácticamente plana.

## Medio Físico

### Vivienda

En relación a los usos habitacionales dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se establece una densidad de H60+, sin embargo, se trata de vivienda popular y tipología de granjas, con procesos de edificación de los mismos propietarios, existiendo un muy alto número de lotes baldíos y edificaciones en su mayoría (bodegas) y muchas de ellas en completo abandono. Esta zona aún y cuando desde sus inicios se estableció como uso habitacional, a la fecha no se ha consolidado como tal. Se ubican pocas viviendas, las cuales en su mayoría funcionan como vivienda-talleres. Los lotes predominantes son de gran tamaño y se les da un uso de vivienda, pero en el resto del lote se establecen patios de almacenamiento de vehículos personales, además de tracto-camiones, cajas de tráileres, dompes, plataformas, etc., y a su vez el uso de los predios es esta sección, en un gran número de talleres de reparaciones mecánicas, de almacenaje e incluso basura.

La vivienda de la zona tiene como característica principal, diferentes grados de calidad y consolidación en su edificación, tales como materiales de construcción desde losas de concreto hasta viviendas con techos de lámina y/o madera. También se localizan edificaciones con muros de ladrillo, block de concreto, lámina de cartón, etc.

Los servicios de infraestructura básica como lo son el agua potable, alcantarillado sanitario no se encuentran en la zona. Únicamente el servicio de energía eléctrica, se encuentra presente en el área.



Tipología de viviendas en granjas en la calle 57ª.

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/@28.6333502,-106.0155357,3a,75y,356.15h,93.63t/data>



Tipología de viviendas en granjas en la calle 53ª.

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/@28.6333502,-106.0155357,3a,75y,356.15h,93.63t/data>



Tipología de vivienda – talleres sobre la calle 47ª.

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/@28.6333502,-106.0155357,3a,75y,356.15h,93.63t/data>



Tipología de viviendas en granjas en la calle Sierra del Cuervo.

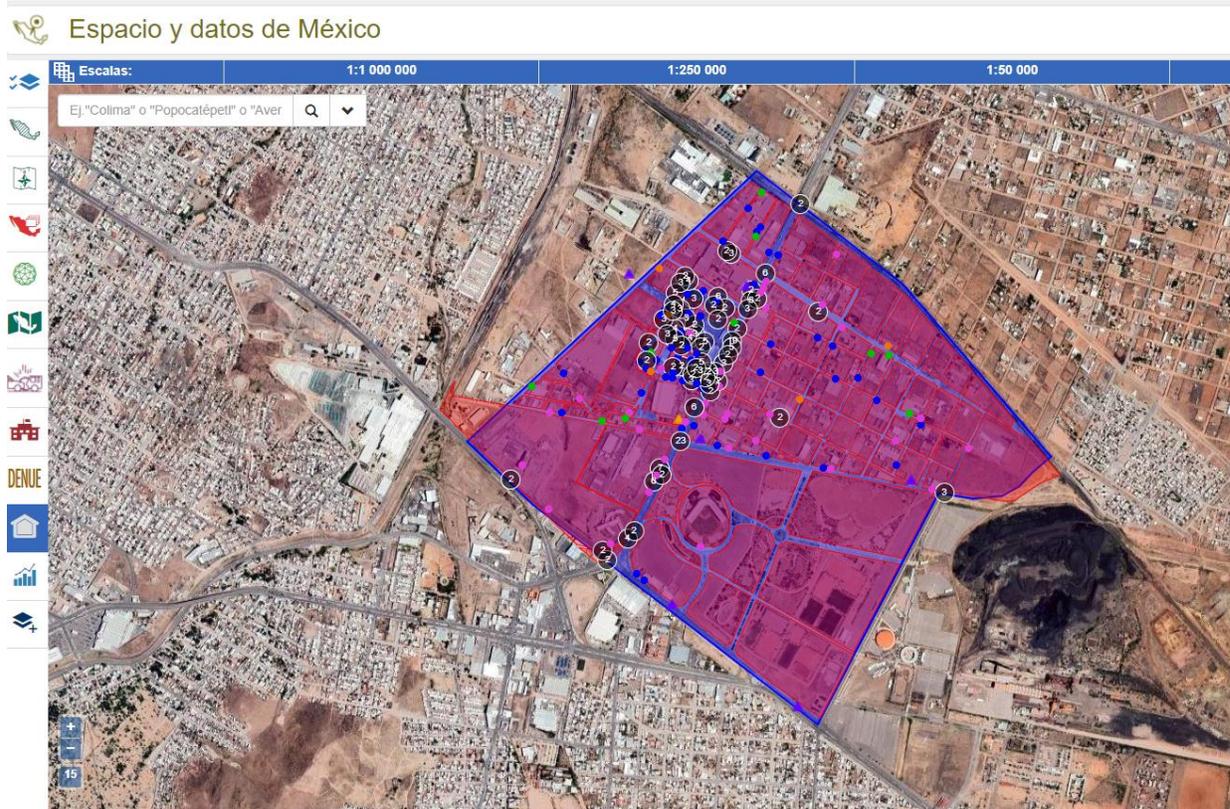
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/@28.6333502,-106.0155357,3a,75y,356.15h,93.63t/data>



Tipología de viviendas en granjas en la esquina de calle Sierra Sta. María del Pino y 51ª. En convivencia con usos Comerciales y de Servicios (PMA Productos Metálicos y Acrílicos SA de CV)  
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/@28.6333502,-106.0155357,3a,75y,356.15h,93.63t/data>



Tipología de vivienda en calle Sierra Lagartijas, frente a los Dos Predios en estudio  
Fuente propia



Total de manzanas: 107

**Características del entorno urbano**

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado
/// Recubrimiento de la calle	31	32	43	1
■ Banqueta	17	29	60	1
■ Guarnición	13	23	70	1
■ Árboles o palmeras	5	28	73	1
■ Rampa para silla de ruedas	10	4	92	1
■ Alumbrado público	27	59	20	1
■ Letrero con nombre de la calle	2	19	85	1
■ Teléfono público	1	7	98	1
■ Restricción del paso a peatones	103	3	no aplica	no aplica
■ Restricción del paso a automóviles	98	8	no aplica	no aplica
■ Puesto semifijo	0	1	105	1
■ Puesto ambulante	0	1	105	1

Fecha de actualización: 2010,2014

Espacio y datos de México

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/>

Viviendas		
	Particulares	69
	Habitadas	77
	Particulares habitadas	60
	Particulares no habitadas	3
Fecha de actualización: 2010,2015		
Características de las viviendas particulares habitadas 2010		
	Con recubrimiento en piso	46
	Con energía eléctrica	49
	Con agua entubada	44
	Con drenaje	45
	Con servicio sanitario	48
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	13
Fecha de actualización: 2010,2015		

Población		
	0 a 14 años	89
	15 a 29 años	65
	30 a 59 años	47
	60 años y más	0
	Con discapacidad	4
Fecha de actualización: 2010,2015		

Espacio y datos de México

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/>

Como se aprecia en los datos del INEGI Espacio y datos de México, la población dentro del ámbito espacial de validez de la modificación es de 204 habitantes. De estos, 89 corresponden a un rango de edad de 0 a 14 años; 65 de 15 a 29 años; 47 de 30 a 59 años; de 60 años y mas es 0 (cero) y 4 habitantes con discapacidad.

De igual manera en esta superficie de estudio se ubican solo 69 viviendas particulares, 77 viviendas habitadas, 60 viviendas particulares habitadas y 3 viviendas particulares no habitadas.

Con estos datos se puede apreciar la baja existencia de vivienda y habitabilidad en el ámbito espacial de validez de la modificación. Esto debido a la alta concentración de giros comerciales y de servicios aun y cuando los usos de suelo tanto de los dos predios como de el entorno circundante a los mismos, el PDU 2040 en su Sexta Actualización determina usos de suelo habitacionales en densidad H60+.

## Comercio y Servicios

Es evidente que la consolidación de los usos habitacionales no se ha logrado en esta zona por su ubicación estratégica entre la vía férrea existente al norte, la cual data de fines del siglo XIX, y fue de manera inicial, el detonante para el desarrollo de la industria en Chihuahua; el boulevard Juan Pablo II como vialidad primaria y corredor de comercio y servicios, y la zona industrial ubicada al nor-oeste, le han conferido un punto central a los dos predios y al ámbito espacial de validez de la modificación, de transición con usos de industria ligera, comercio y servicios y bajo número de vivienda.

Este corredor contiene una gran diversidad de usos de comercio y servicios, entre los cuales podemos ubicar ferreterías, restaurantes, pequeñas y grandes fábricas de diversos giros, talleres mecánicos, bares, expendios de vinos y licores, farmacias, etc. La misma zona contiene de manera general y mayoritaria, usos de suelo y giros de comercio y servicios.



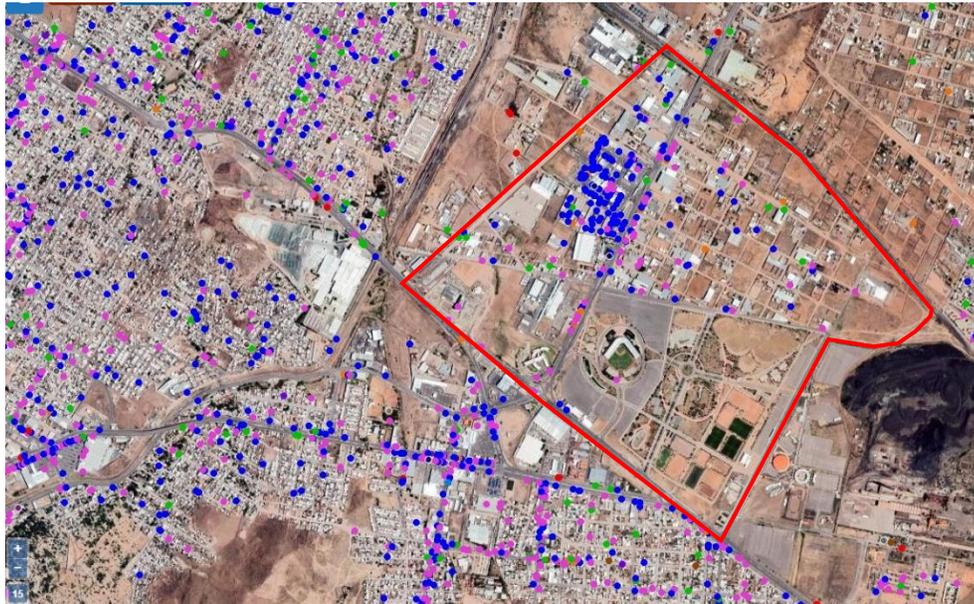
Giros establecidos en la zona cercana a los dos predios

Fuente: Foto DENUE. INEGI. Adecuación propia por levantamiento en visita al ámbito espacial de validez de la modificación

Establecimientos localizados en la zona circundante a los dos predios en estudio:

A.- Central de Abastos de Chihuahua

- B.- Instalaciones informales de venta de alimentos
- C.- Expendio de vinos y licores
- D.- Gasolinera
- E.- Bodegas vacías
- F.- Oficinas y bodegas
- G.- Bodegas / SurtAC Supertienda Mayoristas
- H.- Muelles y mofles
- I.- Servicio de enderezado y pintura
- J.- Oficinas y bodegas de almacenamiento de cartón
- K.- Oficinas almacenes de Telmex
- L.- Antena
- M.- Antena
- N.- Depósito de materiales de agregados.
- O.- Depósito de almacén de transportes de carga Súper Express La Chicharra SA de CV
- P.- Instalaciones en abandono (Drive Inn)
- Q.- Motel
- R.- Granja para eventos
- S.- Oficinas y bodegas de almacén de papa
- T.- Granja para eventos
- U.- Almacén de plataformas de trailers
- V.- Almacén, corralones materiales de agregados
- W.- Bodegas en abandono
- X.- Oficinas, bodegas en abandono
- Y.- Corralón de vehículos diversos
- Z.- Palenque
- A-1.- Almacén, bodegas
- A-2.- Granja
- A-3.- Bodegas / servicios de empaques de plásticos
- A-4.- Estética, gimnasio, vapor y regaderas
- A-5.- Granja
- A-6.- Bodegas
- A-7.- Bodegas transportes Flechisa
- A-8.- Bodega CEDIS 586 Soriana
- A-9.- Fabricación y almacenamiento de tarimas y rejas de madera
- A-10.- Bodegas
- A-11.- Asentamiento Tarahumara Pbro. Carlos Díaz
- A-12, 13,14.- Bodegas
- A-15.- Almacén de camiones de transporte de carga pesada.
- P1.- Predio No. 1 en estudio
- P2.- Predio No. 2 en estudio



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Fuente: DENEU. INEGI Image 2022 Digital Globe.

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>.



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Fuente: DENEU. INEGI Image 2022 Digital Globe.

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>.

- Servicios
- Comercio
- Fabricación y elaboración de Productos
- Servicios relacionados con la Minería

 Actividades administrativas de Bienestar Social

 Actividades relacionadas al Transporte

### Establecimientos económicos

-  COMERCIALIZADORA DE EMBUTIDOS ICO SUC. CHIHUAHUA
-  DANONE DE MEXICO
-  DESIDRATADORA MARTA
-  PRODUCTOS ALIMENTICIOS LA MODERNA AEROPUERTO CHIHUAHUA
-  FORESTAL NORAWA
-  INPACK
-  INSEPIA
-  MOLDUPINO
-  PUERTAS JJTA
-  TARIMAS Y REJASNO RAWA
-  DSI UNDERGROUND MEXICO
-  FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS FORJADOS Y CROQUELADOS FALL METAL MECANICA
-  PROMOTORIA SOCIAL PERSONAS CON DISCAPACIDAD
-  ABARROTES CHAVIRA
-  ABASTECEDORA COMERCIAL ROMERO
-  ABASTECEDORA GENESIS
-  ABASTECEDORA MAFI
-  AGROINSUMOS DEL PAPIGOCHI
-  AGUACATES ECHARTEA HERMANOS
-  AGUACTES ECHARTEA HNOS.
-  ALCOHOLERA DE ZAPOPAN SA DE CV
-  BEEF INTERNACIONAL
-  BODEGA DE TARIMAS DE FRUGASA
-  CADISA
-  CASA REZA
-  CASA REZA
-  CEBOLLAS SELECCIONADAS EL MILAGRO
-  CEDIS CHIHUAHUA
-  CHILES SELECTOS LA MAYOR SA DE CV
-  COLESA
-  COMERCIAL RODHER
-  COMERCIALIZADORA DE ABARROTES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
-  COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS Y SERVICIOS JPURS
-  COMERCIALIZADORA ELIZONDO
-  COMERCIALIZADORA GALINDO
-  COMERCIALIZADORA GUADIANA
-  COMERCIALIZADORA MAFI
-  COMERCIO AL POR MAYOR DE ENVASES EN GENERAL, PAPEL Y CARTÓN PARA LA INDUSTRIA
-  COMERCIO AL POR MAYOR DE HUEVO
-  COMERCIO AL POR MAYOR DE SEMILLAS Y GRANOS ALIMENTICIOS, ESPECIAS Y CHILES SECOS
-  COMERCIO AL POR MAYOR DE SEMILLAS Y GRANOS ALIMENTICIOS, ESPECIAS Y CHILES SECOS
-  COMERCIO AL POR MAYOR DE SEMILLAS Y GRANOS ALIMENTICIOS, ESPECIAS Y CHILES SECOS
-  COMPRA VENTA DE REJAS DE MADERA VALLE VERDE
-  DIGRIAPAN
-  DIPACSA
-  DISTRIBUIDORA DE CITRICOS TAMEZ
-  DISTRIBUIDORA DE GRANOS Y SEMILLAS BACA SA DE CV

-  DISTRIBUIDORA DE NARANJAS NUEVO LEON
-  DISTRIBUIDORA DE SACOS Y MAYAS
-  DISTRIBUIDORA DEL VALLE
-  DISTRIBUIDORA JIMENEZ
-  DULCERIA ABASTOS DE CHIHUAHUA
-  ELOTES CAMPOS
-  EMPACADORA CELAYA SA DE CV
-  EMPAQUES Y PLASTICOS DEL NORTE
-  ENCHAPADOS RYM S A CV
-  ENERGETICA CARVEL, S.A. DE C.V.
-  EQUIPOS Y SERVICIOS
-  ESPECIAS Y CONDIMENTOS ALVIDDA
-  FRUGASA
-  FRUTAS PARAISO
-  FRUTAS Y VERDURAS LA ESPERANZA
-  FRUTAS Y VERDURAS REQUEJO
-  FRUTERIA EL INDIO
-  FRUTERIA EL TIGRE
-  FRUTERIA GARCIA Y HERMANOS
-  FRUTERIA MATURIN
-  FRUTERIA MEDRANO
-  FRUTERIA QUICO JIMENEZ
-  FRUTERIA SALEO
-  FRUTERIA LOS DURAZNOS
-  GRUPO ABASTO LAS FUENTES
-  GRUPO DE TRABAJO AGRICOLA DE CHIHUAHUA
-  GRUPO SAN FRANCISCO PRODESEM
-  GUAJARDO INDUSTRIAL
-  HORTALIZAS LOYA
-  INSUNZA
-  LA BARATERA ABARROTES Y PRUDUCTOS DESECHABLES
-  LA PAPAYA
-  LA PAPERITA
-  LABORATORIOS RUBALCAVA
-  LIMONES AGUIÑAGA Y HERMANOS
-  LOS GAVILANES
-  MADERERIA SOTO
-  MEDFRUT
-  MEGAVET
-  MERCANTIL BARRAGAN
-  MEX ORIENTAL S.A. DEC.V.
-  MEXICO LOS AMIGOS
-  OCHOA COMERCIAL
-  OCHOA COMERCIAL CEDIS
-  PAPA FRESCA
-  PAPAS CRISTAL
-  PAPAS SANTA FE
-  PAPAS VILLAJAC
-  PAPAS Y CEBOLLAS BEPE
-  PESCADOS Y MARISCOS DEL FUERTE
-  PROCESADORA Y COMERCIAL INCA
-  PROCOGRANSE

- ● PROCOMIS
- ● PRODUCTOS METALICOS Y ACRILICOS
- ● PROVEDORA DE NARANJAS CAVAZOS Y HERMANOS SA DE CV
- ● PROVEEDORA DE INSUMOS AGROPECUARIOS DEL NORTE S A DE C V
- ● QUIMICA PIMA
- ● RECICLADO DE PLASTICOS
- ● RODILESA
- ● SELECTOS ELIZONDO
- ● SUPER HEAVY EQUIPMENT
- ● SUPER MAYOREO
- ● SUPLEMENTOS PARA GANADO ERAGOL
- ● SURTAC EXPRESS
- ● VENTA DE COSTALES SIN NOMBRE
- ● ABARROTOS ARZAGA
- ● ABASTECEDORA LA PAPAYA
- ● ACEVEDO COMERCIAL
- ● AGRICOLA ALMOR S DE PR DE RL DE CV
- ● ALMACEN CENTRAL CHIHUAHUA
- ● ALMACEN DE INSUMOS LOS SENDEROS S.A. DE CV.
- ● ALSUPER MAYOREO ABASTOS
- ● ARPILLAS Y SACO DE CHIHUAHUA
- ● AUTOTOKIO ESTADIO SUR
- ● CARNEMART
- ● CEDIS CHIHUAHUA PERECEDEROS 5586
- ● CENTRAL DE QUESOS
- ● CENTRO ELOTERO HERMANOS RAMOS
- ● CHARLY DULCERIA
- ● CHILES SECOS HERRERA
- ● CHILES SECOS Y CACAHUATES CARRASCO
- ● CLEOPLATRAS SECRET
- ● COMERCIAL CHIHUAHUA
- ● COMERCIALIZADORA RODHAR
- ● COMERCIO AL POR MENOR DE MASCOTAS
- ● DEPOSITO DELGADO E HIJOS
- ● DIPLAS DISTRIBUIDORA DE PLASTICOS
- ● DISTRIBUCCIONES AVIL S.A DE C.V.
- ● DISTRIBUIDORA DE GRANOS ALIMENTICIOS
- ● DULCERIA BOCA ABIERTA
- ● DULCES Y EMPAQUES
- ● EL SUPERCITO
- ● EMPAQUES
- ● EXTRA JUAN PABLO II
- ● FARMACIAS SIMILARES
- ● FRUTAS CHIHUAHUA
- ● FRUTAS Y VERDURAS CENICEROS
- ● FRUTERIA CABALLERO
- ● FRUTERIA EL TIGRE
- ● FRUTERIA HERNANDEZ
- ● FRUTERIA LA CAGUAMA
- ● FRUTERIA LA CORDILLERA
- ● FRUTERIA LA PIÑITA
- ● FRUTERIA SAN DAVID

- ● GASOLINERIA PEMEX
- ● LAS CROQUETAS
- ● LEGUMBRES NICHU
- ● LICORES LA HIELERA
- ● MISIONES AUTOMOTRICES DEL NORTE
- ● NOPALITOS CHIHUAHUA SA DE CV
- ● NOVEDADES MARLUP
- ● PRODUCTOS QUIMICOS LA ANITA CHIHUAHUA
- ● PRODUCTOS SECOS Y FRUTAS GONZALEZ
- ● PROVEEDORA DE NARANJAS CAVAZOS Y HERMANOS SA DE CV
- ● SEMILLAS Y CHILES SECOS BACA
- ● SERVICIO DE DISTRIBUCION CAD
- ● SERVICIO PERISUR DEL REAL CHIHUAHUA
- ● SIX CENTRAL DE ABASTOS
- ● SOTELO PAPELES
- ● SUCURSAL NORTE CENTRO
- ● SUPER TIENDA
- ● SUPER VOY 3
- ● TIENDA SINDICAL DICONSA
- ● TOMATES SELECOS CARDONA
- ● TSK ABASTOS CHIHUAHUA 281
- ● VENTA DE CHILE SECO
- ● ALAMO
- ● ENVIA SERVICIO DE PAQUETERIA Y MENSAJERIA
- ● ETN CHIHUAHUA
- ● FLECHISA
- ● SINDICATO GREMIAL DEL VOLANTE DE CHIHUAHUA CTM JOSE ANTONIO LOYA GONZALEZ
- ● SINDICATO GREMIAL DEL VOLANTE DE CHIHUAHUA CTM JOSE ANTONIO LOYA GONZALEZ
- ● SITIO CENTRAL DE ABASTOS
- ● TALLER MECANICO GUERRA
- ● TERMINAL CENTRAL DE AUTOBUSES DE CHIHUAHUA SA DE CV
- ● TRANSPORTADORA MEXICANA DEL NORTE SA DE CV
- ● TRANSPORTES ABIGAIL
- ● TRANSPORTES BARO DE CHIHUAHUA, SA DE CV
- ● TRANSPORTES CANY DE CHIHUAHUA, SA DE CV
- ● TRANSPORTES FAVELA
- ● BANAMEX
- ● BANORTE CHIHUAHUA CENTRAL DE ABASTOS
- ● BANORTE/IXE
- ● BBVA BANCOMER
- ● CAJERO AUTOMÁTICO AZTECA
- ● CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE/IXE
- ● CAJERO AUTOMÁTICO BBVA BANCOMER
- ● CAJERO AUTOMÁTICO CITIBANAMEX
- ● CAJERO AUTOMÁTICO SANTANDER
- ● SANTANDER
- ● GRANJA LOS MOROS
- ● GRUPO LAZZRAM S.A. DE C.V.
- ● PRECOLADOS GRAPISA SA DE CV
- ● SALON DE EVENTOS EL AMARILLO
- ● ECOPLASTIC
- ● FOR & TEC TECHNOLOGIS TRASLADO DE VALORES S.A. DE C.V.

- SUGENTE
- ALBERGUE SAN VICENTE DE PAUL
- BANCO DE ALIMENTOS CARITAS
- CENTRO DE REHABILITACIÓN E INCLUSIÓN INFANTIL TELETON CHIHUAHUA
- DISPENSARIO MEDICO DE LA CENTRAL DE ABASTOS
- HOSPITAL INFANTIL DE ESPECIALIDADES DE CHIHUAHUA
- GALLISTICA SANTA RITA
- GRAN ESTADIO CHIHUAHUA DE BEISBOL
- BARBACOA FREDY
- BARBACOA LA NORTEÑA
- BUEN CAFE
- BURGER BUS
- BURGER KING FUENTES MARES
- BURRITOS EL PADRINO
- BURRITOS GECY
- BURRITOS LOS CUATES
- BURRITOS MI LORO
- BURRITOS NIDIA
- BURRITOS RICKYS
- BURRITOS VICKY
- CAFETERIA JUNIOR
- CAFETERIA KILY
- CAFETERIA LA COCINA DE TITA
- COMALA COMIDA CORRIDA
- DON CAMIONE
- EL PRIMO ANDRES
- FRUTERIA MARROQUIN
- GORDITAS Y JUGOS NATURALES
- HOTEL AVALOS
- HOTEL CARDAM
- LA CAFE
- LA YAQUESITA
- MARISCOS JONY
- MOTEL DELICIAS
- PUESTO DE TORTAS
- RESTAURANT RONNY
- RESTAURANTE BAR WILD COYOTE
- RESTAURANTE LA POBLANITA
- RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ANTOJITOS
- SUPER VOY 1
- SUPER VOY 2
- ACABADOS AUTOMOTRICES MINJARES
- BOLERIA
- CARITAS DE CHIHUAHUA IBP
- IGLESIA CRISTIANA FAMILIAS VICTORIOSAS
- LAZOS IAP
- LLANTAS Y SERVICIOS DE CHIHUAHUA

Resultados encontrados: **259**

## Ruta de Seguridad

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación de Bomberos No. 5 ubicada dentro del Complejo de la Comandancia Zona Sur, contando además con la Comandancia de Seguridad Pública, ubicada en la avenida Carlos Pacheco Villa No. 8800 en la colonia Lealtad II. Este Complejo de Seguridad se encuentra a aproximadamente 3.3 kilómetros de distancia y con un tiempo estimado de llegada de 7 minutos a los dos predios en estudio.



Ruta de seguridad. Dos predios en estudio   
Comandancia de policía Zona Sur y Estación de Bomberos No. 5  Fuente: <https://www.google.com/maps>



Comandancia de policía Zona Sur y Estación de Bomberos No. 5  
Fuente: <https://www.google.com/maps>

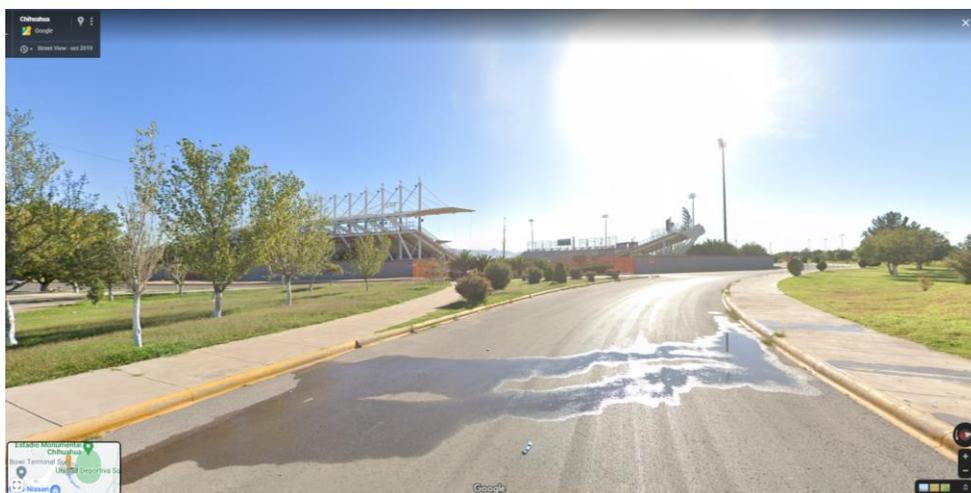
## Equipamiento

La dotación de equipamiento urbano es el factor de bienestar social y económico, así como de ordenación territorial y de estructuración interna de las localidades. El déficit en equipamiento urbano y su distribución socio espacial, muestra las desigualdades sociales.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se ubican áreas de equipamiento a nivel vecinal, barrial y distrital, conformadas por áreas verdes destinadas a recreación y deporte, con edificaciones destinadas a equipamiento urbano. Encontramos equipamientos de gran importancia para la ciudad, como lo es la Central Camionera, la Central de Abastos, el CRIT, el Hospital Infantil de Especialidades, la Unidad Deportiva Sur, entre otros.



Unidad Deportiva Sur. Fuente: <https://www.google.com/maps>



Estadio Monumental Chihuahua ubicado dentro de la Unidad Deportiva Sur. Fuente: <https://www.google.com/maps>



Hospital Infantil de Especialidades  
Fuente: <https://www.google.com/maps>



CRIT Chihuahua Fundación Teletón  
Fuente: <https://www.google.com/maps>



BOWI Terminal Sur  
Fuente: <https://www.google.com/maps>



Terminal Central de Autobuses Chihuahua

Fuente: <https://www.google.com/maps>



Central de Abastos Chihuahua

Fuente: <https://www.google.com/maps>

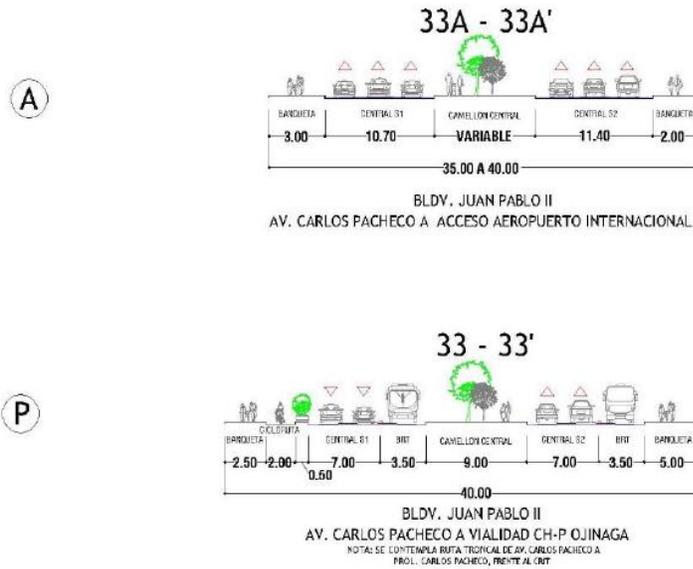


Instalaciones Feria de Santa Rita

Fuente: <https://www.google.com/maps>



La sección vial correspondiente al Boulevard Juan Pablo II, tiene la suficiente capacidad para contener la demanda de tránsito vehicular de las áreas colindantes a éste, encontrando usos habitacionales en menor cuantía, usos de comercio y servicios en su inmensa mayoría, equipamientos urbanos (Central de Abastos), incluyendo los dos predios en estudio, sobre los cuales se pretende el cambio de uso de suelo Mixto Intenso (M3).



Fuente: Quinta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.

+

Nombre de la vialidad  
**BOULEVARD JUAN PABLO II**  
Identificador de sección  
33 - 33'  
Jerarquía vial  
PRIMARIA  
Tramo de sección  
AV. CARLOS PACHECO A VIALIDAD CH-P OJINAGA  
Sección actual  
35.00 A 40.00  
SECCIÓN PROPUESTA  
40  
Sentidos viales  
2  
Carriles centrales  
6  
Carriles laterales

0  
Ancho de carriles  
3.5  
Par vial  
No  
Ruta troncal en la vía  
No  
Ciclovía propuesta  
Si  
Longitud del tramo (m.)  
2660.19325273

Nombre de la vialidad  
**AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS**  
IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
323A - 323A'  
JERARQUÍA VIAL  
PRIMARIA  
TRAMO DE SECCIÓN  
BLVD. JUAN PABLO II A ACCESO DEPORTIVA SUR  
SECCIÓN ACTUAL  
40  
SENTIDOS VIALES  
2  
CARRILES CENTRALES  
3  
CARRILES LATERALES  
4  
ANCHO DE CARRILES  
3.50,3.83  
PAR VIAL  
NO  
RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
NO  
CICLOVÍA PROPUESTA  
NO  
LONGITUD DEL TRAMO (M.)  
662.449874106  
Nombre de la vialidad  
**Calle INDUSTRIAL DOS**  
IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
5 - 5'

JERARQUÍA VIAL  
PRIMARIA PROPUESTA  
TRAMO DE SECCIÓN  
VIALIDAD CH-P OJINAGA A AV. TABALAOPA  
SECCIÓN ACTUAL  
21.00 A 32.00  
SECCIÓN PROPUESTA  
24  
SENTIDOS VIALES  
2  
CARRILES CENTRALES  
4  
CARRILES LATERALES  
0  
ANCHO DE CARRILES  
3.5  
PAR VIAL  
NO  
RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
NO  
CICLOVÍA PROPUESTA  
SI  
LONGITUD DEL TRAMO (M.)  
1191.03263625

Nombre de la vialidad  
**Calle SIERRA EL CUERVO**  
IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
416 - 416'  
JERARQUÍA VIAL  
SECUNDARIA  
TRAMO DE SECCIÓN  
BOULEVARD JOSE FUENTES MARES A C. MOHAWK  
SECCIÓN ACTUAL  
37  
SECCIÓN PROPUESTA  
37  
SENTIDOS VIALES  
2  
CARRILES CENTRALES  
6

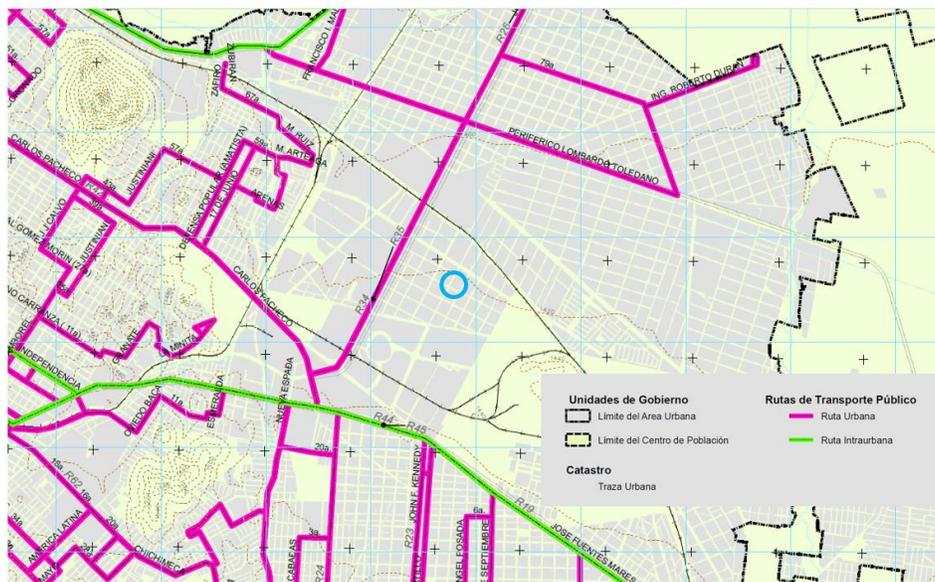
CARRILES LATERALES  
0  
ANCHO DE CARRILES  
3.5  
PAR VIAL  
NO  
RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
NO  
CICLOVÍA PROPUESTA  
NO  
LONGITUD DEL TRAMO (M.)  
1167.33151209

NOMBRE  
**Calle MOHAWK**  
(avenida Industrial Catorce)  
IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
13 - 13'  
JERARQUÍA VIAL  
PRIMARIA PROPUESTA  
TRAMO DE SECCIÓN  
BLVD. JOSE FUENTES MARES A PERIF. LOMBARDO TOLEDANO  
SECCIÓN PROPUESTA  
50  
SENTIDOS VIALES  
2  
CARRILES CENTRALES  
8  
CARRILES LATERALES  
0  
ANCHO DE CARRILES  
3.5  
PAR VIAL  
NO  
RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
NO  
CICLOVÍA PROPUESTA  
SI  
LONGITUD DEL TRAMO (M.)  
1815.99271062

## Transporte Público

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Este disminuye la contaminación ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias. Cercanas a los dos predios en estudio y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación transitan las siguientes rutas de transporte urbano: Ruta R34- denominada "Circunvalación II (Sube Zarco/Mirador-Salle) y la Ruta R35 Circunvalación II (Baja Zarco/Salle-Mirador).

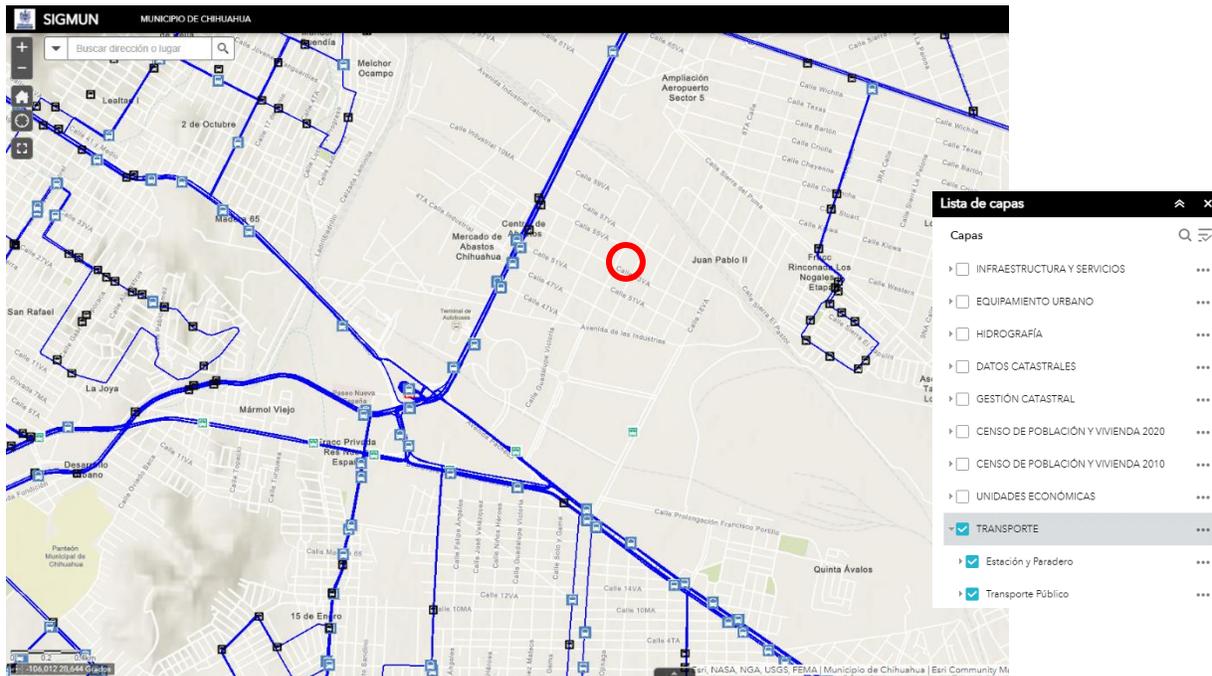
En relación al transporte Intraurbano, este se moviliza por el Boulevard José Fuentes Mares con las rutas R19 denominada Ruta 15 (Inverso), la ruta R44 conocida como Plan de Ayala (Inverso) además de la R45 nombrada Sarabia.



Fuente: Plano de Rutas de Transporte Público PDU2040.

 Dos predios en estudio

El transporte denominado Bowí y formalmente llamado Sistema de Transporte Ecológico Bowí, es un sistema de autobús de tránsito rápido (Bus Rapid Transit, en inglés) que presta servicio en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, México. Su planificación, construcción y operación está bajo control de la Dirección de Transporte del Gobierno del Estado de Chihuahua. Cuenta actualmente con una sola línea troncal, inaugurada el 24 de agosto de 2013, que recorre de Sur a Norte con 20.44 km. Este recorrido en su trayecto actúa como columna vertebral de norte a sur sobre la ciudad de Chihuahua, teniendo acceso al resto de los destinos urbanos de la ciudad.



Transporte público, estaciones y paraderos dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y sus colindancias.

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua

<https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>

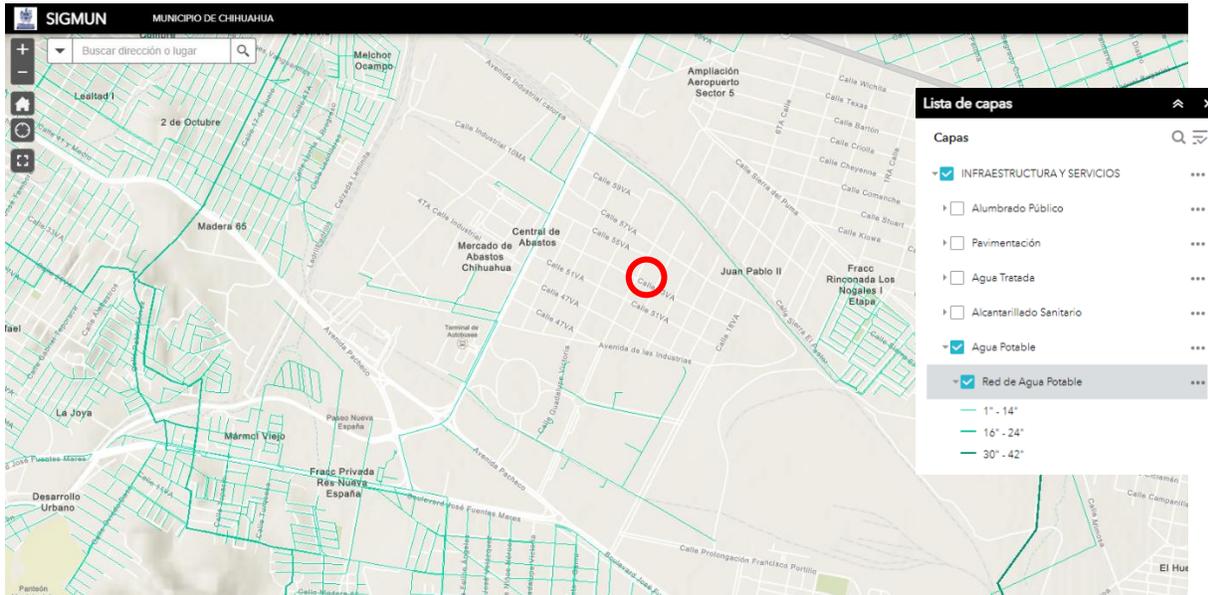
 Dos predios en estudio

### Infraestructura

Los servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y buena calidad de vida a sus habitantes son primordiales, la zona norte en cuanto a servicios de infraestructura se encuentra dotada en su totalidad.

### Agua Potable

La infraestructura de agua potable se encuentra disponible en prácticamente toda la zona urbana, sin embargo, en el ámbito espacial de validez de la modificación, esta infraestructura no se encuentra consolidada al 100%, pues en la totalidad de la colonia 1º de mayo. Los dos predios se abastecen para la operatividad del giro de Elaboración de Tarimas de Madera y almacenaje de Materiales Reciclables a través de un aljibe con capacidad de 14m3.

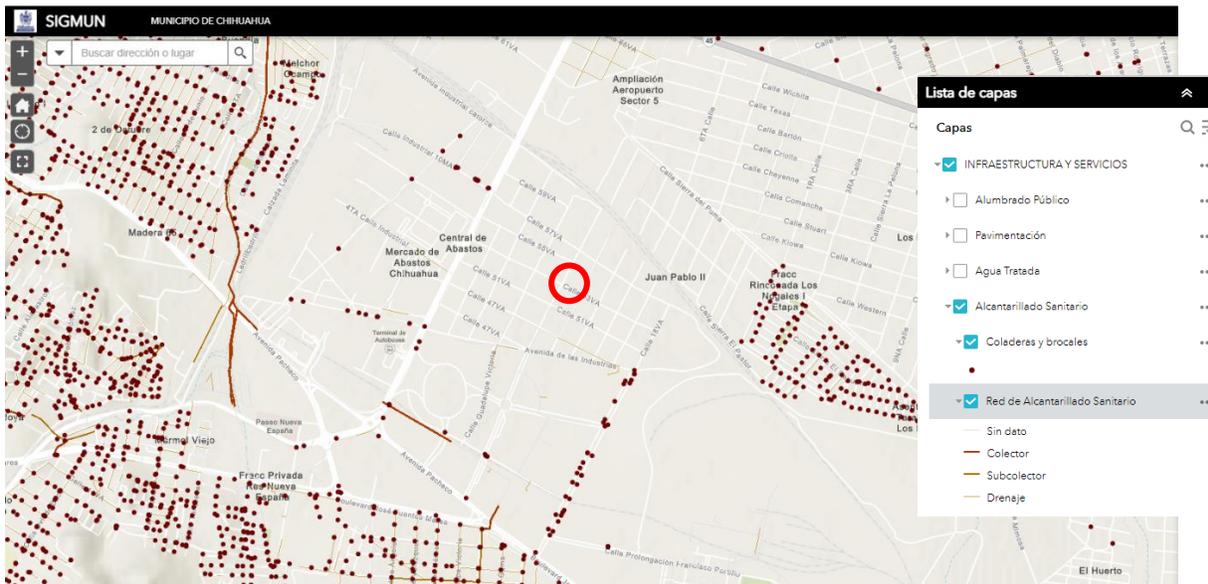


Red de Agua Potable. Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/>  
Sistemas de Información Geográfica Municipal 2021

○ Dos predios en estudio

### Drenaje Sanitario

Para el servicio de alcantarillado sanitario la zona circundante a los dos predios en estudio de igual manera este no se encuentra dotado. Los dos predios cuentan con una fosa séptica con capacidad de 10 m3 proporcionando con esta, la necesidad requerida para este servicio básico.



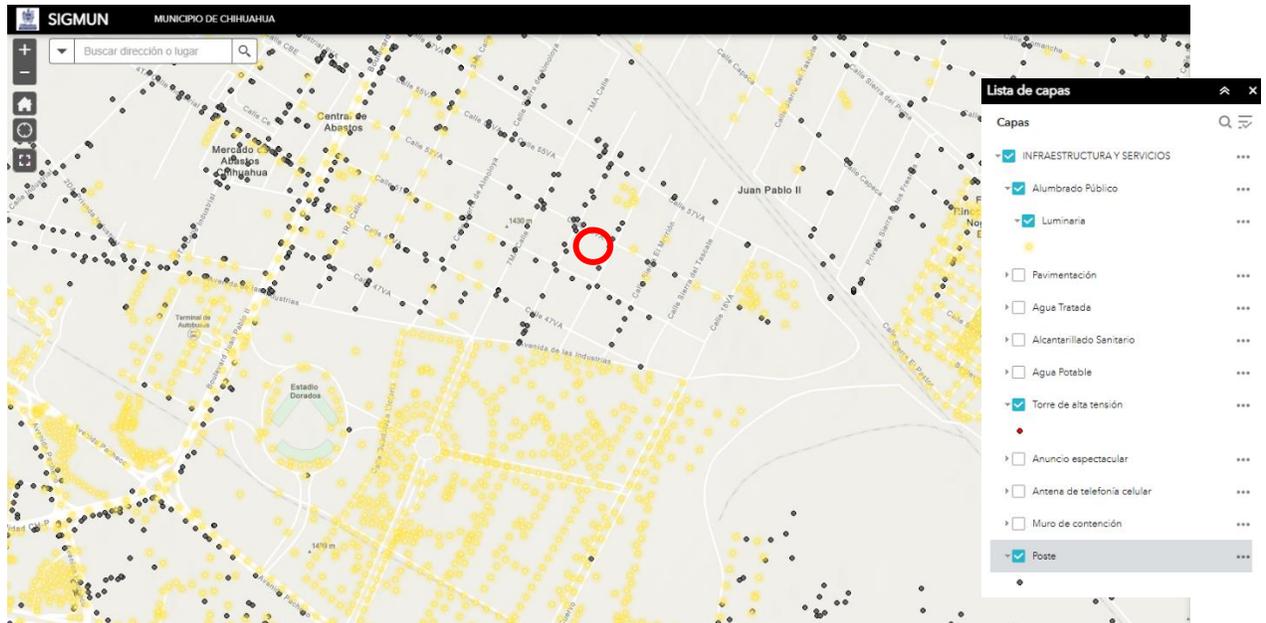
Red de Alcantarillado Sanitario

Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/>Sistemas de Información Geográfica Municipal 2022

○ Dos predios en estudio

### Energía Eléctrica

De similar manera, no existe la cobertura en su totalidad de la energía eléctrica para suministrar las edificaciones y la operatividad que se contemplan en la zona. Cercana a los dos predios a aproximadamente 200 metros de distancia al oriente, se ubica una línea alimentadora de alta tensión de 115 Kva., capaz de dar soporte a toda el área.



Alumbrado público (luminarias) y postes.

Fuente: [https://SIGMUN //geoportal.mpiochih.gob.mx/Sistemas de Información Geográfica Municipal 202](https://SIGMUN//geoportal.mpiochih.gob.mx/Sistemas%20de%20Informaci3n%20Geogr3fica%20Municipal%20202)

○ Dos predios en estudio



Infraestructura de líneas de transmisión de energía eléctrica  
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040. Tercera Actualización

○ Dos predios en estudio

## Predios Baldíos

Se consideran predios baldíos aquellos en que no existe ninguna construcción o aquellos donde la construcción existiere en estado ruinoso o de abandono. La existencia de los predios baldíos intra urbanos (es decir, en el área urbana “U”) genera una costosa expansión de la infraestructura, de los servicios y del equipamiento, así como el desaprovechamiento de los existentes, impidiendo la utilización racional y eficiente de las inversiones y el gasto público. Actualmente en la ciudad existe una superficie de alrededor de mil hectáreas en terrenos baldíos, fragmentadas en diferentes zonas de la ciudad.

Una de las características del ámbito espacial de validez de la modificación, particularmente en este tema, es la inmensa cantidad de terrenos en breña. Estos marcan de manera notoria la zona, estableciendo un problema para la sociedad y una mala imagen urbana, ya que en muchas ocasiones es utilizado como basurero, provocando enfermedades, la proliferación de animales, mala imagen urbana, etc., es utilizado como baño público, entre otras cosas, que afectan a los ciudadanos, por lo que es necesario impedir la existencia de estos terrenos.



Predios baldíos

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



Predios baldíos frente a los dos predios en estudio  
<https://www.google.com.mx/maps/>



Predios baldíos en la calle Sierra del Cuervo con vista al oriente  
<https://www.google.com.mx/maps/>



Predios baldíos en la calle 3ª con vista hacia el norte  
<https://www.google.com.mx/maps/>

## Riesgos y Vulnerabilidad

No se identifican líneas de transmisión eléctrica de alta tensión de forma colindante o cercana a los dos predios, sólo las instalaciones de media y baja tensión para el suministro de las diversas edificaciones del ámbito espacial de validez de la modificación. Lo anterior, define la inexistencia de impactos hacia la actividad propuesta en uso de suelo Mixto Intenso.

La estación de venta de combustible líquido (gasolinera) más cercana se localiza a una distancia radial de más de 500 metros, por lo que, de conformidad con la normatividad urbana aplicable, no constituye riesgo alguno.



Estación de gasolina ■

Dos predios en estudio ●

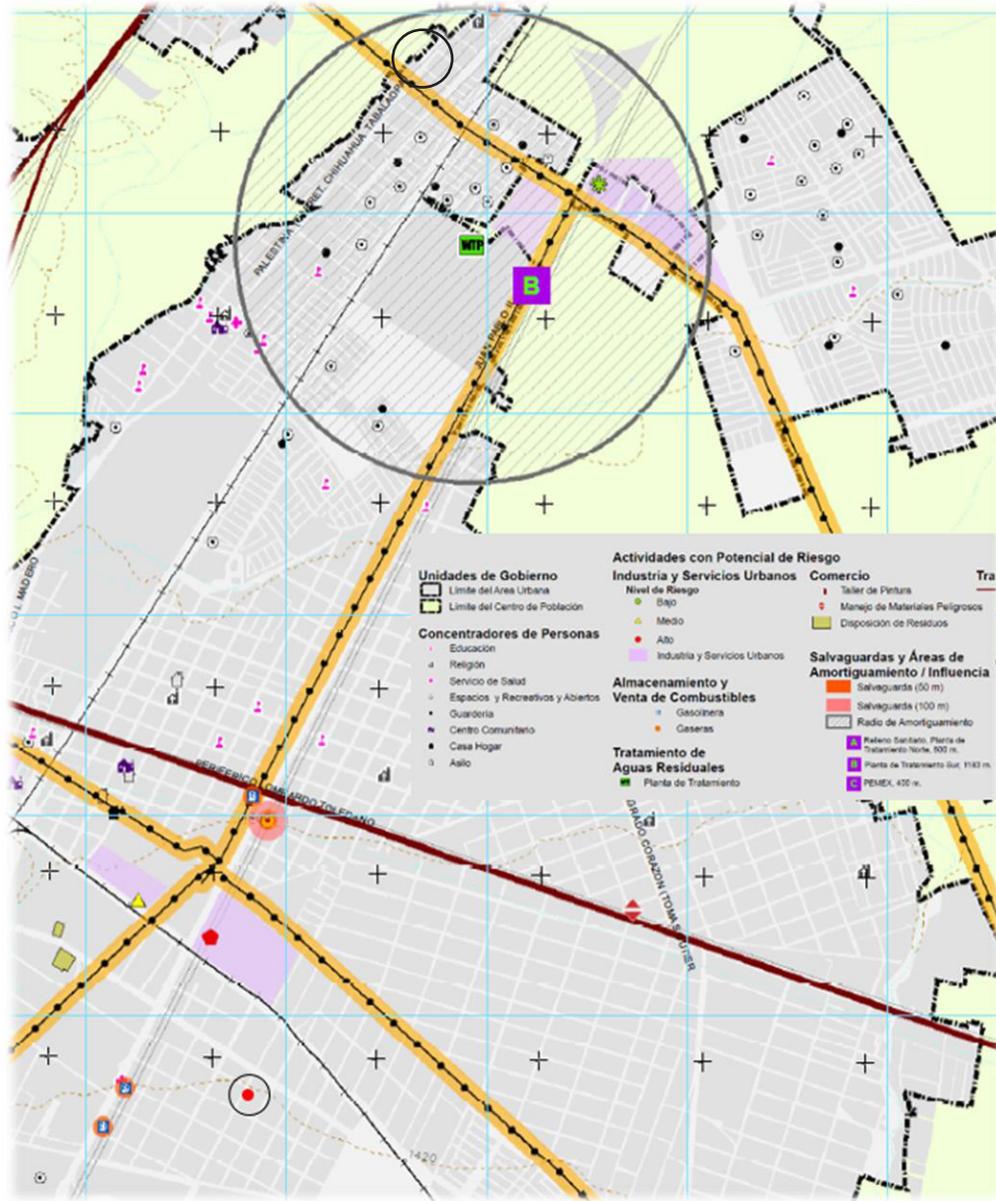
Fuente: DENU 2022, INEGI. Adecuación propia.

## Antropogénicos

Para este apartado, se menciona la existencia de dos gasoductos con trayectoria norte-sur. Uno de ellos a aproximadamente 750 metros hacia el poniente y el otro al norte de los dos predios en estudio con aproximadamente una distancia 1.3 kms de éstos.

De igual manera, se ubica la Planta Sur de Tratamiento de Aguas Residuales con una distancia aproximada de 4.0 kms al norte de los dos predios.

Siendo así, no se establecen riesgos para los dos predios en estudio.



● Ubicación de los dos predios en estudio.

Fuente: PDU 2040. Plano Riesgos Antropogénicos. Adecuación propia

## MARCO NORMATIVO

Congruencia con los instrumentos 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.

Plan Estatal De Desarrollo 2017-2021.

Este Plan 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 II 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.

- Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

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.

Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024.

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 cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Siendo los siguientes:

- Eje 1 Competitividad y Desarrollo
- Eje 2 Desarrollo Humano
- Eje 3 Seguridad
- Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Del eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente se desprenden entre otros los siguientes puntos:

Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de manera directa en el incremento de consumo de combustibles fósiles utilizados para el transporte y la prestación de los servicios públicos.

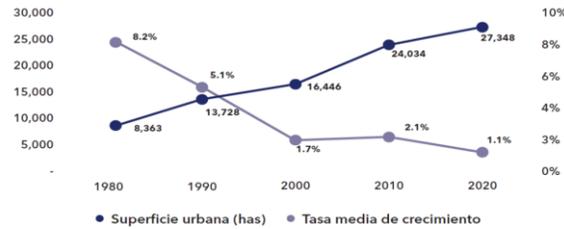
#### Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

La superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 13,728.25 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 27,348.03 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al ir decreciendo su porcentaje de crecimiento respecto a periodos quinquenales anteriores.

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010. El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

**SUPERFICIE URBANA Y TASA MEDIA DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA**



Fuente: Acuerdo N° 014/2022  
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

**TÍTULO**

Año	Supreficie urbana (has)	Tasa media de crecimiento	Incremento estimado (has)
1980	8,363	8.2%	
1990	13,728	5.1%	5,365
2000	16,446	1.7%	2,717
2010	22,034	2.1%	7,589
2020	27,348	1.1%	3,314

Fuente: Acuerdo N° 014/2022  
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Debido a la implementación de políticas de densificación se ha logrado disminuir en forma importante la diferencia en ritmo de crecimiento poblacional / urbano por lo que se requiere dar continuidad y reforzar las estrategias de densificación.

**INVENTARIO DE USOS DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1,000 m2	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m2	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m2 a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

Fuente: Acuerdo N° 014/2022  
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

## Vivienda

La tipología de vivienda mayoritaria edificada en la ciudad es de tipo unifamiliar, ya que del padrón total de viviendas particulares habitadas en el municipio que equivale a 300,573 unidades, un 98.5% es en dicha tipología. Los ejemplos de vivienda plurifamiliar son aún escasos en la ciudad, aunque en últimos periodos se han construido diversos desarrollos en dicha tipología los cuales se han enfocado a niveles socioeconómicos altos.

Se plantea necesario fortalecer los instrumentos normativos y administrativos en sentido del fomento a la densificación y convivencia de usos de suelo en esquemas mixtos de alta densidad.

### CLASE DE VIVIENDA HABITADA PARTICULAR EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Total	300,786	% del total
Casa única en el terreno	284,320	94.5%
Casa que comparte terreno con otra(s)	13,008	4.3%
Casa dúplex	1,175	0.4%
Departamento en edificio	940	0.3%
No especificado	642	0.2%
Vivienda en venedad o cuartería	484	0.2%
Local no construido para habitación	158	0.1%
Refugio	33	0%
Vivienda móvil	22	0%
Vivienda en cuarto de azotea de edificio	4	0%

Fuente: Acuerdo N° 014/2022  
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

## EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

### Fin

Ser un gobierno abierto, digital, visionario, transparente, con finanzas sanas y prestador de servicios públicos de calidad mediante la aplicación de metodologías de administración y evaluación de vanguardia que conlleven al aprovechamiento máximo de los recursos públicos.

### Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

### Propósito

El Gobierno Municipal de Chihuahua cuenta con lineamientos actualizados que facilitan la mejora regulatoria y la simplificación administrativa.

### Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

#### Actividades

4.1.3.1 Combatir el rezago y fomentar la entrega definitiva de los desarrollos habitacionales autorizados por el H. Ayuntamiento.

4.1.3.2 Garantizar la calidad de las obras de urbanización en los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento que sean susceptibles de recepción.

4.1.3.3 Implementar un sistema veraz y eficiente de consulta de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

### Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

#### Propósito

El municipio de Chihuahua cuenta con una visión de largo plazo para el desarrollo ordenado y sustentable de su crecimiento.

### Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

#### Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.

4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

4.10.1.6 Fomentar una adecuada señalización de nomenclatura en asentamientos populares de la ciudad.

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.8 Impartir talleres acerca de los beneficios de una señalización correcta en los predios.

4.10.1.9 Impulsar el establecimiento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos, entre otros.

#### Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 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 subcentros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

## 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.

## Políticas de Desarrollo

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo de la reserva, 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, policéntrica 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 empleos servidos 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.
- 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.

Objetivos particulares:

- Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).
- Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos
- Favorecer la oferta de usos habitacionales complementarios a los ya establecidos al centro de la ciudad.
- Aprovechar los predios subutilizados en favor de la densificación con posibilidades de áreas de comercio.
- Fomentar la fuente de trabajo.
- Aportar suelo versátil a la oferta de la zona.

Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. 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.

#### 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.

#### Distribución y Dosificación De Usos De Suelo.

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para los dos predios en estudio es Habitacional H60+, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional plurifamiliar y usos complementarios. El entorno inmediato a los dos predios base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, con usos habitacionales en densidad similar Habitacional H60+ viv/ha) , Comercio y Servicios, Equipamientos, Recreación y Deporte, Mixto Intenso, Microindustria e industria de bajo Impacto lo cual ha condicionado a la presentación de ésta solicitud de cambio de uso de suelo a uso de suelo Mixto Intenso (M3) para un alto aprovechamiento, por considerarse de interés sobre los dos predios, representando un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

Los usos presentes dentro del ámbito espacial de validez de la modificación son los siguientes:

- Habitacional H60+ viv/ha., en zona habitacional en el ámbito espacial de validez de la modificación.
- Mixto Intensos en cuantiosos lugares de la zona.
- Comercio y Servicios sobre las principales vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Equipamiento Urbano, en servicios variados de tipo vecinal y barrial diseminados en el área.
- Recreación y Deporte que corresponde a instalaciones deportivas de uso público y parques y jardines de carácter distrital y regional dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

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 apartados 16.2: “Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano”.

#### Vialidad.

En lo referente a la estructura vial, el ámbito espacial de validez de la modificación tiene una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, para ello el giro ya establecido en los dos predios con una antigüedad de 4 años, es operado en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

#### 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, debiera ser por cuenta del operador del giro establecido en los dos predios, bajo contrato de ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento. Sin embargo, esta zona específica donde se encuentran ubicados los dos predios en estudio, no cuenta con servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario, ni agua tratada.

#### Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua.

El Plan dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. 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.

#### Políticas de desarrollo urbano.

Para llevar a cabo las estrategias del Cambio de Uso de Suelo se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.
- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

#### Objetivos generales.

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

#### Objetivos particulares.

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.
- 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 industrial, comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

#### Zonificación secundaria.

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

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

Consolidación, densidad y mixtura.

Al efecto, como el recurso suelo es el máspreciado en el espacio ciudadano, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general.

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente. Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

Lineamientos para el desarrollo urbano.

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 es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de “hacer ciudad”:

1. Conformación de una estricta física compacta de la ciudad
2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana
3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las áreas que faltan de desarrollar o aquellas que deban volver a orientarse debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.

Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua.

#### Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

- I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos 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;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

Sección segunda de la zonificación.

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. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Usos y reservas.

La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad uso mixto

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO	
								METROS	PISOS					
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120 M2	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040. Adecuación propia.

### Mixto Intenso (M3)

Zona que puede integrar usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo.

No.	USOS	"M3", MIXTO INTENSO	
<b>XI</b>	<b>BODEGAS Y ALMACENES</b>		
1	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS PERECEDEROS	C	6,8
2	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS	C	6,8
3	DEPÓSITOS MÚLTIPLES DE MADERA, VEHÍCULOS Y DE MAQUINARIA	C	6,8
4	DEPÓSITOS DE BASURA, TRANSFERENCIA	X	
<b>XII</b>	<b>INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO</b>	X	
<b>XIII</b>	<b>INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</b>	X	
<b>XIV</b>	<b>MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO</b>	C	6,13
1	HERRERIA, BLOCKERA, TORNOS, CARPINTERIA, SOLDADURA	C	6,13
<b>XV</b>	<b>MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</b>	P	
<b>XVI</b>	<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>		
1	PARQUES, JARDINES Y AREAS DE RECARGA ACUIFERA	P	
<b>XVII</b>	<b>AGROPECUARIO</b>		
1	CULTIVOS DE GRANOS, ÁRBOLES FRUTALES, CULTIVOS MIXTOS Y VIVEROS	X	
2	POTREROS, CRIADEROS, GRANJAS, USOS PECUARIOS Y PISCICOLAS	X	
<b>XVIII</b>	<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>		
1	DESHUESADERO DE AUTOMÓVILES (YONQUES) Y MATERIALES RECICLABLES	C	6,13

Uso de suelo Mixto Intenso con giro Condicionado para Elaboración de Tarimas de Madera y Almacenamiento y Distribución de Plástico, Cartón, Papel, Metal (Chatarra)/ Materiales Reciclables.  
Tabla de compatibilidad. PDU 2040.

## Infraestructura

### Servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica

Se entiende por dotación el volumen de agua que considera el consumo de todos los servicios que se hacen por habitante por día. En otras palabras, la dotación es la cantidad de agua que se le asigna convencionalmente a cada habitante cada día para todos sus usos. Su unidad se expresa en (lt/hab/día). La cantidad promedio de consumo en las localidades urbanas del estado de Chihuahua se establece en 310 lts/hab/día.

El abasto de agua potable actualmente no es factible mediante la infraestructura hidráulica pues esta no existe en la totalidad del ámbito espacial de validez de la modificación.

El abastecimiento de agua potable y desalojo de aguas residuales son proporcionados a los dos predios por medio de un aljibe con capacidad de 14 m<sup>3</sup> y una fosa séptica con capacidad de 10 m<sup>3</sup>.

## ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo solicitar la modificación de la totalidad del uso de suelo actual Habitacional H60+ establecido para los dos predios base de este estudio.

El predio No. 1 con superficie de 1,501.86 m<sup>2</sup> y clave catastral 362-040-015, así como el predio No. 2 con superficie de 1,507.84 m<sup>2</sup> y clave catastral 362-040-014, solicitando el Cambio de Uso de Suelo actual a Mixto Intenso (M3), mismo que resulta congruente con los usos colindantes comerciales y habitacionales del ámbito espacial de validez de la modificación.

### Estrategia general

Una de las premisas fundamentales en la estructura urbana propuesta, dada la situación de los dos predios en estudio, es lograr una integración con la zona y el sector. La estructura urbana proyectada para los dos predios tiene como base de diseño los siguientes criterios de ordenación:

Crear un espacio urbano de usos Mixtos Intensos que por su escala se consolide con autonomía funcional y se reconozca como un agrupamiento social integrado por la complementariedad entre habitación, comercio, servicios, espacio público y ágil integración a la red vial.

Graduar el uso del suelo con base en el predominio Mixto Intenso, complementando con una serie de actividades comerciales, servicios, equipamiento; saturando los terrenos baldíos y redensificando zonas. Esto permitirá optimizar las áreas ya habitadas y tener economías de escala en la dotación de infraestructura.

### Estrategia de uso de suelo

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

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

En relación a esto, el desarrollo mixto intenso instalado (elaboración de tarimas de madera, y almacenamiento y distribución de materiales reciclables), contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente. Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de un sector de la ciudad poco favorecido con políticas vagas en este sentido.

#### Modelo de vialidad

La propuesta vial no modifica de manera alguna a la estructura actual, pues se basa en la integración del acceso principal de la empresa operante de usos mixtos, a través de la calle Sierra Lagartijas, generando la integración al resto de la trama vial de la ciudad, de conformidad a las secciones viales propuestas por el PDU 2040.

La generación de viajes, producto de la operatividad de la empresa desde hace 4 años aproximadamente, con este desarrollo de usos Mixtos Intensos en los dos predios base de este estudio urbano, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito, presenta capacidad y conectividad eficiente, demostrada con el tiempo de operatividad.

Se aprecia positiva la concentración de actividad comercial, servicios, así como de equipamiento, áreas verdes, vivienda unifamiliar, en la zona. Dicha situación representa un impacto positivo en cuanto a cobertura de servicios y atención de necesidades de abasto y equipamiento.

Es deseable el cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (M3) ya que se apega a las políticas establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, en cuanto a la densificación se refiere.

La propuesta consiste en favorecer en la consolidación a lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona. Los dos predios se encuentran cercanos a avenidas catalogadas como vialidades primarias, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a las rutas alimentadoras del transporte público.

La calle Sierra Lagartijas siendo la de acceso directo y dando frente a los dos predios en estudio, articula el tráfico vehicular en sentido poniente-oriental. El estado de conservación de la vialidad se puede catalogar de nula consolidación al no contar con banquetas ni pavimento de ningún tipo, al igual que el resto de las vialidades de la zona que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

Estrategia de infraestructura.

En el tema de infraestructura el sector no se encuentra dotado al 100% de la misma, sin consolidación total. Los dos predios no cuentan con infraestructura de servicios básicos con fines de ante la junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS) para el suministro de agua potable y drenaje sanitario.

En el tema de infraestructura el sector se encuentra con grandes deficiencias en su consolidación.

### Síntesis de la propuesta

La propuesta de este estudio de planeación urbana, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación, estriba en la solicitud de autorización del Cambio de Uso de la totalidad de la superficie de los dos predios, a uso de suelo Mixto Intenso (M3).

El frente de los dos predios base de este estudio, no cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, y baja consolidación de la energía eléctrica y el alumbrado público. El servicio de aseo urbano si existe en la zona, sin embargo, la operatividad del giro establecido actualmente y con 4 años de establecido, lleva su basura producto de la oficina administrativa al relleno sanitario de manera particular. Es una zona de muy baja consolidación en cuanto a infraestructura básica se refiere.

En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes, la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc. Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida y la eliminación de lotes baldíos.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo para los dos predios es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las vialidades públicas ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre vialidades colectoras y locales con corredores comerciales y de servicios de manera inmediata.

Así, no se modifica en manera alguna la estructura urbana y la solicitud se encuentra basada en el **Artículo 77 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento**

**Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Chihuahua (LAHOTDU), en el cual se estipula:**

**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. Lo cual es el caso de este estudio de planeación urbana.**

El predio en estudio al estar ubicado en una zona con la influencia inmediata de usos habitacionales, comerciales, equipamientos y usos mixtos en las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Mixto Intenso sobre la totalidad de los dos predios objeto de este estudio urbano, para quedar los dos predios con uso de suelo Mixto Intenso, cumpliendo con la normatividad y las leyes de la materia.

Los dos terrenos cuentan con una pendiente mínima que no sobrepasa el 5% permitiendo así la urbanización y la continuidad de la operatividad actual. Así mismo, los dos predios en estudio están constituidos por un suelo estable y adecuado para su operatividad.

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de Uso de Suelo de dos predios ubicados dentro de la zona urbanizable de la ciudad.

**La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Mixto Intenso (M3), expuesta, es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable, de conformidad a lo siguiente:**

- **No se modifica el Límite del Centro de Población,**
- **No se altera la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, y,**
- **No se afectan las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.**

El Municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por la industria como un conjunto de

empresas, así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.

La propuesta de este estudio urbano, a partir del diagnóstico de la zona de estudio estriba en la solicitud de autorización de Cambio de Usos de Suelo Mixto Intenso (M3).

Los dos predios no cuentan con los servicios de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario. Es una zona de baja consolidación en cuanto a infraestructura.

El acceso a los dos predios es sobre la calle Sierra Lagartijas y posteriormente su incorporación a vialidades locales.

Los dos predios, al estar ubicados en una zona con predominio de actividades enfocadas al comercio y los servicios, básicamente estriba en la adecuación de estos dos terrenos de propiedad privada a uso de suelo MIXTO INTENSO (M3), con el propósito de la continuación de operaciones de la empresa.

Las actividades realizadas en los dos predios son de elaboración de tarimas de madera además del almacenamiento y distribución de materiales reciclables (sin la existencia de procesos) con la finalidad del abastecimiento a las empresas que utilizan estos productos. Así toda la operatividad para esta actividad se lleva a cabo dentro de los dos predios con la actividad como uno solo, sin existir divisiones entre los dos predios.

### INSTRUMENTACIÓN

En este nivel se integran las acciones prioritarias a corto, mediano y largo plazo que se sugieren para que se logre cumplir con la estrategia planteada. Se identifican las participaciones y responsabilidades del sector público federal, estatal y municipal, como actores y copartícipes del desarrollo urbano.

Paralelamente a las tareas que deberán emprenderse en materia de administración urbana como la autorización de anteproyecto de fraccionamiento, proyecto ejecutivo, licencia de zonificación y uso de suelo, permiso de construcción, alineamiento y número oficial entre otros, es importante considerar aquellas acciones que son prioritarias para ir conformando la visión de esta parte de la ciudad.

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo de usos mixtos motivo de este estudio, así como las responsabilidades de su ejecución en tiempos de corto, mediano y largo plazo.

Federal	Estatal	Municipal	Promotor	Sociedad	ACCIONES A REALIZAR	PLAZOS		
						Corto	Mediano	Largo
					Autorización Estudio de Planeación DOS PREDIOS SIERRA LAGARTIJAS			
					Aportación de suelo			
					Estudios y proyectos (mercado; Proyecto arquitectónico).			
					Proyecto Ejecutivo			
					Trámites y licencias (Constancia de Zonificación, Resolución de Impacto Urbano y Ambiental, Licencia de Uso de Suelo, etc.)			

Fuente: Elaboración propia.

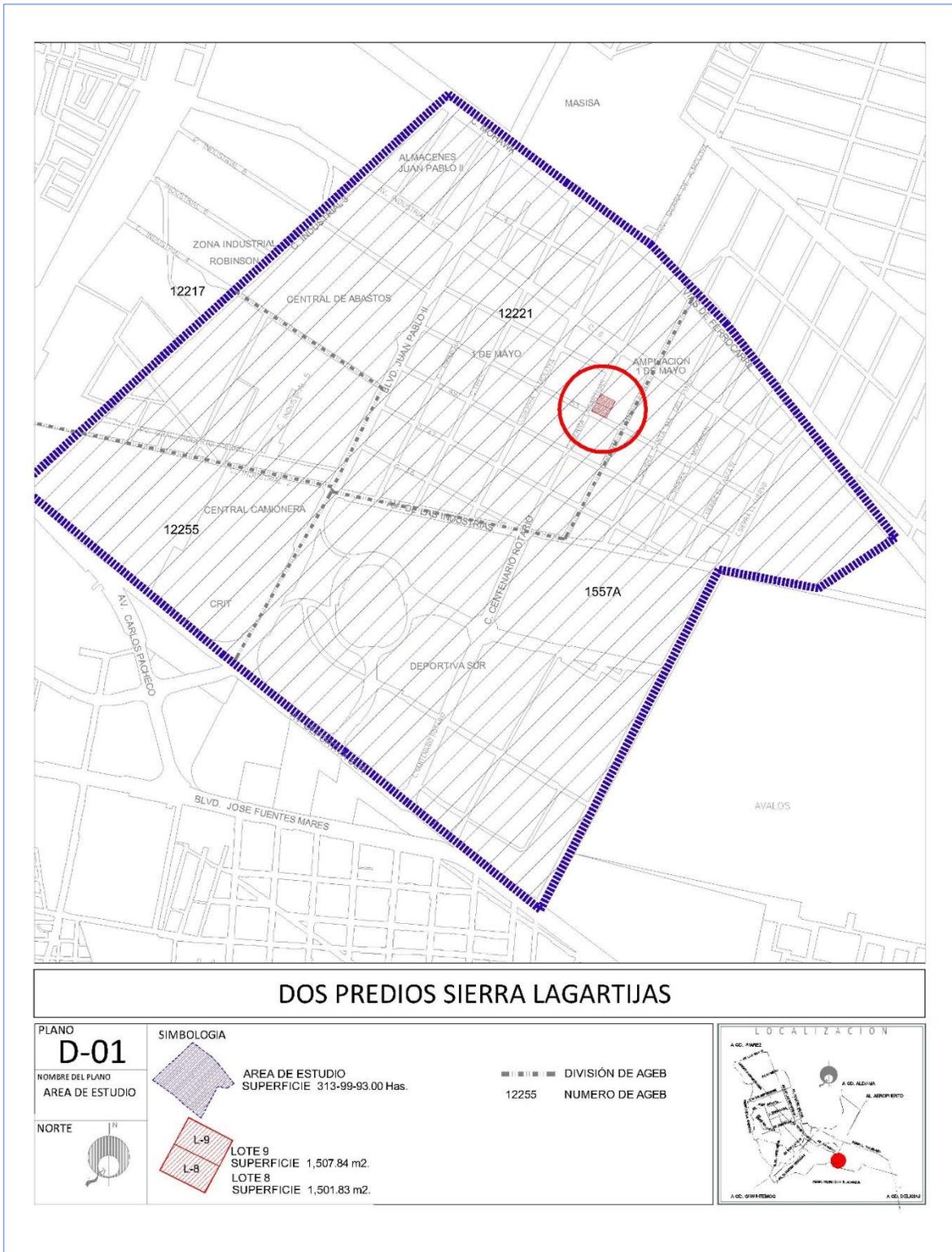
## ANEXO GRÁFICO

### Planos de diagnóstico

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

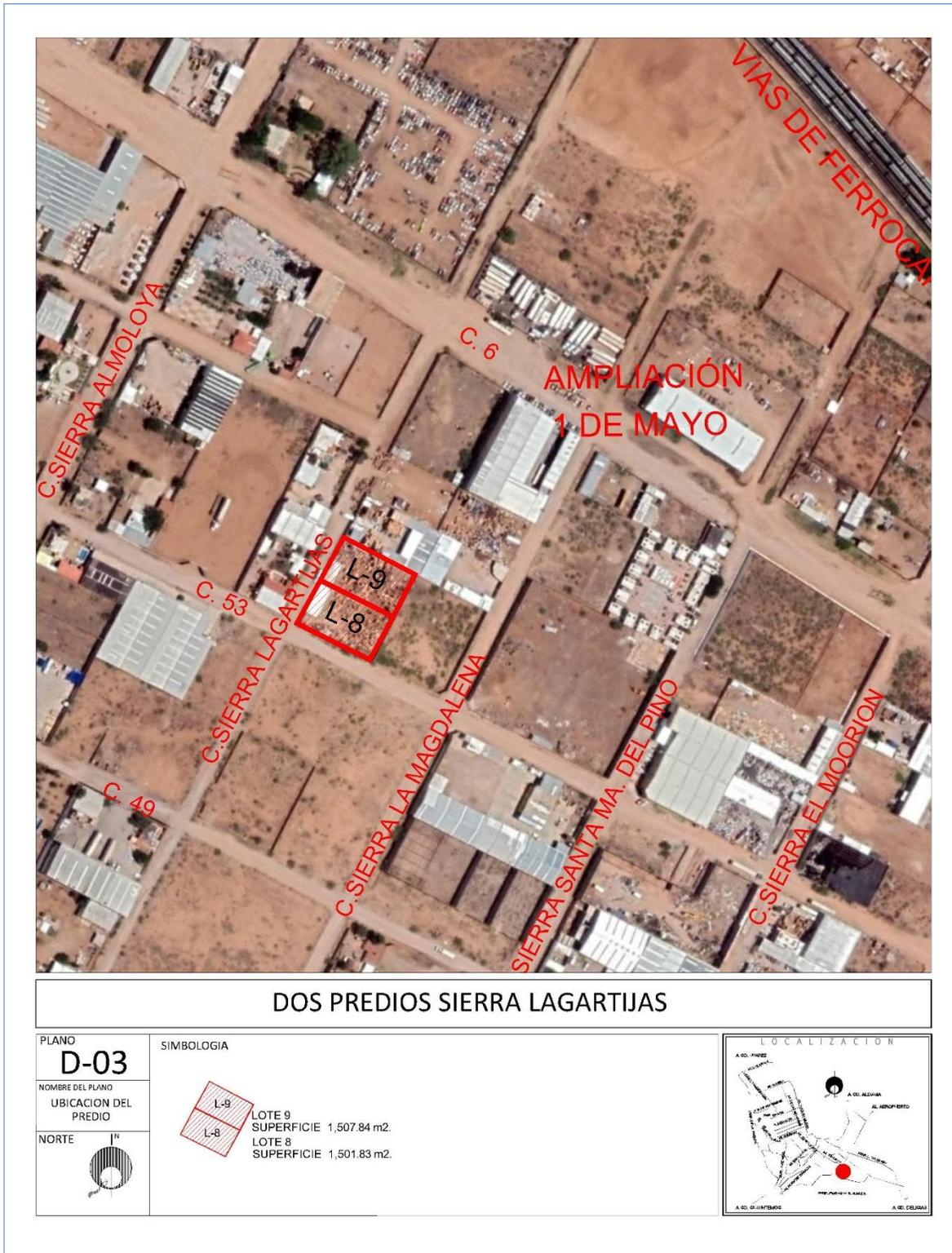
### Planos de estrategia

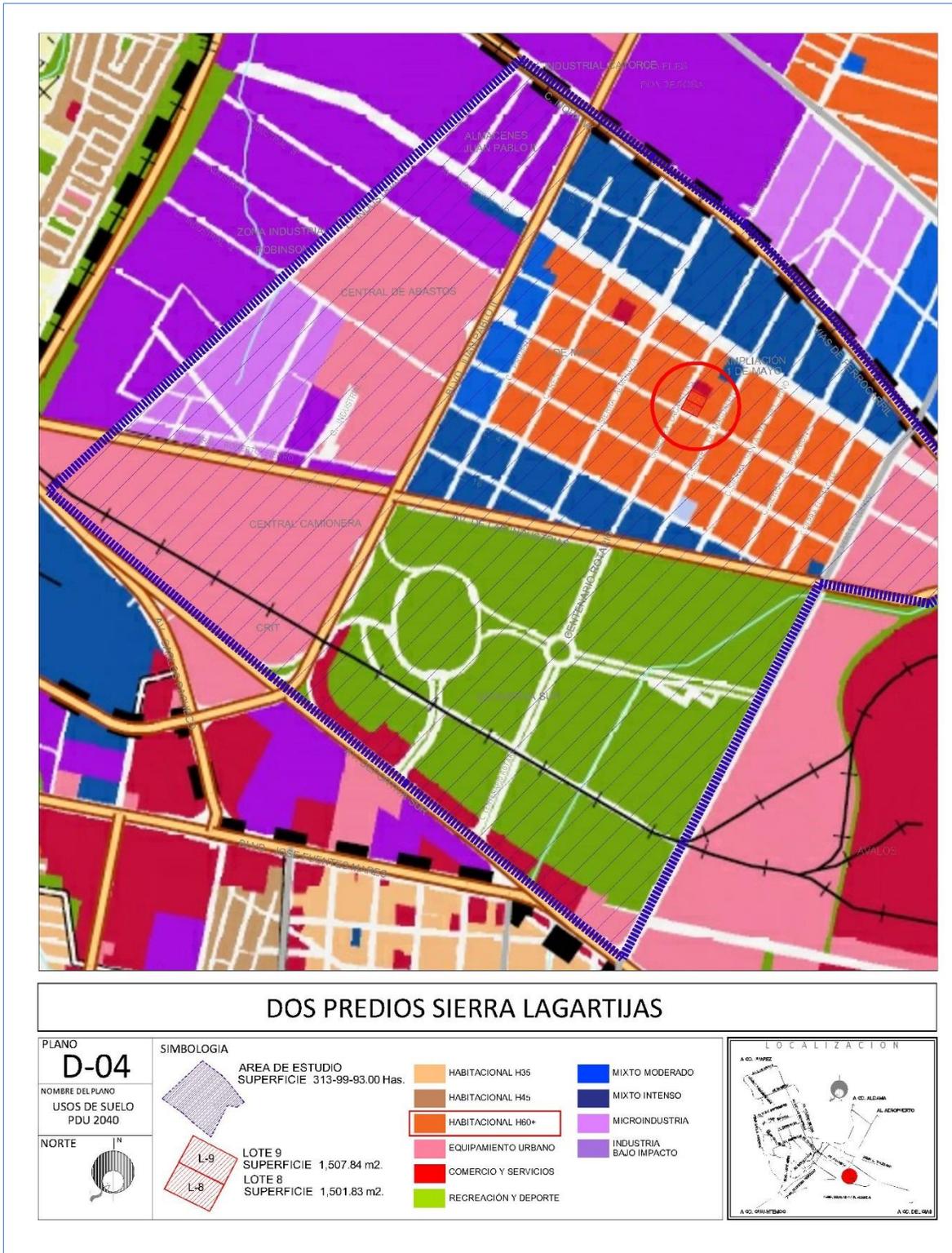
E 01	Estrategia
------	------------

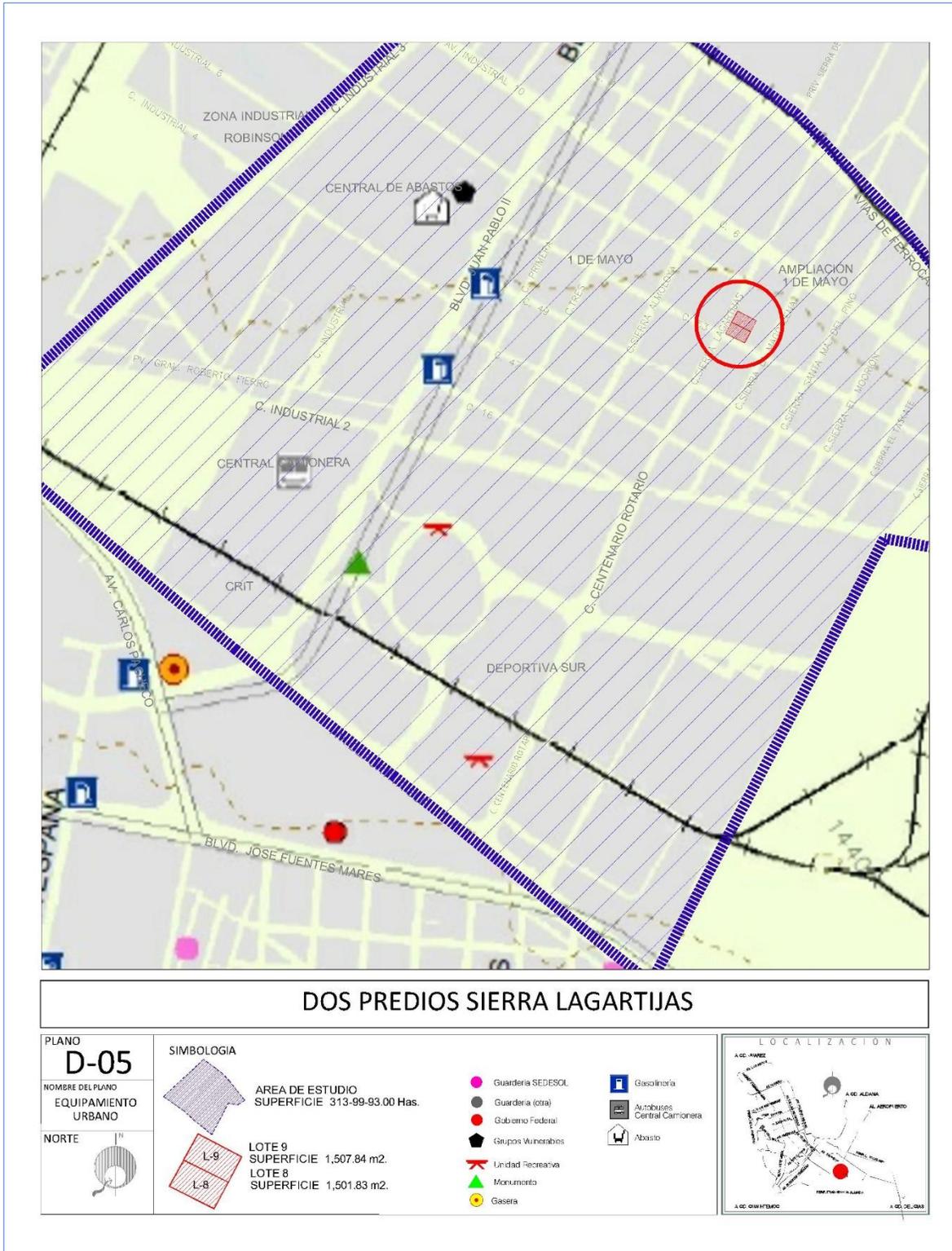


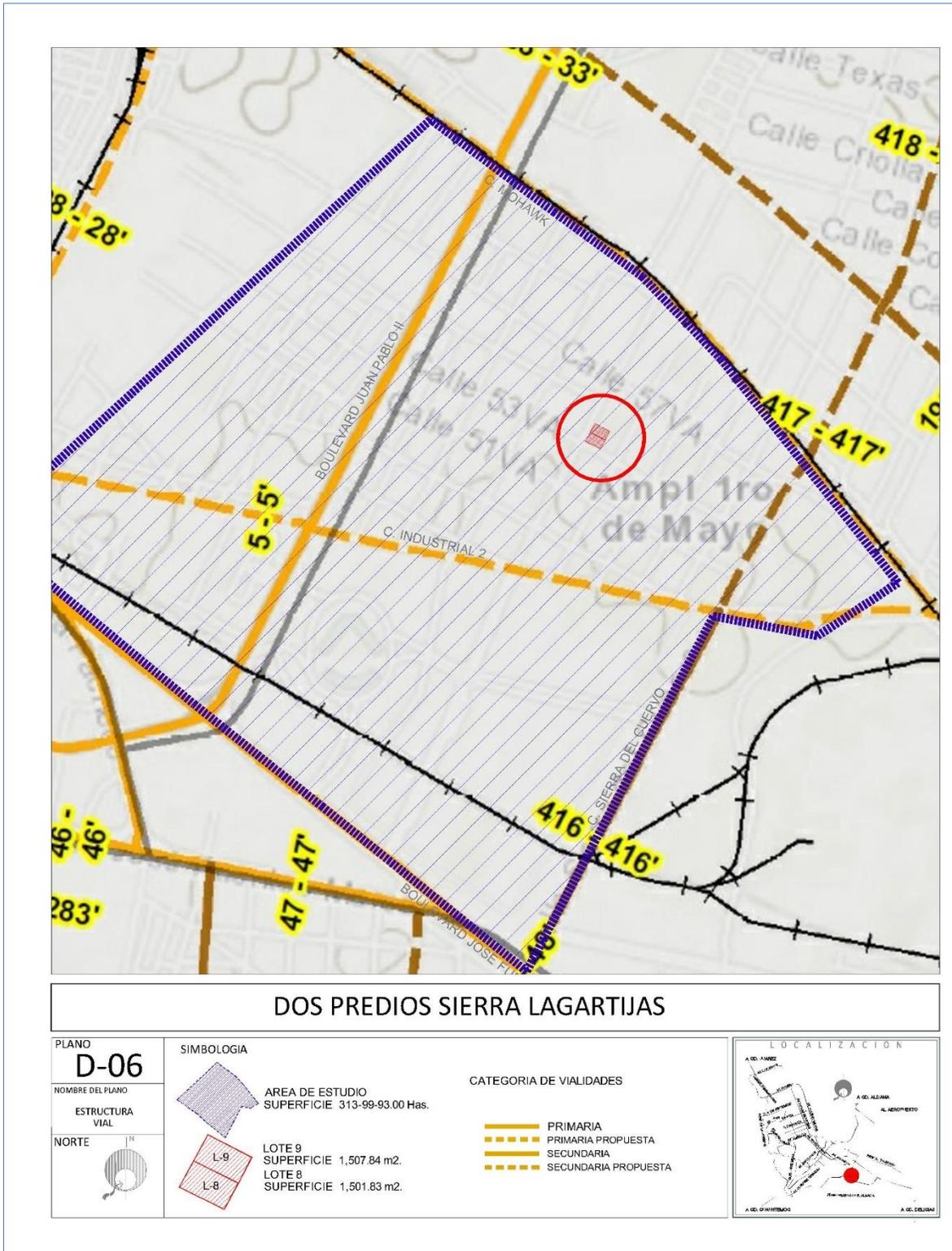




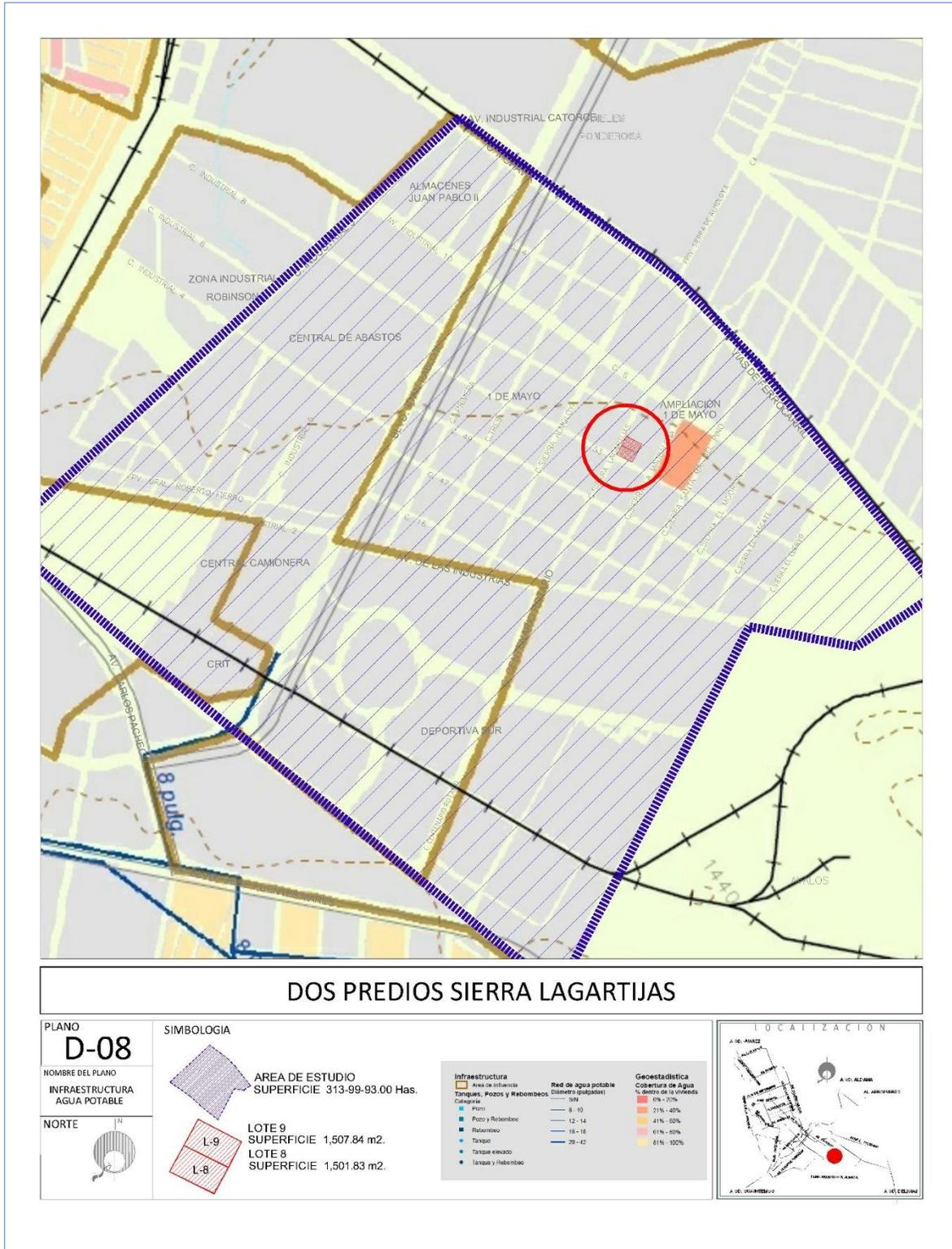


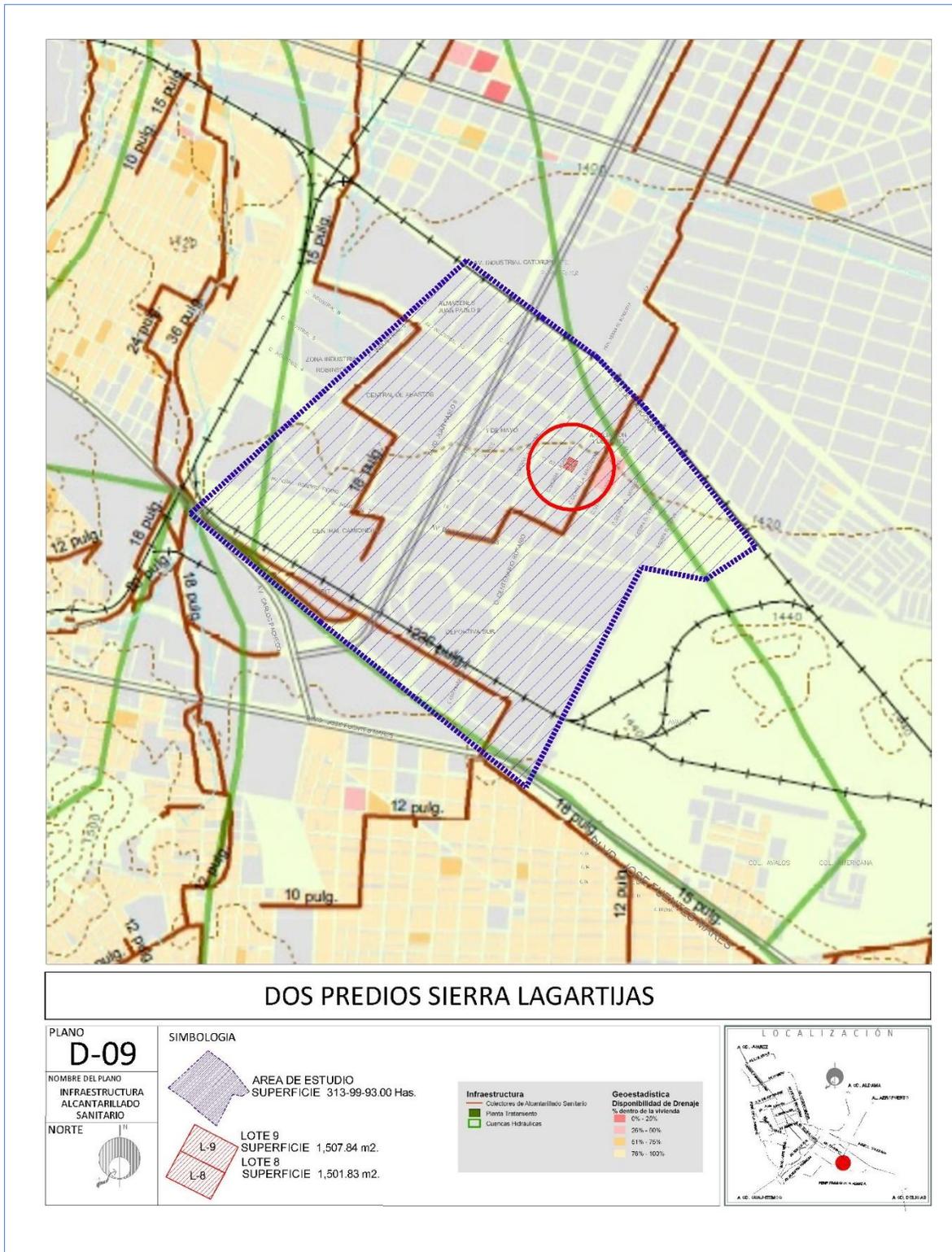


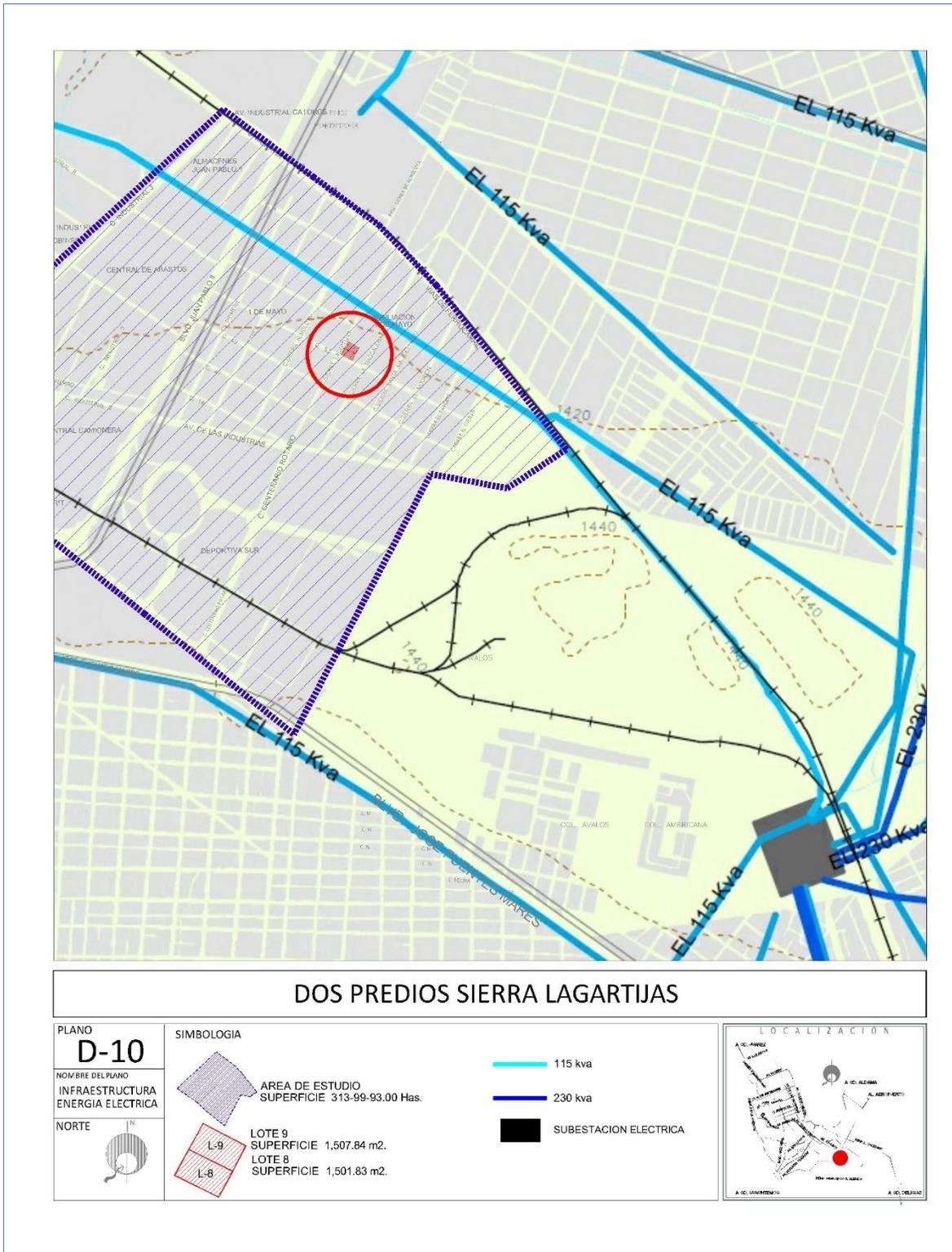














## BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

CHIHUAHUA MOVIL [www.implanchihuahua.gob.mx](http://www.implanchihuahua.gob.mx)

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2021) SIGMUN.  
<https://implanchihuahua.org/>

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua

**CRÉDITOS**

**Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza**

Presidente Municipal

**Arq. Adriana Díaz Negrete**

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

**Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**

Subdirector de Programación Urbana

**Pedio No. 1**

**Alejandra Thais Creel Gómez**

Propietaria y Promotora

**Pedio No. 2**

**Blanca María Gómez y Terrazas**

Propietaria y Promotora

**Arq. Ana Evelia Zamora Fierro**

Director Responsable en Urbanismo No. 08

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**