

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 15 de febrero de 2023.

**No. 13**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 275/2022**

**SIN TEXTO**

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

### **ACUERDO 275/2022**

**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 veintiséis de octubre del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Fuentes Mares 9404**", en el predio identificado como lote 1-A de la Manzana 82, ubicado en el Boulevard José Fuentes Mares número 9404 de la colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 655.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios (Tipo 2).

**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 veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

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

SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 20/2022

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 26 de octubre del año 2022, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por la C. Blanca Alicia de la Peña Márquez, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Fuentes Mares 9404", en el predio identificado como lote 1-A de la Manzana 82, ubicado en el Boulevard José Fuentes Mares número 9404 de la colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 655.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios (Tipo 2)...Al concluir la presentación del dictamen, lo 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, con diecinueve votos a favor y un voto en contra del Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. Blanca Alicia de la Peña Márquez, en su carácter de propietaria del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Fuentes Mares 9404", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1-A de la Manzana 82, ubicado en el Boulevard José Fuentes Mares número 9404 de la colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 655.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios (Tipo 2).

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

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

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

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

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"FUENTES MARES 9404"

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motiva del escrito presentado por la C. Blanca Alicia de la Peña Márquez, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Fuentes Mares 9404**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1-A de la Manzana 82, ubicado en el Boulevard José Fuentes Mares número 9404 de la Colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **655.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios (Tipo 2)** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 6 de diciembre del año 2021, presentado por la C. Blanca Alicia de la Peña Márquez, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Fuentes Mares 9404**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1-A de la Manzana 82, ubicado en el Boulevard José Fuentes Mares número 9404 de la Colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **655.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios (Tipo 2)**.

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Fuentes Mares 9404**", 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** del de fecha 6 de diciembre de 2021, presentada por la C. Blanca Alicia de la Peña Márquez, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre de la C. Blanca Alicia de la Peña Márquez, expedida por el Instituto Nacional Electoral;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 30,818** de fecha 24 de marzo de 2021, otorgada ante la Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notaria Pública número 26 en ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció, por una primera parte el señor Jaime Javier Garza Silva y la señora Ana Lilia García García, a quienes en lo sucesivo se les denominará como la parte vendedora y por una segunda parte, la señora Blanca Alicia de la Peña Márquez, a quien en lo sucesivo se le conocerá como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa, sobre el lote número 1-A de la Manzana 82, ubicado en Boulevard José Fuentes Mares número 9404 de la Colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 655.00 metros cuadrados, obrando bajo la inscripción **63** del Libro **6707** de la Sección Primera, con folio real **1172949** del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2022-429974**, expedido por Tesorería Municipal, con fecha 15 de septiembre de 2022;
6. **Certificado de pago por revisión 2021-456095** de fecha 23 de diciembre de 2021, expedido por Tesorería Municipal;
7. **Copia del oficio DASDDU/004/2022** de fecha 07 de enero de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico de procedencia al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 051/2022** de fecha 10 de febrero del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual remite observaciones técnicas para que estén en consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
9. **Copia simple del oficio DASDDU/185/2022** de fecha 20 de abril de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicitó al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana, solicitando se especifique si el estudio es procedente o no procedente;
10. **Oficio 151/2022** de fecha 26 de abril de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
11. **Oficio DASDDU/042/2022** de fecha 4 de febrero 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 en la Colonia Villa Juárez;
12. **Copia simple del oficio SOC/053/2022** de fecha 16 de febrero del 2022, emitido por la Subdirección de Organización Ciudadana, de la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no hay comités de vecinos en la Colonia Villa Juárez;

13. **Oficio DASDDU/077/2022** de fecha 28 de febrero del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del Estudio de Planeación;
14. **Oficio SJ/0240/2022** de fecha 17 de marzo de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del edicto del Estudio de Planeación;
15. **Copia del Acta de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 5 de mayo de 2022, encontrándose 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;
16. **Oficio DASDDU/236/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 29 de septiembre del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios (Tipo 2);

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/236/2022 de fecha 29 de septiembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 14 celebrada el día 5 de mayo del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

### **CONSIDERANDO**

Esta Comisión, así como la Subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 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, 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 "Fuentes Mares 9404", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1-A de la Manzana 82, ubicado en el Boulevard José Fuentes Mares número 9404 de la Colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 655.00 metros cuadrados, 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 fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### DICTAMEN

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por la C. Blanca Alicia de la Peña Márquez, en su carácter de propietaria del predio.

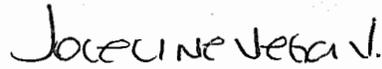
**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Fuentes Mares 9404**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1-A de la Manzana 82, ubicado en el Boulevard José Fuentes Mares número 9404 de la Colonia Villa Juárez de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 655.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios (Tipo 2)**.

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

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

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de Ciénega de Ortiz, a los 26 días del mes de octubre del año 2022.

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



**JOCELINE VEGA VARGAS  
REGIDORA PRESIDENTA**



**ISSAC DÍAZ GURROLA  
REGIDOR SECRETARIO**



**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ  
REGIDOR VOCAL**



**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA  
REGIDORA VOCAL**



**NADIA HANOI AGUILAR GIL  
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. BLANCA ALICIA DE LA PEÑA MÁRQUEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "FUENTES MARES 9404", EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 1-A, DE LA MANZANA 82, UBICADO EN EL BOULEVARD JOSÉ FUENTES MARES NÚMERO 9404 DE LA COLONIA VILLA JUÁREZ DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 655.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A COMERCIO Y SERVICIOS (TIPO 2).

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO No. DASDDU/236/2022**  
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 29 de septiembre 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, por el C. Blanca Alicia De La Peña Márquez en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 1-A, manzana 82, ubicado en el Boulevard José Fuentes Mares No. 9404, de la Colonia Villa Juárez de esta ciudad, con una superficie de **655.00** m<sup>2</sup>., clave catastral 336-003-009; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado; **“Fuentes Mares 9404”** 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 H35 a Comercio y Servicios (Tipo 2)** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización.

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 004/2022 de fecha 07 de enero de 2022 y oficio No. DASDDU 185/2022 de fecha 20 de abril de 2022** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Fuentes Mares 9404”**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficios No. 051/2022 de fecha 10 de febrero de 2022 y No. 151/2022 de fecha 26 de abril de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Fuentes Mares 9404”**.

Oficio **No. DASDDU/042/2022 de fecha 04 de febrero 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 constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. SOC/053/2022 de fecha 16 de febrero de 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 077/2022 de fecha 28 de febrero de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, 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-0240/2022 de fecha 17 de marzo 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 **"Fuentes Mares 9404"** fue presentado en la **Décimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **5 de mayo 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 H35 a Comercio y Servicios (Tipo2)**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario del predio.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario
4. Oficio No. DASDDU 004/2022 de fecha 07 de enero de 2022 y oficio DASDDU/185/2022 de fecha 20 de abril de 2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficios No. 051/2022 de fecha 10 de febrero de 2022 y No. 151/2022 de fecha 26 de abril de 2022 el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/042/2022 de fecha 04 de febrero 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/053/2022 de fecha 16 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/077/2022 de fecha 28 de febrero 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-0240/2022 de fecha 17 de marzo 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 Décimo Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 5 de mayo de 2022.

11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Fuentes Mares 9404".
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 del trámite.
14. Copia simple del comprobante del predial.

**ATENTAMENTE**  
**Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultados  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
DIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA

**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA  
EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,  
CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 109 DEL REGLAMENTO  
INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

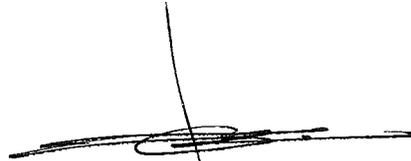
## ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

---

### FUENTES MARES 9404

PROMOTOR:

BLANCA ALICIA DE LA PEÑA MARQUEZ



CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

CLAVE DE ESTUDIO: 2021-26 CUS FUENTES MARES 9404  
DICIEMBRE 2021

**INDICE**

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

VI.	ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO .....	
1.	Vivienda .....	
2.	Comercio Y Servicios .....	
3.	Equipamiento .....	
4.	Industria .....	
5.	Predios Baldíos Y Reserva Territorial .....	
6.	Estructura Vial .....	
a)	Blvd. José Fuentes Mares (secciones 47A – 47A' y 48A – 48A') .....	
b)	Blvd. Juan Pablo II (sección 33A -33A') .....	
c)	Av. Carlos Pacheco (sección 55A – 55A') .....	
d)	Vialidad Ch-P (sección 111 – 111') .....	
e)	Av. Nueva España (sección 284A – 284A') .....	
f)	Calle 16 de Septiembre (sección 100 A – 100 A') .....	
g)	Calle 15ª (sección 161A - 161A') .....	
h)	Calle Francisco Portillo (sección 395 – 395') .....	
i)	Calle Adolfo López Mateos (sección 396 – 396') .....	
j)	Calle Francisco Villa .....	
k)	Calle 3ª (sección 397A – 397A') .....	
l)	Calle 11ª (secciones 398A – 398A' y 399A – 399A') .....	
m)	Calle 10ª .....	
7.	Transporte Público .....	
8.	Infraestructura .....	
a)	Infraestructura de Agua Potable .....	
b)	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario .....	
c)	Infraestructura de Drenaje Pluvial .....	
d)	Infraestructura Eléctrica .....	
9.	Riesgos Y Vulnerabilidad .....	
a)	Geológicos .....	
b)	Hidrometeorológicos .....	
c)	Antropogénicos .....	
VII.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO .....	
<b>F.</b>	<b>NORMATIVO .....</b>	
I.	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN .....	
1.	Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024 .....	
2.	Plan Estatal De Desarrollo 2017-2021 .....	
3.	Plan Municipal De Desarrollo 2018-2021 .....	
4.	Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040 .....	
a)	Objetivos .....	
b)	Políticas de Desarrollo .....	
c)	Usos de Suelo .....	
II.	OBJETIVOS GENERALES .....	
III.	OBJETIVOS PARTICULARES .....	
IV.	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN .....	
1.	Normatividad Sedesol .....	
a)	Sistema Normativo de Equipamiento Urbano .....	
b)	Manual de Diseño Geométrico de Vialidades .....	
2.	Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano .....	
3.	Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente .....	
4.	Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano .....	
5.	Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua .....	
a)	Gestión Ambiental .....	
b)	Política Ambiental .....	
c)	Política Ambiental .....	

- d) Ordenamiento Ecológico.....
- e) Criterios Ecológicos.....
- f) Impacto Ambiental.....
- 6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua.....
- 7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040. ....
- a) Lineamientos PDU 2040.....
- b) Estructura Urbana.....
- c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.....
- d) Vialidad.....
- e) Infraestructura.....
- f) Usos, Reservas y Destinos.....
- G. ESTRATEGIA URBANA.....**
- I. ESTRATEGIA GENERAL.....
- II. ESTRATEGIA PARTICULAR.....
- 1. Modelo De Desarrollo.....
- 2. Enfoque Inmobiliario.....
- 3. Formación De Núcleos De Actividad.....
- 4. Políticas De Desarrollo.....
- a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.....
- b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.....
- c) La Protección Ambiental.....
- d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.....
- 5. Zonificación Secundaria.....
- 6. Infraestructura.....
- a) Agua Potable y Drenaje Sanitario.....
- b) Energía Eléctrica.....
- c) Drenaje Pluvial.....
- 7. Movilidad.....
- a) Blvd. José Fuentes Mares (secciones 47 – 47' y 48 – 48').....
- b) Blvd. Juan Pablo II (sección 33 – 33').....
- c) Av. Carlos Pacheco (sección 56 – 56').....
- d) Prolongación de Vialidad Ch- P (sección 28 – 28').....
- e) Av. Nueva España (sección 284 – 284').....
- f) Par Vial C. 16 de Septiembre / C. 5 de Mayo (sección 100 – 100').....
- g) Av. Industrial 2 (sección 5 – 5').....
- h) C. Sierra El Cuervo (sección 416 – 416').....
- i) C. 15ª (sección 161 – 161').....
- j) Par Vial C. 3ª / C. 11ª (secciones 397 – 397', 398 – 398' y 399 399').....
- III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....
- H. INSTRUMENTAL.....**
- I. CORRESPONSABILIDAD.....
- I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....**
- J. BIBLIOGRAFÍA.....**
- K. CRÉDITOS.....**
- L. ANEXOS.....**

## A. ANTECEDENTES

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

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

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

El predio en análisis se constituye como un vacío urbano al interior de la Colonia Villa Juárez en la zona suroriente de la ciudad. A lo largo del tiempo, la colonia y el sector en que se ubica se han venido desarrollando con usos habitacionales y ha consolidado usos comerciales conformando zonas de usos mixtos que plantean la convivencia funcional entre diversos aprovechamientos del suelo y para el caso que nos ocupa, se promueve el cambio de uso de suelo sobre un predio urbano baldío promovido por Blanca Alicia De La Peña Márquez el cual actualmente cuenta con uso habitacional con densidad H35. El cambio de uso se promueve en modalidad de Comercio y Servicios Tipo 2 que tiende a consolidar mayor potencial productivo y económico en la zona, en particular del corredor de la Av. Fuentes Mares del cual forma parte.

## I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

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

Una de las estrategias que ofrece el sistema urbano estatal, es la de concentrar y promover ante inversionistas privados la realización de grandes proyectos urbanos que permitan alcanzar una mejor cobertura y una mayor calidad en los servicios, dando un mejor soporte a los programas de desarrollo económico.

Es debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna, motor del desarrollo económico del Estado, que se debe prever su crecimiento armónico, tanto física como económica y socialmente, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazos, que vele por el interés y bienestar públicos.

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

El suroriente de la Ciudad se ha desarrollado a partir de la incorporación del suelo ejidal al desarrollo urbano, este proceso ha sido paulatino y ha promovido su asentamiento como vivienda de autoconstrucción progresiva, esto ha generado una amplia diversidad en la tipología de vivienda así como de morfología de los predios, dentro de los cuales se pueden encontrar predios de medianas y amplias dimensiones con mayor potencial al desarrollo de proyectos inmobiliarios al interior de las zonas habitacionales, así como comerciales a lo largo de los corredores que conforman la red vial jerárquica de la zona.

El Subcentro Sur, así como los corredores del Periférico R. Almada y la Boulevard José Fuentes Mares junto con corredores colectores perpendiculares a ellos generan un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas que complementarias, las cuales a su vez ha generado que sea atractiva la diversificación orientada al desarrollo habitacional. El aprovechamiento de predios subutilizados con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos mixtos, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servicios inmediatos, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo económico en beneficio de nuestra ciudad.

## B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Blanca Alicia De la Peña Márquez, que pretende desarrollar un proyecto tendiente al giro de bodegas de artículos no perecederos sobre un predio baldío de su propiedad adecuando y puntualizando su uso y aprovechamiento del suelo que le permite en marco de planeación actual aplicable, con el propósito de integrar un proyecto urbano integralmente conceptualizado, complementario a las necesidades de la zona y accesible al entorno comercial y habitacional que sustenta el desarrollo de la actividad en dicha localización. Lo anterior para obtener los permisos necesarios para el desarrollo de un proyecto un proyecto urbano mediante los criterios estratégicos que emanen del presente instrumento; y en congruencia con las políticas de aprovechamiento de intensificación del aprovechamiento de predios para la consolidación de una ciudad compacta, integrada, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H35 establecido dentro del PDU 2040 a Comercio y Servicios Tipo 2 que le permita albergar actividades económicas en el sector terciario y complementarias planteadas en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, la accesibilidad de la zona y el impulso económico propio del corredor al cual es próximo.

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

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

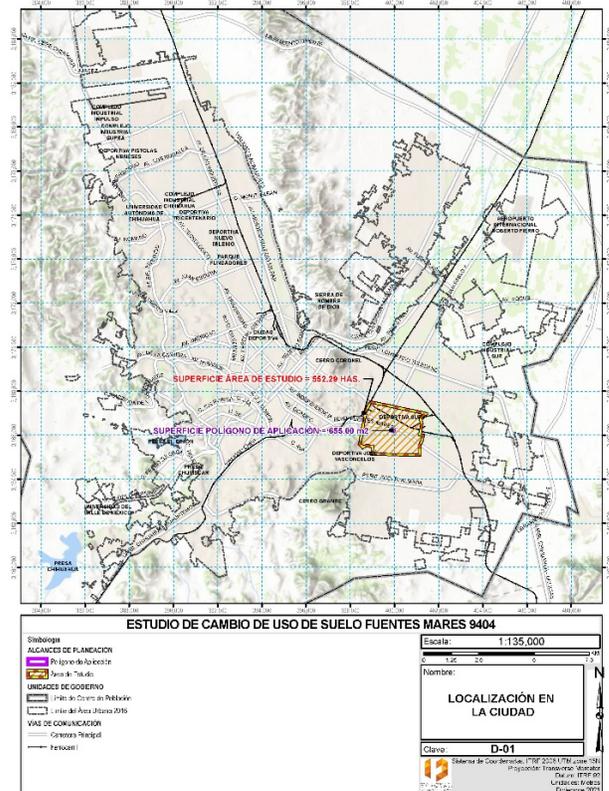


Fig. 1 Localización en la ciudad. <sup>1</sup>

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

## C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

### I. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II. ÁMBITO FEDERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Ley De Planeación<sup>3</sup>

La Ley de Planeación tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

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

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

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### III. ÁMBITO ESTATAL

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

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

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

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

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

“I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

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

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

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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

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

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

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

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

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

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

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

II. las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática,

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

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

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

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

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

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

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

### I. A Nivel Estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.

b) Los Programas de Mediano Plazo:

- Sectoriales

- Regionales

- Especiales

- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.

d) El Convenio Único de Desarrollo.

e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

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

### II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

b) Los Programas Operativos Anuales.

c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

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

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

### I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

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

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

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

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

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

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

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

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

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

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

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

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

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

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

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

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

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

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

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

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

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

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

expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Derecho a la ciudad.- Garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.

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

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

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

VI. Productividad y eficiencia.- Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de conectividad y estructura vial para una movilidad universal; energía y comunicaciones; creación y mantenimiento de infraestructura productiva, así como equipamientos y servicios públicos de calidad. Asimismo, maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

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

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

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

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

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

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.
- II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente.
- III. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución o existan cambios en los aspectos financieros y sociales que los vuelva irrealizables.
- IV. Sobrevenga otra causa de orden o de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.

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

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

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

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

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

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

- I. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en la presente Ley, en congruencia con los que, en su caso, haya formulado la Federación.
- III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente,

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

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

XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

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

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

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

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

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

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

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

I. Establecer la forma de operación y funcionamiento de los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua;

II. Promover la cultura institucional para la igualdad laboral entre mujeres y hombres;

III. Establecer las bases normativas para la transversalización de la perspectiva de género en los planes, políticas y acciones del Ayuntamiento;

IV. Impulsar la igualdad sustantiva y no discriminación al interior como al exterior del Ayuntamiento;

V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;

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

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;

B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;

D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;

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

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

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

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

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

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

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

VI. Derogada;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Quienes el propio Consejo determine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### IV. ÁMBITO MUNICIPAL

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

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

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

c) La utilización de la vía pública;

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Entre otros).

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

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

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

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

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

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

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

(Entre otras).

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

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

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

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

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

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

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

Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## D. ALCANCES

### I. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización para un vacío intraurbano que es Habitacional con Densidad H35 a Comercio y Servicios Tipo 2 de acuerdo al proceso establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a las modificaciones menores a los planes municipales de desarrollo urbano, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, que le permitan albergar un nuevo uso de suelo en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio del corredor de Av. Fuentes Mares colindante y la actividad comercial, de servicios y microindustrial prevaeciente en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

### II. ALCANCE LEGAL

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

### III. ALCANCE TERRITORIAL

#### 1. Definición Del Área De Estudio

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

Asimismo, su ubicación dentro de la mancha urbana en una zona en proceso de consolidación mediante la construcción y habilitación de diversos desarrollos habitacionales, comerciales e industriales de nueva creación; condicionan a realizar adicionalmente el análisis

prospectivo de dichos usos ya consolidados o en proceso para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre el predio objeto del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea recta al norte definida por trayectoria de C. Industrial Dos; al oriente por línea quebrada conformada por trayectoria de camino perimetral a Planta Ávalos, C. Francisco Portillo y C. 16 de Septiembre; al sur con línea quebrada sobre trayectoria de Calle Tercera, Av. Nueva España, Calle Décima y C. Rosaura Zapata; y al poniente en línea quebrada conformada por ladera de área cerril, Privada Esmeralda y derecho de vía de ferrocarril Ch - P; para conformar un polígono con una con superficie de 552.29 Has.

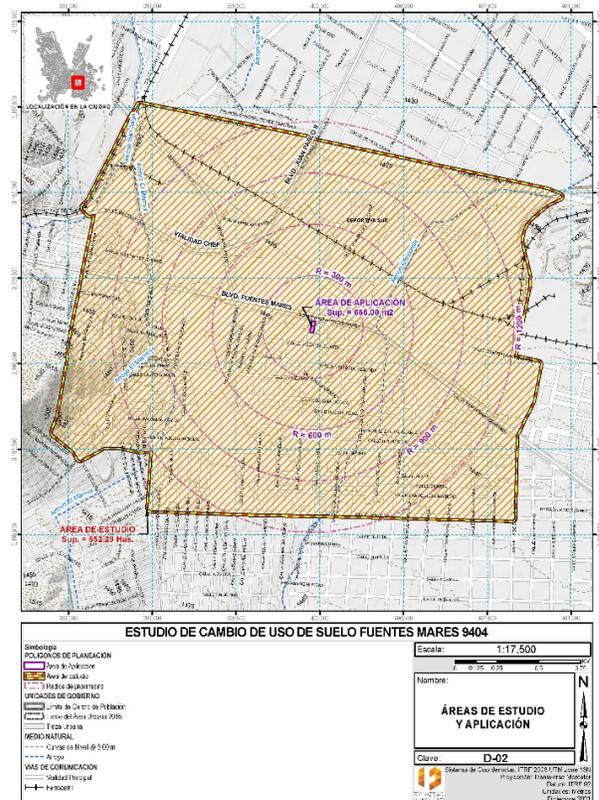


Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación. <sup>12</sup>

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 15 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

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

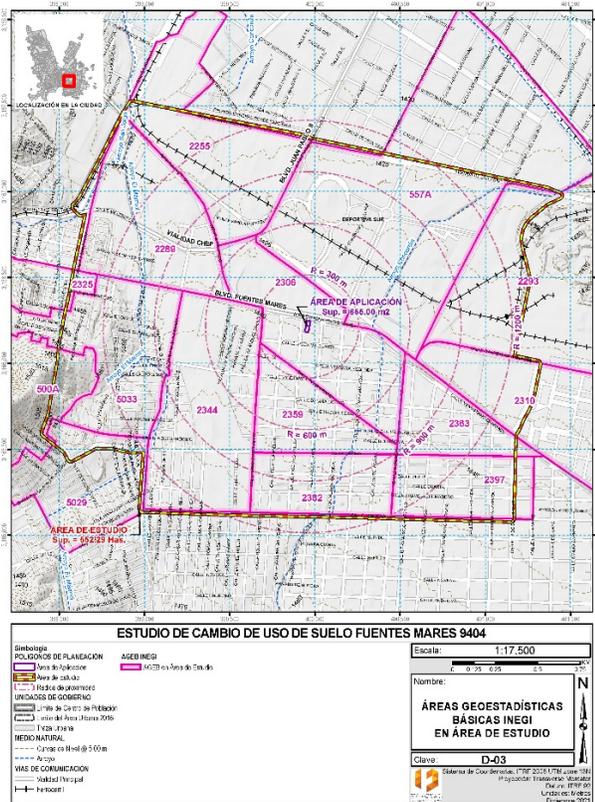


Fig. 3 Limite de AGEBS que componen el Área de Estudio.<sup>13</sup>

Para los AGEBS 2255, 557<sup>a</sup>, 2325, 500A, 2397 y 2310 se consideraron únicamente las fracciones incluidas dentro de la delimitación del Área de Estudio ya que plantean superficie territorial al norte, poniente y oriente fuera de zona de influencia funcional hacia nuestra área de análisis.

## 2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre un predio baldío urbanizado ubicado al interior de la mancha urbana en la zona sur de la ciudad que cuenta con una superficie de 655.00 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 336-003-009 que corresponde al lote urbano No. 1 de la manzana 82 ubicado en el No. 9404 Del Boulevard José Fuentes Mares, en la colonia Villa Juárez de esta Ciudad.

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

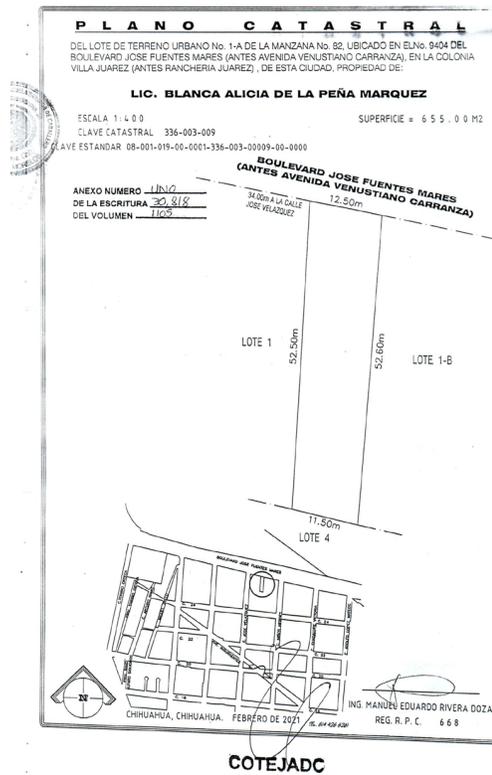


Fig. 4 Plano catastral predio 336-003-009.<sup>14</sup>

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

El polígono así conformado tiene asignado uso de suelo Habitacional con Densidad H35 por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de Blanca Alicia De La Peña Márquez, lo cual consta en escritura de propiedad Número 30,818, en trámite Constado por la Notario Público Número Diecisiete del Distrito Judicial Morelos de Chihuahua, Licenciada María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo.

De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar la relación existente de dicho predio con la Ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional, comercial e industrial en que se ubica, a su capacidad de integración urbana a través de las vialidades jerárquicas que le inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por proximidad al corredor de movilidad definido por la Carretera a Ciudad Juárez y Chihuahua a Ciudad Delicias a través del Blvd. Fuentes Mares, que otorga accesibilidad y vinculación urbana al predio analizado.

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

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



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

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

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

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

---

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

## E. DIAGNÓSTICO

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

#### 1. Ámbito Regional

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

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

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

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



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

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

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



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

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

#### 2. Ámbito Urbano

Centro de población. Este se define con la delimitación de su fondo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuales en la actualidad (2019) 23,922.040 hectáreas corresponden al área urbana de acuerdo al proceso de crecimiento de la mancha urbana.

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

Crecimiento poblacional y urbano. Históricamente, la superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 15,097.91 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 23,922.040 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo

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

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

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

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

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

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

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

### 3. **Ámbito De Influencia**

El desarrollo de este proyecto se adiciona al impulso inmobiliario que presenta actualmente la zona de análisis ejerciendo una creciente influencia en cuanto a consolidación urbana y cobertura de servicios actividades económicas y equipamiento, ya que impulsa el desarrollo del sector con la creación de zonas de concentración laboral y equipamiento para los habitantes evitando el traslado a largas distancias a otros puntos. Asimismo este proyecto se integra a un creciente desarrollo del entorno industrial, comercial y de servicios sobre el Blvd. José Fuentes Mares, constituido como una de las vialidades jerárquicas de mayor importancia económica y funcional de la ciudad el cual otorga acceso directo al predio analizado y a otros corredores jerárquicos que aún se encuentran en proceso de consolidación.

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

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

Se ampara la propiedad a favor de Blanca Alicia de la Peña Márquez, lo cual consta en escritura de propiedad Número 30,818, Volumen 1,105 en trámite Constado por el Notario Público Número Veintiseis del Distrito Judicial Morelos de Chihuahua, Licenciada María del Carmen Valenzuela Breach quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo.

## III. **ESTRUCTURA URBANA**

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

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

La zona suroriente de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir del desarrollo habitacional, comercial, industrial y de equipamiento urbano vinculado al Blvd. José Fuentes Mares que contiene elementos de alta convocatoria como es el caso de la Ciudad Deportiva Sur, CRIT, Central de Autobuses Foráneos y Terminal Sur del SITP, constituidos como elementos de equipamiento de orden urbano y regional; así como importante presencia de comercio y servicios conformados en corredor entre los que destaca la tienda Walmart Nueva España y algunos centros comerciales; así como por el carácter y función del propio Blvd. Fuentes Mares con conexión a la Carretera a Delicias, Av. Nueva España y Blvd. Juan Pablo II con conexión a la Vialidad Ch-P y Av. Carlos Pacheco como los principales corredores de conexión para la zona con el resto de la ciudad. El Blvd. Fuentes Mares se constituye como la principal vía de acceso y distribución del sector la cual se encuentra consolidada en todo su recorrido por la zona. A futuro se prevé la prolongación de la Vialidad Ch-P hacia el norte lo cual representa integración futura para amplios sectores habitacionales y mixtos, con conexión hacia las principales vialidades de carácter regional de las zonas sur y oriente de la ciudad.



Fig. 8 Corredor de Blvd. José Fuetes Mares y su entorno.<sup>18</sup>

El predio en análisis representa una oportunidad para la consolidación progresiva y necesaria del corredor de Blvd. Fuentes Mares ya que se encuentra dentro del área de influencia de los nodos industriales cercanos, así como de la colonia Ranchería Juárez que presenta fuertes carencias en cuanto a consolidación de servicios comerciales y de empleo que beneficiarían en forma importante a las condiciones de calidad de vida en la zona. Asimismo, el predio se encuentra en colindancia al área definida para el Subcentro Urbano Suroriente, dispuesta en el PDU 2040 como elemento concentrador de actividades de carácter urbano y regional para la zona sur de la ciudad. Dichos corredores y los concentradores de actividad existentes y planeados que vinculan, se definen como los principales concentradores de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, educación y comercio para más de la cuarta parte de la población que habita la capital del Estado.

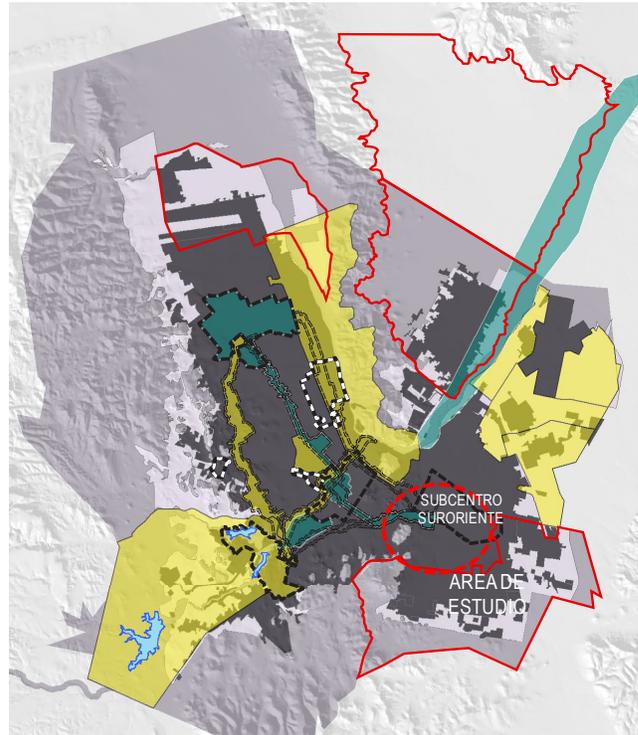


Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.<sup>19</sup>

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación de zonas urbanizadas y el resto de relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas urbanas con presencia de importantes vacíos y potencial para el impulso de proyectos detonadores y complementarios para la ciudad como es el caso, toma interés el factor de ocupación del suelo mediante el análisis detallado de las características actuales de ocupación en el área, la evaluación de su complementariedad para la ciudad y la proyección de las implicaciones a futuro de acuerdo al seguimiento del modelo actual y en caso de ser necesario de acuerdo al escenario elaborado, su corrección mediante la introducción de un modelo urbano funcional y sostenible que detone un modelo virtuoso que tienda a generar un cambio en cuanto a la ocupación territorial de predios baldíos y reserva territorial en la zona analizada. Debido al proceso de incorporación de suelo al desarrollo urbano, en las inmediaciones del área de aplicación se han ido desarrollando predios que al igual que el promovido en este documento tienen origen en grandes zonas de origen ejidal sujetas a progresivos procesos de regularización que se han llevado a cabo desde hace poco más de 30 años, sin embargo, dichos procesos se han realizado en forma atomizada relegando predios urbanizables con potencial de desarrollo constituidos como vacíos urbanos como

<sup>18</sup> Fuente: Fotografía propia.

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





### CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H35	88.8347	16.08%
Habitacional Densidad H45	33.9056	6.14%
Habitacional Densidad H60+	0.5506	0.10%
Mixto Bajo	11.1242	2.01%
Mixto Moderado	0.0482	0.01%
Mixto Intenso	23.1508	4.19%
Comercio y Servicios	46.4052	8.40%
Industria de Bajo Impacto	15.2437	2.76%
Reserva en Área Estratégica	4.1754	0.76%
Equipamiento Urbano	104.4738	18.92%
Recreación y Deporte	91.2116	16.52%
Área Natural de Valor Ambiental	1.8460	0.33%
Vialidades y servidumbres	131.3157	23.78%
<b>TOTAL:</b>	<b>552.2854</b>	<b>100.00%</b>

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

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

La proporción entre usos de suelo refleja la condición de centralidad prevista para la zona que presenta una amplia gama de usos que tienden a complementarse y existe una alta proporción de terreno destinada a fines públicos con importante presencia de vacíos urbanos, así como una amplia perspectiva futura para el desarrollo de actividades productivas y servicios públicos considerando la muy alta proporción de uso Mixto, Comercial, Industrial, Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte en área la cual es completamente urbana.

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable actualmente con aprovechamiento Habitacional con Densidad H35 y que su superficie representa un 0.01% del total del Área de Estudio.

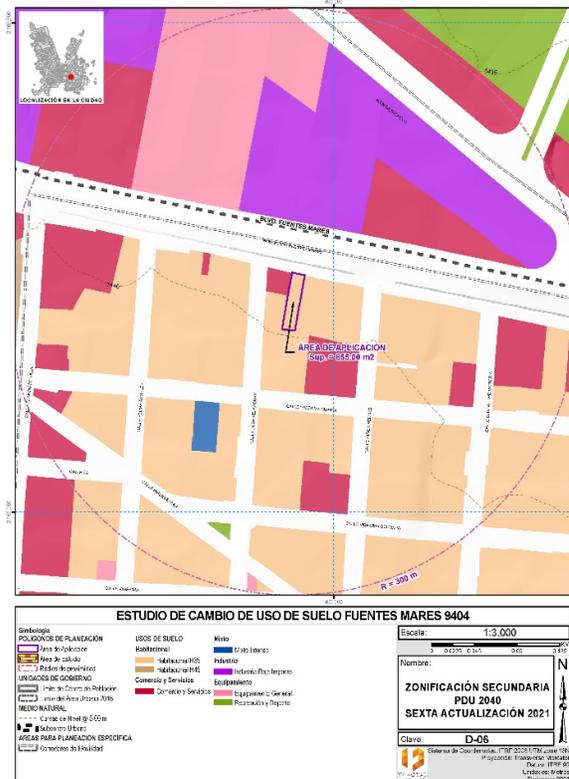


Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.<sup>23</sup>

#### 4. Organización Espacial

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

El predio en estudio se ubica en la zona sur de la ciudad, en su entorno y en el área de estudio se ubican núcleos de actividad, corredores urbanos, núcleos de desarrollo y barreras naturales.

En el área de estudio el corredor urbano constituido por los pares viales en sentido norte – sur se han consolidado como vías de

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

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

accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro y nororiental de la ciudad, además que su conectividad con Perif. Francisco R. Almada les dota de un mayor vínculo con el Poniente y Oriente de la Ciudad, situación que es identificada por el comercio local e industria ligera de transformación que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades, hacia el sur, fuera del área de estudio. Dicha vialidad conforma un anillo periférico de la ciudad, en el que se ubican reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas.

Fuera del área de estudio se ubican barreras naturales de gran relevancia es como el Cerro Grande y otros promontorios subsidiarios, el cual actúa como límite urbano al sur de la ciudad.

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

### 5. Núcleos De Actividad

El principal núcleo de actividad de la zona es el corredor comercial y de servicios conformado por el Blvd José Fuentes Mares y las vialidades jerárquicas perpendiculares con conexión hacia el Perif. Francisco R. Almada, consistentes en la Avenida Nueva España, C. Francisco Villa, C. Francisco Portillo, y Calle 16 de Septiembre, en las que se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona.

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

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 750 unidades económicas, lo que es un rango medio de consolidación considerando la superficie del Área de Estudio analizada y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada, Sin embargo es de notar una fuerte concentración de Unidades Económicas de poco personal ocupado debido a la naturaleza y su alcance predominantemente local. Dichas U.E. representan una mayor presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo sobre los diferentes corredores urbanos principales consolidados en la zona, sin embargo, es necesario mencionar que existe una importante presencia de U.E. dispersas al interior de los sectores habitacionales y se aprecian concentradores de actividad sobre vialidades jerárquicas como es el caso del Periférico Francisco R. Almada, C. 15ª C. Fráncico Villa, C. 16 de septiembre y C. Francisco Portillo que cumplen con una importante

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

A continuación se describen las 18 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 100 empleos por giro establecido, mayormente ubicadas sobre los corredores de Periférico Francisco R. Almada, C. 15ª C. Fráncico Villa, C. 16 de septiembre y C. Francisco Portillo

NOMBRE	ACTIVIDAD
Grupo American Industries Kaman Aerospace Corporation	Fabricación de equipo aeroespacial
Tractocamiones Kenworth De Chihuahua SA De CV	Comercio al por mayor de camiones
Kalischatarra S De RL De CV	Comercio al por mayor de desechos metálicos
Operadora Futurama SA De CV	Comercio al por menor en supermercados
Ramírez Mayoristas SA De CV	Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías
Nueva Wal Mart De México S De RL De CV	Comercio al por menor en supermercados
Smart Fuentes Mares	Comercio al por menor en supermercados
Otro Autotransporte Foráneo De Carga General	Otro autotransporte foráneo de carga general
Sindicato De Permisarios Unidos Del FUTV Chihuahua CTM Sección 1	Transporte colectivo urbano y suburbano de pasajeros en autobuses de ruta fija
Escuela Cbtis 122	Escuelas de educación media superior del sector público.
Electrocomponentes De México SA De CV Planta 2 C2	Fabricación de aparatos de línea blanca
Grupo American Industries Textron Aviation Inc	Fabricación de equipo aeroespacial
Secretaria De Comunicaciones Y Transportes.	Regulación y fomento del desarrollo económico
Hospital Infantil De Especialidades De Chihuahua	Hospitales del sector público de otras especialidades médicas
Misiones Automotrices Del Norte SA De CV	Comercio al por menor de automóviles y camionetas nuevo
Operadora De Transporte De Chihuahua Vivebus SA De CV	Transporte colectivo urbano y suburbano de pasajeros en autobuses de ruta fija
Sindicato Gremial Del Volante De Chihuahua CTM José Antonio Loya González	Transporte colectivo urbano y suburbano de pasajeros en autobuses de ruta fija

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

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área. Estas unidades

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

económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 591 U.E. (78.80%) con hasta 5 personas ocupadas, 69 U.E. (9.20%) de 6 a 10 personas ocupadas, 48 U.E. (6.40%) de 11 a 30 personas ocupadas, 19 U.E. (2.53%) de 31 a 50 personas, 5 U.E. (0.67%) de 51 a 100 personas ocupadas, 11 U.E. (1.47%) de 101 a 250 personas ocupadas y 7 U.E. (0.93%) de 251 o más personas empleadas, mientras que , cuyos mayores rangos de empleo corresponden a las actividades anteriormente mencionadas y ratifica la falta de actividades con alta oferta de empleo con los que actualmente cuenta el sector a pesar de que se encuentra altamente urbanizado.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 85.20% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales concentradas y mayormente por demanda vecinal con ubicación próxima a las zonas habitacionales sobre corredores conformados por las vialidades colectoras de la zona. La presencia económica es importante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 1.35 U.E. por Hectárea la cual es concordante a otras zonas con características similares en la ciudad.

## 6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos mixtos, comerciales y de industria ligera conformado por el Blvd. José Fuentes Mares es el principal elemento de actividad de la zona. dicho corredor se encuentra aún en proceso de consolidación y cuenta con usos de suelo mixtos moderados, comerciales y en algunos predios como el promovido Uso Habitacional en densidad H35. Es una importante vía de comunicación y accesibilidad pues comunica el Centro de con el anillo periférico de la ciudad y es un arco que permite la comunicación regional de la zona poniente con el centro sur del Estado.

Un segundo corredor conformado por la calle 15 que funge de conexión de las zonas habitacionales de esta zona sur de la ciudad hacia el periférico Francisco R. Almada y a la Av. Nueva España al poniente también tiene importancia local, sobre de él se desarrolla comercio local al menudeo y concentra equipamiento urbano.

Se han conformado distintos corredores sobre vialidades colectoras 16 de Septiembre, Francisco Villa y Francisco Portillo, los cuales se encuentran ya consolidadas y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad en sentido norte – sur por su condición planeada para función de par vial. Estos corredores tienen una fuerte presión de reconversión de suelo urbano, en particular la Calle Francisco Portillo, la cual busca materializar su carácter de usos mixtos bajos.

Adicional a los anteriores, varias calles interiores del sector cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y

tienden a convertirse en corredores de accesibilidad. Algunas de ellas cuentan ya con propuesta específica para conformar pares viales en sentido este - oeste y norte-sur por su condición planeada para función dentro del esquema de transporte público como es el par vial de C. Tercera – C. 11A; siendo esta última ubicada en la esquina contigua al predio de aplicación de este estudio.

## IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

### 1. Análisis Demográfico

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

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

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de largo tiempo de consolidación en origen irregular por lo que los rangos de densidad son muy variables en cuanto a concentración de población y dependen del grado de consolidación de los desarrollos, así como de la presencia habitacional en los diversos sectores que conforman el área analizada. Con respecto a colonias y fraccionamientos habitacionales existentes y considerando los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, editado por INEGI, las más altas densidades poblacionales superiores a los 120 hab/Ha se ubicaban al sur y poniente del Área de Estudio en manzanas de los desarrollos Puerta Esmeralda, Villas de Nueva España, Chulavista, 15 de Enero, Alianza Popular, Sector Reloj y manzanas específicas de Col. Villa Juárez; así como Vistas del Prado; las colonias populares Mármol Viejo, Misael Núñez, División del Norte I y II, así como la mayor parte de Villa Juárez manejan rangos bajos de densidad que en su gran mayoría no rebasan los 60 hab/Ha y ocupan la zona central y oriente dentro del Área de Estudio. El rango promedio de densidad por manzana de uso habitacional en la zona es de 90.6 hab/Ha, superior al promedio urbano lo cual es debido a la tipología de vivienda

popular de largo tiempo de consolidación y la presencia de algunos fraccionamientos habitacionales de interés social y medio habitados en la zona.

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

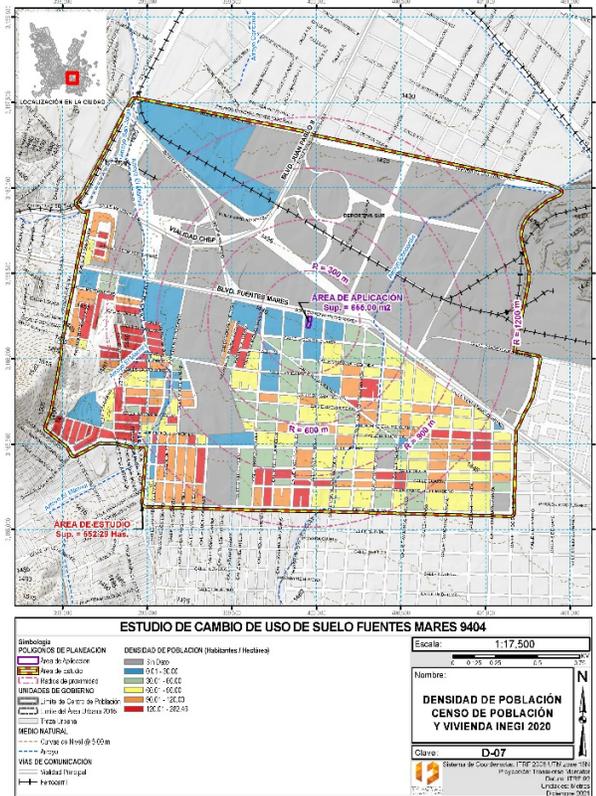


Fig. 15 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.<sup>25</sup>

El área de estudio comprendía al año 2020 un total de 21 polígonos de colonias y fraccionamientos de los cuales 16 son habitacionales y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 12,537 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 38.0 hab/Ha de acuerdo a superficie de polígonos de fraccionamientos y colonias habitacionales equivalente a 329.8640 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan altas densidades en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevalente.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos de mediana edad en proporciones

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

similares al promedio urbano, detectándose una proporción alta de adultos mayores aunque la base infantil es altamente representada. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan actividades productivas y desarrollo económico tendientes a consolidar la zona y a establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. De los 12,537 habitantes en el área, un 48.5% son hombres y un 51.5% mujeres.

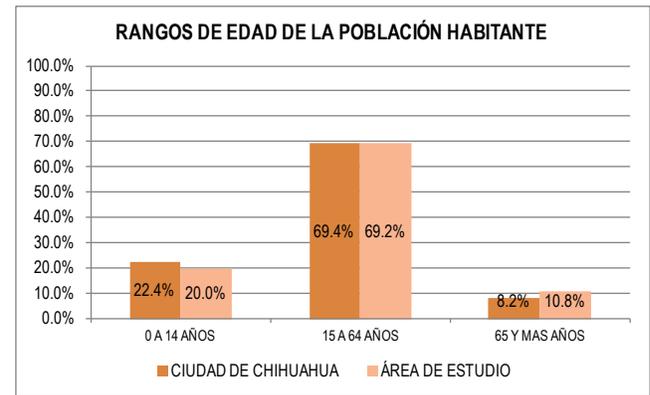


Fig. 16 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.<sup>26</sup>

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es bajo y representa 10.0 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 90.6% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación mientras que el promedio en la ciudad es de 89.1% lo cual ubica a la zona en un alto grado de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

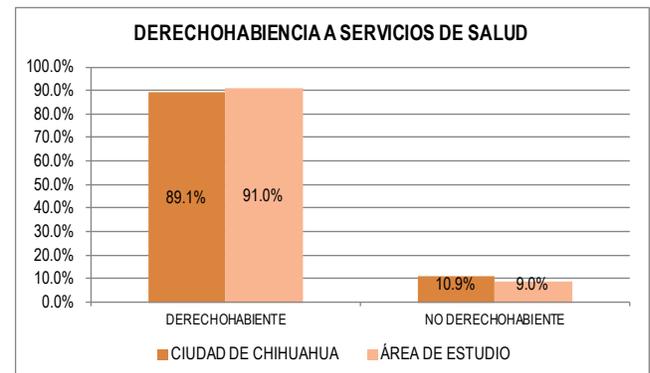


Fig. 17 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.<sup>27</sup>

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

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

La zona presenta condiciones contrastantes con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente bajo, al presentar una gran mayoría hacia IMSS que es la mayor instancia de derechohabencia en la ciudad, pero que en la zona es altamente representativa. El servicio prestado por otras instituciones se refiere mayormente al INSABI lo cual es indicativo de una alta dependencia a los servicios asistenciales de carácter federal con un 15.4% de la cobertura, ISSSTE con un 8.3%, mientras que el resto de las instancias tienen un grado muy bajo de cobertura. El IMSS se ubica como la más representativa instancia de prestación médica y social con un muy alto grado de 66.1% del total de la cobertura en servicios de salud, lo cual es indicativo de la alta empleabilidad de la población habitante de la zona.

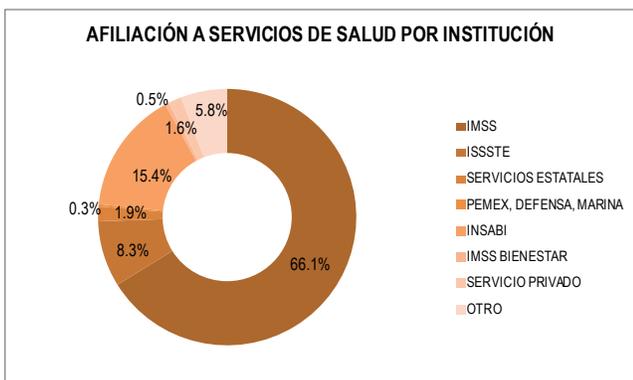


Fig. 18 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.<sup>28</sup>

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 36.4% son de jefatura femenina lo cual es similar al promedio de la ciudad en general e indicativo de que es necesario favorecer el acceso a oportunidades hacia las mujeres las cuales conforman primordialmente hogares jóvenes y de mediana edad con alta dependencia económica hacia la figura femenina.

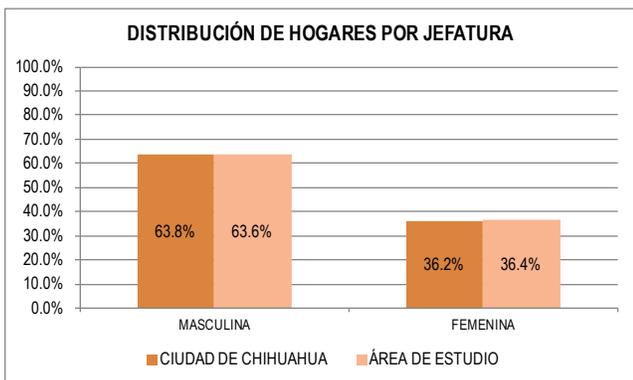


Fig. 19 Distribución de hogares por jefatura.<sup>29</sup>

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

## 2. Análisis Económico

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por su carácter de ciudad capital; el mayor concentrador de fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta que la densidad de unidades económicas en el sector es escasa y ésta se concentra a lo largo de los corredores conformados por vialidades colectoras debido a la necesidad que tiene la población para acceder a servicios y productos al interior de la zona, asimismo el predio de análisis se encuentran vinculado a sectores de alta concentración en la zona central de la ciudad a través de la Av. Carlos Pacheco la cual se encuentra aún en proceso de consolidación en cuanto a actividades productivas e integra al predio con la muy alta concentración económica detectada en el centro urbano de la ciudad.

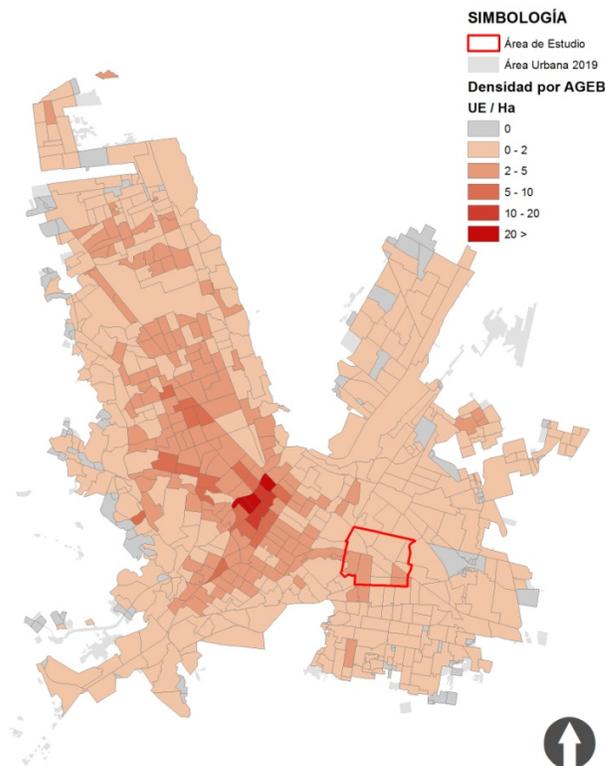


Fig. 20 Densidad de Unidades Económicas.<sup>30</sup>

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

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

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 34,691 unidades detectadas al año 2019. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa que la presencia de empleo en el sector es alta en comparación con la cantidad de U.E. en funciones ya que la oferta se refiere a macroempresa representadas por importantes empresas y corporativos que fomenten mayor cantidad de personal ocupado las cuales se concentran al norte y poniente del Área de Estudio lo cual define una fuerte necesidad de diversificación respecto a la actual oferta económica para mayor acceso a comercio y servicios de carácter barrial.

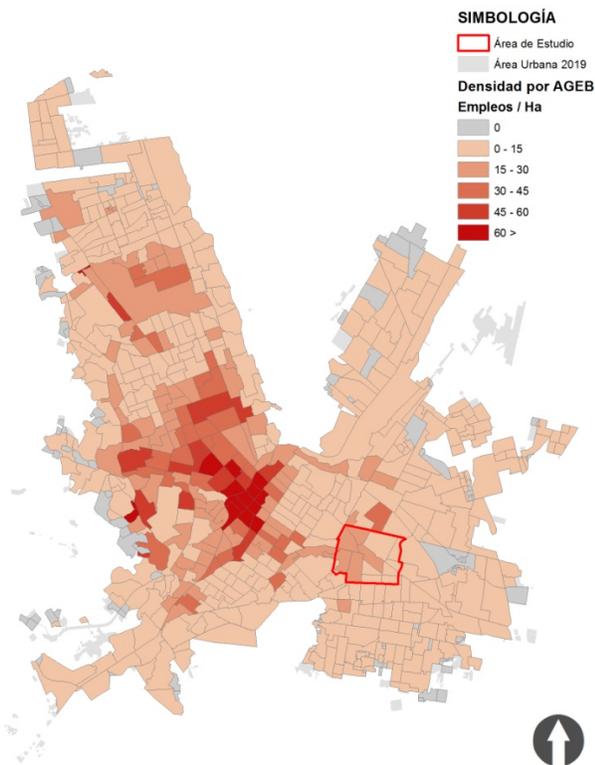


Fig. 21 Promedio de personal ocupado por AGEB.<sup>31</sup>

Del total de la población dentro del área de estudio, un 78.9% cuenta con 15 años o más de los cuales un 64.7% se refiere a población económicamente activa con una participación similar al promedio urbano del 97.8% respecto a la PEA dentro del área de estudio que se encuentra ocupada en alguna actividad, lo cual representa índices característicos de sectores urbanos con alta presencia de población infantil y familias en edad joven y de mediana en edad productiva de nivel socioeconómico bajo que requieren mayor acceso al sistema

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

económico. Dicha condición igualmente representa un potencial importante para la diversificación de la oferta de actividades productivas en la zona.

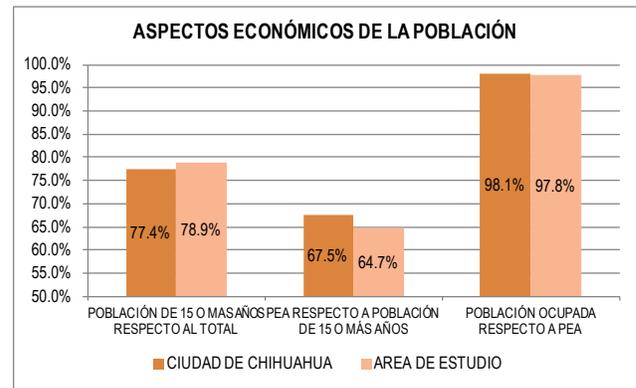


Fig. 22 Población económicamente activa.<sup>32</sup>

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

Existen en la zona 3,951 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos en rangos inferiores en lo general al promedio urbano. Se resaltan aspectos tales como disponibilidad de horno de microondas, automóvil, computadora, teléfono fijo e internet cuyos porcentajes de disponibilidad en el sector son inferiores al 4% con respecto a la disponibilidad promedio en viviendas de la ciudad mientras que solamente en los rubros de refrigerador, lavadora y horno de microondas la zona se encuentra en rango de disponibilidad más alto que el promedio urbano.

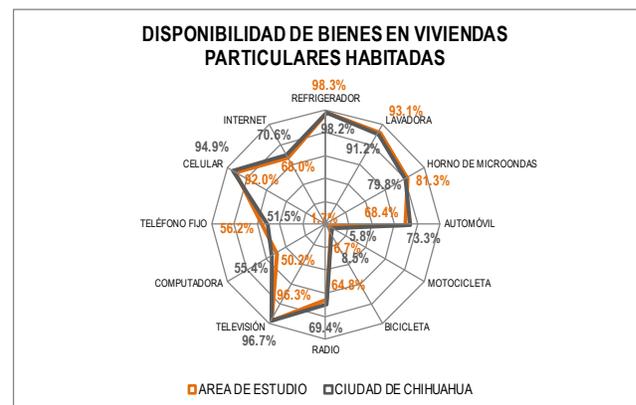


Fig. 23 Disponibilidad de bienes en viviendas.<sup>33</sup>

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

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

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas bajas en lo general con respecto a la población habitante de la zona a pesar de la presencia de sectores de largo tiempo de habitabilidad, con baja capacidad de acceso a bienes, servicios y equipamiento que requieren ser atendidas en el sector y definen factibilidad para realizar el cambio de uso de suelo incrementando así la actividad económica y fuentes de empleo accesibles a la población habitante la cual presenta carencias socioeconómicas.

### **3. Valores Del Suelo**

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación, tipo de uso y enfoque socioeconómico de los sectores analizados, pero en lo general son bajos en comparación con otros sectores urbanos. De acuerdo a valor catastral del suelo al presente año, la zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$730 a \$3,450 por metro cuadrado. Los más altos valores que oscilan entre los \$2,030 y \$3,500 por metro cuadrado se concentran en plazas comerciales y equipamiento urbano de cobertura urbana como son el CECYT y Deportiva Sur; y mayormente sobre corredores jerárquicos existentes Blvd. Fuentes Mares, Av. Carlos Pacheco, Juan Pablo II, predio Al Super, Smart, Walmart y lotes comerciales aislados entre los que se encuentra el predio analizado; mientras que los valores intermedios dentro de un rango de entre \$960 y \$1,500 por metro cuadrado corresponden al sector habitacional consolidado en vivienda de interés social Puerta Esmeralda, tramos específicos de los corredores Fuentes Mares y Vialidad Ch-P; corredores barriales de C. 16 de Septiembre, C. Francisco Portillo, Av. Nueva España, C. 15ª y C. Francisco Villa y sectores industriales Robinson y Mármol.

La mayor parte de los valores bajos del suelo representan a los sectores habitacionales con valor de \$730 en prácticamente todas las colonias populares de la zona y zona industrial en Sector Reloj.

El valor del suelo específico es de \$2,500 por metro cuadrado para el predio motivo del presente estudio por su localización específica en el corredor de Blvd. Fuentes Mares, lo cual le define un alto potencial para el desarrollo de un proyecto urbano de alto impacto social y económico para la zona considerando su valor, su ubicación y capacidad, mediante la implementación de un proyecto de carácter comercial de bajo impacto urbano y ambiental, en un esquema urbano que promueva su integración con el entorno por aspectos de diversificación y complementariedad de usos en la zona y accesible hacia la población habitante que se verá ampliamente beneficiada por la introducción de nuevos giros productivos y empleo en la zona.

## V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

### 1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como árida y se clasifica como BSok(w), que se interpreta como clima Árido, templado, temperatura entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperatura del mes más caliente menor de 22°C; lluvias de verano del 5% al 10.2% anual.

Dicha condición climática prevalece en la zona sur de la ciudad que corresponde a éste estudio.

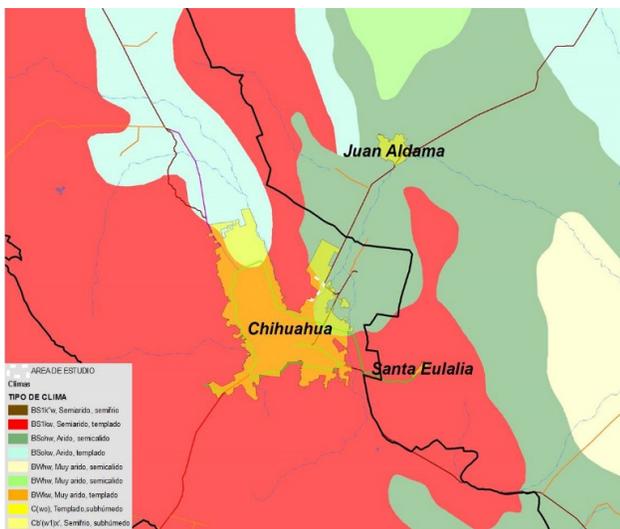


Fig. 24 Clima.<sup>34</sup>

### 2. Topografía Y Orografía

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

El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,503 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,417 metros sobre el nivel del mar. Si bien el Área Estudio se caracteriza topográficamente por tener una amplia zona de planicie al centro oriente donde se ocupa suelo urbano, son notorios promontorios ubicados en la colonia Desarrollo Urbano al poniente, también se perciben orográficos

causadas por los escurrimientos hidrológicos de los arroyos San Jorge, El Mármol y Concordia.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación de 1,439 metros sobre el nivel del mar con una pendiente considerada suave de 2 a 5 %.

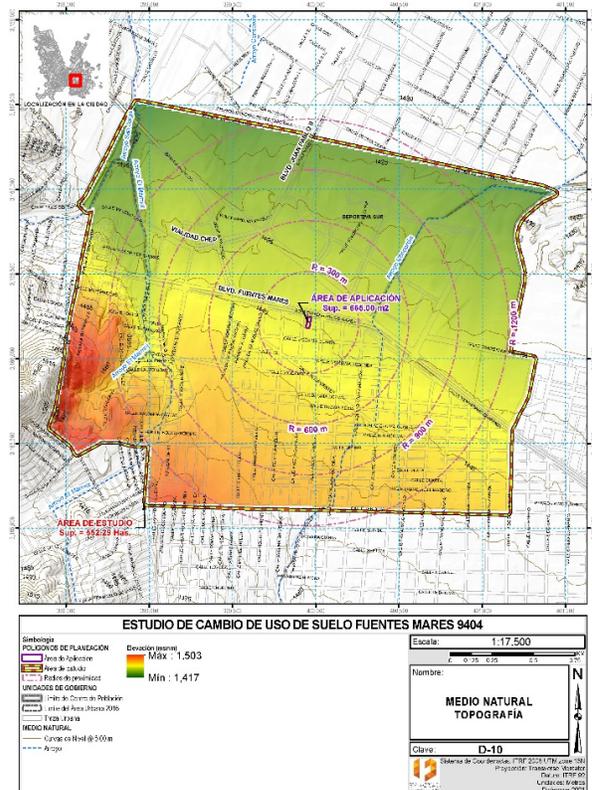


Fig. 25 Topografía.<sup>35</sup>

El área de estudio cuenta con una distribución de pendientes clasificadas como plana (0 a 2 %) en un 60.56% del área de estudio mientras que un 27.54% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5 %) y un 8.40% de superficie está compuesta por pendientes intermedias (5 a 12 %), mientras que las pendientes del rango moderadas (12 a 18 %) representan tan solo un 2.00%. No se identifican pendientes generalizadas superiores a este rango salvo limitados escarpes en los cerros al poniente del área de estudio (1.49 % del área de estudio). Salvo la presencia de los mencionados elementos orográficos puntuales y las condicionantes de escurrimientos hidrológicos o de taludes o bordos provocados por desarrollos habitacionales y vialidades jerárquicas, no existen limitaciones topográficas para la urbanización del sector.

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

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

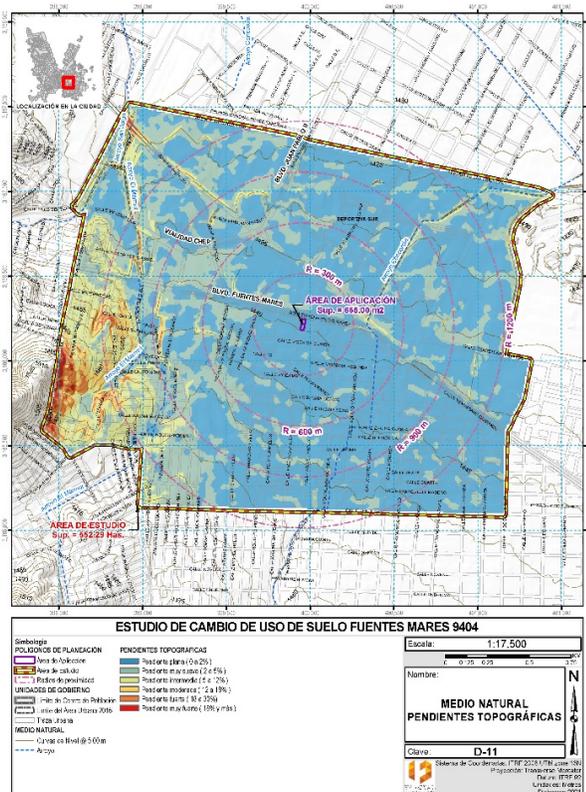


Fig. 26 Pendientes de terreno. <sup>36</sup>

### 3. Vegetación

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

La vegetación típica está representada primordialmente por pastizales naturales originados por la interacción del clima, del suelo y la fauna de la región; pastos de género *Bouteloua* sp., combinados con manchones de matorral subierme se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable hacia el noroeste, oeste, suroeste y sur del área de estudio.

El pastizal cultivado se ha introducido intencionalmente y debe recibir cuidados por cultivo y manejo. Se ubica dentro del área con regadío al noreste de la Ciudad. El matorral desértico con especies inermes predomina y se ubica al interior del área, al noroeste y este. En convención con el área de pastizal se localizan mezquite y huizache característicos de las zonas áridas con es el caso de la zona que nos ocupa.

### 4. Hidrología

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

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

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

En el área de estudio se puede identificar la presencia de 3 subcuencas, la subcuenta Los Nogales Sur ocupa la gran mayoría de su extensión territorial al oriente, mientras que la porción central es ubicada por el nacimiento de la Cuenca Chuvíscar VII, mientras que el extremo poniente es ocupado por la subcuenta San Jorge.

En el entorno del área de estudio la estructura topográfica del suelo puede considerarse plana o laminar, y la única presencia de rasgos hidrológicos son el Arroyo Concordia el cual cruza de sur a norte por su lindero oriente y paralelamente a él el Arroyo El Marmol que Tributa y suma sus aguas al Arroyo San Jorge, los cuales se ubican en el lindero poniente.

El predio en estudio se encuentra ubicado dentro de la cuenca Los Nogales. El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial identifica esta cuenca con una superficie total de 239.83 Km<sup>2</sup>, y la divide en 72 sub-cuencas a las cuales les determina parámetros hidrológicos y mediante la aplicación del modelo de simulación, se calcula los gastos máximos y volúmenes esperados para los distintos periodos de retorno.

El ancho promedio es de unos 10 Km, el largo total desde su inicio hasta su descarga al río Chuvíscar es de 37.73 km, la pendiente media es de 3.1%, cuenta con 22 estructuras de contención de agua (presas o bordos) y se ha estimado una longitud de cauces importantes de 193 Km.

Para fines de análisis del comportamiento de los escurrimientos pluviales, este estudio divide esta cuenca en en 5 zonas principales, siendo la zona 2N Ranchería Ávalos donde se desenvuelve el entorno del área de estudio de este instrumento y la describe como: “Esta área está relacionada con los flujos de agua que provienen de la parte sur del Cerro Grande, en la parte alta los escurrimientos son captados por un canal ubicado al suroriente de Ranchería Juárez con trazo paralelo al periférico R. Almada a unos 500 m de éste. La función de este canal es importante para la zona urbanizada de Ranchería Juárez y Ávalos debido a que evita inundaciones en toda esta zona, conduciendo una gran parte del agua pluvial hacia el

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

arroyo los nogales, descargando en un arroyo ubicado atrás de las instalaciones de Pémex.”

“El agua pluvial que se genera hacia aguas debajo del canal antes descrito fluye por las calles y por algunos arroyos y canales pluviales construidos con este propósito, siendo captados por un canal revestido existente a lo largo de la carretera a Cd. Delicias entre Ranchería Juárez y Avalos (Av. Fuentes Mares). Con este canal se logra evitar que la carretera sea cruzada por corrientes intensas y desaloja el agua que se acumula en la zona urbanizada de Ranchería Juárez.”

Estos canales cruzan la Deportiva Sur y Ávalos, y conducen los flujos pluviales hacia la Colonia Aeropuerto. Estos flujos de agua se acumulan en terrenos agrícolas ubicados al Oriente de la Colonia Aeropuerto y son desalojados poco a poco por una acequia de riego que conduce el agua hasta el arroyo los Nogales para finalmente desembocar en el Río Sacramento.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son desalojadas por vialidad y los flujos son considerados locales al verse cubierto los impactos de las corrientes superiores por canales construidos para los arroyos de la zona. Sin embargo, es de mencionar la presencia de la infraestructura de captación hidráulica descrita en los párrafos anteriores sobre el Blvd. Fuentes Mares, el cual cruza al frente del predio promovido.



Fig. 27 Canal Trapezoidal ubicado sobre el Blvd José Fuentes Mares.<sup>37</sup>

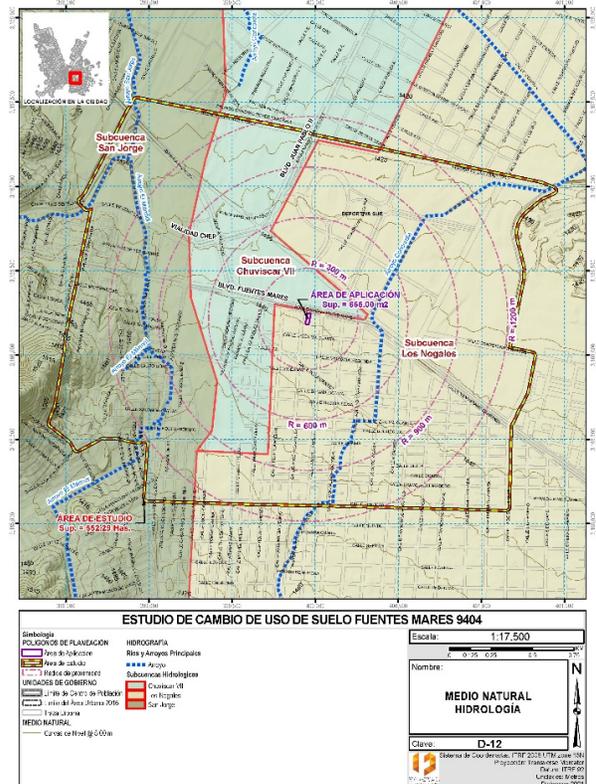


Fig. 28 Hidrología superficial.<sup>38</sup>

### 5. Agua Subterránea

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

### 6. Composición Del Suelo

El Área de Estudio cuenta con tres unidades geológicas, al oriente se encuentra roca Q(cg), mientras que al poniente se encuentran roca Tom(R-Ta) y Q(al) cuyas características son las siguientes:

La clave geológica para una amplia porción al centro y oriente del Área de Estudio se encuentra clasificada como Q(cg) que lo define como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario. Se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas.

<sup>37</sup> Fuente: Elaboración propia en base a datos del Plan Sectorial de Manejo del Agua Pluvial.

<sup>38</sup> Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA



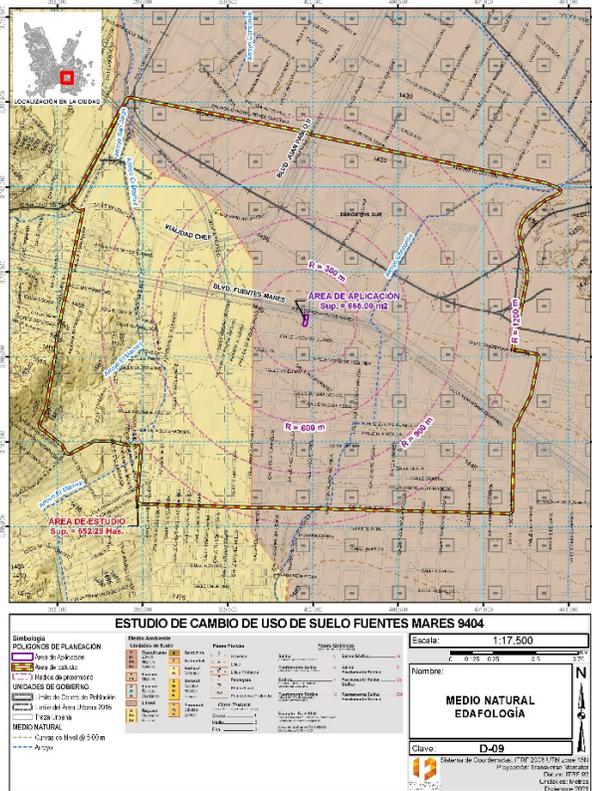


Fig. 30 Edafología. <sup>40</sup>

**7. Paisaje Natural**

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



Fig. 31 Remate visual hacia el Cerro Grande. <sup>41</sup>

**VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO**

La zona que nos ocupa es de anterior desarrollo detonada por la progresiva consolidación de los corredores urbanos de Blvd. Fuentes Mares y Blvd. Juan Pablo II, la consolidación progresiva de usos de carácter comercial e industrial en la zona, así como la presencia de vivienda y giros no habitacionales localizados de manera puntual y vinculados con las áreas habitacionales, por lo que la vocación del suelo se ha ido diversificando mediante la introducción de diversas tipologías de vivienda en los sectores originales de vivienda popular de antigua consolidación debido al trazo de vialidades jerárquicas y colectoras en la zona con integración hacia Blvd. Fuentes Mares entre las que destacan Av. Nueva España, C. 16 de Septiembre, C. Francisco Villa y C. Francisco Portillo, siendo la primera la de mayor relevancia y consolidación actual en la zona; lo cual ha sido determinante en cuanto a la inclusión de comercio, servicios y equipamiento de carácter urbano que ha ido consolidándose en los últimos años, detonado así un proceso constante de reconversión de usos y giros en la zona.

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

**1. Vivienda**

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es Habitacional en densidades H35 y H45 que corresponde a las colonias populares que se han consolidado en la zona; así como en desarrollos de interés social Puerta Esmeralda y Villas de Nueva España en diferentes etapas. Existen aún sectores de vivienda suburbana de tipo granja localizada en la zona sur y oriente del área analizada los cuales conviven en entornos mixtos conformados por vivienda popular producto de la sucesiva subdivisión de terrenos y por presencia de una amplia diversidad de actividades económicas en dichos sectores.

<sup>40</sup> Fuente: Elaboración propia con datos Carta Edafológica 1:250,000 INEGI

<sup>41</sup> Fuente: Fotografía propia.



Fig. 32 Tipología de vivienda unifamiliar en la zona. <sup>42</sup>

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

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 para el área de estudio, existen 3,981 viviendas habitadas de un total de 4,544 unidades lo cual indica una habitabilidad de 87.6% la cual es más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de baldíos disponibles con uso habitacional y mixto presentes en la zona sobre todos al sur y poniente del área analizada.

De acuerdo a datos de INEGI, existen condiciones positivas en cuanto al promedio de habitantes por vivienda aun considerando lo limitado de la oferta del sector en cuanto a tipologías arquitectónicas de la vivienda con un promedio de 3.1 habitantes por vivienda lo cual resulta similar al promedio urbano. Es necesario establecer que el progresivo proceso de consolidación habitacional en la zona ha fortalecido la transformación de la vivienda de origen suburbano a popular, consolidando las condiciones de habitabilidad de la vivienda en la zona al detectarse que solo un 3.1% del parque total de vivienda cuenta con 2 cuartos o menos, lo cual es indicativo de un muy bajo grado de hacinamiento en cuanto a la población habitante, así como de un alto grado de consolidación de la zona a pesar de su condición socioeconómica y de su ubicación lejana en cuanto a su accesibilidad con equipamiento, servicios y actividad económica, por lo que las estrategias tendientes a favorecer una mayor consolidación de fuentes de empleo y actividad económica serían complementarias y de gran beneficio para la zona.

<sup>42</sup> Fuente: Fotografía propia.

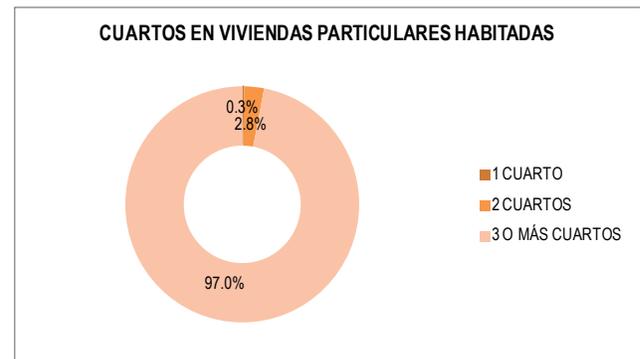


Fig. 33 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas. <sup>43</sup>

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que a pesar que se aprecian coberturas altas en todos los servicios básicos en proporción superior al promedio urbano, sin embargo, éstas aún no son totales.

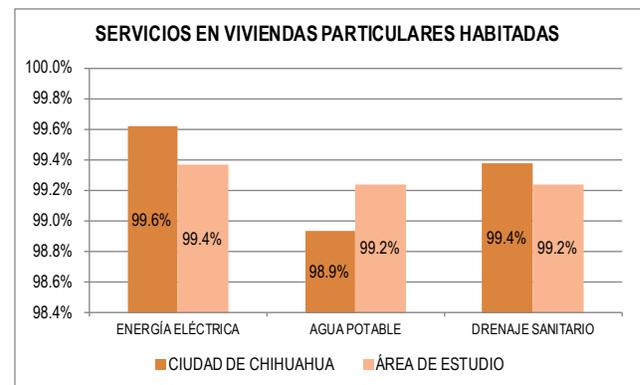


Fig. 34 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas. <sup>44</sup>

Considerando lo anterior, se presenta un grado óptimo de consolidación habitacional, con presencia de tipologías habitacionales enfocadas a sectores socioeconómicos mayormente bajos lo cual marca condiciones propicias para la diversificación de la oferta de vivienda en la zona mediante la inclusión de conjuntos mixtos y altas densidades habitacionales, así como de usos y giros complementarios en sectores aptos por condiciones de conectividad y de capacidad de integración urbana con la finalidad de establecer mejores condiciones de habitabilidad y acceso a servicios y capital económico que tiendan al mejoramiento de las condiciones de vida de la población habitante.

De acuerdo a lo anterior, se ilustra la densidad de vivienda por manzana en sectores al interior de la mancha urbana, donde se observan las condiciones de diversidad en cuanto a densidad

<sup>43</sup> Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

<sup>44</sup> Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

habitacional prevaeciente aun considerando lo limitado en cuanto a tipologías arquitectónicas.

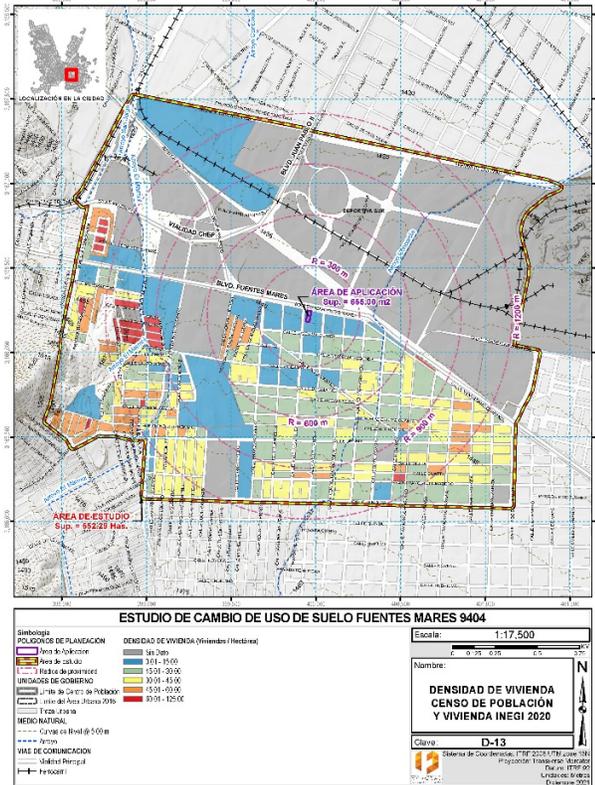


Fig. 35 Densidad de viviendas por hectárea.<sup>45</sup>

## 2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, sin embargo existe una muy importante proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores de Av. Pacheco, C. 16 de Septiembre, C. Francisco Villa, Av. Nueva España y C. 3ª con actividades diversas y mezcla de diversos tamaños de U.E. incluyendo actividades de tipo vecinal y barrial; así como en Blvd. José Fuentes Mares con alta presencia de actividades de alta jerarquía y presencia por su carácter de corredor de enlace regional. La zona presenta una considerable cantidad de tiendas de abarrotes, restaurantes diversos de tipo popular, salones de belleza, talleres mecánicos y servicios diversos complementarios.



Fig. 36 Tipología de comercio y servicios en corredor C. 15a.<sup>46</sup>

Se cuenta con la presencia de comercio vinculado a cadenas comerciales todas ellas establecidas en el eje de Blvd. José Fuentes Mares con tiendas de autoservicio, distribuidoras de productos especializados y otras vinculadas a una alta oferta de empleo.

Al interior de las zonas habitacionales se han consolidado comercios diversos que ocupan viviendas sobre las vialidades de mayor tránsito vehicular y peatonal. Dichos comercios son muchos espontáneos en cuanto al desarrollo de actividad y tienden a suplir las carencias que se tienen al interior de los barrios fomentando el autoempleo.

El DENUÉ tiene detectados 690 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y detectan 31 empresas con actividades de comercio al por mayor, siendo estos comercios mayormente distribuciones de materiales para construcción e industria además de abarrotes, el resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios de las que destacan tiendas de abarrotes, expendios de cerveza, salones de belleza, talleres diversos, en su gran mayoría comercios con menos de cinco empleados.

A pesar de las características de corredor urbano con las que cuenta el Blvd. José Fuentes Mares, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco.

A continuación se describen los giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 50 empleados lo cual es un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. los cuales se refieren a 20 U.E.:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
Tractocamiones kenworth de chihuahua sa de cv	Comercio al por mayor de camiones	Blvd. Fuentes Mares 1000
Kalischatarra s de rl de	Comercio al por	Vialidad Ch-P

<sup>45</sup> Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

<sup>46</sup> Fuente: Fotografía propia.

cv	mayor de desechos metálicos		7603		
Automotores tokio sa de cv	Comercio menor automoviles y camionetas nuevos	al por de	8403	Prol. Pacheco	
Operadora futurama sa de cv	Comercio menor supermercados	al por en	8600	Bld. Fuentes Mares	
Misiones automotrices del norte sa de cv	Comercio menor automoviles y camionetas nuevos	al por de	8403	Prol. Pacheco	
Plastiproducos del norte sa de cv	Comercio menor de art culos desechables	al por	8501	Av. Juan Pablo li	
Ramírez mayoristas sa de cv	Comercio menor en ferreterías y tlapalerías	al por	102	C. Kennedy	
Nueva wal mart de mexico s de rl de cv	Comercio menor supermercados	al por en	8820	Bld. Jose Fuentes Mares	
Operadora la sierra sa de cv	Comercio menor supermercados	al por en	1901	Av. Pacheco	
Operadora la sierra sa de cv	Comercio menor supermercados	al por en	1000	Bld. Fuentes Mares	
Operadora de transporte de chihuahua VIVEBUS sa de cv	Transporte colectivo urbano y suburbano de pasajeros en autobuses de ruta fija			Av. Juan Pablo li S/N	
Otro autotransporte for7neo de carga general	Otro autotransporte for7neo de carga general		2303	C. 20	
Sindicato de permisionarios unidos del FUTV chihuahua ctm seccion 1	Transporte colectivo urbano y suburbano de pasajeros en autobuses de ruta fija		1802	C. Felipe Angeles	
Sindicato gremial del volante de chihuahua CTM José Antonio Loya González	Transporte colectivo urbano y suburbano de pasajeros en autobuses de ruta fija			Av. Juan Pablo li S/N	
Escuela 8418 matutino	Escuelas de educación superior del sector público	turno		C. Tercera S/N	
Escuela tarahumara de béisbol ac	Escuelas de deporte del sector privado			Priv. 16 De Septiembre S/N	
Escuela CBTIS 122	Escuelas de educaci1n superior del sector p			C. 20 S/N	
Fundación TELETON mexico ac	Consultorios del sector privado de audiología y de terapia ocupacional, física y del lenguaje			Av. Juan Pablo li 4101	
Hospital infantil de especialidades de chihuahua	Hospitales del sector público de otras especialidades médicas			Av. Carlos Pacheco S/N	
Secretaria de comunicaciones y transportes	Regulación y fomento del desarrollo económico			Bld. Fuentes Mares S/N	

Fig. 37 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.<sup>47</sup>

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

<sup>47</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI.

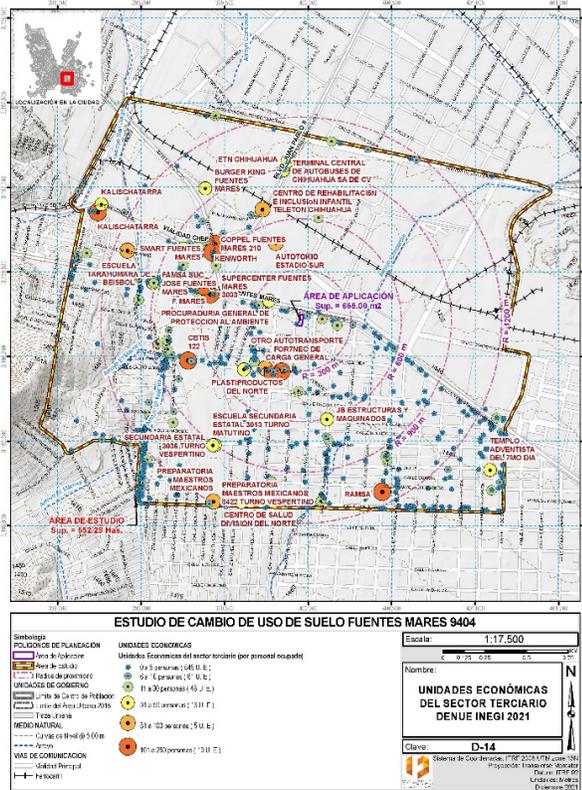


Fig. 38 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. 48

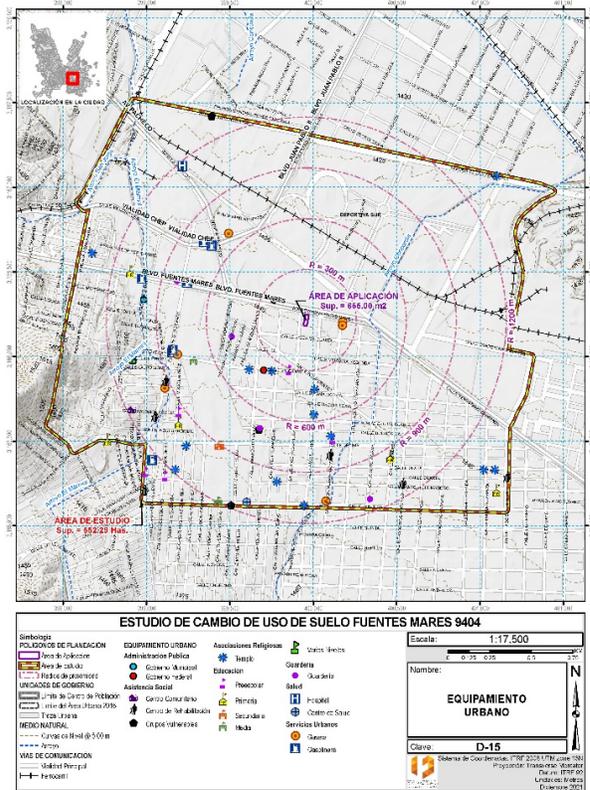


Fig. 39 Equipamiento urbano existente. 49

### 3. Equipamiento

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

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

La zona cuenta con 4 módulos dentro del subsistema de Administración Pública:

- Procuraduría General De Protección Al Ambiente
- Junta Municipal De Agua Y Saneamiento
- Bodega CONAFE
- Secretaria De Comunicaciones Y Transportes

En el rubro de Asistencia Social, la cobertura es deficiente ya que se cuenta con 10 módulos de atención con escasa diversificación consistentes en los rubros siguientes:

- Centro Comunitario Misael Nuñez
- Alcohólicos Anónimos AC
- Narcóticos Anónimos
- Proyecto De Vida AC
- Grupo Al Anon
- Salón Deja Vu
- Comedores Compulsivos Comité De Apoyo Oa México Cca Oa Mex ac
- Albergue San Vicente De Paul
- Casa De Cuidado Diario Mundo De Colores
- Comedor Amigos De Asis AC

48 Fuente: Elaboración propia en base a DENU 1T 2020 INEGI

49 Fuente: Elaboración propia en base a DENU 1T 2020 INEGI

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura óptima en niveles básicos considerando el rango de población habitante. Existen 18 módulos de educación desde nivel preescolar hasta preparatoria:

- Preparatoria Maestros Mexicanos 8422 Turno Vespertino
- Preparatoria Maestros Mexicanos
- CBTIS 122
- Jardín De Niños Cuauhtémoc
- Jardín De Niños Margarita H De Campos
- Jardín De Niños Ignacio Rodríguez Terrazas
- Centro De Bienestar Infantil Zoe
- Kínder Ana Sullivan
- Escuela Primaria Federal John F Kennedy Turno Vespertino
- Escuela Primaria John F Kennedy Federal Turno Matutino
- Escuela Federal Doctor Pablo Gómez Ramírez
- Escuela Primaria Ignacio Zaragoza 6381
- Escuela Primaria Federal Valentín Gómez Farías Tm
- Escuela Primaria Emiliano Zapata Turno Matutino
- Escuela Primaria Emiliano Zapata Turno Vespertino
- Secundaria Estatal 3036 Turno Vespertino
- Escuela Secundaria Estatal 3013 Turno Matutino
- Plaza Comunitaria Tepeyac

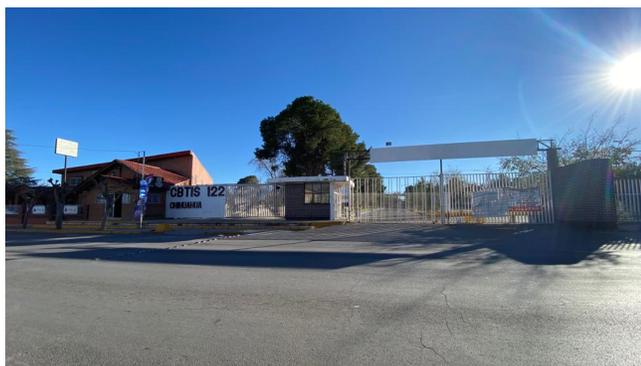


Fig. 40 CBTIS 122.<sup>50</sup>

La zona cuenta con dos equipamientos del subsistema de salud destacando el Hospital Infantil con cobertura Regional:

- Centro De Salud Division Del Norte
- Hospital Infantil De Especialidades De Chihuahua

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro específico de abasto de combustible con los 13 giros instalados siguientes:

- Gasolinera Rendi Chicas
- Hidrogas

- Gasera
- Gasolinera Cumbres Sa De Cv
- Gas K 19
- Gas K 19
- Fuentes Mares Chihuahua
- Petro 7 Suc. 4346 K.O.P De M
- Petro 7 Suc. 4299 Blvd Juan Pablo li Y Pacheco
- Premium Chihuahua
- Súper Gas Fuentes Mares
- Servicio Meraz
- Supe Gas

En el rubro de Asociaciones Religiosas, se cuenta con 14 módulos existentes en la zona:

- Iglesia Cristiana Familias Victoriosas
- Iglesia Cristiana Sion Templo Berea
- Iglesia De Jesucristo De Los Santos de Los Últimos Días
- Iglesia De Jesús De Nazaret
- Iglesia De Cristo El Dios Viviente
- Iglesia De Dios
- Ministerios La Piedra Angular
- Iglesia San Juan Evangelista
- Parroquia Del Señor De Los Guerreros
- Templo Adventista Del 7mo Dia
- Templo Católico Nuestra Señora Del Tepeyac
- Templo El Buen Samaritano
- Templo El Camino
- Templo La Resurrección En Cristo Jesús Evangélico

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona representa actualmente 25 módulos de esta tipología, con rangos de cobertura mayormente a nivel vecinal y barrial, con superficie total conjunta de 589,588.69 m<sup>2</sup> siendo la Unidad Deportiva Sur participe en la gran mayoría de esta superficie.

De acuerdo a la superficie de área verde existente en la zona, se fomenta un rango de cobertura de 47.03 m<sup>2</sup> de área verde consolidada por habitante lo cual representa una cobertura muy superior al promedio de la ciudad y a las recomendaciones de organismos internacionales, sin embargo éste índice se encuentra distorsionado debido a la presencia de la Unidad Deportiva Sur, siendo deficiente la superficie dedicada al esparcimiento en el resto del Área Analizada, particularmente al interior de las colonias ubicadas al sur del Blvd. José Fuentes Mares.

<sup>50</sup> Fuente: Fotografía propia.

#### 4. Industria

En el sector secundario existen 60 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos, la mayoría de ellas de jerarquía baja y destacándose entre ellas a 6 instalaciones con mas de 31 personas ocupadas:

RAZON SOCIAL	NOMBRE DE ACTIVIDAD	PERSONAL OCUPADO
Grupo American Industries Sa De Cv	Fabricación de equipo aeroespacial	101 a 250 personas
Electro Componentes De Mexico Sa De Cv	Fabricación de aparatos de línea blanca	251 y más personas
Grupo American Industries Sa De Cv	Fabricación de equipo aeroespacial	251 y más personas
Muro Pavimentos Y Construcciones Sa De Cv	Construcción de carreteras, puentes y similares	31 a 50 personas
Bowera Sa De Cv	Construcción de carreteras, puentes y similares	31 a 50 personas
Grupo Hard Tuck Sa De Cv	Fabricación de carrocerías y remolques	31 a 50 personas

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

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

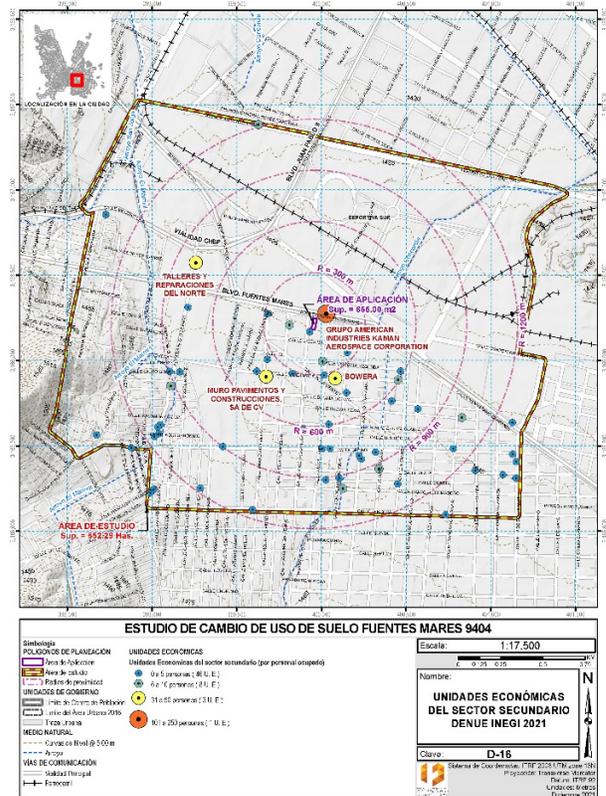


Fig. 41 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio. 51

#### 5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera. En el caso del Área de Estudio a pesar de ser una zona en proceso de consolidación con más de 40 años de desarrollo, existen predios sin ocupar, los cuales tienen un fuerte potencial de desarrollo.

El predio motivo del presente estudio de planeación se ubica en una zona con escasa presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo y en la regularización de actividades al interior de las colonias analizadas. Se tienen identificados 62 predios baldíos dentro del Área de Estudio, siendo rango de superficie unitaria predominante en el sector inscrito entre el rango de 150 m<sup>2</sup> a 1,000 m<sup>2</sup> en lo general con existencia de 24 predios mientras que rangos superiores en superficie presentan 10 predios de 1,000 a 2,500 m<sup>2</sup>. 6 predios entre 2,500 m<sup>2</sup> y 5,000 m<sup>2</sup>, 9 predios de 5,000 m<sup>2</sup> a una hectárea y trece superiores a una hectárea.

51 Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

No se identifica una tendencia de concentración de vacíos urbanos, la limitada presencia de ellos son producto por lo general de predios habitacionales no ocupados, remanentes de trazo de cauces hidrológicos, predios públicos destinados a parques sin equipar y en muy limitada cantidad predios con accesibilidad directa a corredores urbanos en espera de condiciones económicas para su desarrollo.

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

Estos predios baldíos cuentan con diversidad de usos de suelo destinados para su desarrollo dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad. Destaca la presencia de uso de comercio y servicios, Mixto Moderado, Industria de Bajo Impacto, y Equipamiento General. Estos usos están asociados a la red vial jerárquica de la zona. Por su parte también existen predios con uso de suelo habitacional en densidades H35 y H45, sin embargo, estos se encuentran diseminados al interior de las colonias habitacionales, en particular la Colonia Villa Juárez.

El predio promovido significa un contraste en lo expuesto en el párrafo anterior pues a pesar de encontrarse en convivencia con el Blvd. José Fuentes Mares partícipe de la red vial jerárquica de la zona cuenta con uso de suelo Habitacional, lo cual supone incompatibilidad de potenciales tomando en cuenta la tipología habitacional existente en la zona.

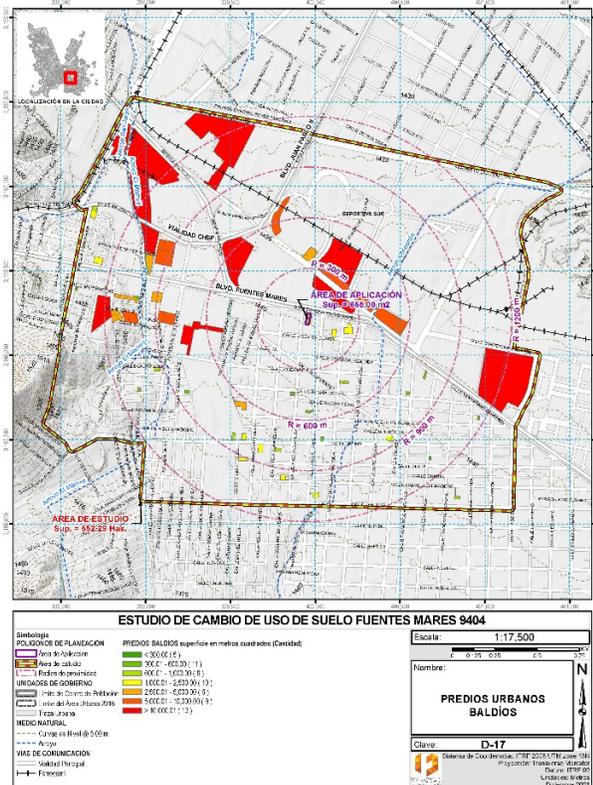


Fig. 42 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.<sup>52</sup>

Existen en el Área de Estudio 5,076 predios totales que representan 428.02 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales 62 son baldíos representando un 11.38% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de un alto grado de consolidación en la zona y de la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar la vivienda y la densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

Es importante mencionar que existe una alta concentración de superficie en predios baldíos de gran dimensión (Superiores a 2,500 m<sup>2</sup>), y la participación de predios inferiores a este rango dentro de la superficie disponible para la incorporación al desarrollo urbano es muy limitada, situación que le genera una mayor deseabilidad a los existentes.

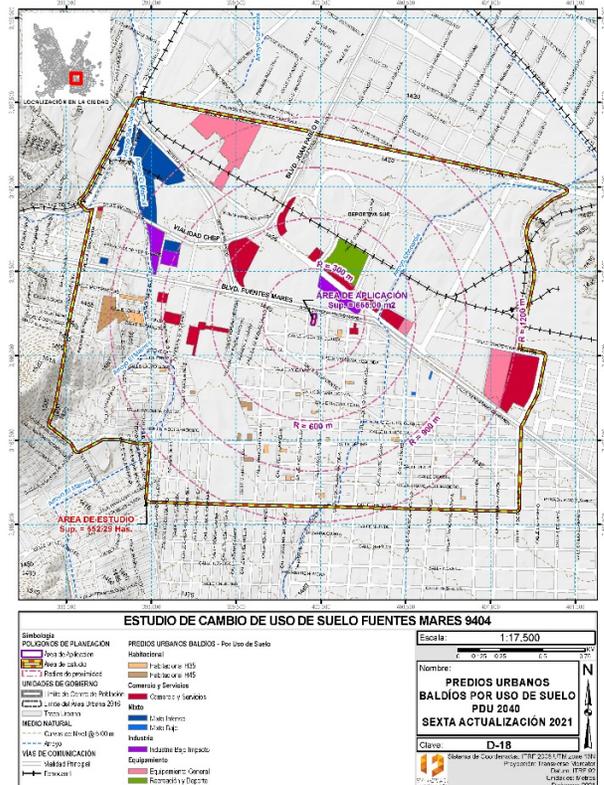


Fig. 43 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.<sup>53</sup>

<sup>52</sup> Fuente: Elaboración propia

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

### 6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona sur de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada a la traza existente reconociendo diversas jerarquías a las vialidades ya consolidadas que intervienen en el esquema funcional del sector que integran a los diversos fraccionamientos y colonias con las vialidades de mayor capacidad y longitud de recorrido, complementada por vialidades que se encuentran definidas en el esquema de planeación previsto para la ciudad ya sean de nueva implementación como continuidad de vialidades existentes.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades tanto de primer orden como primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y conforman una retícula que favorece la integración y funcionalidad de la red planeada.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades con categoría Primaria Blvd. Juan Pablo II, C. 16 de Septiembre y Av. Nueva España en sentido norte – sur y vialidades Blvd. Fuentes Mares, Av. Carlos Pacheco y Vialidad Ch-P en sentido este – oeste las cuales cumplen con una importante función de integración urbana para el sector sur de la ciudad. Los entronques entre Blvd. Fuentes Mares y vialidades primarias y colectoras de la zona, se solucionan mediante cruceos semaforizados y glorietas de alta capacidad que distribuyen el tránsito de cruce sobre dicha vialidad y su integración hacia el resto de las vialidades jerárquicas.

Dentro de la categoría de vialidades secundarias, encontramos las vialidades C. Francisco Portillo y C. Francisco Villa con trayectoria en sentido norte - sur con un grado de consolidación total e integran al sector con el Blvd Fuentes Mares y otras vialidades colectoras en la zona. Al interior de la zona, su función es reforzada por las vialidades C. 3ª, C. 10ª y C. 15ª en sentido este – oeste, las cuales entroncan con Av. Nueva España al poniente y representan una importante función de integración y distribución del flujo vehicular de la zona.

Por su ubicación en la zona, el predio en análisis representa accesibilidad directa a través de Blvd. Fuentes Mares desde la cual se integra al predio hacia el poniente con el Centro Urbano y al oriente con la Carretera a Delicias.

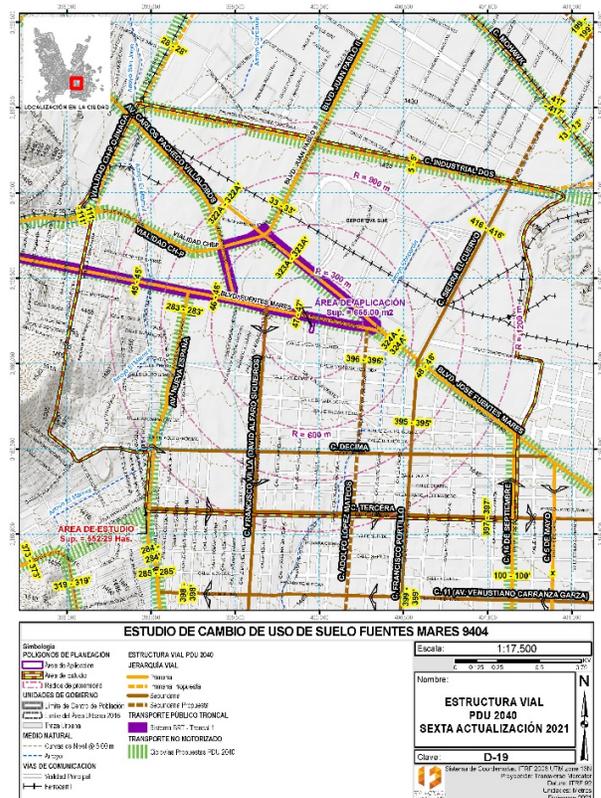


Fig. 44 Estructura vial en la zona. <sup>54</sup>

Se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento, los entronques de Blvd. Fuentes Mares con C. Francisco Villa al poniente y con C. Adolfo López Mateos al oriente, representan las opciones principales de conexión para el predio con la zona y dichas vialidades presentan condiciones adecuadas en cuanto a geometría y visibilidad para permitir la adecuada incorporación vehicular en todos sus movimientos de acuerdo a la propuesta.

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

**a) Blvd. José Fuentes Mares (secciones 47A – 47A' y 48A – 48A').**

Cuenta con categoría de primaria y representa accesibilidad de carácter regional al conformarse como continuidad de la Carretera a Delicias, su recorrido es de gran importancia para la ciudad considerando su vinculación regional y trayectoria entre la zona de desarrollo suroriente hasta la zona centro, generando una de las trayectorias continuas más largas en la ciudad en sentido este - oeste. En el tramo de análisis, se encuentra consolidada con 3 carriles de circulación en cuerpos centrales y 2 carriles laterales en ambos sentidos con separadores de flujos y una sección vial de 50.00 metros en el tramo comprendido entre su entronque con la Av.

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

Carlos Pacheco hasta la C. Adolfo López Mateos. Sobre dicho tramo representa accesibilidad directa al predio analizado.



Fig. 45 Sección vial existente.<sup>55</sup>

Para el tramo comprendido entre la C. Adolfo López Mateos hasta su entronque con el Perif. Francisco R. Almada, se conserva su sección vial de 50.00 metros, así como sus condiciones de capacidad; con diferencias mínimas en cuanto a dimensionamiento de carriles de circulación vehicular en el cuerpo central en sentido oeste – este así como en camellón central que funge como separador de flujos entre ambos sentidos de circulación.



Fig. 46 Sección vial existente.<sup>56</sup>

**b) Blvd. Juan Pablo II (sección 33A -33A').**

Cuenta con categoría vial primaria y cuenta con un alto grado de consolidación en su trayectoria total entre Vialidad Ch-P hasta el Aeropuerto Internacional de la ciudad de Chihuahua. Su capacidad total es de 3 carriles de circulación por sentido y cuenta con separador central de flujos que permite movimientos de vuelta izquierda en su entronque con vialidades jerárquicas en cuna sección variable de entre 35.00 a 40.00 metros en el tramo analizado. Sus entronques con vialidades jerárquicas tales como Perif. Lombardo Toledano, C. 85ª, Av. Fuerza Aerea Mexicana y Av. Eqqus se encuentran semaforizados y su paso por vías de F.F.C.C. se resuelve por medio de puente vehicular sobre dicha infraestructura.



Fig. 47 Sección vial actual.<sup>57</sup>

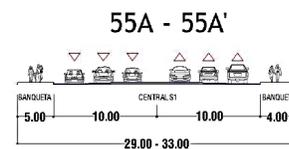
<sup>55</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>56</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>57</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

**c) Av. Carlos Pacheco (sección 55A – 55A').**

Con categoría de vialidad primaria, se encuentra actualmente consolidada en trayectoria desde la zona centro hasta Blvd. Fuentes Mares al oriente de la ciudad, con una importante función de integración hacia la red vial jerárquica de la zona suroriente de la ciudad. Su sección vial establecida es variable de entre 29.00 a 33.00 metros de sección con 3 carriles de circulación por sentido. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público que representa integración con el sistema BRT Ruta Troncal 1 ya que la Terminal Sur del sistema troncal de transporte se ubica en el entronque de dicha vialidad con el Blvd. Juan Pablo II



AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS  
AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. 20 DE NOVIEMBRE

Fig. 48 Sección vial actual.<sup>58</sup>

**d) Vialidad Ch-P (sección 111 – 111').**

De categoría primaria a lo largo de su recorrido por la ciudad, se constituye junto con el Perif. Francisco R. Almada como las vialidades jerárquicas en sentido este - oeste de mayor importancia hacia la funcionalidad interior de zona debido a su continuidad urbana y vinculación hacia elementos concentradores de actividad. A lo largo de su recorrido entre el propio periférico y la Av. Carlos Pacheco en la zona suroriente de la ciudad, entronca con las vialidades principales dentro del entorno urbano del Área de Estudio en sentido norte - sur como son C. 92ª, C. 80ª, C. 70ª, C. 58ª, C. 46ª y fuera del área al oriente con C. 16ª y Av. Nueva España antes de culminar su recorrido en su entronque con Av. Carlos Pacheco, Blvd. Fuentes Mares y Blvd. Juan Pablo II. Su sección vial existente es variable atendiendo al dimensionamiento del derecho de vía de ferrocarril al cual corre en trayectoria paralela de acuerdo y cuenta con 2 carriles de circulación en ambos sentidos.

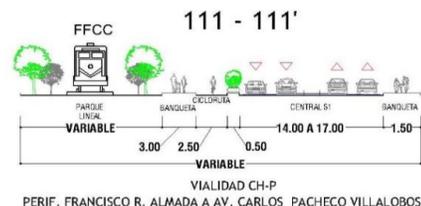


Fig. 49 Sección vial actual.<sup>59</sup>

**e) Av. Nueva España (sección 284A – 284A').**

De categoría primaria a lo largo de su recorrido en la zona, se constituye como la vialidad de mayor importancia para integración

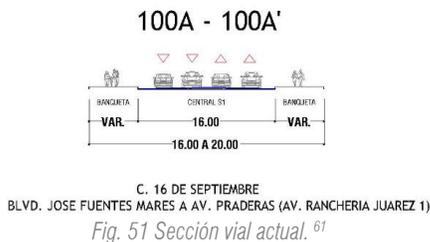
<sup>58</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>59</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

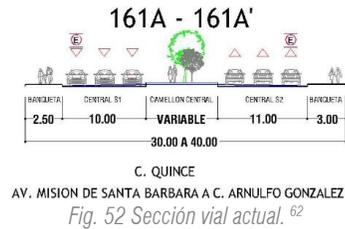
del sector sur de la ciudad con el Blvd. Fuentes Mares con trayectoria en sentido norte - sur. A lo largo de su recorrido por la zona entronca con las principales vialidades en sentido este oeste como son el propio Blvd. Fuentes Mares, C. 10ª, C. 3ª, C. 11ª y C. 15ª las cuales representan la estructura vial jerárquica del sector conocido como Ranchería Juárez. Su sección vial existente es de 19.00 metros y cuenta con 2 carriles de circulación en ambos sentidos.



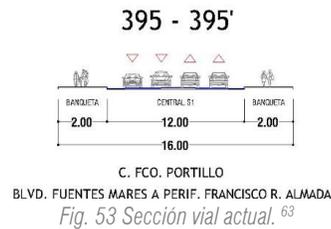
**f) Calle 16 de Septiembre (sección 100 A – 100 A').**  
De categoría primaria en el tramo que comprende el Área de Estudio, se constituye junto con la Av. Nueva España como las vialidades jerárquicas en sentido Norte – Sur de mayor importancia hacia la funcionalidad interior de zona debido a su continuidad urbana y vinculación hacia elementos concentradores de actividad. Entronca con las vialidades principales dentro del entorno urbano del Área de Estudio en sentido Este – Oeste siendo ellas Perif. Francisco R. Almada, C. 15ª, C. 11ª, C. 3ª, C. 10ª y Blvd. Fuentes Mares fuera del área de análisis. Su sección vial existente es variable de entre 16.00 a 20.00 metros de acuerdo al tramo que ocupe y cuenta con 2 carriles de circulación en ambos sentidos.



**g) Calle 15ª (sección 161A - 161A').**  
Se establece en el PDU 2040 como vialidad de categoría secundaria y cumple con una importante función de enlace para la zona por su trayectoria en sentido este – oeste entre Av. Nueva España y Blvd. Fuentes Mares, cuenta con una sección vial viable de entre 30.00 a 40.00 metros con camellón central y banquetas amplias que permiten una capacidad para 3 carriles de circulación por sentido.



**h) Calle Francisco Portillo (sección 395 – 395').**  
Se establece en el PDU 2040 como vialidad de categoría secundaria, cuenta con una sección 16.00 metros con 2 carriles de circulación por sentido en trayectoria norte - sur y cumple con una importante función de enlace y conexión hacia las vialidades jerárquicas Blvd. Fuentes Mares al norte y Perif. Francisco R. Almada al sur.



**i) Calle Adolfo López Mateos (sección 396 – 396').**  
Se establece en el PDU 2040 como vialidad de categoría secundaria, cuenta con una sección 16.00 metros con 2 carriles de circulación por sentido en trayectoria norte - sur y cumple con una importante función de enlace y conexión hacia las vialidades jerárquicas Blvd. Fuentes Mares al norte y Perif. Francisco R. Almada al sur.



**j) Calle Francisco Villa.**  
Cuenta con categoría secundaria sin sección vial definida por el PDU. Su sección existente es de 20.00 metros con 2 carriles de circulación por sentido permitiéndose el estacionamiento por tramos en ambos paramentos. Su trayectoria en sentido norte - sur le otorga un importante rol de enlace entre el Perif. Francisco R. Almada al sur y Blvd. Fuentes Mares al norte.

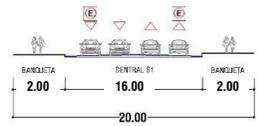
<sup>60</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>61</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>62</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>63</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>64</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



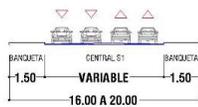
C. FRANCISCO VILLA  
BLVD. FUENTES MARES A PERIF. FCO. R. ALMADA

Fig. 55 Sección vial actual. <sup>65</sup>

#### k) Calle 3ª (sección 397A – 397A').

Cuenta con categoría secundaria, con una sección variable de entre 16.00 a 20.00 metros con 2 carriles de circulación por sentido. Su trayectoria en sentido este – oeste le otorga un importante rol de enlace entre la Av. Nueva España al oeste y Blvd. Fuentes Mares al este.

#### 397A - 397A'



C. TERCERA  
AV. NUEVA ESPAÑA A BLVD. FUENTES MARES

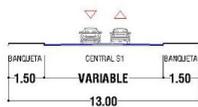
Fig. 56 Sección vial actual. <sup>66</sup>

#### l) Calle 11ª (secciones 398A – 398A' y 399A – 399A').

De categoría secundaria, esta vialidad recorre el Área de Estudio en sentido este - oeste conectando la zona hacia el poniente con la Av. Nueva España y hacia el oriente hasta Blvd. Fuentes Mares lo cual representa una gran capacidad de conexión en un largo recorrido hacia múltiples vialidades jerárquicas en sentido norte - sur.

En el tramo comprendido entre la Av. Nueva España a la C. Avelina Gallegos, esta vialidad cuenta con una sección de 13.00 metros y se compone por 1 carril de circulación por sentido con capacidad para estacionamiento en ambos frentes.

#### 398A - 398A'

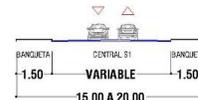


C. ONCE  
AV. NUEVA ESPAÑA A C. AVELINA GALLEGOS

Fig. 57 Sección vial actual. <sup>67</sup>

Para el tramo comprendido entre la C. Avelina Gallegos y Blvd Fuentes Mares, su sección aumenta en un rango de entre 15.00 a 20.00 metros y se compone por 1 carril de circulación por sentido con capacidad para estacionamiento en ambos frentes.

#### 399A - 399A'

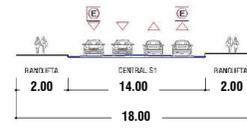


C. ONCE  
C. AVELINA GALLEGOS A BLVD. FUENTES MARES

Fig. 58 Sección vial actual. <sup>68</sup>

#### m) Calle 10ª.

Cuenta con categoría secundaria sin sección vial definida por el PDU. Su sección existente es de 18.00 metros con 2 carriles de circulación por sentido permitiéndose el estacionamiento por tramos en ambos paramentos. Su trayectoria en sentido este - oeste le otorga un importante rol de enlace entre Av. Nueva España al poniente y C. 16 de Septiembre al oriente.



C. 10ª  
AV. NUEVA ESPAÑA A C. 16 DE SEPTIEMBRE

Fig. 59 Sección vial actual. <sup>69</sup>

## 7. Transporte Público

Se cuenta con un nivel óptimo de cobertura en cuanto a servicio de transporte público considerando la población habitante actual y el grado de consolidación de la zona, así como la cantidad y jerarquía de las rutas que tienen trayectoria sobre el Área de Estudio, ya que en la zona tienen trayectoria 13 rutas tanto troncal como convencionales, alimentadoras y auxiliares que integran a la zona con el Sistema Integral de Transporte Público Bowi y con la ciudad en general, favoreciendo la integración de las zonas centro, sur y oriente de la ciudad.

Las rutas convencionales existentes con función de integración desde las zonas habitacionales a los principales concentradores de actividad de carácter urbano son las 2 siguientes:

- RC-05 Circunvalación 1 Sur Sube / Baja Zarco, con una longitud de recorrido de 22.9 kms.
- RC-08 Circunvalación 2 Sur Sube / Baja 20 de Noviembre, con una longitud de recorrido de 32.3 kms.

Existen rutas alimentadoras cuya función es de integración entre las zonas habitacionales con el SITP y las principales infraestructuras de traspaso existentes. En la zona se encuentran las 8 siguientes:

<sup>65</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>66</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>67</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>68</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>69</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

- RA-13 Komatsu Vistas Directo / Inverso, con una longitud de recorrido de 13.7 kms.
- RA-14 Komatsu Granjas Cerro Grande, con una longitud de recorrido de 17.2 kms.
- RA-15 Ávalos - Plan de Ayala - 11 de Febrero, con longitud de recorrido de 31.1 kms.
- RA-20 Aeropuerto Jardines de Oriente, con longitud de recorrido de 20.7 kms.
- RA-21 Aeropuerto Punta Oriente, con una longitud de recorrido de 30.5 kms.
- RA-22 Aeropuerto Sierra Azul Directo / Inverso, con longitud de recorrido de 19.3 kms.
- RA-23 Aeropuerto Urbi Villas Del Prado, con longitud de recorrido de 27.7 kms.
- RA-24 Villa Juárez R-15 Directo / Inverso, con una longitud de recorrido de 10.5 kms.

La función de las rutas auxiliares se refiere al reforzamiento en cuanto a la integración entre zonas con las opciones de transporte troncal y elementos concentradores de actividad. En la zona existen 2 rutas con dicha función:

- RAUX-04 Desarrollo Urbano, con una longitud de recorrido de 16.8 kms.
- RAUX-05 Terminal Sur - Independencia Centro, con longitud de recorrido de 12.1 kms.



Fig. 60 Ruta de transporte público en la zona.<sup>70</sup>

La Ruta Troncal 1 del SITP es importante en la ciudad por su capacidad de conexión entre las zonas norte y sur de la ciudad y con el centro urbano, su recorrido plantea conexión con las Terminales

<sup>70</sup> Fuente: Fotografía propia.

Norte y Sur del SITP; así como con importantes concentradores de actividad y equipamiento como son el Subcentro Norte, Subcentro Sur, Centro, corredores urbanos de Juventud, Tecnológico, Universidad y el propio Blvd. Fuentes Mares. Dicha ruta tiene trayectoria dentro del Área de Estudio y al interior se encuentra la Terminal Sur del SITP.



Fig. 61 Terminal Sur del SITP.<sup>71</sup>

En lo particular, el predio analizado contará con una cobertura óptima respecto al servicio por su colindancia con el Blvd. Fuentes Mares donde tienen trayecto las rutas RA-15 Ávalos - Plan de Ayala - 11 de Febrero y RA-24 Villa Juárez R-15 Directo / Inverso frente al predio analizado; es de resaltar que en la medida que se fomente mayor consolidación en el sector, se contará con una mayor y eficiente cobertura en cuanto al rubro de transporte público en zonas interiores.

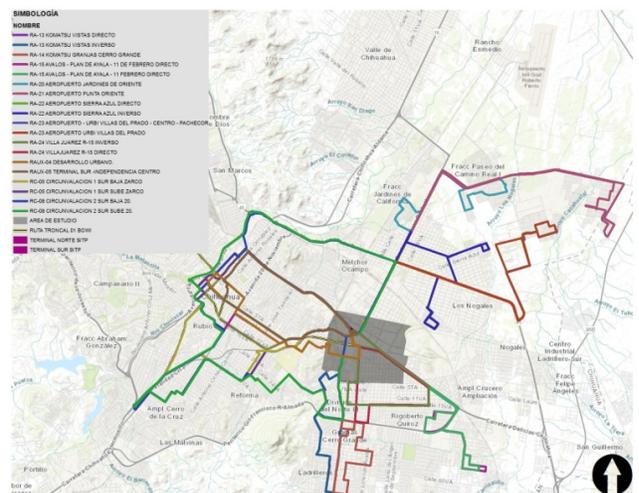


Fig. 62 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.<sup>72</sup>

<sup>71</sup> Fuente: Fotografía propia.

<sup>72</sup> Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.

**8. Infraestructura**

**a) Infraestructura de Agua Potable**

Para el servicio de agua potable al sur de la ciudad se encuentra ubicada una línea de 36" proveniente de la fuente denominada Puertas de Chihuahua para abastecer al Tanque Cerro Grande de capacidad 5,000 m<sup>3</sup> con una estación denominada Rebombío Cerro Grande; éste tanque cuenta también con una segunda opción de abastecimiento la cual se da por segunda línea de la misma capacidad, sin embargo pertenece a la fuente de abastecimiento El Sauz (las 2 líneas se ubican sobre el eje del Periférico Francisco R. Almada). Del Tanque Cerro Grande sale una línea de 24" la cual corre sobre el Periférico Francisco R. Almada la cual va disminuyendo en ramales de menor capacidad hacia el interior de las zonas habitables con diámetros de 12", 8", 6", 2", etc. de acuerdo a los requerimientos establecidos.

Dentro del Área de estudio se encuentran ramales principales de 8", además el tanque superficial Villa Juárez el cual da servicio de apoyo y suministro a la red general mencionada.

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

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

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

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 99.6%.

**b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario**

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con un colector de 18" de diámetro que conecta un colector mayor de 24" de diámetro, esta colector principal se encuentra construida por el trazo de la calle 15ª y se prolonga para después tomar dirección al Norte para cruzar por las colonias Veteranos, Sierra Azul y Aeropuerto, sistema que en últimos tramos cuenta con un diámetro de 42 pulgadas y que dirige las aguas negras hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur.

El predio propuesto se encuentra dentro del polígono de zona servida de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en cuanto a infraestructura de drenaje sanitario lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.9%.

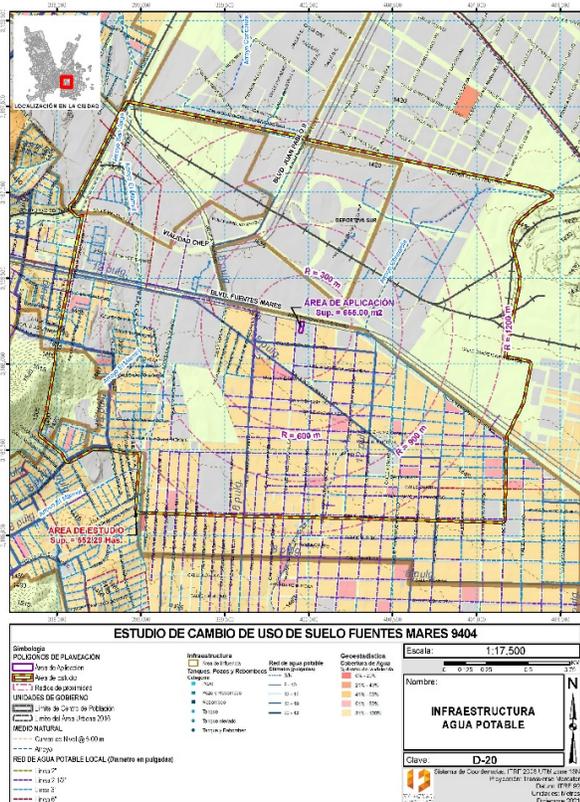


Fig. 63 Infraestructura de Agua Potable.<sup>73</sup>

<sup>73</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

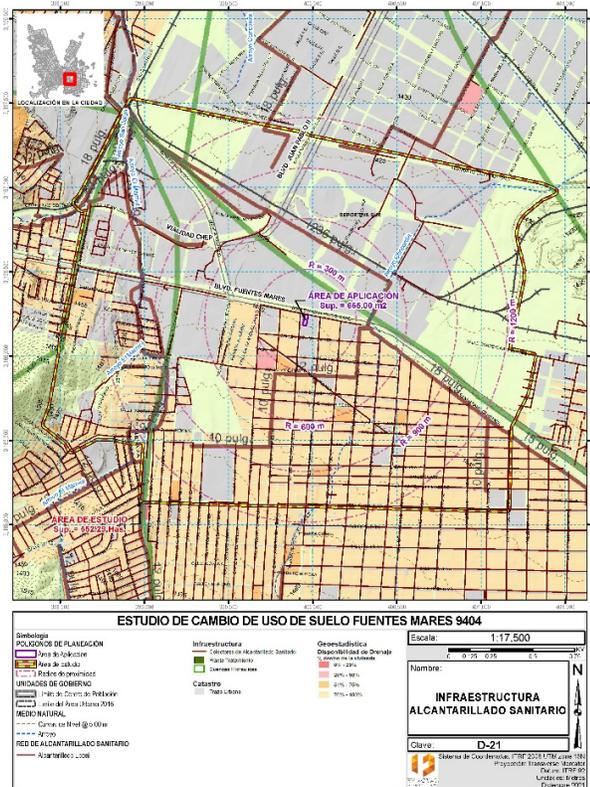


Fig. 64 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. <sup>74</sup>

**c) Infraestructura de Drenaje Pluvial**

Como se ha mencionado en capítulos anteriores, existe un canal de derivación de aguas pluviales con talud de tierra que protege las zonas habitacionales comprendidas entre el periférico Francisco R. Almada y el Boulevard Fuentes Mares y que recoge el drenaje pluvial captado aguas arriba y las destina al trazo del Arroyo Los Nogales al Oriente del Área de Estudio. Este canal se ubica paralelamente al Perif. Francisco R. Almada a una distancia de 500 metros hacia el sur.

Debido a lo anterior las aguas pluviales captadas en el sector son de carácter local y se resuelven por vialidad hasta ser captadas por un canal revestido construido paralelamente al Boulevard Fuentes Mares, para evitar inundaciones y afectaciones a esta vialidad y en consecuencia la colonia Ávalos, esta agua encauzada continua por un sistema de canales hacia las zonas agrícolas ubicadas en el entorno de la colonia Aeropuerto y que finalmente Desembocan en el Río Sacramento. Parte de esta infraestructura se ubica frente al predio promovido.

Fuera de estas estructuras principales, la zona no cuenta con infraestructura pluvial dedicada para conducir los escurrimientos

<sup>74</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

hacia las canalizaciones de los arroyos principales, por lo que resuelve su desalojo por arroyo vehicular.



Fig. 65 Canal pluvial sobre Blvd. José Fuentes Mares, frente al predio promovido. <sup>75</sup>

**d) Infraestructura Eléctrica**

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

En el Entorno del Área de Estudio se encuentra una línea principal de distribución de 115 Kva proveniente del sistema de red general desde la subestación ubicada en Ávalos para transmitir posteriormente energía a la red interior de la ciudad en dirección oeste hacia la subestación ubicada en las inmediaciones de la Colonia Pavis Borunda denominada Subestación Chihuahua Poniente. En este trayecto se dota de energía a dos subestaciones denominadas Ocampo y Fuentes Mares.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 100%.

La Comisión Federal de Electricidad está encargada de la administración de las aportaciones de los proyectos y obras por terceros, y será la encargada de revisar y determinar las obras necesarias de suministro al momento de la presentación del proyecto ejecutivo correspondiente a eventual etapa de edificación.

<sup>75</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 66 Subestación eléctrica Ávalos.<sup>76</sup>

## 9. Riesgos Y Vulnerabilidad

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

### a) Geológicos

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

Al interior del Área de Estudio, se encuentra la Falla Geológica el Rejón, la cual cruza en sentido este-oeste aproximadamente a 300 metros al sur del predio promovido, el cual se encuentra fuera de la zona de salvaguarda delimitada. Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos. Siendo identificadas áreas de deslizamientos en las inmediaciones del cerro ubicado al poniente del Área de Estudio, particularmente sobre sus laderas, sin que esta situación tenga influencia sobre el predio promovido por lo que no se perciben sobre de él.

Por el tipo de suelo se puede considerar riesgo por erosión, sin embargo, por ser planicie de muy poca pendiente es baja su incidencia, la erosión en estas condiciones es mínima considerando el alto nivel de urbanización de la zona.

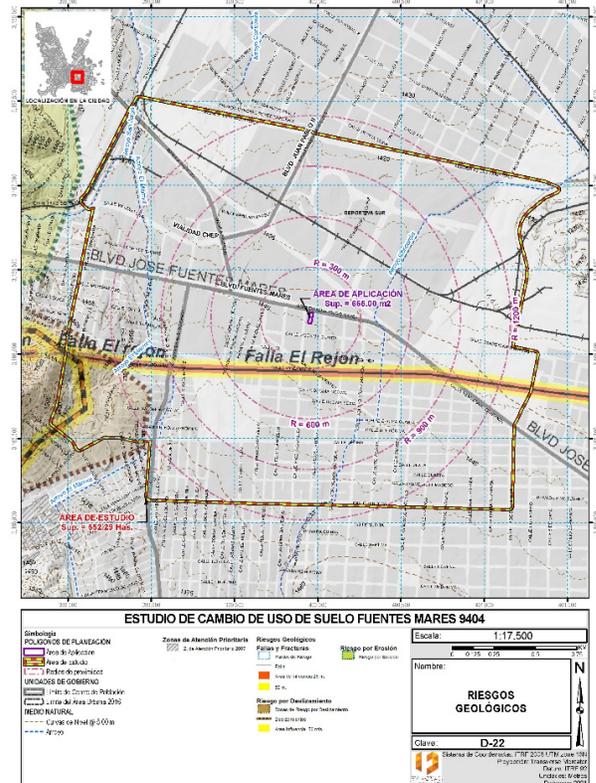


Fig. 67 Riesgos Geológicos.<sup>77</sup>

### b) Hidrometeorológicos

Respecto riesgos hidrometeorológicos se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a la construcción del canal de tierra en la zona sur del Área de Estudio, esta obra ha dado seguridad de escurrimientos laminares debido a las características planas del terreno dirigiéndolas al Arroyo Los Nogales Sur, cuyo proyecto toma en cuenta el agua que recibe de él, esta canalización actualmente es de tierra y según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial tiene dimensiones suficientes para periodos de retorno cortos, siendo necesarias obras de dimensionamiento y recubrimiento para garantizar mayores avenidas en periodos de retorno superiores.

Sin embargo, el canal remanente del arroyo la Concordia el cual actualmente se encuentra canalizado y revestido con mampostería en algunos tramos, mientras que en otros se encuentra en cauce sin revestir y/o área verde representa un riesgo de inundación, además de ser agravado por la presencia de construcciones a corta distancia de su trayectoria. Los principales puntos de riesgo de inundación son los que se generan en las intersecciones de la Calle Francisco I. Madero, Calle Tercera y Calle Quinta con la Calle Guadalupe Victoria. Estos puntos de riesgo hidrológico se encuentran a una distancia

<sup>76</sup> Fuente: Fotografía propia.

<sup>77</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN





Fig. 69 Gasolinera en la zona.<sup>79</sup>

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

Tiene principal importancia a la convivencia socio-organizativa la presencia de equipamiento de carácter urbano compuesto por la Central de Autobuses Foráneo, El Hospital Infantil, El CRIT y la Unidad Deportiva Sur, en particular el estadio de Béisbol Monumental Chihuahua los cuales son fuertes atractores de tráfico vehicular lo que puede provocar acumulaciones viales en horas muy focalizadas sin que ello afecte de forma continua la zona o represente una incompatibilidad de uso con el promovido gracias al dimensionamiento y obras viales promovidas por la autoridad municipal en tiempos recientes.

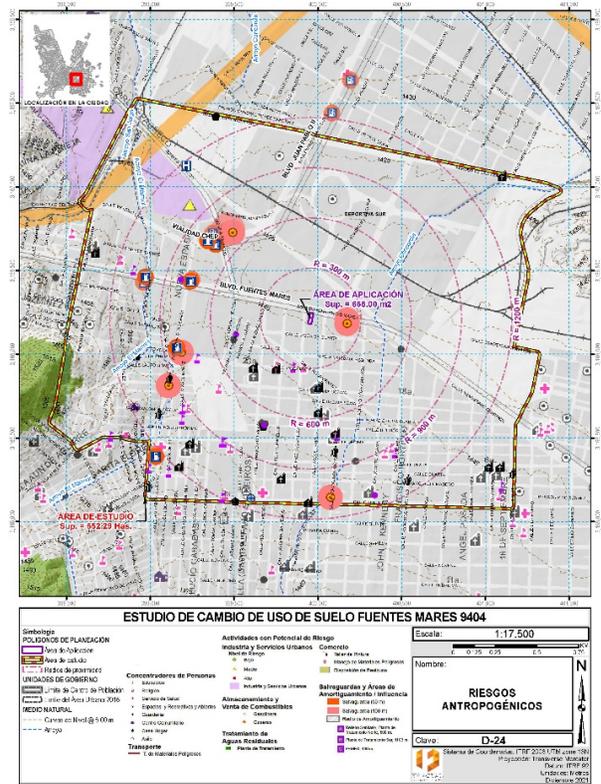


Fig. 70 Riesgos Antropogénicos.<sup>80</sup>

## VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio analizado es Habitacional con Densidad H35. Cuenta con frente al Blvd. José Fuentes Mares en su límite norte la cual cuenta con categoría de primaria de acuerdo al PDU 2040y junto con ella delimitan la manzana en que se ubica las vialidades C. José Velázquez al poniente, C. 24<sup>a</sup> al Sur, y C. Niños Héroes al oriente. Dichas vialidades cuentan con amplitud de sección suficiente para el cambio de uso de suelo solicitado para el predio y cuentan con proximidad y conectividad hacia la red vial jerárquica de la zona, por lo que cuentan con condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad. Se justifica el cambio de uso del suelo al modificar el uso Comercio y Servicios, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar el corredor del Blvd Fuentes Mares, en un tramo que no se encuentra consolidado lo que beneficiará a la zona atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios baldíos al interior de la mancha urbana y de intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo tanto en lo constructivo como lo funcional.

La superficie total del predio sujeto a aumento de densidad y de potencial urbano es de 655.00 metros cuadrados en propiedad de

<sup>79</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>80</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Blanca Alicia De La Peña Márquez, identificado por clave catastral 336-003-009 que corresponde al lote urbano No. 1 de la manzana 82 ubicado en el No. 9404 Del Boulevard José Fuentes Mares, en la colonia Villa Juárez al suroriente de la ciudad, el cual se conforma como un vacío urbano en su calidad de predio baldío y para el cual se promueve para aprovechar su ubicación estratégica con frente al Blvd. José Fuentes Mares para dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en modalidad comercial para beneficio del sector en que se ubican.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 552.29 Has, para lo cual se analizaron 15 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El área de estudio comprende un total de 21 colonias y fraccionamientos en forma parcial o total de las cuales 16 son habitacionales y de acuerdo a datos del último Censo General de Población y Vivienda 2010, habitan en el área 12,537 habitantes, lo cual señala una densidad de 38.0 hab/Ha de acuerdo a la superficie de polígonos de fraccionamientos y colonias habitacionales la cual es similar al promedio urbano en tal condición.

Existen en el área de estudio 3,981 viviendas habitadas de un total de 4,544 unidades lo cual indica una habitabilidad de 87.6% la cual se encuentra dentro del promedio urbano, por lo que se plantea necesario el aprovechar estratégicamente y en forma intensa los escasos vacíos urbanos presentes en la zona, así como diversificar la oferta de vivienda que tienda a aprovechar la importante presencia comercial y de servicios que posee la zona. La mayor parte de dicha vivienda se refiere a vivienda popular.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una limitada diversidad de condiciones socioeconómicas y condiciones propicia para la mixtura de usos de suelo e introducción de nuevas tipologías de vivienda considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 22.32% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidad H35 y H45 como usos preponderantes dentro de ellos, los usos mixtos son de baja intensidad para fomentar la mezcla entre vivienda de tipologías diversas con comercio y servicios de cobertura zonal y cuentan con una limitada presencia considerando un 4.2% de superficie total del Área de Estudio, localizados principalmente sobre el corredor urbano de carácter local C. Francisco Portillo al cual el predio es cercano. Los usos de carácter económico representan un rango alto con un 11.92 % de la superficie del área analizada consistentes en comercio y servicios además de Industria de Bajo Impacto y se hace notar la muy importante presencia de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que en conjunto significan un 35.45% del total lo cual define suficiencia en cuanto a rubros específicos de equipamiento de cobertura urbana, sin embargo por

su concentración y tipología se encuentra deficitario en su carácter barrial. Además la zona es escasa presencia de vacíos urbanos por lo que la utilización de ellos adquiere un carácter estratégico en cuanto a detonar mayor aprovechamiento urbano y dinámica en la zona.

El medio natural ha resultado muy transformado al interior de la zona debido al alto grado de urbanización detectado y al origen irregular de la vivienda de la zona analizada. Los únicos rasgos hidrológicos de importancia detectado es el arroyo La Concordia que cruza de sur a norte por el centro del área de Estudio, mientras que Los Arroyos Mármol y su desembocadura hacia el San Jorge tienen trayectoria de sur a norte en el lindero poniente del Área de Estudio. Estos Arroyos presentan una condición mixta en cuanto a infraestructura de conducción presentando tramos en estado natural y otros acondicionados con infraestructura dedicada para la conducción pluvial lo cual ha favorecido el establecimiento de escasas áreas públicas a lo largo de su recorrido y la presencia de vegetación en tramos específicos. Al interior de las colonias habitacionales del sector se ha favorecido la conducción a través de calles debido a las condiciones topográficas planas de la zona con pendiente natural hacia dicho escurrimiento. En el caso particular del predio se ubica un canal de conducción de escurrimientos hidrológicos paralelo al Blvd. José Fuentes Mares, Construido para evitar múltiples cruces sobre de él y redirigir los escurrimientos hidrológicos hacia el cauce principal del Arroyo La Concordia. Las condiciones de riesgo por agentes naturales son escasas y estas se refieren a algunos tramos del arroyo mencionado donde la infraestructura de conducción presente es deficiente en cuanto a capacidad o nula lo cual genera encharcamientos en tramos específicos de su recorrido y sobre calles adyacentes.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos con porcentajes de cobertura prácticamente totales en los rubros de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece mayormente a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras con una presencia significativa en la zona, mientras que en zonas interiores habitacionales se han consolidado comercios y servicios consistentes Grandes tiendas de Autoservicio principalmente ubicadas sobre la vialidad primaria Blvd. José Fuentes Mares en convivencia con micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante conviviendo en forma armónica con la vivienda referidas mayormente a oferta de comercio y servicios de tipo barrial que tienden a establecerse en vialidades colectoras tales como C. 16 de Septiembre, C. Francisco Villa, Av Nueva España y C. 3ª independientemente del carácter mixto de todo el sector analizado por lo que se observa que existe capacidad funcional para alojar giros no habitacionales.

En el sector secundario existen 60 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos, la mayoría de ellas de jerarquía baja y destacándose entre ellas a 6 instalaciones con mas de 31 personas ocupadas.

La cobertura general de equipamiento urbano es adecuada a nivel vecinal y barrial en la mayor parte de los rubros de acuerdo a rangos y características de la población habitante. Existe presencia de equipamiento urbano en prácticamente todos los rubros. Se resaltan los rubros de Asistencia Social con 10 módulos instalados, así como el rubro de educación con 18 módulos que cubren todos los niveles desde preescolar hasta meida entre los que destaca el CBTIS 122. Para el subsistema de salud se cuenta con 2 módulos destacando el Hospital Infantil el cual es de cobertura regional. La Zona altamente equipada en el subsistema de Servicios Públicos, en particular en lo referente a instalaciones de abasto de combustible con 13 módulos, todos ellos ubicados en las vialidades de mayor jerarquía de la zona. Cabe hacer notar que existe presencia de equipamiento de administración pública consistente en 4 módulos de instalaciones y dependencias diversas de orden estatal y federal.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de alta proximidad hacia vialidades jerárquicas, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto integral y complementario que atienda a las carencias detectadas en cuanto a consolidación de empleo y actividades productivas que tiendan al mejoramiento de los índices de calidad de vida de la población habitante.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Blvd. Fuentes Mares al norte, Av. Nueva España al oeste, C. 16 de Septiembre al este, todas ellas con categoría de Primaria y C. Tercera al sur con categoría de Secundaria como principales ejes de vinculación y accesibilidad vial. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras en sentido Norte – Sur como son las vialidades C. Francisco Villa, C. Adolfo López Mateos y C. Francisco Portillo; apoyadas en Sentido Este – Oeste por las vialidades C. 10ª, C. 11ª y C. 15ª como un sistema de circuitos de vialidades secundarias y colectoras por mencionar a las más importantes.

En lo particular, el predio analizado contará con una cobertura óptima respecto al servicio por su colindancia con el Blvd. Fuentes Mares donde tienen trayecto las rutas RA-15 Ávalos - Plan de Ayala - 11 de Febrero y RA-24 Villa Juárez R-15 Directo / Inverso frente al predio analizado

La red vial de la zona se encuentra totalmente consolidada en términos de las vialidades jerárquicas existentes, las cuales cuentan con capacidad suficiente para la adecuada accesibilidad a la vivienda, comercio y equipamiento actualmente instalados. Las vialidades específicas de acceso al predio por su condición de

colindancia son el Blvd. José Fuentes Mares que otorga frente al predio, así como C. José Velazquez y C. Niños Héroes que definen los paramentos oriente y poniente de la manzana respectivamente. Dichas vialidades garantizan la conectividad necesaria del predio hacia el sistema vial primario de la ciudad.

Los escurrimientos pluviales locales en el entorno inmediato no son de gran volumen y son conducidos primeramente por vialidad, para después ser conducidos por una infraestructura hidráulica ubicada paralelamente al Blvd. José Fuentes Mares hacia el arroyo La Concordia el cual tiene trayectoria en la zona con diferentes grados de consolidación por tramos. Con respecto a la condición específica del predio analizado, la red vial existente define dirección de escurrimientos hacia el norte con dirección a dicha infraestructura de conducción sin que se perciban riesgos hidrológicos que afecten en forma directa al predio analizado.

El predio no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato. No se presentan condiciones de riesgo por trayectoria de infraestructura o localización de agentes tales como gaseras o gasolineras que si bien existen dentro del Área de Estudio, éstas se ubican a rangos de distancia seguros con respecto a la ubicación del predio.

## F. **NORMATIVO**

### I. **CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de planeación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

#### 1. **Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024<sup>81</sup>**

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

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

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

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

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

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

En el eje Política Social, se plantea que el objetivo más importante del gobierno es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar, con sostenibilidad hacia el largo plazo y con oportunidades para todos los mexicanos. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
  - I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
  - II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
  - III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.
  - IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.
  - V. Jóvenes escribiendo el futuro.

<sup>81</sup>Fuente: DOF 12/07/2019

- VI. Sembrando vida.
- VII. Programa Nacional de Reconstrucción.
- VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.
- IX. Tandas para el bienestar.
- 3. Derecho a la educación.
- 4. Salud para toda la población.
- 5. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.
- 6. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

El eje Economía define el rumbo de nación en aspectos medulares de desarrollo económico, enfatizando el manejo sano de las finanzas, construcción de infraestructura, promoción del desarrollo regional y rescatando al sector energético. Se sustenta en los objetivos siguientes:

- 1. Detonar el crecimiento.
- 2. Mantener finanzas sanas.
- 3. No más incrementos impositivos.
- 4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.
- 5. Rescate del sector energético.
- 6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.
- 7. Creación del Banco del Bienestar.
- 8. Construcción de caminos rurales.
- 9. Cobertura de Internet para todo el país.
- 10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:
  - I. El Tren Maya.
  - II. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.
  - III. El Programa Zona Libre de la Frontera Norte.
- 11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.
- 12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.
- 13. Ciencia y tecnología.
- 14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

## 2. Plan Estatal De Desarrollo 2017-2021<sup>82</sup>

El Plan Estatal de Desarrollo 2017–2021 es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e

inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021 organiza sus objetivos en cuatro ejes transversales:

- 1. Opción preferencial por las personas en situación de pobreza.
- 2. Agenda TAI: Transparencia, Combate a la corrupción y a la Impunidad.
- 3. Derechos humanos e inclusión social.
- 4. Reforma del poder, participación ciudadana y democracia efectiva.

y en 5 ejes rectores:

- 1. Desarrollo humano y social.
- 2. Economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional.
- 3. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
- 4. Justicia y seguridad.
- 5. Gobierno responsable.

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje III destacan:

Objetivo 8. Impulsar una administración eficiente de las reservas territoriales y la gestión urbana, ecológica y ambiental, por medio del aseguramiento de la información territorial, el manejo de trámites, el otorgamiento de permisos, licencias y registros para generar el fortalecimiento y la transparencia institucionales.

Objetivo 9. Contar con leyes e instrumentos normativos vigentes en materia de planeación urbana y regional, así como con el respaldo de instituciones especializadas, que potencialicen un desarrollo urbano sostenible, equitativo e incluyente en el estado.

- Actualizar la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, que defina claramente las facultades y obligaciones de los entes públicos en el control del desarrollo urbano, apeándose estrictamente a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y considerando las recomendaciones internacionales de la ONU Hábitat.

- Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, en estricto apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- Realizar los trabajos técnicos topográficos donde se consideren las áreas urbanas existentes y las de futuro crecimiento.

<sup>82</sup>Fuente: POE 10/06/2017 No. 46

Objetivo 10. Mejorar el entorno urbano de manera equilibrada en pos de la sustentabilidad ambiental, con el objetivo de proporcionar seguridad e identidad a las y los habitantes de las zonas urbanas.

- Implementar acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana y al patrimonio histórico y cultural.

### 3. Plan Municipal De Desarrollo 2018-2021<sup>83</sup>

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de siete ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

- I. Ciudad Segura.
- II. Ciudad Solidaria.
- III. Ciudad Competitiva.
- IV. Ciudad Mejor Administrada.
- V. Ciudad Atractiva.
- VI. Ciudad Comunicada.
- VII. Ciudad Ecológica.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Programa 3.1 Desarrollo Ordenado.

Propósito

El municipio cuenta con instrumentos normativos que promueven el desarrollo ordenado de la ciudad.

Componente 3.1.1 Instrumentos De Desarrollo De La Ciudad Actualizados

Actividades

3.1.1.1 Actualizar el plan de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040.

3.1.1.2 Actualizar el plan parcial del centro de la ciudad de Chihuahua.

3.1.1.3 Elaborar el plan municipal de desarrollo urbano sostenible de Chihuahua.

3.1.1.4 Implementar el sistema carta internacional de datos abiertos

3.1.1.5 Desarrollar una plataforma de indicadores para el desarrollo urbano sostenible del municipio de Chihuahua.

3.1.1.6 Elaborar propuesta para la creación de un organismo gestor del suelo urbano

3.1.1.7 Establecer un modelo de ciudad inteligente (Smart City)

3.1.1.8 Generar incentivos a través de la ley de ingresos para promover la densificación de la ciudad

3.1.1.9 Combatir el rezago de fraccionamientos sin protocolizarse para asegurar servicios a los habitantes de estos fraccionamientos

3.1.1.10 Alentar la construcción de vivienda vertical al interior de la ciudad

3.1.1.11 Contener el crecimiento de asentamientos irregulares

3.1.1.12 Generar un plan de promoción económica de la región centro-sur de Chihuahua

3.1.1.13 Impulsar el proyecto de visión de largo plazo

3.1.1.14 Estudio para la implementación de la agenda urbana digital

3.1.1.15 Gestión para la implementación de un laboratorio urbano experimental

3.1.1.16 Crear el observatorio urbano de Chihuahua

3.1.1.17 Realizar estudios complementarios para la planeación y el desarrollo integral del municipio de Chihuahua: Gobernanza urbana y metropolitana; Espacio Público; Costo Ciudad, Reservas industriales; Densificación, Usos y Aprovechamientos del Suelo e Incentivos Urbanos; Equipamiento e infraestructura; Movilidad y Vialidad; Impacto del Transporte Público; Uso Sustentable del Agua; Políticas Ambientales; Disminución del Uso de Vehículos de Motor con Combustibles Fósiles; Bordes urbanos; Zonas de Valor Ambiental y de Preservación Ecológica.

3.1.1.18 Actualizar las tablas de compatibilidad de usos de suelo

3.1.1.19 Fortalecer el servicio de laboratorio de control de calidad en fraccionamientos de la ciudad

<sup>83</sup>Fuente: POE 04/01/2019 No. 04

3.1.1.20 Adecuación al reglamento de desarrollo urbano para asegurar la entrega definitiva del desarrollo que incluya la protocolización de las áreas en donación a favor del municipio

3.1.1.21 Regularización de predios de la zona rural norte del municipio

3.1.1.22 Desarrollar planes de desarrollo urbano y ordenamiento en áreas de alta población rural del municipio

#### Programa 4.1 Mejora De Los Servicios Y Trámites Municipales

##### Propósito

El Municipio de Chihuahua cuenta con un marco legal sólido que brinda certidumbre y facilita los trámites y servicios ofrecidos a la ciudadanía

##### Componente 4.1.1 Tiempo Para Trámites Y Servicios Eficientados

##### Actividades

4.1.1.1 Digitalización de trámites de licencias de construcción, resolución de impacto ambiental y número oficial.

4.1.1.5 Implementar el sistema de información geográfica del municipio de Chihuahua (SIGMUN).

4.1.1.13 Fortalecer el órgano gestor del suelo a fin de que todos los bienes inmuebles del municipio estén perfectamente localizados y ordenados para evitar especulación.

##### Componente 4.1.2 Reglamentación Municipal Actualizada

##### Actividades

4.1.2.1 Gestionar la actualización del reglamento de desarrollo urbano municipal con el fin de que el municipio pueda recibir en donación espacios públicos, infraestructura y equipamiento por parte de desarrolladores.

#### 4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040<sup>84</sup>

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

##### a) Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

##### b) Políticas de Desarrollo.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

- (1) Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

<sup>84</sup>Fuente: POE 21/11/2016 No. 76

La estructura urbana poli-céntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

(2) Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

(3) Diversificar los usos de suelo.

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

(4) Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

(5) Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

(6) Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

### c) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con usos de Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis, apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

## II. OBJETIVOS GENERALES

Modificación del uso de suelo establecido actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predio analizado por medio del presente estudio, con superficie física total de 655.00 metros cuadrados en propiedad de Blanca Alicia de la Peña Márquez, identificado con clave catastral 336-003-009 que corresponde Lote 1 de la Manzana 82 de la Col. Villa Juárez, el cual se ubica en Blvd. José Fuentes Mares; el cual se conforma como predio baldío intraurbano sobre el que se pretende desarrollar un proyecto de tipo comercial, para lo cual se promueve la modificación a uso Comercio y Servicios de tipo 2 sobre la totalidad de su superficie ya que se ubica sobre el corredor urbano de Blvd. José Fuentes Mares de acuerdo a criterio de Ley definido en el artículo 77, fracción VI del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, sujeto a políticas de consolidación urbana y de intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo. Mediante dicha modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios baldíos o subutilizados ubicados sobre vialidades de carácter primario definidas por el PDU 2040 con vocación para la consolidación de corredores urbanos.

## III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando usos y giros de actividad que fomenten el empleo, la capacidad productiva, el acceso a bienes y servicios, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Aprovechar la condición de colindancia del predio hacia una vialidad jerárquica de carácter urbano como es la vialidad Blvd. José Fuentes Mares, la cual se encuentra consolidada en el tramo que corresponde, para ofertar giros de actividad complementarios y necesarios en la zona.

Aprovechar predios baldíos intraurbanos en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar el potencial económico del sector.

Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos de desarrollo económico que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Intensificar la capacidad económica y social del corredor mediante una oferta de aprovechamiento congruente con la progresiva diversificación presentada en sectores cercanos y colindantes con el Blvd. Fuentes Mares.

#### **IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

##### **1. Normatividad Sedesol**

###### **a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano<sup>85</sup>**

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

###### **b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades<sup>86</sup>**

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

##### **2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano<sup>87</sup>**

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior...

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

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

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

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

<sup>85</sup>Fuente: *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.*

<sup>86</sup>Fuente: *Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.*

<sup>87</sup>Fuente: *Última reforma DOF 06-01-2019*

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio....

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

- I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades...

### 3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente<sup>88</sup>

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y

restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales;

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16. Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del artículo anterior.

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

VI. Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en

<sup>88</sup>Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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

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

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

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

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

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

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los

asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos ...

#### **4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.
- VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.
- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.
- IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
  - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de

las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

- b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

- c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

- d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

## **5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.**

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

### **a) Gestión Ambiental**

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

#### **b) Política Ambiental**

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

#### **c) Política Ambiental**

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

I. Planeación ambiental.

II. Ordenamiento ecológico.

III. Instrumentos Económicos.

IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.

V. Evaluación del impacto ambiental.

VI. Normas Técnicas Ambientales.

VII. Investigación y educación ambiental.

VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.

IX. Autorregulación y auditorías ambientales.

X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

#### **d) Ordenamiento Ecológico**

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

#### **e) Criterios Ecológicos**

Artículo 31. Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.

II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.

III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

#### f) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento

de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.

II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.

III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.

IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales

identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de

medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

## **6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua<sup>89</sup>**

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, económica, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las

<sup>89</sup>Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

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

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

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

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

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

VI. Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

## 7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población.

### a) Lineamientos PDU 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo para el predio y la zona en que se ubica, se encuentran:

#### **Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.**

- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

#### **Diversificar los usos de suelo.**

- Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

#### **Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.**

- Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

#### **Consolidar centros urbanos con equipamientos.**

- Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

#### **Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.**

- Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

#### **b) Estructura Urbana**

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

El predio analizado colindante a la zona de planeación definida por el PDU 2040 para el Subcentro Urbano Suroriente la cual, al ser considerada en su carácter de núcleo concentrador de actividades y equipamiento para servicio de la ciudad y ante la considerable distancia que existe entre ésta y el Centro Urbano, es necesario por concepción, darle un sentido de consolidación, autosuficiencia, presencia económica y deben ser capaces de acercar la dotación de los satisfactores urbanos a la amplia zona donde se ubica.

Asimismo, el predio forma parte del corredor urbano definido por trayectoria del Blvd. Fuentes Mares, lo cual define la posibilidad de incrementar los coeficientes de uso y aprovechamiento mediante una propuesta viable y complementaria para la zona, aprovechando la oportunidad que significa el mantener un frente directo al corredor e intensificando la oferta económica en beneficio de los habitantes de la zona.

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad introduciendo actividades económicas necesarias para la zona atendiendo a su vocación y sentido de autosuficiencia económica, disminuyendo con ello los traslados de la población hacia otros sectores urbanos por accesibilidad a empleo y servicios lo cual promueve la optimización de la red vial, así como la optimización de las redes de infraestructura mediante la introducción de giros de actividad en modalidad de Comercio y Servicios que resultan en mucho menor grado demandantes de servicio de agua potable y drenaje con respecto a la vivienda

resultante por ocupación del uso de suelo Habitacional con Densidad H35 actualmente regulado para el predio analizado.

### c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El Uso de Suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio es Habitacional con Densidad H35 que permite su aprovechamiento en vivienda tanto en esquema unifamiliar como plurifamiliar y actividades no habitacionales complementarias. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanizables lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de modificación de usos por considerarse que el uso asignado al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general por la conformación de un nuevo polo de desarrollo en actividades comerciales, de servicios e industriales que determine aumento del potencial económico y competitividad. El proyecto a realizar involucrará la instalación de bodega de uso especulativo y oficinas acordes a la vocación de la zona, los cuales resultan complementarios al corredor de Blvd. Fuentes Mares al cual se integra, sobre una vialidad con accesibilidad y vinculación hacia el resto de la mancha urbana, por lo que se aprecia que el predio analizado se constituye con un alto potencial económico y social el cual no ha sido debidamente detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano medianamente consolidado, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente con la zona y el corredor ya descrito.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H35, H45 y H60+ en colonias y fraccionamientos.
2. Mixto Bajo sobre corredor de servicios locales y área de influencia de C. Francisco Portillo al interior del sector Villa Juárez.
3. Mixto Moderado en predios aislados relacionados con vialidades colectoras en la zona Villa Juárez.
4. Mixto Intenso en predios urbanizados y vacíos urbanos a lo largo de los corredores Av. Carlos Pacheco y Blvd. Fuentes Mares.
5. Comercio y Servicios sobre corredores jerárquicos de vialidades principales y colectoras Blvd. Fuentes Mares, Av. Nueva España, Av. Carlos Pacheco, C. Francisco Villa y C. 16 de Septiembre y en núcleos concentradores de actividad de tipo barrial en diversos cruces jerárquicos.
6. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población, equipamiento de cobertura barrial y distrital existente sobre predios unitarios y en grandes núcleos de servicios concentrados como son la Deportiva

Sur, Terminal Sur del SITP, Central de Autobuses Foráneos CRIT, Hospital Infantil, vinculados a las vialidades jerárquicas de la zona.

7. Industria de Bajo Impacto en plantas y parques industriales relacionados con la oferta económica y productiva del Subcentro Sureste.

8. Reserva en Área Estratégica en predio baldío de gran extensión para desarrollo futuro de proyecto detonador estratégico para la zona en el límite norponiente del Área de Estudio.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano"

### d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento concentradoras de viajes y movilidad tanto urbana como local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su colindancia y vinculación hacia el Blvd. Fuentes Mares, constituida como una de las más importantes vialidades urbanas con trayectoria en la zona la cual integrará funcionalmente al desarrollo propuesto con importantes destinos concentradores de actividad económica y servicios en un entorno urbano y regional; así como con otras vialidades jerárquicas ya consolidadas como son Av. Carlos Pacheco, Blvd. Juan Pablo II, Vialidad Ch-P, entre otras.

El esquema de desarrollo propuesto no modifica la estructura vial establecida tanto en vialidades existentes como planeadas y se preservan las condiciones de consolidación previstas por el esquema de planeación para la zona.

### e) Infraestructura

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa

autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de proyecto en esquema de Comercio y Servicios, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

**f) Usos, Reservas y Destinos**

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Comercio y Servicios para la implementación de un proyecto comercial y de oficinas con usos y servicios complementarios a dichas actividades, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas que tienda a la consolidación urbana, social y económica de la zona en donde se implementen tanto proyectos de vivienda como usos y giros económicos que tiendan a fortalecer las condiciones de habitabilidad.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado para modificación:

(CS) Comercio y Servicios. Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

De acuerdo a la ubicación del predio sobre una vialidad primaria de alta presencia en la ciudad, conformando y consolidando el corredor, así como por su localización próxima al Subcentro Suroriente, sujeto a políticas de intensificación de usos y de actividades económicas y servicios complementarios para la ciudad; el uso de suelo específico para el desarrollo de la propuesta establecida por el presente Plan es específicamente Comercio y Servicios de Tipo 2 al cual le corresponde la normatividad siguiente de acuerdo a lo establecido por el PDU 2040 y por el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua:

USO	CÓDIGO	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES (fondo/lateral)	FRENTE MÍNIMO (metros)	CAJONES ESTACIONAMIENTO
Comercio y servicios	CYS	2	300	0.75	3.00	10%	SR / SR	12.00	Ver nota 1

Tipología de Comercio y Servicios: 2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados en el PDU como Subcentros, Corredores troncales de transporte público y Polígonos de actuación)

Notas: SR Sin restricción  
1 Conforme a RCNT de acuerdo a giro específico de comercio y servicios.

Fig. 71 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios en Polígono de Actuación.<sup>90</sup>

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

<sup>90</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

## **G. ESTRATEGIA URBANA**

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona norte de la Ciudad de Chihuahua considerando la modificación de uso de suelo propuesto a Comercio y Servicios Tipo 2 para el predio de análisis. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

### **I. ESTRATEGIA GENERAL**

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y ambiental prevista para el sector sur de la ciudad, en un esquema de impulso al empleo y el acceso a servicios por la introducción de actividades productivas, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación del sector Villa Juárez que presenta fuertes carencias en cuanto a consolidación de servicios, comercio y equipamientos de un nivel de cobertura zonal, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H35 (H35) a Comercio y Servicios (CYS) de tipo 2 en la totalidad de su superficie, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevos usos y giros complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando así una importante superficie baldía intraurbana a la oferta económica de la ciudad.

### **II. ESTRATEGIA PARTICULAR**

#### **1. Modelo De Desarrollo**

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio baldío intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de tipo comercial y de servicios en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializa las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos económicos complementarios y requeridos sobre el corredor urbano de Blvd. Fuentes Mares, el cual se encuentra en proceso de consolidación

actual en el tramo correspondiente, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un nuevo giro de actividad económica que incide en empleo y cobertura de servicios a la población habitante en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de conectividad y fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes por la introducción de nuevos giros económicos.

#### **2. Enfoque Inmobiliario**

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo comercial y usos complementarios tales como bodegas y oficinas, proveedurías y demás satisfactores que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto se integre de manera adecuada a la oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá la complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona sur de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico de nuestra ciudad por la introducción de empresas enfocadas a la oferta de servicios.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

#### **3. Formación De Núcleos De Actividad**

El establecimiento de actividades productivas y esquemas de alto aprovechamiento del suelo que fomenten mayores índices de ocupación y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, tenderá a fortalecer la actividad económica y la integración de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y consolidación progresiva de infraestructura; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación de vacíos intraurbanos y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector sur de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

#### 4. Políticas De Desarrollo

##### a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del sector sur respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de predios baldíos y subutilizados en el sector.

##### b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para actividades económicas de carácter comercial y de servicios que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en este caso para la población habitante de la zona que ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva consolidación del sector sur de la ciudad.

##### c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irreversibles, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio sobre un sector urbano en proceso de consolidación, integrándose en forma respetuosa y proactiva hacia el medio natural, favoreciendo acciones tendientes a la conducción pluvial mediante infraestructuras dedicadas y planeadas para dicho fin lo cual incide efectivamente en la mitigación de riesgos.

##### d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona consolidará nuevos giros de actividad económica de carácter comercial y reforzará proporcionalmente el entorno del corredor urbano sobre el que se

ubica el predio y al Subcentro Urbano Suroriente colindante, fomentando la instalación de un giro que funja como concentrador de servicios con accesibilidad a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración de la zona como es el caso de Blvd. Fuentes Mares y la Carretera a Delicias; así como con la zona central de la ciudad, favorecida por una mayor consolidación urbana sobre una vialidad jerárquica.

#### 5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio baldío intraurbano que complementa la oferta de actividades productivas y generación de empleos para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 655.00 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio es Comercio y Servicios (CYS) de Tipo 2 en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento comercial introduciendo nuevas actividades económicas productivas en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha una importante dinámica de urbanización y presencia de actividades productivas que han tendido a diversificar la oferta de suelo y servicios a lo largo del corredor de Blvd. Fuentes Mares que otorga acceso directo al predio.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación y habitabilidad de la zona aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso vigente sobre el predio de Habitacional con Densidad H35 a uso Comercio y Servicios sobre la totalidad de su superficie de 655.00 metros cuadrados, con frente a la vialidad jerárquica Blvd. Fuentes Mares, aprovechando el potencial futuro de consolidación del corredor urbano de servicios urbanos existente generando un impacto económico positivo para el sector. Considerando su frente directo hacia dicha vialidad, se garantizan óptimas condiciones de accesibilidad e integración con el resto de la zona atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de actividades en modalidad comercial.

Planteada así la modificación de usos propuestos a Comercio y Servicios sobre la totalidad de la superficie del predio, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU

2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Artículo 94, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en dicha Ley en su artículo 77 referente a la modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en modalidad comercial y giros complementarios en base a la asignación de usos de suelo Comercio y Servicios de Tipo 2 sobre vialidad primaria, los cuales resultan compatibles y necesarios en la zona. Dichos impactos son mínimos y mitigables a través de la absorción de los mismos al interior del predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de fraccionamiento o conjunto urbano que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

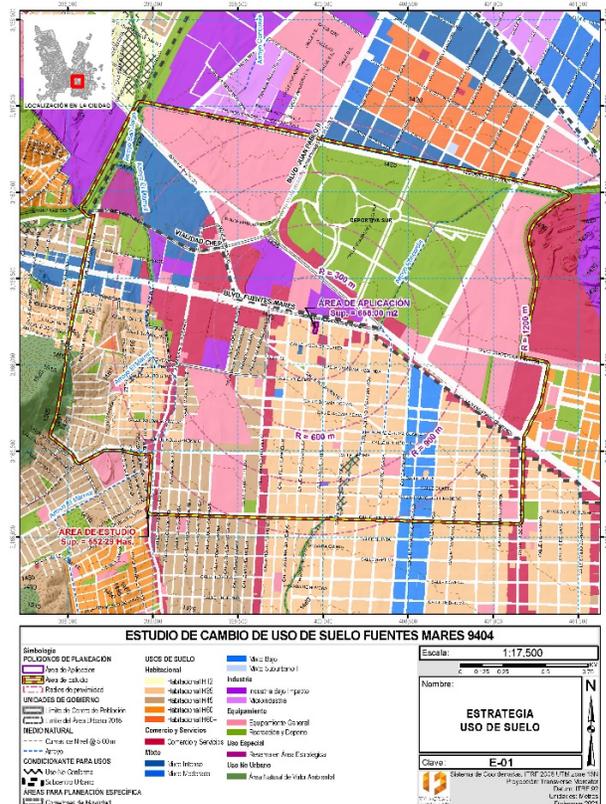


Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Habitacional con Densidad H35 a Comercio y Servicios Tipo 2 propuesto, representa una acción positiva considerando la consolidación de mayor superficie de terreno aprovechable para actividades de carácter económico y oferta de giros complementarios que inciden en el mejoramiento integral de la zona, tanto en aspectos funcionales como urbanísticos:

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

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	% SUPERFICIE
Habitacional Densidad H35	88.8347	16.08%	88.7692	16.07%
Habitacional Densidad H45	33.9056	6.14%	33.9056	6.14%
Habitacional Densidad H60+	0.5506	0.10%	0.5506	0.10%
Mixto Bajo	11.1242	2.01%	11.1242	2.01%
Mixto Moderado	0.0482	0.01%	0.0482	0.01%
Mixto Intenso	23.1508	4.19%	23.1508	4.19%
Comercio y Servicios	46.4052	8.40%	46.4707	8.41%
Industria de Bajo Impacto	15.2437	2.76%	15.2437	2.76%
Reserva en Área Estratégica	4.1754	0.76%	4.1754	0.76%
Equipamiento Urbano	104.4738	18.92%	104.4738	18.92%
Recreación y Deporte	91.2116	16.52%	91.2116	16.52%
Área Natural de Valor Ambiental	1.8460	0.33%	1.8460	0.33%
Vialidades y servidumbres	131.3157	23.78%	131.3157	23.78%
<b>TOTAL:</b>	<b>552.2854</b>	<b>100.00%</b>	<b>552.2854</b>	<b>100.00%</b>

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

Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un importante vacío urbano en la zona con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos, que cuenta con accesibilidad directa a vialidad jerárquica existente Blvd. Fuentes Mares, vinculada funcionalmente con los sectores centro y sur de la ciudad; y a que el predio cuenta adicionalmente con vinculación a otras vialidades jerárquicas lo cual define una alta capacidad de integración en un esquema urbano y regional, vinculado el predio a estas a través de otras vialidades jerárquicas como son C. Francisco Villa, C. 10ª y C. Adolfo López Mateos, que junto con el Blvd. Fuentes Mares definen el cuadrante de movilidad en el cual se ubica el predio analizado; las cuales se integrarán de manera eficiente con el resto de la ciudad, estableciendo condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación del corredor en un tramo cercano y vinculado con zonas de planeación que fomentan la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona, mayor cobertura vial por consolidación de vialidades, mayor cobertura en cuanto a infraestructura y servicios.

De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para el desarrollo de industria, comercio y servicios; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación definido por el propio PDU 2040 para polígonos estratégicos para la ciudad, fomentando mayor concentración de actividad que inciden en la estructuración urbana.

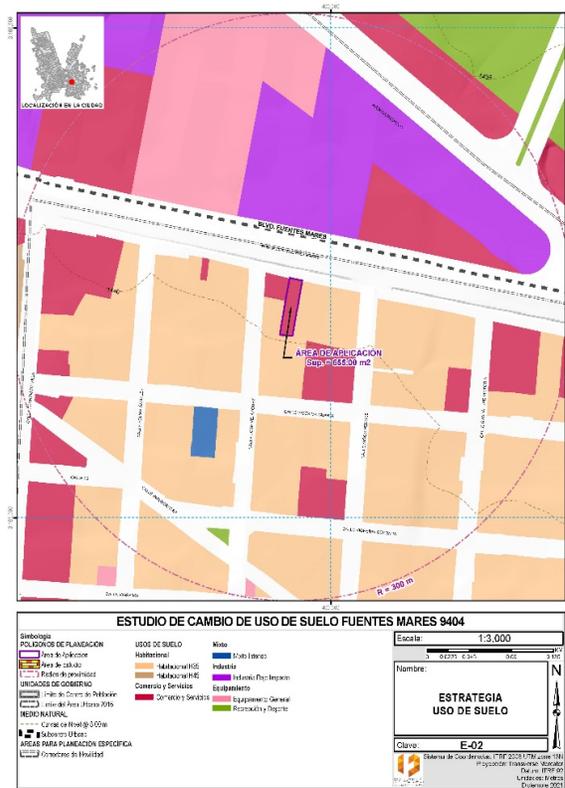


Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

**6. Infraestructura**

**a) Agua Potable y Drenaje Sanitario**

El predio cuenta con infraestructura de líneas de agua y colectores a pie lo cual define suministro directo e inmediato al predio analizado, por lo cual se obtendrán las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo comercial y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseionarios y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que el predio sean desarrollados.

**b) Energía Eléctrica**

Con respecto al servicio de energía eléctrica, se hace notar que la zona cuenta actualmente con el servicio y el predio cuenta con capacidad de conexión inmediata a la infraestructura existente, por lo que se asume técnicamente la capacidad del organismo operador Comisión Federal de Electricidad para otorgar el servicio al predio en estudio. Al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades

específicas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

### c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis en un sector urbanizado por lo que la zona cuenta con infraestructura pluvial preexistente al desarrollo promovido y las vialidades definen niveles y rasantes adecuados para su adecuada conducción a la infraestructura dedicada consolidada. La ubicación del predio indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente a su interior y serán conducidos de manera natural a la vialidad colindante Blvd. José Fuentes Mares hacia el arroyo La Concordia con trayectoria hacia el norte hasta desembocar al río Sacramento.

El esquema de desarrollo sobre el predio deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia la infraestructura pluvial existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

Por la dimensión del predio a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia el Blvd. José Fuentes Mares existente, para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

## 7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades que se encuentran ya consolidadas con acceso desde las vialidades que componen el cuadrante comprendido entre Blvd. Fuentes Mares, C. Francisco Villa, C. 10ª y C. Adolfo López Mateos ya que la vialidad primaria Blvd. Fuentes Mares que otorga frente al predio analizado cuenta con conexión a la red vial jerárquica que vincula a las vialidades ya mencionadas. Las secciones de estas vialidades actualmente cumplen con la funcionalidad suficiente para dar servicio al perfil habitacional y mixto del entorno del predio en estudio el cual se encuentra en proceso de consolidación en términos urbano – funcionales.

En lo que respecta a un entorno de mayor alcance, las vialidades Av. Nueva España, Blvd. Juan Pablo II, Av. Carlos Pacheco, Vialidad Ch-P y Blvd. Fuentes Mares conforman un importante sistema vial para el sector sur y suroriente de la ciudad, mientras que las condiciones

de circulación interior se verán sumamente mejoradas mediante la habilitación de diversos pares viales al interior de la zona.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio así como sus previsiones de accesibilidad vehicular, las cuales deberán tomar en cuenta los requerimientos necesarios para otorgar accesibilidad al predio sin causar conflictos viales ni interrupciones al flujo sobre dicha vialidad, preservando condiciones óptimas de capacidad en la red.

A continuación se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio considerando únicamente las que presentarán alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación las cuales son mínimas:

### a) Blvd. José Fuentes Mares (secciones 47 – 47' y 48 – 48').

Con categoría de primaria, dicha vialidad cumplirá con una importante función de integración urbana y regional mediante la incorporación de ruta troncal futura que plantea un recorrido periférico a la zona suroriente de la ciudad para integrarla a la Terminal Sur del SITP.

Para el tramo comprendido entre la Av. Carlos Pacheco a C. Adolfo López Mateos se promueve la consolidación de carriles exclusivos para la ruta troncal en los cuerpos centrales de la vialidad y el acondicionamiento de ciclovía en el cuerpo lateral norte, en contacto con importantes elementos concentradores de equipamiento recreativo, deportivo y cultural localizados en la zona Ávalos.

Se preserva su sección vial de 50.00 metros con capacidad para 4 carriles de circulación vehicular por sentido distribuidos en cuerpos centrales y laterales en su cuerpo oeste – este, mientras que para su cuerpo este – oeste se plantea con 2 carriles de circulación vehicular en cuerpo central y 1 carril para el cuerpo lateral.

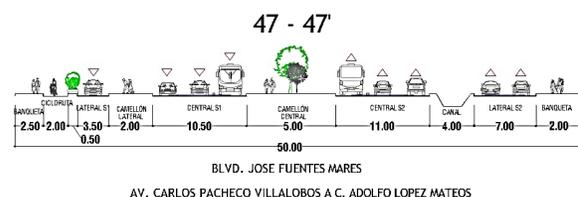


Fig. 72 Sección vial propuesta.<sup>91</sup>

Para el tramo comprendido entre C. Adolfo López Mateos a Perif. Francisco R. Almada, se continuará con carriles exclusivos para la ruta troncal en los cuerpos centrales de la vialidad y el acondicionamiento de ciclovía en el cuerpo norte. Sus condiciones de capacidad serán similares a las del tramo anterior. Las

<sup>91</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

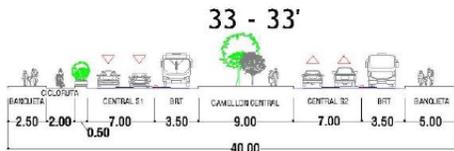
variaciones son mínimas y se refieren a dimensionamiento de carriles de circulación vehicular.



BLVD. JOSE FUENTES MARES  
C. ADOLFO LOPEZ MATEOS A PERIF. FRANCISCO R. ALMADA  
Fig. 73 Sección vial propuesta. <sup>92</sup>

**b) Blvd. Juan Pablo II (sección 33 – 33’).**

Con categoría de primaria, se promueve la conformación de carriles exclusivos para el transporte público masivo preservando su sección vial establecida de 40.00 metros. Su geometría incluye banquetas amplias en ambos paramentos, separador central de flujos de 9.00 metros y ciclovía en el cuerpo de circulación norte – sur.

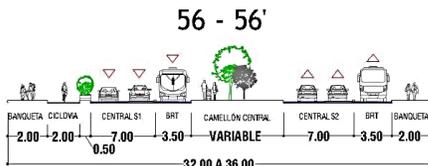


BLVD. JUAN PABLO II  
AV. CARLOS PACHECO A VIALIDAD CH-P OJINAGA  
NOTA: SE CONTRA LA RUTA TRONCAL DE AV. CARLOS PACHECO A PERIF. CARLOS PACHECO, PRESTA AL BRT

Fig. 74 Sección vial propuesta. <sup>93</sup>

**c) Av. Carlos Pacheco (sección 56 – 56’).**

Con categoría de vialidad primaria, incrementará su importante función colectora y de conectividad para la zona oriente de la ciudad en trayectoria este - oeste, en integración con Blvd. Fuentes Mares por lo que representará una alternativa de movilidad integral para los sectores urbanos a los que actualmente sirve. Para el tramo comprendido entre Av. 20 de Noviembre y Blvd. Fuentes Mares, el PDU 2040 propone la consolidación de calle completa sobre una sección vial variable de entre 32.00 a 36.00 metros para 2 carriles de circulación por sentido para vehículos automotores, 1 carril exclusivo por sentido para trayectoria de futura ruta troncal del SITP con conexión a la Terminal Sur y ciclovía en su lindero norte.



AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS  
AV. 20 DE NOVIEMBRE A BLVD. JOSE FUENTES MARES

Fig. 75 Sección vial propuesta. <sup>94</sup>

<sup>92</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>93</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>94</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

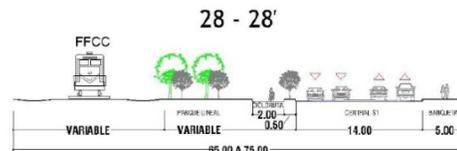
**d) Prolongación de Vialidad Ch-P (sección 28 – 28’).**

La prolongación de Vialidad Ch-P en el tramo que conecta su la derivación hacia el Blvd. Juan Pablo II con el Periférico Lombardo Toledano es una vialidad proyectada con jerarquía secundaria, la cual aprovecha los derechos de vía del Ferrocarril, cuenta con una sección variable de 65.00 a 75.00 metros y contará con un parque lineal, ciclovía y área de circulación vehicular con una capacidad de dos vehículos por sentido de circulación.

Esta vialidad tiene un destino de acercar el entramado jerárquico de vialidades hacia la colonia Industrial y conectarla con el surponiente y nororiente de la ciudad.

Tiene una trayectoria paralela al Blvd. Juan Pablo II por lo que se espera que su funcionamiento reparta las cargas vehiculares presentadas en el sector.

En su extremo norte, esta vialidad tiene proyectado entroncar con el libramiento oriente por lo que su funcionamiento tendrá un alto nivel de servicio para la conectividad del sector.



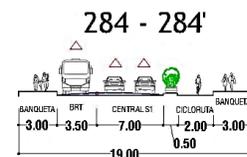
VIALIDAD CH-P OJINAGA  
VIALIDAD CH-P A PERIF. LOMBARDO TOLEDANO

Fig. 76 Sección vial propuesta. <sup>95</sup>

**e) Av. Nueva España (sección 284 – 284’).**

Se promueve la consolidación de la Av. Nueva España como un corredor principal de transporte público para futuro beneficio de la zona sur de la ciudad. Se conserva su categoría vial primaria y se incorpora carril exclusivo para tránsito de futura ruta troncal y se modifica funcionalmente para mantener un solo sentido de circulación en sentido norte – sur para funcionar como par vial con la C. Francisco Villa localizada en trayectoria paralela al oriente.

Se mantendrá su sección vial de 19.00 metros y adicionalmente se incorporará cicloruta en su margen oriente integrando al sector Ranchería Juárez en un esquema de calle completa acondicionada con opciones de movilidad alternativa en beneficio del sector.



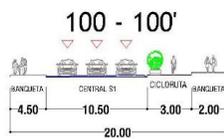
AV. NUEVA ESPAÑA  
C. 20A A C. ASUNCION CASTELLANOS

Fig. 77 Sección vial propuesta. <sup>96</sup>

<sup>95</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

**f) Par Vial C. 16 de Septiembre / C. 5 de Mayo (sección 100 – 100’).**

De categoría primaria en el tramo que comprende el Área de Estudio, ambas vialidades se conformarán como la más importante opción de integración hacia la zona interior de Ranchería Juárez. Si bien su sección proyectada no sufre cambios sustanciales respecto a su dimensión ya establecida, la C. 16 de Septiembre contará con circulación en un solo sentido sur a norte, se homogeneizará a 20.00 metros de sección en la totalidad de su recorrido e incluirá el establecimiento de una cicloruta que sigue en carácter de proyecto y buscará asociarse con otras del sector para generar circuitos de conectividad.



CALLE 16 DE SEPTIEMBRE  
BLVD. JOSE FUENTES MARES A AV. PRADERAS (AV. RANCHERIA JUAREZ 1)

Fig. 78 Sección vial propuesta.<sup>97</sup>

Con respecto a la C. 5 de Mayo contará con circulación en un solo sentido de norte a sur complementando la función de la C. 16 de Septiembre, respetando su sección actual establecida de 16.50 metros con 3 carriles de circulación.



C. 5 DE MAYO  
PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A BLVD. FUENTES MARES

Fig. 79 Sección vial propuesta.<sup>98</sup>

**g) Av. Industrial 2 (sección 5 – 5’).**

La Avenida Industrial 2 está proyectada como vialidad secundaria, su función será de alcance distrital y conectará en sentido Poniente-Oriente la futura prolongación de la Vialidad Ch-P a la altura de su intersección con el Blvd. Fuentes Mares, con el Periférico Lombardo Toledano.

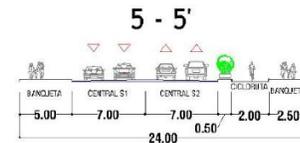
La sección proyectada para esta vialidad es de 24.00 metros la cual albergará 2 carriles de circulación por sentido.

Esta vialidad tendrá un funcionamiento distribución de viajes locales para las colonias Industrial, Los Nogales y Las Margaritas y tendrá un importante valor de recorrido puesto que se proyecta sobre una traza urbana que actualmente no permite la circulación entre ellas, ni salva la barrera que representan las vías del ferrocarril.

<sup>96</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>97</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>98</sup> Fuente Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



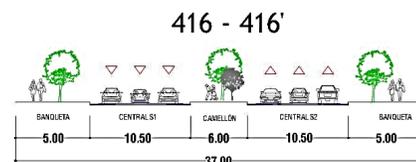
CALLE INDUSTRIAL DOS  
VIALIDAD CH-P OJINAGA A AV. TABALAOIPA

Fig. 80 Sección vial propuesta.<sup>99</sup>

**h) C. Sierra El Cuervo (sección 416 – 416’).**

Con categoría de vialidad secundaria propuesta, se plantea como vialidad de distribución para la Ciudad Deportiva Sur, las instalaciones de la Feria de Santa Rita y las instalaciones de la Planta Ávalos y entronca con el Blvd. Fuentes Mares al sur y Perif. Lombardo Toledano al norte, favoreciendo la integración del complejo de equipamiento urbano propuesto con vialidades de alta jerarquía de conexión urbana.

La sección proyectada para esta vialidad es de 37.00 metros la cual albergará 3 carriles de circulación por sentido.

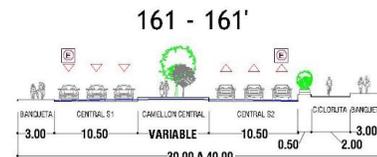


C. SIERRA EL CUERVO  
BLVD. JOSE FUENTES MARES A C. INDUSTRIAL DOS

Fig. 81 Sección vial propuesta.<sup>100</sup>

**i) C. 15ª (sección 161 – 161’).**

De categoría secundaria, se promueve preservar su sección variable de entre 30.00 a 40.00 metros mediante su regeometrización a efecto de disminuir la sección de camellón central y ampliar el arroyo de calle para ambos cuerpos de circulación a 10.50 metros por sentido de acuerdo a los 3 carriles disponibles. Adicionalmente, el PDU 2040 promueve la consolidación de ciclovia a lo largo de su recorrido aprovechando su condición de longitud y enlace para el sector Ranchería Juárez.



C. QUINCE  
AV. MISION DE SANTA BARBARA A C. ARNULFO GONZALEZ

Fig. 82 Sección vial propuesta.<sup>101</sup>

<sup>99</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

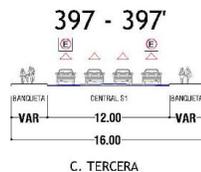
<sup>100</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>101</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

**j) Par Vial C. 3ª / C. 11ª (secciones 397 – 397', 398 – 398' y 399 399').**

Con categoría vial secundaria, el par vial a implementar tenderá a complementar las actuales opciones de accesibilidad en sentido este - oeste complementando la actual función que tiene la C. 15ª integrando la zona hacia la Av. Nueva España al poniente y Blvd. Fuentes Mares al oriente, así como favoreciendo una mayor integración hacia las vialidades jerárquicas en sentido norte - sur que cruzan el área.

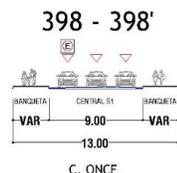
La C. 3ª preserva su sección vial establecida de 16.00 metros planteando circulación únicamente en sentido oeste - este con 4 carriles y estacionamiento vehicular opcional en ambos paramentos.



AV. NUEVA ESPAÑA A BLVD. FUENTES MARES

Fig. 83 Sección vial propuesta.<sup>102</sup>

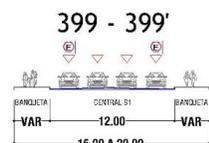
La C. 11ª cuenta con sección variable a lo largo de su recorrido y para el tramo comprendido entre las vialidades Av. Nueva España y C. Avelina Gallegos, preserva su sección vial establecida de 13.00 metros planteando circulación únicamente en sentido este - oeste con 3 carriles de circulación y estacionamiento vehicular opcional en el paramento norte.



AV. NUEVA ESPAÑA A C. AVELINA GALLEGOS

Fig. 84 Sección vial proyectada C. 3ª 398 – 398'.<sup>103</sup>

Para el tramo comprendido entre las vialidades C. Avelina Gallegos y Blvd. Fuentes Mares se continua con un solo sentido de circulación este - oeste, preservando una sección vial variable de entre 15.00 a 20.00 metros con 4 carriles de circulación y estacionamiento vehicular opcional en ambos paramentos.



C. ONCE

C. AVELINA GALLEGOS A BLVD. FUENTES MARES

Fig. 85 Sección vial propuesta.<sup>104</sup>

El resto de las vialidades en la zona de estudio cuentan ya con sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona conserva se observa con excelentes perspectivas de mejora en cuanto a su futura consolidación y se hace notar que las vialidades actuales son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

La presente propuesta aprovecha de manera eficiente la actual capacidad instalada en la zona y tiende a consolidar en forma más completa y homogénea, el corredor urbano de Blvd. Fuentes Mares del cual formará parte.

### III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su localización sobre la vialidad jerárquica Blvd. José Fuentes Mares de alta presencia y conectividad tanto actual como futura en la zona hacia la Av. Carlos Pacheco, Blvd. Juan Pablo II, Av. Nueva España y C. 16 de Septiembre. El PDU 2040 ratifica su localización estratégica al estar ubicado al interior del polígono de Subcentro Sur establecido por el propio Plan, sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana y la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, usos mixtos, industriales, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad, desarrollo económico en un esquema de autosuficiencia funcional.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio baldío intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de tipo comercial y de servicios en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 655.00 metros cuadrados de uso Comercio y Servicios de tipo 2, para el desarrollo de un proyecto integral, de alta presencia económica y social y de alto beneficio al desarrollo humano de la comunidad.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona atendiendo la vocación del corredor de la vialidad primaria Blvd. José Fuentes Mares. De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el

<sup>102</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>103</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>104</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona.

La propuesta no modifica la estructura urbana del sector, ni propone la incorporación de suelo ecológico en un cambio de la zonificación primaria o busca un cambio de uso de suelo por alguno de mayor impacto urbano por lo que se define que la presente modificación propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a una modificación amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de compactación de la mancha urbana creando un nuevo polo de actividad y empleo para la zona analizada.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis se encuentra inmerso en una zona que cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos por lo que existe infraestructura servida a pié de lote. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del aprovechamiento en usos de Comercio y Servicio correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con el predio analizado. Se estima que debido a la jerarquía del Blvd. José Fuentes Mares, así como a la posibilidad de establecer acciones de proyectos geométricos y de señalización en accesos, principalmente apoyado por la condición de carriles laterales de baja velocidad, los impactos viales y funcionales serán mínimos y se deberá buscar que en medida de lo posible ellos sean mitigados al interior del predio, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de distinta índole funcional, al convivir con un entorno habitacional ya

consolidado, por lo que la asignación de uso de Comercio y Servicios representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia del edificio con la zona en que se ubica. Además de que en el entorno inmediato del predio promovido, el Blvd. José Fuentes Mares cuenta con limitada consolidación urbana por lo que dicho uso de suelo será consolidado en actividades comerciales y complementarios que resulten en mínimos impactos hacia la vivienda colindante los cuales como se mencionó anteriormente serán mitigados al interior del predio propuesto.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en usos de suelo Comercio y Servicios de tipo 2, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la asignación de superficie libre de construcción al interior del edificio a desarrollar, resultante de la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo establecidos para el uso de suelo propuesto.

El predio a consolidar promueve la utilización del Blvd. José Fuentes Mares ya consolidado con integración a la red vial jerárquica de la zona, así como a importantes concentradores de actividad como son la zona centro y el Subcentro Sur de la ciudad a través de su conexión con las vialidades de orden de alta jerarquía existentes.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio.

Se deberán obtener las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo comercial y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie urbana consolidada ya tratada en cuanto a desalojo de aguas pluviales. Dicha ubicación indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del predio y conducidos a la infraestructura dedicada a través de calle y canal hidráulico.

El esquema de desarrollo sobre el predio deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia la infraestructura pluvial existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes

normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

## H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un mediano plazo de ejecución ya que se refieren al desarrollo futuro bodegas y servicios que representan una opción de aprovechamiento complementario al corredor de Blvd. Fuentes Mares y a la zona en que se ubica el predio, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo de predios urbanos conformados como baldíos, definidos por el esquema de planeación vigente para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que la reconversión de usos representa un alto potencial urbano y social que resulta benéfico para la zona en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra en franco proceso de consolidación. Al definirse aquí acciones urbanas de corto y mediano plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

## I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son tanto de acción inmediata, de corto plazo y hasta mediano plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyectos de desarrollo para el predio. La construcción y habilitación de actividades en el desarrollo tendrá efecto en un mediano plazo de ejecución.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión y aprobación de Estudio de Cambio de Uso de Suelo Fuentes Mares 9404 por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					Elaboración de proyecto en modalidad comercial y de servicios sobre el predio.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.			
					Elaboración y aprobación de Manifiesto o Informe Preventivo de Impacto Ambiental.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.			
					Revisión de proyecto ejecutivo sobre el predio.			
					Proyecto ejecutivo para edificación en modalidad comercial y de servicios.			
					Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.			
					Factibilidad de servicio de energía eléctrica.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Ejecución de obra comercial, de servicios y giros complementarios.			
					Habilitación de inmueble, de servicios y giros complementarios.			

Fig. 86 Programático y corresponsabilidad .<sup>105</sup>

<sup>105</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

## I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad. ....	Fig. 41 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio. ....
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación. ....	Fig. 42 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio. ....
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio. ....	Fig. 43 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo. ....
Fig. 4 Plano catastral predio 336-003-009. ....	Fig. 44 Estructura vial en la zona. ....
Fig. 5 Vista del Área de Aplicación. ....	Fig. 45 Sección vial existente. ....
Fig. 6 Vinculación Regional. ....	Fig. 46 Sección vial existente. ....
Fig. 7 Movilidad Regional. ....	Fig. 47 Sección vial actual. ....
Fig. 8 Corredor de Blvd. José Fuentes Mares y su entorno. ....	Fig. 48 Sección vial actual. ....
Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040. ....	Fig. 49 Sección vial actual. ....
Fig. 10 Zonificación Primaria. ....	Fig. 50 Sección vial actual. ....
Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio. ....	Fig. 51 Sección vial actual. ....
Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio. ....	Fig. 52 Sección vial actual. ....
Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación. ....	Fig. 53 Sección vial actual. ....
Fig. 14 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a treinta personas. ....	Fig. 54 Sección vial actual. ....
Fig. 15 Densidad Poblacional en el Área de Estudio. ....	Fig. 55 Sección vial actual. ....
Fig. 16 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio. ....	Fig. 56 Sección vial actual. ....
Fig. 17 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. ....	Fig. 57 Sección vial actual. ....
Fig. 18 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. ....	Fig. 58 Sección vial actual. ....
Fig. 19 Distribución de hogares por jefatura. ....	Fig. 59 Sección vial actual. ....
Fig. 20 Densidad de Unidades Económicas. ....	Fig. 60 Ruta de transporte público en la zona. ....
Fig. 21 Promedio de personal ocupado por AGEB. ....	Fig. 61 Terminal Sur del SITP. ....
Fig. 22 Población económicamente activa. ....	Fig. 62 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona. ....
Fig. 23 Disponibilidad de bienes en viviendas. ....	Fig. 63 Infraestructura de Agua Potable. ....
Fig. 24 Clima. ....	Fig. 64 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. ....
Fig. 25 Topografía. ....	Fig. 65 Canal pluvial sobre Blvd. José Fuentes Mares, frente al predio promovido. ....
Fig. 26 Pendientes de terreno. ....	Fig. 66 Subestación eléctrica Ávalos. ....
Fig. 27 Canal Trapezoidal ubicado sobre el Blvd José Fuentes Mares. ....	Fig. 67 Riesgos Geológicos. ....
Fig. 28 Hidrología superficial. ....	Fig. 68 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio. ....
Fig. 29 Geología. ....	Fig. 69 Gasolinera en la zona. ....
Fig. 30 Edafología. ....	Fig. 70 Riesgos Antropogénicos. ....
Fig. 31 Remate visual hacia el Cerro Grande. ....	Fig. 71 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios en Polígono de Actuación. ....
Fig. 32 Tipología de vivienda unifamiliar en la zona. ....	Fig. 72 Sección vial propuesta. ....
Fig. 33 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas. ....	Fig. 73 Sección vial propuesta. ....
Fig. 34 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas. ....	Fig. 74 Sección vial propuesta. ....
Fig. 35 Densidad de viviendas por hectárea. ....	Fig. 75 Sección vial propuesta. ....
Fig. 36 Tipología de comercio y servicios en corredor C. 15a. ....	Fig. 76 Sección vial propuesta. ....
Fig. 37 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. ....	Fig. 77 Sección vial propuesta. ....
Fig. 38 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. ....	Fig. 78 Sección vial propuesta. ....
Fig. 39 Equipamiento urbano existente. ....	Fig. 79 Sección vial propuesta. ....
Fig. 40 CBTIS 122. ....	Fig. 80 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 81 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 82 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 83 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 84 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 85 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 86 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 87 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 88 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 89 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 90 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 91 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 92 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 93 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 94 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 95 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 96 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 97 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 98 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 99 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 100 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 101 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 102 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 103 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 104 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 105 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 106 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 107 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 108 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 109 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 110 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 111 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 112 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 113 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 114 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 115 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 116 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 117 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 118 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 119 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 120 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 121 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 122 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 123 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 124 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 125 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 126 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 127 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 128 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 129 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 130 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 131 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 132 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 133 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 134 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 135 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 136 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 137 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 138 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 139 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 140 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 141 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 142 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 143 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 144 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 145 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 146 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 147 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 148 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 149 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 150 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 151 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 152 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 153 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 154 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 155 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 156 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 157 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 158 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 159 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 160 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 161 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 162 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 163 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 164 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 165 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 166 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 167 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 168 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 169 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 170 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 171 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 172 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 173 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 174 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 175 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 176 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 177 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 178 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 179 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 180 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 181 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 182 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 183 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 184 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 185 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 186 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 187 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 188 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 189 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 190 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 191 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 192 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 193 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 194 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 195 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 196 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 197 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 198 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 199 Sección vial propuesta. ....
	Fig. 200 Sección vial propuesta. ....

Fig. 82 Sección vial propuesta .....  
Fig. 83 Sección vial propuesta .....  
Fig. 84 Sección vial proyectada C. 3ª 398 – 398' .....  
Fig. 85 Sección vial propuesta .....  
Fig. 86 Programático y corresponsabilidad . .....

## J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2016, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2010.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

## K. CRÉDITOS



Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza  
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Carlos Chaparro Valenzuela  
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Graciela Zamora Fierro  
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento  
de las Directrices de Desarrollo Urbano



Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco  
Director del IMPLAN

Blanca Alicia De La Peña Márquez  
Promotor

Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas  
D.R.U. 031  
Consultor

Fractal Estudios Urbanos  
Análisis y Elaboración

## L. ANEXOS

### ANEXO GRÁFICO

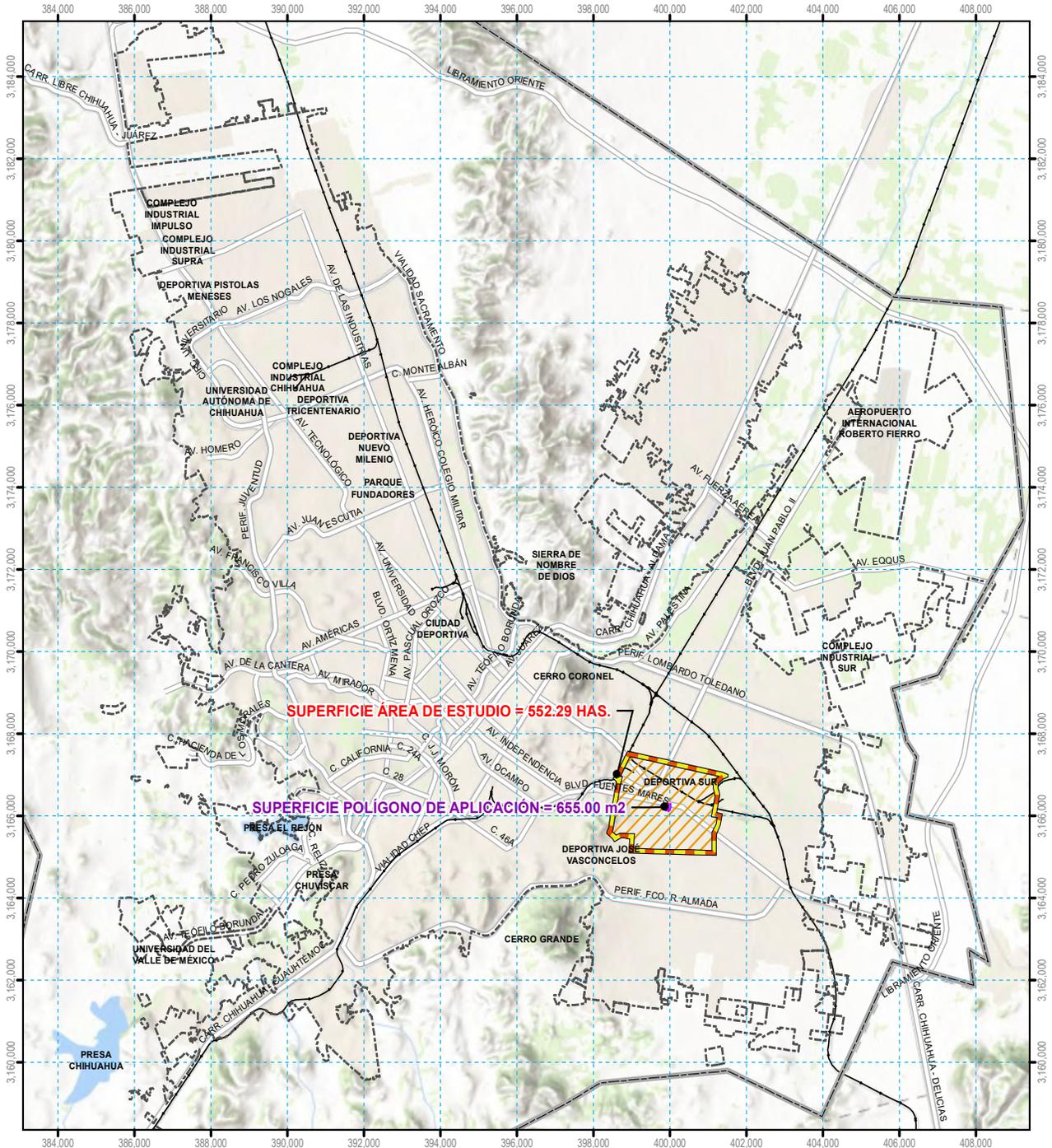
D-01	LOCALIZACIÓN
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACIÓN PRIMARIA
D-05	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGÍA
D-09	EDAFOLOGÍA
D-10	TOPOGRAFÍA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGÍA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONÓMICAS SECTOR TERCIARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONÓMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMEOTEROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

### ANEXO DOCUMENTAL

- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL PROPIETARIO PROMOTOR
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

### ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404

#### Simbología

##### ALCANCES DE PLANEACIÓN

Polígono de Aplicación

Área de Estudio

##### UNIDADES DE GOBIERNO

Limite de Centro de Población

Limite del Área Urbana 2016

##### VÍAS DE COMUNICACIÓN

Carretera Principal

Ferrocarril

Escala: 1:135,000



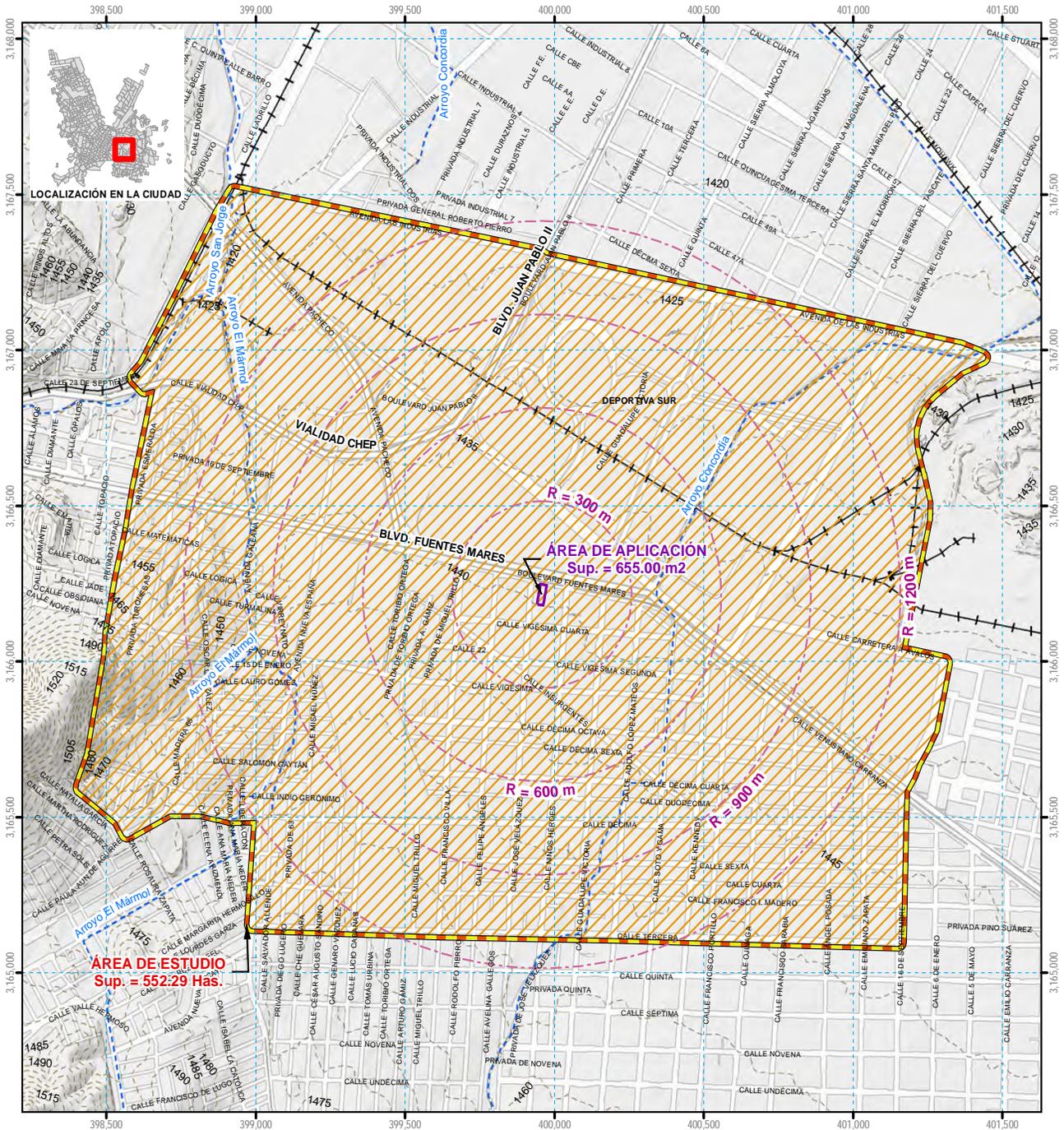
Nombre:

**LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD**

Clave: **D-01**



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
  - Límite del Área Urbana 2016
  - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
  - Arroyo
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Vialidad Principal
  - Ferrocarril

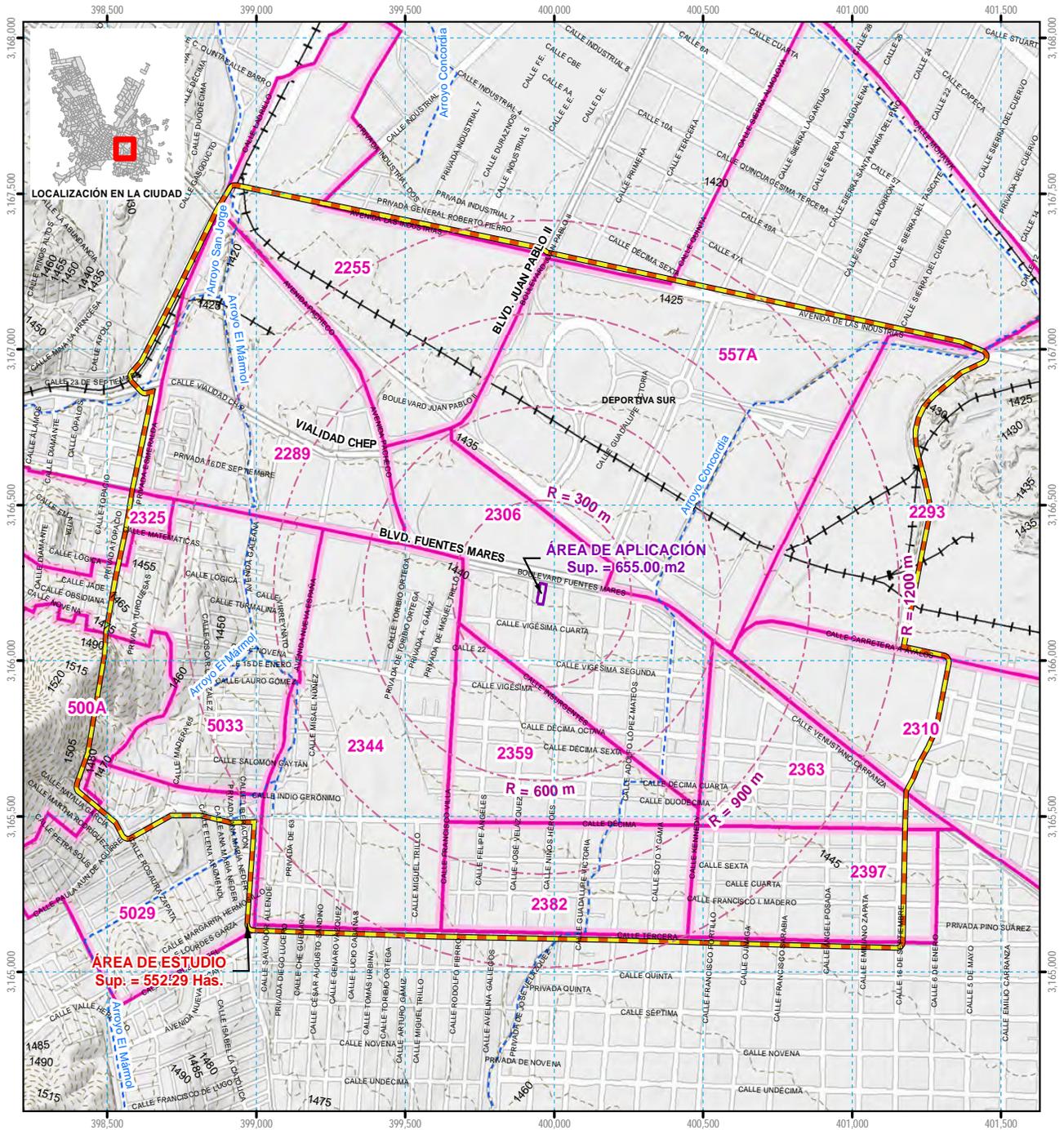
Escala: 1:17,500

Nombre:

**ÁREAS DE ESTUDIO Y APLICACIÓN**

Clave: **D-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 940**

- |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Simbología</b>              | <b>AGEB INEGI</b>              |
| <b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b> | <b>AGEB en Área de Estudio</b> |
| Área de Aplicación             |                                |
| Área de Estudio                |                                |
| Radios de proximidad           |                                |
| <b>UNIDADES DE GOBIERNO</b>    |                                |
| Limite de Centro de Población  |                                |
| Limite del Área Urbana 2016    |                                |
| Traza Urbana                   |                                |
| <b>MEDIO NATURAL</b>           |                                |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m       |                                |
| Arroyo                         |                                |
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>    |                                |
| Vialidad Principal             |                                |
| Ferrocarril                    |                                |

Escala: 1:17,500

Nombre:

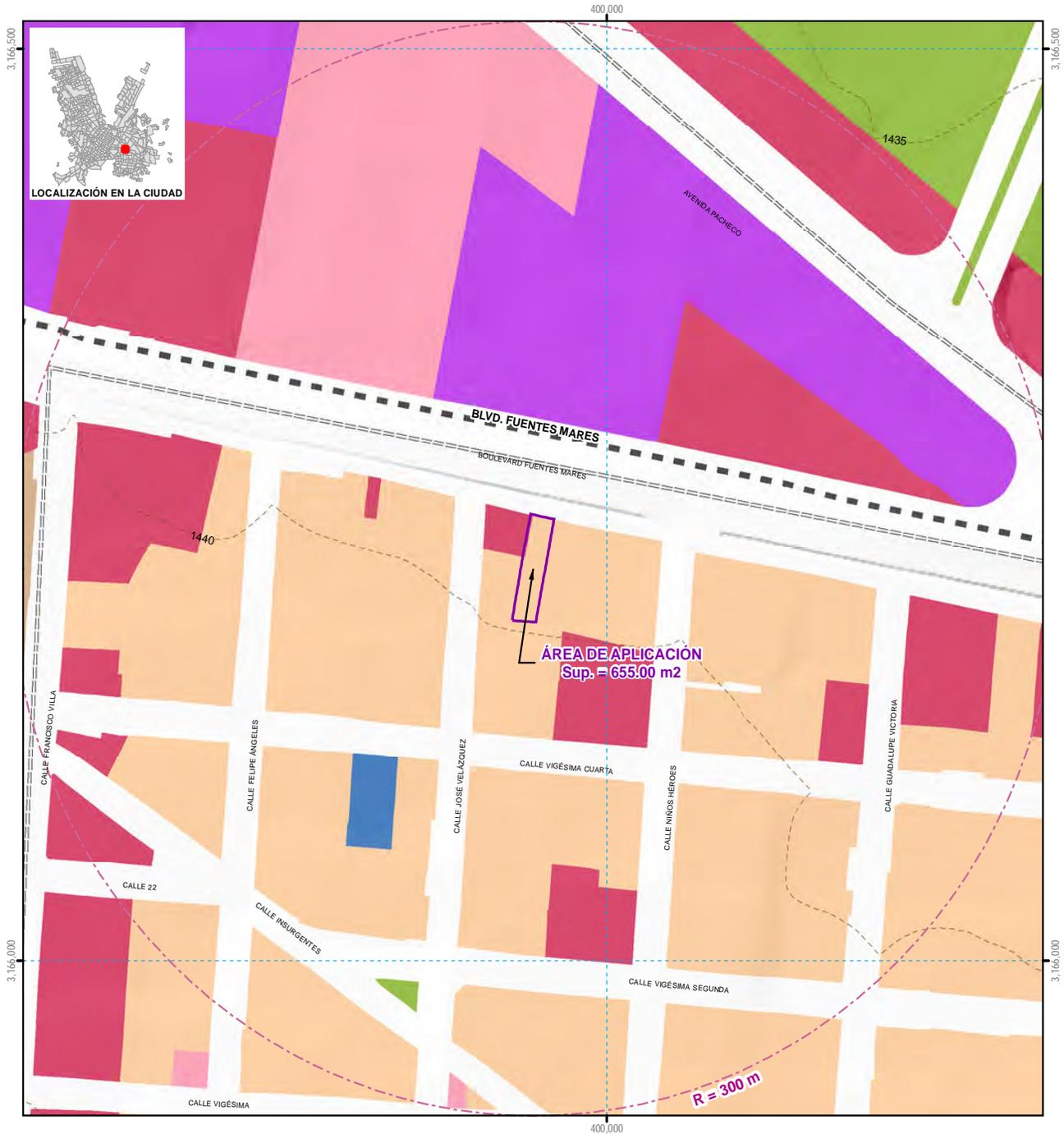
**ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO**

Clave: **D-03**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021

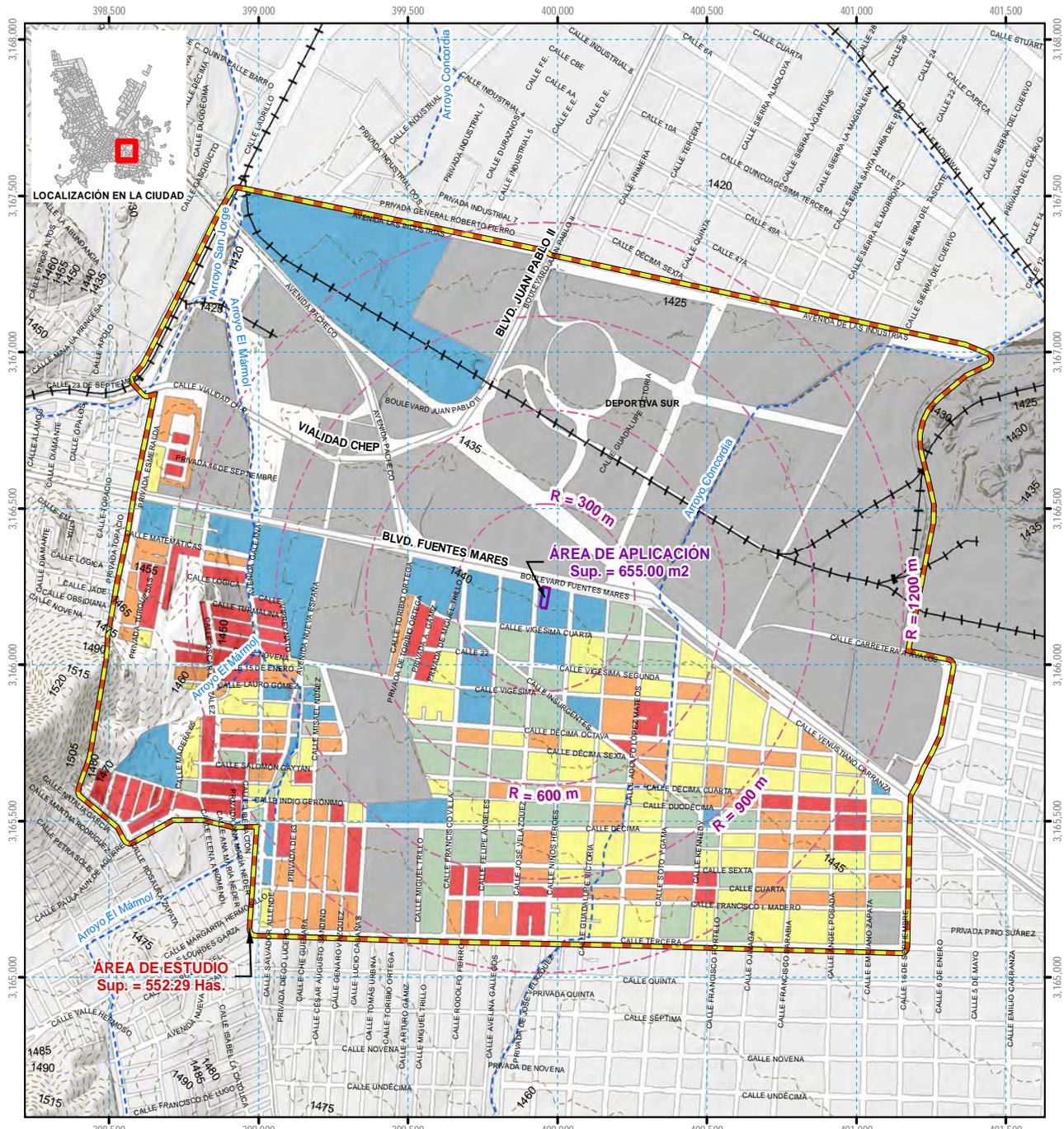






### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404

<p><b>Simbología</b></p> <p><b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Aplicación</li> <li><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Estudio</li> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Radios de proximidad</li> </ul> <p><b>UNIDADES DE GOBIERNO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite de Centro de Población</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite del Área Urbana 2016</li> </ul> <p><b>MEDIO NATURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> Curvas de Nivel @ 5.00 m</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> Subcentro Urbano</li> </ul> <p><b>ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Corredores de Movilidad</li> </ul>	<p><b>USOS DE SUELO</b></p> <p><b>Habitacional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> Habitacional H35</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: brown; margin-right: 5px;"></span> Habitacional H45</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> Comercio y Servicios</li> </ul> <p><b>Mixto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> Mixto Intenso</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; margin-right: 5px;"></span> Industria</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: pink; margin-right: 5px;"></span> Equipamiento</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Recreación y Deporte</li> </ul>	<p><b>Escala:</b> 1:3,000</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">0    0.0225    0.045    0.09    0.135</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">KM</p> </div> <p><b>Nombre:</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021</b></p> </div> <p><b>Clave:</b> <b>D-06</b></p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <p style="font-size: x-small;">Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 92 Unidades: Metros Diciembre 2021</p> </div>
--	--	---



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404**

Simbología	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea)
Área de Aplicación	Sin Dato
Área de Estudio	0.01 - 30.00
Radios de proximidad	30.01 - 60.00
<b>UNIDADES DE GOBIERNO</b>	60.01 - 90.00
Límite de Centro de Población	90.01 - 120.00
Límite del Área Urbana 2016	120.01 - 282.46
Traza Urbana	
<b>MEDIO NATURAL</b>	
Curvas de Nivel @ 5.00 m	
Arroyo	
<b>VIAS DE COMUNICACIÓN</b>	
Vialidad Principal	
Ferrocarril	

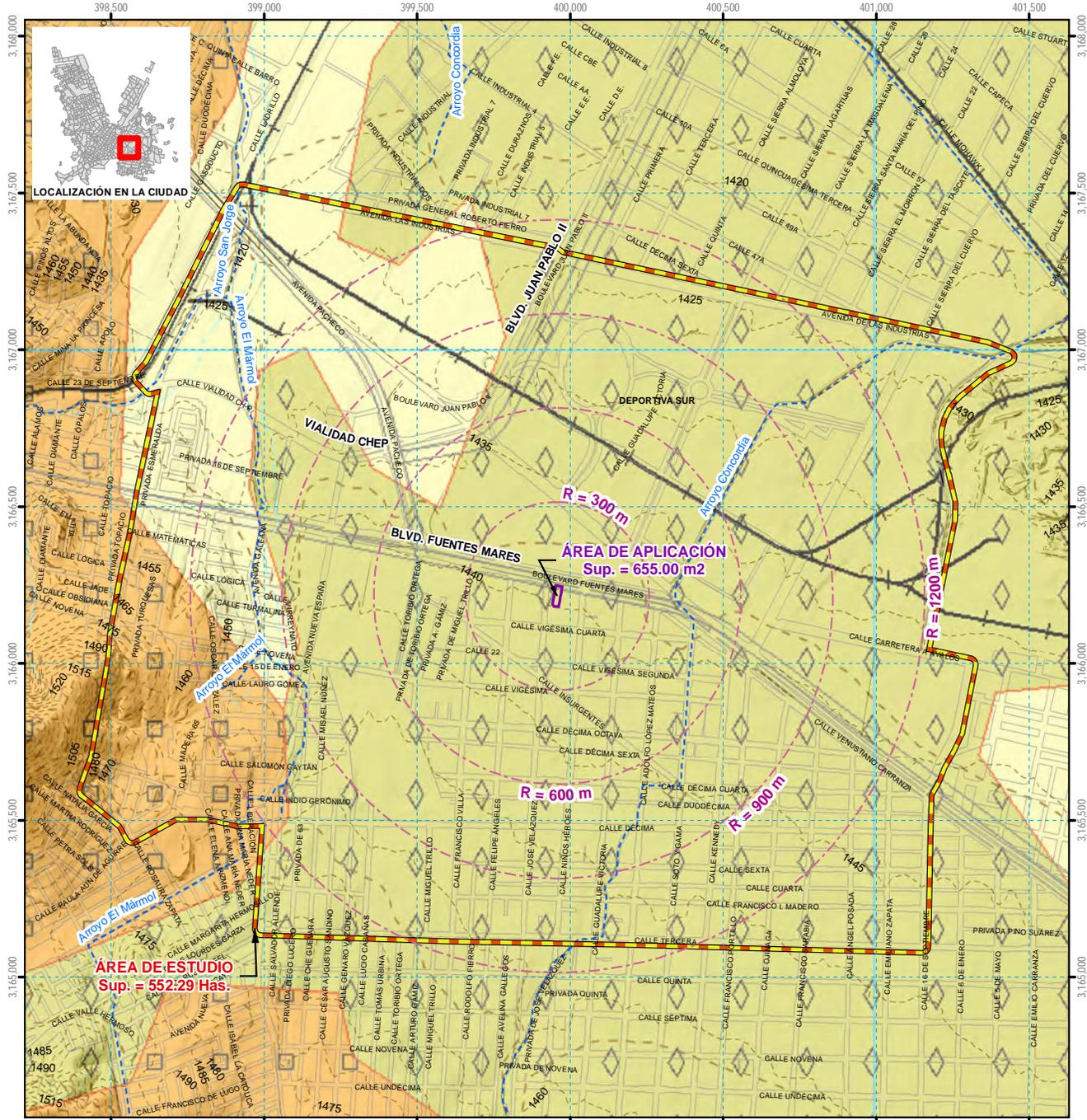
Escala: 1:17,500

Nombre:

**DENSIDAD DE POBLACIÓN  
CENSO DE POBLACIÓN  
Y VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: **D-07**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
Proyección: Transverse Mercator  
Datum: ITRF 92  
Unidades: Metros  
Diciembre 2021



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404**

- Simbología**
- POLIGONOS DE PLANEACION**
- Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
  - Límite del Área Urbana 2016
  - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
  - Arroyo

- Medio Ambiente**
- Clase de Roca**
- Igneas intrusivas
  - Igneas extrusivas
  - Sedimentaria
  - Metamórfica
- Estructuras Geológicas**
- Eje Estructural
  - Falta
  - Fractura
- Entidades Puntuales**
- Mina
  - Banco de Material

- Unidades de Roca**
- Rocas Igneas Intrusivas**
- SI Sierrita
  - GI Granito
  - GD Granodiorita
  - MZ Monzonita
  - D Diorita
- Rocas Sedimentarias**
- ca Caliza
  - ve Volcanoclastico
  - lu-ar Lutita-Arenisca
  - ca-y Caliza-Yeso
  - ca-lu Caliza-Lutita
  - ar-ti Arenisca-Toba intermedia
  - ar-cg Arenisca-Conglomerado
- Rocas Igneas Extrusivas**
- R Riolita
  - R-Ta Riolita-Toba acida
  - A Andesita

- B Basalto
  - Ta Toba acida
  - Ti Toba intermedia
- Rocas Metamórficas**
- gn Gneis
  - al Aluvial
  - lc Lacustre
  - eo Eólico

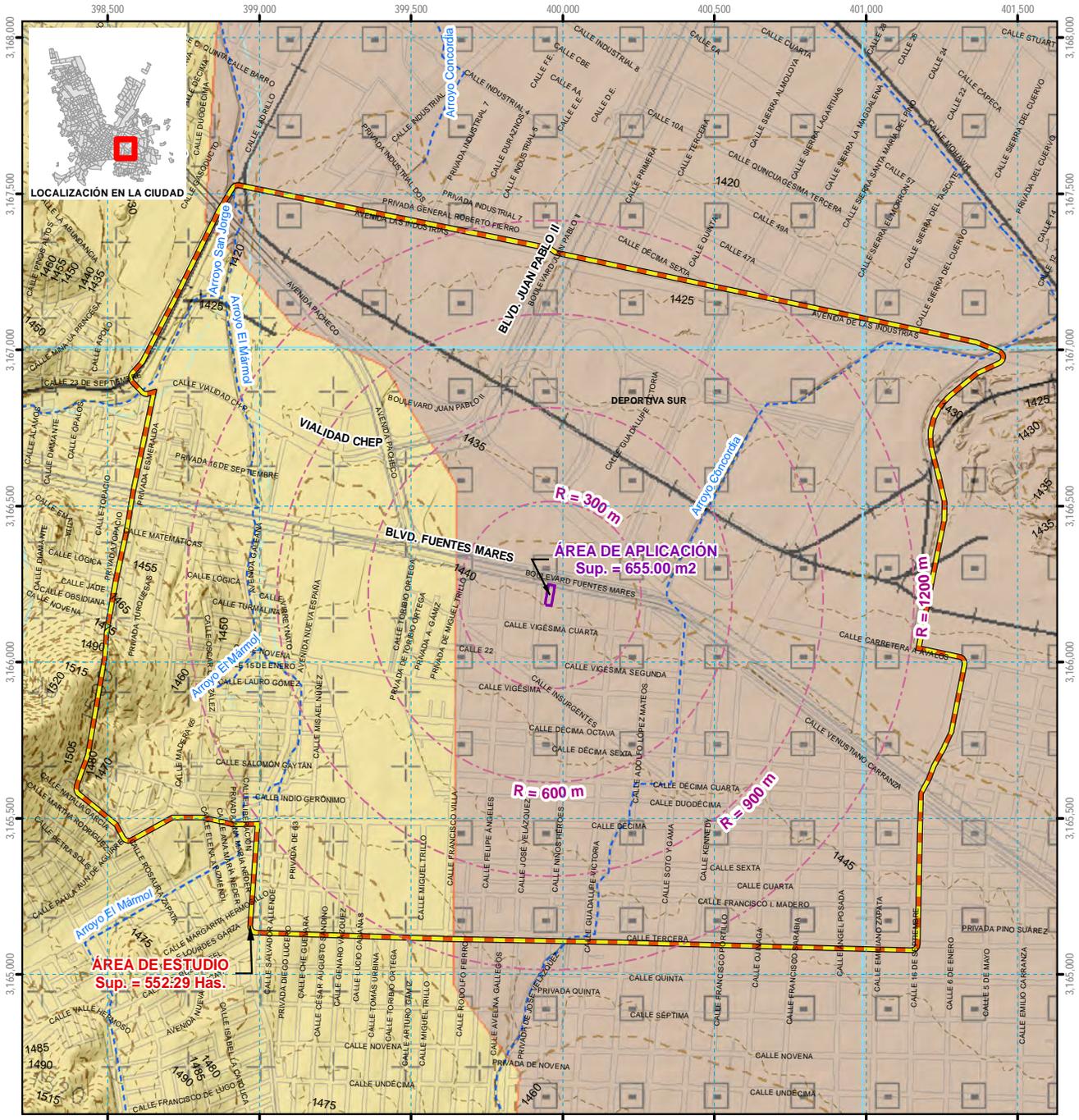
Escala: 1:17,500

Nombre: **MEDIO NATURAL GEOLOGÍA**

Clave: **D-08**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 02  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021





### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404

- Simbología**
- POLIGONOS DE PLANEACION
  - Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radio de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO
  - Límite de Centro de Población
  - Límite del Área Urbana 2016
  - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL
  - Curvas de Nivel @ 5.00 m
  - Arroyo

**Medio Ambiente**

Castaliozem	Rendizina
Lúvico	Solonchek
Háplico	Veriscol
Chico	VC
Fozam	Xerosol
Háplico	Xn
Fluvisol	Háplico
Eutríco	Lúvico
Calciscol	Yermosol
Y	Calcico
Regosol	Lúvico
Chico	
Eutríco	

**Fases Físicas**

O	Orvasosa
L	Lítica
LP	Lítica Profunda
P	Pedregosa
PC	Petrocalcica
PCP	Petrocalcica Profunda

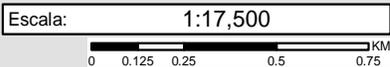
**Clase Textural**

Gruasa	1
Media	2
Fina	3

**Fases Químicas**

S	Salina	S	Salina Sódica
S1	Fuertemente Salina	S1	Fuertemente Salina Sódica
S2	Sódica	S2	Fuertemente Salina Sódica
S3	Fuertemente Sódica	S3	Fuertemente Salina Sódica

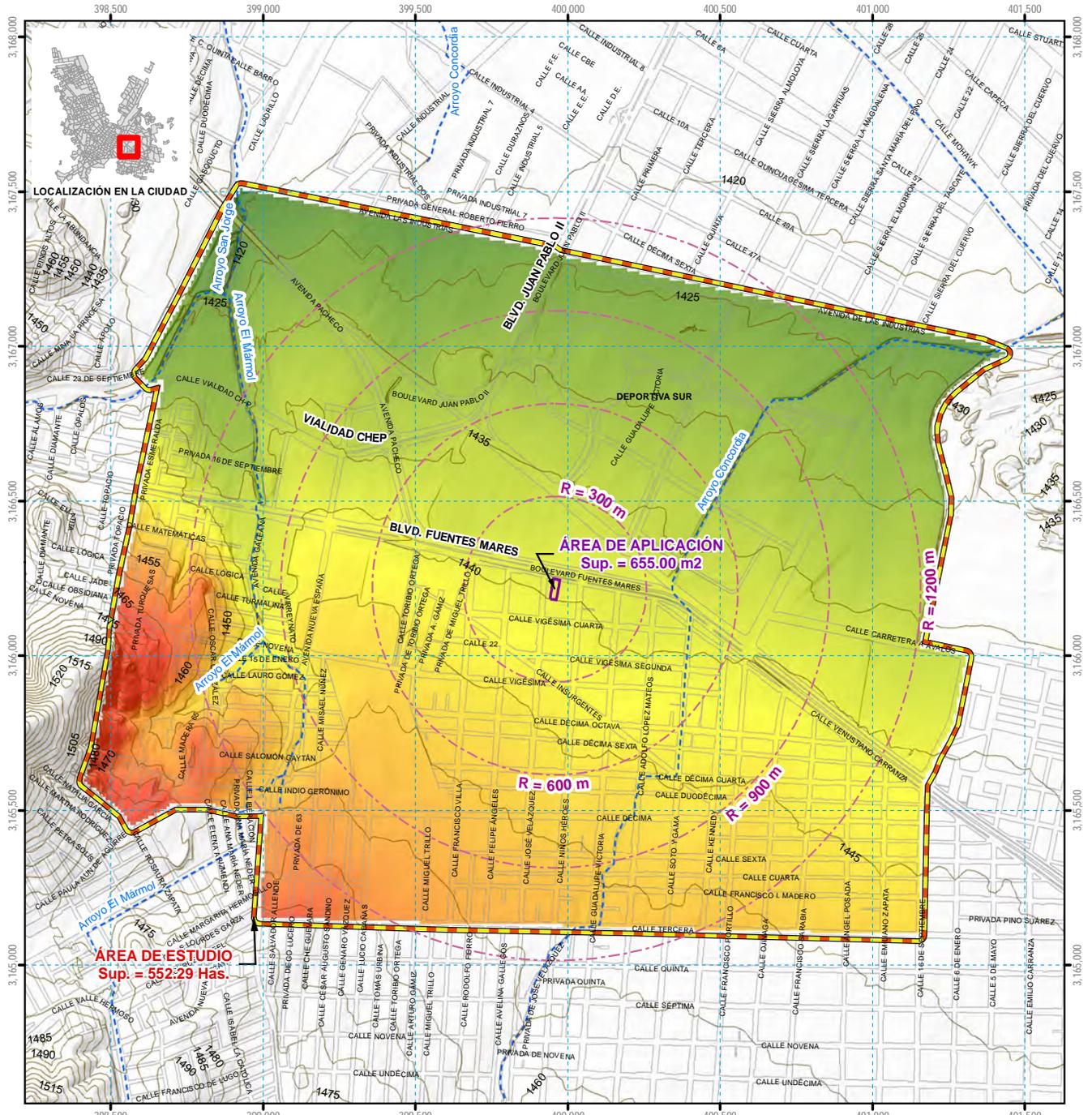
Ejemplo: Rc + Xh/2  
 Nota: Fases físicas y químicas se refieren a la Unidad Cartográfica.  
 Unidad de Clasificación Edafológica: (según el Código de Clasificación)



Nombre: **MEDIO NATURAL EDAFOLOGÍA**

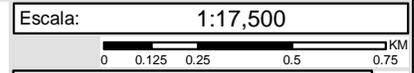
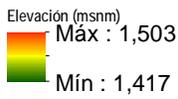
Clave: **D-09**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404

- Simbología**
- POLIGONOS DE PLANEACIÓN
    - Área de Aplicación
    - Área de Estudio
    - Radio de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO
    - Limite de Centro de Población
    - Limite del Area Urbana 2016
    - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL
    - Curvas de Nivel @ 5.00 m
    - Arroyo

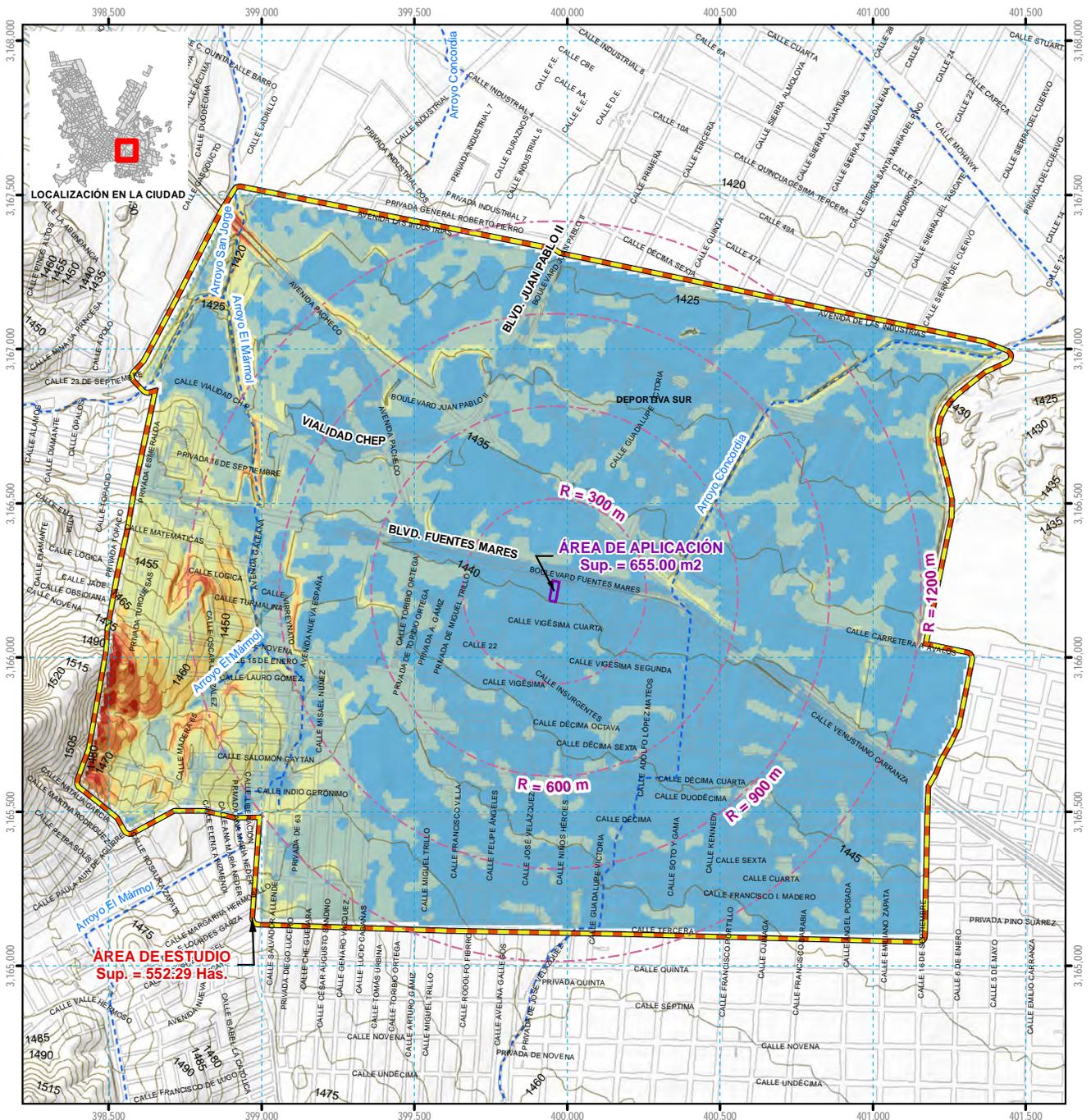


Nombre:

**MEDIO NATURAL TOPOGRAFÍA**

Clave: **D-10**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404**

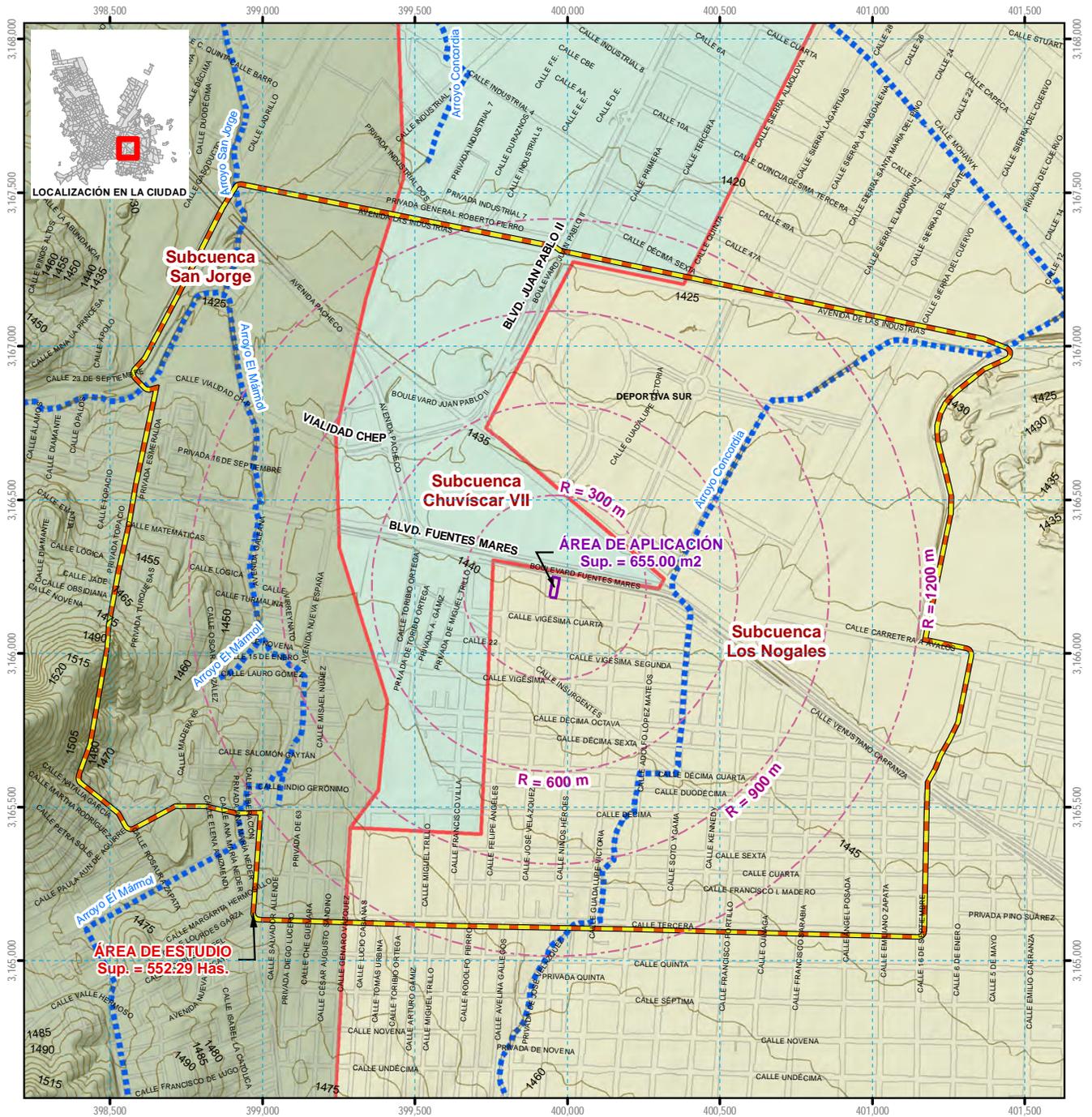
- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>Simbología</b>              | <b>PENDIENTES TOPOGRÁFICAS</b>   |
| <b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b> | Pendiente plana (0 a 2%)         |
| Área de Aplicación             | Pendiente muy suave (2 a 5%)     |
| Área de Estudio                | Pendiente intermedia (5 a 12%)   |
| Radios de proximidad           | Pendiente moderada (12 a 18%)    |
| <b>UNIDADES DE GOBIERNO</b>    | Pendiente fuerte (18 a 30%)      |
| Limite de Centro de Población  | Pendiente muy fuerte (18% y más) |
| Limite del Área Urbana 2016    |                                  |
| Traza Urbana                   |                                  |
| <b>MEDIO NATURAL</b>           |                                  |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m       |                                  |
| Arroyo                         |                                  |

Escala: 1:17,500

Nombre: **MEDIO NATURAL  
PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

Clave: **D-11**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
  - Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radio de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
  - Limite de Centro de Población
  - Limite del Área Urbana 2016
  - Traza Urbana
  - MEDIO NATURAL**
  - Curvas de Nivel @ 5.00 m

- HIDROGRAFÍA**
- Ríos y Arroyos Principales
  - Arroyo
  - Subcuencas Hidrológicas
  - Chuvísar VII
  - Los Nogales
  - San Jorge

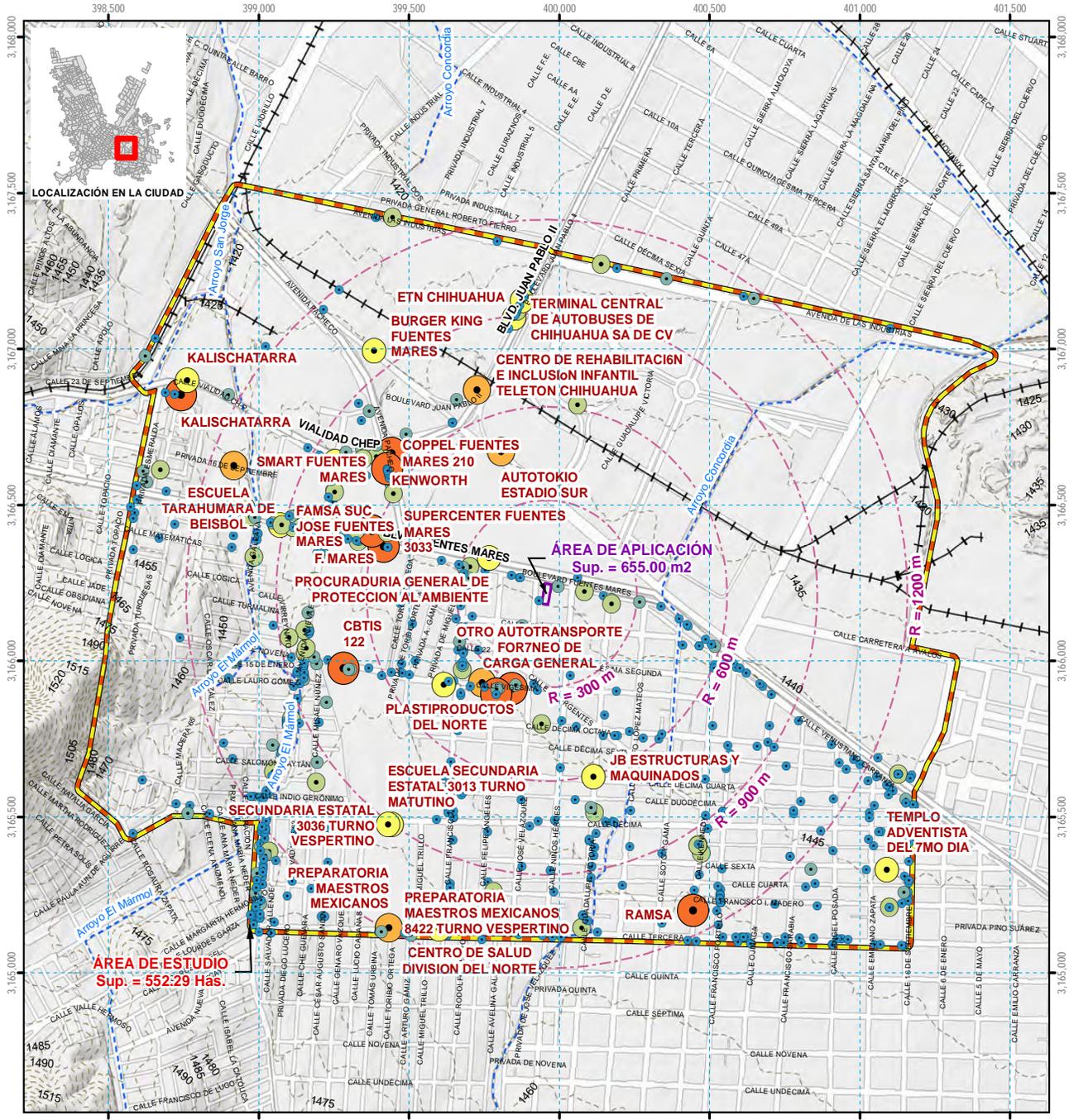
Escala: 1:17,500

Nombre: **MEDIO NATURAL HIDROLOGÍA**

Clave: **D-12**

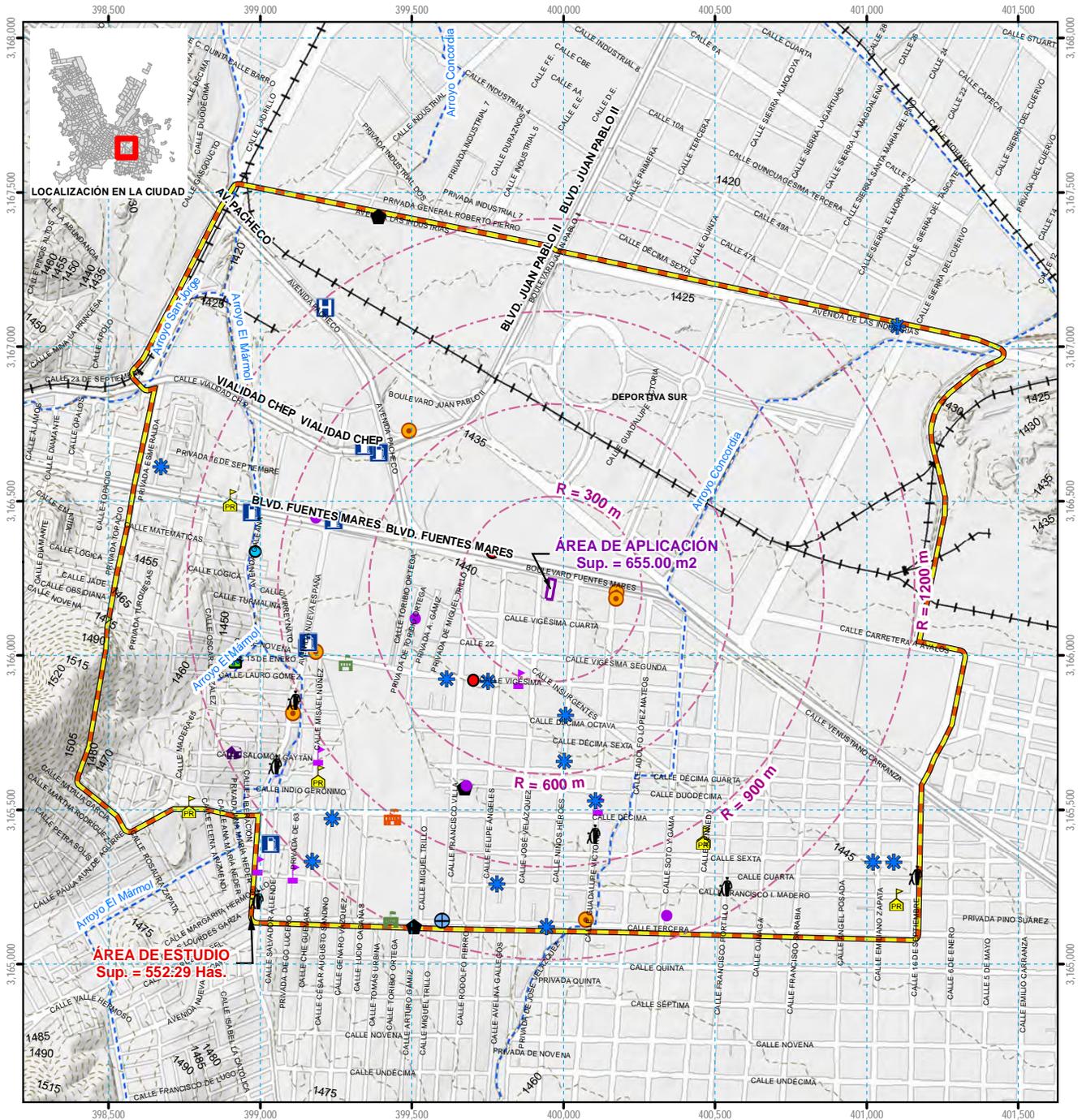
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021





### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404

<p><b>Simbología</b></p> <p><b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed purple; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Aplicación</li> <li><span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Estudio</li> <li><span style="border: 1px dashed pink; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Radios de proximidad</li> </ul> <p><b>UNIDADES DE GOBIERNO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite de Centro de Población</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite del Área Urbana 2016</li> </ul> <p><b>MEDIO NATURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Trazo Urbana</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Curvas de Nivel @ 5.00 m</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Arroyo</li> </ul> <p><b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Vialidad Principal</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Ferrocarril</li> </ul>	<p><b>UNIDADES ECONÓMICAS</b></p> <p>Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightblue; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 0 a 5 personas (545 U. E.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 6 a 10 personas (61 U. E.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 11 a 30 personas (48 U. E.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 31 a 50 personas (16 U. E.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 51 a 100 personas (5 U. E.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: darkred; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 101 a 250 personas (10 U. E.)</li> </ul>	<p><b>Escala:</b> 1:17,500</p> <p style="text-align: center;">0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM</p> <p><b>Nombre:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUE INEGI 2021</b></p> <p><b>Clave:</b> <b>D-14</b></p> <p style="font-size: small;">Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 92 Unidades: Metros Diciembre 2021</p>
---	--	--



### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404

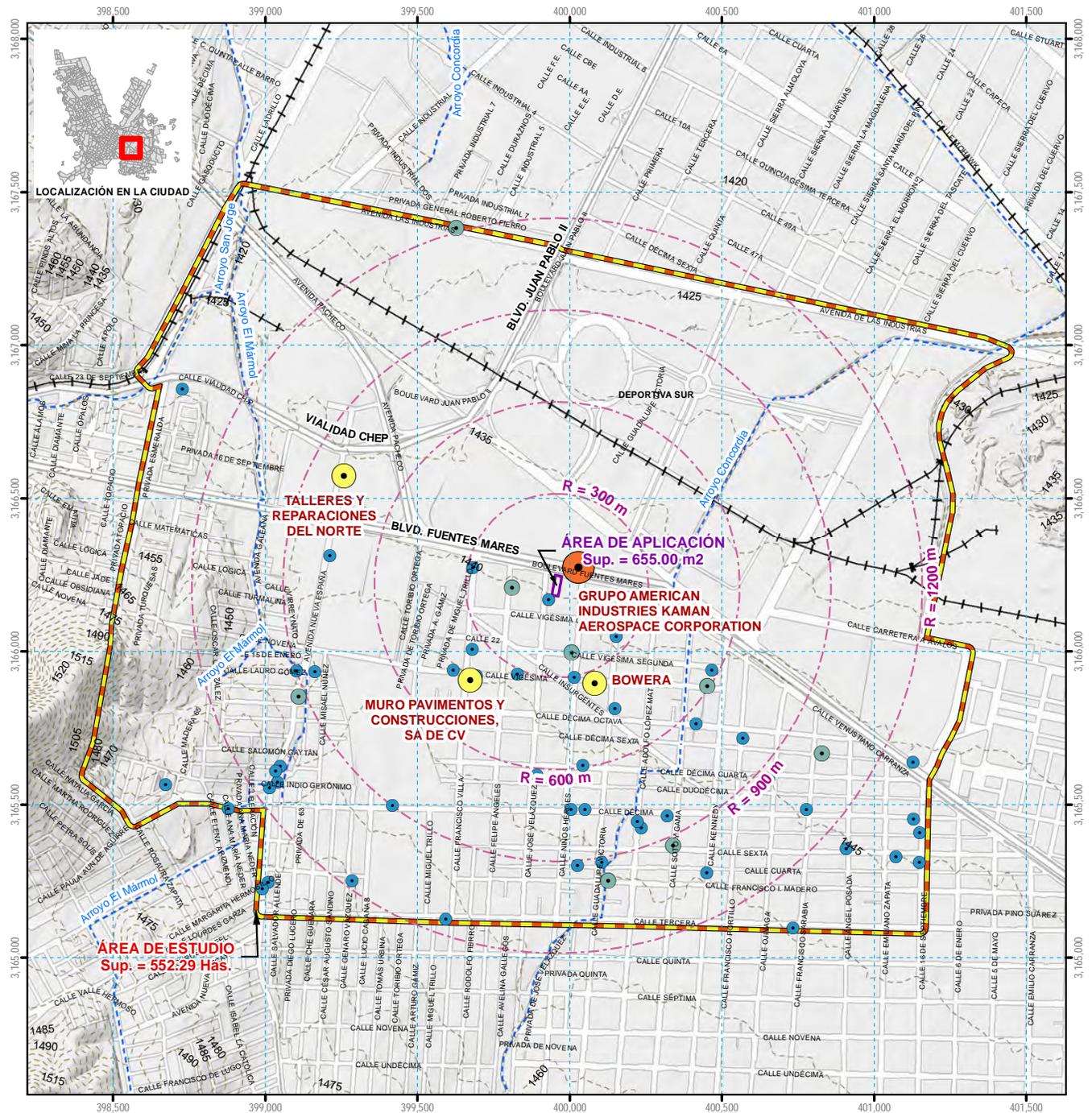
<b>Simbología</b>	<b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>	<b>Asociaciones Religiosas</b>	<b>Varios Niveles</b>
Área de Aplicación	Gobierno Municipal	Templo	Guardería
Área de Estudio	Gobierno Federal	Educación	Guardería
Radios de proximidad	Asistencia Social	Preescolar	Salud
UNIDADES DE GOBIERNO	Centro Comunitario	Primaria	Centro de Salud
Limite de Centro de Población	Centro de Rehabilitación	Secundaria	Servicios Urbanos
Limite del Área Urbana 2016	Grupos Vulnerables	Media	Gasera
Traza Urbana			Gasolinera
<b>MEDIO NATURAL</b>			
Curvas de Nivel @ 5.00 m			
Arroyo			
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			
Vialidad Principal			
Ferrocarril			

Escala: 1:17,500

Nombre: **EQUIPAMIENTO URBANO**

Clave: **D-15**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404**

<b>Simbología</b>	<b>UNIDADES ECONÓMICAS</b>
<b>POLIGONOS DE PLANEACIÓN</b>	Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)
Área de Aplicación	0 a 5 personas (46 U. E.)
Área de Estudio	6 a 10 personas (8 U. E.)
Radios de proximidad	31 a 50 personas (3 U. E.)
<b>UNIDADES DE GOBIERNO</b>	101 a 250 personas (1 U. E.)
Límite de Centro de Población	
Límite del Área Urbana 2016	
Traza Urbana	
<b>MEDIO NATURAL</b>	
Curvas de Nivel @ 5.00 m	
Arroyo	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	
Vialidad Principal	
Ferrocarril	

Escala: 1:17,500



Nombre:

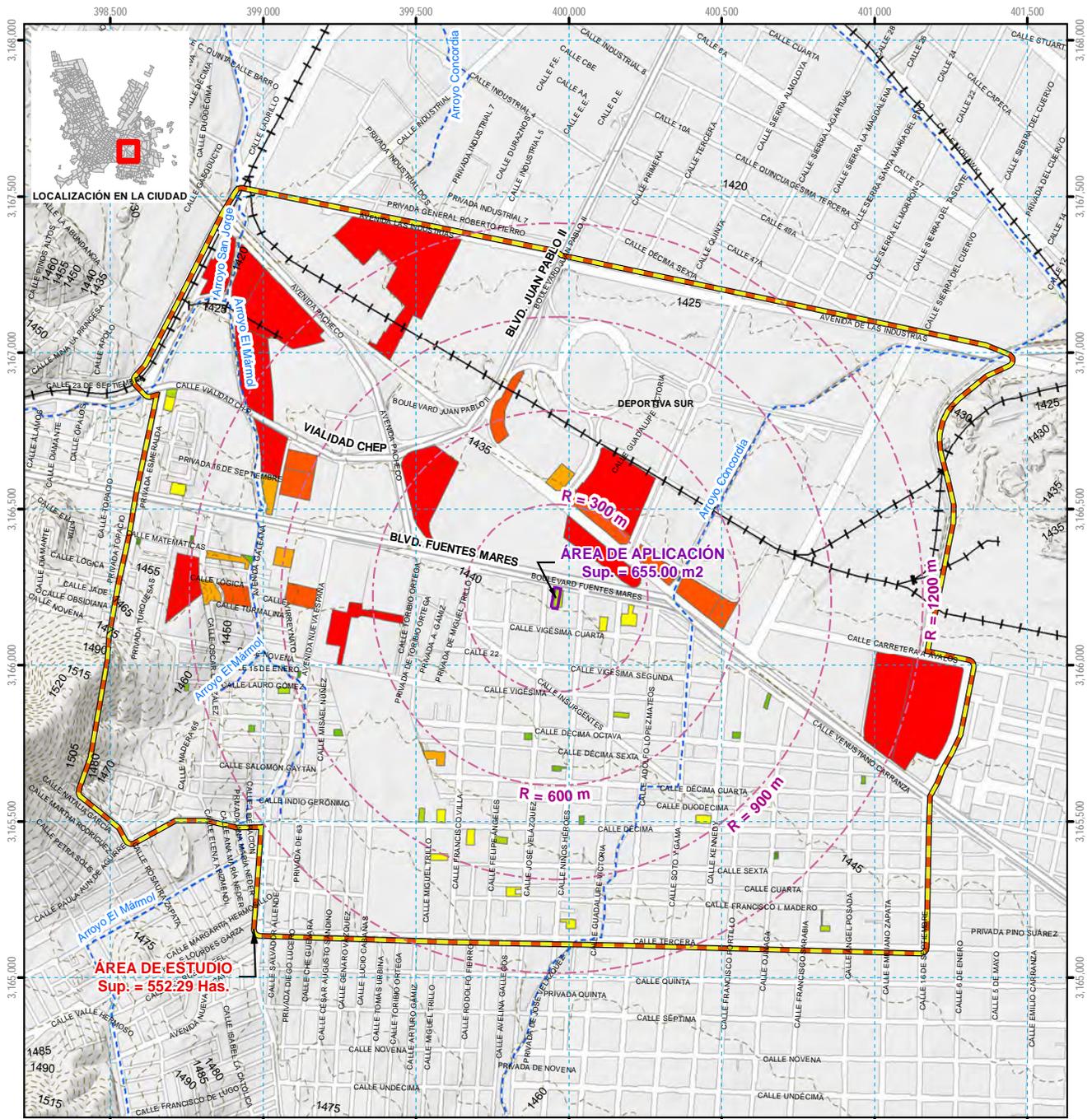
**UNIDADES ECONÓMICAS  
DEL SECTOR SECUNDARIO  
DENUE INEGI 2021**

Clave: **D-16**



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
Proyección: Transverse Mercator  
Datum: ITRF 92  
Unidades: Metros  
Diciembre 2021





**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 940**

<b>Simbología</b>	<b>PREDIOS BALDÍOS superficie en metros cuadrados (Cantidad)</b>
<b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b>	
Área de Aplicación	< 300.00 ( 5 )
Área de Estudio	300.01 - 600.00 ( 11 )
Radios de proximidad	600.01 - 1,000.00 ( 8 )
<b>UNIDADES DE GOBIERNO</b>	1,000.01 - 2,500.00 ( 10 )
Límite de Centro de Población	2,500.01 - 5,000.00 ( 6 )
Límite del Área Urbana 2016	5,000.01 - 10,000.00 ( 9 )
Traza Urbana	> 10,000.01 ( 13 )
<b>MEDIO NATURAL</b>	
Curvas de Nivel @ 5.00 m	
Arroyo	
<b>VIAS DE COMUNICACIÓN</b>	
Vialidad Principal	
Ferrocarril	

Escala: 1:17,500

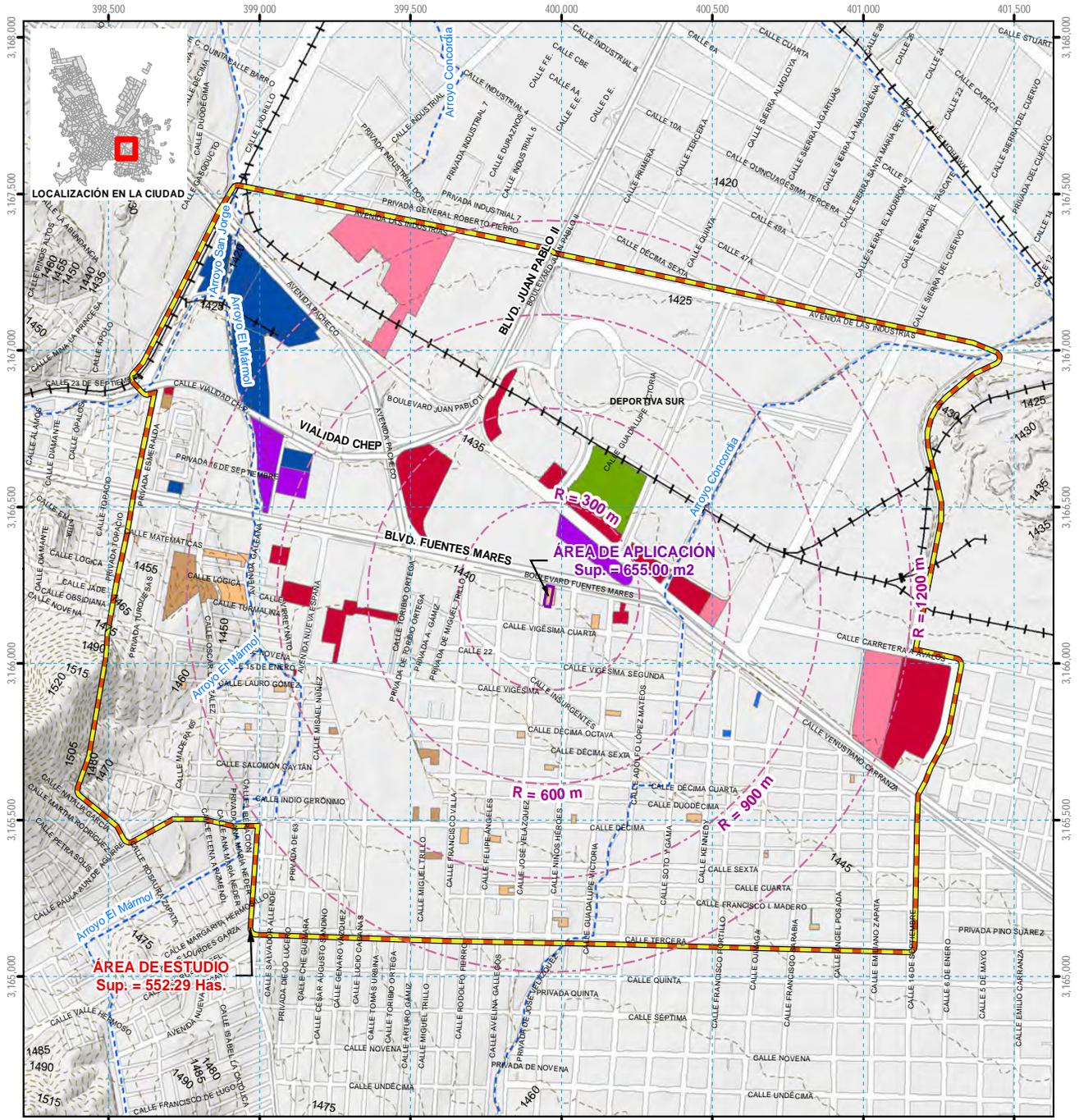


Nombre:

**PREDIOS URBANOS BALDÍOS**

Clave: **D-17**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404**

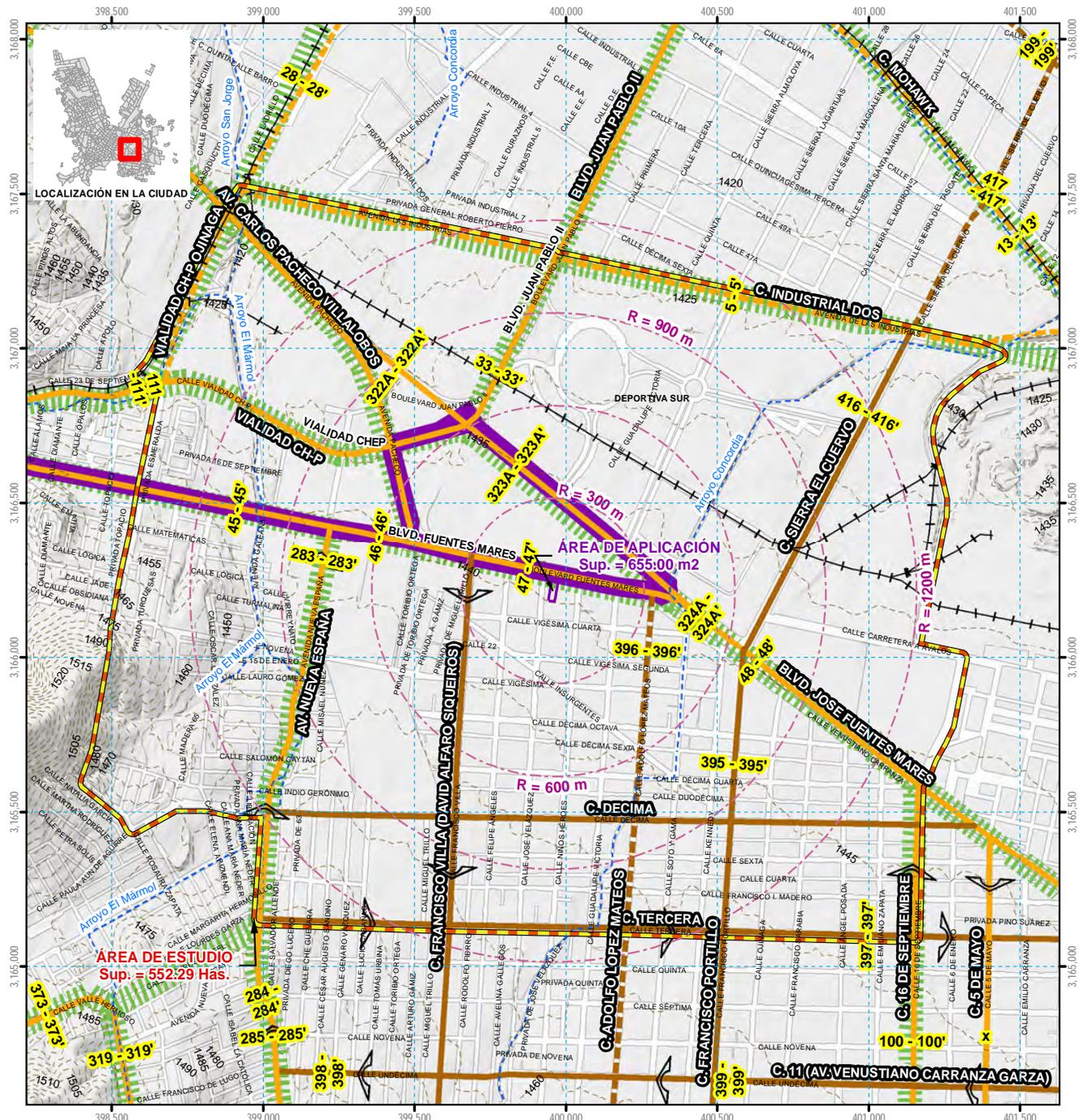
Simbología	
	POLIGONOS DE PLANEACIÓN
	Área de Aplicación
	Área de Estudio
	Radio de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO	
	Límite de Centro de Población
	Límite del Área Urbana 2016
	Traza Urbana
MEDIO NATURAL	
	Curvas de Nivel @ 5.00 m
	Arroyo
VIAS DE COMUNICACIÓN	
	Vialidad Principal
	Ferrocarril
	PREDIOS URBANOS BALDÍOS - Por Uso de Suelo
	Habitacional
	Habitacional H35
	Habitacional H45
	Comercio y Servicios
	Comercio y Servicios
	Mixto
	Mixto Intenso
	Mixto Bajo
	Industria
	Industria Bajo Impacto
	Equipamiento
	Equipamiento General
	Recreación y Deporte

Escala: 1:17,500

Nombre: **PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR USO DE SUELO PDU 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-18**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404**

<b>Simbología</b>	<b>ESTRUCTURA VIAL PDU 2040</b>
<b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b>	<b>JERARQUÍA VIAL</b>
Área de Aplicación	Primaria
Área de Estudio	Primaria Propuesta
Radios de proximidad	Secundaria
<b>UNIDADES DE GOBIERNO</b>	Secundaria Propuesta
Límite de Centro de Población	TRANSPORTE PÚBLICO TRONCAL
Límite del Área Urbana 2016	TRANSPORTE NO MOTORIZADO
Traza Urbana	Ciclovías Propuestas PDU 2040
<b>MEDIO NATURAL</b>	
Curvas de Nivel @ 5.00 m	
Arroyo	
<b>VIAS DE COMUNICACIÓN</b>	
Vialidad Principal	
Ferrocarril	

Escala: 1:17,500



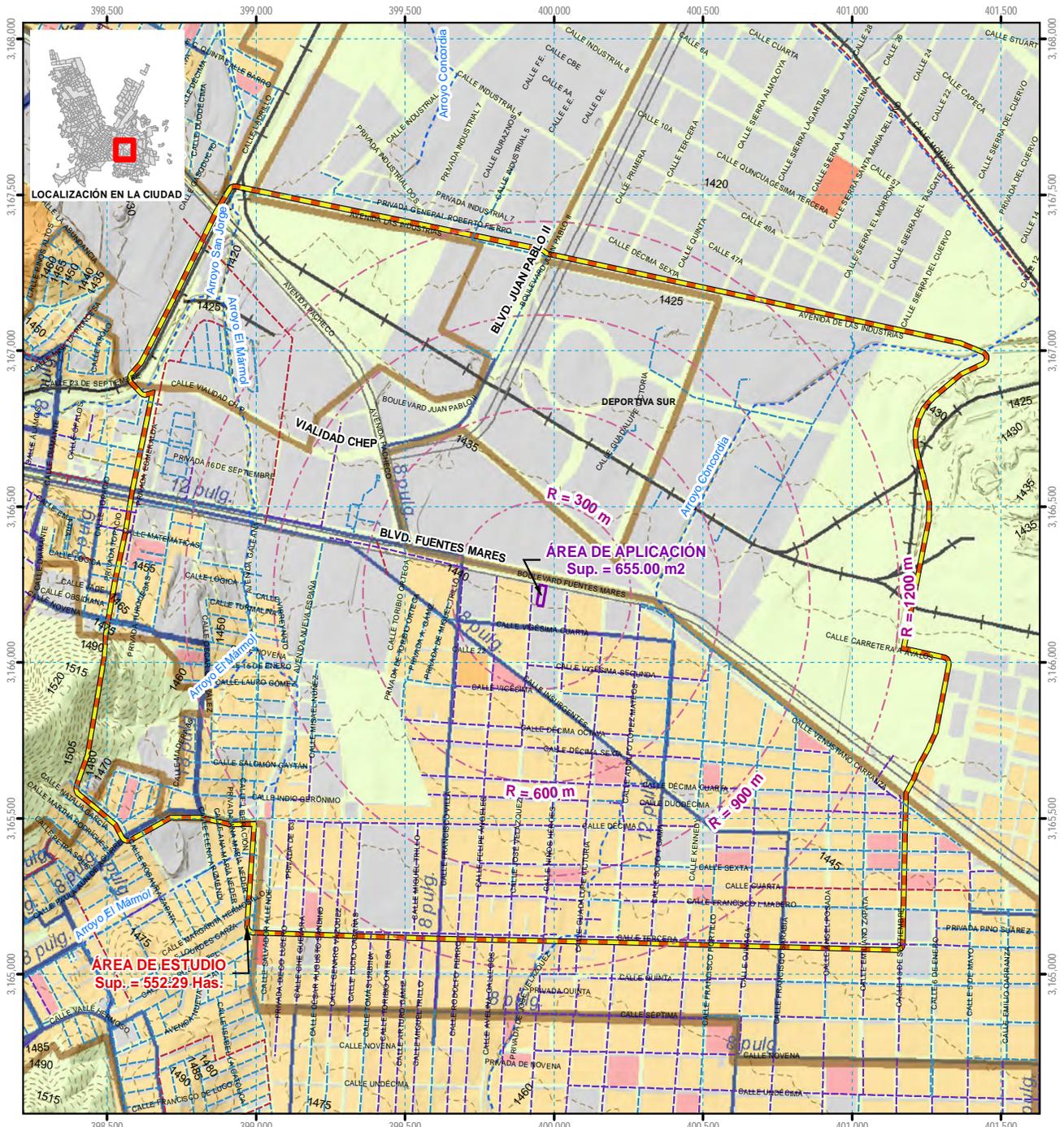
Nombre:

**ESTRUCTURA VIAL  
PDU 2040  
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-19**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
Proyección: Transverse Mercator  
Datum: ITRF 92  
Unidades: Metros  
Diciembre 2021





### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404

<p><b>Simbología</b></p> <p><b>POLIGONOS DE PLANEACION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Influencia</li> <li><span style="border: 2px solid purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Aplicación</li> <li><span style="border: 2px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Estudio</li> <li><span style="border: 1px dashed pink; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Radios de proximidad</li> </ul> <p><b>UNIDADES DE GOBIERNO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite de Centro de Población</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite del Área Urbana 2016</li> </ul> <p><b>MEDIO NATURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Curvas de Nivel @ 5.00 m</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed blue; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Arroyo</li> </ul> <p><b>RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid green; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Línea 2"</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Línea 2 1/2"</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Línea 3"</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Línea 6"</li> </ul>	<p><b>Infraestructura</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Influencia</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Tanques, Pozos y Rebombos</li> </ul> <p><b>Categoría</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">●</span> Pozo</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Pozo y Rebombos</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Rebombos</li> <li><span style="color: blue;">●</span> Tanque</li> <li><span style="color: blue;">●</span> Tanque elevado</li> <li><span style="color: blue;">●</span> Tanque y Rebombos</li> </ul> <p><b>Red de agua potable</b></p> <p><b>Diámetro (pulgadas)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> SIN</li> <li><span style="color: blue;">—</span> 8 - 10</li> <li><span style="color: blue;">—</span> 12 - 14</li> <li><span style="color: blue;">—</span> 16 - 18</li> <li><span style="color: blue;">—</span> 20 - 42</li> </ul>	<p><b>Geoestadística</b></p> <p><b>Cobertura de Agua</b></p> <p><b>% dentro de la vivienda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> 0% - 20%</li> <li><span style="color: orange;">■</span> 21% - 40%</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> 41% - 60%</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> 61% - 80%</li> <li><span style="color: green;">■</span> 81% - 100%</li> </ul>
--	---	--

Escala: 1:17,500

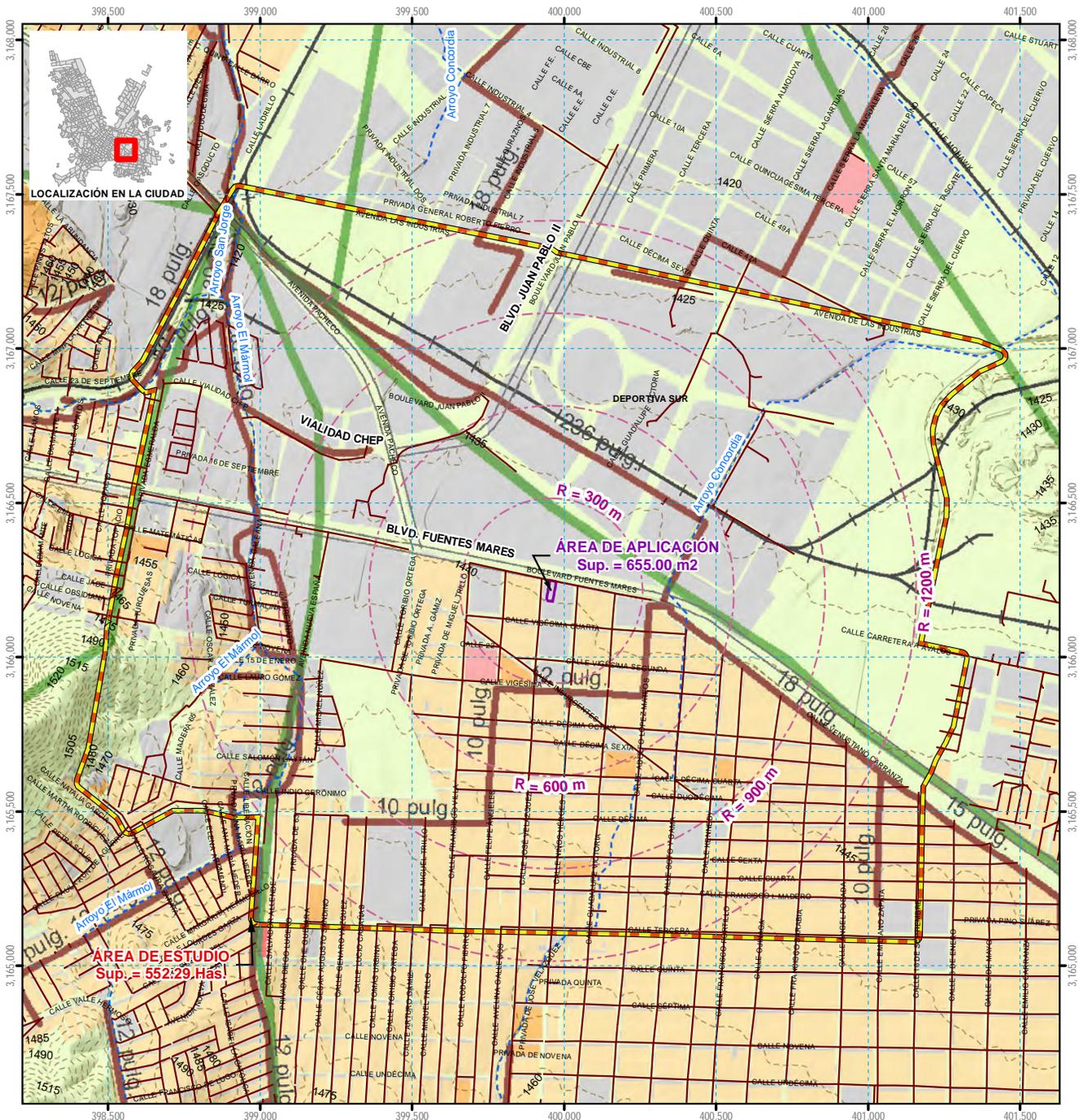
Nombre:

## INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE

Clave: **D-20**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404**

<p><b>Simbología</b></p> <p><b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Aplicación</li> <li><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Área de Estudio</li> <li><span style="border: 1px dashed pink; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Radios de proximidad</li> </ul> <p><b>UNIDADES DE GOBIERNO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Límite de Centro de Población</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Límite del Área Urbana 2016</li> </ul> <p><b>MEDIO NATURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed gray; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Curvas de Nivel @ 5.00 m</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Arroyo</li> </ul> <p><b>RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Alcantarillado Local</li> </ul>	<p><b>Infraestructura</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Colectores de Alcantarillado Sanitario</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid green; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Planta Tratamiento</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid green; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Cuencas Hidráulicas</li> </ul> <p><b>Catastro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid gray; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Traza Urbana</li> </ul>	<p><b>Geoestadística</b></p> <p>Disponibilidad de Drenaje % dentro de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #f5c6cb; margin-right: 5px;"></span> 0% - 25%</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffeeba; margin-right: 5px;"></span> 26% - 50%</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid #fff176; margin-right: 5px;"></span> 51% - 75%</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff176; border: 1px solid #ffeb3b; margin-right: 5px;"></span> 76% - 100%</li> </ul>
--	--	--

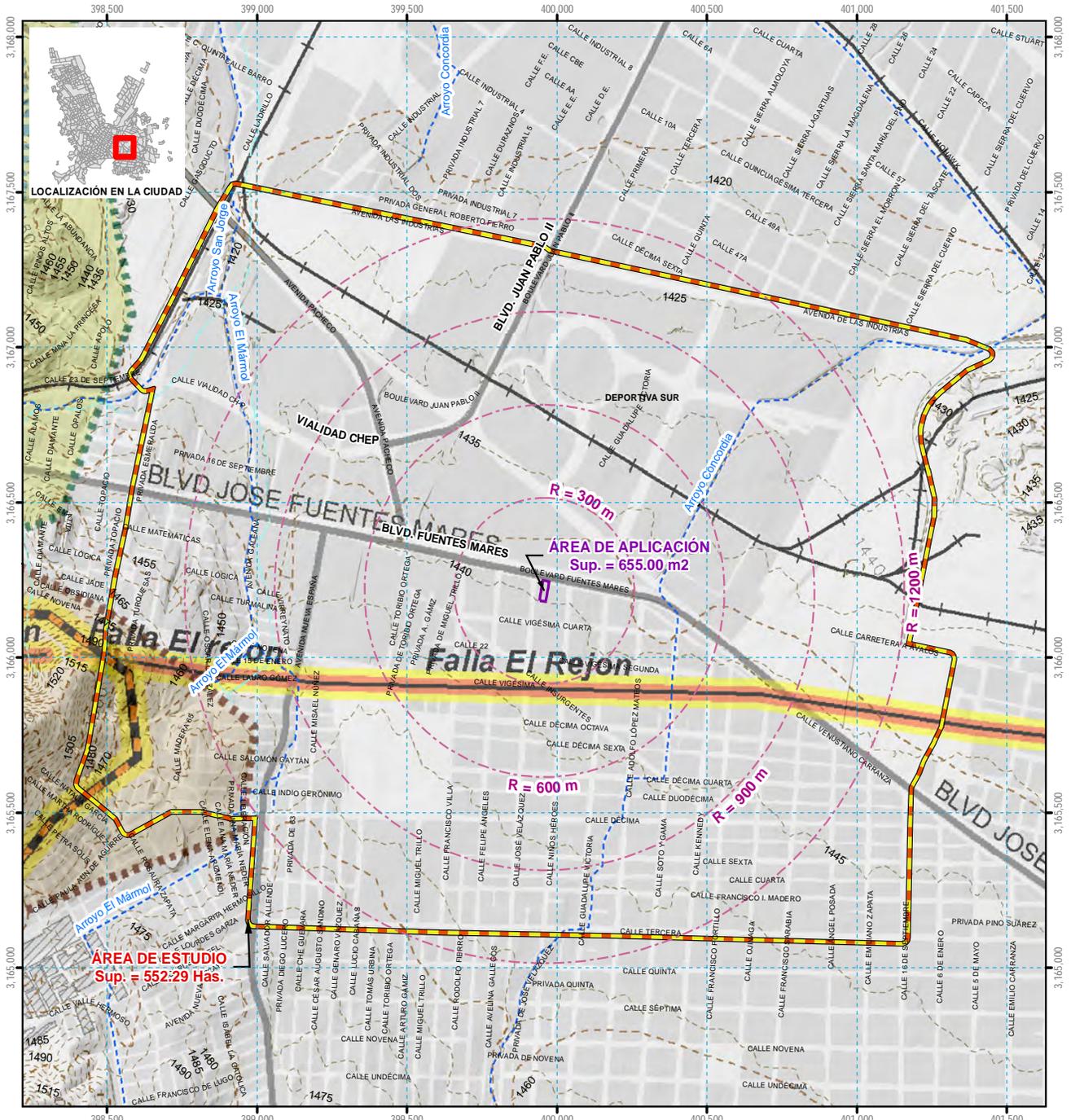
Escala: 1:17,500

Nombre:

INFRAESTRUCTURA  
ALCANTARILLADO SANITARIO

Clave: **D-21**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404**

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
    - Área de Aplicación
    - Área de Estudio
    - Radio de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
    - Limite de Centro de Población
    - Limite del Área Urbana 2016
  - MEDIO NATURAL**
    - Curvas de Nivel @ 5.00 m
    - Arroyo

- Zonas de Atención Prioritaria**
- Z. de Atención Prioritaria 2007

- Riesgos Geológicos**
- Fallas y Fracturas**
    - Puntos de Riesgo
    - Falla
    - Área de influencia 25 m.
    - 50 m.
  - Riesgo por Deslizamiento**
    - Zonas de Riesgo por Deslizamiento
    - Deslizamientos
    - Área influencia 50 mts.

- Riesgo por Erosión**
- Riesgo por Erosión

Escala: 1:17,500

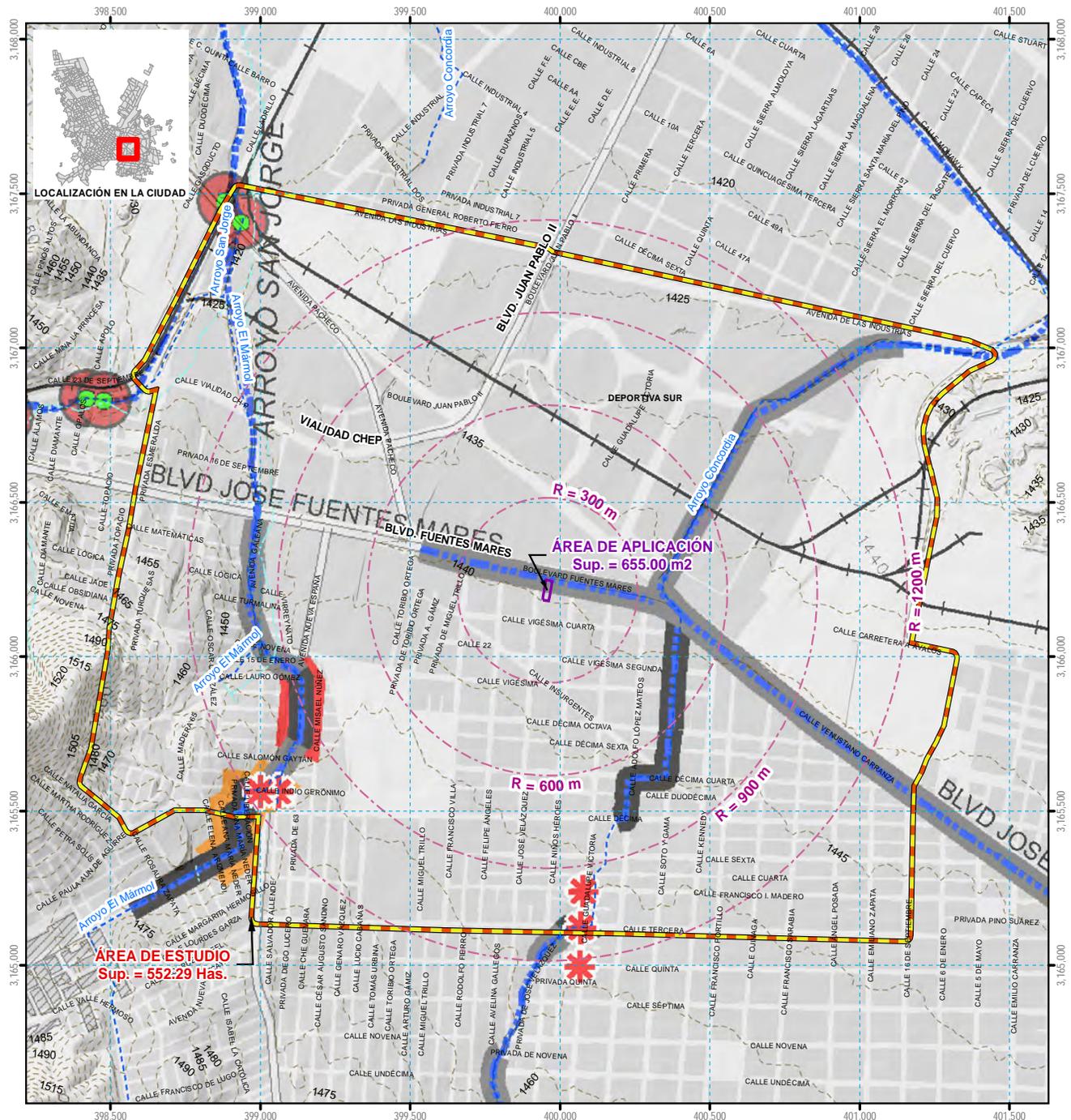
Nombre:

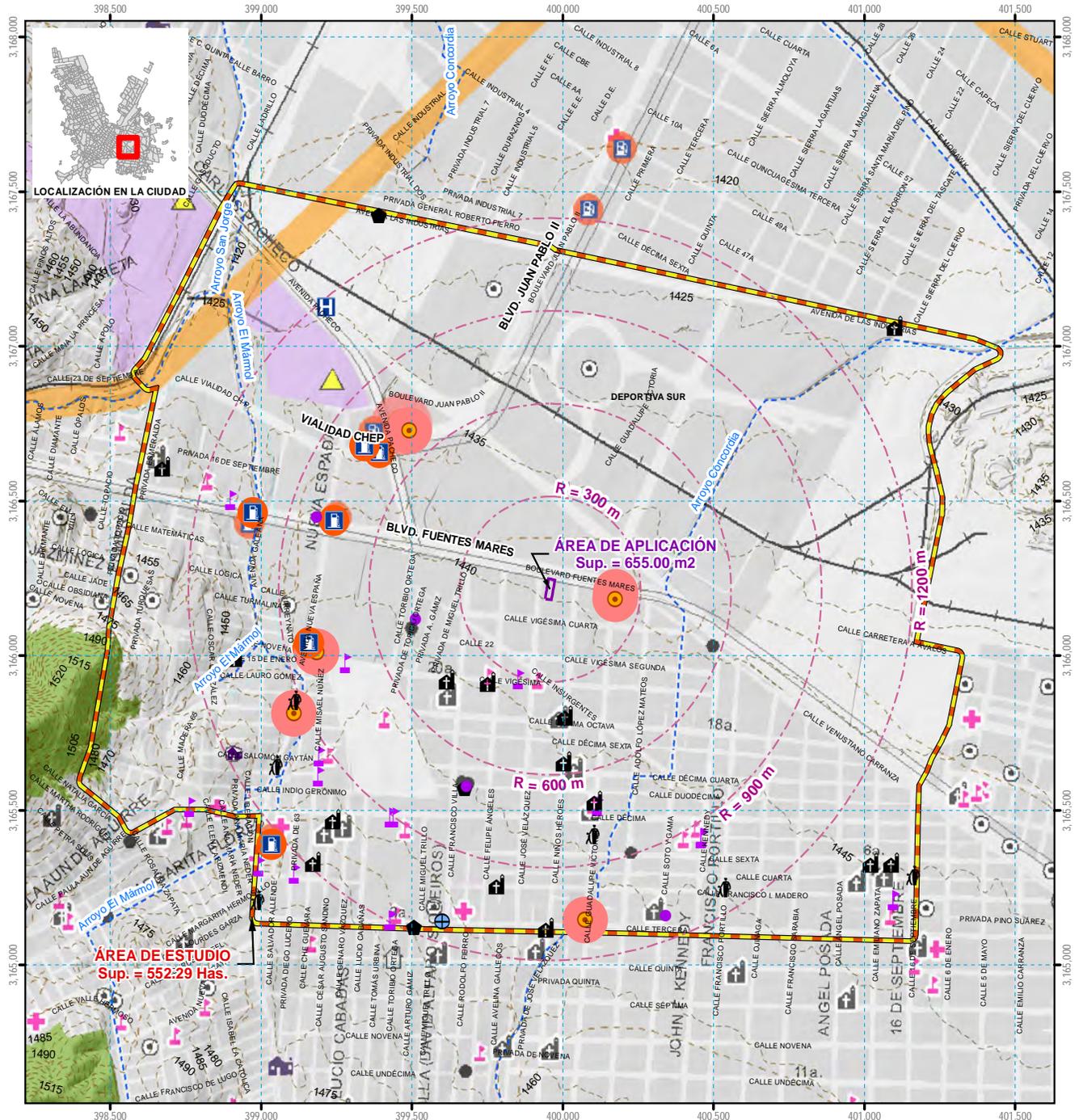
**RIESGOS GEOLÓGICOS**

Clave: **D-22**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021







**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404**

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
    - Área de Aplicación
    - Área de Estudio
    - Radio de proximidad
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
    - Limite del Centro de Población
    - Limite del Área Urbana 2016
  - MEDIO NATURAL**
    - Curvas de Nivel @ 5.00 m
    - Arroyo

- Actividades con Potencial de Riesgo**
- Industria y Servicios Urbanos**
    - Nivel de Riesgo: Bajo, Medio, Alto
    - Industria y Servicios Urbanos
  - Almacenamiento y Venta de Combustibles**
    - Gasolinera
    - Gaseras
  - Tratamiento de Aguas Residuales**
    - Planta de Tratamiento

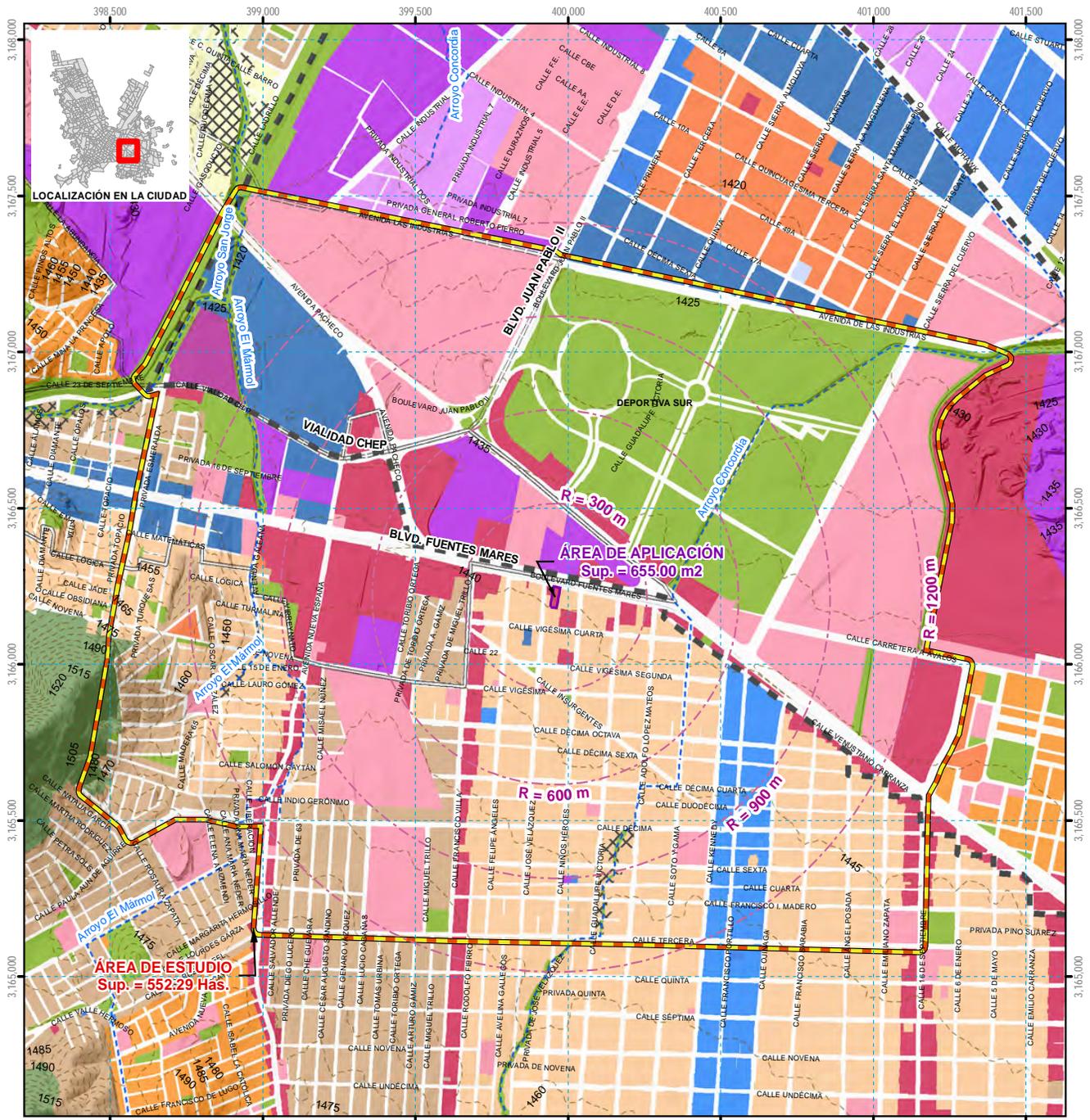
- Comercio**
- Taller de Pintura
  - Manejo de Materiales Peligrosos
  - Disposición de Residuos
- Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia**
- Salvaguarda (50 m)
  - Salvaguarda (100 m)
  - Radio de Amortiguamiento
  - Rollero Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m.
  - Planta de Tratamiento Sur, 1183 m
  - FEMEX, 400 m.

Escala: 1:17,500

Nombre: **RIESGOS ANTROPOGÉNICOS**

Clave: **D-24**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404**

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
  - Límite del Área Urbana 2016
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
  - Arroyo
- CONDICIONANTE PARA USOS**
- Uso No Conforme
  - Subcentro Urbano
- ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA**
- Corredores de Movilidad

- USOS DE SUELO**
- Habitacional**
- Habitacional H12
  - Habitacional H35
  - Habitacional H45
  - Habitacional H60
  - Habitacional H60+
- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- Mixto**
- Mixto Intenso
  - Mixto Moderado

- Mixto Bajo
  - Mixto Suburbano II
- Industria**
- Industria Bajo Impacto
  - Microindustria
- Equipamiento**
- Equipamiento General
  - Recreación y Deporte
- Uso Especial**
- Reserva en Área Estratégica
  - Uso No Urbano
  - Área Natural de Valor Ambiental

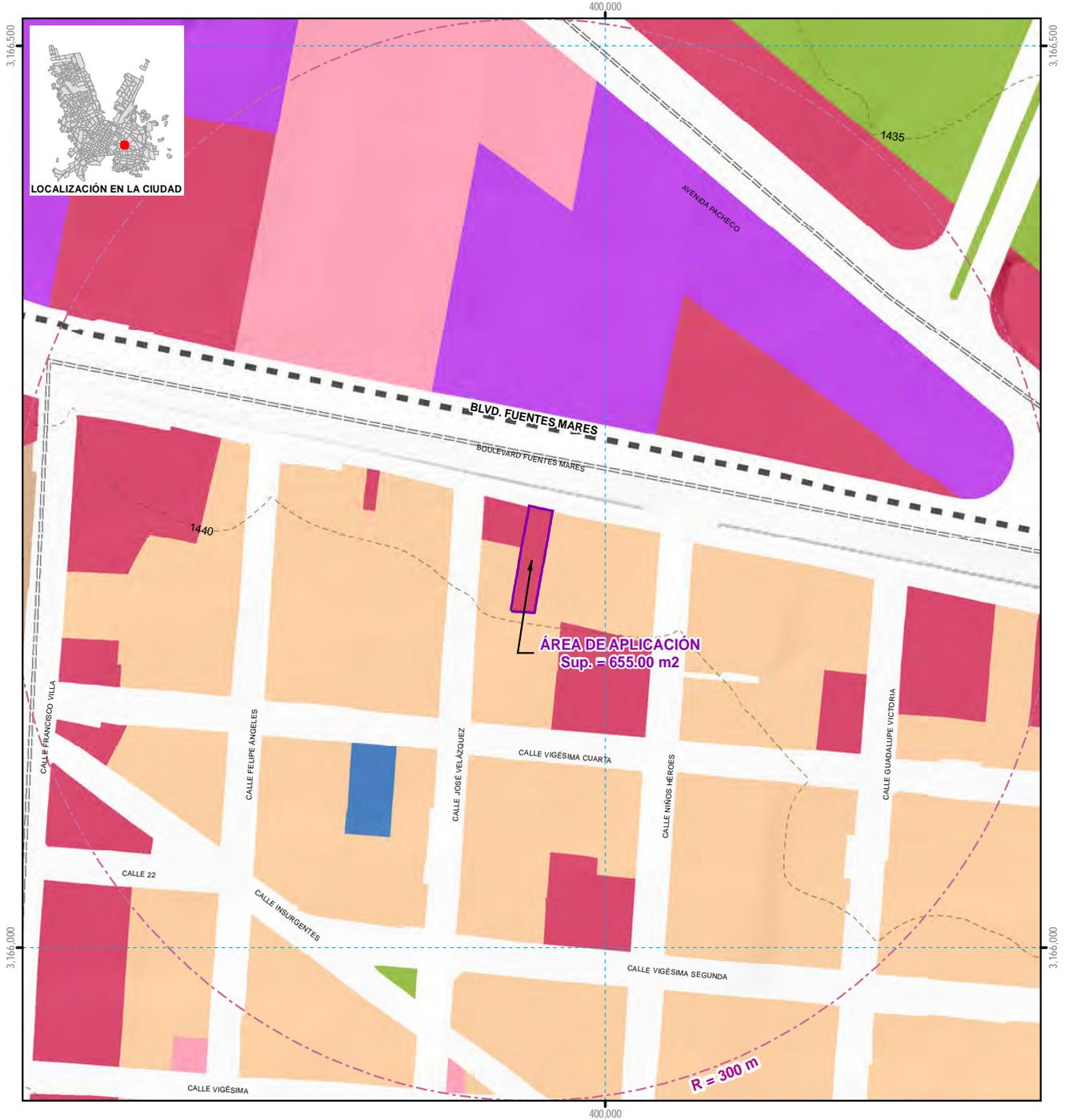
Escala: 1:17,500

Nombre:

**ESTRATEGIA  
USO DE SUELO**

Clave: **E-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021



**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FUENTES MARES 9404**

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
  - Área de Estudio
  - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
  - Límite del Área Urbana 2016
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
  - Subcentro Urbano
- ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA**
- Corredores de Movilidad

- USOS DE SUELO**
- Habitacional**
- Habitacional H35
  - Habitacional H45
- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- Mixto**
- Mixto Intenso
  - Industria
  - Equipamiento
  - Equipamiento General
  - Recreación y Deporte

Escala: 1:3,000

Nombre:

**ESTRATEGIA  
USO DE SUELO**

Clave: **E-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Datum: ITRF 92  
 Unidades: Metros  
 Diciembre 2021

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**