

*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 02 de agosto de 2023.

**No. 61**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 145/2023**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
CALLE SIERRA DEL FRESNO N° 1209**

**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 145/2023**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha ocho de marzo del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Calle Sierra del Fresno No. 1209"**, en el predio identificado como lote 3 de la manzana 169, Zona 3 Nogales, ubicado en la calle Sierra del Fresno número 1209 del Poblado Robinson y/o colonia Nogales de esta ciudad, con superficie de **1,259.49** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciocho días del mes de julio del año dos mil veintitrés.

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

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

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 8 de marzo del año 2023, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Monserrat Elvira Villarreal Torres, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. José Cruz Arroyo Gómez, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Sierra del Fresno No. 1209", para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con veinte votos a favor y una abstención del Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. José Cruz Arroyo Gómez, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Sierra del Fresno No. 1209", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la Manzana 169, Zona 3 Nogales, ubicado en la calle Sierra del Fresno número 1209 del Poblado Robinson y/o colonia Nogales de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,259.49 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los quince días del mes de marzo del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE SIERRA DEL FRESNO No. 1209"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. José Cruz Arroyo Gómez, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Sierra del Fresno No. 1209**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la Manzana 169, Zona 3 Nogales, ubicado en la calle Sierra del Fresno número 1209 del Poblado Robinson y/o Colonia Nogales de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,259.49 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 15 de octubre del año 2022, signado por el C. José Cruz Arroyo Gómez, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Sierra del Fresno No. 1209**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la Manzana 169, Zona 3 Nogales, ubicado en la calle Sierra del Fresno número 1209 del Poblado Robinson y/o Colonia Nogales de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,259.49 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Sierra del Fresno No. 1209**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 15 de octubre del año 2022, signada por el C. José Cruz Arroyo Gómez, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. José Cruz Arroyo Gómez;
3. **Copia certificada del título de propiedad número 000000046104**, expedido por el Registro Agrario Nacional a favor del C. José Cruz Arroyo Gómez, del solar urbano identificado como lote 3, de la manzana 169, de la Zona 3 Nogales del Poblado Robinson en el Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con superficie de 1,259.49 metros cuadrados;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-104015** expedido por la Tesorería Municipal, de fecha 16 de enero de 2023;
6. **Oficio DASDDU/668/2022** de fecha 28 de octubre 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 al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 509/2022** de fecha 8 de noviembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
8. **Oficio DASDDU/669/2022** de fecha 28 de octubre del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DDHE/1812/2022** de fecha 6 de diciembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
10. **Oficio DASDDU/703/2022** de fecha 14 de noviembre del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/1065/2022** de fecha 1 de diciembre 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;
12. **Copia del Acta de la Sesión número 31 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 16 de enero de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Juan Pablo Campos López y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

- 13. Oficio DASDDU/085/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 7 de febrero de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios.

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/085/2023 de fecha 7 de febrero de 2023, 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 31 celebrada el día 16 de enero del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

### CONSIDERANDO

Esta Comisión, 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, estima que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Sierra del Fresno No. 1209", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la Manzana 169, Zona 3 Nogales, ubicado en la calle Sierra del Fresno número 1209 del Poblado Robinson y/o Colonia Nogales de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,259.49 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 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 el C. José Cruz Arroyo Gómez, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Sierra del Fresno No. 1209", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la Manzana 169, Zona 3 Nogales, ubicado en la calle Sierra del Fresno número 1209 del Poblado Robinson y/o Colonia Nogales de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,259.49 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios.**

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

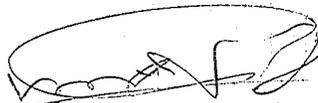
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 8 días del mes de marzo del año 2023.

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



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



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



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



**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA**  
**REGIDORA VOCAL**



**NADIA HANOI AGUILAR GIL**  
**REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. JOSÉ CRUZ ARROYO GÓMEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE SIERRA DEL FRESNO No. 1209", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 3 DE LA MANZANA 169, ZONA 3 NOGALES, UBICADO EN LA CALLE SIERRA DEL FRESNO NÚMERO 1209 DEL POBLADO ROBINSON Y/O COLONIA NOGALES DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,259.49 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/085/2023  
V.T.

Chihuahua, Chih., 7 de febrero de 2023

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

**AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del **C. José Cruz Arroyo Gómez** en su carácter de **propietario del predio identificado como Lote 3 de la Manzana 169, Zona 3 Nogales, ubicado en la Calle Sierra del Fresno No. 1209, del Poblado Robinson y/o Colonia Nogales**, de esta ciudad, con superficie de **1,259.49m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Calle Sierra del Fresno No. 1209”** 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 H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Comercio y Servicios**.

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

**ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/668/2022 de fecha 28 de octubre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Calle Sierra del Fresno No. 1209”**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 509/2022 de fecha 08 de noviembre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Calle Sierra del Fresno No.1209”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/669/2022 de fecha 28 de octubre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/1812/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la inexistencia de comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/703/2022 de fecha 14 de noviembre de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chviscar 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/1065/2022 de fecha 01 de diciembre 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 **“Calle Sierra del Fresno No. 1209”** fue presentado en la **Trigésima Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **16 de enero de 2023** 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 **H45 a Comercio y Servicios**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de las escrituras del predio.
4. Oficios No. DASDDU/668/2022 de fecha 28 de octubre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.

5. Oficio No. 509/2022 de fecha 08 de noviembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/669/2022 de fecha 28 de octubre 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. DDHE/1812/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/703/2022 de fecha 14 de noviembre 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/1065/2022 de fecha 01 de diciembre 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 Trigésima Primera Sesión Ordinaria del día 16 de enero del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante del predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Sierra del Fresno No.1209".

**ATENTAMENTE**

  
**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

  
**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
DIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE  
USO DE SUELO, FUNDAMENTADO EN EL  
ARTÍCULO 77 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS  
HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE  
CHIHUAHUA

# CALLE SIERRA DEL FRESNO No. 1209"

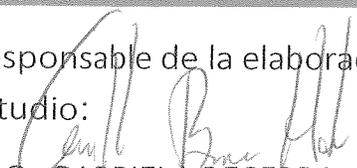
MODIFICACIÓN MENOR AL PDU

Propietario: José Cruz Arroyo  
Gómez

Dirección: Calle Sierra del Fresno  
No. 1209, colonia Nogales.

Superficie de terrero: 1259.49 m<sup>2</sup>

Responsable de la elaboración del  
estudio:

  
ARQ. GABRIELA BECERRA  
HERNÁNDEZ

D.R.U. 038

OCTUBRE 2022

ESTUDIO DE PLANEACION “CALLE SIERRA DEL FRESNO No. 1209”

ÍNDICE

- I. INTRODUCCIÓN .....
- II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....
  - A. PROCESO DE APROBACIÓN .....
  - 1. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA .....
  - 2. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA . 9B. 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.....
  - 5. LEY DE AGUAS NACIONALES.....
  - C. AMBITO ESTATAL.....
    - 1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA .....
    - 2. LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....
    - 3. LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA .....
    - 4. CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA .....
  - D. ÁMBITO MUNICIPAL.....
- III. ANTECEDENTES .....
- A. ALCANCE TERRITORIAL.....
  - 1. DEFINICION DEL AREA DE ESTUDIO.....
  - 2. DEFINICION DEL AREA DE APLICACIÓN .....
- B. ALCANCES DE PLANIFICACION.....
- IV. DIAGNOSTICO .....
- A. CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO .....
- 1. ÁMBITO REGIONAL.....
- 2. ÁMBITO URBANO .....
- B. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA .....
- C. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD.....

D.	ZONIFICACIÓN PRIMARIA.....	
E.	ZONAS HOMOGÉNEAS .....	
F.	ZONIFICACION SECUNDARIA .....	
G.	ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO .....	
1.	VALORES DEL SUELO .....	
2.	ANALISIS POBLACIONAL .....	
3.	ANALISIS DE ACTIVIDADES .....	
H.	ANALISIS DEL MEDIO NATURAL.....	
1.	CLIMA .....	
2.	TOPOGRAFIA Y PENDIENTES .....	
3.	EDAFOLOGIA .....	
4.	USO DE SUELO Y VEGETACION .....	
5.	HIDROLOGIA SUPERFICIAL.....	
I.	ANALISIS DEL MEDIO FISICO.....	
1.	USOS DE VIVIENDA.....	
2.	COMERCIOS Y SERVICIOS .....	
3.	USO DE EQUIPAMIENTO.....	
4.	PREDIOS BALDÍOS.....	
5.	ESTRUCTURA VIAL .....	
6.	TRANSPORTE PUBLICO .....	
7.	INFRAESTRUCTURA .....	
8.	RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....	
V.	LINEAMIENTOS NORMATIVOS .....	
A.	LEY DE AGUAS NACIONALES.....	
B.	PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022- 2027.....	
C.	PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024.....	
D.	PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISION 2040.	
	47	
VI.	ESTRATEGIA.....	
A.	ESTRATEGIA GENERAL .....	
B.	POLÍTICAS DE DESARROLLO.....	
C.	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA .....	
1.	NORMATIVIDAD .....	

- D. ESTRATEGIA DE VIALIDAD .....
- E. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUTURA.....
- VII. INSTRUMENTACION .....
- A. CORRESPONSABILIDAD DE ACCIONES .....
- VIII. REFERENCIAS .....
- IX. CREDITOS.....
- X. ANEXO GRAFICO .....

## I. INTRODUCCIÓN

El municipio de Chihuahua ha presentado en los últimos años un proceso de urbanización y desarrollo acelerado, en varias zonas de la ciudad. Para el caso de la zona oriente de la ciudad este proceso ha ido un poco más despacio, sin embargo, existe un potencial de desarrollo y dinamismo económico para esta zona. En este contexto, se encuentra un predio que se localiza dentro de la colonia Nogales en la que actualmente se desarrolla una actividad de Salón o Jardín de Eventos el cual no cuenta con el uso de suelo adecuado para operar el fin requerido por el dueño de la tierra, por lo tanto, existen esquemas de acuerdo al Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que permiten el cambio de uso de suelo siempre y cuando éste no impacte negativamente en la zona y que sean acordes con los objetivos planteados por el PDU vigente.

El presente estudio plantea la necesidad de realizar una modificación menor a la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta Actualización, publicada en el diario oficial No. 71 del 4 de septiembre del 2021 última actualización P.O.E. 2021.09.4/No. 71, para promover un cambio de uso de suelo de Habitacional de 36 – 45 viv/ha a Comercio y Servicios habitacional con el propósito de permitir la compatibilidad de usos con la zona de contexto y apoyar el desarrollo de servicios y comercio para la zona habitacional colindante.

La propuesta se presenta dentro del marco jurídico para justificar el cambio de uso de suelo para el predio identificado como Lote 3, Manzana 169, ubicado en la calle Sierra del Fresno No. 1209 en la colonia Los Nogales de esta ciudad, con una superficie de 1259.49 metros cuadrados, con clave catastral 362-074-003, siendo una propiedad de tipo particular.

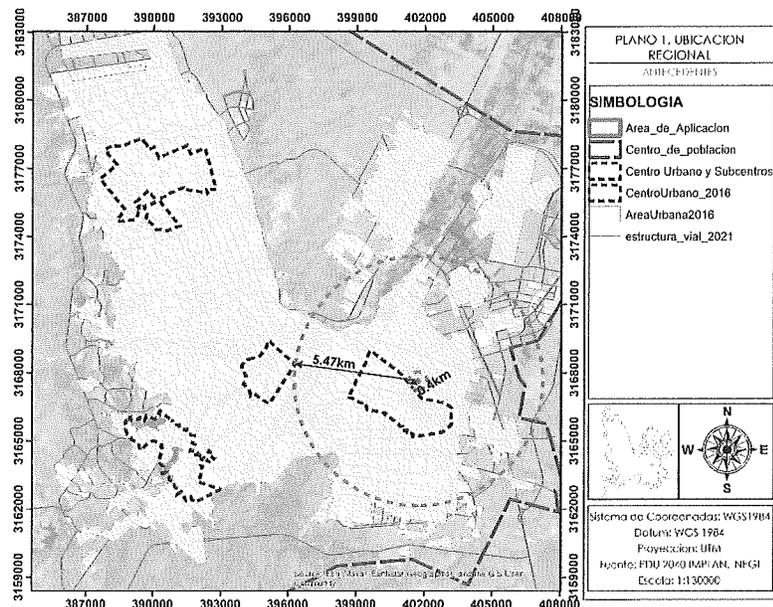


Ilustración 1. Ubicación Regional del predio en la ciudad. Fuente PDU2040

Como antecedente cabe mencionar que el predio colindante al del estudio, en años anteriores se le realizó el cambio de uso de suelo de Habitación H45 a Comercios y Servicios aprobado mediante el estudio técnico denominado Sierra del Fresno #1211 con oficio No. 459/2016 emitido por la subdirección de Programación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua, el cual corresponde al mismo dueño del presente y con la misma actividad desarrollada como Salón de eventos.

## II. FUNDAMENTACION JURÍDICA

### A. PROCESO DE APROBACIÓN

La presente modificación al PDU, se fundamenta legalmente en el ámbito Federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Asentamientos Humanos recientemente aprobada, su Código Municipal, su Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, en el decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E., y el proceso de aprobación se encuentra en el artículo 73 y 74.

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

### CAPÍTULO PRIMERO

#### DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Sistema de planeación para el 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. (dentro de este apartado en el art. 77 se habla sobre las modificaciones menores a los Planes Municipales)
- 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.

### Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

Artículo 38. Los instrumentos de planeación a que se refiere el presente Capítulo deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que señala el artículo anterior. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Durante la formulación y aprobación de los instrumentos de planeación referidos en el artículo anterior, se deberán observar los principios de legalidad, igualdad, transparencia, acceso a la información, máxima publicidad, buena fe y participación ciudadana.

### Publicación y vigencia de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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.

### Aprobación y consulta

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

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

### Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto

de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

#### Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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.

#### Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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.

## 2. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Este reglamento fue publicado en el anexo 3, con fecha del 5 de octubre 2013 y su última actualización el 27 de febrero del 2021.

Menciona el artículo 26 que, 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.

## B. ÁMBITO FEDERAL

### 1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas a los artículos 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación en junio de 1999 y el artículo 26 reformado en abril del 2006.

El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

El artículo 26, establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al

crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la Nación.

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

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

Las modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

## 2. LEY DE PLANEACIÓN

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

Dispone el segundo párrafo de su artículo 3º, que: "Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados". Dentro del ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática, tiene lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley. El primer párrafo de su artículo 20, se establece que: "En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley".

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

A partir de reformas y adiciones a la Constitución y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuya última reforma fue publicada el 28 de diciembre de 2016.

Ésta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y

regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Referente al Artículo 11 en los incisos I, II y III menciona 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.

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

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 11 de abril del 2022.

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

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).
- IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan. En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento. (Artículo reformado DOF 13-12-1996).

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

- I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;
- II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica; Fracción reformada DOF 13-12-1996
- III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético; Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011
- IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y Fracción reformada DOF 28-01-2011
- V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

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

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

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

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

Artículo 147.- La realización de actividades industriales, comerciales o de servicios altamente riesgosas, se llevarán a cabo con apego a lo dispuesto por esta Ley, las disposiciones reglamentarias que de ella emanen y las normas oficiales mexicanas a que se refiere el artículo anterior. Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán formular y presentar a la Secretaría un estudio de riesgo ambiental, así como someter a la aprobación de dicha dependencia y de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social, los programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades, que puedan causar graves desequilibrios ecológicos.

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

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

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables. La legislación local definirá las bases a fin de que la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, coordinen sus acciones respecto de las actividades a que se refiere este precepto.

## 5. LEY DE AGUAS NACIONALES

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1ro de diciembre de 1992 y su última reforma en el DOF el 11 de mayo del 2022.

El instrumento que regula y trata todo lo concerniente a los arroyos, es la Ley de Aguas Nacionales, que para este estudio aplicará en los casos específicos de los afluentes del Arroyo La Noria y El Mimbres Norte, ya que estos arroyos en su camino hacia su desembocadura al este (Río Sacramento) atraviesan el predio en estudio, por lo que es de importancia el incluir las disposiciones que para los afluentes estén dictadas:

Artículo 3. XLVII, se despliega el tema de Ribera o Zona Federal, en donde establece:

I. Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.

II. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros.

III. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley.

IV. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.

V. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.

VI. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

Artículo 4. La autoridad y administración en materia de aguas nacionales y de sus bienes públicos inherentes corresponde al Ejecutivo Federal, quien la ejercerá directamente o a través de "la Comisión".

Artículo 5. Para el cumplimiento y aplicación de esta Ley, el Ejecutivo Federal:

I. Promoverá la coordinación de acciones con los gobiernos de los estados y de los municipios, sin afectar sus facultades en la materia y en el ámbito de sus correspondientes atribuciones. La coordinación de la planeación, realización y administración de las acciones de gestión de los recursos hídricos por cuenca hidrológica o por región hidrológica será a través de los Consejos de Cuenca, en cuyo seno convergen los tres órdenes de gobierno, y participan y asumen compromisos los usuarios, los particulares y las organizaciones de la sociedad, conforme a las disposiciones contenidas en esta Ley y sus reglamentos;

II. Fomentará la participación de los usuarios del agua y de los particulares en la realización y administración de las obras y de los servicios hidráulicos, y

III. Favorecerá la descentralización de la gestión de los recursos hídricos conforme al marco jurídico vigente.

Artículo 9. La Comisión Nacional del Agua es el órgano administrativo desconcentrado de "la Secretaría", que se encarga de la regulación conforme a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y de su Reglamento Interior. "La Comisión" tiene por objeto ejercer las atribuciones que le corresponden a la autoridad en materia hídrica a nivel nacional y regional hidrológico. Realizará las declaratorias de clasificación de zonas de alto riesgo por inundación y elaborar los atlas de riesgos conducentes; así como los trámites de permisos y autorizaciones para obras hidráulicas.

## C. AMBITO ESTATAL

### 1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso,

la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

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;
- 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

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

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

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

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

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

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

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

En el ámbito estatal, la ley fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 8 de junio de 2005, después se crea una reforma el 9 de octubre de 1991 y recientemente se ha publicado la Nueva Ley en el anexo no. 38 del 12 de mayo de 2018.

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

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos

humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA

Fue publicada su Ley en el Periódico Oficial del Estado No. 92 del 18 de noviembre de 1995, Última Reforma POE 2021.10.23 / 85, 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 de Chihuahua. [Artículo reformado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001]

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

I. Aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal expedidas por la Legislatura del Estado, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad, que organicen la

administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y social, bajo los principios de igualdad sustantiva y no discriminación;

Los reglamentos aprobados por los Ayuntamientos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado o en la Gaceta Municipal, en los casos en que el Ayuntamiento correspondiente cuente con una. [Fracción reformada mediante Decreto No. 1334-2013 XI P.E. publicado en el P.O.E. No. 6 del 20 de enero de 2016]

II. Iniciar leyes y decretos ante el Congreso del Estado en asuntos de la competencia del gobierno municipal y nombrar representante para que intervenga en la discusión de la iniciativa; [Fracciones I y II reformadas mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo de 2001].

III. Vigilar que los actos de las autoridades municipales, observen los requisitos de legalidad y seguridad jurídica que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la particular del Estado;

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;

f) La ejecución de programas de abasto;

g) Las acciones en materia de igualdad sustantiva, no discriminación y para prevenir, atender, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres, niñas, niños y adolescentes;

h) En general, coordinarse conforme a las leyes, para la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos;

XXVI. Aprobar y ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Estado, el Plan Municipal de Desarrollo, correspondiente a su periodo constitucional de gobierno y derivar de éste, los programas anuales para la ejecución de obras y la prestación de los servicios de su competencia;

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: [Párrafo reformado mediante Decreto No. LXV/RFCOD/0859/2018 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 94 del 24 de noviembre de 2018]

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. [Fracción Derogada mediante Decreto No. 1193-04 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 87 del 30 de octubre del 2004]
- 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 Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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 cincuenta mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo.

[Artículo reformado mediante Decreto LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E. publicado en el P.O.E. No. 79 del 02 de octubre de 2021]

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 reformado mediante Decreto No. LXV/RFCOD/0859/2018 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 94 del 24 de noviembre de 2018]

Artículo 87. La persona titular de la Presidencia Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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 representaciones 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 reformado en su párrafo primero mediante Decreto LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E. publicado en el P.O.E. No. 79 del 02 de octubre de 2021]

[Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFCOD/0859/2018 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 94 del 24 de noviembre de 2018]

Artículo 91. El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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 dé 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.

[Artículo reformado en su párrafo primero mediante Decreto LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E. publicado en el P.O.E. No. 79 del 02 de octubre de 2021]

#### D. ÁMBITO MUNICIPAL

Es competencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua autorizar las modificaciones pertinentes al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta Actualización, publicada en el diario oficial No. 71

del 4 de septiembre del 2021 última actualización P.O.E. 2021.09.4/No. 71, en base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021XIII P.E.

TITULO CUARTO. Del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En el capítulo duodécimo:” De la modificación de los planes municipales de desarrollo urbano”

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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.

#### Criterios de Zonificación Secundaria

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.

#### Requerimiento de autorizaciones urbanísticas

Artículo 211. La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, las licencias y autorizaciones correspondientes de la autoridad municipal y estatal, las cuales estarán obligadas a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión, sea congruente con la legislación y los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

Las licencias y autorizaciones a que se refiere este artículo, señalarán los usos o destinos y principales condicionantes establecidas en los instrumentos de planeación correspondientes.

## Objetivo de las autorizaciones

Artículo 212. Los objetivos de las autorizaciones y licencias son los siguientes:

- I. Identificar el inmueble relacionado con las autorizaciones y licencias mencionadas dentro de su contexto urbano, otorgando la consiguiente protección a sus titulares respecto de la legalidad de la acción u obra de desarrollo inmobiliario que va a realizar.
- II. Apoyar la planeación, gestión y programación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, evitando exceder su capacidad de carga.
- III. Promover el óptimo aprovechamiento del potencial urbano.
- IV. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea congruente con la legislación y planes aplicables.
- V. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación y los instrumentos de planeación municipales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- VI. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.
- VII. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y planes o programas aplicables.
- VIII. Conservar y mejorar el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural.
- X. Priorizar la densificación, compactación, conectividad, comunicación, accesibilidad y movilidad de los centros de población, desincentivando el crecimiento de las zonas urbanizadas.

## Principios en la gestión de autorizaciones

Artículo 222. Las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere la misma, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, transparencia, máxima publicidad y buena fe.

## III. ANTECEDENTES

### A. ALCANCE TERRITORIAL

#### 1. DEFINICION DEL AREA DE ESTUDIO

El área de estudio se definió a partir de un radio de 0.5 km, para definir un área donde se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado que impacte para la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros. El área de estudio cuenta con una superficie de 125.54 hectáreas el cual está delimitado físicamente de la siguiente forma:

- Al norte con la calle de Cheyenne,
- Al sur con la calle 53, con el derecho de vía de las vialidades primarias propuestas calle Industrial Dos y calle Mohawk, a
- Al oriente con el derecho de vía de las vialidades calle circuito Sierra Milpillas, calle Sierra Encinillas y calle Quinta y, por último,
- Al Poniente con la calle Sierra el Morrión, con la Calle Sierra Santa María del Pino u calle Sexta.

Para definir el área de estudio se tomó en cuenta los límites de las vialidades principales, las propiedades y límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido.

El área de estudio se puede ver en el plano No. 2

2. DEFINICION DEL AREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación lo conforma un predio identificado como Lote 3 de la Manzana 169 ubicado al oriente de la ciudad sobre la calle Sierra del Fresno No. 1209 en la colonia Nogales, con una superficie de 1259.49 metros cuadrados, con clave catastral 362-074-003. Las colindancias del predio son las siguientes:

Tabla 1. Colindancias del Área de Aplicación

<b>Al norte</b>	<b>Con el Lote No. 2</b>
<b>Al sur</b>	Con el Lote No. 4
<b>Al oriente</b>	Con la Privada Sierra de los Fresnos
<b>Al poniente</b>	Con la Calle Sierra de los Fresnos

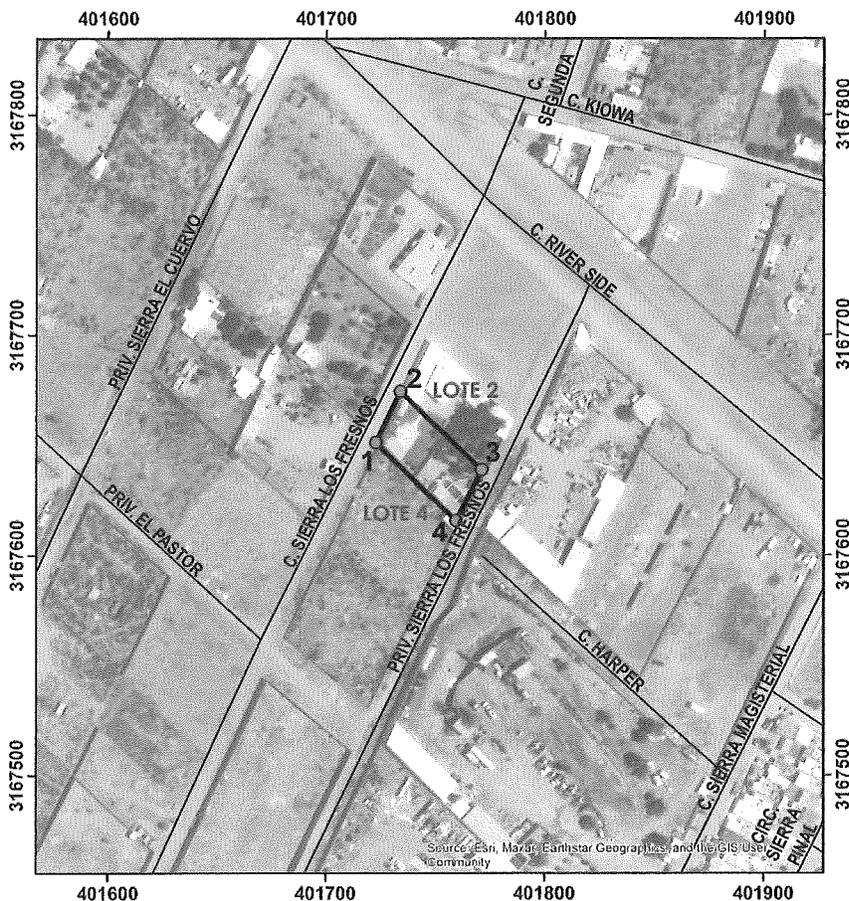


Ilustración 2. Colindancias y vértices del área de aplicación. Elaboración propia

<b>CUADRO DE CONSTRUCCION</b>						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,167,651.1906	401,722.9888
1	2	N 25°39'32.00" E	25.720	2	3,167,674.3743	401,734.1259
2	3	S 46°10'38.15" E	51.279	3	3,167,638.8672	401,771.1229
3	4	S 26°42'33.00" W	26.080	4	3,167,615.5700	401,759.4010
4	1	N 45°37'46.42" W	50.938	1	3,167,651.1906	401,722.9888
<b>SUPERFICIE = 1,259.49 m2</b>						

Ver plano No. 3

**B. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN**

La ciudad de Chihuahua cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población en su Sexta Actualización, publicada en el diario oficial No. 71 del 4 de septiembre del 2021 última actualización P.O.E. 2021.09.4/No. 71. El PDU 2040 es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, dispone en el área de aplicación de un uso de suelo de Habitacional de 36 - 45 viv/ha.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial y en este caso el particular el predio en cuestión se localiza en la zona urbana.

El objetivo del presente estudio es analizar la factibilidad del cambio de uso de suelo de Habitacional de 36 - 45 viv/ha a Comercios y Servicios.

El estudio se realizará en consideración de la normatividad aplicable, en particular de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua nueva Ley POE 2021.10.02/No. 79, Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta Actualización, publicada en el diario oficial No. 71 del 4 de septiembre del 2021 última actualización P.O.E. 2021.09.4/No. 71, y el análisis por AGEBS con datos obtenidos del INEGI.

En este sentido, el presente programa busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior de su propiedad sin alterar el espíritu de la zonificación primaria y su estructura urbana en cuanto a su infraestructura, usos de suelo colindantes y su estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural.

## IV. DIAGNOSTICO

### A. CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO

#### 1. ÁMBITO REGIONAL

De acuerdo a datos publicados por el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) Chihuahua, El Estado de Chihuahua (08) está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI.

En esta clasificación el municipio de Chihuahua (019) tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua. La distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; a su vez el 97.2% de la población municipal se asienta en la ciudad.

#### 2. ÁMBITO URBANO

La ciudad de Chihuahua a partir del 2015 goza de la denominación como Zona Metropolitana (ZM) al ser una extensión urbana que rebasa los límites municipales, concentrar los poderes del estado y por el fenómeno de inmigración de otras ciudades de la entidad. La ZM de Chihuahua se integra con los Municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Chihuahua, siendo la Ciudad de Chihuahua núcleo de esta zona. El Centro de Población se define con la delimitación de su fundo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuáles 25,119.21 hectáreas le corresponden al área urbana (registros del 2016) de acuerdo al historial de planes de desarrollo urbano aprobados, contando con una población de 878,062 habitantes según la encuesta intercensal del 2015 de INEGI.

En su calidad de ciudad capital, el desarrollo económico e industrial que presenta ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, lo que ha provocado el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento, manifestándose en una modificación sustancial del entorno original.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa en los procesos disolutorios de la urbanización periférica. 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. El desarrollo urbano que se ha dado durante la última década se ha caracterizado por ser desarrollos de vivienda aislada, sin servicios y equipamientos, de precaria urbanización, desconectada del resto de la trama urbana, conduciendo esto inevitablemente a procesos de marginación y desigualdad social.

## B. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El área normada por el presente documento está constituida por un predio, con una superficie de 1259.49 metros cuadrados con clave catastral 362-074-003, propiedad privada a nombre del C. José Cruz Arroyo Gómez, según consta en Título de Propiedad No. 000000046104 la Escritura Pública, de fecha 30 de noviembre de 2000 en la ciudad de Chihuahua Chih. (Se anexa copia del título)

## C. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad es uno de los puntos determinantes de la organización espacial, se entiende como un sistema conformado por elementos lineales o corredores que forman entre sí un conjunto de equipamientos y zonas homogéneas en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad. En el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura.

Como en la mayoría de las ciudades, la estructura urbana que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una estructura 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, de equipamiento, etc.

Con la estrategia del PDU2040 de descentralizar los núcleos de servicios urbanos para la ciudad a fin de fortalecer los distintos sectores de la ciudad que incluyen el equipamiento, comercio y servicios, y a fin de descentralizar los servicios del centro urbano, propone la creación de tres subcentros urbanos localizados al suroeste, sureste y al noroeste de la misma. En lo que respecta al entorno del área de estudio este se encuentra dentro del radio de cobertura del subcentro urbano suroriental donde el núcleo del subcentro es conformado en los cruces de la avenida Pacheco y Juan Pablo II donde convergen el CRIT, la central camionera, la estación de transferencia de transporte urbano, y las zonas comerciales establecidas en su cercanía. El subcentro sur pretende formalizar su carácter regional al aprovechar la potencia de sus nodos de comunicación, y de equipamientos de interés urbano como la Deportiva Sur, la Central de Autobuses Foráneos, la Central de Abastos, y el CRIT, la estación de transferencia sur del SITP, que junto con los proyectos de la estación Multimodal de Mercancías y el parque temático de recuperación de la fundidora de Ávalos lo convierten en gran concentrador de actividades y detonante económico y refuerza sus características de Subcentro especializado en la distribución de bienes y personas, lo cual le confieren sus altas posibilidades de conectividad con el exterior. En cuanto a su accesibilidad, la cercanía del Aeropuerto, el cruce de las vías férreas Chihuahua al Pacífico y Chihuahua México y la Central de autobuses foráneos fungen como nodo de vinculación regional y debido a su carácter urbano, por lo que el subcentro sur requiere ampliar sus capacidades de conectividad vial, se plantea fortalecer y mejorar las condiciones de la Avenida Fuentes Mares, la Avenida Pacheco y el Blvd. Juan Pablo II, así como el aprovechamiento de derecho de vía del ferrocarril Chihuahua-México como vialidad primaria y la prolongación vialidades secundarias para definir bordes para mejorar la comunicación entre sectores Ranchería Juárez, Primero de Mayo y Los Nogales.

#### D. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Con base en la zonificación primaria prevista por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta Actualización, publicada en el diario oficial No. 71 del 4 de septiembre del 2021 última actualización P.O.E. 2021.09.4/No. 71, el área de aplicación objeto del presente instrumento se localiza dentro de la zona denominada U o urbana, que como su nombre lo dice, es una zona urbanizable y construible y son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes.

Ver en el plano No. 5

#### E. ZONAS HOMOGÉNEAS

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

En el área de estudio se pueden observar dos grandes zonas homogéneas, la primera es la que comprende las áreas habitacionales al oriente del Área de Aplicación. Esta zona incluye el desarrollo de un fraccionamiento de vivienda de interés social denominado Rinconada los Nogales con una densidad de 45 viviendas por hectárea, con lotes que van desde 120 a cuadrados por unidad, que por su proceso de edificación cuentan con servicios urbanos, banquetas, pavimentación, alumbrado público, y parques comunitarios con equipamiento de bancas, canchas y arborización.

La segunda zona homogénea contempla la colonia Los Nogales con lotes que en su mayoría tiene un uso de suelo Mixto (Moderado y Suburbano) donde se observan asentamientos humanos como granjas, comercios y servicios como salones de eventos y lotes baldíos, en parte resultado de la presencia de lotes de dimensiones grandes (desde 200 m<sup>2</sup> hasta 2,500 m<sup>2</sup>) y con construcciones dispersas, las cuales cuentan con servicios urbanos limitados como energía eléctrica y agua potable, sin embargo, el acceso vial en su mayoría se encuentra en terracerías.

#### F. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

De acuerdo al PDU 2040 vigente, el área de estudio se define con un uso de suelo predominante de Uso Mixto (Intenso, Moderado y Suburbano), le sigue el uso Habitacional de 36 - 45 viv/ha y de más de 60 viv/ha, donde, además, se presentan zonas con uso de suelo de Microindustria, de equipamiento general, de recreación y deporte y de comercio y servicios.

Ver en el plano No. 6

## G. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO

### 1. VALORES DEL SUELO

La definición de los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua está determinada por diversos factores que inciden sobre el valor de la tierra como son: la topografía, el tipo de suelo, los servicios e infraestructura con que cuenta, entre otros y son reflejados en la Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal del Año 2022 del Municipio de Chihuahua, que fija la base catastral para el cálculo de las contribuciones en la materia. Para el caso de los desarrollos localizados dentro del área de estudio, y con base en la tabla antes mencionada (página 189), se tiene los siguientes valores unitarios del suelo: Para los predios ubicados en la zona Z.H-6, Colonia Ampliación 1° de Mayo (habitacional de más de 60 viviendas por hectárea), Colonia Ejido robinson (Equipamiento General) y Colonia Los Nogales (habitacional de 36 – 45 viviendas por hectárea), se tiene un valor de suelo de \$ 400.00 pesos por metro cuadrado. Para el Fraccionamiento Rinconada Los Nogales (Habitacional de 36 – 45 viviendas por hectárea) se tiene un valor de suelo de \$ 730.00 pesos por metro cuadrado y por último para la Industria (Microindustria) en la colonia los Nogales se tiene un valor de suelo de \$560.00 pesos por metro cuadrado.

### 2. ANALISIS POBLACIONAL

#### **Nivel Estatal**

De acuerdo a la cuantificación del censo realizado por INEGI al 2020 la población del Estado de Chihuahua asciende a 3,741,869 representando el 3.0% de la población total del país, conformándose de la siguiente manera: 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%). Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11. La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.

#### **Nivel Municipal**

De acuerdo a la cuantificación realizada en el SINCE 2020 la población del Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual, mostrando una recuperación con respecto a los Censos realizados por el INEGI en donde el año del 2010 fue de 1.57%, para el 2000 era de 1.40% y en 1995 la población alcanzó un crecimiento anual de un 3.52%. La población femenina corresponde a 480,434 (51.23% de la población total), mientras que el 48.77% restante corresponde a los hombres (457,240). También cabe destacar que la mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes. En el municipio de Chihuahua los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.

### Área de Estudio

Para el análisis poblacional del área de estudio se obtuvo información de las manzanas ubicados dentro de la misma. Se tomaron datos del Mapa Digital de México INEGI para conocer la cantidad de habitantes que se encuentran en la zona, los resultados se muestran a continuación:

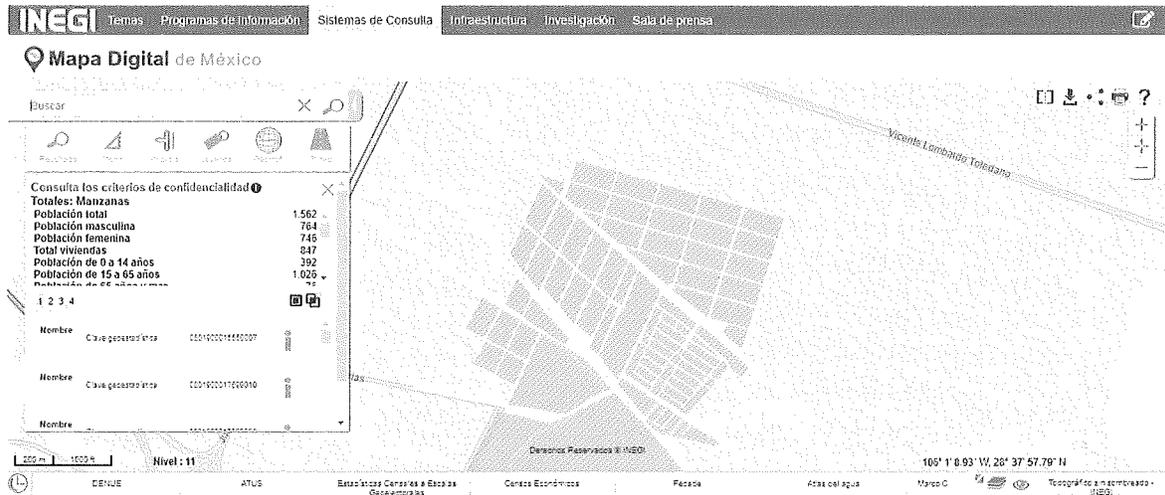


Ilustración 3. Análisis poblacional del área de estudio. Elaboración propia

Tabla 2. Análisis de la población en el Área de Estudio

<b>Población Total</b>	<b>1562</b>
<b>Poblacion Masculina</b>	<b>764</b>
<b>Poblacion Femenina</b>	<b>746</b>
<b>Total de Viviendas</b>	<b>847</b>
<b>Poblacion de 0 a 14 años</b>	<b>392</b>
<b>Poblacion de 15 a 65 años</b>	<b>1026</b>
<b>Población de 65 años y mas</b>	<b>76</b>

### 3. ANALISIS DE ACTIVIDADES

El Municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por la industria, particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia. La suma de esfuerzos públicos y privados han logrado que el municipio adquiera una vocación económica bien definida; a la fecha los principales sectores económicos del Municipio son el automotriz y auto partes, electrónica y telecomunicaciones, metalmecánica, aeroespacial, comercio y servicios. Así mismo se ha perfilado al Municipio hacia el alcance de sectores económicos potenciales como son: los Centros de diseño, Centros de Investigación, Desarrollo de Servicios de Exportación (Call Centers), Software, Medicina, Entretenimiento, Educación Superior y Atención a Corporativos.

Algunos de los factores que han hecho del Municipio un destino atractivo para las inversiones han sido: la cercanía con Estados Unidos de América, una fuerte actividad industrial, así como altas expectativas para la consolidación de servicios asociados a las actividades económicas.

La distribución de la población económicamente activa (PEA) según la percepción de ingresos es: el 20.4% recibieron hasta un salario mínimo, el 41.8 % recibieron más de uno hasta dos salarios mínimos el 22.2% percibieron más de dos y hasta cinco salarios mínimos y el 4.4 % obtuvieron más de cinco salarios mínimos, estos dos últimos grupos son los que tienen más posibilidades para la adquisición de una vivienda con crédito hipotecario.

## H. ANALISIS DEL MEDIO NATURAL

### 1. CLIMA

En Chihuahua, los veranos son cortos y cálidos; los inviernos son cortos, fríos y secos y está parcialmente nublado durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 1 °C a 34 °C y rara vez baja a menos de -4 °C o sube a más de 37 °C. En base a la puntuación de turismo, las mejores épocas del año para visitar Chihuahua para actividades de tiempo caluroso son desde principios de mayo hasta principios de julio y desde finales de agosto hasta finales de septiembre.

El área de estudio se ubica dentro de una amplia región climática que de acuerdo a la clasificación de Köppen es: BS0 hw (w) que significa clima seco semicálido, con invierno fresco, temperaturas medias, anual 18° a 22 °C y del mes más frío < 18 °C. Régimen de lluvia de verano, corresponde a > 10.2 para lluvia de verano y < 36 para lluvia de invierno.

Ver plano No. 7

Con respecto a la información recopilada de las estaciones climatológicas 8303 C.E.M. Ciudad Deportiva, 8113 Presa Chihuahua y 8185 Presa Chihuahua, la precipitación media anual resulto ser de 422.7mm. A continuación, se muestran datos climatológicos del área de estudio inferidos de los datos registrados en las estaciones antes mencionadas.

Tabla 3. Datos climatológicos del área de estudio. Fuente SMN 2010

<b>Precipitación media anual</b>	<b>422.7mm</b>
<b>Temp. Media anual</b>	<b>17.73°C</b>
<b>Temp. Máxima promedio</b>	<b>25.8°C</b>
<b>Temp. Mínima promedio</b>	<b>9.73°C</b>
<b>Osc. Térmica media anual</b>	<b>15.8°C</b>
<b>Humedad relativa promedio</b>	<b>52.4%</b>
<b>Vientos dominantes</b>	<b>NE</b>
<b>Velocidad promedio</b>	<b>3.33 m/s</b>

La temporada calurosa dura 2.9 meses, del 10 de mayo al 5 de agosto. El mes más cálido del año en Chihuahua es junio, con una temperatura máxima promedio de 34 °C y mínima de 18 °C. La temporada fresca dura 2.7 meses, del 23 de noviembre al 14 de febrero. El mes más frío del año en Chihuahua es enero, con una temperatura mínima promedio de 1 °C y máxima de 18 °C.

## 2. TOPOGRAFIA Y PENDIENTES

El área de estudio se encuentra en una zona con pendientes que planas (planicies) de 0% a 3%, lo anterior estimado mediante la clasificación de pendientes por Lugo (1988). La conformación topográfica es condicionante primordial para el desarrollo urbano, situación que es favorable de acuerdo a las pendientes presentadas tanto para la zona de estudio como para el área de aplicación. El 100% del área de aplicación se ubica en cotas topográficas adecuadas para la dotación de servicio de agua potable. El área de estudio tiene una elevación máxima de 1,424 metros sobre el nivel del mar y una mínima de 1,408 metros sobre el nivel del mar. Para el área de aplicación la elevación media ronda los 1,414 metros sobre el nivel del mar.

Ver plano No. 8 y 9

## 3. EDAFOLOGIA

De acuerdo a esta clasificación de INEGI, el área de estudio esta catalogada como zona urbana. Sin embargo, el tipo de suelo mas cercano encontrado es con la calve CHccpcn+KSlvcc/2, el cual está compuesto por dos grupos, el primero corresponde al tipo Chernozem con calificadores tipo cálcico endopétrico los cuales son suelos de clima árido o semiárido, con una capa superficial gruesa, negra o muy oscura y rica en carbono orgánico, fértiles en magnesio, potasio y carbonatos en el subsuelo. La mayor parte de los Chernozems se encuentran en clima semicálido seco o semiseco y se emplean en la agricultura de riego o temporal, en el cultivo de pastizales. El segundo grupo corresponde al tipo Kastañozem con calificadores lúvico calcico con una clase textural media los cuales son suelos de clima árido o semiárido, con una capa superficial gruesa de color pardo oscuro y rica en carbono orgánico, fértiles en magnesio, potasio y carbonatos en el subsuelo. Los Kastañozems se encuentran situados principalmente en el Bolsón de Mapimi, las llanuras de Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Zacatecas. Tanto el clima como el uso principal de este suelo son similares al del Chernozem, aunque con una mayor proporción de matorrales desérticos de tipo micrófilo, tamaulipeco y rosetófilo.

Ver plano No. 10

## 4. USO DE SUELO Y VEGETACION

La vegetación típica en los terrenos no urbanizados dentro de la zona de estudio es representada primordialmente por pastizales o arbustos propios del clima, como matorrales, ocotillos y gatuños. Según la carta topográfica del INEGI escala 1:250,000, el área de estudio y el área de aplicación está considerada como zona urbana.



Ilustración 4. Tipo de vegetación del área de estudio. Elaboración propia

Ver plano No. 11

## 5. HIDROLOGIA SUPERFICIAL

El área de estudio se encuentra ubicada en la Región Hidrológica RH24Kc denominada Bravo-Conchos, en la cuenca del Río Conchos – Presa el Granero y subcuenta del Río Chuvíscar. La corriente de agua que pasa por el área de estudio al sureste del área de aplicación es el arroyo Concordia el cual según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009, este arroyo nace al sur de la ciudad, cerca de los terrenos de mantenimiento de FERROMEX, se levantó un total de 5.117 kms de longitud, de los cuales 3.328 kms conducen el agua por las calles ocasionando áreas de inundación y vados difíciles de transitar durante el tiempo que corre el agua. Cabe hacer notar que la llegada al Río Chuvíscar, es mediante una lámina de agua repartida entre las calles que baja a las tierras de cultivo aledañas al río, para después llegar a este.



Ilustración 5. Imágenes del arroyo Concordia el cual cruza por el área de estudio. Elaboración propia

Ver plano No. 12

## I. ANALISIS DEL MEDIO FISICO

### 1. USOS DE VIVIENDA

La vivienda es un espacio que permite el desarrollo de la familia para satisfacer las necesidades para un desarrollo integral y las condiciones para su inserción en la sociedad, además de ser un indicador básico del bienestar de la población y de constituir el cimiento del patrimonio familiar. El área de estudio presenta varios tipos de tipología de vivienda que se conforman por uso de suelo habitacional de 36 a 45 viv/ha donde se incluye un fraccionamiento de intereses social denominado Rinconadas los Nogales, también existen algunas colonias populares denominadas Los Nogales y Ampliación 1ro de Mayo que lo conforman vivienda suburbana las cuales se caracteriza por tener un desarrollo en predios donde aún hay actividades ganaderas o de granja, tienen terrenos muy grandes y el espacio entre viviendas es grande, las casas están en su mayoría son por autoconstrucción.

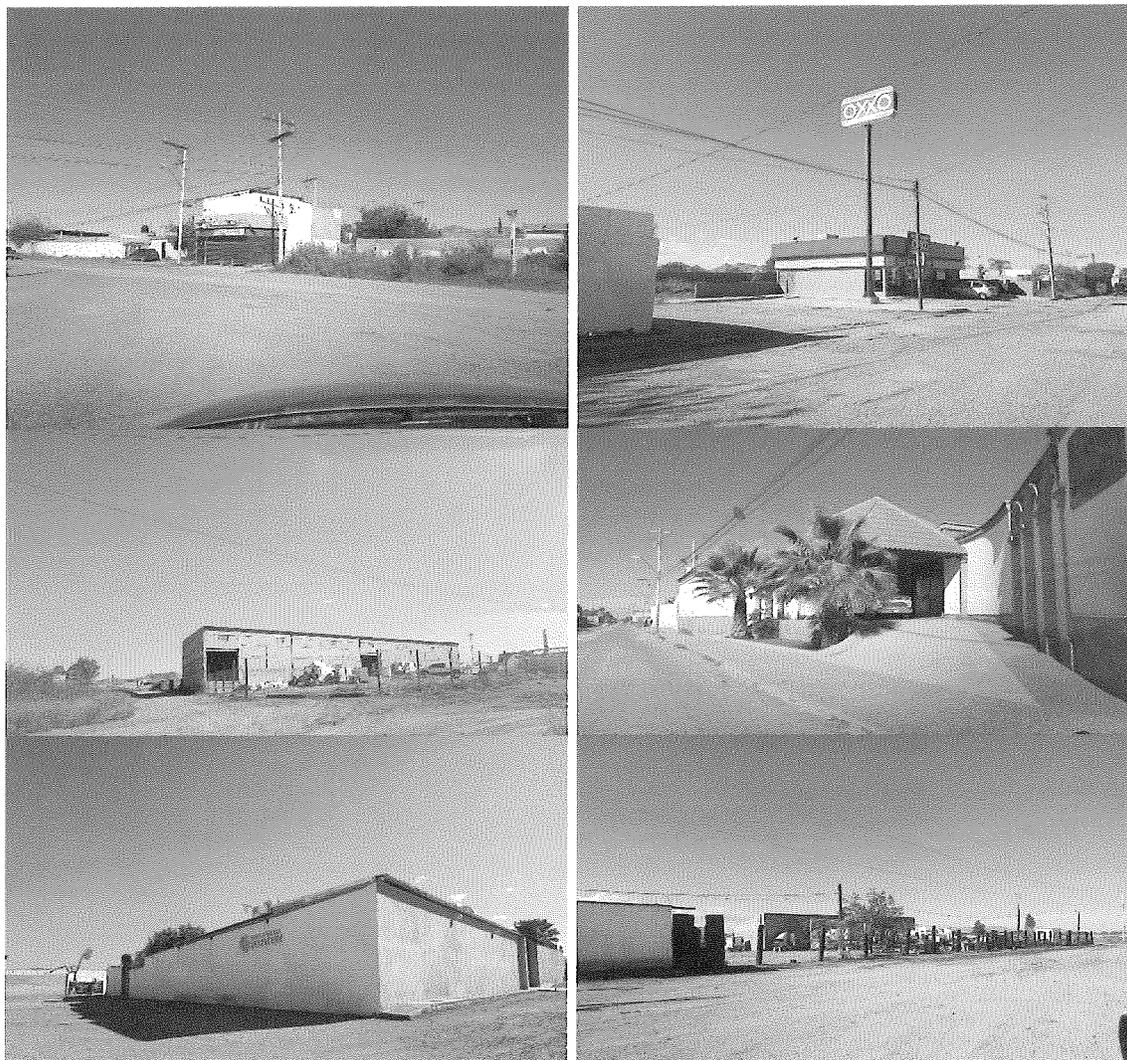


*Ilustración 6. Tipología de vivienda en el área de estudio. Elaboración propia*

Ver plano No. 13

### 2. COMERCIOS Y SERVICIOS

En lo referente a comercio y servicios, dentro del área de estudio se encontraron tiendas de conveniencia y locales comerciales aislados. Cabe mencionar que también se encontraron usos mixtos donde se localizan salones de eventos, resguardo de maquinaria, lotes de autos, y algunas bodegas.



*Ilustración 7. Tipología de vivienda en el área de estudio. Elaboración propia*

Ver plano No. 14

### 3. USO DE EQUIPAMIENTO

De acuerdo al análisis del área de estudio, se cuenta con algunos predios destinados a equipamiento urbano, donde se encontraron predios destinados a la educación, a servicios de salud y de beneficios sociales a la comunidad. En lo que respecta a los lotes destinados a recreación y deporte los que se encontraron dentro del área de estudio corresponden al derecho de vía del arroyo Concordia, parques con canchas y juegos infantiles.

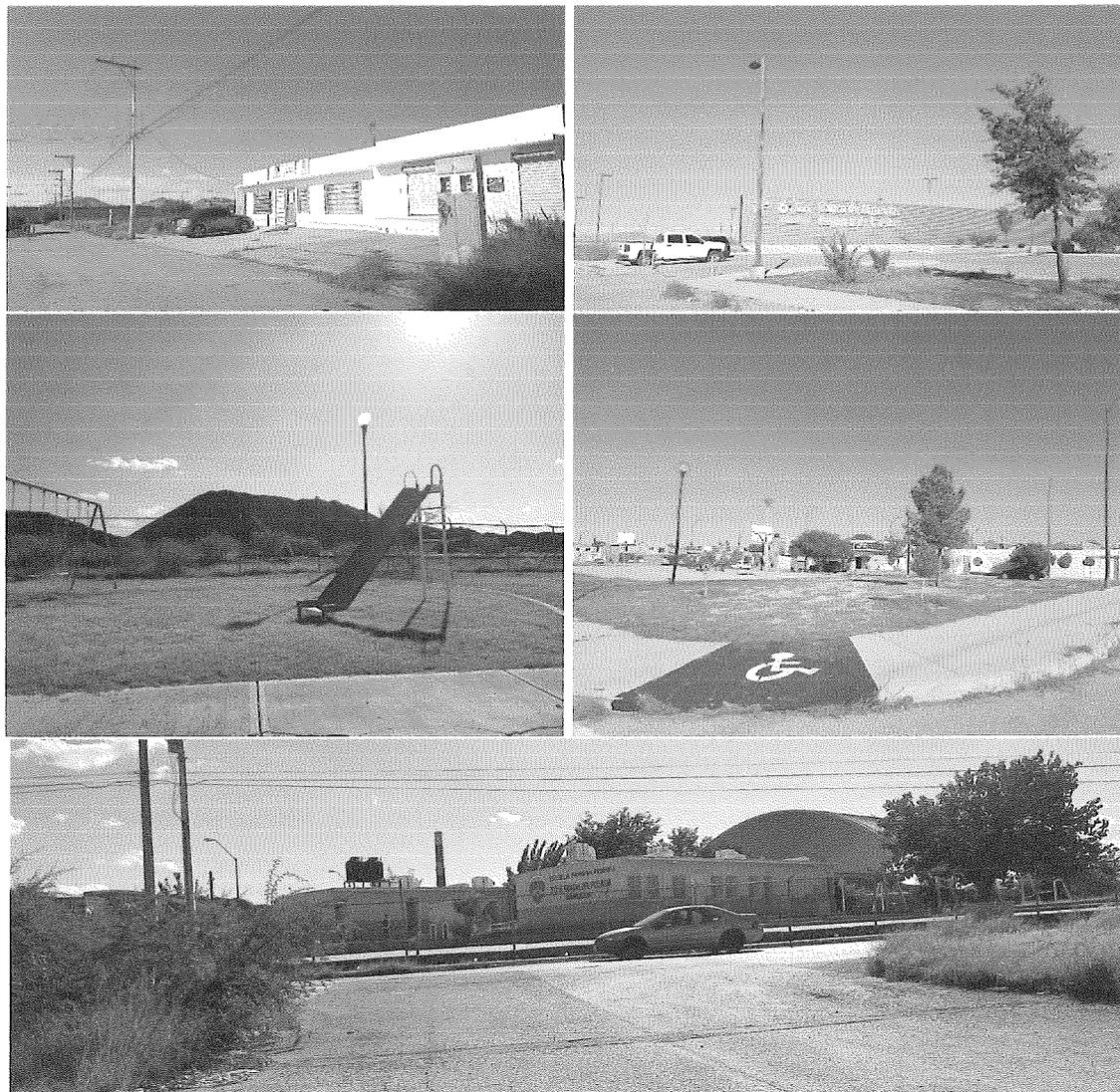


Ilustración 8. Áreas destinadas a Equipamiento dentro del área de estudio. Elaboración propia

Ver plano No. 15

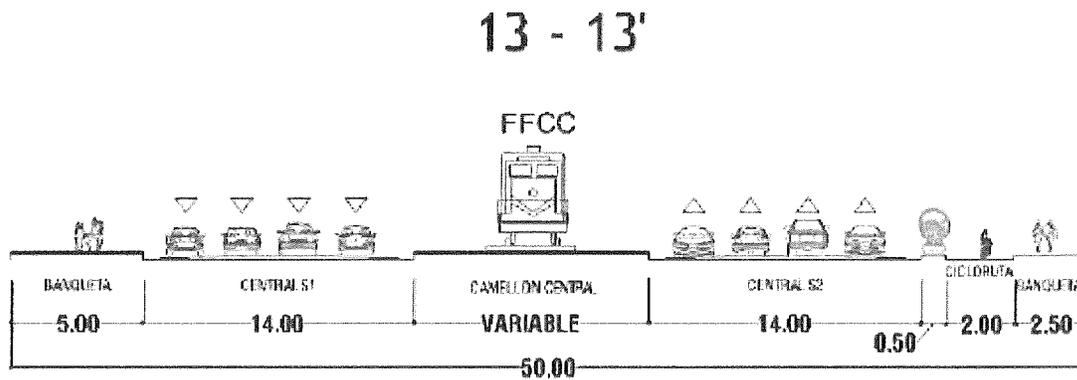
#### 4. PREDIOS BALDÍOS

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 uso 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 al involucrar una zona de granjas suburbanas y colonias populares, los predios sin ocupar practicante son de uso de suelo tipo mixto suburbano I, Mixto intenso, los cuales seguirán un proceso de consolidación natural según se vaya requiriendo. En el plano No. 16, se muestran los llenos y vacíos dentro del área de estudio según levantamiento físico y satelital.

5. ESTRUCTURA VIAL

Dentro del área de estudio la estructura vial se compone por vialidades propuestas según el PDU2040 de tipo primarias y secundarias las cuales son las siguientes:

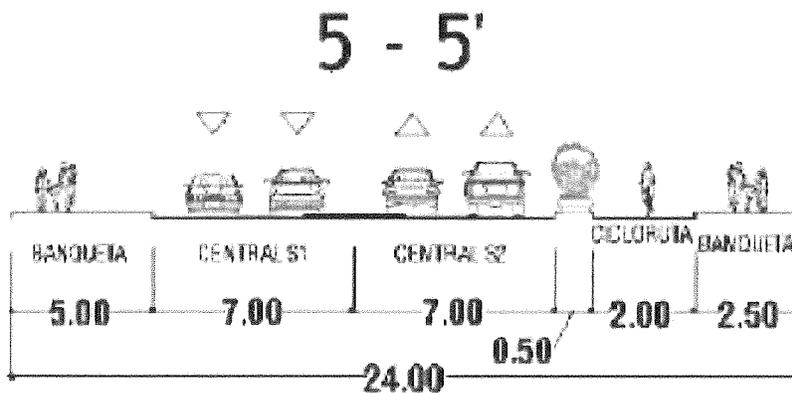
Calle Mohawk: Vialidad primaria propuesta la cual atravesara el área de estudio con una sección propuesta de 4 carriles por sentido que lo separara el camellón central que aloja la vía del tren y cuya sección en general es de 50.00 metros.



**C. MOHAWK**

**BLVD. JOSE FUENTES MARES A PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO**

Calle Industrial Dos: Vialidad primaria propuesta la cual colinda al sur con el área de estudio con una sección propuesta de 2 carriles por sentido con baquetas y cicloruta y cuya sección será de 24.00 metros.



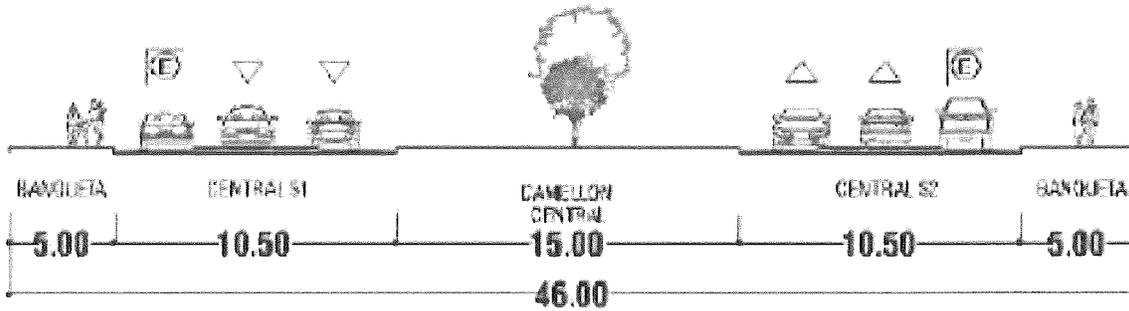
**CALLE INDUSTRIAL DOS**

**VIALIDAD CH-P OJINAGA A AV. TABALAOPA**

Calle Sierra el Puma: Vialidad secundaria propuesta la cual atravesará el área de estudio con una sección propuesta de dos carriles de circulación y uno de estacionamiento en

ambos sentidos con camellón central y banquetas y que en general contara con una sección de 46.00 metros.

# 199 - 199'

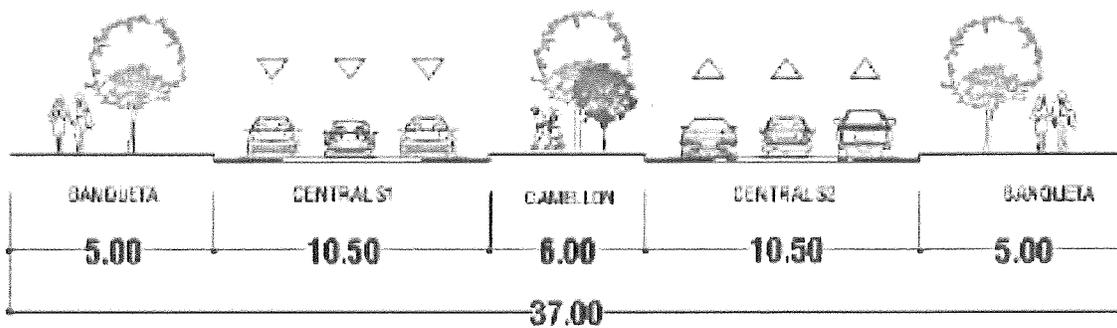


## C. SIERRA EL PUMA / RIVERSIDE

### BLVD. JUAN PABLO II A C. SIERRA MADRE ORIENTAL

Calle Sierra El Cuervo: Vialidad Secundaria propuesta la cual atravesara el área de estudio con una sección propuesta de tres carriles de circulación por sentido con camellón central y banquetas con una sección general de 37.00 metros.

# 416 - 416'



## C. SIERRA EL CUERVO

### BLVD. JOSE FUENTES MARES A C. INDUSTRIAL DOS

Calle Cuarta: Vialidad Secundaria propuesta la cual atravesara el área de estudio y es continuación de la calle Sierra El Cuervo con una sección propuesta de dos carriles de circulación por sentido con banquetas y con una sección general de 15.00 metros.

# 418 - 418'



## C. CUARTA

### C. SIERRA EL PUMA A PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO

La jerarquía vial propuesta por el PDU 2040 para el área de estudio se puede encontrar en el plano No. 17.

#### 6. TRANSPORTE PUBLICO

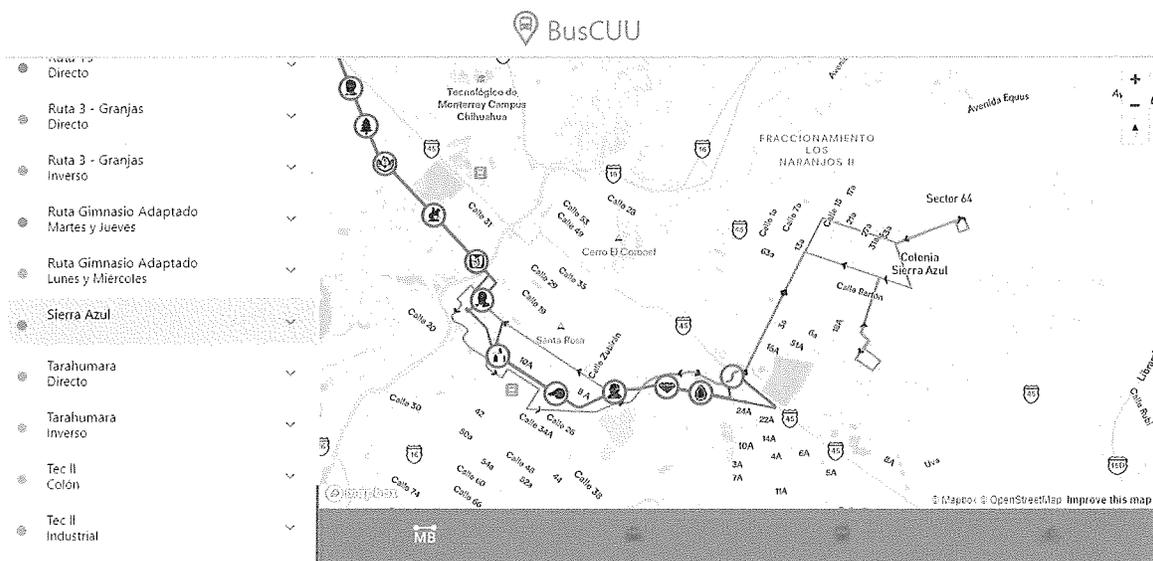


Ilustración 9. Ruta de transporte urbano que da servicio al área de estudio. Elaboración propia

El área de estudio cuenta con servicio de transporte público denominado Sierra azul el cual conecta el centro de la ciudad con la zona oriente de la misma. La ruta cuenta con 5 unidades con una frecuencia de pasadas cada 18 minutos. Las vialidades principales por las que circula son la Av. Independencia, la vialidad Ch-P, Blvd. Juan Pablo II y Periférico Vicente Lombardo Toledano.

## 7. INFRAESTRUCTURA

### Agua potable

Por ser una zona incluida dentro de la mancha urbana, el área de estudio, cuenta con este servicio por medio de un ramal de tuberías de diferentes diámetros de donde se obtiene el vital líquido. Sin embargo, en las inmediaciones al área de aplicación no cuenta con este servicio, por lo que las actividades del predio actualmente se resuelven por medio de compra de pipas de agua potable la es almacenada en una cisterna.

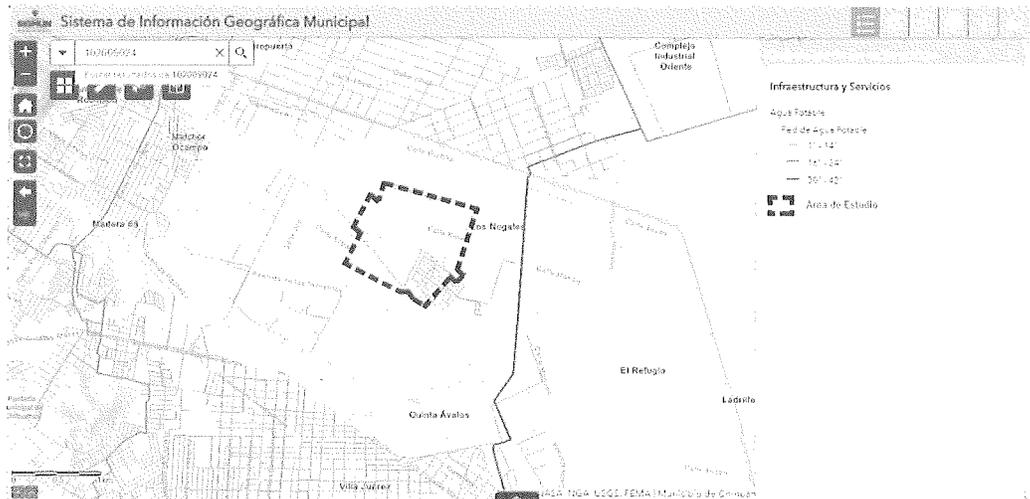


Ilustración 10. Infraestructura de Agua potable que da servicio al área de estudio. Elaboración propia

### Drenaje sanitario

Dentro del área de estudio existe la infraestructura de alcantarillado sanitario funcionando y prestando el servicio al fraccionamiento Rinconada los Nogales. El área de aplicación no cuenta con este servicio, sin embargo, este servicio se resuelve mediante fosa séptica.

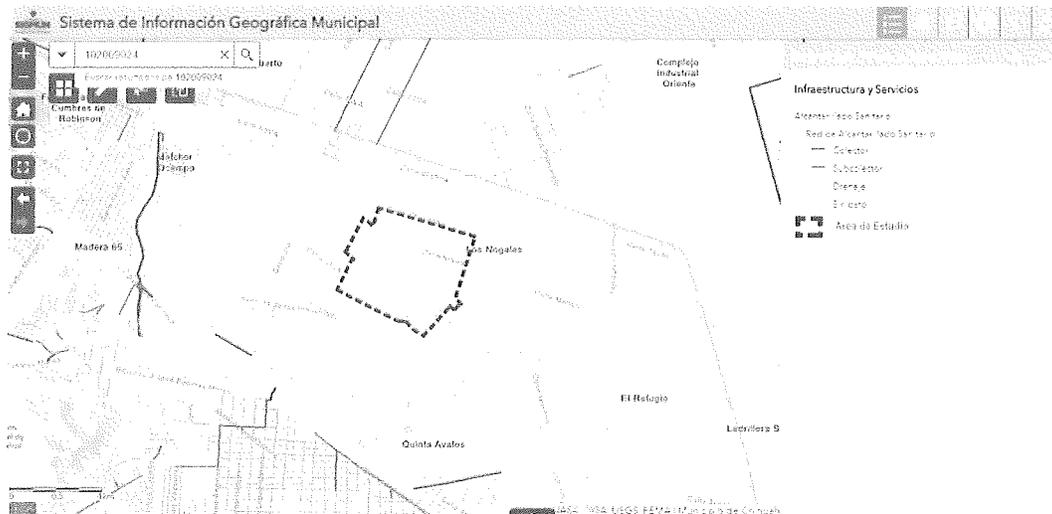


Ilustración 11. Infraestructura de drenaje que da servicio al área de estudio. Elaboración propia

### Infraestructura eléctrica y alumbrado público

El área de estudio cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella. Por lo tanto el área de aplicación cuenta con energía eléctrica y en las inmediaciones de la misma existe alumbrado público.



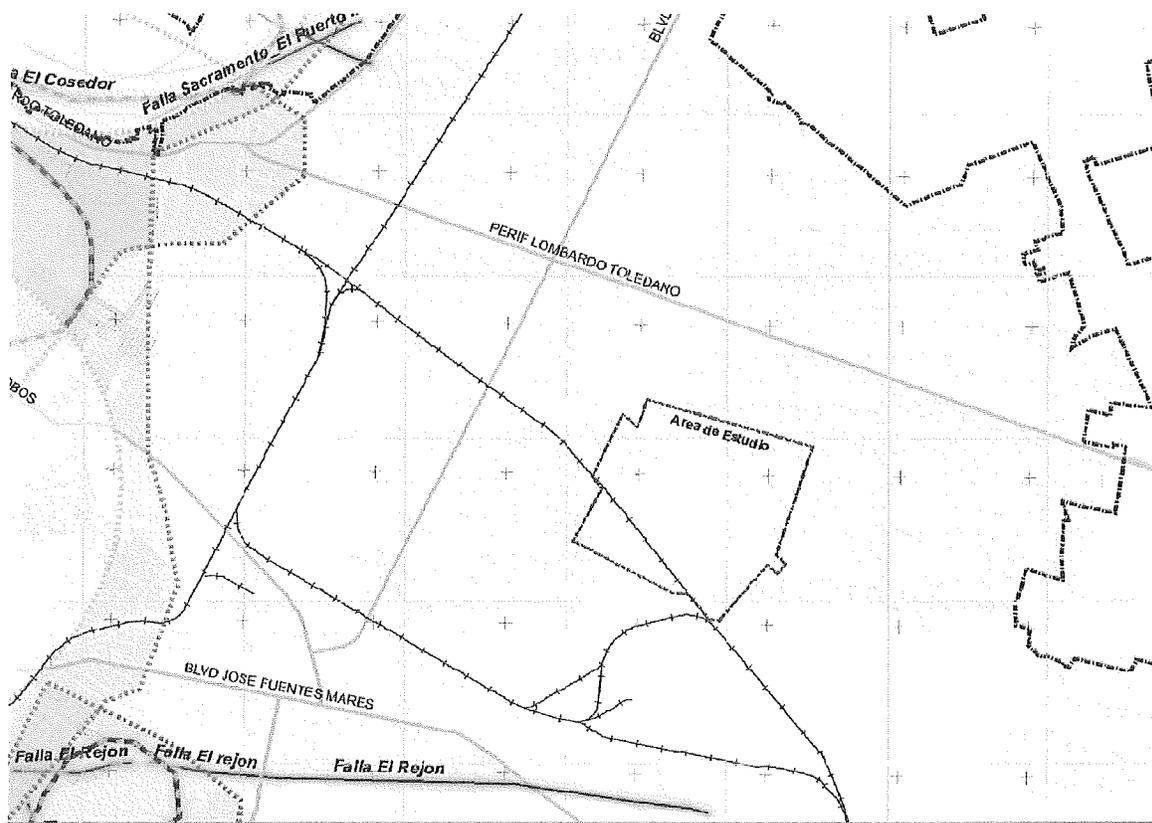
*Ilustración 12. Tendido de líneas de CFE que dan servicio de energía eléctrica al área de estudio. Elaboración propia*

## 8. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

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

### 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. Dentro del Área de estudio y del área de aplicación no se encontraron fallas geológicas ni riesgos por deslizamientos y erosión.



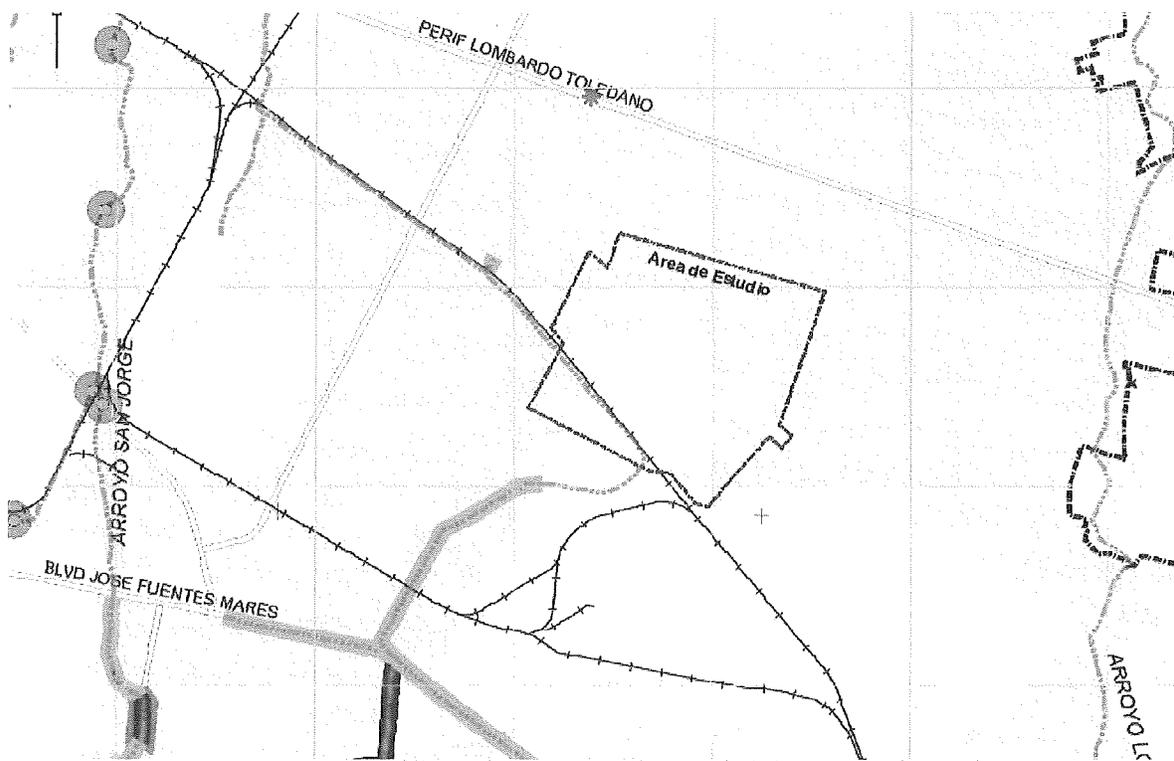
**Simbología**

<p><b>Relieve</b></p> <p>----- Curvas de nivel</p>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <p>▭ Límite del Área Urbana</p> <p>▭ Límite del Centro de Población</p>	<p><b>Riesgos Geológicos</b></p> <p><b>Fallas y Fracturas</b></p> <p>○ Puntos de Riesgo</p> <p>— Falta</p> <p>■ Área de Influencia 25 m.</p> <p>■ 50 m.</p>	<p><b>Riesgo por Erosión</b></p> <p>▨ Riesgo por Erosión</p>
<p><b>Hidrografía</b></p> <p>▬ Arroyos</p> <p>▬ Cuerpos de agua</p>	<p><b>Zonas de Atención Prioritaria</b></p> <p>▨ Z. de Atención Prioritaria 2007</p>	<p><b>Riesgo por Deslizamiento</b></p> <p>▨ Zonas de Riesgo por Deslizamiento</p> <p>▬ Deslizamientos</p> <p>▨ Área Influencia 50 mts.</p>	
<p><b>Vías de comunicación</b></p> <p>▭ Número de Carretera</p> <p>— Ferrocarril</p>			
<p><b>Catastro</b></p> <p>▭ Traza Urbana</p>			

Ilustración 13. Riesgos Geológicos en el área de estudio. Elaboración propia

**Hidrometeorológicos**

Los riesgos hidrometeorológicos para la zona y en general para la ciudad de Chihuahua son las lluvias extraordinarias, las cuales pueden causar inundaciones y destrozos al sistema urbano. Otros riesgos de esta índole son las granizadas, tormentas eléctricas, la sequía, las altas temperaturas y los vientos. Si bien estos riesgos son de carácter general y son un peligro para la población en caso de ocurrir, no se detecta un riesgo particular mayor en el área de estudio y en el área de aplicación en comparación con su entorno.



### Simbología

**Relieve**

----- Curvas de nivel

**Hidrografía**

Arroyos

■ Cuerpos de agua

**Vías de comunicación**

○ Número de Carretera

→ Ferrocarril

== Carretera Principal

**Catastro**

Traza Urbana

**Unidades de Gobierno**

□ Limite del Area Urbana

□ Limite del Centro de Población

**Infraestructura Pluvial**

**Estructura hidráulica**

**Capacidad Ocupada (%)**

● Capacidad insuficiente (> 100%)

○ Al límite de su capacidad (85 - 100%)

**Escorrentamiento**

▨ Sobre Canal

▨ Sobre Calle

▨ Cauce sin Revestir y/o Área Verde

▨ Por Tubería o Bóveda

**Zona de Atención Prioritaria**

▨ Z. de Atención Prioritaria 2007

**Riesgo de Inundación**

\* Punto de Riesgo

**Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura**

○ Salvaguarda (50 m)

● Salvaguarda (100 m)

■ Alto

■ Medio

Ilustración 14. Riesgos Hidrometeorológicos en el área de estudio. Elaboración propia

### Antropogénicos

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización. Su clasificación integra los químico-tecnológicos, sanitario ambientales y socio-organizativos. Actualmente dentro del área de estudio se cuenta con algunas actividades de concentración de personas de tipo educación y asilos.

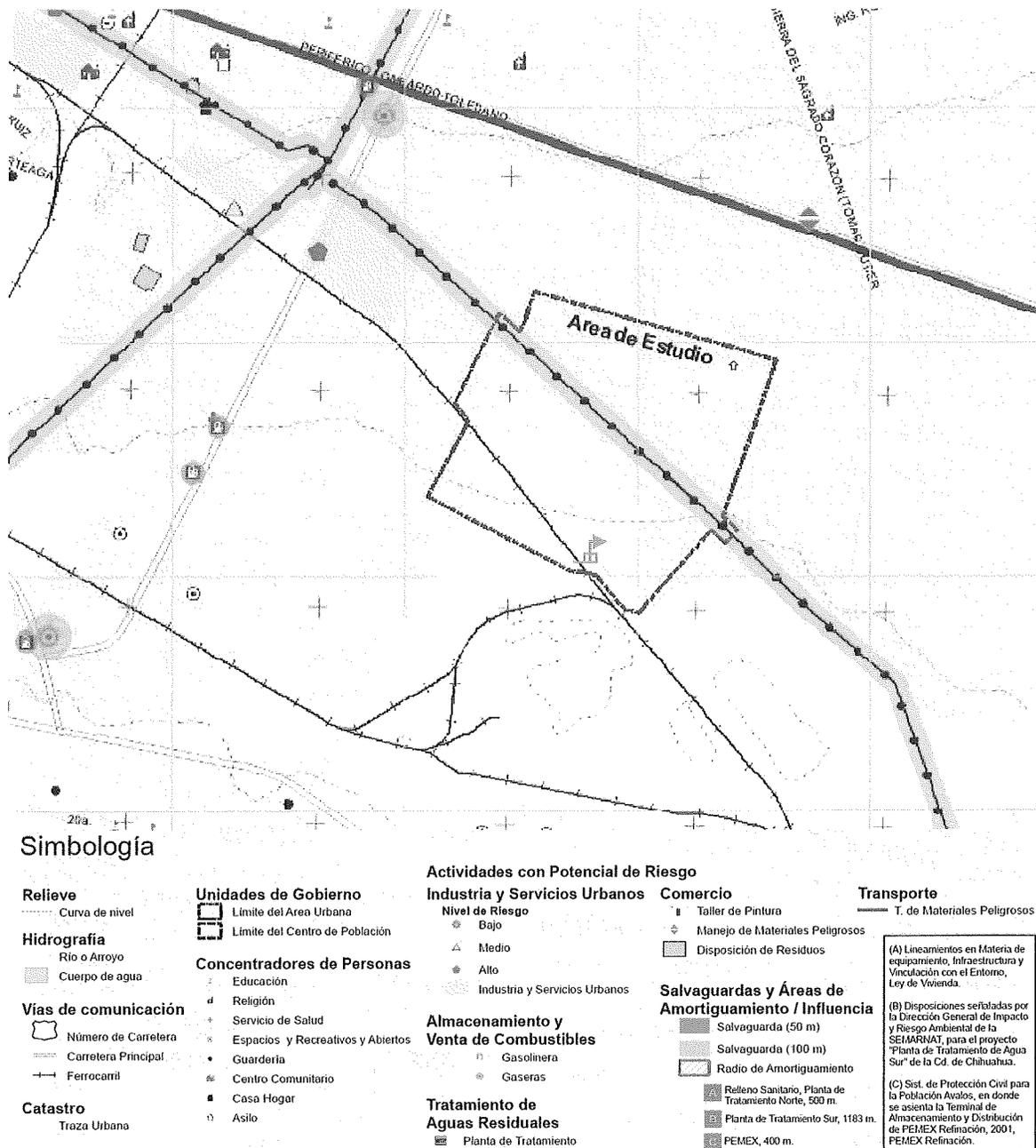


Ilustración 15. Riesgos antropogénicos en el área de estudio. Elaboración propia

## V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

### A. LEY DE AGUAS NACIONALES

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de abril del 2004, la cual nos marca en su artículo 3º, lo siguiente:

XLVII. "Ribera o Zona Federal": Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será

de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

## B. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022- 2027

El Plan Estatal de Desarrollo es el instrumento legal que describe el rumbo en que sociedad y gobierno coordinarán esfuerzos, recursos, voluntad e inteligencia para construir el Nuevo Amanecer que las y los chihuahuenses merecemos. Es un documento elaborado de forma plural, que plantea el compromiso común por lograr un gobierno íntegro. Chihuahua debe ser un estado democrático, incluyente, con un desarrollo vigoroso y que garantice el bienestar y las oportunidades para todas y todos sus habitantes.

Dentro de los objetivos el OE4, Lograr un entorno económico, competitivo y sustentable para la atracción de inversiones conforme a la vocación de cada región; RE30. Disponibilidad de reserva territorial y vivienda digna; con un programa 3.4 de vivienda digna y de calidad.

OE5. Mejorar la calidad de vida en todas nuestras regiones; RE24. Incremento en el acceso a la vivienda y el fortalecimiento de la misma.

Dentro de las Estrategias presenta Vivienda digna y de calidad, Facilitar el acceso a la vivienda digna y decorosa de las familias chihuahuenses, prioritariamente a aquellas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.

Las líneas de acción:

1. Implementar instrumentos financieros que faciliten el acceso a la vivienda que puedan incluir créditos, subsidios de los tres niveles de gobierno y apoyos de instituciones no gubernamentales, enfocadas de manera prioritaria a población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.
2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.
3. Promover en coordinación con los organismos nacionales de vivienda, acciones tendientes a reducir el índice de viviendas abandonadas, para generar las condiciones de habitabilidad necesarias y poder así contribuir a la regeneración del entorno social y urbano.

4. Impulsar proyectos de infraestructura tanto en nuevos desarrollos como en zonas que requieran rehabilitación del entorno urbano.

5. Impulsar proyectos en coordinación con instancias públicas y privadas que permitan desarrollar, aplicar, evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan costos, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

### C. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Contiene ejes estratégicos, componentes y actividades que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos, 32 programas, 77 componentes y 408 actividades que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

Eje 1: Competitividad y Desarrollo

Eje 2: Desarrollo Humano

Eje 3: Seguridad

Eje 4: Gobierno Eficaz y Eficiente

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes componentes y actividades:

#### En el EJE 1 COMPETITIVIDAD Y DESARROLLO

En la parte del diagnóstico se señala que Chihuahua de acuerdo al IMCO está retrocediendo en términos de competitividad, del 2016 al 2020 el estado de Chihuahua retrocedió cinco lugares en el panorama nacional. El índice de competitividad urbana ICU 2021, la ciudad de Chihuahua ocupa el lugar 10 entre 25 ciudades de 500 mil a 1 millón habitantes. Para el caso del índice de competitividad de las ciudades mexicanas ICCCM 2016 Chihuahua ha perdido competitividad.

El objetivo del eje 1 es "Hacer de Chihuahua un municipio competitivo en el campo y la ciudad, a través del fomento al emprendimiento y el desarrollo de las PYMES, fomento al turismo, la atracción de más y mejores empresas y empleos de alto valor agregado.

#### PROGRAMA 1.2 CHIHUAHUA CIUDAD COMPETITIVA

Tiene como propósito contar con el clima de negocios favorable para detonar más y mejores empresas. El componente 1.2.1 Impulso a empresas de base tecnológica fortalecido.

#### En el EJE 4 GOBIERNO EFICAZ Y EFICIENTE

El programa 4.1 Gobierno eficiente tiene como propósito contar con lineamientos actualizados que faciliten la mejora regulatoria y la simplificación administrativa. El componente 4.1.1.1 Calidad y calidez en trámites y servicios brindada

En el programa 4.10 Chihuahua, ciudad visionaria. El componente 4.10.1 Instrumentos de desarrollo de la ciudad actualizados. La Actividad 4.10.1.9, impulsar el establecimiento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos entre otros.

#### D. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISION 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado, con su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71. Tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Objetivos generales:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.
- 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 el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c) La recuperación del Centro Histórico
- d) La regeneración urbana
- e) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f) La conservación del patrimonio natural y construido
- g) La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h) La mitigación de riesgos
- i) La sostenibilidad ambiental
- j) El desarrollo social
- k) El desarrollo económico y la competitividad

## NORMATIVIDAD DEL PDU

El PDU define específicamente para el área de aplicación un uso de suelo de Habitacional de 36 a 45 viv/ha (ver plano No. 6), el cual según su carta urbana las actividades compatibles son las siguientes:

Tabla 4. Tabla de compatibilidad con el uso de suelo Habitacional de 36 a 45 viv/ha. Fuente PDU 2040

DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD/CONDICIONANTE
<b>HABITACIONAL</b>	
Unifamiliar	P
Plurifamiliar	P
<b>EQUIPAMIENTO VECINAL</b>	
Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	3
Escuela primaria	3
Centros comunitarios y culturales	P
Instalaciones deportivas y recreativas	P
Consultorios y dispensarios hasta 300 m2	10
<b>EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL</b>	
Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	3
Puestos de socorro y central de ambulancias	X
Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	X
Bibliotecas y hemerotecas	X
Templos, lugares para culto y conventos	X
Secundarias y secundarias técnicas	3
Estaciones y central de bomberos	X
<b>EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO</b>	
Hospitales	X
Centros de atención, asilos, enfermedades crónicas y protección social	3, 10
Centros de rehabilitación de adicciones	X
Galería de arte y museos	X
Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzo charros	X
Servicios postales y mensajería más de 51 m2 a 300 m2	10
Estaciones de policía, garitas de vigilancia	10
Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	X
Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	X
Centros de investigación y laboratorios de investigación	X

Academias y escuelas especiales	10
<b>HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA</b>	
Hoteles, moteles y albergues hasta de 100 cuartos	X
Casa de huéspedes	3
<b>HOTELERÍA EN GRAN ESCALA</b>	
Hoteles y moteles de más de 100 cuartos	X
<b>COMERCIO Y SERVICIO VECINAL</b>	
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P
Oficinas hasta 50 m2	3
Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	10
Farmacias	10
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	3
<b>COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL</b>	
Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	X
Tiendas de autoservicio hasta 300m2	3, 10
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	10
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	10
Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	3, 10
Cafés, fondas y restaurantes	3, 10
Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	10
Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	10
Sucursales de banco e instalaciones bancarias	X
Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	X
Estacionamiento de vehículos	X
Sitios de taxi	10
Talleres de enderezado y pintura de vehículos	X
Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	10, 13
Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	X
Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	10, 13
Lavado de vehículos	X
Expendios de licor o cerveza	3, 10
Baños públicos, sauna, salones de masaje	X
Club social y salones de fiestas infantiles	10

<b>COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO</b>	
Oficinas de más de 300 m2	X
Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	X
Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas	X
Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	X
Terminales de sistema de transporte colectivo	X
Estaciones de radio y TV	X
Agencia automotriz	X
Venta de vehículos y maquinaria	X
<b>COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL</b>	
Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m2	X
<b>BODEGAS Y ALMACENES</b>	
Almacenamiento y distribución de productos perecederos	X
Almacenamiento y distribución de productos no perecederos	X
Depósitos múltiples de madera, vehículos y de maquinaria	X
Depósitos de basura, transferencia	X
Industria de alto impacto	X
Industria de bajo impacto	X
Microindustria	X
Herrería, blockera, tornos, carpintería y soldadura	X
Microindustria de bajo impacto	3, 10
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	
Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	P
<b>AGROPECUARIO</b>	
Cultivos de granos, árboles frutales, cultivos mixtos y viveros	X
Potreros, criaderos, granjas, usos pecuarios y piscícolas	X
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	
Deshuesadero de automóviles (yonques) y materiales reciclables	X
Ladrillera	X
Reclusorios preventivos, para sentenciados y reformatorios	X
Terminales de autotransporte y central camionera	X
Terminales de carga de escala regional	X
Terminales aéreas y aeropuertos	X
Helipuertos	X
Rastros y empacadoras	X

Rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basura	X
Servicios funerarios y crematorios	X
Cementerios	X
Centros antirrábicos, de cuarentena y hospitales veterinarios.	X
Almacenamiento de materiales peligrosos	X
Bancos de material, depósitos al aire libre de materiales o metales y excavación del subsuelo	X
Instalaciones para el ejército y la fuerza aérea	X
<b>INFRAESTRUCTURA GENERAL</b>	
Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	8
Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m3	8
Estaciones de bombeo y cárcamo	8
Torres de telecomunicaciones	8
Estaciones eléctricas o subestaciones	8
Instalaciones, servicio de telefonía y cable	8
<b>INFRAESTRUCTURA ESPECIAL</b>	
Silos y tolvas	X
Diques, pozos, represas, presas, canales	8, 9

Con lo anterior observamos que los giros compatibles no cumplen las expectativas del propietario del predio para seguir con la actividad de Salón de Eventos, por lo que se tendrá que modificar a un uso compatible con el contexto como el de Comercio y Servicios y checar las compatibilidades y criterios para este uso.

La definición de uso de suelo de Comercio y Servicios se define con la clave (CMR) y comprende una amplia gama de actividades comerciales y de servicios como su nombre lo indica, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

El caso que nos ocupa, requiere un cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a uso Comercio y Servicios (CMR) para que sea congruente con el contexto donde está emplazado y deberá respetar la siguiente normatividad:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	DENSIDAD	MÁXIMO DE VIV/HA BRUTA (1)	MÁXIMO DE VIV/HA NETA (2)	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
HABITACIONAL	H4	4	6	1500,00	0,5	1,0	30%	8,5	2	25,00	60,00	4,50/SR,11,50	2/VIVIENDA
	H12	12	18	500,00	0,6	1,2	35%	8,5	2	15,00	33,33	4,50/SR/1,50	2/VIVIENDA
	H25	25	37,5	250,00	0,75	1,5	42%	8,5	2	12,00	20,83	3,00/SR/1,00	2/VIVIENDA
	H35	35	52,5	160,00	0,75	1,5	37%	8,5	2	8,00	20,00	2,00/SR/SR	1/VIVIENDA
	H45	45	67,5	120,00	0,75	2,2	30%	12,0	3	7,00	17,14	1,00/SR/SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	120,00	0,75	2,2	30%	SP	SP	6,00	NA	SR	1/VIVIENDA
	H+60	SP	SP	120,00	0,75	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

1 VIVIENDAS EN LA TOTALIDAD DEL PREDIO

2 SE CALCULA CON BASE EN LA SUPERFICIE NETA, ES DECIR DESPUES DE DEDUCIR AREAS DE DONACIÓN Y VALIDADES

SE INCLUYE PARA EL CALCULO EN AREAS CONSOLIDADAS O LOTES SIN CALLES INTERNAS.

Ilustración 16. Tabla de compatibilidad para uso Habitacional H45. Fuente Carta Urbana PDU2040.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
	CYS	1	300,00	0,5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1
		2	300,00	0,75	3	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1600,00	0,75	4	35%	SR	SR	40	VER NOTA 1

Ilustración 17. Tabla de compatibilidad para uso Comercio y Servicios. Fuente Carta Urbana PDU2040.

## VI. ESTRATEGIA

### A. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general del presente estudio tiene como objetivo el cambio de uso de suelo de Habitacional de 36 a 45 viv/ha a uso Comercio y Servicios de un predio identificado como Lote 3 de la Manzana 169 ubicado al oriente de la ciudad sobre la calle Sierra del Fresno No. 1209 en la colonia Nogales, al oriente de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1259.49 metros cuadrados, con clave catastral 362-074-003, propiedad del C. José Cruz Arroyo Gómez. La estrategia busca orientar el uso de suelo del predio de proyecto hacia un reconocimiento de necesidades comerciales y de servicios resultantes de las necesidades básicas de la población y de la estructura urbana propuesta por los instrumentos superiores de planeación; con el debido cuidado al medio ambiente, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

El área de aplicación cuenta con un uso de suelo de Habitacional H45 donde el cambio a Comercio y Servicios (Salón de eventos) se pretende modificar, procurando la integración ordenada y equilibrada al medio construido de la zona.

Por lo que, el modelo de desarrollo, debe contar con bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con tres claves fundamentales que aplican a esta propuesta con giro habitacional, que lo estructuran:

- La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Bajo este modelo propuesto, la propuesta de ocupación del área de aplicación, atiende en buena parte los elementos antes descritos y es congruente con las Estrategias del PDU vigente en cuestión.

## B. POLÍTICAS DE DESARROLLO

Las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental. De acuerdo al instrumento de planeación (PDU2040) vigente en la ciudad, para el área de aplicación aplican las siguientes políticas de desarrollo:

1. La diversificación y mezcla de usos del suelo. La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en su relación con la vivienda.

2. 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. Para la propuesta de uso de suelo en el área de aplicación, busca adaptar

un uso de suelo en congruencia con las actividades que actualmente se generan en el área de estudio, permitiendo el desarrollo de nuevos negocios que complementen las actividades, generando empleo a la población del sector y de la ciudad.

### C. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La propuesta de uso de suelo en el área de aplicación, busca homogenizar el uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR), el cual, según el PDU, éste uso aloja actividades de prestación de servicios y comerciales, las cuales, deberán de operar bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a las condicionantes señaladas en la normatividad aplicable, resultando congruente con los usos colindantes: Mixtos, Comerciales y Habitacionales. Cabe mencionar que actualmente el predio opera bajo el esquema comercial, sin embargo, el uso de suelo no es adecuado y se busca continuar con la misma operación, por tal motivo, es la elaboración de este documento.

Ver plano No. 18

#### 1. NORMATIVIDAD

La normatividad aplicable al predio es el tipo 1 para comercio y servicios en general, cumpliendo con el lote, frente mínimo y cumpliendo con un COS de 0.75 y un CUS de 3.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES										
USO	CLAVE	TIPO	LOTE MINIMO (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
		1	300,00	0,5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1

NOTAS	
1	Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente
2	Área de oficinas 1 cada 30 M <sup>2</sup> . Área de bodegas 1 cada 90 M <sup>2</sup> . Área de manufacturas 1 cada 45 M <sup>2</sup>
TIPOLOGÍA DE GIROS	
COMERCIO Y SERVICIOS	
1	Comercio y servicios en general

Ilustración 18. Tabla de normatividad para el área de aplicación. Fuente Carta Urbana PDU2040.

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, aplica lo estimado dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Art. 64, en cuestión de estacionamiento, el giro es el de Salón de Eventos, para el que se establece lo siguiente:

Tabla 5. Cajones de Estacionamiento para la actividad según el Reglamento de construcciones.

Área construida/unidad	Número mínimo de cajones	Área construida/unidad
II.5.2 Recreación social	Centros nocturnos, discoteques, salón de fiestas, salón de eventos sociales	1 cajón por cada 3 ocupantes hasta aforo de 500 personas, se incrementará en 1 cajón por cada cuatro personas para aforos de más de 500 y hasta 1000. Se incrementará un cajón por cada 5 personas para aforos mayores de 1000

Por lo anterior, se menciona que la actividad es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad. Cumple con los criterios de densificación y la propuesta es factible debido a que el área de aplicación se encuentra en una zona que tienen una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente congruente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

#### D. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La presente propuesta preserva las secciones y función de la red establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. Actualmente el desarrollo dentro del área de estudio funciona mediante las calles locales con la que cuenta, las cuales conectan con vialidades como el Periférico Vicente Lombardo Toledano con una jerarquía de Primer Orden la cual se considera que presenta una estructura vial suficiente para albergar el tráfico actual y futuro de la zona de contexto con niveles de servicio aceptables.

El PDU2040 prevé a futuro dentro del área de estudio, la construcción de varias vialidades primarias y secundarias como es el caso de la Calle Mohawk, la calle Industrial Dos, la Calle Sierra el Puma, la calle Sierra el Cuervo y la Calle Cuarta. Todas estas conectaran con vialidades actuales de mayor jerarquía como el mismo periférico Lombardo Toledano o el Blvd. Juan Pablo II. En el plano No. 19, se muestra la propuesta vial para la zona considerando las vialidades consolidadas y las propuestas por el PDU2040.

#### E. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUTURA

En congruencia con la leyes aplicables, es responsabilidad de los desarrolladores el garantizar los servicios de los predios que destinen para usos urbanos, es por ello que la estrategia de este instrumento hace constar que el desarrollador se hace responsable del suministro de dichos servicios, como es el caso de la energía eléctrica, el abasto de agua potable y drenaje sanitario necesarios para su funcionamiento previa autorización de los proyectos ejecutivos por parte de los organismos operadores correspondientes.

La infraestructura vial será la encargada de recibir los escurrimientos pluviales generados al interior del predio en estudio y la dirigirá aportando al resto de escurrimientos de la cuenca interior a los arroyos cercanos como es el caso del Arroyo Concordia.

## VII. INSTRUMENTACION

### A. CORRESPONSABILIDAD DE ACCIONES

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en los reglamentos Municipales en la materia. Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social. Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.

La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.

La participación del sector social. □

la programación de las acciones en el corto y mediano plazo.

#### Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de esta Modificación Menor, así como las responsabilidades de su ejecución en un corto y mediano plazo para el proyecto, lo cual tiene repercusiones en el área de aplicación de esta Modificación.

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPIO	PRIVADO
Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso de suelo	CP		X	
Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
Trámites y licencias para continuar con la operación de la actividad	CP		X	X
Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	X
Elaboración de proyecto, aprobación y construcción de conexión a las redes hidro-sanitarias	MP		X	X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

**Corto plazo (CP).** Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, trámites para su regularización, etc.

**Mediano Plazo (MP).** Es el plazo que comprende los siguientes 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

## VIII. REFERENCIAS

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley de Planeación
- Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
- Constitución Política del Estado de Chihuahua
- Código Municipal para el Estado de Chihuahua
- Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
- Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024
- Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040
- INEGI. Censo de población y vivienda 2020 así como encuestas y actualizaciones 2015. Cartografía Digital de México; DENU, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.
- Portal web y datos del implan chihuahua
- Plan sectorial de agua pluvial, publicado en el periódico oficial el 12 de diciembre del 2009

## IX. CREDITOS

GOBIERNO FEDERAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO  
BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS  
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN  
Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
ING. GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ  
Secretario

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA  
LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA  
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE  
Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN  
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO  
Director

RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
Arq. GABRIELA BECERRA HERNÁNDEZ  
D.R.U. 038

## X. ANEXO GRAFICO

---

### ANTECEDENTES

PLANO 1. UBICACIÓN REGIONAL

PLANO 2. AREA DE ESTUDIO

PLANO 3. AREA DE APLICACIÓN

---

### DIAGNOSTICO

PLANO 4. SUBCENTROS URBANOS

PLANO 5. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

PLANO 6. USO DE SUELO ACTUAL PDU 2040

PLANO 7. CLIMA

PLANO 8. TOPOGRAFÍA

PLANO 9. PENDIENTES

PLANO 10. EDAFOLOGÍA

PLANO 11. USO DE SUELO Y VEGETACIÓN

PLANO 12. HIDROLOGÍA

PLANO 13. USOS HABITACIONALES

PLANO 14. USOS COMERCIALES Y MIXTOS

PLANO 15. USOS DE EQUIPAMIENTO

PLANO 16. LOTES BALDIOS

PLANO 17. ESTRUCTURA VIAL

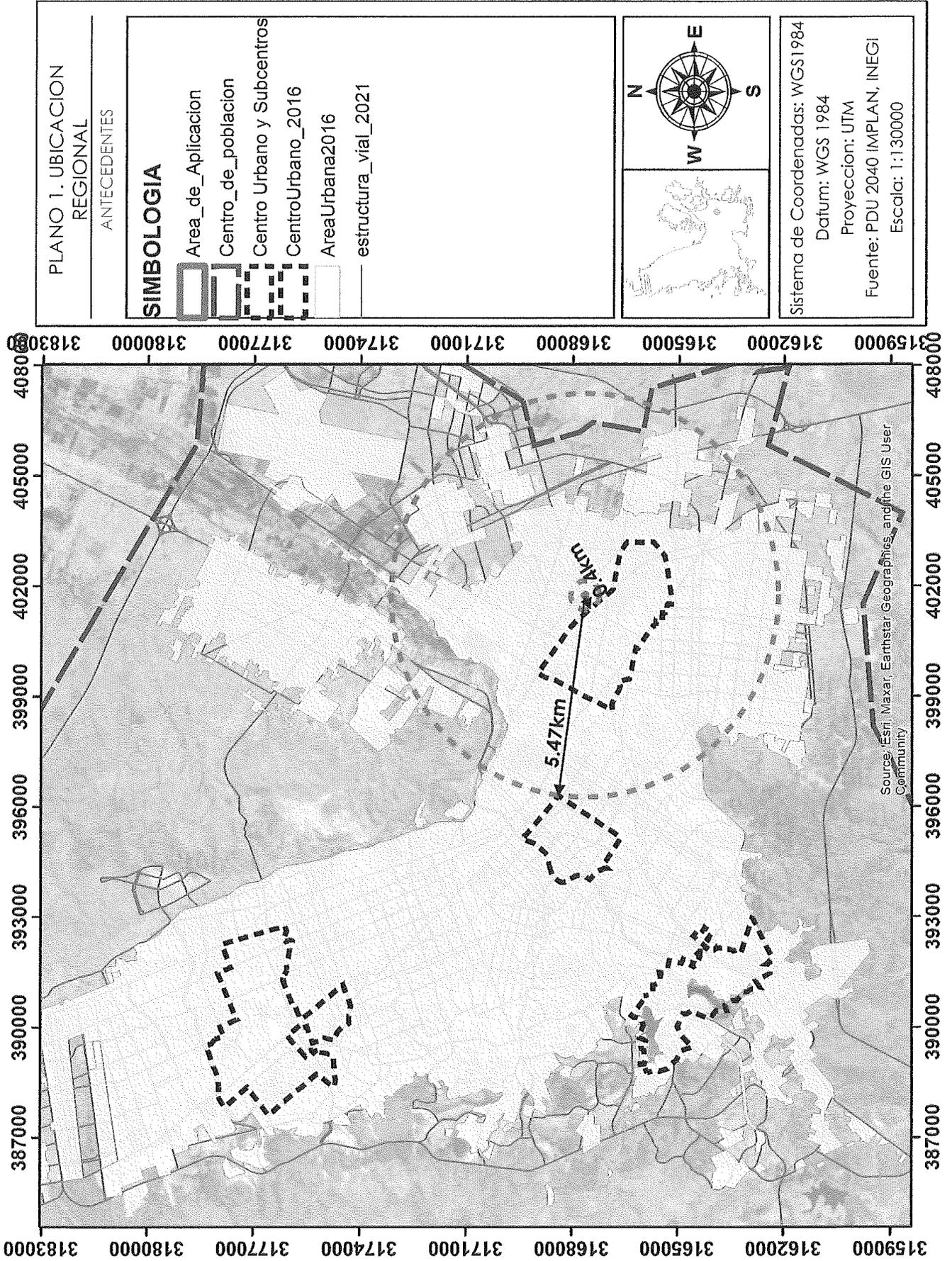
---

### ESTRATEGIA

PLANO 18. USO DE SUELO

PLANO 19. ESTRUCTURA VIAL

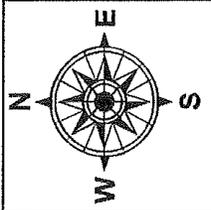
---



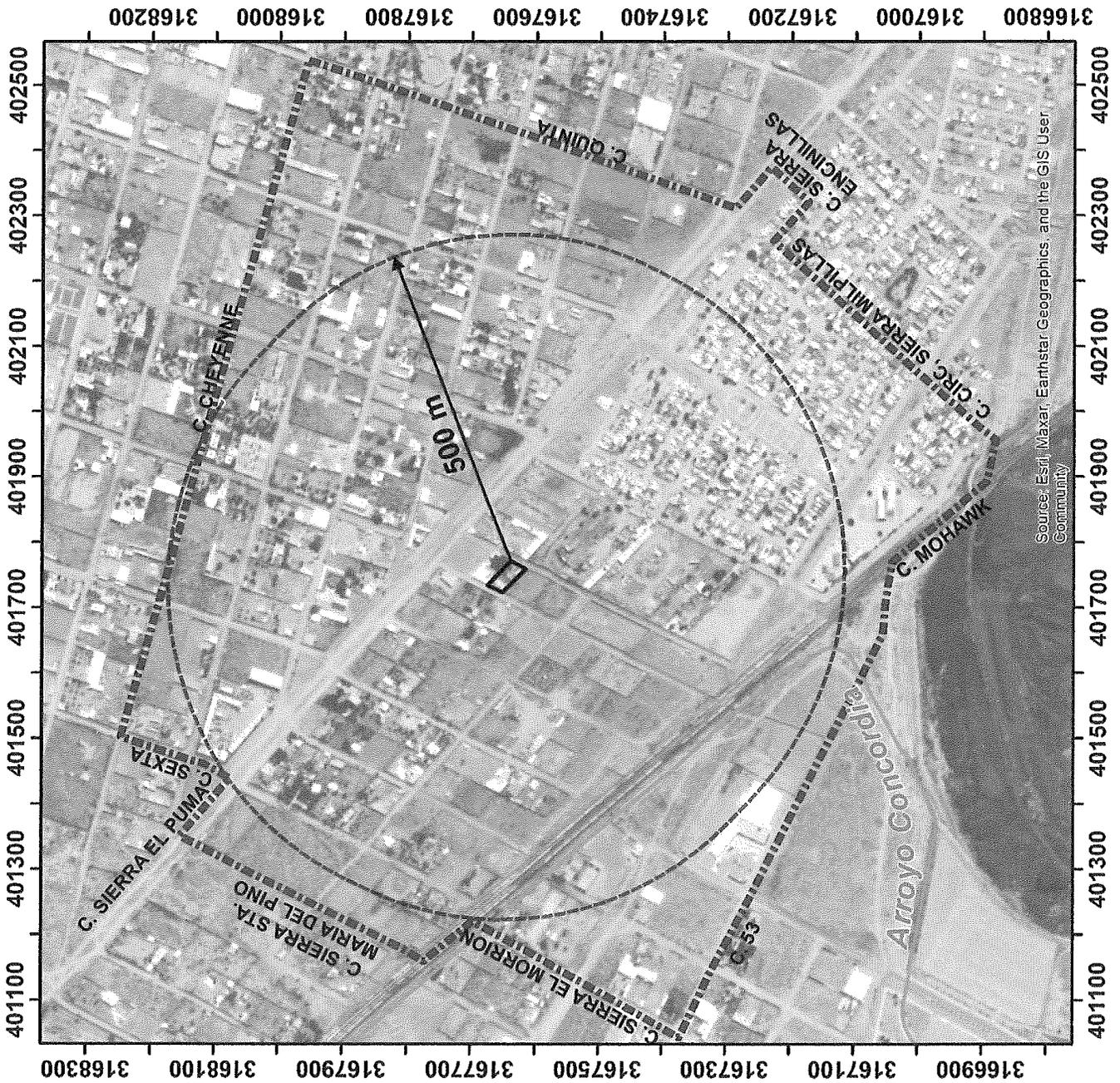
**PLANO 2. AREA DE ESTUDIO**  
ANTECEDENTES

**SIMBOLOGIA**

- Area de Aplicacion
- Area de Estudio
- Radio Influencia 500 m
- Rios y Arroyos Principales



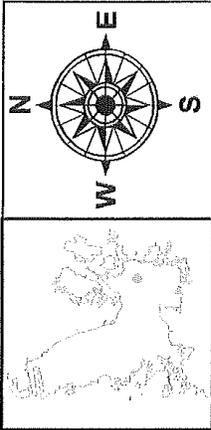
Sistema de Coordenadas: WGS1984  
Datum: WGS 1984  
Proyeccion: UTM  
Fuente: PDU 2040 IMPLAN, INEGI  
Escala: 1:2000



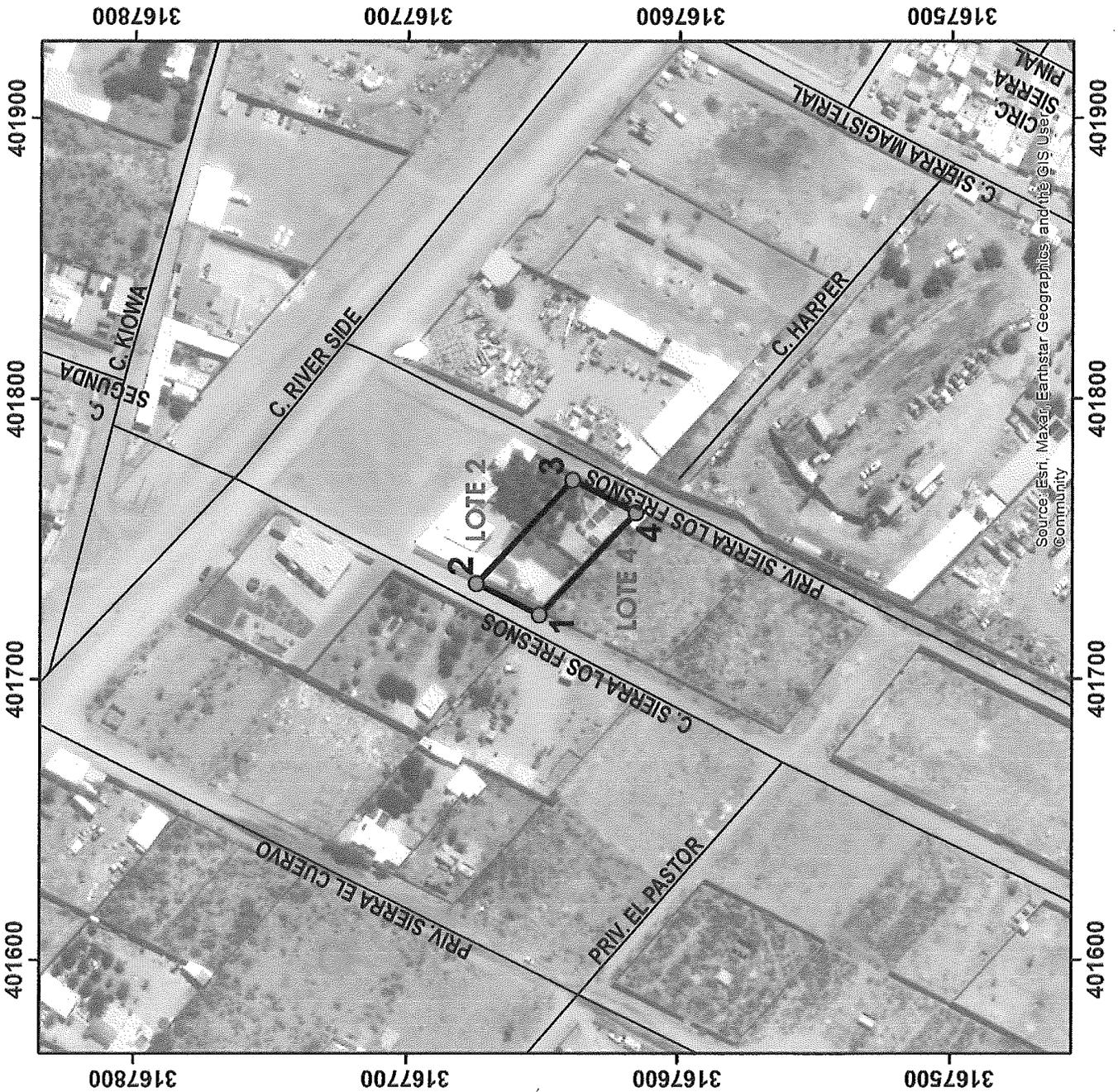
PLANO 3. AREA DE APLICACION  
(VERTICES Y COLINDANCIAS)  
ANTECEDENTES

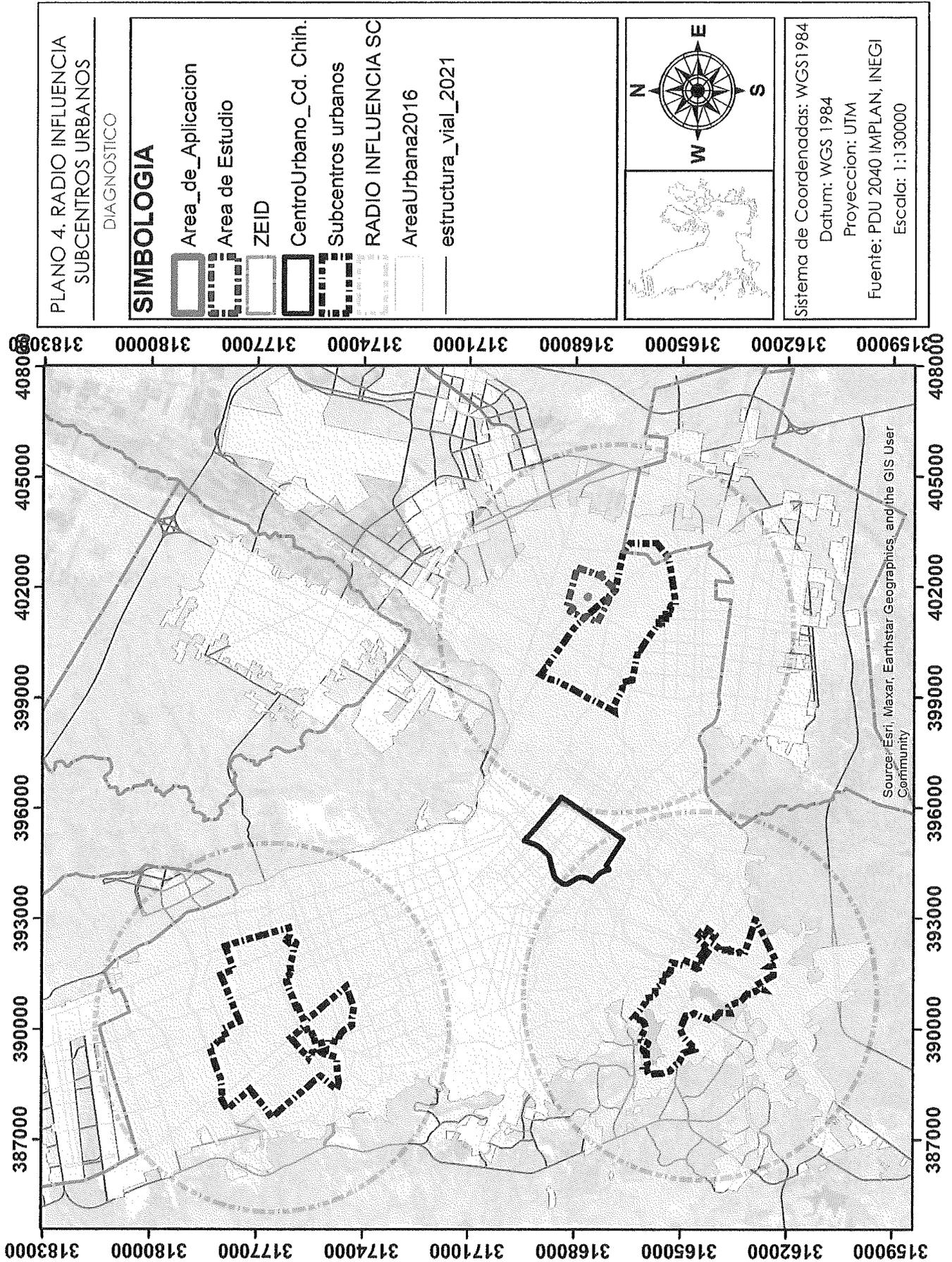
**SIMBOLOGIA**

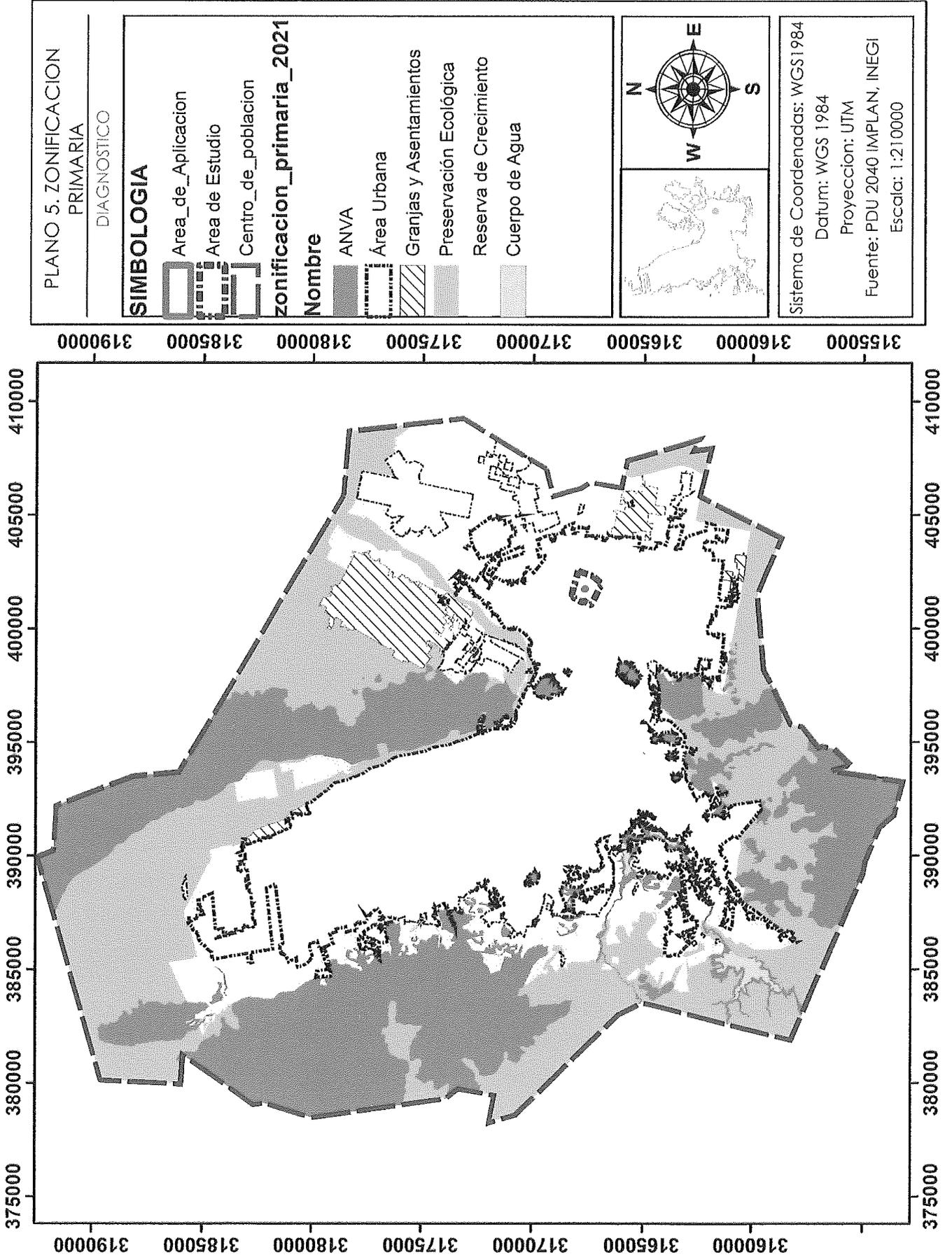
- Area de Aplicacion
- Vertices
- Red Vial



Sistema de Coordenadas: WGS1984  
Datum: WGS 1984  
Proyeccion: UTM  
Fuente: PDU 2040 IMPLAN, INEGI  
Escala: 1:2000

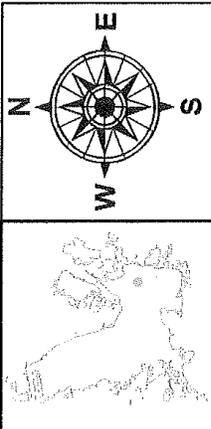


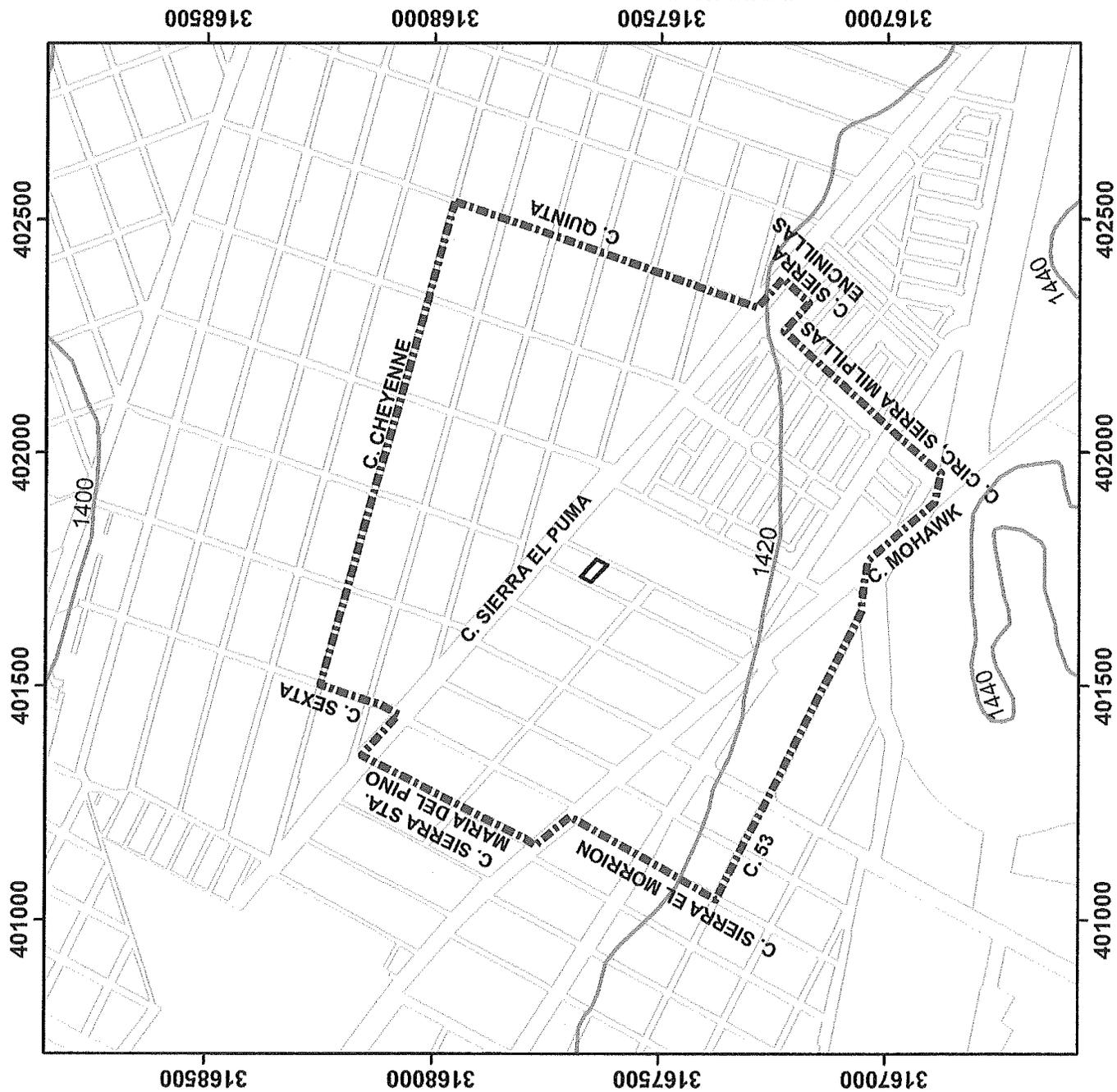








<b>PLANO 8. TOPOGRAFIA</b> DIAGNOSTICO	<b>SIMBOLOGIA</b> Area_de_Aplicacion Area de Estudio CURVAS_DE_NIVEL		Sistema de Coordenadas: WGS1984 Datum: WGS 1984 Proyeccion: UTM Fuente: PDU 2040 IMPLAN, INEGI Escala: 1:12000
-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





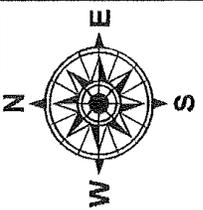
PLANO 10. EDAFOLOGIA  
DIAGNOSTICO

**SIMBOLOGIA**

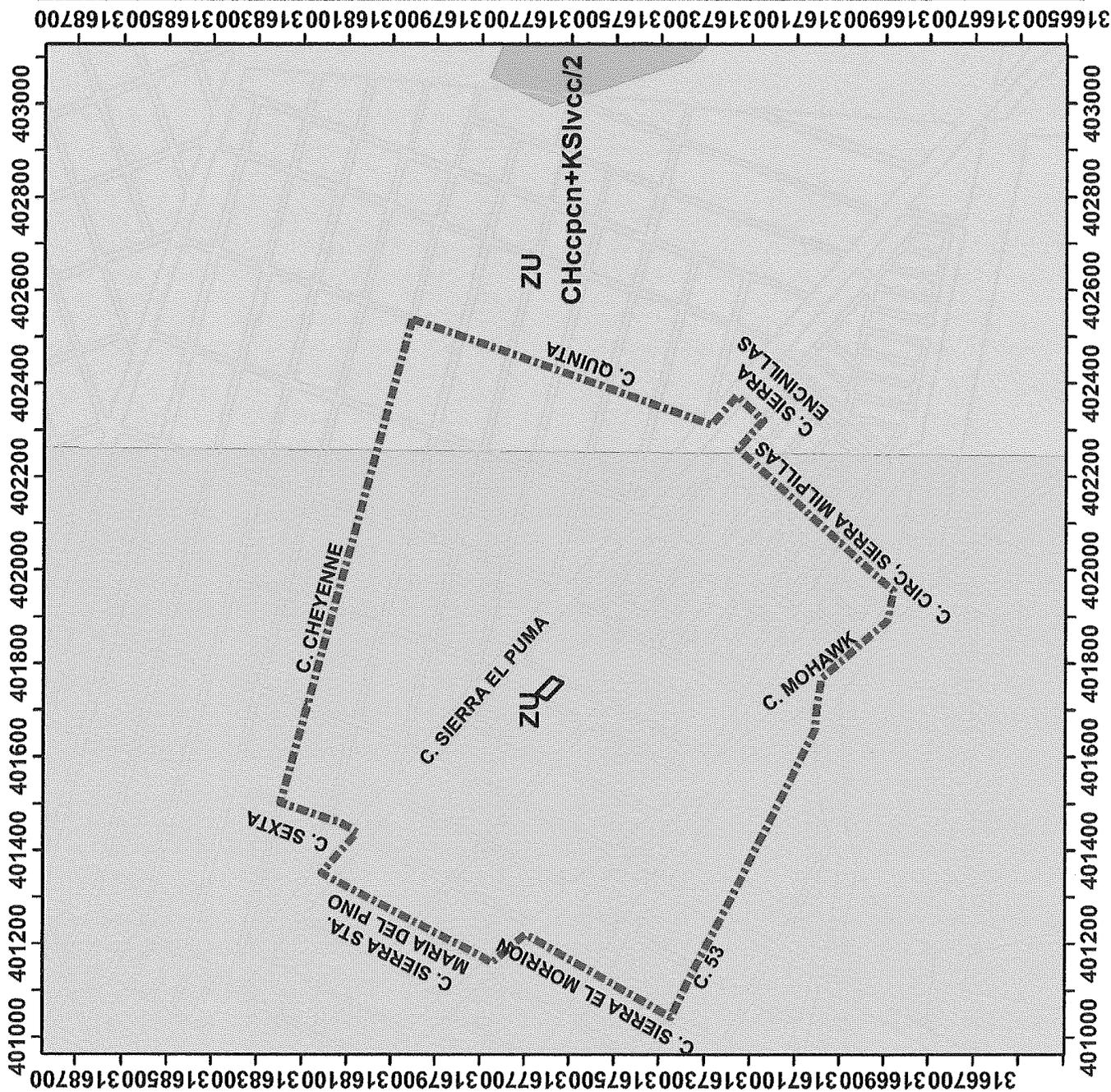
- Area de Aplicacion
- Area de Estudio

Edafologia  
CLAVE\_WRB

ZU



Sistema de Coordenadas: WGS1984  
Datum: WGS 1984  
Proyeccion: UTM  
Fuente: PDU 2040 IMPLAN, INEGI  
Escala: 1:12000









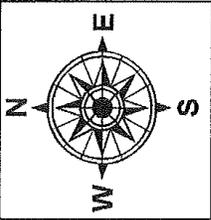




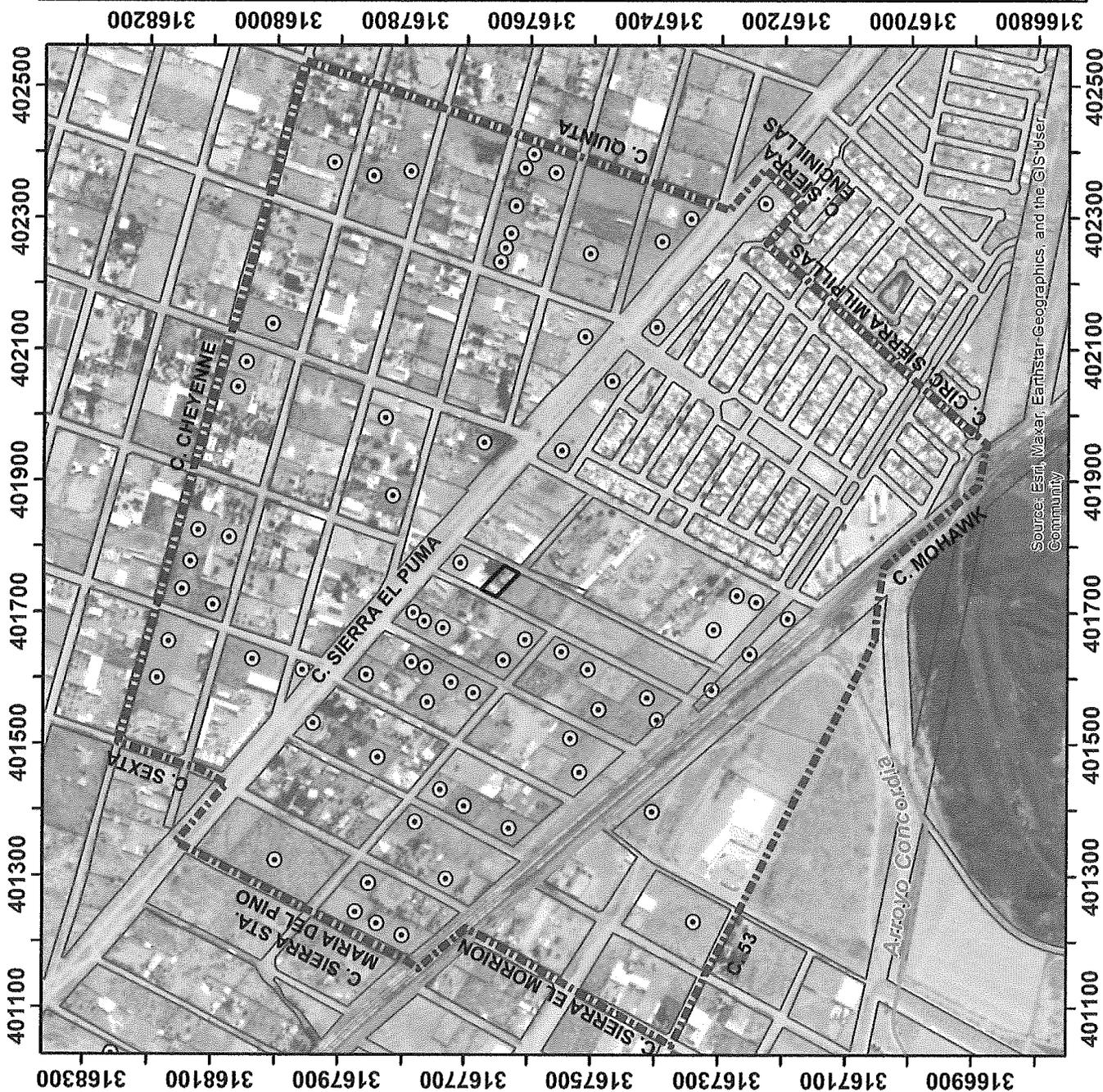
**PLANO 16. LOTES BALDIOS**  
DIAGNOSTICO

**SIMBOLOGIA**

- Area de Aplicacion
- Area de Estudio
- Rios y Arroyos Principales
- Manzanas\_2016
- Lote Baldio



Sistema de Coordenadas: WGS1984  
Datum: WGS 1984  
Proyeccion: UTM  
Fuente: PDU 2040 IMPLAN, INEGI  
Escala: 1:8500









**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**