

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 13 de julio de 2024.

**No. 56**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 072/2024**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**PARCELA 47 LABOR DE TERRAZAS**

**966-007-028**

**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 072/2024**

**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 diez de enero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028"**, en el predio identificado como Parcela 47, de la zona 2, Polígono 1/3, ubicada en el Ejido Labor de Terrazas, con una superficie de **60,538.261** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 y Mixto Intenso 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 once días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro.

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

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

**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 01/2024**

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 10 de enero del año 2024, dentro del punto número nueve 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 Joceline Vega Vargas, 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. Arq. Rodrigo Leal Jardón, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Fraccionadora Impulsa, S.A. de C.V, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028", en el predio identificado como Parcela 47, de la zona 2, Polígono 1/3, ubicada en el Ejido Labor de Terrazas, con una superficie de 60,538.261 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 y Mixto Intenso 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, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el Arq. Rodrigo Leal Jardón, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Fraccionadora Impulsa, S.A. de C.V., propietaria del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 47, de la zona 2, Polígono 1/3, ubicada en el Ejido Labor de Terrazas, con una superficie de 60,538.261 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 y Mixto Intenso 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.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los doce días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón**



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"PARCELA 47 LABOR DE TERRAZAS 966-007-028"

## H: AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

### PRESENTE. -

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **Arq. Rodrigo Leal Jardón**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **Fraccionadora Impulsa, S.A. de C.V.**, propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 47, de la zona 2, Polígono 1/3, ubicada en el Ejido Labor de Terrazas, , con una superficie de 60,538.261 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 y Mixto Intenso** 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 14 de julio de 2023, signado por el **Arq. Rodrigo Leal Jardón**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **Fraccionadora Impulsa, S.A. de C.V.**, propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 47, de la zona 2, Polígono 1/3, ubicada en el Ejido Labor de Terrazas, con una superficie de 60,538.261 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 y Mixto Intenso** a **Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**SEGUNDO.-** Que, mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028**", 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 14 de julio de 2023, signado por el **Arq. Rodrigo Leal Jardón**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **Fraccionadora Impulsa, S.A. de C.V.**, en su carácter de propietaria del predio;

2. **Escrito** de fecha 2 de octubre de 2023, signado por el **Arq. Rodrigo Leal Jardón**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **Fraccionadora Impulsa, S.A. de C.V.**, en su carácter de propietaria del predio, con el objeto de aclarar que el cambio de uso de suelo es para Comercio y Servicios;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rodrigo Leal Jardón;
4. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 11,853** de fecha 10 de agosto de 2004, otorgada ante el Lic. Sergio Granados Pineda, Notario Público número 3 para el Distrito Judicial Morelos, actuando como asociado en el Protocolo de la Notarías Pública número 16, de la que es titular el Licenciado Saul González Herrera, comparece el señor Ingeniero Ricardo Leal Martínez, por sus propios derechos y en su carácter de Administrador único de Pavimentos de la Laguna, S.A. de C.V., con el objeto de constituir una sociedad anónima, que se denominará Fraccionadora Impulsa, S.A. de C.V., designando como administrador único de la sociedad a Ricardo Leal Martínez;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 36,936** de fecha 29 de octubre del año 2018, otorgada ante el Lic. José Antonio Chávez López, Aspirante al ejercicio del Notariado, Adscrito a la Notaría Pública número 9, del Distrito Judicial Morelos, actuando en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular el Lic. Francisco de Asís García Ramos, comparece la Contadora Pública Jessica Armida Delgado Villareal, en su carácter de Delegada Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la persona moral denominada Fraccionadora Impulsa, S.A. de C.V., con el objeto de protocolizar parcialmente un acta de asamblea general ordinaria en la cual hace constar que la persona moral mencionada le otorga un poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor del Arq. Rodrigo Leal Jardón;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 12,531** de fecha 17 de octubre de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Sergio Granados Pineda Notario Público número 3, para el Distrito Judicial Morelos, actuando como asociado en el Protocolo de la Notaría Pública número 16, de la que es titular el Licenciado Saul González Herrera, comparecen por una parte los señores Guillbaldo Pérez Olivares, en su carácter de mandatario jurídico general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio de los señores Juan Parada Alarcón, Socorro Ortiz Rodríguez de Parada, Ramón Elías Hermosillo Borunda, María de la Luz Ortega Ortega, Ernesto Burrola Minjarez, José Luis García Arballo, Evangelina Herrera Chacón, Jesús José Herrera Hermosillo y María Elisa Chacón Cadena y por otra parte Fraccionadora Impulsa, S.A. de C.V., representada en ese acto por el señor Ricardo Leal Martínez con el objeto de celebrar un contrato de compraventa sobre varias parcelas, dentro de las cuales se encuentra la parcela 47 Zona, 2 Polígono 1/3 ubicada en el Ejido Labor de Terrazas, en el Municipio de Chihuahua, con una superficie de 7-20-54.20 hectáreas, que obra debidamente inscrito bajo el

- número 98, a folios 98 del Libro 6081 de la Sección Primera, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
7. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,965** de fecha 1 de octubre de 2010, otorgada ante la fe de la Lic. María Antonieta Arzate Valles, Notaría Pública número 11, para el Distrito Judicial Morelos, comparecen por una primera parte el señor Cesar Enrique Toledo Franco, en su carácter de Secretario Interino de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Chihuahua, en representación del Estado de Chihuahua, por una segunda parte el señor Ingeniero Ricardo Leal Martínez, en su carácter de Apoderado de "Fraccionadora Impulsa, S.A. de C.V., con el objeto de celebrar un permuta, siendo uno de los inmuebles permutados una fracción de la parcela 47 Zona 2, Polígono 1/3, ubicada en el Ejido Labor de Terrazas, Municipio de Chihuahua y Estado de Chihuahua, con una superficie de 11,515.939 metros cuadrados.
  8. **Certificado de pago del Impuesto Predial Factura T1661834** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 31 de enero de 2023;
  9. **Oficio DASDDU/521/2023** de fecha 31 de julio de 2023, 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;
  10. **Oficio 398/2023** de fecha 18 de agosto de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio 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
    - Condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Vial.
  11. **Oficio DASDDU/524/2023** de fecha 31 de julio del 2023, 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;
  12. **Oficio DDHE/1191/2023** de fecha 8 de agosto del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que, si hay comités de vecinos registrados en la zona, siendo los Presidentes, Francisco de la Rocha Ordaz, Ileana María Cenicerros Díaz, Julio Cesar Codina Armendáriz y Nancy Sereth Flores Gutiérrez;
  13. **Oficio DASDDU/582/2023** de fecha 18 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Francisco de la Rocha Orda, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de Habitacional H35 y Mixto Intenso a Comercio y Servicios, lo anterior para cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta, esta será recibida en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
  14. **Oficio DASDDU/584/2023** de fecha 18 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Ileana María Cenicerros Díaz, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de

- Habitacional H35 y Mixto Intenso a Comercio y Servicios, lo anterior para cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta, esta será recibida en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
15. **Oficio DASDDU/585/2023** de fecha 18 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Julio Cesar Codina Armendáriz, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de Habitacional H35 y Mixto Intenso a Comercio y Servicios, lo anterior para cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta, esta será recibida en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
  16. **Oficio DASDDU/586/2023** de fecha 18 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Nancy Sereth Flores Gutiérrez, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de Habitacional H35 y Mixto Intenso a Comercio y Servicios, lo anterior para cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta, esta será recibida en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
  17. **Oficio DASDDU/632/2023** de fecha 24 de agosto de 2023, 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;
  18. **Oficio SJ/226/2023** de fecha 24 de agosto de 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua, y que fue retirado el día 7 de septiembre del año 2023;
  19. **Copia del Acta de la Sesión número 44 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 16 de octubre de 2023, encontrándose los Regidores Joceliné 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;
  20. **Oficio DASDDU/1194/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 21 de diciembre de 2023, en el cual se dictamina **PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Vial** el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 y Mixto Intenso a Comercio y Servicios.

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/1194/2023 de fecha 21 de diciembre 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 CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Vial** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 44 celebrada el día 16 de octubre 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 el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 47, de la zona 2, Polígono 1/3, ubicada en el Ejido Labor de Terrazas, con una superficie de 60,538.261 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 y Mixto Intenso 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 **Arq. Rodrigo Leal Jardón**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **Fraccionadora Impulsa, S.A. de C.V.**, propietaria del predio.

**SEGUNDO.** - Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 47, de la zona 2, Polígono 1/3, ubicada en el Ejido Labor de Terrazas, con una superficie de 60,538.261 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 y Mixto Intenso a Comercio y Servicios**.

**TERCERO.-** Una vez aprobado, 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.

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 10 días del mes de enero del año 2024.

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



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



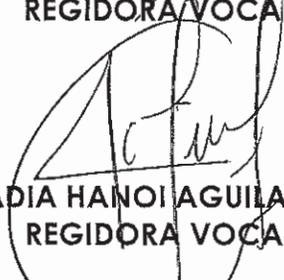
**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**



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



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



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

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL ARQ. RODRIGO LEAL JARDÓN, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA FRACCIONADORA IMPULSA, S.A. DE C.V., PROPIETARIA DEL PREDIO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PARCELA 47 LABOR DE TERRAZAS 966-007-028", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO PARCELA 47, DE LA ZONA 2, POLÍGONO 1/3, UBICADA EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS, , CON UNA SUPERFICIE DE 60,538.261 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 Y MIXTO INTENSO 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/1194/2023

Chihuahua, Chih., 21 de diciembre del 2023

**MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**  
**P R E S E N T E.**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Fraccionadora Impulsa S.A. De C.V.**, del predio identificado como Parcela 47, de la Zona 2, Polígono 1/3, Ubicada en Ejido Labor de Terrazas, con una superficie de **60,538.261m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028”** 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 **Habitacional H35 Y Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización a uso de suelo **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 lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/521/2023 de fecha 31 de julio de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028”** 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. 398/2023 de fecha 18 de agosto de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/524/2023 de fecha 31 de julio de 2023** 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/1191/2023 de fecha 8 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/584/2023, DASDDU/582/2023, DASDDU/585/2023 y DASDDU/586/2023 de fecha 18 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de los fraccionamientos Hacienda Isabelita, Hacienda Tracia II, Hacienda Camila, Hacienda Carlota, no se recibe respuesta por parte de los comités.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/632/2023 de fecha 24 de agosto de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/226/2023 de fecha 24 de agosto de 2023** 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 **"Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028"** fue presentado en la **Cuadragésima Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **16 de octubre 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 CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Vial** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 y Mixto Intenso a Comercio y Servicios** condicionado a presentar estudio de impacto urbano y ambiental.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la persona moral.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficio No. DASDDU/521/2023 de fecha 31 de julio de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 398/2023 de fecha 18 de agosto de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/524/2023 de fecha 31 de julio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/1191/2023 de fecha 8 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficios DASDDU/584/2023, DASDDU/582/2023, DASDDU/585/2023 y DASDDU/586/2023 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde informa a los comités de vecinos del estudio de planeación urbana.
11. Oficio No. DASDDU/632/2023 de fecha 24 de agosto de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
12. Oficio No. SJ/226/2023 de fecha 29 de septiembre de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Cuadragésima Cuarta Sesión Ordinaria del día 16 de octubre de 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028".

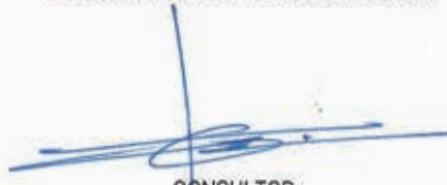
**ATENTAMENTE**  
Chihuahua  
capital de trabajo  
y resultados  
  
**DR. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA  
EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,  
CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 109 DEL REGLAMENTO  
INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

## ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

# PARCELA 47 LABOR DE TERRAZAS 966-007-028

PROMOTOR:

FRACCIONADORA IMPULSA S.A. DE C.V.



CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

MDU. ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

CLAVE DE ESTUDIO: 2023-02 CUS PARCELA 47 LABOR DE TERRAZAS  
MARZO 2023

**INDICE**

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

VI.	ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO .....	
1.	Vivienda.....	
2.	Comercio Y Servicios .....	
3.	Equipamiento .....	
4.	Industria .....	
5.	Predios Baldíos Y Reserva Territorial .....	
6.	Estructura Vial .....	
a)	Av. Teófilo Borunda (sección 108 A – 108 A').....	
b)	Av. Haciendas del Real (sección 454 – 454').....	
c)	Av. Monteverde (sección 455 – 455').....	
d)	Av. Monteverde (sección 456 – 456').....	
e)	Av. Monteverde (sección 457 – 457').....	
7.	Transporte Público .....	
8.	Infraestructura.....	
a)	Infraestructura de Agua Potable.....	
b)	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario .....	
c)	Infraestructura de Drenaje Pluvial .....	
d)	Infraestructura Eléctrica.....	
9.	Riesgos Y Vulnerabilidad .....	
a)	Geológicos .....	
b)	Hidrometeorológicos.....	
c)	Antropogénicos .....	
VII.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....	
F.	NORMATIVO .....	
I.	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN.....	
1.	Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024 .....	
2.	Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027 .....	
3.	Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024 .....	
4.	Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.....	
a)	Objetivos .....	
b)	Políticas de Desarrollo.....	
c)	Usos de Suelo .....	
II.	OBJETIVOS GENERALES .....	
III.	OBJETIVOS PARTICULARES.....	
IV.	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN.....	
1.	Normatividad Sedesol.....	
a)	Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.....	
b)	Manual de Diseño Geométrico de Vialidades .....	
2.	Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano.....	
3.	Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente .....	
4.	Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	
5.	Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.....	
a)	Gestión Ambiental .....	
b)	Política Ambiental .....	
c)	Política Ambiental .....	
d)	Ordenamiento Ecológico .....	
e)	Criterios Ecológicos .....	
f)	Impacto Ambiental .....	
6.	Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua .....	
7.	Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.....	
a)	Lineamientos PDU 2040.....	
b)	Estructura Urbana .....	
c)	Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.....	

	d)	Vialidad .....
	e)	Infraestructura .....
	f)	Usos, Reservas y Destinos .....
<b>G.</b>		<b>ESTRATEGIA URBANA.....</b>
	I.	ESTRATEGIA GENERAL .....
	II.	ESTRATEGIA PARTICULAR.....
	1.	Modelo De Desarrollo.....
	2.	Enfoque Inmobiliario.....
	3.	Formación De Núcleos De Actividad .....
	4.	Políticas De Desarrollo .....
	a)	Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación. ....
	b)	La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo. ....
	c)	La Protección Ambiental. ....
	d)	El Desarrollo Económico y la Competitividad.....
	5.	Zonificación Secundaria. ....
	6.	Infraestructura.....
	a)	Agua Potable y Drenaje Sanitario .....
	b)	Energía Eléctrica .....
	c)	Drenaje Pluvial.....
	d)	Gas Natural.....
	7.	Movilidad .....
	III.	SÍNTESIS DE LA PROPUESTA .....
<b>H.</b>		<b>INSTRUMENTAL.....</b>
	I.	CORRESPONSABILIDAD.....
	I.	BIBLIOGRAFÍA.....
	J.	CRÉDITOS .....
	K.	ANEXOS .....

## A. ANTECEDENTES

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

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

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

El predio en análisis se constituye como reserva territorial urbanizable en la zona surponiente de la ciudad. Sobre dicho sector se han venido desarrollando diferentes desarrollos habitacionales y comerciales y giros de actividad con usos diferentes al habitacional que es la tipología prevaleciente y para el caso que nos ocupa, se promueve la modificación de usos de suelo sobre un predio en breña en propiedad de Fraccionadora Impulsa S.A. de C.V., el cual cuenta con usos de suelo Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso. El cambio de uso se promueve para el desarrollo de un proyecto enfocado a fortalecer la cobertura y capacidad de la zona que tienda a consolidar, complementar y diversificar la oferta de comercio y servicios existente en la zona aprovechando su ubicación estratégica sobre un corredor en proceso de consolidación como es el caso de la Av. Teófilo Borunda.

## I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 25% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; el 98.7% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 1.3% en 393 localidades rurales. Todo lo anterior remarca la importancia de esta Ciudad y sus sectores en el ámbito regional

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

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

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

La zona surponiente de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de vivienda y actividades productivas que complementen la vocación del Subcentro Surponiente que se ha ido diversificando al desarrollo habitacional, de equipamiento de cobertura regional así como comercio y servicios. Existen importantes reservas territoriales con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos mixtos, ambientalmente integrados y económicamente diversos y productivos. La zona representa una oportunidad para incorporar atractivas opciones de mezcla de usos mediante la introducción de infraestructura de soporte y siendo respetuosos del rico ambiente natural que representa la zona de análisis.

## B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Fraccionadora Impulsa S.A. de C.V., que pretende desarrollar un proyecto que tienda a complementar y diversificar la oferta de servicios y comercio que fortalezca la presencia de vivienda en la zona a la par de consolidar al corredor urbano de Av. Teófilo Borunda ya presente con comercio concentrado y equipamiento urbano de alta convocatoria para la zona y la ciudad en general, aprovechando su ubicación estratégica sobre el corredor que representa una muy importante vía de comunicación entre las zonas surponiente, centro y oriente de la ciudad, sobre un polígono de su propiedad que se constituye como área de reserva territorial urbanizable, adecuando y puntualizando su uso y aprovechamiento del suelo que le permite en marco de planeación actual aplicable, con el propósito de integrar un proyecto urbano integralmente conceptualizado, complementario a las necesidades de consolidación y dotación de servicios para la zona y accesible al entorno comercial y habitacional que sustenta el desarrollo de la propuesta en dicha localización. Lo anterior para obtener los permisos necesarios para el desarrollo de un proyecto urbano mediante los criterios estratégicos que emanen del presente instrumento; y en congruencia con las políticas de aprovechamiento de intensificación del aprovechamiento de predios para la consolidación de una ciudad compacta, integrada, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso establecidos dentro del PDU 2040 a Comercio y Servicios de Tipo 3 que le permita albergar un proyecto comercial integrado al corredor de vialidad jerárquica de primer orden Av. Teófilo Borunda y su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, la accesibilidad de la zona y el impulso económico propio del corredor de Av. Teófilo Borunda al cual es directamente colindante.

Esta propuesta se realiza sobre una reserva territorial colindante a mancha urbana ya urbanizada pero en proceso de consolidación, con desarrollos habitacionales y comerciales en modalidad de fraccionamiento y condominio al surponiente de la Ciudad de Chihuahua, mismo que es colindante a giros similares de comercio, servicios y actividades mixtas ya habilitados y fraccionamientos habitacionales de importante presencia poblacional y con un corredor urbano de creciente consolidación en la ciudad sobre el el Av. Teófilo Borunda. Se anexa al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, su superficie y colindancias.

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

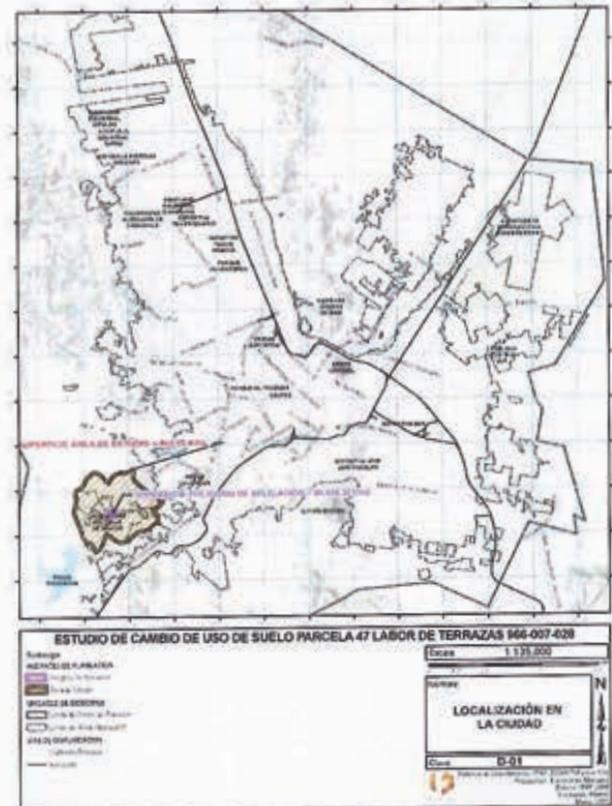


Fig. 1 Localización en la ciudad.<sup>1</sup>

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

## C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

### I. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II. ÁMBITO FEDERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Ley De Planeación<sup>3</sup>

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

Dispone en su Artículo 3º, que: "Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y

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

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

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

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

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

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

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

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

oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 40.- La Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

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

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

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

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

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

VI.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y lumínica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las

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

disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;

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

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

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

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

### III. ÁMBITO ESTATAL

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

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

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

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

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

I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se

hará por medio de carteles que se fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne.

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

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

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

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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."

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

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

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

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

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

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

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

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

### I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
  - Sectoriales
  - Regionales

- Especiales

- Institucionales

- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

### II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
- b) Los Programas Operativos Anuales.
- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
- d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

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

### I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública al Congreso del Estado, para su examen y aprobación.
3. Publicar el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública en el Periódico Oficial del Estado.
4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

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

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

entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.

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

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

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

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

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

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

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

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

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

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

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

6. Dar seguimiento a los avances de los programas derivados del Plan Estatal de Desarrollo y a los indicadores de gestión y desempeño de las dependencias y entidades de la

Administración Pública Estatal, con base en el Sistema de Evaluación del Desempeño, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

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

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

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

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

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

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

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

6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

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

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.

3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

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

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.

2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.

3. Establecer un mecanismo de modificación del Plan Estatal de Desarrollo, el cual se realizará al término del tercer año de gobierno de la Administración en curso.

5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

## II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

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

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

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

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.

3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

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

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.

2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.

3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.

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

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

Artículo 2. Todas las personas tienen derecho al disfrute de ciudades sostenibles, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este

derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de calidad para todas las personas, así como para promover entre las y los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de las demás personas, el medio ambiente, así como a las normas cívicas y de convivencia.

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

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

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

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

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

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

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.- Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a

las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Acción urbanística.- Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura para la prestación de servicios urbanos en la Entidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

XX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.

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

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

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

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

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

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

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

XLVIII. Límites de centro de población.- Superficie que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, zonas de conservación y preservación ecológica y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población vigentes. Tales límites de centro de población también pueden definirse en los fundos legales existentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

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

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

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

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

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

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

X. Celebrar convenios con la Federación, con otras Entidades Federativas y con los municipios,

para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la Entidad.

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

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

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

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

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones: (entre otros):

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

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

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

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

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

Artículo 14. Los municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el ejercicio de funciones públicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

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

I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

III. Los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial Metropolitanos, así como de Conurbaciones.

IV. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

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

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

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

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

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

I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.

II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.

III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.

IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

- I. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en la presente Ley, en congruencia con los que, en su caso, haya formulado la Federación.
- III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, coordinándose, en su caso, con las demás dependencias del Ejecutivo Estatal, según sus respectivas esferas de competencia, con los municipios de la Entidad o con la Federación.
- IX. Evaluar el impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere esta Ley.
- XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

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

- I. La formulación, conducción, evaluación, difusión e implementación de la política ambiental del municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado.
- II. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta Ley y la preservación, restauración y conservación del equilibrio ecológico en los ecosistemas y la protección al ambiente, que causen o puedan causar actividades que se realicen en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado.
- IX. Otorgamiento de las autorizaciones para el uso del suelo y de las licencias de construcción u operación, dependiendo del resultado satisfactorio de la evaluación de impacto ambiental, en el caso de proyectos de obras, acciones y servicios que se mencionan en esta Ley.

Artículo 19. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la cooperación ciudadana, en todos los niveles, para lograr que el equilibrio ecológico y protección al ambiente, sea considerado una

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

corresponsabilidad ciudadana y cada uno de los habitantes dé cabal cumplimiento a sus obligaciones y responsabilidades en esta materia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado.

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

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

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

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

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

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

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

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones

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

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;

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

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

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

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

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

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

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

Secretaría Técnica quien será nombrada por la persona titular de la Presidencia Municipal.

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

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

- a) La o el representante del Gobierno del Estado;
- b) La o el representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representantes de la Administración Municipal;
- d) Dos Regidurías;
- e) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f) La o el representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g) La o el representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- h) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i) La o el representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- j) Quienes el propio Consejo determine.

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

- I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
- IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los

empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

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

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

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

VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

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

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

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

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

#### IV. ÁMBITO MUNICIPAL

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

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

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

c) La utilización de la vía pública;

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los

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

asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

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

VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

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

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

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

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

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

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

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa

Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Entre otros).

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

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

mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

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

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

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

(Entre otras).

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

I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

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

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

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

I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;

II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**D. ALCANCES**

**I. ALCANCE GENERAL**

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización para un predio en área de reserva para el crecimiento urbano que es Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso a Comercio y Servicios de Tipo 3 de acuerdo al proceso establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a las modificaciones menores a los planes municipales de desarrollo urbano, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, que le permitan albergar un nuevo uso de suelo en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio del corredor de Av. Teófilo Borunda colindante y la actividad comercial y de servicios prevaeciente en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

**II. ALCANCE LEGAL**

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

**III. ALCANCE TERRITORIAL**

**1. Definición Del Área De Estudio**

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

Asimismo, su ubicación colindante a la mancha urbana en una zona en proceso de consolidación mediante la construcción y habilitación de diversos desarrollos habitacionales, comerciales y de

equipamiento de amplia cobertura de nueva creación; condicionan a realizar adicionalmente el análisis prospectivo de dichos usos ya consolidados o en proceso para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre el predio objeto del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea continua al norte definida por trazo de vialidades futuras Av. Tres Presas y Av. Monteverde; al oriente por línea quebrada conformada por línea quebrada conformada por trazo de vialidad futura Calle Sin Nombre y la existente Av. Teófilo Borunda; al sur con línea continua sobre la ribera sur del Río Chuvíscar y al poniente en línea quebrada sobre trazo de las vialidades Carretera a Presa Chihuahua, futura Av. Tres Presas, lindero oriente del polígono del Antiguo Autódromo y parcelas 65, 56 y 43 del Ejido Labor de Dolores; para conformar un polígono con una superficie de 908.634 Has.

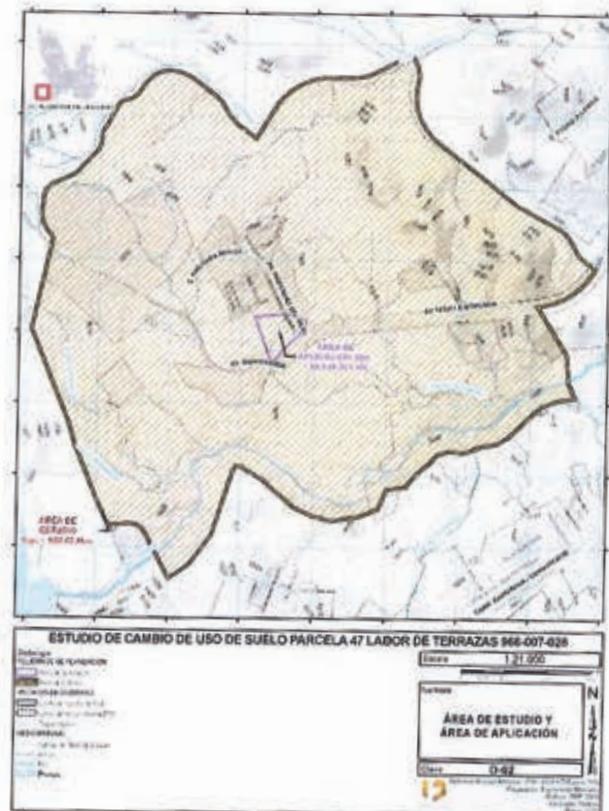


Fig. 2 Límite de Área de Estudio y Aplicación.<sup>12</sup>

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 10 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto con las zonas de nueva creación habilitadas con aprovechamientos urbanos y las áreas de reserva territorial existentes, definieron un ámbito

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

adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

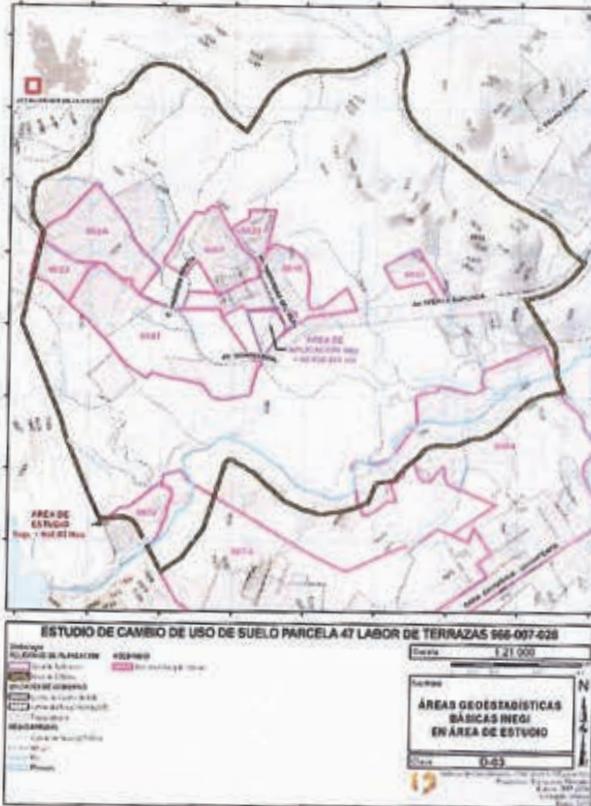


Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.<sup>13</sup>

Para los AGEB's 607A y 6084 se consideró la superficie parcial que incide en la delimitación del área funcional involucrada en la definición de criterios en base al análisis de condiciones urbanas y medioambientales que inciden al entorno del predio analizado.

**2. Definición Del Área De Aplicación**

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre un polígono de reserva territorial urbanizable ubicado en colindancia con la mancha urbana en la zona surponiente de la ciudad que cuentan con una superficie de 60,538.261 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 966-007-028 que corresponde a la Parcela 47, 22 P-1/3 del Ejido Labor de Terrazas, localizado sobre Av. Teófilo Borunda en entronque con Av. Hacienda del Real.

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

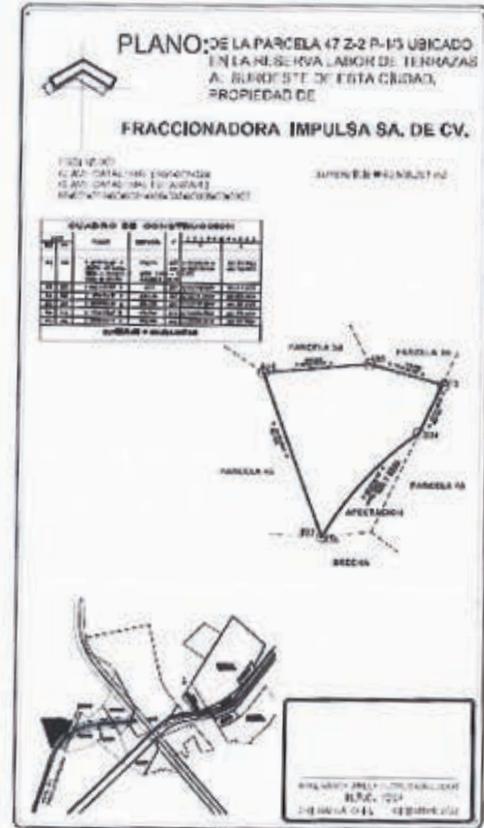


Fig. 4 Plano catastral predio 966-007-028.<sup>14</sup>

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

El polígono así conformado tiene asignados usos de suelo Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

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

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



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

Se ampara la propiedad a favor de Fraccionadora Impulsa S.A. de C.V.; lo cual consta en escritura pública Número 12,530, Volumen 498, expedida por el Lic. Sergio Granados Pineda en su carácter de Notario Público Número 3 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, asociado al protocolo con el Lic. Saúl González Herrera, Notario Público Número 16 del Distrito Judicial Morelos, quienes hacen constar una superficie total de 7-20-54.20 Hectáreas para la Parcela 47, Z2, P-1/3 del Ejido Labor de Terrazas.

A su vez, mediante escritura pública Número 10,965, Volumen 634, expedida por la Lic. María Antonieta Arzate Valles en su carácter de Notario Público Número 11 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua; se formaliza la permuta realizada por Fraccionadora Impulsa S.A. de C.V. de una fracción de la Parcela 47, Z2, P-1/3 del Ejido Labor de Terrazas, con superficie de 11,515.939 metros cuadrados, al Gobierno del Estado de Chihuahua con la finalidad de constituir la nueva vialidad Av. Teófilo Borunda para servicio de la zona.

De acuerdo a los movimientos anteriormente descritos, se conforma el polígono de 60,538.261 metros cuadrados de superficie sujeto a cambio de uso de suelo a través de la presente propuesta.

De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar la relación existente de dicho predio con la Ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada convivencia con el entorno de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional, comercial y mixto en que se ubica, a su capacidad de integración urbana a través de las vialidades jerárquicas que le inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por colindancia al corredor de movilidad definido por la Av. Teófilo Borunda que otorga accesibilidad y vinculación urbana al predio analizado.



Fig. 6 Localización del Área de Aplicación.<sup>16</sup>

#### IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

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

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

<sup>15</sup> Fuente: Fotografía Propia

<sup>16</sup> Fuente: Fotografía Propia

**E. DIAGNÓSTICO**

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

**1. Ámbito Regional**

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

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

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

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



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

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

<sup>17</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

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



Fig. 8 Movilidad Regional.<sup>18</sup>

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

**2. Ámbito Urbano**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. **Ámbito De Influencia**

El desarrollo de este proyecto se adiciona al impulso inmobiliario que presenta actualmente la zona de análisis ejerciendo una creciente influencia en cuanto a consolidación urbana y cobertura de servicios actividades económicas y equipamiento, ya que impulsa el desarrollo del sector con la creación de zonas de concentración laboral y equipamiento para los habitantes evitando el traslado a largas distancias a otros puntos. Asimismo este proyecto se integra a un entorno comercial y de servicios en proceso de consolidación urbana sobre la Av. Teófilo Borunda, diversificando e intensificando la oferta de servicios en la zona.

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

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

Se ampara la propiedad a favor de Fraccionadora Impulsa S.A. de C.V.; lo cual consta en escritura pública Número 12,530, Volumen 498, expedida por el Lic. Sergio Granados Pineda en su carácter de Notario Público Número 3 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, asociado al protocolo con el Lic. Saúl González Herrera, Notario Público Número 16 del Distrito Judicial Morelos, quienes hacen constar una superficie total de 7-20-54.20 Hectáreas para la Parcela 47, Z2, P-1/3 del Ejido Labor de Terrazas, sobre la cual fue permutada al Gobierno del Estado de Chihuahua una fracción con superficie de 11,515.939 metros cuadrados para la realización de obras viales de servicio para la zona; conformando así el polígono de 60,538.261 metros cuadrados de superficie sujeto a cambio de uso de suelo a través de la presente propuesta.

## III. **ESTRUCTURA URBANA**

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

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

La zona que nos ocupa se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir de la prolongación de la Av. Teófilo Borunda como corredor urbano de conexión hacia la zona surponiente desde su entronque con Av. de la Juventud con una consolidación aún en proceso en cuanto a la presencia de comercio y servicios que conforma al corredor, el cual adquiere una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace de carácter regional de la ciudad por su conexión hacia la zona de desarrollo surponiente con desarrollo progresivo de vivienda de interés medio y residencial y su conectividad hasta la Vialidad Sacramento al oriente y en el trayecto vinculando a la zona con importantes vialidades de carácter urbano con capacidad de enlace regional y con el centro urbano como el mayor concentrador de actividades y servicios consolidados. Dichos elementos han conformado una zona de alta concentración de viajes

por destino hacia dichos centros que funcionan en convivencia con vivienda de diversos niveles socioeconómicos con altas expectativas para la consolidación de actividad económica y social en beneficio de la ciudad.



Fig. 9 Vista de la Av. Teófilo Borunda y su entorno.<sup>19</sup>

El predio cuenta con una ubicación estratégica en cuanto a la estructura urbana de la ciudad ya que se encuentra cercano al área de influencia del Subcentro Urbano Surponiente y de los corredores de movilidad de Av. de la Juventud, Blvd. Ortiz Mena y Carretera a Cuauhtémoc, conformados y planeados como unos de los principales concentradores de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, educación y comercio para un amplio sector de la población que habita la capital del Estado.

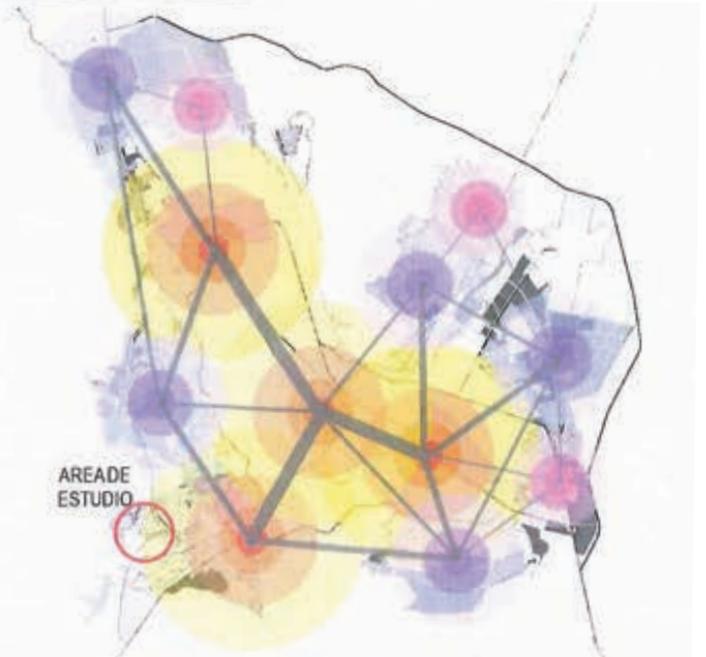


Fig. 10 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.<sup>20</sup>

Adicionalmente a la previsiones de estructura e integración urbanas que inciden a la presente propuesta respecto a su cercanía con el concentrador de actividades que define el Subcentro Surponiente, el Área de Estudio y el predio forman parte del área normativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible de los Tres Cuerpos de Agua, instrumento de planeación vigente y establecido para la definición de lineamientos estratégicos de carácter ambiental para la preservación del entorno natural de la zona de las Tres Presas Chuvíscar, Rejón y Chihuahua del cual se definen condiciones de integración urbano ambiental que permitan la conservación del medio hídrico de alimenta a los cuerpos de agua, la generación de actividades económicas que sustenten a la zona como un destino turístico de carácter regional y la estructura de movilidad que permita la adecuada relación entre los diferentes componentes del esquema urbano y ambiental previsto con el resto de la ciudad.

<sup>19</sup> Fuente: Fotografía propia.

<sup>20</sup> Fuente: PDU 2040, IMPLAN

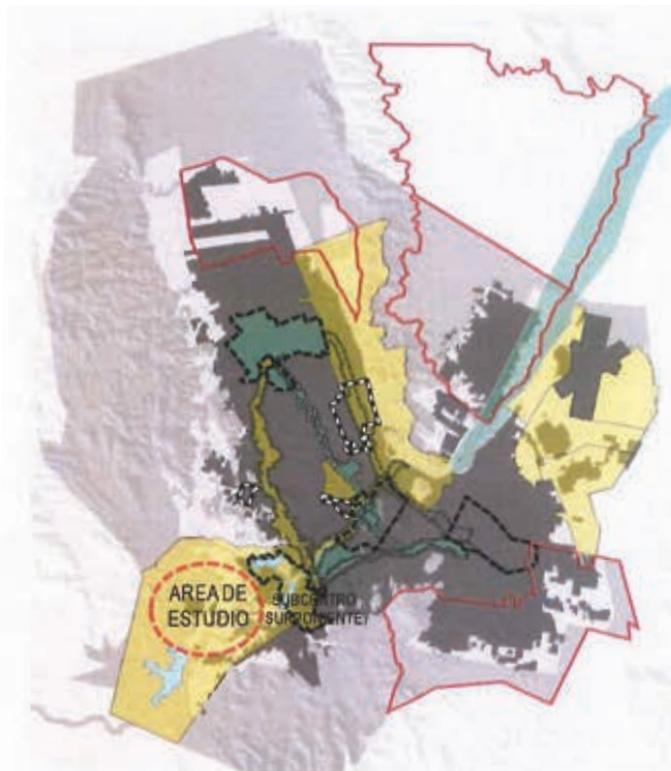


Fig. 11 Polígonos sujetos a planeación propuestos por el PDU 2040.<sup>21</sup>

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación de zonas urbanizadas y el resto de relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas de reserva de crecimiento en proceso de consolidación como es el caso de la zona surponiente de la ciudad, toma interés el factor de ocupación del suelo, el cual en las inmediaciones del área de aplicación, debido al proceso progresivo de incorporación de suelo al desarrollo urbano se han ido desarrollando grandes polígonos de propiedad en esquema de fraccionamiento y condominio de tipo habitacional tendiendo a conformar vacíos urbanos entre sectores, con tendencia al desarrollo de servicios y actividades complementarias a las zonas en que se ubican, pero en tiempos diferenciados con respecto a la vivienda en espera de habitabilidad que sustente la actividad económica lo cual es un factor vigente y de especial atención para proyectos de inversión y la adecuada administración de la ciudad. Un factor relevante para la promoción de la presente propuesta es la actual falta de giros económicos complementarios que presenta la zona respecto a su entorno y la urgente necesidad de consolidación urbana que requiere para lo cual la implementación de proyectos comerciales y de servicios como es el caso, resulta en un aspecto benéfico para la zona y la ciudad en lo general.

### 1. Zonificación Primaria

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

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida tanto como Zona U (urbanizable y construible), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes; Zona R (reserva urbanizable) donde existen grandes polígonos en breña con alto potencial para su utilización en actividades productivas y dotación de vivienda, que deriven de un correcto análisis de impactos ambientales y sociales para consolidar el ambiente urbano en lo constructivo, lo económico, lo ambiental y lo social, fomentando proyectos de inversión relevantes en cuanto a la dotación de infraestructura de cabeza; así como Zona E que corresponde a Área Natural de Valor Ambiental que contempla aquellas que cuentan con elementos de valor medio ambiental, las cuales serán sujetas de un proceso para declaratoria como áreas naturales protegidas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, las cuales no son urbanizables ni construibles y se encuentra fuera de los límites de la zona U y de la zona R. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estatal y la normativa municipal.

<sup>21</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

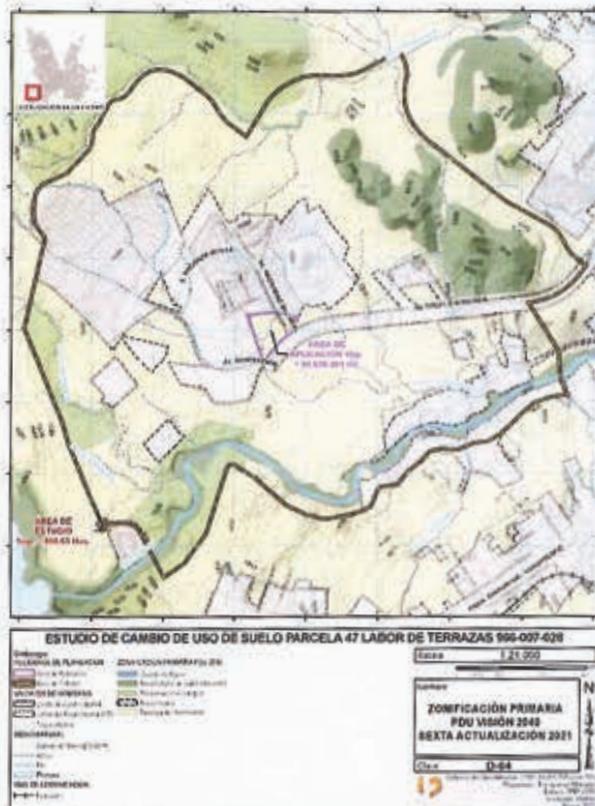


Fig. 12 Zonificación Primaria.<sup>22</sup>

## 2. Zonas Homogéneas

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

Los usos principales identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional en densidades medias y altas de 26 a 35 (H35) en fraccionamientos habitacionales, Monte Verde I etapas I a VI, Villa Santa Lucía y Tracia Residencial; así como alta densidad de 36 a 45 (H45) en los desarrollos Monteverde II etapas I a III, Hacienda Sofía, Hacienda Loreto, Hacienda Victoria y Seratta 36 etapas I a III; desarrollos habitacionales en modalidad ZEDEC en fraccionamientos Bosque Boreal en varias etapas, Condominio Habitacional Ámbar y Residencial Vancouver; Mixto Intenso sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda así como de comercio y servicios en zonas interiores con presencia habitacional con giros concentrados sobre vialidades colectoras; equipamiento urbano sobre equipamientos diseminados al interior del Área de Estudio y en grandes concentraciones ocupadas actualmente por equipamiento educativo de alto nivel cómo es el Campus de la Universidad del Valle de México los usos no urbanizables en

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

modalidad Área Natural de Valor Ambiental se localizan en áreas cerriles localizadas al oriente y en el cauce del Río Chuvíscar que señala el límite sur del polígono de estudio.

Se hace notar que la presencia de tipología habitacional se da mayormente en tipología de cerradas habitacionales, lo cual define una alta dependencia de accesibilidad y vinculación de los desarrollos conformados hacia las vialidades jerárquicas consolidadas. Dicha geometría promueve continuidades muy prolongadas en la red vial la cual presenta un grado bajo de consolidación en lo que a usos de corredor urbano se refiere y existe una alta dependencia funcional hacia la concentración de tránsito vehicular sobre la Av. Teófilo Borunda a la cual entroncan varias vialidades colectoras de servicio directo a los desarrollos habitacionales como es el caso de Av. Hacienda del Real, y Av. Monteverde. Las tipologías de vivienda existentes son de carácter medio y residencial.

Es importante hacer mención que dentro del Área de Estudio se cuenta con escasa cobertura de comercio y servicios complementarios de acuerdo a las actuales condiciones de habitabilidad y que el corredor urbano de Av. Teófilo Borunda en el tramo que corresponde al área de interés presenta una nula consolidación, por lo que la presencia de elementos de concentración de empleo y actividad se convierte en una necesidad primordial en la zona sobre todo sobre dicho corredor, conformándose así zonas homogéneas caracterizadas por un adecuado control en cuanto a su integración con los sectores habitacionales colindantes mediante la limitación en número de entronques hacia las vialidades de carácter urbano y colectoras que al paso tenderán a diversificar y enriquecer su oferta de actividad económica en su entorno inmediato.



Fig. 13 Tienda de conveniencia y plaza comercial de tipo barrial sobre vialidad colectora.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Fuente: Fotografía propia.

### 3. Zonificación Secundaria

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

Los usos de suelo actuales sobre el predio en el que se pretende la modificación son Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso, el cual se ubica en zona de reserva territorial colindante al área urbana, próximo a desarrollos de tipo habitacional con una fuerte necesidad de ser complementados mediante la introducción de mayor consolidación de nuevas opciones de comercio y servicios que detonen nuevas actividades productivas, aprovechando las óptimas condiciones de movilidad que prevalecen en la zona, así como las condiciones del medio prevaleciente considerando su adecuada convivencia e impacto con su entorno.

A continuación se ilustra la proporción de superficie por uso de suelo al interior del predio de interés de acuerdo a la regulación aplicable del PDU 2040:

Uso de suelo	Superficie (m2)	%
Habitacional Densidad H35	44,550.64	73.59%
Mixto Intenso	10,291.72	17.00%
Vialidad (Av. Hacienda del Real)	5,695.89	9.41%
<b>Total:</b>	<b>60,538.26</b>	<b>100.00%</b>

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo reflejan una fuerte dinámica inmobiliaria en usos mayormente no habitacionales que requieren diversificarse para aumentar los niveles de cobertura de servicios hacia la vivienda y para aprovechar la condición de corredor estratégico de conexión urbana y regional como es el caso de la Av. Teófilo Borunda, así como para diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando incrementar el acceso a servicios y empleo hacia los habitantes del sector mediante la consolidación de los corredores urbanos y concentradores económicos que complementen la oferta productiva, eficientando las condiciones de movilidad y de integración urbana que la zona.

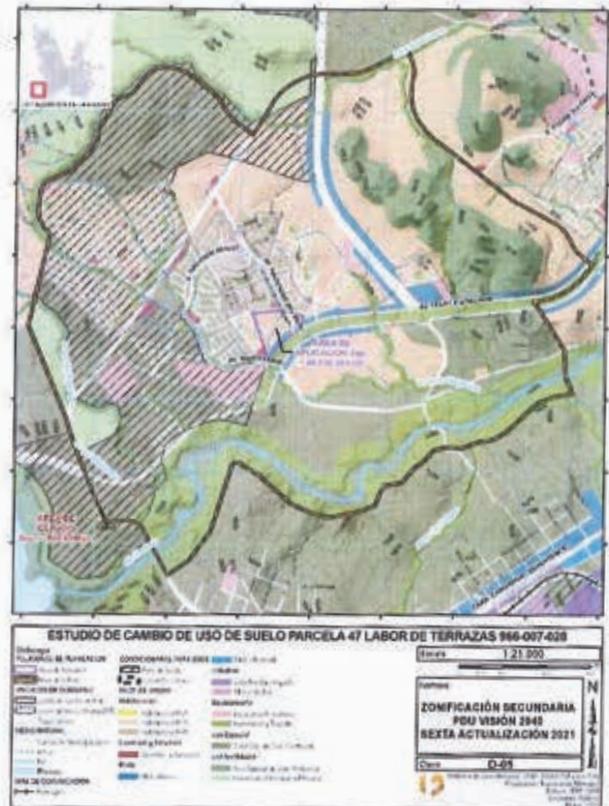


Fig. 14 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.<sup>24</sup>

La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición tanto urbana como de reserva territorial susceptible a desarrollo, así como las zonas de valor ambiental no susceptibles a desarrollarse:

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

USOS DE SUELO	ÁREA URBANA		RESERVA TERRITORIAL		TOTAL	
	Superficie	%	Superficie	%	Superficie	%
Habitacional Densidad H35	47,3505	16.77%	157,5221	25.15%	204,8726	22.56%
Habitacional Densidad H45	30,8548	10.86%	0,1802	0.03%	30,8350	3.39%
Mixto Intenso	0,0212	0.01%	24,3021	3.88%	24,3232	2.68%
Zona Especial Desarrollo Controlado	22,7735	8.07%	198,6933	31.73%	221,4668	24.37%
Comercio y Servicios	3,9107	1.39%	0,2778	0.04%	4,1884	0.46%
Equipamiento Urbano	23,4815	8.32%	1,0784	0.17%	24,5599	2.70%
Recreación y Deportes	72,3451	25.62%	94,3442	15.06%	166,6894	18.35%
Preservación Ecológica Primaria	0,0000	0.00%	18,6520	2.98%	18,6520	2.05%
Área Natural de Valor Ambiental	0,0370	0.01%	96,3113	15.38%	96,3483	10.60%
Validades y servidumbres	81,7822	28.96%	34,9158	5.58%	116,6980	12.84%
<b>TOTAL:</b>	<b>282,3566</b>	<b>100.00%</b>	<b>626,2771</b>	<b>100.00%</b>	<b>908,6337</b>	<b>100.00%</b>
<b>PROPORCIÓN URBANO / RESERVA TERRITORIAL:</b>	<b>31.07%</b>		<b>68.93%</b>		<b>100.00%</b>	

Nota: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

Fig. 15 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.<sup>25</sup>

La proporción entre usos urbanos y de reserva resulta relevante en cuanto a determinar el grado de consolidación actual de la zona el cual es bajo considerando que un 68.9% del Área de Estudio es

<sup>24</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>25</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

urbana con importante presencia de vacíos urbanos, por lo que resulta estratégico el aprovechar de manera eficiente dichos vacíos y favorecer una mayor consolidación en predios subutilizados existentes ya que la mayor proporción del área no considerada urbana corresponde a áreas ambientales no urbanizables.

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable actualmente con aprovechamientos Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso, y que adicionalmente, existe un derecho de vía establecido para vialidad consolidada Av. Hacienda del Real que cruza al predio y que su superficie representa una mínima proporción del total del Área de Estudio.



Fig. 16 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.<sup>26</sup>

#### 4. Organización Espacial

Desde el momento en que un grupo humano erige un determinado lugar y se establece en él, se inicia un proceso de interacción mutua mediante el cual lo que se podría denominar el hábitat natural empieza a transformarse por la acción del grupo que trata de adaptarlo a sus necesidades. Al mismo tiempo se va adaptando y organizando de acuerdo con las condiciones del medio natural. De este modo, los asentamientos humanos vienen a ser un tipo especial de hábitat transformado por la acción del hombre y desempeñan

funciones específicas dentro del sistema social, económico, político y cultural. Se va gestando así un sistema de organización espacial resultante del proceso histórico de desarrollo del sistema social, en su interrelación con el hábitat natural. En consecuencia, cada forma espacial es el producto de una estructura social específica en su interacción dinámica con un determinado medio ambiente.

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

En el área de estudio el corredor urbano constituido por la Av. Teófilo Borunda se ha consolidado como vía de accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro y suroriente de la ciudad, además que su conectividad con Av. de la Juventud le otorga accesibilidad y vinculación hacia otros sectores urbanos por medio de otras vialidades jerárquicas como es El Blvd. Ortiz Mena y Av. Politécnico Nacional por mencionar las más cercanas; situación que es identificada por el comercio local y distrital, servicios diversos y equipamiento urbano que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades en forma gradual en el entorno al Área de Estudio. La Av. de la Juventud forma parte del anillo de movilidad intraurbana de la ciudad, en el que se ubican importantes reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas.

En el área de estudio se ubican equipamientos urbanos de cobertura regional con alta convocatoria como son la Universidad del Valle de México y la Universidad Politécnica campus sur, comercio y servicios sobre la propia Av. Teófilo Borunda, así como algunos complejos comerciales de gran relevancia como es el caso de la tienda de autoservicio Al Súper cercana al predio de interés, sobre el corredor de dicha vialidad.

La zona en estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, así como de comerciales servicios tanto urbanos como a nivel local, consolidada por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar envuelta y delimitada por vialidades jerárquicas tanto existentes como planeadas, desarrollo consolidado y reservas territoriales con amplia perspectiva de desarrollo.

#### 5. Núcleos De Actividad

Los principales núcleos de actividad de la zona son los corredores de carácter comercial y de servicios de Av. Teófilo Borunda, Av. de la Juventud y el centro urbano cercano, sobre los que se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona, con una muy baja concentración de comercio y servicios de cobertura zonal de acuerdo a las actuales condiciones de habitabilidad pero con tendencia a una mayor consolidación.

<sup>26</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Por la naturaleza exclusivamente habitacional en la zona, se presenta una muy escasa consolidación adicional de Unidades Económicas al interior de las zonas habitacionales sobre predios dispuestos exclusivamente para comercio que convive con los usos habitacionales prevaletientes debido a su ubicación sobre vialidades colectoras.



Fig. 17 Tipología de desarrollo de la zona y vacíos urbanos.<sup>27</sup>

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en su zona de influencia inmediata, se cuenta con 24 unidades económicas, las de mayor envergadura se ubican sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda o integradas a este por su localización cercana. A continuación se describen las 3 U.E. en la zona con rango de empleo superior a 30 empleados las cuales son las más destacadas en dicho rubro, mayormente vinculadas a servicios y equipamiento de carácter urbano y regional:

NOMBRE	ACTIVIDAD
LAGO DI COMO	Organizadores de convenciones y ferias comerciales e industriales
AMERICAN SCHOOL CHIHUAHUA S.C.	Escuelas del sector privado que combinan diversos niveles de educación
UVM EDUCACION S.C.	Escuelas de educación superior del sector privado

Fig. 18 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 30 personas.<sup>28</sup>

Asimismo, se observa una escasa presencia de comercio local al menudeo con fuerte necesidad de mayor consolidación al interior del área, que tenga capacidad de complementar la escasa presencia económica de macroempresas con altos rangos de empleo por U.E. Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anteriormente expuesto al ubicar a 16 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 4 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 1 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 1 U.E. de 31 a 50 personas, 1 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas y 1 con más de 100 personas ocupadas, éstos últimos rangos que corresponden a

las empresas anteriormente mencionadas y ratifica la necesidad de consolidar mayor diversidad y oferta de actividades productivas aprovechando estratégicamente los vacíos urbanos existentes así como la reserva territorial no desarrollada.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 83% del total de U.E. las cuales obedecen mayormente a patrones de localización concentrados en áreas comerciales que ascienden a la demanda vecinal en modalidad de plaza comercial con ubicación próxima a las zonas habitacionales sobre corredores mayormente de carácter y cobertura barrial. La presencia económica es escasa tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de apenas 0.08 U.E. por Hectárea sobre las 282.357 Has de superficie de área urbana consolidada al interior, la cual es extremadamente inferior al promedio con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad, por lo que considerando la existencia limitada de área de reserva territorial urbanizable disponible sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda y predios baldíos existentes con uso comercial, se plantea como estratégico el óptimo aprovechamiento de dicha reserva mediante la implementación de proyectos integrales que tiendan a conformar nuevos proyectos comerciales y de servicios que complementen las actuales necesidades de la población habitante de acuerdo a la perspectiva futura para incrementos moderados de mayor potencial económico en la zona de acuerdo a los usos de suelo asignados en el área. Asimismo, la oferta de empleo generada por las U.E. existentes es muy baja considerando la cantidad y jerarquía de empresas instaladas en la zona.

Tales condiciones justifican el cambio de uso de suelo considerando el aumento en cuanto a índices de consolidación comercial y de servicios en la zona mediante el reforzamiento de actividades existentes en esquema de mayor aprovechamiento urbano que tienda a incrementar la presencia de giros económicos en una zona con una oferta limitada de empleo con escasa perspectiva de crecimiento futuro en cuanto a actividad productiva en el sector.

## 6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos comerciales y de servicios conformado por la Av. Teófilo Borunda es el principal elemento de actividad de la zona y al cual tiene colindancia directa el predio analizado, dicho corredor se encuentra en proceso de consolidación.

Otros corredores importantes pero en una escala mucho menor son los conformados por la Av. Hacienda del Real y Av. Monteverde que confluyen hacia la Av. Teófilo Borunda y se conforman como vialidades colectoras de la zona los cuales representan una intensa vinculación funcional entre los desarrollos habitacionales consolidados y la vialidad de carácter urbano por lo que atienden y sirven a la convocatoria de usuarios de las zonas habitacionales inmediatas y sobre los cuales se han conformado U.E. de jerarquía

<sup>27</sup> Fuente: Fotografía propia.

<sup>28</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2022 INEGI

barrial sin fomentar accesibilidad hacia las zonas habitacionales con las cuales colindan.

#### IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

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

##### 1. Análisis Demográfico

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

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

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de tiempo de consolidación por lo que los rangos de densidad tienden a ser uniformes en cuanto a concentración de población y dependen del tiempo de consolidación de los desarrollos. Con respecto a los fraccionamientos habitacionales existentes y considerando los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, editado por INEGI en dicho año, las más altas densidades poblacionales superiores a los 120 hab/Ha se ubicaban en general en fraccionamientos Hacienda Camila, Hacienda Carlota, Hacienda Isabella, Monteverde etapas I y II, Hacienda Sofía, Hacienda Loreto, Hacienda Victoria, Residencial Vancouver y Villa Santa Lucía; los cuales ocupan la zona central y norponiente del Área de Estudio vinculados funcionalmente a la Av. Teófilo Borunda. El rango promedio de densidad por manzana de uso habitacional en la zona es de 107 hab/Ha, muy superior al promedio urbano lo cual es debido a la tipología de fraccionamientos habitacionales de interés medio habilitados en la zona.

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

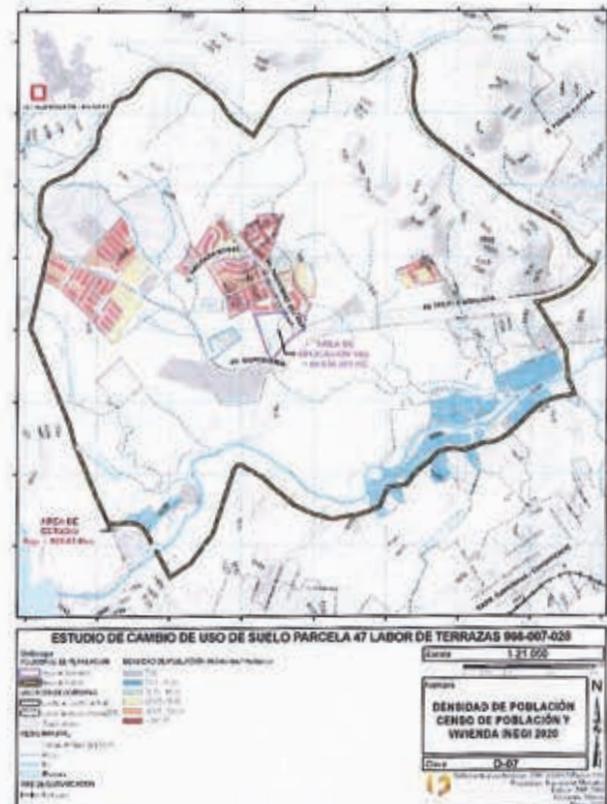


Fig. 19 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.<sup>29</sup>

El área de estudio comprende un total de 27 polígonos de colonias y fraccionamientos, de los cuales 26 son habitacionales o mixtos y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 7,859 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 27.8 hab/Ha de acuerdo a superficie del área urbana equivalente a 282.357 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan altas densidades en sectores conformados por vivienda unifamiliar en fraccionamiento cerrado la cual es la tipología prevaleciente. Sin embargo, existen zonas habitadas al sur del área analizada conformadas por vivienda popular de origen irregular como son las colonias Campestre las Alamedas y Labor de Terrazas (Portillo) las cuales no sobrepasan los 30 hab/Ha en cuanto a rango de densidad poblacional.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos de mediana edad con una alta base infantil lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de reciente habitabilidad de nivel socioeconómico medio en proceso de consolidación. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias

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

tendientes a la conformación de giros de empleo y actividad que tiendan a integrarse al muy alto potencial económico presente en la zona, consolidar actividades productivas y a proveer de empleo y actividades a una creciente población habitante demandante de satisfactores económicos en el área analizada. De los 10,690 habitantes en el área, un 48.8% son hombres y un 51.2% mujeres.

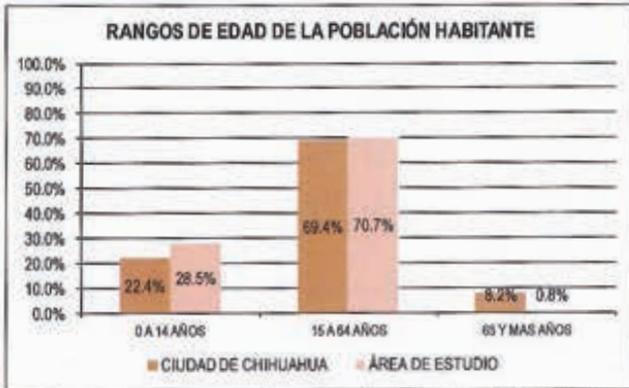


Fig. 20 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.<sup>30</sup>

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es alto y representa 13.1 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 91.0% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación lo cual es superior respecto al promedio urbano y ubica a la zona en un promedio alto de derechohabencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

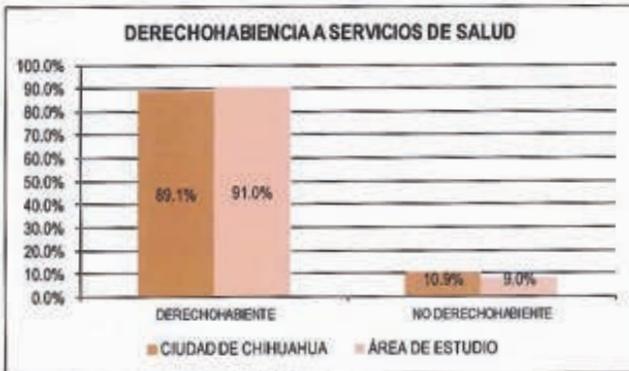


Fig. 21 Condición de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.<sup>31</sup>

En cuanto a condición de derechohabencia de la población, la zona presenta marcadas diferencias respecto al promedio urbano, lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente alto, al presentar una mayoría de la cobertura total hacia el IMSS con un 52.5% lo cual resulta significativamente mas bajo respecto al

<sup>30</sup> Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

<sup>31</sup> Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

promedio urbano hacia dicha instancia, en contraste hacia los servicios privados u otra instancia que significan un 27.0% consolidado de cobertura poblacional lo cual señala una relevante proporción de derechohabencia a servicios privados. El servicio prestado por otras instituciones se refiere mayormente al ISSSTE con un 12.3% de cobertura poblacional lo cual es indicativo de una alta dependencia a los servicios asistenciales de carácter federal, mientras que el resto de las instancias tienen un grado muy bajo de cobertura. Dicha condición es indicativa de una población habitante relativamente joven, empleada y con poder adquisitivo que tiende a estar cubierta por servicios públicos de salud.



Fig. 22 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.<sup>32</sup>

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 28.2% son de jefatura femenina lo cual es inferior respecto al promedio de la ciudad en general e indicativo de la necesidad de reforzar estrategias que tiendan a favorecer el empleo y el acceso a oportunidades para las mujeres considerando que se trata mayormente de madres jóvenes incorporadas a la dinámica económica de la ciudad.

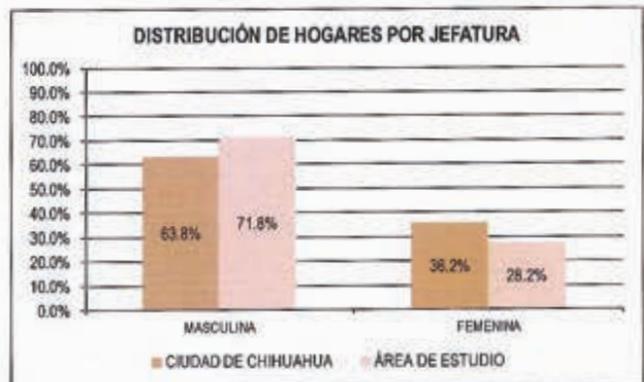


Fig. 23 Distribución de hogares por jefatura.<sup>33</sup>

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

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

## 2. Análisis Económico

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

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta que la densidad de unidades económicas en el sector no es representativa pero se ubica sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda que integra a elementos concentradores de actividad y otros corredores urbanos consolidados, asimismo el predio de análisis se encuentran vinculado a sectores de alta concentración en la zona poniente al Área de Estudio sobre el corredor de Av. de la Juventud, pero relativamente lejano al mayor núcleo concentrador de actividad económica en la ciudad como es el Centro Urbano.

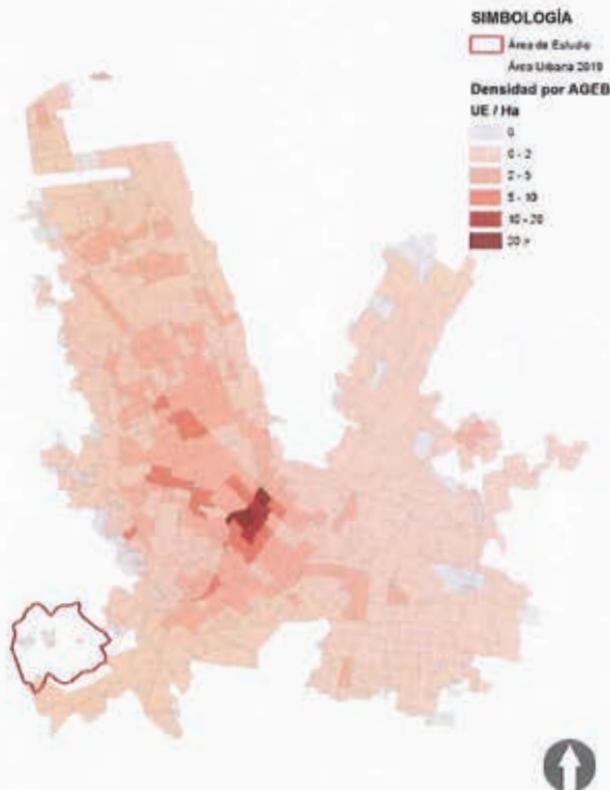


Fig. 24 Densidad de Unidades Económicas.<sup>34</sup>

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 34,691 unidades detectadas al año 2019. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte.

<sup>34</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENU 4T 2019 INEGI

La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa que la presencia de empleo en el sector es también limitada acorde con la cantidad de U.E. en funciones ya que la oferta se refiere mayormente a microempresas mayormente vinculadas al comercio que fomentan una baja proporción de personal ocupado por U.E. lo cual define condiciones favorables para la intensificación del capital económico mediante la incorporación de nuevas tipologías de comercio y servicios que signifiquen consolidación hacia dicha actividad. Se hace notar que el corredor de Av. de la Juventud representa una alta concentración de empleo en tramos específicos cercanos al Área de Estudio.

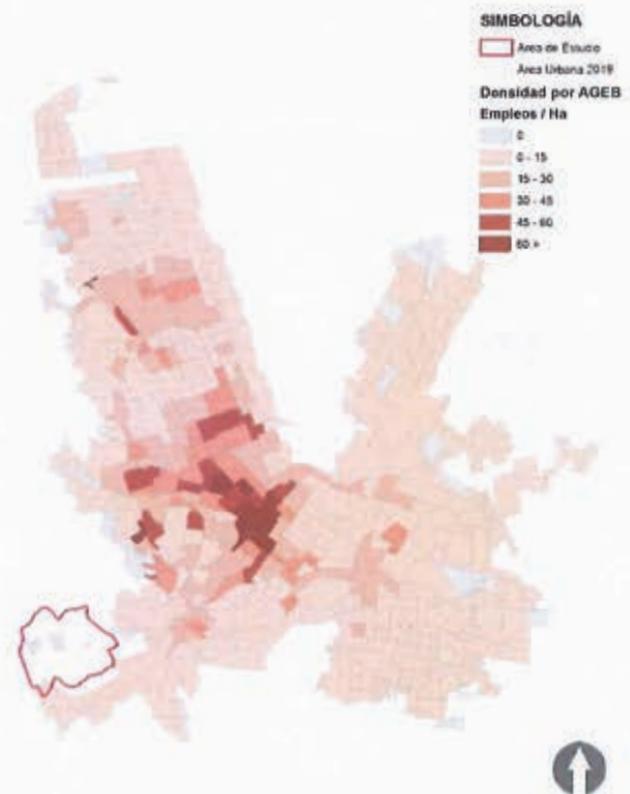


Fig. 25 Promedio de personal ocupado por AGEB.<sup>35</sup>

Del total de la población dentro del área de estudio, un 71.1% cuenta con 15 años o más de los cuales un muy alto 81.5% se refiere a población económicamente activa con una participación ligeramente superior al promedio urbano del 98.9% respecto a la PEA dentro del área de estudio que se encuentra ocupada en alguna actividad, lo cual representa índices característicos de sectores urbanos conformados por familias de mediana edad productiva y escasa presencia de adultos mayores de nivel socioeconómico medio y alto lo que define el alto nivel de ocupación de la PEA. Dicha condición igualmente representa un potencial importante para la diversificación

<sup>35</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENU 4T 2019 INEGI

de la oferta de actividades productivas en la zona atendiendo a la necesidad de fomentar y diversificar opciones de empleo que demanda la población.

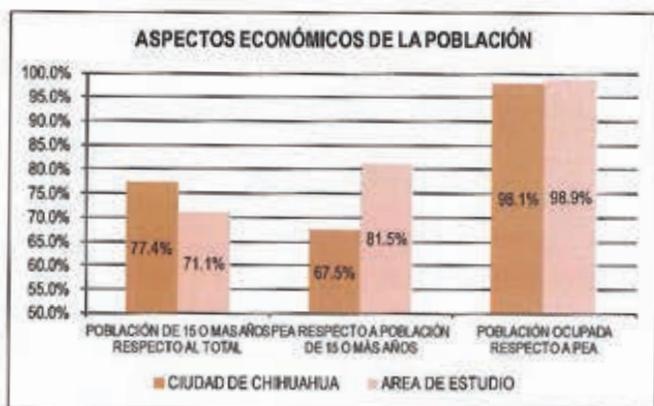


Fig. 26 Rasgos económicos de la población habitante.<sup>26</sup>

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

Existen en la zona 2,754 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos en rangos superiores en lo general al promedio urbano. Se resaltan aspectos tales como disponibilidad de automóvil, computadora e internet cuyos porcentajes de disponibilidad en el sector son superiores en la proporción más baja a un 22.0% con respecto a la disponibilidad promedio en viviendas de la ciudad y que únicamente en los rubros de motocicleta, bicicleta y teléfono fijo, la población habitante de la zona se encuentra en rango de disponibilidad inferiores al promedio urbano en una muy escasa proporción.



Fig. 27 Disponibilidad de bienes en viviendas.<sup>27</sup>

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas medias y altas en lo general con respecto a la población habitante de la zona considerando la presencia de sectores de corto tiempo de habitabilidad que por falta de consolidación urbana, cuentan con baja capacidad de acceso a bienes, servicios y equipamiento que requieren ser urgentemente atendidas en el sector y definen factibilidad para realizar el cambio de uso de suelo incrementando así la disponibilidad de actividades productivas y empleo necesarios en el sector, incorporándolo así a la dinámica social y productiva presente que se aprecia muy positiva en sectores cercanos al Área de Estudio.

### 3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación, tipo de uso y enfoque socioeconómico de los sectores analizados, y resultan en un rango medio en lo general en comparación con otros sectores urbanos. De acuerdo a valor catastral del suelo al presente año, la zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$200 a \$4,600 por metro cuadrado. Los más altos valores que oscilan entre \$3,840 y \$4,600 por metro cuadrado se concentran en plazas comerciales que otorgan servicio a la zona como son Plaza Coral, Plaza Monteverde y Plaza Hacienda del Real, equipamiento urbano de alta convocatoria instalado como es el caso de la UVM, así como en corredores urbanos de Av. Hacienda del Real, Av. Monteverde y Av. Teófilo Borunda siendo todo los corredores mencionados uniformes en cuanto a valor de \$3,840 por metro cuadrado; mientras que los valores intermedios corresponden a los sectores habitacionales de vivienda media y residencial consolidados denominados Azur, Alleza Boreal, Altaria, Ática, Bosque Boreal etapas I a III, Hacienda Camila, Hacienda Carlota, Hacienda Isabella, Hacienda Loreto, Hacienda Regina, Hacienda Sofía, Hacienda Victoria, Índigo, Magenta, Monteverde etapas I y II, Nobelaro, etapas I y II, Seratta 36 etapas I a III, Tracia etapas I y II, Residencial Vancouver, Villa Santa Lucía y condominio Ámbar, con valores uniformes de \$3,200 por metro cuadrado, así como en el último tramo consolidado de Av. Teófilo Borunda entre entronque con Blvd. Luis H. Álvarez y la UVM con valor de 2,200 por metro cuadrado.

Se presentan valores bajos del suelo que van de los \$200 en Fracc. Campestre Las Alamedas y de \$530 a \$980 en áreas de reserva y parcelas del Ejido Labor de Terrazas.

De acuerdo a la localización específica del predio analizado en entronque de la vialidad jerárquica Av. Hacienda del Real con el corredor urbano de Av. Teófilo Borunda su valor del suelo específico es de \$3,840 por metro cuadrado lo cual se considera un valor alto de acuerdo a los rangos de valor de la tierra analizados y le define un alto potencial para el desarrollo de un proyecto urbano de alto impacto económico y social para la zona considerando su valor, su ubicación y capacidad, mediante la implementación de un proyecto

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

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

comercial, en un esquema urbano que promueva su integración con el entorno por aspectos de diversificación y complementariedad de usos en la zona y accesible hacia la población habitante que se verá ampliamente beneficiada por la introducción de nuevas actividades económicas que respondan a las necesidades detectadas.

## V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

### 1. Clima

El área de estudio se ubica dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1kw, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual.

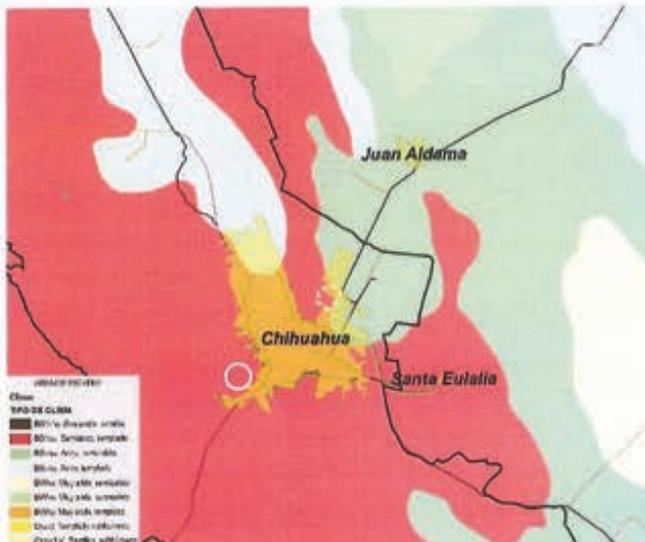


Fig. 28 Clima.<sup>36</sup>

### 2. Composición Del Suelo

Fisiográficamente, la ciudad de Chihuahua se localiza dentro de las provincias de Sierras y Llanuras del Norte y Sierra Madre Occidental, en las subprovincias Sierras y Llanuras Tarahumaras, Sierras y Llanuras de Durango.

Las rocas más antiguas que afloran en la ciudad son de edad Valanginiano - Hauteriviano, y en el periodo Paleoceno comienza un periodo de gran actividad volcánica que representa el inicio de la consolidación geológica de la zona que nos ocupa.

Durante el Paleoceno se inicia un evento volcánico andesítico con el depósito de rocas piroclásticas (TpaPc), andesíticas (TpaA) y brechas andesíticas (TpaBvA), que descansan discordantemente sobre las unidades sedimentarias cretácicas, la primera unidad se distribuye en la porción noreste de la ciudad y las dos restantes en la

parte suroeste y noroeste respectivamente. Sobre el eje del anticlinal Sierra Azul en la parte suroeste de la ciudad, aflora un cuerpo intrusivo diorítico (Tpa(?)D), de edad Paleoceno, que afecta a las formaciones Las Vigas y La Virgen.

El Eoceno está representado por unidades volcánicas depositadas discordantemente: consisten de tobas andesíticas (TeTA), que afloran ampliamente en la porción centro sur de la ciudad y andesitas (TeA), que afloran en la parte suroeste de la ciudad que corresponde al Área de Estudio específicamente y sur central.

Durante el Oligoceno ocurre un evento volcánico félsico que consolida la composición actual de la zona de análisis, depositando discordantemente una secuencia de tobas riolíticas (ToTR), con intercalaciones de ignimbritas a diferentes niveles (Tolg); de igual manera, se observan basaltos y brechas basálticas (ToB-BvB), brechas volcánicas riolíticas y tobas riolíticas (ToBvR-TR), esta unidad hacia la cima de la secuencia presenta predominio de tobas riolíticas. Finalmente toda la secuencia se encuentra afectada por cuerpos riolíticos en forma de domos (ToR).

Relacionados a un evento magmático del Oligoceno, afloran una serie de apófisis de cuerpos ígneos intrusivos generan la afloración de pórfidos riolíticos (ToPR) distribuidos en una franja de rumbo NO-SO, ajustándose a un patrón estructural y teniendo como límite las fallas Minillas y Agua Zarca. Durante el Mioceno se inicia un proceso erosivo que originó el depósito de un conglomerado polimíctico (TmCgp), que aflora discordantemente en la porción central de la ciudad.

Las rocas volcánicas generadas están afectadas por fallas geológicas normales, asociadas a la provincia de Cuencas y Sierras. Las estructuras antiguas más sobresalientes se presentan en cuatro direcciones. Con dirección E-O y buzamiento menores a 50° afloran fallas normales con componentes de desplazamiento lateral que se encuentran dislocando a las primeras, entre las más importantes están El Rejón y El Edén siendo el predio de análisis cercano a la primera mencionada. Con rumbo N-E 40° a 55° S-O, y buzamiento que varía de 45° a 60°, se observan fallas normales, entre las que destacan Presa Chihuahua y El Rincón.

Se interpretan tres eventos tectónicos, cuyos efectos definen el marco geológico de la ciudad. Al terminar la Orogenia Apalachiana durante el Permo - Triásico, el continente comienza a dividirse con la formación de "rifts" continentales, que produce un sistema de fosas y pilares tectónicos, definiendo en el área los elementos paleogeográficos conocidos como Cuenca de Chihuahua y Plataforma de Palomas - Aldama, sobre los cuales se realizó la depositación de las rocas marinas del Cretácico. El segundo evento se presenta a fines del Cretácico y principios del Paleoceno con la Orogenia Laramide que plegó la columna sedimentaria, formando en la región estructuras anticlinales con orientación NW-SE; al cesar el periodo de compresión se produce un mecanismo de extensión,

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

formando una serie de pilares y fosas tectónicas de rumbo NW-SE y de hasta 25 km de longitud; acompañadas de vulcanismo andesítico y félsico. El tercer evento geológico de importancia que afectó la zona de la ciudad, corresponde a un cambio de dirección de desplazamiento y a un aumento en la velocidad de la deriva de la placa Norteamericana, cuyo efecto quedó reflejado en un frente de deformación, emersión continental y magmatismo. Esta fase tectónica tardía, se distingue por dos características principales que son: los pliegues de radio de curvatura amplia y fallas transcurrentes profundas, que aparentemente desplazan estructuras laramídicas, sirviendo de conducto para el emplazamiento de cuerpos ígneos tanto intrusivos como extrusivos, ambos fenómenos de orientación N-S.

Se reconocieron dos áreas mineralizadas que son Sierra Azul y Cerro Coronel - Cerro Grande con mineralización metálica

Específicamente, el área mineralizada Sierra Azul, se localiza en la parte suroeste de la ciudad. La mineralización es de origen hidrotermal en forma de vetas con manifestaciones de minerales de Pb, Zn, Au y Mn. Las estructuras encajonan dentro de las calizas de la Formación Aurora (KaCz), andesitas (TpaA) y brechas volcánicas andesíticas (TpaBvA). Las estructuras tienen longitudes que van de 5 a 50 m y rumbos que varían de NE 15° a 65° SW y E-W, con inclinaciones de 60° a 78° tanto al NW como al SE y de 52° a 75° al S respectivamente.

En el área La Cantera localizada en la porción central poniente de la ciudad, se reconocieron dos manifestaciones de mineral in situ, de origen hidrotermal, la principal consiste de un cuerpo vetiforme denominado Agua Zarca, encajonado en tobas riolíticas (ToTR) de edad Oligoceno, de rumbo N 46° W e inclinaciones de 78° al SW, presenta 90 m de longitud, 3 m de espesor en promedio.

Los minerales no metálicos se localizan en la zona Sacramento y en las áreas Cerro Coronel- Cerro Grande, El Fresno, La Cantera y El Caloriento.

En el área El Fresno, ubicada en la porción suroeste de la ciudad, se presentan cuatro tajos: San Ramón, Tierra Blanca, Chuvisquilla y El Fresno, donde se explotan arcillas de grado cerámico.

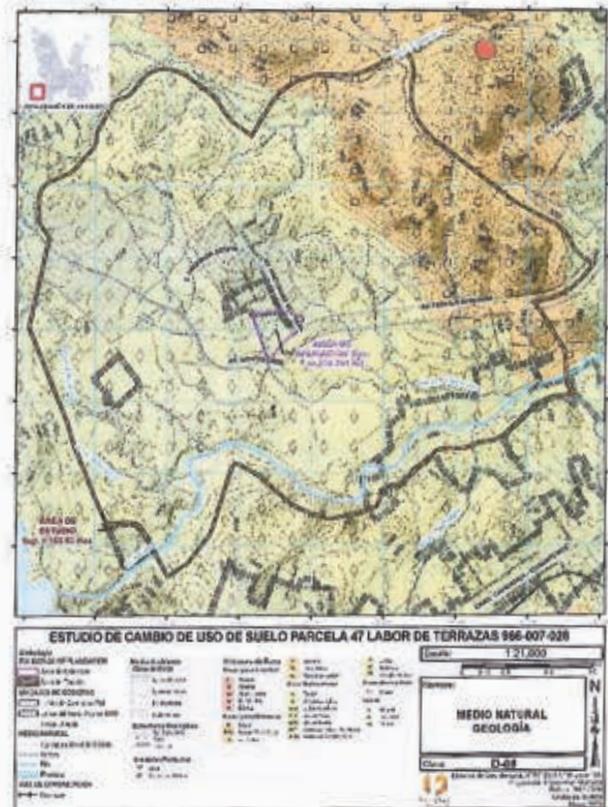


Fig. 29 Geología.<sup>39</sup>

Específicamente, sobre el predio de análisis se aprecia una conformación coincidente con la época de consolidación geológica de la zona, la cual se refiere al periodo Cenozoico Terciario tardío, caracterizado por actividad volcánica que definió el tipo de roca sedimentaria presente en Toba Andesítica en valle aluvial que corresponde al predio de análisis.

Al sur del predio y coincidente en cuanto a trayectoria con el río Chuviscar, se observa la trayectoria de una falla geológica, de tipo normal inferida dada por esfuerzo distensivo, que forma parte del sistema geológico definido por las fallas geológicas principales El Rejón y Agua Zarca.

Los tipos de suelo prevaletentes en el Área de Estudio son los siguientes los cuales se definen en cuanto a sus características de acuerdo a INEGI:

**Hh+Re/2/L** que se define como suelo Feozem Háplico (Hh) con suelo secundario Regozol Éutrico (Re) en fase física Lítica de textura media, este tipo de suelos son definidos en el catálogo como suelo con superficie de oscura a grisácea, de consistencia suave, con textura de migajón arcillo arenosos, estructura de bloques subangulares de tamaño medio, el porcentaje de poros es moderado, el pH es neutro, la

<sup>39</sup> Fuente: Elaboración propia en base a Carta Geológica H13C66, esc. 1:50,000, Servicio Geológico Mexicano.

saturación de bases es mayor del 50%, la cantidad de nutrientes es moderada. El material original lo constituye un amplio rango de materiales no consolidados; destacan los depósitos glaciares y el loess con predominio de los de carácter básico. Estos suelos se asocian a regiones con un clima que puede ir de cálido a frío. El relieve es llano o suavemente ondulado y la vegetación característica es de matorral tipo estepa. Su composición de arcilla se encuentra entre 0 y 12%, limo entre 80 y 100% y arena entre 0 y 20%.

**XI+Vc/3/P** suelo Xerosol Lúvico (XI) con suelo secundario Vertisol Crómico (Vc) en fase física Pedregosa de textura fina, es un suelo característico de las regiones áridas, con una capa superficial delgada de desarrollo débil, la cual es pobre en materia orgánica, pero rica en nutrientes o bases (Ca, Mg, K, Na), con acumulación considerable de arcilla en el subsuelo al menos al menos dentro de 50 cm de profundidad, con microrrelieve en forma de montículos, grietas de por lo menos 1 cm de ancho, y superficies pulidas por la fricción de los agregados.

**Litozol (I)** es un suelo definido como pedregoso, su profundidad es menor de 10 centímetros, limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido. Su fertilidad natural y susceptibilidad a la erosión es muy variable dependiendo de otros factores ambientales. El uso de estos suelos depende principalmente de la vegetación que los cubre ya que cuando hay matorrales o pastizales se puede llevar a cabo un pastoreo más o menos limitado y en algunos casos se destinan a la agricultura condicionado a la presencia de suficiente agua.

**Re+Xh/2/P** suelo Regosol Étrico (Re) con suelo secundario Xerosol Háptico (Xh) en fase física Predregosa de textura media, es un suelo que toma las características de la roca de origen propio de las regiones áridas, su composición es rica en nutrientes o bases (Ca, Mg, K, Na) en capas dentro de 50 cm de profundidad, aunque su capa más superficial es de desarrollo débil y pobre en materia orgánica.

**Rc+I/2/L** suelo Regosol Calcárico (Rc) con suelo secundario Litozol en fase física Lítica de textura media, es un suelo con características predominantes a la roca que les da origen que para el tipo calcárico cuenta con enriquecimiento secundario de carbonatos (cal), menor al 15 %, al menos en alguna parte entre 50 cm de profundidad, su composición secundaria se caracteriza por presencia de roca y caliche.

Siendo el que corresponde específicamente al predio de análisis suelo Xerosol Lúvico (XI) con suelo secundario Vertisol Crómico (Vc) en fase física Pedregosa de textura fina, apto para edificación.

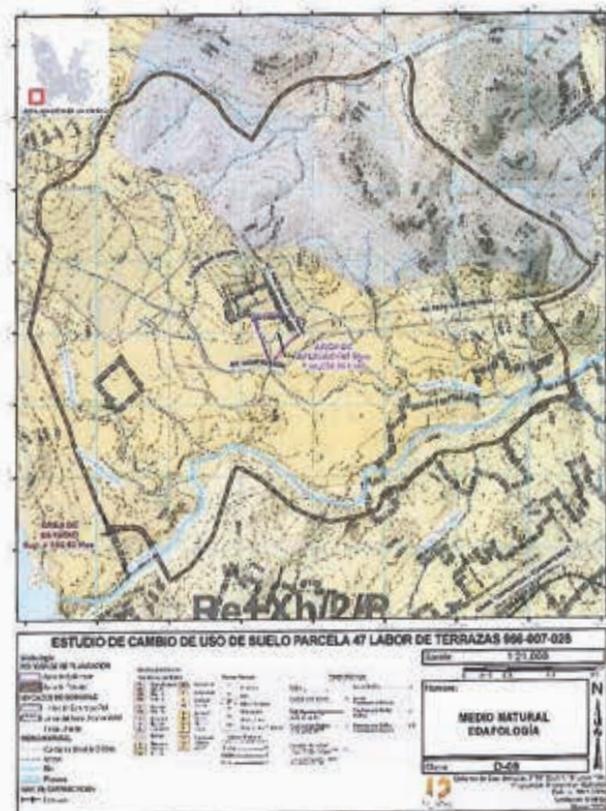


Fig. 30 Edafología.<sup>40</sup>

### 3. Topografía Y Orografía

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

En el entorno del Área de Estudio, se cuenta con la circunstancia de ladera montañosa que propicia la formación de una topografía ondulante, la cual implica la abundancia de cauces de pequeños escurrimientos, los cuales se unen aguas abajo siendo entonces mayores las condiciones de erosión del suelo a su paso.

El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,624 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,482 metros sobre el nivel del mar. El área de estudio es muy contrastante en topografía presentando un conjunto de promontorios los cuales son sorteados

<sup>40</sup> Fuente: Elaboración propia en base a Carta Geológica H13C66, esc. 1:50,000, Servicio Geológico Mexicano.

por las urbanizaciones del sector los cuales ubican los piamontes y planicies que los conectan. Una de las principales áreas de pendientes generalmente planas es el entorno inmediato al predio promovido lo que facilita su condición de urbanización, otro aspecto orográfico de notoriedad en la zona son los causados por el escurrimiento hidrológico del Río Chuvíscar.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación media de 1,514 metros sobre el nivel del mar con pendientes consideradas mayormente planas (de 0% a 2%) y de muy suaves (de 2% a 5%) con la consideración de pendientes topográficas intermedias (de 5% a 12%) en su extremo nororiental en colindancia con los desarrollos habitacionales existentes en su límite norte; todas ellas urbanizables.

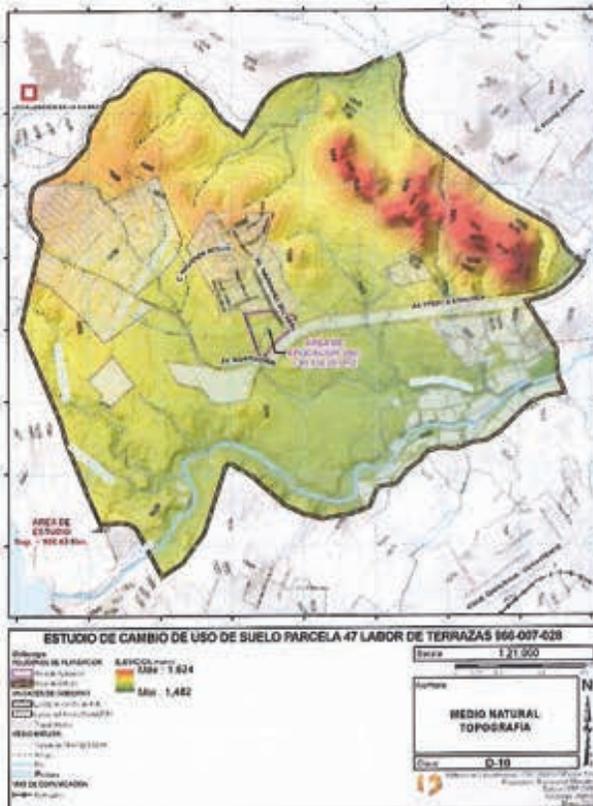


Fig. 31 Topografía.<sup>41</sup>

El área de estudio cuenta con una muy variada distribución de pendientes topográficas, entre ellas es de notar la presencia de pendientes de poca inclinación entre ellas las clasificadas como plana (0 a 2%) en un 10.3% del área de estudio mientras que un 31.1% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5%). Por su parte las pendientes de inclinación superior tienen participación de un 35.5% de superficie compuesta por pendientes intermedias (5 a 12%), aunadas a pendientes del rango moderadas (12 a 18%) las cuales representan un 10.2%, además se cuenta con una importante presencia de pendientes de rango fuerte (18 a 30%) con un 7.2%

<sup>41</sup> Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

de la superficie total, mientras que la superficie se completa con un 5.7% de superficie en terrenos con pendientes muy fuertes (superiores al 30%). Esta diversidad topográfica y la importante presencia de superficie dentro de pendientes muy fuertes condiciona el aprovechamiento del suelo con fin urbano lo que a su vez resalta la condición de aprovechamiento de las áreas libres de esta situación las cuales son las que mayormente representan el área de análisis ya que las zonas con rangos de pendiente fuerte y muy fuerte cuentan con uso no urbanizable asignado por el PDU 2040.

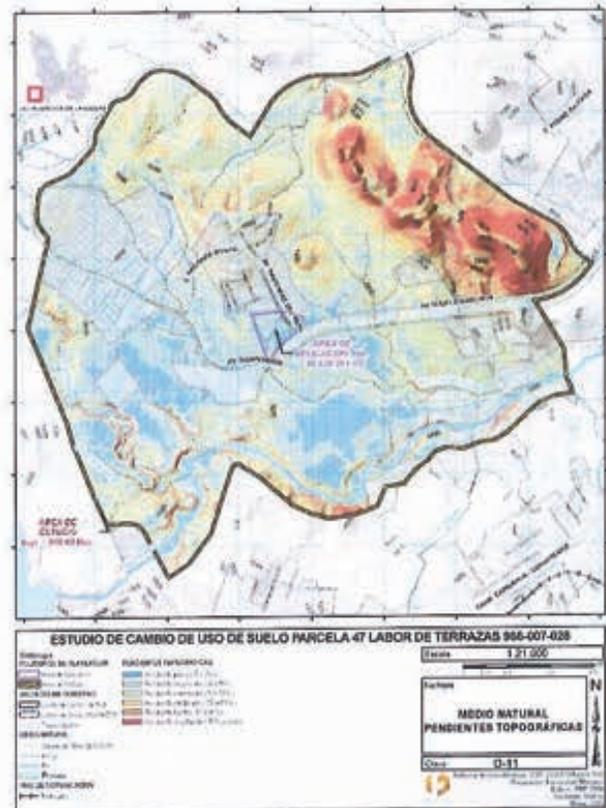


Fig. 32 Pendientes de terreno.<sup>42</sup>

#### 4. Vegetación

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

La vegetación típica en el predio de este estudio es concordante con la observada generalmente en los terrenos no urbanizados en las inmediaciones a las zonas urbanizadas en la ciudad, misma que es representada primordialmente por pastizales naturales propios del

<sup>42</sup> Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.

clima, matorrales y gatuños con presencia en algunos lugares de huizaches.

En el límite sur del área analizada, la presencia del Río Chuvíscar señala la presencia de macizos vegetales en forma de galería, sin embargo su presencia principal es de mezquites, huizaches y matorral que no señala diferencia en cuanto a especies respecto a la planicie a no ser por su acumulación. Es posible encontrar especies tales como álamo y sauce en algunos puntos de la ribera y lecho de escurrimientos que no son comunes de la zona y que son indicativos de presencia de agua subterránea a nivel superficial.

## 5. Hidrología

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

En el Área de Estudio confluyen dos de los principales rasgos hidrológicos de la Ciudad, como son el río Chuvíscar y el arroyo El Rejón, ambos de gran importancia para el medio hídrico de la ciudad.

Ambos caudales conservan su cauce natural en el área que corresponde al presente análisis, con algunos rellenos y taludes propios de infraestructura vial, puentes y contención de algunos predios; asimismo son considerados de gran dimensión de acuerdo a la importante superficie de las cuencas que les aportan.

A nivel local se cuenta con la presencia de las subcuencas Chuvíscar II al centro y sur del Área de Estudio y El Rejón al norte. La primera de ellas aporta escurrimientos al Río Chuvíscar, mientras que El Rejón aporta a la presa del mismo nombre.

La subcuenca Chuvíscar II cuenta con cauces de escurrimientos definidos y los cuales se resuelven mediante infraestructura dedicada como son canales pluviales restituidos y otros revestidos, así como por superficie vial, mientras que la subcuenca El Rejón se encuentra aún en estado natural en la superficie que corresponde al área analizada y conduce sus escurrimientos por el Arroyo del mismo nombre.

El predio en estudio pertenece a la cuenca Chuvíscar II, el cual se encuentra colindante a la Av. Teófilo Borunda, acondicionada con estructuras y alcantarillas para el paso de agua hacia el río, sin que se aprecien afectaciones por inundación o delimitación de zona federal y salvaguarda hidrológica.

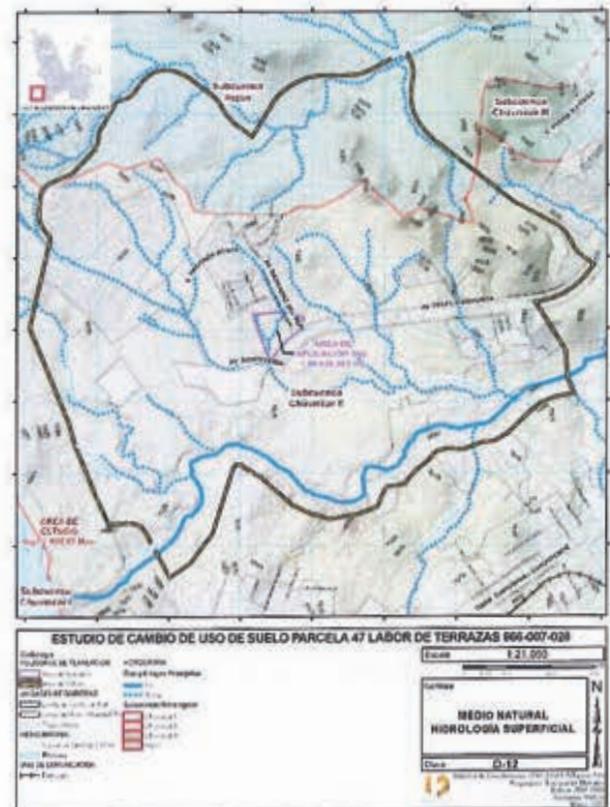


Fig. 33 Hidrología superficial.<sup>43</sup>

## 6. Agua Subterránea

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

## 7. Paisaje Natural

La conformación topográfica de la zona permite que los elementos naturales se hagan presentes en gran escala del paisaje. La zona donde se enmarca el Área de Estudio es compuesta por lomeríos y promontorios separados por áreas abiertas de bajas pendientes que bordean la zona del valle donde se establece la ciudad de Chihuahua que se ubica al oriente.

Este sistema de lomeríos es parte del inicio de la Sierra Madre Occidental, la cual se ubica aproximadamente a 5 kilómetros al poniente del área de estudio, percibiéndose una topografía que se vuelve paulatinamente más agreste en dirección al oeste.

<sup>43</sup> Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

Para el paisaje natural local destacan las vistas desde las áreas altas que rodean el Área de Estudio hacia sus zonas bajas conformadas por su cuenca interior, así como los escurrimientos pluviales que conducen hacia la presa el Rejón y hacia el río Chuvíscar que se perciben visualmente desde las crestas al oriente de la zona.

El paisaje es dominado por la vegetación del lugar compuesto por matorrales, destacando concentraciones de vegetación con arbustos de mayor dimensión y algunos árboles en las inmediaciones del río.

Es perceptible la existencia de fauna de especies pequeñas común de la zona como liebres o correcominos.

El paisaje se ha transformado por las acciones del hombre, los desarrollos habitacionales construidos al norte del predio, y las infraestructuras eléctricas que cruzan la reserva, e hidráulicas, en particular el tanque elevado construido para el abasto del servicio en la zona, además de antenas de comunicación ubicadas en las crestas más altas del conjunto son notorias y visibles desde distancias largas en el territorio.

El avance de la urbanización de la ciudad y la conectividad de caminos en la zona ha provocado que se acumule escombros y basura en algunos puntos con necesidad de retiro y limpieza.



Fig. 34 Paisaje Natural en Área de Estudio. <sup>44</sup>

## VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa es de anterior desarrollo detonada por la zona que nos ocupa tiene un desarrollo que se ha presentado de manera gradual de tiempo reciente aproximadamente desde hace 15 años con una vocación inicial primordialmente habitacional y para equipamiento urbano de cobertura regional que ha ido desarrollando diversas actividades complementarias ocupando principalmente el corredor urbano de Av. Teófilo Borunda y la zona urbanizable inmediata a la Presa El Rejón en principio y sin un patrón específico de ubicación y temporalidad en cuanto a su consolidación, para posteriormente incrementar la presión al desarrollo en la zona cercana a la Universidad del Valle de México (UVM), con el desarrollo de fraccionamientos habitacionales de interés medio y

residencial derivados de acciones específicas de planeación como ha sido el Plan Maestro Boreal y otras iniciativas de planificación del desarrollo.

Al momento de consolidación de la Universidad La Salle en primer término junto con otros equipamientos educativos, recreativos y deportivos en la zona aledaña a la Presa El Rejón al tiempo de consolidación de los primeros desarrollos inmobiliarios de vivienda en la zona, se han incrementado las opciones de accesibilidad y la consolidación de actividades que comienzan a distribuirse al interior de las zonas habitacionales sobre las calles colectoras de vinculación con la Av. Teófilo Borunda. Se han desarrollado de manera más intensa edificios de oficinas, plazas comerciales de pequeña y mediana dimensión, mayor equipamiento urbano sobre todo de tipo educativo, servicios diseminados sobre el corredor urbano principal al tiempo que surgen otros desarrollos habitacionales en la zona lo cual requiere de ordenamiento y control de actividades para conformar un esquema urbano eficiente y funcional que sea respetuoso y complementario hacia el rico medio natural prevaeciente, sobre todo en aspectos hidrológicos.

### 1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es Habitacional en media y alta densidad H35 y H45, así como ZEDEC, que corresponden a los fraccionamientos de interés medio y residencial Hacienda Isabella, Hacienda Camilla, Hacienda Carlota, Monteverde etapas I y II, Hacienda Sofía, Hacienda Victoria, Hacienda Loreto, Seratta 36 etapas I a III, Tracia Residencial, Habitacional Vancouver, Condominio Ámbar, Campestre Las Alamedas y Bosque Boreal etapas I y II; así como en colonia popular Labor de Terrazas.



Fig. 35 Conjuntos habitacionales consolidados y en proceso. <sup>45</sup>

La tipología de vivienda predominante es la zona es en esquema unifamiliar lo cual contrasta con las altas densidades detectadas en algunas de las manzanas ocupadas en dicha tipología y esto obedece al enfoque socioeconómico medio fomentado en ciertas zonas del área analizada.

<sup>44</sup> Fuente: Fotografía propia.

<sup>45</sup> Fuente: Fotografía propia.



Fig. 36 Tipología habitacional de la zona. <sup>46</sup>

Existen zonas de reserva territorial definida para aprovechamiento habitacional en esquema ZEDEC al norte, poniente y sur del Área de Estudio.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 para el área de estudio, existen 2,769 viviendas habitadas de un total de 3,294 unidades lo cual indica una habitabilidad de 84.0% muy similar al promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de reserva territorial en uso ZEDEC disponible lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en mayores rangos respecto a condición socioeconómica.

De acuerdo a datos de INEGI, existen condiciones positivas en cuanto al promedio de habitantes por vivienda considerando la homogeneidad de la oferta del sector en cuanto a tipologías arquitectónicas de la vivienda con un promedio de 2.5 habitantes por vivienda lo cual resulta inferior al promedio urbano. Es necesario establecer que no se presentan condiciones de hacinamiento y rezago en cuanto a habitabilidad de la vivienda en la zona al detectarse que solamente un 0.4% del parque total de vivienda cuenta con 2 cuartos o menos, lo cual es indicativo de una alta disponibilidad de espacios habitables al interior de las viviendas, acordes con la tipología arquitectónica media y residencial prevalectante, sin embargo se presentan zonas puntuales con bajo grado de consolidación de la zona presentes en la Col. Labor de Terrazas de carácter popular que se presenta aislada respecto a la cobertura de equipamiento, servicios y actividad económica, por lo que estrategias tendientes a favorecer una mayor consolidación de fuentes de empleo y actividad económica serían de gran beneficio para la zona en sentido de un mayor y mejor aprovechamiento del potencial detectado para la introducción de nuevos modelos de vivienda.

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

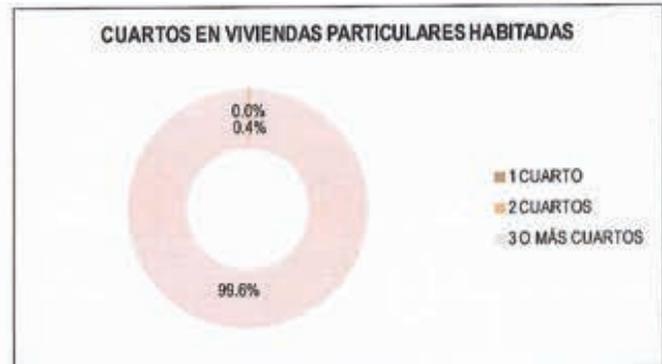


Fig. 37 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas. <sup>47</sup>

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



Fig. 38 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas. <sup>48</sup>

Considerando lo anterior, se presenta un grado óptimo de consolidación habitacional, con presencia de tipologías de vivienda enfocadas a sectores socioeconómicos mayormente altos lo cual marca condiciones propicias para la diversificación de la oferta de vivienda en la zona mediante la inclusión de conjuntos mixtos y altas densidades habitacionales, así como de usos y giros complementarios en sectores aptos donde se deben consolidar mejores condiciones y capacidades de integración urbana con la finalidad de fomentar mejores condiciones de habitabilidad y acceso a servicios y capital económico que tiendan al reforzamiento de las condiciones de vida de la población habitante que se aprecian adecuadas en lo general.

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

<sup>47</sup> Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

<sup>48</sup> Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

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

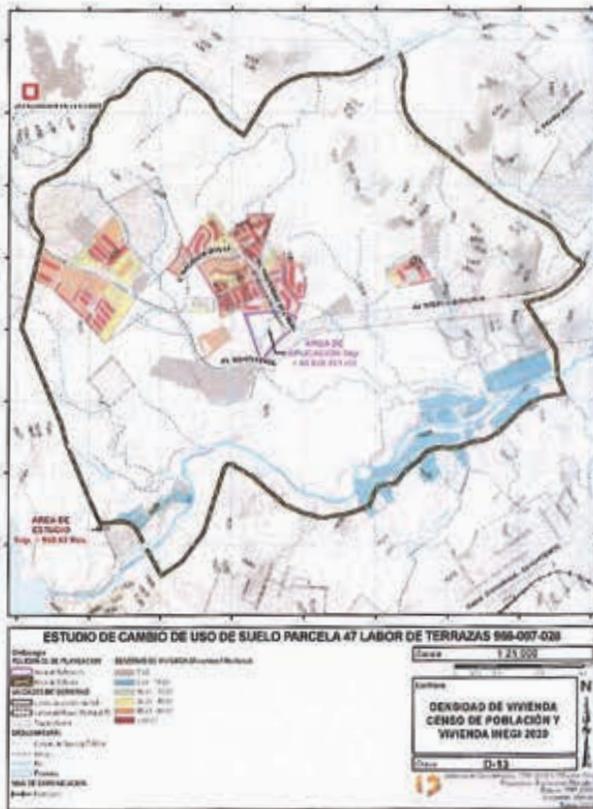


Fig. 39 Densidad de viviendas por hectárea.<sup>49</sup>

## 2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados por la presencia de corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia es limitada en la zona tanto en el corredor de Av. Teófilo Borunda que presenta un grado bajo de consolidación como al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda media y residencial en tipología cerrada integrada a vialidades colectoras lo cual define la localización de usos no habitacionales en localizaciones puntuales consistentes en pequeñas plazas comerciales para micro negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante. Debido al muy bajo grado de consolidación del corredor Teófilo Borunda, la mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los aún incipientes corredores urbanos conformados por las vialidades colectoras de Av. Haciendas del Real y Av. Monteverde que intersectan con la vialidad de primer orden, mientras que la presencia de U.E. en zonas interiores es nula por la condición exclusiva habitacional de los desarrollos cerrados existentes. La presencia comercial se refiere mayormente a

micronegocios que van desde comercio al por menor en minisúper, carnes, papelerías, ferreterías, abarrotes, restaurantes, servicios para eventos, etc.



Fig. 40 Tipología de comercio sobre corredor urbano Teófilo Borunda.<sup>50</sup>

La presencia comercial en la zona tiende a ocupar sitios de fácil reconocimiento y acceso hacia la población enfocándose a satisfacer las necesidades de servicios y productos de uso cotidiano y próximo a las viviendas, se resuelven mediante la conformación de comercio y servicios concentrados de fácil identificación para la población con presencia económica de cobertura vecinal.



Fig. 41 Tipología de comercio y servicios en vialidad colectoras.<sup>51</sup>

El DENEU tiene detectados apenas 21 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y no se presenta comercio mayorista. Las actividades del sector terciario son dedicadas al comercio al por menor y servicios en los rubros ya mencionados anteriormente con rangos mayormente bajos respecto a personal ocupado.

<sup>49</sup> Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

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

<sup>51</sup> Fuente: Fotografía propia.

A pesar de las características que presenta el corredor de Av. Teófilo Borunda en el tramo que nos ocupa, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco existiendo numerosos predios baldíos en su entorno como es el caso del predio objeto del presente estudio, lo cual define una oportunidad estratégica para consolidación de comercio y servicios de alto nivel en los predios que le dan frente.

Como se ha mencionado, la presencia económica en la zona es escasa y se refiere mayormente a microempresa lo cual define oportunidades para la consolidación de comercio y servicios de mayor jerarquía que fomente cobertura de productos, empleos y servicios a la población. El único giro comercial y de servicios que sobrepasa un rango de 30 empleados en la unidad es el Salón de Eventos Lago di Como, localizado en Prolongación Teófilo Borunda 13600, Ejido Labor de Terrazas.

Se plantea necesario consolidar mayor actividad y comercio en corredores integrando esquemas mixtos y aprovechamiento intenso del suelo que aprovechen en forma eficiente su proximidad y accesibilidad hacia vialidades de carácter primario incrementando la presencia de productos diversos y empleo.

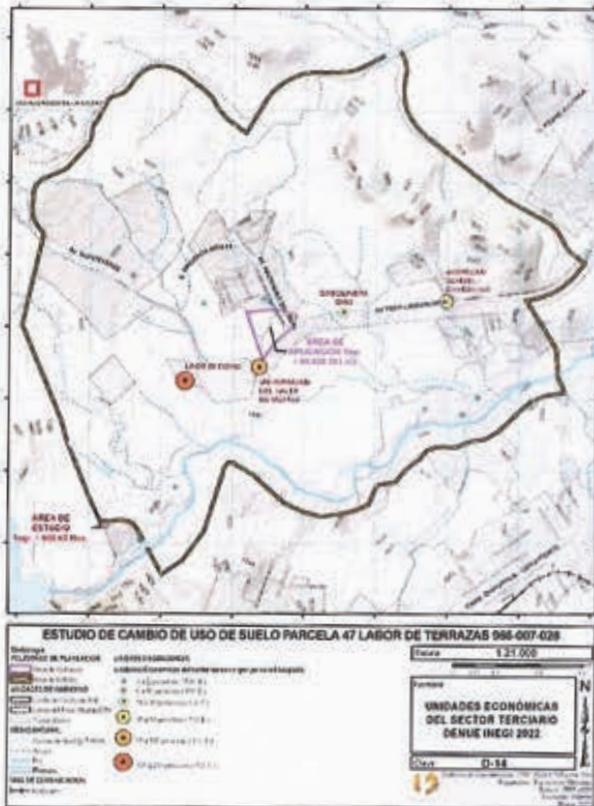


Fig. 42 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.<sup>52</sup>

<sup>52</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2022 INEGI

### 3. Equipamiento

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

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura deficientes en todos los rubros que se refieren a cobertura barrial de primer contacto con la población, pero existen equipamientos de presencia y cobertura a nivel urbano enfocados al rubro educativo, con localización puntual sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda.

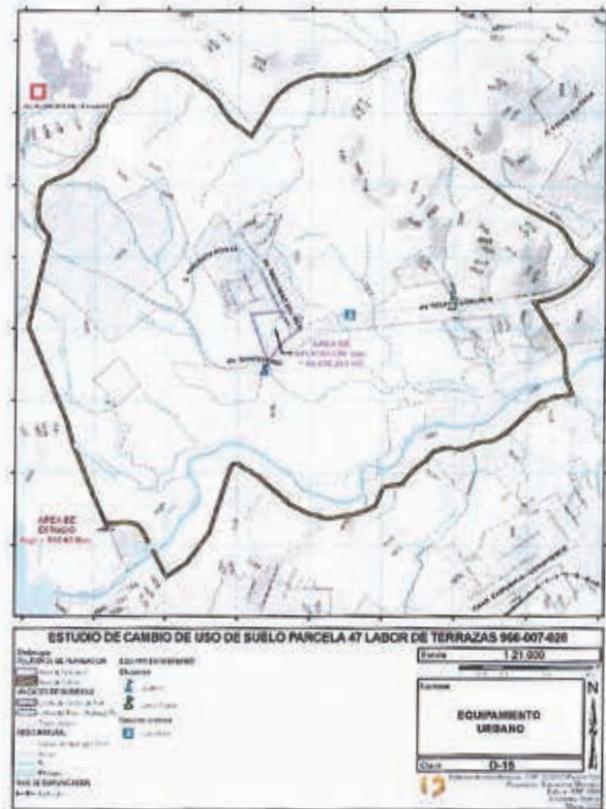


Fig. 43 Equipamiento urbano existente.<sup>53</sup>

En los rubros de Asistencia Social incluyendo guarderías, salud, cultura, administración pública y deporte las coberturas son nulas al no existir equipamiento urbano dedicado a dichos servicios tan importantes y necesarios para la población.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta actualmente con cobertura suficiente en todos los niveles considerando el rango de población habitante.

<sup>53</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2022 INEGI

La escuela American School Chihuahua, institución del sector privado que combinan los niveles de maternal, preescolar y primaria en su módulo localizado en Av. Teófilo Borunda 12404, Col. Labor de Terrazas, tiene presencia en la zona y satisface la demanda educativa de nivel básico.

Existe cobertura de educación media superior y superior en la zona con la presencia del campus de la Universidad del Valle de México, ubicado en Av. Teófilo Borunda 14001, Col. Labor de Terrazas



Fig. 44 Universidad del Valle de México Campus Chihuahua.<sup>54</sup>

No existe equipamiento educativo de nivel secundaria en la zona por lo que en dicho rubro, la población satisface dicha demanda en otros sectores urbanos.

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro específico de abasto de combustible con 1 giro instalado consistente en giro de gasolinera G500 el cual se localiza sobre Av. Teófilo Borunda a 100.00 metros al oriente de su entronque con Vía Imperial.

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona representa actualmente 152 módulos de esta tipología, con rangos de cobertura mayormente a nivel vecinal y barrial, con superficie total conjunta de 128,153.632 m<sup>2</sup>. Existen 24 de ellos que representan un nivel de cobertura importante en cuanto a superficie al sobrepasar un rango de 3,000 m<sup>2</sup> por unidad, 23 de ellos corresponden a áreas de diferentes dimensiones que en conjunto, conforman 3 módulos de gran tamaño, equipadas y arborizadas que forman parte del parque lineal acondicionado en escurrimiento mayor con trayectoria sobre Av. Monteverde, cercanos al predio de análisis, mientras que el cuarto corresponde al parque interior del Fracc. Hacienda Camila acondicionado con cancha y áreas recreativas de servicio exclusivo para el fraccionamiento.



Fig. 45 Cancha deportiva de fútbol colindante al Fracc. Hacienda Carlota.<sup>55</sup>

De acuerdo a la superficie de área verde existente en la zona, se fomenta un rango de cobertura de 16.3 m<sup>2</sup> de área verde consolidada por habitante lo cual representa un rango óptimo de acuerdo a recomendaciones de organismos internacionales que establecen como mínimo aceptable 10.0 m<sup>2</sup> de área verde por habitante, sin embargo es necesario considerar que la mayor parte de la superficie útil se localiza al interior de desarrollos en tipología cerrada lo cual define que la mayor parte de las áreas verdes consolidadas son de uso exclusivo de los habitantes de cada uno de los fraccionamientos.

#### 4. Industria

En el sector secundario existe una muy limitada presencia en el ámbito industrial con únicamente 1 empresa operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, con ubicación específica en Av. Monteverde y C. Llanura del Sotol en el Fracc. Monteverde I.

Dicho módulo consiste en oficina de ventas de la empresa constructora Grupo Ruba por lo que en términos prácticos, no se desarrollan actividades industriales en el área analizada ya que dicho módulo se dedica exclusivamente a actividades de comercialización de bienes inmuebles, producto de las actividades de carácter industrial que realiza la empresa con giro específico de edificación de vivienda unifamiliar.

En el plano siguiente se localiza la empresa dedicada al sector económico secundario al interior del Área de Estudio:

<sup>54</sup> Fuente: Fotografía propia.

<sup>55</sup> Fuente: Fotografía propia.

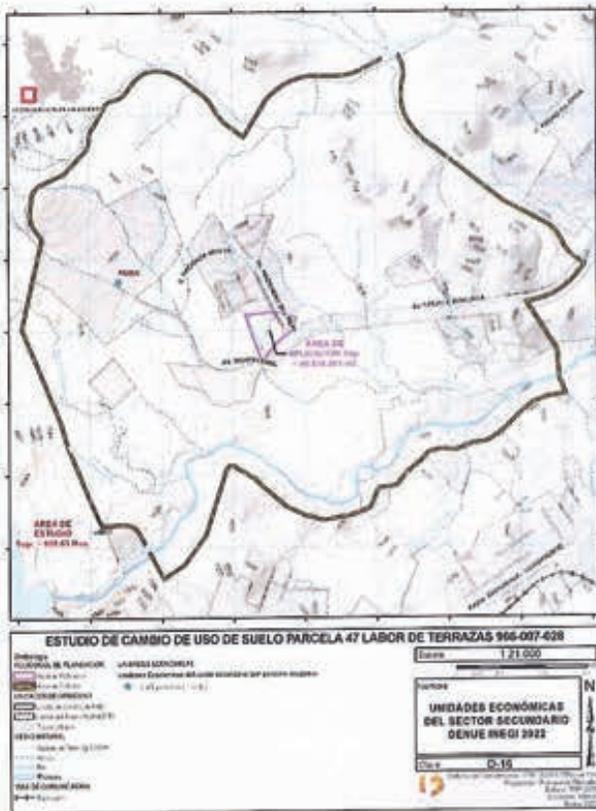


Fig. 46 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.<sup>56</sup>

**5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial**

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera.

El Área de Aplicación se ubica en una zona con una importante presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo al detectarse 5.17 hectáreas de superficie en dicha condición, lo cual señala condiciones para acciones urbanas que tiendan al aprovechamiento de predios con potencial urbano para la diversificación de usos y actividades.

De acuerdo a delimitación actual de la mancha urbana y cuantificando de los lotes interiores, existen en la zona urbana comprendida al interior del Área de Estudio 6,287 predios urbanos totales que representan 199.60 Has de superficie de acuerdo a registro catastral, de los cuales 135 son considerados baldíos, los cuales representan un 2.59% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de zonas de reciente incorporación a la mancha urbana con desarrollos formales de

<sup>56</sup> Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

vivienda terminada y con procesos de ocupación de predios destinados a equipamientos públicos, en una dinámica de consolidación a pesar de ser desarrollos en algunos casos discontinuos entre sí y con pocos espacios urbanizados disponibles para completar actividades y servicios urbanos necesarios para la población que ahí habita, lo que resalta la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar actividades productivas y densificación en vacíos urbanos que completen la continuidad espacial de la ciudad y se incorporen a la oferta urbana como es el predio promovido.

El rango de superficie unitaria de baldíos urbanos en el sector varía de entre 120 m<sup>2</sup> a 6,134 m<sup>2</sup>, siendo escasos los baldíos de superficie en predios mayores a 300 m<sup>2</sup> (16 casos) con usos de suelo de Comercio y Servicios; Habitacional H35 y Equipamiento Urbano tendientes a ubicarse sobre las vialidades jerárquicas de acceso

Los 119 predios urbanos baldíos restantes son lotes destinados a vivienda habitacional unifamiliar en densidad de 35 viviendas por hectárea y se encuentran concentrados en zonas de reciente desarrollo.

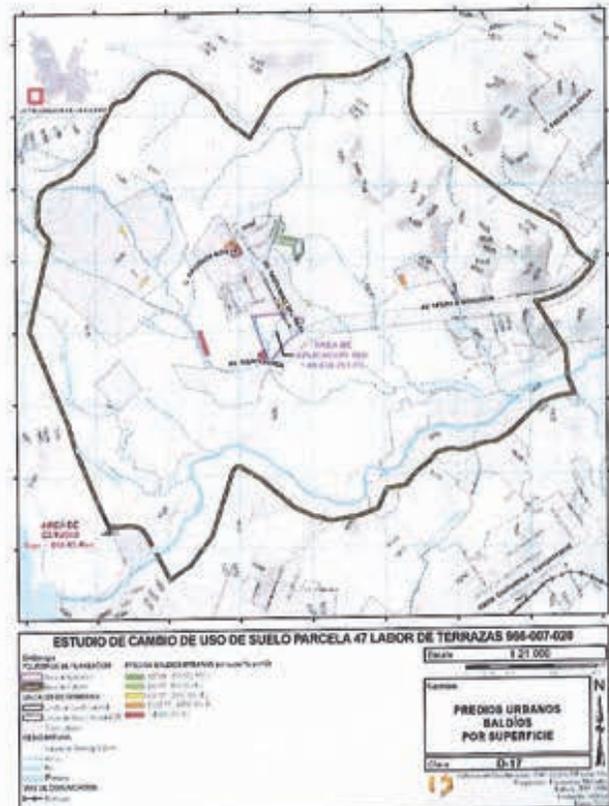


Fig. 47 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.<sup>57</sup>

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

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

La delimitación del Área de Estudio incluye sectores considerados como reserva territorial de acuerdo a delimitación de la mancha urbana actual como resulta en áreas próximas al predio propuesto. Dichos sectores se encuentran en breña pero son cercanos a la mancha urbana consolidada. Aún así se define una perspectiva de consolidación futura de mediano y largo plazos considerando la dinámica de urbanización que presenta actualmente el sector.

Como se ha descrito en el apartado III.3. Zonificación Secundaria, el área de reserva considerando usos urbanizables y públicos disponibles que lo componen es equivalente a 476.398 Has que considera de manera total usos urbanizables que corresponde al 52.43% de la superficie total del Área de Estudio sobre la que se encuentran asignados diferentes aprovechamientos del suelo descritos en la normatividad del PDU 2040 que incluyen aprovechamientos rentables para vivienda en uso Habitacional con Densidades H35 y H45 al centro y oriente del Área de Estudio, uso Mixto Intenso sobre corredor de vialidad existente Av. Teófilo Borunda y futuro Blvd. Luis H. Álvarez, Zona Especial de Desarrollo Controlado en reservas sur y poniente del Área de Estudio, Comercio y Servicios en nodo barrial propuesto en entronque de Av. Haciendas del Real con Av. Tres Presas; así como áreas públicas de Equipamiento Urbano en nodo barrial del entronque de vialidades ya mencionadas y Recreación y Deporte en corredores ecológicos previstos en escurrimientos pluviales y cauces presentes en la zona.

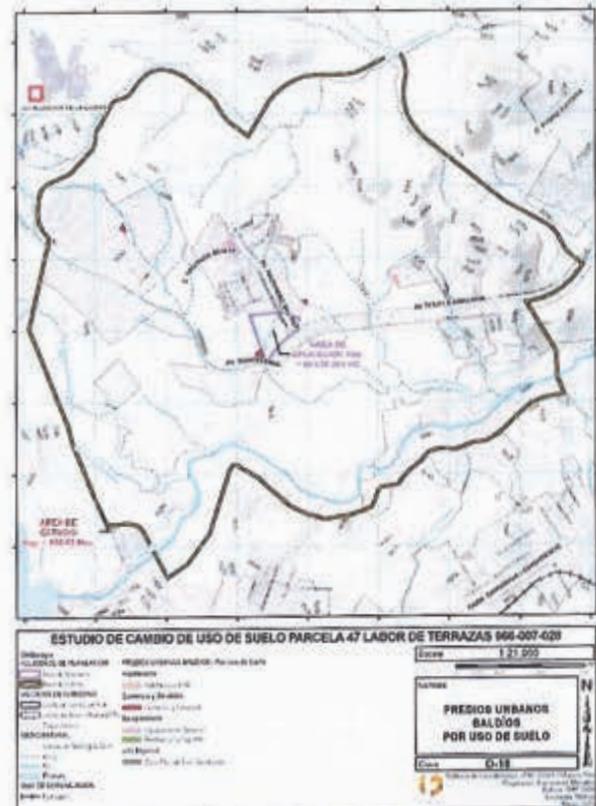


Fig. 48 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.<sup>58</sup>

## 6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona surponiente de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada al relieve topográfico y al origen parcelario de lotificaciones así como de fraccionamientos que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este - oeste.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. Teófilo Borunda y Av. de la Juventud, ambas con jerarquía funcional de vialidad Primaria de Primer Orden como principales ejes en sentido Este – Oeste y Norte – Sur respectivamente. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras que otorgan accesibilidad a las diversas zonas habitacionales consolidadas como son la Av. Monteverde, C. edro Zuloaga, C. Mariano Valenzuela y Av. Haciendas del Real las cuales

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

han sido parcialmente consolidadas en tramos cortos suficientes para otorgar acceso a los desarrollos consolidados y vincularlos hacia la Av. Teófilo Borunda. En cuanto a vialidades locales, se encuentran constituidas al interior de los desarrollos habitacionales de tipología cerrada y con control de acceso las cuales tienden a adaptarse a las condiciones topográficas prevaletientes en cada uno de los conjuntos habitacionales conformados.



Fig. 49 Av. Teófilo Borunda y entronques con vialidades colectoras.<sup>59</sup>

En lo que respecta al predio de análisis, se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento, el entronque jerárquico de acceso a la zona es el de Av. Haciendas del Real con la Av. Teófilo Borunda el cual presenta condiciones funcionales adecuadas en cuanto a geometría y visibilidad para permitir la adecuada incorporación vehicular en todos sus movimientos. Será necesario prever la consolidación de la red vial jerárquica prevista para la zona y realizar planteamientos puntuales para la consolidación de Av. tres Presas y Blvd. Luis H. Álvarez consideradas en el esquema estratégico del PDU 2040, las cuales tienen incidencia hacia el predio en estudio.

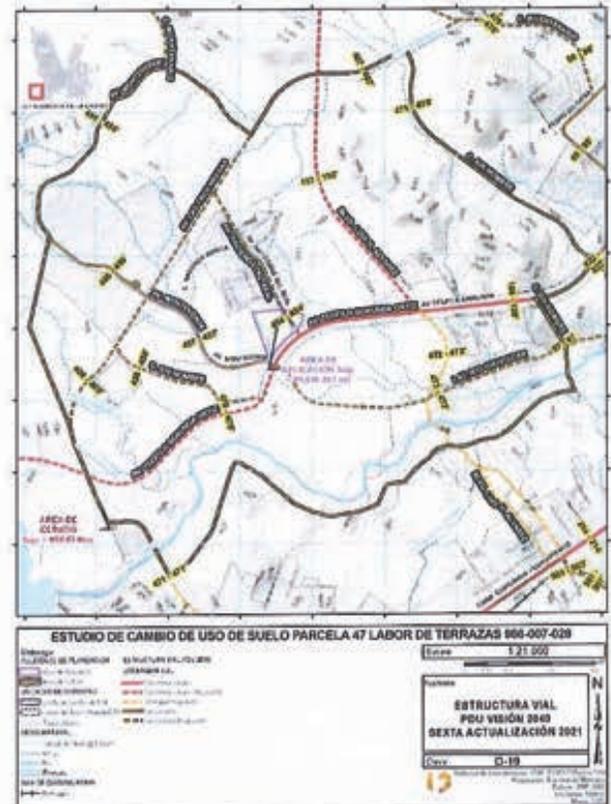


Fig. 50 Estructura vial en la zona.<sup>60</sup>

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

**a) Av. Teófilo Borunda (sección 108 A – 108 A').**

Cuenta con categoría de primaria de primer orden, se constituye como una de las principales vías de integración urbana entre las zonas oriente y poniente de la ciudad con vinculación hacia las vías de circulación norte – sur de más alto flujo en la ciudad. Dicha vialidad se encuentra consolidada con 3 carriles de circulación en ambos sentidos con una sección vial variable de entre 33.00 y 100.00 metros ya que a lo largo de su recorrido aloja el canal del Río Chuvíscar el cual se conforma por cajón trapezoidal revestido en el tramo comprendido entre C. María Luisa hasta su confluencia con el Río Sacramento en la zona conocida como Junta de los Ríos al oriente de la ciudad y hacia el poniente cuenta con canal revestido y piso natural hasta su confluencia con la Av. de la Juventud desde donde tiene trayectoria sobre el Área de Estudio manteniendo su capacidad de 3 carriles de circulación por sentido con un camellón central de gran sección con capacidad para ampliación de su capacidad y para alojamiento de distribuidores viales a nivel en entronques jerárquicos. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el

<sup>59</sup> Fuente: Fotografía propia.

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

transporte público por medio de diversas rutas que integran las zonas habitacionales de la zona con el centro de la ciudad.



Fig. 51 Sección vial existente.<sup>61</sup>

**b) Av. Haciendas del Real (sección 454 – 454').**

Con categoría de vialidad secundaria, cuenta con una sección prevista de 31.00 metros con 3 carriles de circulación en sentido norte – sur para vincular a los desarrollos Hacienda Carlota, Hacienda Sofía, Hacienda Isabella, Hacienda Loreto y Seratta con la Av. Teófilo Borunda. Su sección y capacidad vial obedecen a su futura prolongación y función de enlace para la zona habitacional surponiente de la ciudad con la también futura vialidad jerárquica Poniente 5 a conformarse a futuro como una de las principales vías de conexión urbana y regional de la ciudad en su zona poniente. La Av. Haciendas del valle representa accesibilidad futura al predio de análisis motivo del presente estudio.

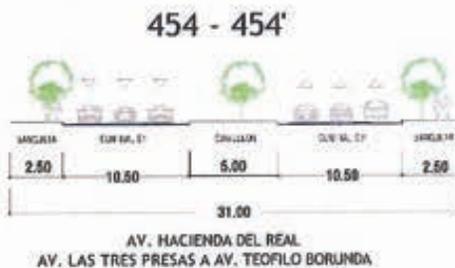


Fig. 52 Sección vial existente.<sup>62</sup>

**c) Av. Monteverde (sección 455 – 455').**

El Plan la establece como vialidad de categoría secundaria con una sección de 17.50 metros con 2 carriles de circulación para el tramo existente entre C. Llanura Copal a C. Llanura Hule otorgando accesibilidad a los desarrollos ya consolidados Monteverde I y II y se plantea su futura prolongación hasta entroncar con la Av. Tres Presas conformando así un circuito distribuidor para la zona de desarrollo surponiente de la ciudad.



Fig. 53 Sección vial existente.<sup>63</sup>

**d) Av. Monteverde (sección 456 – 456').**

Para su continuidad ya consolidada en su tramo sur, el Plan la propone como vialidad de categoría secundaria con una sección de hasta 20.60 metros con 2 carriles de circulación y amplitud para permitir un tercer carril para permitir movimientos de vuelta.

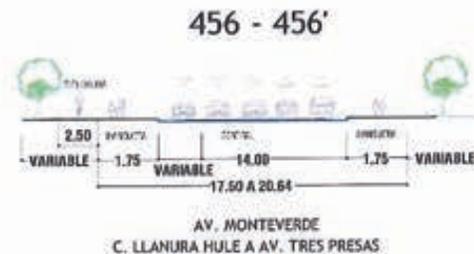


Fig. 54 Sección vial existente.<sup>64</sup>

**e) Av. Monteverde (sección 457 – 457').**

Para su continuidad al sur desde su entronque con Av. Tres Presas, la Av. Monteverde mantiene su categoría vial secundaria, cuenta con una sección 34.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido y cuenta con trayectoria norte – sur desde su entronque con Av. Tres Presas hasta su entronque con Av. Teófilo Borunda. Su sección propuesta obedece a su importancia como vialidad de enlace de todo el sector surponiente con las vialidades jerárquicas Av. Teófilo Borunda y Av. Poniente 5.

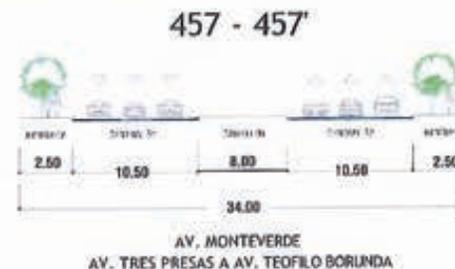


Fig. 55 Sección vial existente.<sup>65</sup>

Las vialidades anteriores cuentan con un bajo grado de consolidación de acuerdo a las previsiones de continuidad en la

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

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

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

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

<sup>65</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

zona pero al momento cumplen de manera eficiente con la función de distribución de dichos viajes con la Av. Teófilo Borunda la cual al momento, representa la única vía de integración urbana de la zona surponiente con el resto de la ciudad. Se han realizado diversas adecuaciones a los entronques de dichas vialidades con la avenida principal para permitir el adecuado enlace y el presente proyecto representa una oportunidad de consolidar en una forma mayor y más eficiente, el esquema vial previsto para la zona.

## 7. Transporte Público

En la zona definida por el PDU 2040 para el desarrollo del Subcentro Surponiente como núcleo concentrador de actividad, empleo y desarrollo social, se ubica la propuesta para la conformación de la Terminal Poniente del Sistema Integral de Transporte Público Metrobús a la cual confluirán las Rutas Troncales 2 y 3, previstas para su ejecución en un corto plazo así como las rutas alimentadoras correspondientes. El Área de Estudio del presente instrumento es cercana al polígono establecido por el Plan para el desarrollo estratégico del Subcentro Surponiente y su terminal a ubicarse en el entronque de las vialidades Av. Silvestre Terrazas, Av. de la Juventud y Carretera a Ciudad Cuauhtémoc.

Actualmente, la ruta de transporte público R14 Zarco – Martín López y las especiales que inciden a la zona y a la presente propuesta tienen trayectoria sobre la Av. Teófilo Borunda, se cuenta con escasa infraestructura para trasbordo y tiempo de espera de los usuarios lo cual requiere de adecuaciones y consolidación de proyectos específicos sobre los puntos de trasbordo que a efecto defina la Dirección de Transporte de Gobierno del Estado de Chihuahua. Se ha condicionado a los desarrollos comerciales y equipamientos urbanos ubicados a lo largo de la vialidad, la consolidación de paraderos los cuales presentan condiciones óptimas para confort de los usuarios pero con parámetros de imagen urbana muy discordantes entre ellos.



Fig. 56 Paradero de transporte público ubicado en UPCH.<sup>68</sup>

La única ruta existente en la zona es la R14 Zarco – Martín López, la cual en recorrido establecido lleva trayectoria sobre la Av. Teófilo Borunda y cuenta con intervalos de penetración hacia la zona de análisis realizando accediendo a la zona conocida como Boreal a través de la Av. Monteverde para conformar un circuito con la Av. Hacienda Bonita para reintegrarse a la Av. Teófilo Borunda a través de Av. Hacienda del Real cuya prolongación otorga accesibilidad al predio analizado para arribar a Av. de la Juventud y desde ese punto, continuar con su ruta normal establecida de integración hacia el Centro Urbano. Su recorrido es de 28.2 kms, con la trayectoria que a continuación se menciona:

Inicia: C. Río Chuvíscar - C. Constituyentes - C. 8 de Julio - Av. Luján - C. 30 de Abril - C. 16 de Julio - C. Insurgentes - C. José de Jesús Maldonado - C. Centauro del Norte - Av. Teófilo Borunda - Av. de la Juventud - Av. Teófilo Borunda - Av. Monteverde - C. Hacienda Bonita - Av. Hacienda del Real - Av. Teófilo Borunda - C. Centauro del Norte - C. José de Jesús Maldonado - C. Insurgentes - C. 16 de Julio - C. 30 de Abril - Av. Luján - C. 8 de Julio - C. Constituyentes - C. Río Chuvíscar - Av. Silvestre Terrazas - Av. Zarco - C. 28ª - C. Jacinto Morón - C. 1º de Mayo - Paseo Bolívar - C. Allende - Av. V. Carranza - C. Doblado - C. 13ª - Av. Juárez - C. Neri Santos - C. Julián Carrillo - Av. Ocampo - Av. Niños Héroes - Blvd. Díaz Ordaz - Av. Cuauhtémoc - Av. Zarco - Av. Silvestre Terrazas.

Y a continuación se describe su trayectoria de manera gráfica, que plantea conectividad hacia importantes concentradores de actividad en la zona como son la Universidad del Valle de México, Universidad Politécnica y la zona centro de la ciudad desde donde cuenta con integración a la Ruta Troncal 1 del sistema BRT de transporte Público:

<sup>68</sup> Fuente: Fotografía propia.

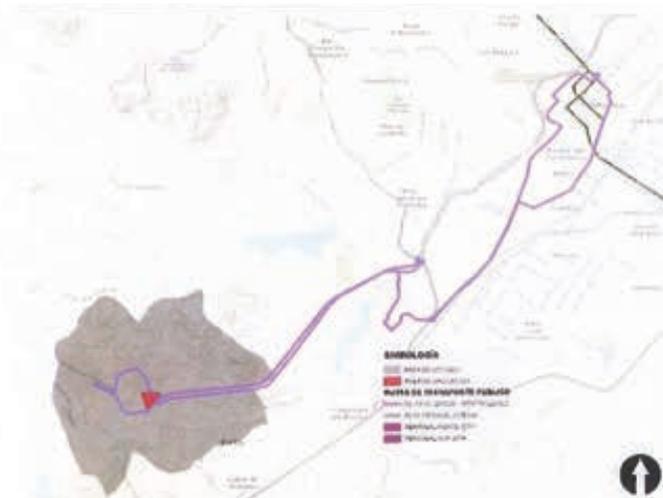


Fig. 57 Ruta de transporte público R14 Zarco – Martín López.<sup>67</sup>

De lo anterior se hace notar que la zona y el predio en análisis cuentan con una cobertura parcial del servicio considerando que únicamente existe 1 ruta de transporte en el área de influencia la cual tiene trayectoria y conexión directa con el predio analizado, por lo que resulta eficiente de acuerdo a dicha localización y a las actuales condiciones de habitabilidad de la zona en cuanto al rubro de transporte público, siendo necesario complementar gradualmente su cobertura de acuerdo a los tiempos de ocupación de la zona de análisis.

**8. Infraestructura**

**a) Infraestructura de Agua Potable**

Para el servicio de agua potable, en el Área de Estudio y su entorno inmediato, se participa en la red general de la ciudad con una batería de 3 pozos identificados como Parcela 62, El Chapo y La Salle, estas infraestructuras se interconectan con una red de 12 a 18 pulgadas de diámetro entre sí que interconecta con las redes locales de servicio a las zonas y fraccionamientos cubiertos paralelo a la trayectoria de Av. Teófilo Borunda colindante al sur del predio promovido respecto a la línea principal de abasto para la zona. Para el servicio domiciliario el agua potable se cuenta con una red de tanques de regulación de los cuales se abastece la red de suministro de agua para el sector y el predio en análisis es colindante a uno de ellos, que junto con los pozos antes mencionados distribuyen por líneas secundarias de 6 pulgadas de diámetro y a su vez con ramales locales de 3 y 2 pulgadas el servicio habitacional.

A pesar de su condición de reserva territorial urbanizable, el predio objeto del presente estudio se encuentra contiguo a la mancha urbana, y se encuentra dentro del polígono de zona servida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, lo cual define factibilidad

para su conexión a la infraestructura de agua potable considerando las fuentes de suministro existentes.

Para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro las cuales son inmediatas y suficientes considerando en aumento de gasto generado por el incremento de potencial de aprovechamiento propuesto para la zona.

El predio de análisis cuenta con la factibilidad para dotación de agua potable y drenaje sanitario correspondiente, otorgada por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en Oficio No. SE400/SS410/T146/02-2023, lo cual da certeza de contar con el servicio, para el cual será responsabilidad del promovente de la reserva desarrollar los proyectos ejecutivos de infraestructura programados en las etapas que corresponda, ejecutar las obras y su entrega a la JMAS de acuerdo a las reglas establecidas en los convenios y bases técnicas correspondientes.

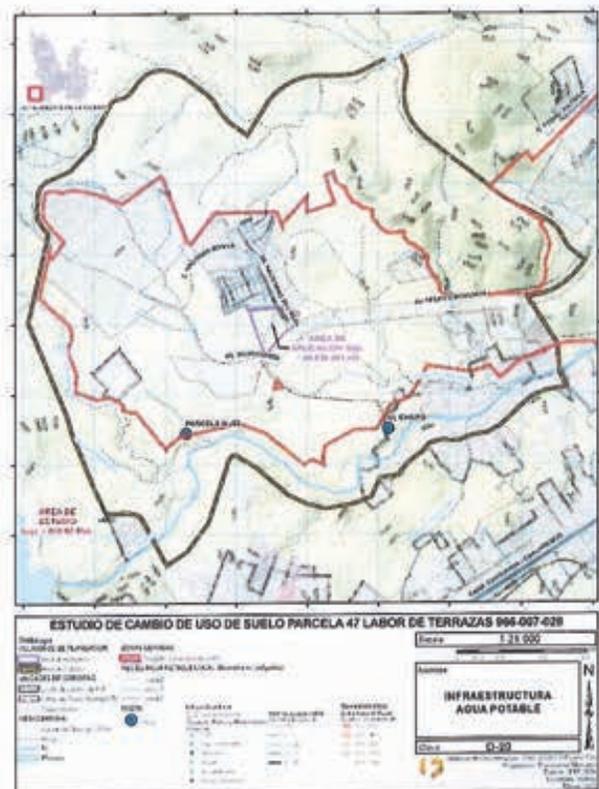


Fig. 58 Infraestructura de Agua Potable.<sup>68</sup>

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.7%.

<sup>67</sup> Fuente: Elaboración propia con datos de Dirección de Transporte Estatal.

<sup>68</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

### b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de subcolectores con diámetros que varían de 10" a 12" que conectan al colector principal de 24" de diámetro ubicado en la ribera del Río Chuvíscar con dirección al oriente con trayectoria coincidente con el Arroyo Plaza de Toros contribuyendo al colector de 38" ubicado en sentido paralelo al Río Chuvíscar al poniente de su cruce con Av. de la Juventud y posteriormente por el colector general de 84" paralelo al Río Sacramento, con destino la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 1,200 lps.

Frente al predio propuesto se cuenta con un colector sanitario de 10" con trayectoria sobre la C. Hacienda del Real el cual suma aportaciones a la red antes mencionada.

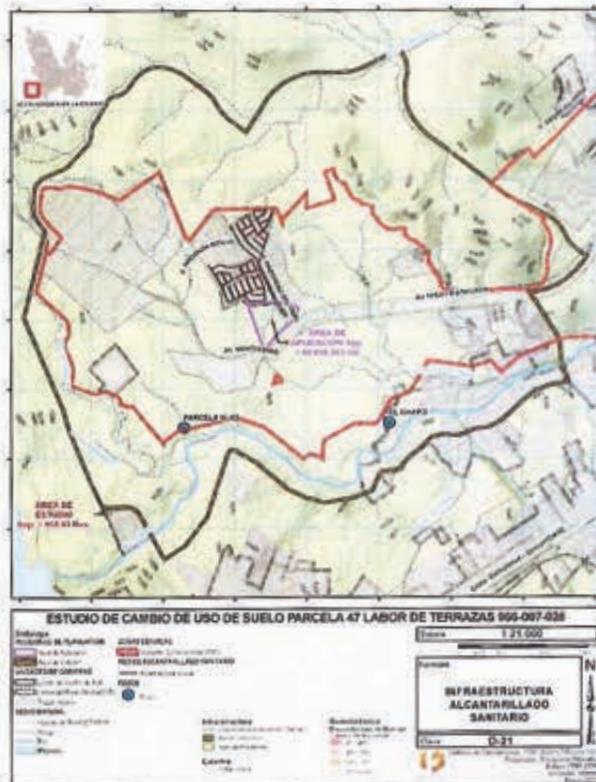


Fig. 59 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.<sup>69</sup>

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.6%.

### c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

Al tratarse de un predio localizado en área de reserva territorial ya urbanizado, existe infraestructura pluvial al interior del predio que

cuenta con características hidrológicas que definen la necesidad de realizar consideraciones estratégicas al respecto.

Los fraccionamientos ya constituidos en la zona resuelven aspectos de conducción pluvial mediante infraestructuras no dedicadas de manera específica a la conducción. La Av. Hacienda del Real cumple con un importante rol en este aspecto conduciendo prácticamente la totalidad de los volúmenes servidos por los desarrollos habitacionales ubicados a lo largo de su recorrido hacia la zona sur con destino al Río Chuvíscar, lo cual se efectúa sobre arroyo de calle captando los volúmenes provenientes de servidumbres pluviales consolidadas en los fraccionamientos.

El desarrollo de diversos desarrollos a lo largo de la Av. Monteverde al poniente respecto al polígono de análisis, ha propiciado la consolidación de un importante dren pluvial con trayectoria sobre dicha vialidad. Dicho volumen de agua es captado por dren pluvial paralelo a la Av. Teófilo Borunda y conduce el agua hacia el oriente a través del predio analizado.

Es de resaltar que la infraestructura pluvial a consolidar sobre el polígono de interés representa continuidad y vinculación con la infraestructura aquí descrita ya que el flujo se conduce a alcantarilla pluvial localizada en el entronque de Av. Teófilo Borunda con Av. Hacienda del Real para cruzar hacia el sur hacia el río Sacramento.

### d) Infraestructura Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad.

Al Surponiente en el Área de Estudio se ubica la subestación eléctrica División Del Norte la cual es distribuidora de la red periférica de la ciudad y desde la cual surgen dos líneas de 230 Kva en dirección al Norte, una de las cuales deriva al nororiental, la cual es aprovechada para el trazo de Av. Tres Presas en el derecho de vía constituido, la segunda también de 230 Kva, ha modificado su trazo para ajustarse a la geometría del fraccionamiento Monteverde, para posteriormente dirigirse al norte paralelamente a él y recobrar su trazo original hacia el norte de la ciudad.

<sup>69</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



los cuales al perder ese volumen se compactan y generan asentamientos diferenciales a un lado y otro de la falla geológica.

De acuerdo al PDU 2040, el predio se localiza fuera de zonas de riesgo por deslizamientos aunque existe riesgo de erosión a considerar. Es necesario mencionar que al momento de la urbanización del área y su habitabilidad el riesgo se mitigará por la acción de desarrollo constructivo sobre el predio.



Fig. 62 Riesgos Geológicos en Área de Estudio.<sup>72</sup>

## b) Hidrometeorológicos

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las obras históricas de canalización del Río Chuvíscar, así como la definición del cajón natural del río en el tramo que corresponde al área de análisis. Las condiciones de riesgo pueden limitarse a la capacidad de las infraestructuras de cruce vial sobre Av. Teófilo Borunda respecto a localización y capacidad de infraestructura ya consolidada.

La zona cuenta con sistema de drenaje pluvial específico y resuelve la distribución de agua de lluvia por vialidades y canales por lo que los posibles riesgos de inundación se localizan de manera puntual y

son de baja intensidad durante lluvias intensas sobre algunas calles locales.

La topografía del predio en estudio condiciona a considerar la proximidad del río Chuvíscar con una importante prioridad dentro del esquema de captación de agua pluvial considerando un sistema de captación que defina condiciones de mínimo riesgo en aspectos hidrológicos y posibilidad de retener agua para infiltración.

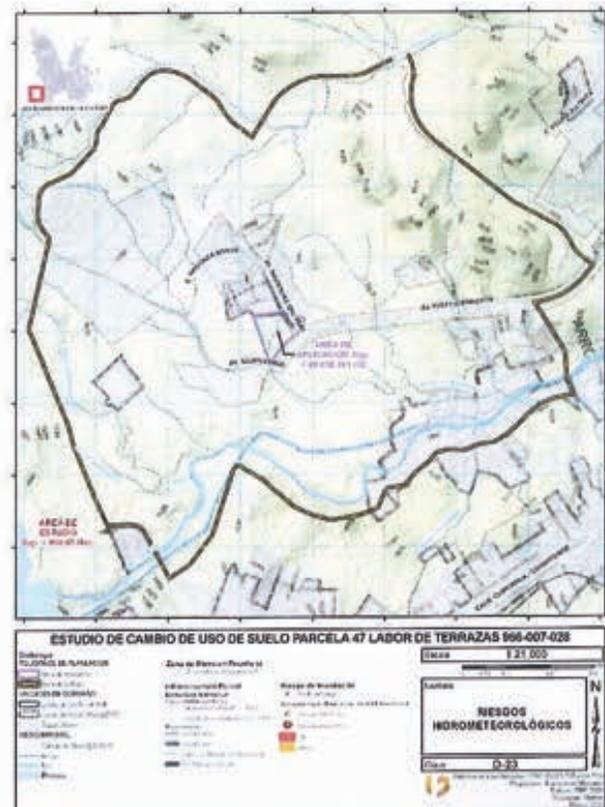


Fig. 63 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.<sup>73</sup>

En lo que respecta específicamente al predio, éste cuenta con infraestructura pluvial consistente en canal que transcurre en trayectoria paralela a la Av. Teófilo Borunda.

<sup>72</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>73</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 64 Canal pluviat existente.<sup>74</sup>

**c) Antropogénicos**

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

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

Debido a lo reciente de la incorporación de la presente zona a la dinámica de desarrollo urbano, en el Área de Estudio no se presentan conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro al predio analizado ya que no se presentan actividades económicas en zonas interiores a los desarrollos habitacionales debido al desarrollo de tipologías cerradas de fraccionamiento y sus posibles riesgos son de pequeña escala relativos al funcionamiento de plantas de tratamiento de aguas residuales de servicio limitado y a la propia condición de control de accesos en los fraccionamientos que requieren de reglamentos específicos y planes de contingencia aprobados con la finalidad de que los dispositivos de control y la vigilancia funciones siempre de manera adecuada para evitar conflictos y el libre acceso a los servicios de emergencia y seguridad.

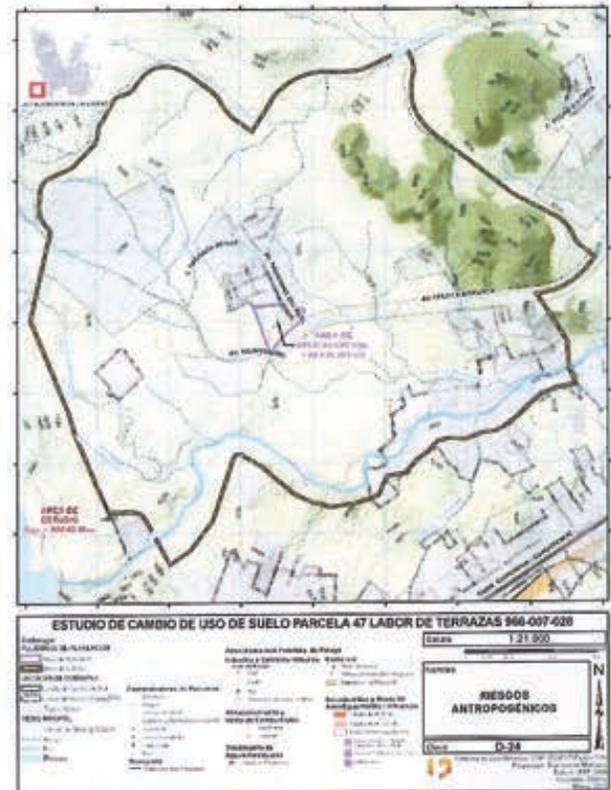


Fig. 65 Riesgos Antropogénicos en Área de Estudio.<sup>75</sup>

Al surponiente dentro del Área de Estudio se ubica la Subestación Eléctrica Ampliación División del Norte la cual genera la energía eléctrica de un amplio sector de la ciudad y se ubica en zona no urbanizada pero que cuenta con usos de suelo asignados, por lo que se deberán considerar las restricciones debidas de distancia y funcionamiento respecto a los desarrollos habitacionales y usos concentradores de personas y actividad que a futuro se instalen en su entorno próximo.

Existe una gasolinera en la zona de análisis sobre la Av. Teófilo Borunda, cuya ubicación es acorde a la condición de corredor urbano de la vialidad la cual se localiza al interior de complejo comercial cumpliendo con las disposiciones de restricción y distancia a giros de concentración de personas que le señala la normatividad vigente aplicable. El predio de análisis se localiza a 225.00 metros de dicho giro de actividad en su punto más cercano por lo que es posible asegurar que no se presenta condición alguna de riesgo por presencia de dicha gasolinera.

<sup>74</sup> Fuente: Fotografía propia.

<sup>75</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 66 Gasolinera existente en Av. Teófilo Borunda.<sup>76</sup>

En lo específico al predio de análisis, este se encuentra en breña y los usos consolidados directamente colindantes son habitacionales por lo que no se presenta ninguna condición de riesgo relativa al desarrollo de actividades impactantes a la futura habilitación de giros de actividad en el predio.

Con respecto a líneas de transmisión de energía eléctrica existentes, las más cercanas al predio de interés transcurren al norte del predio de análisis sobre trazo de la futura vialidad jerárquica Av. Tres Presas, propuesta con una sección de 38.40 metros, con 3 carriles de circulación por sentido de circulación y separador central de tipo camellón de 7.40 metros de sección, lo cual garantiza el mantenimiento de un rango de distanciamiento adecuado hacia los usos habitacionales y no habitacionales colindantes existentes y planeados. El predio de interés se localiza a 650.00 metros al sur de dichas infraestructuras lo cual garantiza el adecuado cumplimiento de requisitos de distancia de seguridad, sin embargo se plantea necesario considerar las disposiciones que a efecto sean señaladas por la instancia responsable Comisión Federal de Electricidad y por el Municipio de Chihuahua en lo relativo a la aprobación del desarrollo futuro en cuanto a infraestructura necesaria para conexión de servicios y cumplimiento de las medidas de seguridad hacia ésta.

Es necesario considerar de manera adicional que la zona de análisis es próxima al futuro Parque Metropolitano El Rejón, a considerarse como un importante núcleo concentrador de personas y actividades que gradualmente irá incrementando su capacidad de convocatoria por lo que aunque el predio de estudio no es próximo a dicho parque, las vialidades de acceso que sirven al predio son las mismas a las que otorgan acceso a la zona El Rejón por lo que se plantea necesario tomar las debidas previsiones en cuanto a capacidad de la vialidad y accesos en caso de contingencias. Se requieren consideraciones estratégicas similares hacia otros giros instalados en la zona cuya actividad implica altas concentraciones de personas como es el caso de las diversas universidades e instituciones educativas de alto nivel, plazas comerciales, templos religiosos y

salones de eventos, cuya afluencia y concentración de personas no alcanzan una magnitud similar a la esperada en el Parque Metropolitano El Rejón pero son más constantes, por lo que al respecto deberá atenderse a los códigos y procedimientos de Protección Civil de acuerdo a la actividad específica que desarrolla cada giro para los cuales es requisito legal que cuenten con Programa Interno de Protección Civil que incluye el correspondiente Plan de Contingencias, que especifican los protocolos y acciones a seguir en caso de eventos que atenten a la integridad de las personas usuarias y habitantes del área.

## VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

Los usos de suelo actuales sobre el predio objeto del presente análisis son Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso sujetos a modificación. El predio cuenta con frente a la Av. Teófilo Borunda en su colindancia sur y a la Av. Hacienda del Real que cruza al predio, tiene integración al poniente con las vialidades Av. de la Juventud con categoría primaria de primer orden y Blvd. Ortiz Mena con categoría primaria lo cual define excelentes condiciones de conectividad hacia la red vial jerárquica de la zona, por lo que cuenta con un alto potencial de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad de acuerdo al actual grado de consolidación de la zona, por lo tanto se justifica el cambio a Comercio y Servicios de Tipo 3, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar un proyecto que plantee comercio, servicios y giros complementarios para la zona, atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación progresiva de reservas territoriales colindantes la mancha urbana y de consolidación de vialidades jerárquicas que tiendan a estructurar la ciudad.

La superficie total del predio sujeto a modificación de usos de suelo de 60,538.261 metros cuadrados en propiedad de Fraccionadora Impulsa S.A. de C.V. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 966-007-028 que corresponde a la Parcela 47, 22 P-1/3 del Ejido Labor de Terrazas, localizado sobre Av. Teófilo Borunda en entronque con Av. Hacienda del Real.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 908.634 Has, para lo cual se analizaron 10 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto con las zonas de nueva creación habilitadas con aprovechamientos urbanos y las áreas de reserva territorial existentes, definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El predio analizado se encuentra sobre la trayectoria de Av. Teófilo Borunda, constituido como un corredor urbano de baja consolidación actual pero relevante en cuanto a la accesibilidad y vinculación de la ciudad en un entorno urbano y regional, situación que favorece la implementación de un esquema funcional que considere la integración del predio con la red jerárquica de la zona,

<sup>76</sup> Fuente: Fotografía propia.

así como la introducción de proyectos estratégicos de integración urbana que consideren la consolidación y complementariedad de usos productivos en la zona y que incidan en la diversificación de la actual oferta de vivienda, lo cual ratifica la oportunidad estratégica que se tiene para la incorporación de mayor potencial económico, social y consolidación urbana para la zona a través de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

El área de estudio comprende un total de 27 polígonos de colonias y fraccionamientos, de los cuales 26 son habitacionales o mixtos y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 7,859 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 27.8 hab/Ha de acuerdo a superficie del área urbana equivalente a 282.357 Has.

Existen en el área de estudio 2,769 viviendas habitadas de un total de 3,294 unidades lo cual indica una habitabilidad de 84.0% y un promedio de ocupantes por vivienda de 2.5 habitantes lo cual resulta inferior al promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de amplia superficie de reserva territorial en usos Habitacional con Densidad H35 y ZEDEC disponibles y por lo que la asignación de uso Comercio y Servicios propuesto para el predio de análisis no representa un impacto respecto a previsiones para la futura habitabilidad de la zona y al contrario, significa la introducción de comercio y servicios necesarios para la progresiva habitabilidad de la zona, lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en rangos más diversos en cuanto a condición socioeconómica.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una limitada diversidad de condiciones socioeconómicas considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan apenas un 28.94% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H35 y H45 donde la mayor presencia corresponde a densidad media H35 en cuanto a la perspectiva de consolidación habitacional, los usos mixtos presentes dentro del Área de Estudio son representativos en la zona y representan un 27.05% de la superficie total del área analizada, en modalidades Mixto Intenso sobre los corredores urbanos previstos para Av. Teófilo Borunda existente y futura vialidad Blvd. Luis H. Álvarez, así como ZEDEC en el entorno ambiental del río Chuviscar en el límite sur del Área de Estudio y reservas territoriales norte y poniente actualmente con un muy bajo grado de consolidación. Los usos de carácter económico representan una muy baja proporción y poca diversidad considerando que estos se refieren a Comercio y Servicios dispuestos en concentradores de servicios barriales en entronques de vialidades jerárquicas, con una proporción de apenas un 0.46% de la superficie total del Área de Estudio, y es una oportunidad para la introducción de usos y giros complementarios como resulta con la presente propuesta. Asimismo, se hace notar

una alta proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que significan un 21.05% del total mayormente en usos recreativos, lo cual define un potencial limitado a futuro en cuanto a cobertura de servicios básicos a la población por la baja proporción de uso de Equipamiento Urbano disponible considerando las actuales necesidades de la población y las perspectivas de la zona de acuerdo a los usos vigentes establecidos.

El medio natural ha resultado parcialmente transformado al interior de la zona debido al progresivo proceso de urbanización detectado en el sector. Las zonas cerriles presentes han preservado su condición ambiental sin embargo existen fuertes impactos a las laderas de dichas zonas generadas por el desarrollo intensivo de reservas territoriales para vivienda media y residencial, mientras que la ribera del río Chuviscar es respetada mayormente en cuanto a los criterios de delimitación de zona federal y el PDU 2040 define estrategias de integración urbano – ambiental mediante la habilitación de espacio público para dichas áreas que tienden a ser impactadas por la mancha urbana.

El predio en estudio se ubica en la cuenca hidrológica Chuviscar II, los elementos hidrográficos principales dentro del Área de Estudio reciben el mismo nombre que las cuencas que les tributan, sus caudales descargan en el Río Chuviscar. Las corrientes hidrológicas principales cuentan con infraestructura dedicada y cauces restituidos que definen una alta capacidad para mitigación de riesgos hidrológicos. Sobre el predio de interés tiene trayectoria un canal de conducción a punto de descarga hacia el río localizado en trayectoria paralela a la Av. Teófilo Borunda.

Al interior de las colonias habitacionales del sector es relevante la consolidación de áreas abiertas las cuales suceden en forma atomizada lo cual define una presencia escasa de áreas públicas de parques urbanos diseminadas al interior de zonas habitacionales establecidas. Existe un importante potencial de incorporación de suelo público para fines recreativos y deportivos mediante el tratamiento natural de cauces de arroyos y la habilitación de sus zonas federales.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos en las zonas urbanizadas ya que en servicios tales como energía eléctrica y drenaje sanitario la zona se encuentra en rangos de cobertura superiores al promedio urbano. Cabe resaltar que el predio se encuentra en zona de cobertura respecto a todos los servicios básicos y cuenta con infraestructura dispuesta a pié de lote, así como con factibilidad para la conexión futura a dichos servicios.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados por la presencia de corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia es limitada en la zona tanto en corredores como al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda de tipo medio y residencial en tipología de conjunto

cerrado lo cual define la localización de usos no habitacionales en localizaciones específicas que tienden a ocupar entronques de vialidades colectoras, consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante.

En el sector secundario existe una presencia prácticamente nula en el ámbito industrial con sólo 1 empresa operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, consistente en caseta de ventas de una importante empresa constructora que actúa en la zona por lo que se concluye que no se realizan actividades de carácter industrial en la zona analizada.

La cobertura general de equipamiento urbano presenta niveles de cobertura deficientes respecto a servicios de los más sentidos por la población, siendo el rubro de educación el de mayor presencia en el lugar con niveles de cobertura a nivel urbano con el Campus de UVM y la escuela multinivel American School presentes en el área, pero en lo general existen importantes carencias en cuanto a cobertura lo cual obedece a la existencia limitada de equipamiento urbano de cobertura barrial al interior de los sectores habitacionales existentes.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de colindancia hacia una de las vialidades jerárquicas más importante a nivel urbano por su condición de conectividad en la red y vinculación hacia los corredores de acceso y salida de la ciudad como es la Av. Teófilo Borunda que presenta un bajo grado de consolidación actual pero con alto potencial funcional a futuro por sus características funcionales. Dicha vialidad se encuentra físicamente consolidada hasta el acceso a Campus de UVM al poniente del área analizada, pero su potencial como corredor económico representa una muy escasa consolidación actual ya que los predios a los que cuenta con frente franco no han sido desarrollados.

La capacidad de integración para el predio hacia las vialidades de nivel urbano y regional es óptima considerando que la Av. Teófilo Borunda entronca con otro importante corredor de alta presencia en la ciudad como es la Av. de la Juventud al oriente donde existe un distribuidor vial de alta capacidad que a su vez integra a la zona con Blvd. Ortiz Mena al norte y Av. Silvestre Terrazas al sur, todas ellas vialidades consolidadas y con carácter jerárquico dentro de la estructura urbana de la ciudad, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto integral y complementario que atienda a las carencias detectadas en cuanto a consolidación de empleo y actividades productivas que tiendan al mejoramiento de los índices de calidad de vida de la población habitante.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. Teófilo Borunda y Av. de la Juventud con categoría de Primarias de Primer Orden, así como vialidades secundarias de

función colectora y de acceso a los desarrollos habitacionales y concentradores de servicios de nivel barrial, como principales ejes en sentido Norte – Sur que entroncan con la Av. Teófilo Borunda.

Con respecto al predio de análisis, se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento Av. Teófilo Borunda que funge como vialidad primaria de primer orden con alta capacidad de enlace para la zona en un entorno urbano y regional, la cual otorga frente al predio analizado, presenta condiciones adecuadas en cuanto a geometría y visibilidad para permitir la adecuada incorporación vehicular en todos sus movimientos de acuerdo a la propuesta. El transporte público tiene trayectoria sobre la misma vialidad que integra a la zona con importantes concentradores de actividad y equipamiento cercanos como es el caso del Centro Urbano.

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las condiciones de urbanización prevalecientes que han condicionado la restitución de cauces de escurrimientos menores que confluyen al río Chuviscar en el límite sur del Área de Estudio, la construcción de obras dedicadas consistentes en canalización del río Chuviscar en su trayectoria urbana y la restitución de cauces en estado natural en tramo surponiente del río Chuviscar y trayectoria urbana de escurrimientos alimentadores conforman un sistema hidrológico de gran presencia e importancia para la zona y la ciudad. De lo anterior se establece que la presencia de riesgos hidrológicos es en lo general baja y ha sido atendida mediante la construcción y habilitación de infraestructura dedicada. Se plantea necesario consolidar y reforzar el actual canal pluvial que tiene trayectoria en el predio de interés el cual sirve a un amplio sector del área analizada.

En aspectos de riesgos antropogénicos, el predio analizado se ubica a una distancia de seguridad de 225.00 metros hacia el oriente respecto a las bombas despachadoras instaladas lo cual cumple con las disposiciones establecidas por PEMEX para seguridad del entorno urbano en las cercanías con estaciones expendedoras de combustibles.

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro al predio analizado ya que, aunque existen diversas actividades económicas, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas. En seguimiento de lo anterior el predio propuesto no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato y en el caso de que existan condiciones de alteración a la convivencia en su entorno, al igual que lo preexistente en la zona, la actividad a desarrollar deberá resolver sus impactos dentro del predio, previo a que se afecte a los establecimientos vecinos, en particular las zonas habitacionales.

## F. **NORMATIVO**

### I. **CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de planeación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

#### 1. **Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024<sup>77</sup>**

La Constitución ordena al Estado Mexicano velar por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero; planificar, conducir, coordinar y orientar la economía; regular y fomentar las actividades económicas y "organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación". Para este propósito, la Carta Magna faculta al Ejecutivo Federal para establecer "los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo". El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es, en esta perspectiva, un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024 se organiza en base a 3 ejes rectores, en base a los cuales define sus objetivos y programas de interés nacional:

1. Política y Gobierno.
2. Política Social
3. Economía

El eje Política y Gobierno define los principios mandatorios del régimen federal enfatizando el nuevo concepto de nación priorizando aspectos de seguridad nacional y transparencia de la gestión pública bajo los objetivos siguientes:

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y la trivialidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción:

- I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
- II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
- III. Pleno respeto a los derechos humanos.
- IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
- V. Reformular el combate a las drogas.
- VI. Empezar la construcción de la paz.
- VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.
- VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.
- IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.
- X. Establecer la Guardia Nacional.
- XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.
- XII. Estrategias específicas.
5. Hacia una democracia participativa
6. Revocación del mandato
7. Consulta popular
8. Mandar obedeciendo
9. Política exterior: recuperación de los principios
10. Migración: soluciones de raíz
11. Libertad e Igualdad

En el eje Política Social, se plantea que el objetivo más importante del gobierno es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar, con sostenibilidad hacia el largo plazo y con oportunidades para todos los mexicanos. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
  - I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
  - II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
  - III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.
  - IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.
  - V. Jóvenes escribiendo el futuro.

<sup>77</sup>Fuente: DOF 12/07/2019

- VI. Sembrando vida.
- VII. Programa Nacional de Reconstrucción.
- VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.
- IX. Tandas para el bienestar.
- 3. Derecho a la educación.
- 4. Salud para toda la población.
- 5. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.
- 6. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

El eje Economía define el rumbo de nación en aspectos medulares de desarrollo económico, enfatizando el manejo sano de las finanzas, construcción de infraestructura, promoción del desarrollo regional y rescatando al sector energético. Se sustenta en los objetivos siguientes:

- 1. Detonar el crecimiento.
- 2. Mantener finanzas sanas.
- 3. No más incrementos impositivos.
- 4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.
- 5. Rescate del sector energético.
- 6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.
- 7. Creación del Banco del Bienestar.
- 8. Construcción de caminos rurales.
- 9. Cobertura de Internet para todo el país.
- 10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:
  - I. El Tren Maya.
  - II. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.
  - III. El Programa Zona Libre de la Frontera Norte.
- 11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.
- 12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.
- 13. Ciencia y tecnología.
- 14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

## 2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027<sup>78</sup>

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua y es la guía que establece las prioridades de gestión

gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza sus objetivos en cinco ejes rectores:

- 1. Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua.
- 2. Crecimiento económico innovador y competitivo.
- 3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable.
- 4. Seguridad humana y procuración de justicia.
- 5. Buen gobierno cercano y con instituciones sólidas.

En relación al eje III, Ordenamiento territorial moderno y sustentable, éste se organiza en 6 temas estratégicos con objetivos y líneas de acción específicos:

- 1. Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.
- 2. Movilidad y transporte.
- 3. Infraestructura y gestión integral del agua.
- 4. Vivienda.
- 5. Desarrollo territorial y regional.
- 6. Ecología y medio ambiente.

El objetivo del tema estratégico 2 es el de "Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Fortalecer y ampliar los sistemas de transporte público en los principales centros urbanos del Estado.

- Actualizar y ampliar los estudios de planeación de movilidad en los principales centros urbanos del Estado.

Estrategia 3. Impulsar políticas de movilidad y de desarrollo urbano sustentable.

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.
- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.
- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de "Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una

<sup>78</sup>Fuente: <https://planestatal.chihuahua.gob.mx/>

vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.
- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
- Diseñar e implementar el “Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda” que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de “Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
- Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
- Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
- Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
- Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).

Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Mantener actualizada de forma permanente la información en el “Sistema de Información Geográfica” que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

### 3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024<sup>79</sup>

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2021 – 2024.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

- I. Competitividad y Desarrollo.
- II. Desarrollo Humano.
- III. Seguridad.
- IV. Gobierno Eficaz y Eficiente.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Programa 4.10 Chihuahua, Ciudad Visionaria.

Propósito

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

Componente 4.10.1 Instrumentos de Desarrollo de la Ciudad Actualizados.

Actividades

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

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

<sup>79</sup>Fuente: POE 08/01/2022 No. 03 Acuerdo 014/2022.

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

4.10.1.10 Gestionar y agilizar la regularización de espacios públicos en proceso de ser destinados al Gobierno Municipal.

Componente 4.10.2 Política Pública Innovadora Aplicada.

Actividades

4.10.2.1 Implementar y dar seguimiento a la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana.

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

4.10.2.3 Consolidar el Sistema de Información Geoestadística Municipal (SIGMUN).

4.10.2.4 Implementar el sistema de monitoreo para planes y programas de desarrollo.

4.10.2.6 Fomentar una ciudad inteligente y creativa de forma integral (Smart City).

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

4.10.2.11 Georeferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georeferencia, avance y evaluación de manera pública.

Programa 4.13 Movilidad Urbana.

Propósito.

El municipio de Chihuahua cuenta con la infraestructura adecuada que permite una movilidad urbana segura y con reducción de tiempos de traslado.

Componente 4.13.1 Infraestructura para la Movilidad Urbana Mejorada

Actividades

4.13.1.1 Fortalecer el programa de pavimentación en diversas zonas de la ciudad.

4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.

4.13.1.3 Implementar el programa de modernización de vialidades existentes.

4.13.1.4 Rehabilitar vialidades de terracería.

4.13.1.5 Rehabilitar vialidades de asfalto.

4.13.1.6 Fortalecer el programa de bacheo en calles y vialidades.

4.13.1.7 Abatir el rezago de pavimentación en la ciudad mediante programas con participación ciudadana.

4.13.1.8 Implementar programa de pavimentación en áreas de equipamiento en colonias populares (escuelas, parques e iglesias).

#### 4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040<sup>80</sup>

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.

<sup>80</sup>Fuente: POE 21/11/2016 No. 76

- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

#### a) Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

#### b) Políticas de Desarrollo.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

(1) Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana poli-céntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

(2) Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

(3) Diversificar los usos de suelo.

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

(4) Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

(5) Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

(6) Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

#### c) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con usos de suelo Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis, apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

## II. OBJETIVOS GENERALES

Modificación de usos de suelo actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predio analizado por medio del presente

estudio, con superficie de 60,538.261 metros cuadrados en propiedad de Fraccionadora Impulsa S.A. de C.V., identificado con clave catastral 966-007-028 que corresponde a la Parcela 47, Z2 P-1/3 del Ejido Labor de Terrazas, localizado sobre Av. Teófilo Borunda en entronque con Av. Hacienda del Real, el cual se conforma como área de reserva territorial contigua a la mancha urbana sobre el que se pretende aumentar su potencial económico para consolidación de actividades relacionadas al comercio y los servicios en un esquema integral de desarrollo ya que se ubica sobre el corredor urbano de Av. Teófilo Borunda, para lo cual se promueve la modificación a uso Comercio y Servicios de Tipo 3 sobre los usos actuales Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso, manteniendo el trazo y derecho de vía ya constituidos en la vialidad jerárquica Av. Hacienda del Real, establecida en el PDU 2040 como vialidad secundaria existente, atendiendo a las políticas de consolidación urbana previstas y necesarias en la zona, promoviendo la complementariedad de usos y nuevas tipologías comerciales en corredor. Mediante dicha modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a reservas territoriales estratégicas sobre corredores jerárquicos establecidos por el PDU 2040.

### III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando usos y giros de actividad que fomenten el empleo, la capacidad productiva, el acceso a bienes y servicios.

Favorecer la oferta de usos complementarios a los ya establecidos en la zona surponiente de la ciudad.

Aprovechar la condición de colindancia del predio hacia vialidades jerárquicas de nivel urbano como son Av. Teófilo Borunda y Av. Hacienda del Real, las cuales se encuentran ya consolidadas en los tramos que corresponden, para ofertar nuevas actividades productivas relacionadas con el comercio y servicios, necesarias en la zona.

Aprovechar una reserva territorial estratégica en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar la oferta comercial productiva y el potencial económico del sector.

Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos de desarrollo que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Fortalecer la consolidación urbana y el arraigo social mediante una oferta de aprovechamiento comercial del suelo complementaria al sector que nos ocupa en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

## IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

### 1. Normatividad Sedesol

#### a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano<sup>61</sup>

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

#### b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades<sup>62</sup>

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

### 2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano<sup>63</sup>

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio baldío intraurbano que se ubica dentro del Limite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo destinado a la conformación de un corredor ecológico sobre la zona federal de un arroyo existente:

<sup>61</sup>Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

<sup>62</sup>Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.

<sup>63</sup>Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior...

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

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

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

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

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que

determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio...

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades...

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.

### 3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente<sup>4</sup>

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar al ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales;

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16. Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del artículo anterior.

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

VI. Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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

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

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

<sup>4</sup>Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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

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

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

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos ...

#### 4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.

III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.

IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.

VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que

garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se

rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

## 5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

### a) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

### b) Política Ambiental

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

### c) Política Ambiental

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

- I. Planeación ambiental.
- II. Ordenamiento ecológico.
- III. Instrumentos Económicos.
- IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.
- V. Evaluación del impacto ambiental.
- VI. Normas Técnicas Ambientales.
- VII. Investigación y educación ambiental.
- VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.
- IX. Autorregulación y auditorías ambientales.
- X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

### d) Ordenamiento Ecológico

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

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

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

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

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

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

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

### e) Criterios Ecológicos

Artículo 31. Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

- I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.
- II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.
- III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

### f) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generará una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

- II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la

cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.

II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.

III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.

IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá,

debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la

autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

## 6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua<sup>85</sup>

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, económica, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

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

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta

<sup>85</sup>Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas... y se sujetarán a lo siguiente:

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

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

VI. Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

## 7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población.

### a) Lineamientos PDU 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.

- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo para el predio y la zona en que se ubica, se encuentran:

### Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

- Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

#### **Diversificar los usos de suelo.**

- Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

#### **Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.**

- Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

#### **Consolidar centros urbanos con equipamientos.**

- Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

#### **Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.**

- Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

#### **b) Estructura Urbana**

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

El predio analizado se ubica colindante al corredor urbano Av. Teófilo Borunda en un tramo intraurbano, con carencias en cuanto a la actual oferta de servicios y actividades desarrollados en su entorno inmediato, es necesario por concepción, desarrollar esquemas de aprovechamiento urbano que tiendan a consolidar la zona, acercando a una mayor población hacia una más amplia

dotación de los satisfactores urbanos necesarios para la zona donde se ubica el predio analizado.

Al considerar lo anterior, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad, consolidando e introduciendo nuevas tipologías de actividades económicas necesarias para la zona atendiendo a un sentido de complementariedad e integración urbana, disminuyendo con ello las condiciones de marginación funcional de la zona, aprovechando de manera estratégica la condición del corredor urbano de Av. Teófilo Borunda presente en el sector.

#### **c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.**

Los usos de suelo establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio son Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso los cuales presenta limitaciones en cuanto a la consolidación urbana necesaria para el desarrollo de proyectos productivos. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular localizado en un sector con muy alto potencial para la diversificación de actividades que complementen las necesidades detectadas en la zona lo cual es congruente a lo establecido en el PDU para el predio analizado sobre un corredor urbano existente con un bajo nivel de consolidación para el tramo que nos ocupa. Asimismo, se hace notar que la presencia de comercio, servicios y actividades productivas en la zona presentan un muy bajo índice de diversidad y presencia lo cual puede ser reforzado mediante la introducción de un nuevo proyecto productivo en esquema comercial para el aprovechamiento del suelo, por lo que se establece que la acción de cambio de uso de suelo representa un impacto positivo en cuanto a la capacidad de cobertura de empleo y servicios previstos para el sector.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanizables así como urbanos ya consolidados lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de modificación de usos por considerarse que el uso asignado al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que benefician a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general, atendiendo de manera congruente y estratégica a lo establecido por el PDU 2040 para la zona. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano medianamente consolidado, con alto nivel de rezago funcional en lo urbano; que cuenta con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente con la zona y el corredor ya descrito.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H35 y H45 en colonias, fraccionamientos y áreas de reserva territorial.

2. Mixto Intenso localizado en futuros corredores urbanos de Av. Teófilo Borunda y Blvd. Luis H. Álvarez.

3. Zona Especial de Desarrollo Controlado en desarrollos habitacionales ya consolidados Boque Real en diversas etapas y Condominio Ámbar; así como en reserva territorial urbanizable colindantes a elementos de valor ambiental de carácter hidrológico y paisajístico como son arroyos y escurrimientos tributarios y río Chuvíscar, sujetos a estrategias de integración urbano - ambiental.

4. Comercio y Servicios en núcleos concentradores de actividad tanto de carácter urbano como barrial en diversos cruces jerárquicos de las vialidades Av. Tres Presas, Av. Hacienda del Real, Av. Monteverde, C. Vía Imperial y otras vialidades colectoras en la zona.

5. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población, equipamientos de cobertura urbana y regional existentes sobre predios unitarios con frente a Carretera a Aldama, corredores ecológicos de arroyos y escurrimientos tributarios al río Chuvíscar y en grandes núcleos de servicios concentrados existentes y planeados, vinculados a las vialidades jerárquicas de la zona.

6. Preservación Ecológica Primaria en áreas no urbanizables por condiciones de protección al medio hidrológico en los límites norte y poniente del Área de Estudio.

7. Área Natural de Valor Ambiental en zonas cerriles no urbanizables por condiciones topográficas y de pendiente, localizadas en el sector oriente del Área de Estudio.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano" y "Tablas de Compatibilidad del Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, incluidas en el documento Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, apartado 9. Normatividad Urbana general, Tablas 39, 40 y 41".

#### **d) Vialidad**

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su colindancia y vinculación hacia Av. Hacienda del Real, vialidad primaria con función colectora, así como con Av. Teófilo Borunda, constituida como una de las más importantes

vialidades de carácter urbano en la zona con conectividad urbana y regional, la cual integrará funcionalmente al desarrollo propuesto con otras vialidades jerárquicas ya consolidadas como son Av. de la Juventud y Blvd. Ortiz Mena, entre otras, así como con el Subcentro Urbano Surponiente y Centro Urbano cercanos.

El esquema de desarrollo propuesto no modifica la estructura vial establecida tanto en vialidades existentes como planeadas y se preservan las condiciones de consolidación previstas por el esquema de planeación para la zona.

#### **e) Infraestructura**

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de proyecto en esquema comercial de aprovechamiento del suelo, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

#### **f) Usos, Reservas y Destinos**

El uso de suelo propuesto específicamente para el predio analizado es Comercio y Servicios de Tipo 3, adecuado para la implementación de un proyecto de desarrollo integral en modalidad de comercio y servicios sobre el corredor no consolidado de la vialidad primaria de primer orden Av. Teófilo Borunda, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas que tienda a la consolidación urbana, social y económica de la zona en donde se implementen tanto proyectos de vivienda como usos y giros económicos que tiendan a fortalecer las condiciones de habitabilidad y fortalecimiento del tejido social.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto a al uso de suelo solicitado para modificación:

(CYS) Comercio y Servicios. Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

USO	CÓDIGO	TIPO	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS	CUSI	% PERMISIBLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES (Protección/Comercial)	FRENTE MÍNIMO (metros)	CAJONES ESTACIONAMIENTO
Comercio y Servicios	CYS	3	1,600	0.75	4.00	30%	SR / SR	40.00	Ver nota 1

Tipología de Comercio y Servicios: 3 Comercio y servicios sobre vialidad de primer orden.

Nota: SR Sin restricción

1 Conforme a RCNT de acuerdo a giro específico de comercio y servicios.

Fig. 67 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios Tipo 3.<sup>66</sup>

Adicionalmente, el predio es afectado por trazo de Av. Hacienda del Real la cual se preserva en cuanto a su trayectoria y sección vial existentes sobre el predio de interés.

De acuerdo a la ubicación del predio en proximidad a vialidades de carácter urbano de alta presencia en cuanto a la movilidad de la zona; el uso de suelo específico para el predio analizado se observa complementario y congruente, tanto con su entorno como con las políticas estratégicas previstas para la zona al cual le corresponde la normatividad siguiente de acuerdo a lo establecido por el PDU 2040:

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

<sup>66</sup> Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

## G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona surponiente de la Ciudad de Chihuahua en congruencia a lo establecido por el PDU 2040 modificando el uso de suelo sobre el predio de interés a Comercio y Servicios de Tipo 3 para dar viabilidad a un futuro desarrollo de carácter comercial concentrado de giro especulativo. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

### I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y ambiental prevista para el sector surponiente de la ciudad, en un esquema complementario para la zona e introduciendo nuevas modalidades de comercio y giros complementarios de aprovechamiento que beneficien a la zona, fomentando así el acceso a bienes y servicios por la introducción de actividades productivas, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación del corredor urbano de Av. Teófilo Borunda que presenta fuertes carencias en cuanto a consolidación urbana y económica en el tramo que corresponde a la zona analizada, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H35 (H35) y Mixto Intenso (M3) a Comercio y Servicios (CYS) en la totalidad de su superficie libre de afectación vial por trazo de vialidad existente Av. Hacienda del Real, para dar viabilidad a un futuro desarrollo comercial de carácter especulativo en tipología concentrada, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevos modelos de urbanización y giros complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana, así como en el acceso a bienes y servicios, en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando así una reserva territorial estratégica en beneficio del fortalecimiento de la oferta económica de la ciudad.

## II. ESTRATEGIA PARTICULAR

### 1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un área de reserva territorial urbanizable, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de carácter comercial en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona, mediante la introducción de usos complementarios requeridos sobre el corredor urbano de Av. Teófilo Borunda, el cual cuenta en proceso de consolidación en el tramo correspondiente, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un nuevo modelo de desarrollo que incide tanto en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad como en la satisfacción de necesidades de acceso a bienes, servicios y empleo, incrementando la cobertura de servicios a la población habitante en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de arraigo y atracción poblacional, fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes.

### 2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo comercial y de servicios de carácter especulativo y usos complementarios, en tipología concentrada que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual permitirá oportunidades de desarrollo tanto en lo social como en lo económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto se integre de manera adecuada a la dinámica social y a la oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá la complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona surponiente de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico por la introducción de modelos de desarrollo intensos en cuanto a ocupación y diversidad de actividades que inciden positivamente en la habitabilidad y el desarrollo económico y social.

Se considera también que la presente propuesta significa mayor consolidación y reforzamiento de la actividad económica en el sector que incidirá directamente y en forma positiva en el arraigo de la población habitante, así como en el desarrollo de nuevos giros de vivienda, equipamiento, comercio y servicios que incidirán positivamente en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector desprovisto de servicios y de oportunidades económicas, concebido así como un proyecto de muy alto impacto social para la ciudadanía en general.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

### 3. Formación De Núcleos De Actividad

El establecimiento de nuevas modalidades de actividad económica en esta zona consolidarán al corredor e incidirá en forma positiva a la zona, aprovechando su proximidad con un corredor naturalmente intenso en cuanto a actividad y aprovechamiento del suelo como es la Av. Teófilo Borunda con diversos negocios y giros concentradores de actividades comerciales, laborales, de recreación, etc a lo largo de su recorrido; favoreciendo la integración de nuevos servicios a las colonias existentes así como en el corredor urbano ya mencionado.

Al fomentar mayores índices de ocupación y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, se tiende a fortalecer la actividad económica y la integración de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y consolidación progresiva de infraestructura; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación de reservas territoriales estratégicas colindantes a la mancha urbana y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector surponiente de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

### 4. Políticas De Desarrollo

#### a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del sector surponiente respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de reservas territoriales contiguas a la mancha urbana detonando el crecimiento continuo de la ciudad.

#### b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para actividades económicas de carácter comercial y de servicios que se integren de manera armónica y favorezcan la introducción de nuevas tipologías de vivienda atendiendo a factores de accesibilidad y complementariedad en este caso para la

población habitante de la zona que ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva consolidación del sector suroriente de la ciudad.

#### c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irrecuperables, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio disponible en la ciudad, ya establecido y regulado por el PDU de acuerdo a su vocación urbana, sobre una zona en proceso de consolidación, integrándose en forma respetuosa y proactiva hacia el medio natural, favoreciendo acciones tendientes a la conducción pluvial mediante infraestructuras dedicadas y planeadas para dicho fin lo cual incide efectivamente en la mitigación de riesgos.

#### d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona tiende a la diversificación y arraigo de la actividad económica en la ciudad y fomenta la introducción de nuevos giros de actividad así como el aprovechamiento de la cobertura de servicios ya consolidados, reforzando proporcionalmente el entorno del corredor urbano al cual tiene frente el predio, fortaleciendo a la zona como concentrador de servicios con accesibilidad a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración de la zona como es el caso de la propia Av. Teófilo Borunda, Av. de la Juventud, Blvd. Ortiz Mena, así como con la zona central de la ciudad, favorecida por una mayor consolidación urbana sobre vialidades existentes.

### 5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de una reserva territorial urbanizable que complementa la oferta de actividades productivas para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para corredores estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 60,538.261 metros cuadrados.

con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio es Comercio y Servicios (CYS) de tipo 3 en la totalidad de su superficie aprovechable fuera del trazo de vialidad existente Av. Hacienda del Real la cual se respecta en cuanto a trayectoria y sección vial establecidas al interior del polígono de interés, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento comercial y diversos giros de actividad concentrados, que complementen a la zona en lo general, introduciendo nuevos modelos arquitectónicos, económicos y actividades productivas en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha presenta un rezago importante respecto a la dinámica de urbanización y presencia de actividades productivas que tienden a diversificar la oferta de suelo y servicios a lo largo del corredor de Av. Teófilo Borunda, con carácter de impacto urbano y regional; influenciando en forma positiva al desarrollo de corredores en otras vialidades jerárquicas presentes en la zona y al desarrollo en zonas interiores con vivienda de diversas tipologías y giros complementarios en servicio a la población.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación y habitabilidad de la zona aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto modifica los usos de suelo sobre el predio de Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso previstos por el PDU 2040 a Comercio y Servicios de Tipo 3, manteniendo la delimitación de superficie destinada a vialidad existente Av. Hacienda del Real, con frente a la vialidad jerárquica con categoría primaria de primer orden Av. Teófilo Borunda que representa accesibilidad y vinculación directa con la red vial jerárquica de la zona y con la red vial de carácter regional, aprovechando el potencial futuro de consolidación de dicha vialidad como un concentrador de servicios urbanos; generando un impacto social y económico positivo para el sector. Considerando su frente directo hacia vialidades jerárquicas de la zona, se garantizan óptimas condiciones de accesibilidad e integración con el resto de la ciudad atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de un nuevo modelo de aprovechamiento del suelo.

Uso de suelo	Superficie (m2)	%
<b>Comercio y Servicios (tipo 3)</b>	54,842.37	90.59%
<b>Vialidad (Av. Hacienda del Real)</b>	5,695.89	9.41%
<b>Total:</b>	<b>60,538.26</b>	<b>100.00%</b>

Planteada así la modificación de uso propuesto a Comercio y Servicios de Tipo 3, respetando la actual superficie y delimitación destinados para la Av. Hacienda del Real, sobre la totalidad de la superficie del predio, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables para la zona, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a la modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en modalidad comercial y de giros complementarios en base a la asignación de uso de suelo Comercio y Servicios de Tipo 3 sobre la proporción de superficie que anteriormente era definida por el PDU 2040 para uso Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso sobre el corredor urbano en proceso de consolidación de Av. Teófilo Borunda considerado estratégico por el PDU 2040, lo cual resulta compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y mitigables a través de la absorción de los mismos al interior del predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de fraccionamiento o conjunto urbano que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

Es necesario considerar la afectación existente en el predio de escurrimiento pluvial que tiene trayectoria paralela a la Av. Teófilo Borunda con la cual tiene frente y accesibilidad y que condiciona la implementación de medidas de seguridad respecto a dicho factor lo cual será considerado en la propuesta de desarrollo específico sobre el predio, manteniendo condiciones de capacidad y de descarga de dicha infraestructura la cual se adaptará en el esquema urbano – arquitectónico que a efecto se proponga a la autoridad municipal para su evaluación.

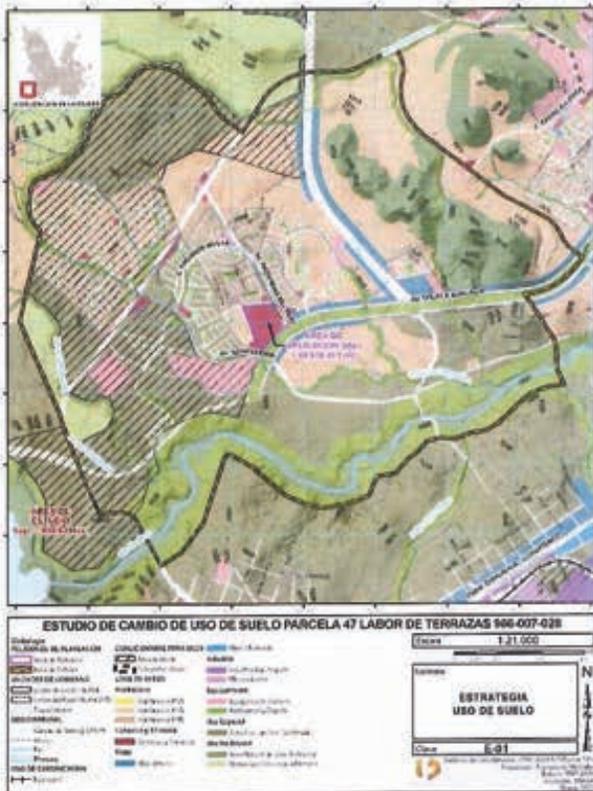


Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso a Comercio y Servicios de Tipo 3 propuesto manteniendo la delimitación, trayectoria y sección vial existentes de Av. Hacienda del Real, representa una acción positiva considerando el impacto benéfico para un sector conformado en una situación marginal respecto al intenso desarrollo económico que presenta zonas próximas al área analizada, promoviendo así su mejoramiento integral, tanto en aspectos sociales, funcionales y urbanísticos:

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

TIPO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	% SUPERFICIE
Habitacional Densidad H35	204.8726	22.55%	200.4176	22.06%
Habitacional Densidad H45	30.8350	3.39%	30.8350	3.39%
Mixto Intenso	24.3232	2.68%	23.2941	2.56%
Zona Especial Desarrollo Controlado	221.4668	24.37%	221.4668	24.37%
Comercio y Servicios	4.1884	0.46%	9.6727	1.06%
Equipamiento Urbano	24.5599	2.70%	24.5599	2.70%
Recreación y Deporte	166.6894	18.35%	166.6894	18.35%
Preservación Ecológica Primaria	18.6520	2.05%	18.6520	2.05%
Área Natural de Valor Ambiental	96.3483	10.60%	96.3483	10.60%
Validades y servidumbres	116.6980	12.84%	116.6980	12.84%
<b>TOTAL:</b>	<b>908.6337</b>	<b>100.00%</b>	<b>908.6337</b>	<b>100.00%</b>

Nota: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de una importante área de reserva territorial urbanizable estratégica, con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos, que cuenta con accesibilidad directa a la Av. Teófilo Borunda, vinculada funcionalmente con la red vial jerárquica a nivel urbano y regional de la ciudad a través de la propia Av. Teófilo Borunda, Av. Hacienda del Real, así como Blvd. Luis H. Álvarez y Av. de la Juventud cercanas; las cuales se integrarán de manera eficiente con el resto de la ciudad al momento de máxima consolidación, lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; siendo éste complementario hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación del corredor en un tramo cercano y vinculado con el resto de la ciudad, ratificando así condiciones propicias para la consolidación de mayor actividad económica en la zona, mayor cobertura vial por consolidación de vialidades jerárquicas, mayor cobertura en cuanto a infraestructura y servicios.

De dicha manera se atiende a las políticas de compactación y crecimiento continuo de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo la consolidación de un sector urbano con aptitud para el desarrollo de mayores condiciones de habitabilidad, desarrollo de comercio en esquemas concentrados, así como equipamiento y servicios; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación definido por el propio PDU 2040 para corredores estratégicos para la conectividad de la ciudad, mediante la introducción de un proyecto de aprovechamiento del suelo en modalidad comercial y de giros complementarios que inciden positivamente en la estructuración urbana y la recuperación social de la zona.

Es necesario considerar que el predio se encuentra parcial y mínimamente afectado por escurrimiento pluvial que conduce un caudal representativo de agua al río Chuvíscar localizado en el límite sur del área analizada y que la propuesta de usos de suelo aquí

expuesta considera el total respeto a las condiciones de riesgo y de impacto ambiental que dicha condición pudiera implicar. Al momento de realizar las acciones urbanas tendientes al desarrollo de la propuesta específica sobre el predio de interés se realizarán los análisis necesarios, la delimitación y definición de trayectoria adaptadas a la propuesta de intervención urbano – arquitectónica a efectuar sobre el predio y dicha propuesta incluirá y respetará las disposiciones que a efecto establezca la autoridad para garantizar la adecuada capacidad de conducción y calidad del agua hacia el río mitigando así condiciones de riesgo y de impacto ambiental que la acción urbana a realizar pudieran implicar.



Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

## 6. Infraestructura

### a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

El predio cuenta con infraestructura de líneas de agua y colectores a pié de lote resultantes del desarrollo de la zona, lo cual define suministro directo e inmediato al predio analizado. Se cuenta con factibilidad de servicios para el predio expedida mediante oficio No. SE400/SS410/T146/02-2023 la cual establece la posibilidad de realizar la conexión del desarrollo a efectuar en el predio de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo habitacional y comercial y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de

actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseedores y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que sea consolidado el predio de acuerdo al nuevo uso asignado.

### b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, se hace notar que la zona cuenta actualmente con el servicio, por lo que existe la capacidad del organismo operador Comisión Federal de Electricidad para otorgar el servicio al predio en estudio de acuerdo a la modificación de uso de suelo propuesta. Dicha condición se ratifica al contar con factibilidad de servicio de energía eléctrica expedida por dicha instancia, identificada mediante oficio No. ZDCH-DPYC-014-2021, la cual especifica que al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas y definitivas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

### c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis sobre un corredor urbano que cuenta actualmente con infraestructura de conducción y salida de escurrimientos hacia una corriente hidrológica importante como es el caso del río Chuvíscar, el cual cuenta actualmente con cauce restituído a su paso por la zona, por lo que se establece que existe infraestructura pluvial consolidada y suficiente, así como que las vialidades existentes definen niveles y rasantes adecuados para su adecuada conducción a la infraestructura dedicada. La ubicación del predio indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente a su interior y serán conducidos a través de infraestructura dedicada en el predio hacia el canal de desagüe ya mencionado con trayectoria paralela a la Av. Teófilo Borunda, hasta alcantarilla localizada al oriente desde donde cruza la vialidad en dirección sur hasta su confluencia con el Río Chuvíscar.

El esquema de desarrollo sobre el predio considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia los sistemas de captación ya mencionados y los que sean adaptados y/o propuestos para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.



Fig. 68 Propuesta de drenaje pluvial.<sup>67</sup>

Por la dimensión del predio a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y consolidación constructiva de canal existente en el límite sur del predio. El proyecto a realizar deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades y/o circulaciones vehiculares de proyecto, para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

#### d) Gas Natural.

Actualmente no existen líneas de conducción de gas natural en la zona ni capacidad de conexión a dicho servicio, sin embargo, la acción de desarrollo sobre el predio tendiente al fortalecimiento de la actividad económica ya instalada es condicionada a la presentación de las constancias y permisos necesarios que garanticen las adecuadas medidas de conexión hacia dicha infraestructura en caso de que se requiera y cuando esté presente en la zona, así como al adecuado cumplimiento de las medidas de seguridad que a efecto le sean señaladas por la empresa concesionaria del servicio, tanto por su condición de proximidad como en las medidas precautorias para desarrollo, construcción, operación y posible conexión del predio con dicho servicio.

### 7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades jerárquicas Av. Teófilo Borunda y Av. Hacienda del Real ya consolidadas en los tramos de interés, con integración a la red vial jerárquica y colectora de la zona a través de vialidades de carácter urbano y regional como son Av. de la Juventud, Blvd. Ortiz Mena, Av. Politécnico Nacional, Av. Silvestre Terrazas y otras que representan conectividad hacia importantes concentradores de actividad como son el centro urbano de la ciudad, subcentro surponiente y otros corredores existentes. El predio se ubica en el cuadrante definido por las vialidades jerárquicas existentes Av. Teófilo Borunda colindante al sur y Av. Hacienda del Real que cruza al predio; así como de las vialidades propuestas Av. Tres Presas de categoría secundaria al

norte y Blvd. Luis H. Álvarez, futura vialidad de primero orden prevista en la zona al poniente del predio analizado; lo cual define una alta capacidad vial para el desarrollo del esquema comercial y de servicios sobre el predio analizado. No se promueve ninguna modificación respecto a las actuales previsiones estratégicas que plantea el PDU 2040 para la estructura vial existente y propuesta en la zona.

De acuerdo a la sección vial establecida para las vialidades que representan acceso directo al predio, las cuales se constituyen como vialidades jerárquicas existentes de conexión urbana y considerando los posibles impactos al tráfico por el desarrollo de la propuesta derivada del cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios de Tipo 3, las vialidades involucradas en el proyecto cuentan con condiciones aptas de capacidad para permitir el óptimo funcionamiento de la propuesta.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio y la accesibilidad vehicular resultante se limitará a las vialidades que definen el cuadrante de accesibilidad y vinculación vial ya mencionado.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona aún en proceso de consolidación en términos urbano – funcionales, se observa que la mayoría de las vialidades jerárquicas de la zona se encuentran ya consolidadas en cuanto su sección y derecho de vía sobre tramos específicos que a futuro representarán continuidad a la red planeada sobre todo en los sectores norte, poniente y oriente con respecto a la ubicación predio analizado. El planteamiento para las vialidades propuestas en la zona atenderá a lo dispuesto en el PDU respecto a sección y capacidad, aunque es posible que se presenten ligeras variaciones en cuanto a la composición de su sección propuesta de acuerdo a lo establecido en el Plan.

A continuación se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio tanto las de nueva creación como las que presentan alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación:

#### a) Blvd. Luis H. Álvarez (Sección 152 – 152').

Propuesta como vialidad de primer orden, Blvd. Luis H. Álvarez se visiona como un anillo periférico futuro con trayectoria paralela a Av. de la Juventud. Su trayectoria parte desde su entronque con la Avenida Teófilo Borunda, y se extiende hacia el norte hasta conectar con la Avenida Eugenio Prado Proaño, a la altura de lo que hoy es el entronque entre las carreteras de cuota y libres a Ciudad Juárez.

Por su carácter regional, esta vialidad se estima como un libramiento que libre de tráfico de paso por la ciudad y urbano que se genera entre las carreteras a Cuauhtémoc y a Ciudad Juárez, apoyando en su función a la Av. de la Juventud.

<sup>67</sup> Fuente: Elaboración propia.

La trayectoria de esta vialidad da servicio a las reservas habitacionales al poniente de la ciudad, por lo cual tendrá una gran demanda de viajes y será un fuerte atractor de actividades urbanas y económicas.

A lo largo de su trazo están programados los distribuidores viales y puentes necesarios para facilitar los encuentros con las vialidades principales que entroncan a ella.

Dicha vialidad contará con 3 carriles de circulación por sentido en cuerpos centrales y 2 carriles de circulación en laterales, separadores de flujo, banquetas amplias de hasta 5.00 metros de sección para conformar una sección total de 65.00 metros.

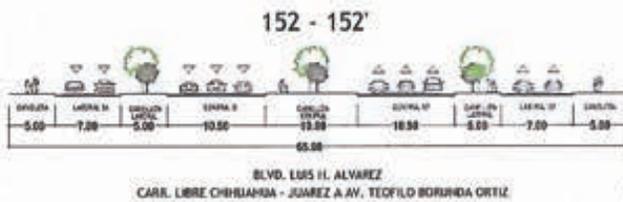


Fig. 69 Sección vial propuesta.<sup>88</sup>

Su continuidad hacia el sur desde su entronque con Av. Teófilo Borunda hasta Carretera a Cd. Cuauhtémoc implica la disminución de su sección vial a 34.00 metros y categoría funcional a primaria. Contará con 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos para el tramo ya descrito.



Fig. 70 Sección vial propuesta.<sup>89</sup>

**b) Av. Tres Presas (Sección 408 – 408').**

Propuesta como vialidad secundaria, la Av. Tres Presas se conforma como un circuito vial con función importante de enlace para la zona con la Av. Teófilo Borunda y la futura vialidad Poniente 5 sobre la que se plantea a futuro su cruce para enlazar dicho sector con la Av. Politécnico Nacional que contará con una importante capacidad de enlace para la zona poniente con la Av. de la Juventud y la zona centro de la ciudad.

Tendrá un carácter colector para la zona y representará la más importante vía de integración para el predio y la zona en sentido este – oeste promoviéndose como una alternativa favorable para el

<sup>88</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>89</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

desfogue y adecuado funcionamiento futuro de la Av. Teófilo Borunda que actualmente es la única vialidad en la zona que cumple con dicha función.

Sus entronques con vialidades jerárquicas se solucionan a nivel.

De acuerdo a las previsiones del PDU 2040, contará con una sección vial de 38.50 metros, con 3 carriles de circulación por sentido y amplio camellón de 7.50 metros por trayectoria de línea eléctrica de alta tensión sobre el trazo propuesto.



Fig. 71 Sección vial propuesta.<sup>90</sup>

**c) Lateral Río Chuvíscar (Sección 473 – 473').**

El PDU 2040 la establece con categoría de secundaria la cual tendrá trayectoria paralela al cauce del río Chuvíscar conformando un circuito distribuidor con dicha vialidad para servicio de los diferentes desarrollos y asentamientos localizados entre la vialidad de primer orden y el área ecológica del límite norte del cauce hidrológico.

De acuerdo a las previsiones del PDU 2040, contará con una sección vial de 23.50 metros para el tramo descrito, con 2 carriles de circulación por sentido, ciclovía y separador central de flujos.



Fig. 72 Sección vial propuesta.<sup>91</sup>

**d) Calle sin nombre (Sección 458 – 458').**

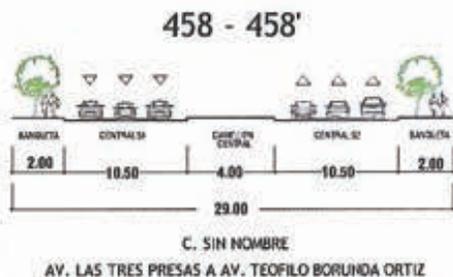
El PDU 2040 la establece con categoría de secundaria con carácter de vialidad colector para los diferentes equipamientos de cobertura urbana y diferentes comercios que conforman un elemento concentrador de actividad en la zona poniente del Área de Estudio, tales como la Universidad del Valle de México, Salón de Eventos Lago di Como y subestación eléctrica existente.

Su trayectoria propuesta entre Av. Teófilo Borunda y Av. Tres Presas, contará con una sección vial de 29.00 metros en su tramo comprendido entre Av. Teófilo Borunda y Av. Tres Presas, con 3

<sup>90</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

<sup>91</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

carriles de circulación por sentido y separador central de flujos para permitir movimientos de acceso y salida a los diferentes núcleos de actividad localizados a lo largo de dicho recorrido.



*Fig. 73 Sección vial propuesta.<sup>92</sup>*

El resto de las vialidades en la zona de estudio cuentan ya con sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona conserva se observa con excelentes perspectivas de mejora en cuanto a su futura consolidación y se hace notar que las vialidades actuales son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

La presente propuesta aprovecha de manera eficiente la actual capacidad instalada en la zona y tiende a consolidar en forma más completa y homogénea a la Av. Teófilo Borunda que define accesibilidad directa al predio.

### III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su localización sobre la vialidad jerárquica Av. Teófilo Borunda de alta presencia y conectividad para la zona hacia las vialidades Av. de la Juventud y Blvd. Ortiz Mena Palestina al oriente y a través de la Av. Silvestre Terrazas hacia la Carretera a Cuauhtémoc lo cual define condiciones de accesibilidad a nivel urbano y regional. El PDU 2040 ratifica la localización estratégica del predio al estar ubicado sobre el corredor urbano de Av. Teófilo Borunda, sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana, funcional, económica y social de la zona; así como la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, usos mixtos, comercio y servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad y desarrollo económico en un esquema complementario a la zona surponiente de la ciudad favoreciendo así la integración urbana del predio con la zona en que se ubica.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un área de reserva territorial urbanizable colindante a la mancha urbana de gran dimensión, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de carácter comercial en cuanto a aprovechamiento del

suelo, incluyendo giros complementarios y necesarios para la zona, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo al surponiente de la ciudad.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 54,842.37 metros cuadrados de uso de Comercio y Servicios de Tipo 3, para el desarrollo de un proyecto integral, de alta presencia económica y social y de alto beneficio al desarrollo humano de la comunidad. Cabe mencionar que el predio es afectado por trazo de vialidad existente Av. Hacienda del Real cual se preserva en su proporción original establecida por el PDU 2040 con superficie de 5,695.89 metros cuadrados, lo cual incide positivamente en cuanto a la futura conectividad del predio analizado a nivel urbano y zonal. Dicha porción de uso público al interior del predio representa el 9.41% de la superficie total del predio analizado.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona atendiendo la vocación del corredor de la vialidad primaria de primer orden Av. Teófilo Borunda, así como la formalización de un nuevo núcleo concentrador de actividades y empleo lo cual representa un impacto positivo en cuanto a la dinámica social. De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona.

La propuesta no modifica la estructura urbana del sector, ni propone la incorporación de suelo ecológico en un cambio de la zonificación primaria o busca un cambio de uso de suelo por alguno de mayor impacto urbano por lo que se define que la presente modificación propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a una modificación menor al PDU amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de crecimiento continuo de la mancha urbana, densificación e impulso económico fortaleciendo la actividad económica que actualmente se realiza sobre el predio en un esquema complementario para la zona analizada, la cual tiende a diversificar la oferta productiva en el sector.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de reservas para el crecimiento de la mancha urbana en forma continua y progresiva, diversificación de actividades, complementariedad de servicios y fortalecimiento de la

<sup>92</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala de acuerdo a su ubicación sobre una vialidad servida que otorga conexión al lote y mediante las factibilidades para dotación de servicios correspondientes expedidas por los organismos operadores de agua, drenaje y energía eléctrica lo cual define capacidad de conexión para el futuro desarrollo a realizar en el predio. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del aprovechamiento en uso Comercio y Servicios de Tipo 3 correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con el predio analizado. Se estima que debido a la jerarquía de la Av. Teófilo Borunda con trayectoria colindante en el lindero sur del predio y a su proximidad con vialidades jerárquicas a nivel urbano y regional, los impactos viales y funcionales serán mínimos y por la geometría del polígono propuesto existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados al interior del predio, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

De acuerdo al esquema de planeación previsto para la zona analizada, existirán importantes opciones adicionales de conectividad y vinculación urbana que incidirán en el predio y los giros de actividad a establecerse como serán la futura consolidación de la vialidad primaria de primer orden Blvd. Luis H. Álvarez al oriente del predio de análisis con función periférica intraurbana que plantea la conexión entre los corredores regionales de Carretera a Ciudad Juárez al norte y Carretera a Cd. Cuauhtémoc al sur, intersectando a lo largo de dicho recorrido con las más importantes vialidades de carácter urbano en sentido este – oeste; la futura prolongación de Av. Teófilo Borunda hacia el poniente hasta entroncar con la Carretera a Cd. Cuauhtémoc integrando a las diferentes etapas del Parque Metropolitano de los Tres Cuerpos de Agua; así como la consolidación de la red vial colectora de la zona suroriente con vialidades jerárquicas como serán la Av. Tres Presas y su habilitación como circuito distribuidor para la zona con la jerarquización y consolidación de la Carretera a la Presa Chihuahua, consolidación de Av. Monteverde y prolongación de Av. Hacienda del Real al norte.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de similar índole funcional consistentes en usos mixtos sobre el corredor los cuales resultan compatibles con la presente propuesta y que el predio se localiza en un entorno urbanizado en proceso de consolidación con fuertes necesidades en cuanto a acceso a bienes y servicios atendiendo a su progresiva habitabilidad, por lo que la asignación de uso Comercio y Servicios de Tipo 3 representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia de las actividades productivas a realizar con la zona en que se ubica con una mayor habitabilidad prevista de acuerdo a la progresiva ocupación de reservas habitacionales disponibles. Dicho uso de suelo será consolidado mediante una propuesta de giros complementarios a la actual y futura habitabilidad que resulten en mínimos impactos hacia la vivienda colindante a través del proyecto integral sobre el predio de interés, los cuales serán mitigados al interior del predio propuesto.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en uso de suelo en modalidad de Comercio y Servicios, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la presencia del corredor urbano existente y por su integración adicional a la vialidad secundaria Av. Hacienda del Real.

El predio a consolidar promueve la utilización de Av. Teófilo Borunda ya consolidada en el tramo correspondiente para futura función; el cual cuenta con actual integración a la red vial jerárquica de la zona, así como a importantes concentradores de actividad como son la zona centro, subcentro surponiente y Av. de la Juventud.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis en colindancia con la Av. Teófilo Borunda la cual cuenta con infraestructura dedicada para conducción y desalojo de escurrimientos. Dicha ubicación indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del predio, descargados en canal pluvial en su interior y conducidos a la infraestructura de cruce localizada al oriente en dirección al río Chuviscar. A través de la propuesta de urbanización se realizará el tratamiento, consolidación y reforzamiento de canal existente de acuerdo a los criterios que a efecto establezca la autoridad municipal para la etapa de desarrollo de propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

## H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren corto y mediano plazos de ejecución ya que se refieren a la una mayor consolidación y presencia económica de la actividad prevaleciente en el predio en un proyecto comercial de tipo especulativo para aprovechamiento complementario al corredor y a la zona en que se ubica el predio, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo de un área de reserva territorial colindante con la mancha urbana, definido por el esquema de planeación vigente para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos de acuerdo al potencial detectado. Considerando que la reconversión de usos representa un alto potencial urbano y social que resulta benéfico para la zona en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra en franco proceso de consolidación. Al definirse aquí acciones urbanas de corto y mediano plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

## I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son tanto de acción inmediata, de corto plazo y hasta mediano plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyectos de desarrollo para el predio. La habilitación de actividades en el desarrollo tendrá efecto en un mediano plazo de ejecución.

El resto de las acciones de consolidación urbana son de carácter zonal referentes a introducción de infraestructura de cabeza, consolidación de vialidades planeadas, restitución de cauce de río Chuvísar entre otras, son consideradas en la presente programación en forma genérica sin asignación de plazos específicos ya que éstas dependen de compromisos e iniciativas tanto privadas como gubernamentales que son ajenas al promotor del presente Plan las cuales sucederán en el mediano y largo plazo de desarrollo.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución. Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTO		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión y aprobación de Estudio de C.U.S. Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028 por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					Subdivisión de terrenos y vialidad existente			
					Adjudicación a Municipio de tramo de Av. Hacienda del real existente			
					Elaboración de proyecto en modalidad comercial sobre el predio.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.			
					Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.			
					Revisión de proyecto ejecutivo			
					Proyecto ejecutivo para edificación en modalidad comercial.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Proyectos de lotificación en modalidad comercial en régimen de fraccionamiento y/o condominio			
					Ejecución de obra comercial, de servicios y giros complementarios.			
					Habilitación de servicios y giros complementarios.			
					Introducción de infraestructura de cabeza en la zona y de drenaje pluvial.			
					Consolidación de estructura vial jerárquica en la zona.			
					Restitución de cauce de río Chuvísar de acuerdo a criterios CNA y consolidación de infraestructura pluvial			

Fig. 74 Programático y corresponsabilidad.<sup>92</sup>

<sup>92</sup> Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

**ÍNDICE DE ILUSTRACIONES**

Fig. 1 Localización en la ciudad.....	Fig. 40 Tipología de comercio sobre corredor urbano Teófilo Borunda.....
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.....	Fig. 41 Tipología de comercio y servicios en vialidad colectora.....
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.....	Fig. 42 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.....
Fig. 4 Plano catastral predio 966-007-028.....	Fig. 43 Equipamiento urbano existente.....
Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.....	Fig. 44 Universidad del Valle de México Campus Chihuahua.....
Fig. 6 Localización del Área de Aplicación.....	Fig. 45 Cancha deportiva de futbol colindante al Fracc. Hacienda Carlota.....
Fig. 7 Vinculación Regional.....	Fig. 46 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.....
Fig. 8 Movilidad Regional.....	Fig. 47 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.....
Fig. 9 Vista de la Av. Teófilo Borunda y su entorno.....	Fig. 48 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.....
Fig. 10 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.....	Fig. 49 Av. Teófilo Borunda y entronques con vialidades colectoras.....
Fig. 11 Polígonos sujetos a planeación propuestos por el PDU 2040.....	Fig. 50 Estructura vial en la zona.....
Fig. 12 Zonificación Primaria.....	Fig. 51 Sección vial existente.....
Fig. 13 Tienda de conveniencia y plaza comercial de tipo barrial sobre vialidad colectora.....	Fig. 52 Sección vial existente.....
Fig. 14 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.....	Fig. 53 Sección vial existente Av. Monteverde.....
Fig. 15 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.....	Fig. 54 Sección vial existente.....
Fig. 16 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.....	Fig. 55 Sección vial existente.....
Fig. 17 Tipología de desarrollo de la zona y vacíos urbanos.....	Fig. 56 Paradero de transporte público ubicado en UPCH.....
Fig. 18 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 30 personas.....	Fig. 57 Ruta de transporte público R14 Zarco – Martín López.....
Fig. 19 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.....	Fig. 58 Infraestructura de Agua Potable.....
Fig. 20 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.....	Fig. 59 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.....
Fig. 21 Condición de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.....	Fig. 60 Subestación eléctrica al surponiente en el Área de Estudio.....
Fig. 22 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.....	Fig. 61 Tipo de desplazamiento de placas en una falla normal.....
Fig. 23 Distribución de hogares por jefatura.....	Fig. 62 Riesgos Geológicos en Área de Estudio.....
Fig. 24 Densidad de Unidades Económicas.....	Fig. 63 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.....
Fig. 25 Promedio de personal ocupado por AGEB.....	Fig. 64 Canal pluvial existente.....
Fig. 26 Rasgos económicos de la población habitante.....	Fig. 65 Riesgos Antropogénicos en Área de Estudio.....
Fig. 27 Disponibilidad de bienes en viviendas.....	Fig. 66 Gasolinera existente en Av. Teófilo Borunda.....
Fig. 28 Clima.....	Fig. 67 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios Tipo 3.....
Fig. 29 Geología.....	Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.....
Fig. 30 Edafología.....	Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.....
Fig. 31 Topografía.....	Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.....
Fig. 32 Pendientes de terreno.....	Fig. 68 Propuesta de drenaje pluvial.....
Fig. 33 Hidrología superficial.....	Fig. 69 Sección vial propuesta.....
Fig. 34 Paisaje Natural en Área de Estudio.....	Fig. 70 Sección vial propuesta.....
Fig. 35 Conjuntos habitacionales consolidados y en proceso.....	Fig. 71 Sección vial propuesta.....
Fig. 36 Tipología habitacional de la zona.....	Fig. 72 Sección vial propuesta.....
Fig. 37 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.....	Fig. 73 Sección vial propuesta.....
Fig. 38 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.....	Fig. 74 Programático y corresponsabilidad.....
Fig. 39 Densidad de viviendas por hectárea.....	

## I. BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Planeación. Estados Unidos Mexicanos
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Estados Unidos Mexicanos
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Constitución Política del Estado de Chihuahua. Estado de Chihuahua.
- Ley de Planeación del Estado de Chihuahua, Estado de Chihuahua.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, Estado de Chihuahua.
- Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Estado de Chihuahua.
- Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, 2009 y actualizaciones 2010, 2013, 2016 y 2021, Municipio de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de los Tres Cuerpos de Agua, 2015, Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Prontuario De Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2010.
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006.
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006.
- Diagnóstico Ambiental Urbano, Biol. Francisco Núñez, IMPLAN 2006
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

**J. CRÉDITOS**

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza  
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela  
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Mariza Borjas Chacón  
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento  
de las Directrices de Desarrollo Urbano

Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco  
Director del IMPLAN

---  
Fraccionadora Impulsa S.A. de C.V.  
Promotor

  
---  
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas  
D.R.U. 031  
Consultor  
Tel. (614) 142 31 71

---  
MDU. Arq. Claudio Enrique Fierro Islas  
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas  
Fractal Estudios Urbanos  
Análisis y Elaboración

**K. ANEXOS****ANEXO GRÁFICO**

D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCIARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMEOTEOROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

**ANEXO DOCUMENTAL**

- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE ACTA CONSITUTIVA DE LA PERSONA MORAL PROMOVENTE.
- COPIA DEL PODER COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL PROMOVENTE
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL PROMOVENTE
- COPIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE LA JMAS
- COPIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE CFE

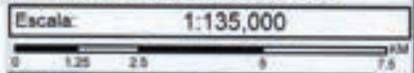
**ANEXO RESPALDO DIGITAL**

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARCELA 47 LABOR DE TERRAZAS 966-007-028

- Simbología**
- ALCANCES DE PLANEACIÓN**
    - Polígono de Aplicación
    - Área de Estudio
  - UNIDADES DE GOBIERNO**
    - Límite de Centro de Población
    - Límite del Área Urbana 2016
  - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
    - Carretera Principal
    - Ferrocarril

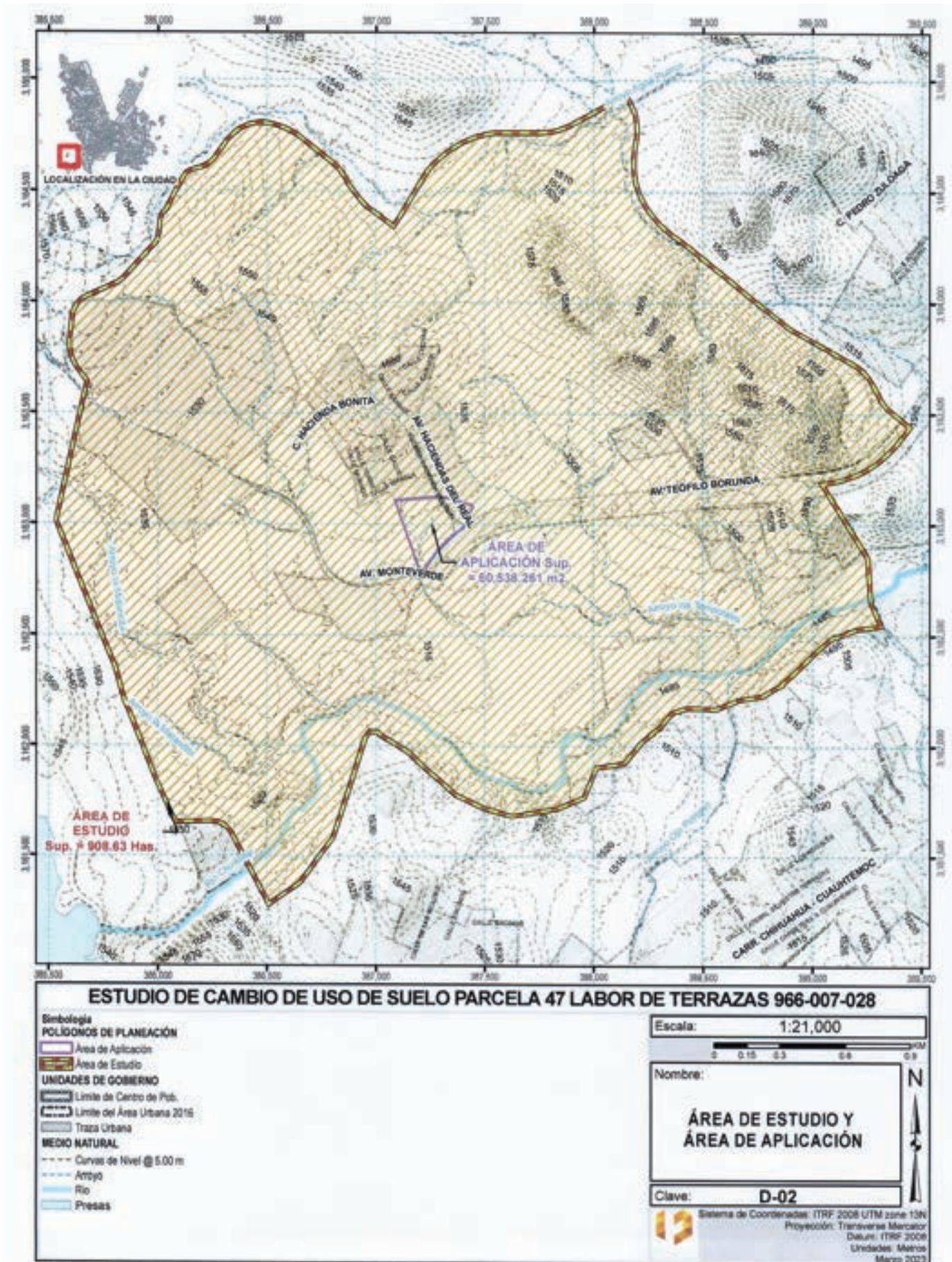


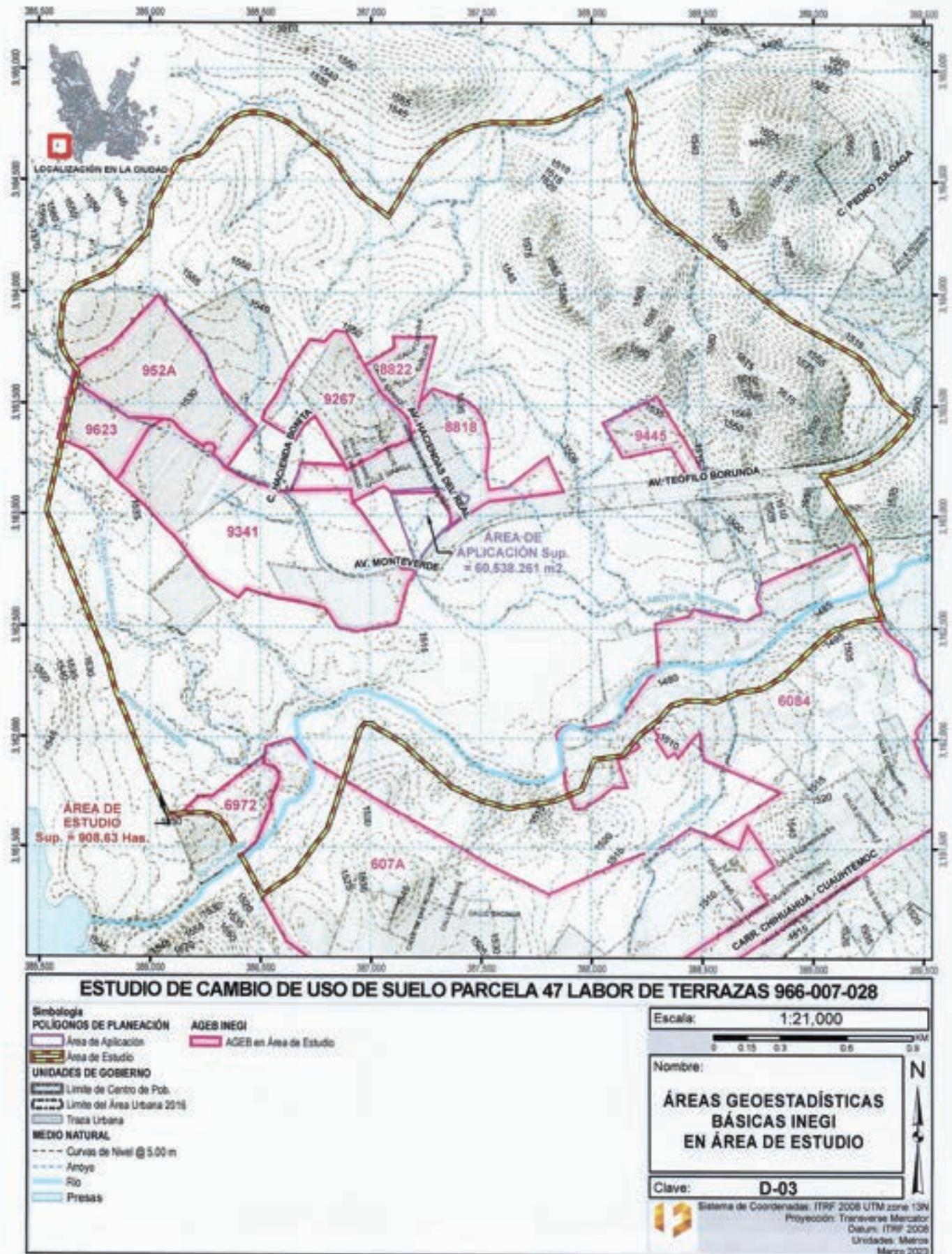
Nombre:

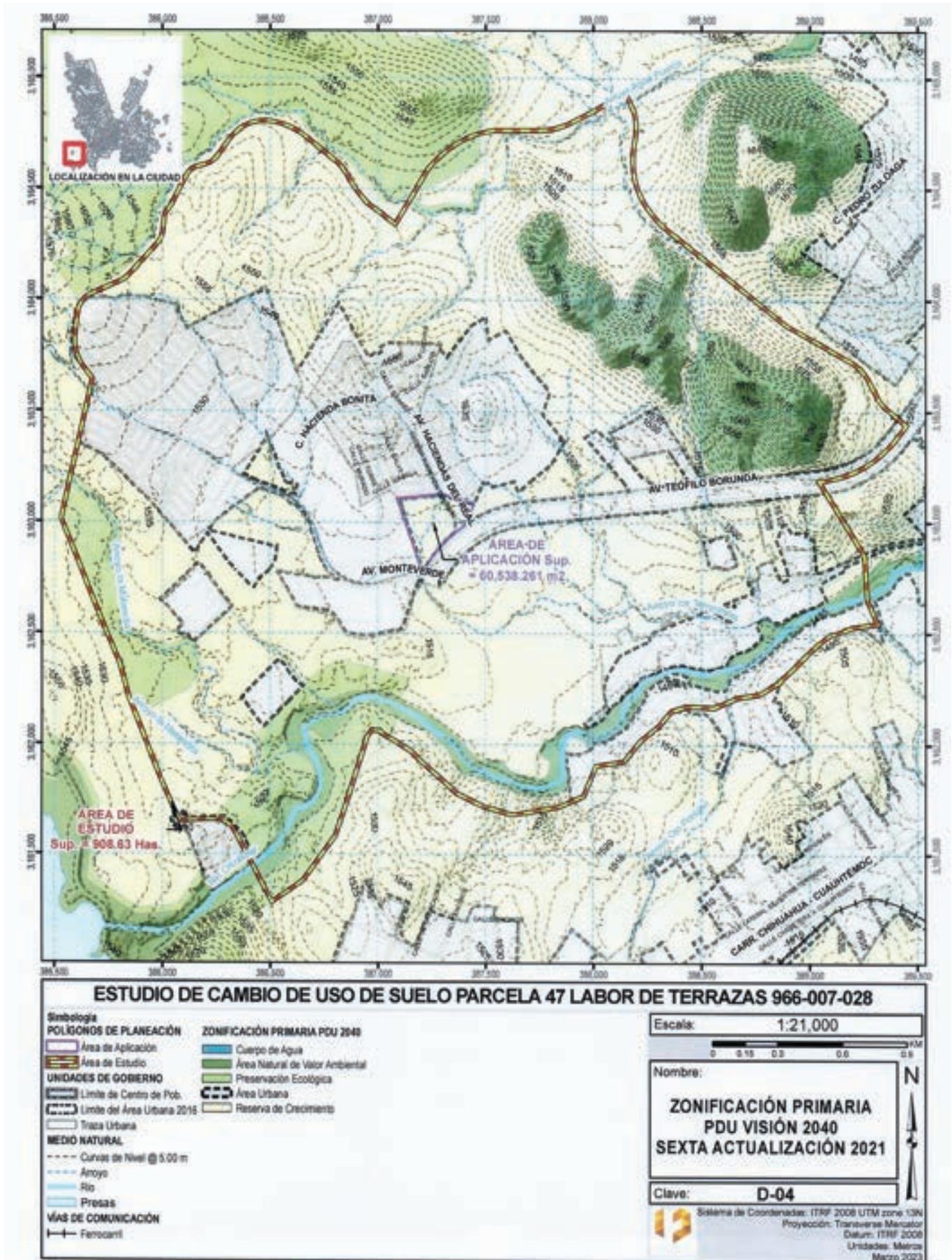
**LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD**

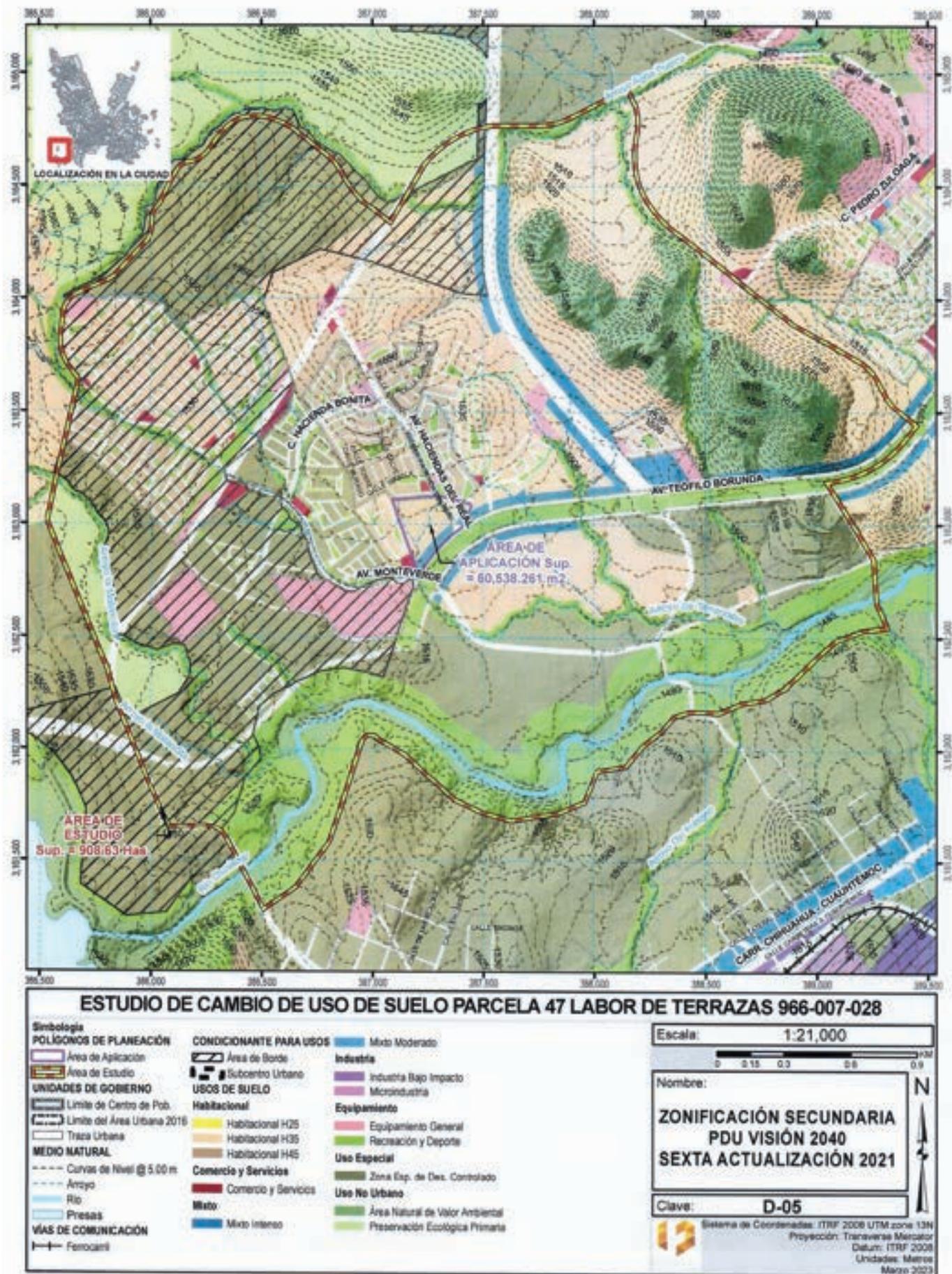
Clave: **D-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N  
Proyección: Transversa Mercator  
Datum: ITRF 2008  
Unidades: Metros  
Marzo 2023

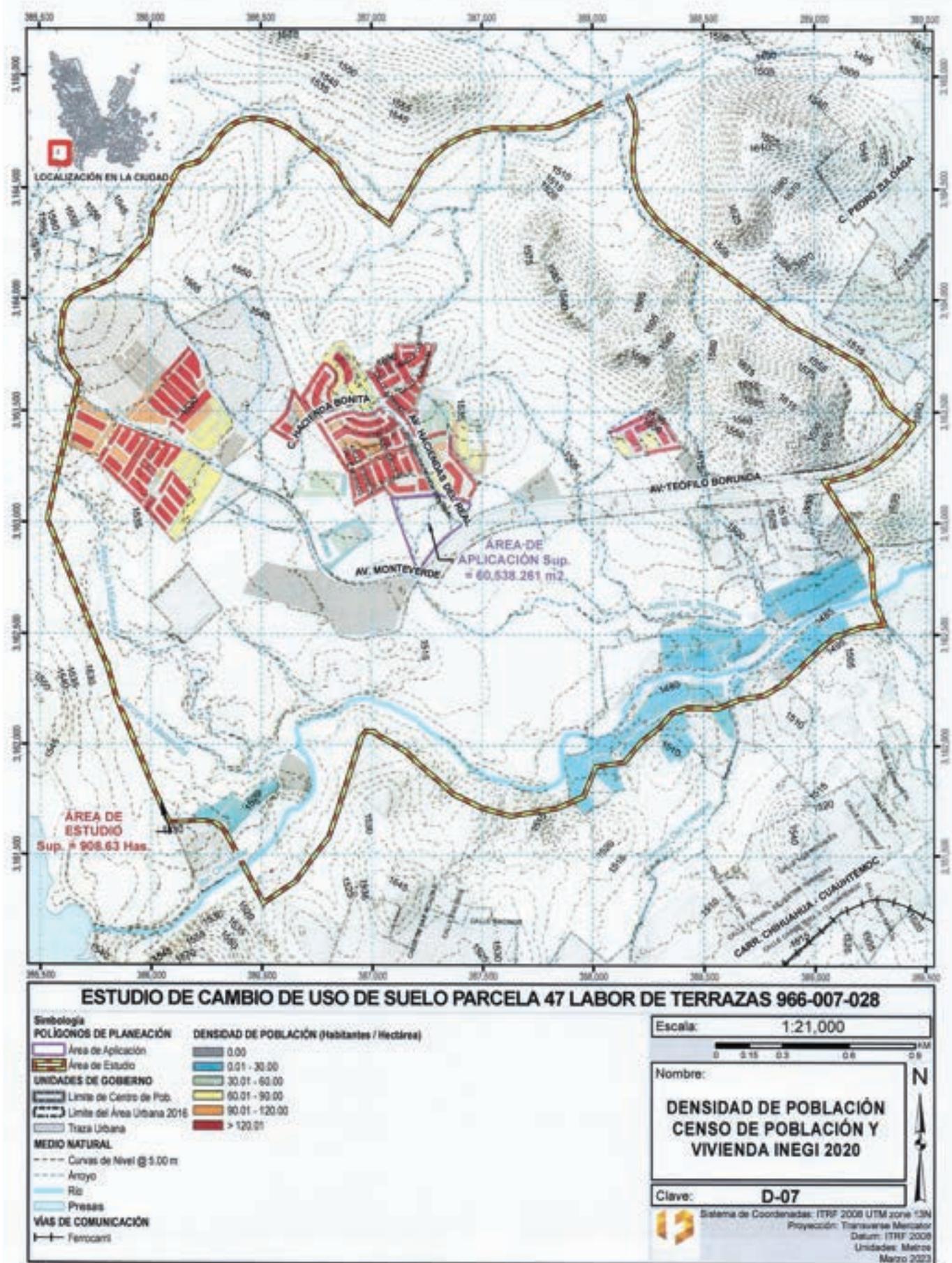


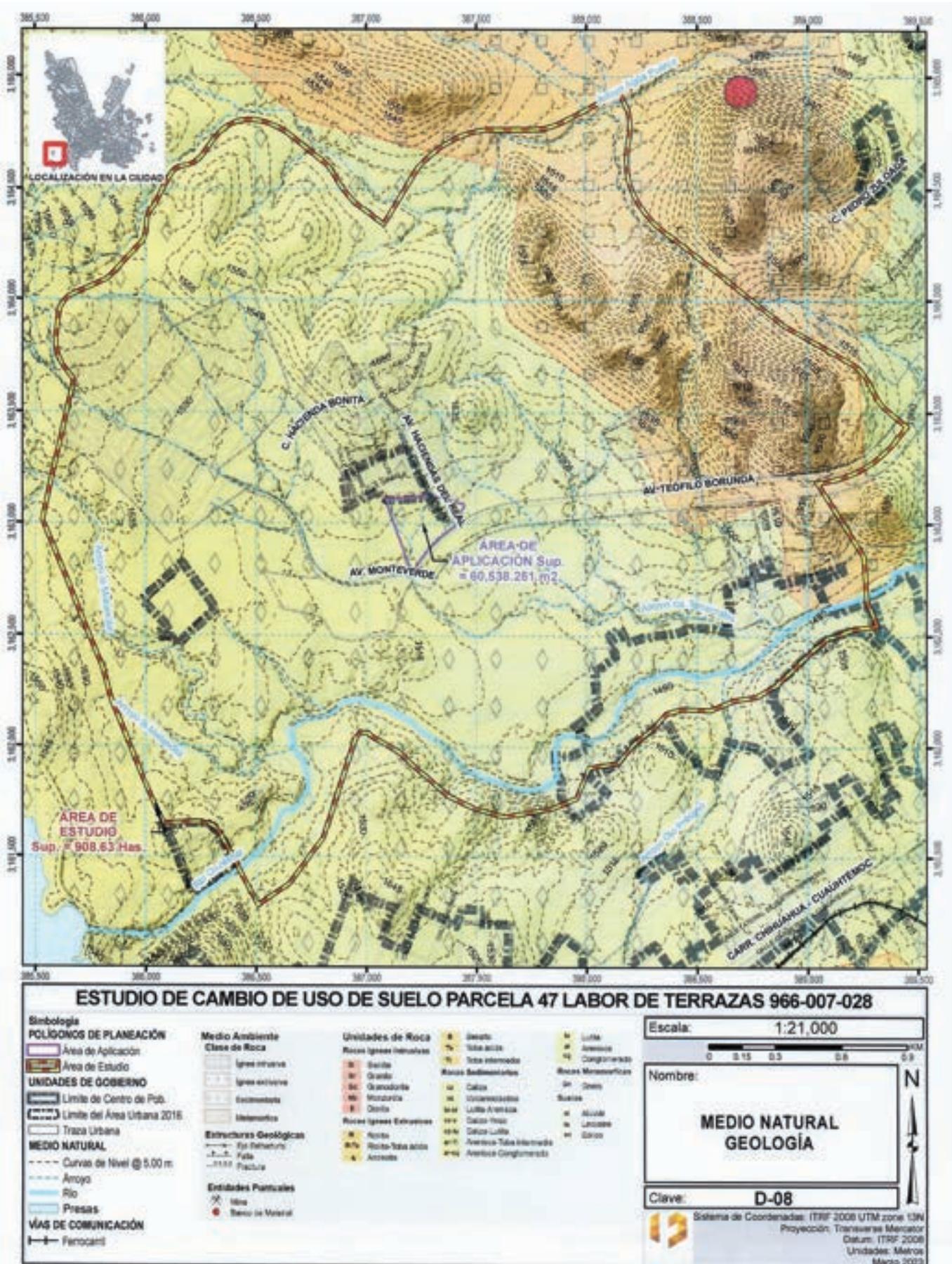


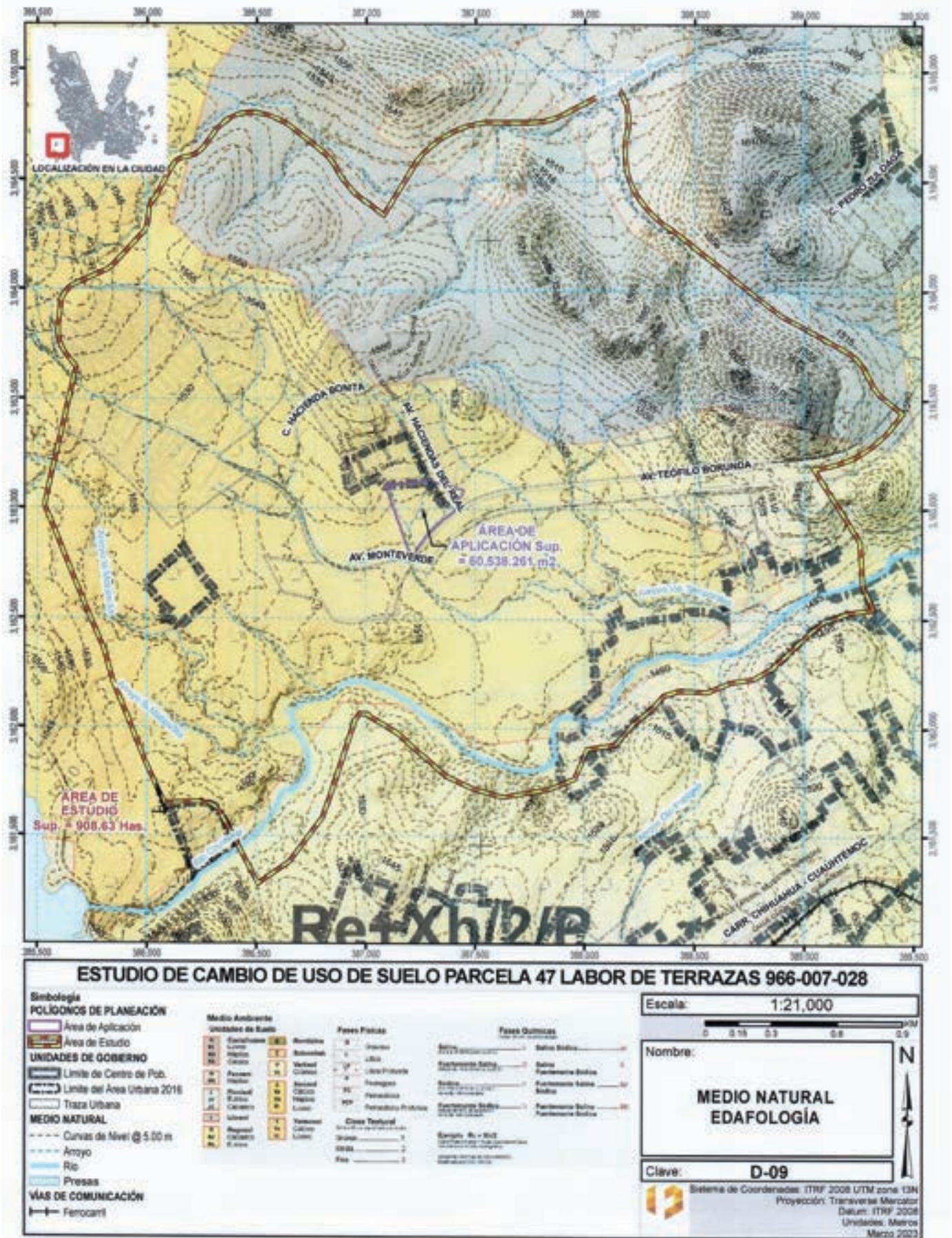


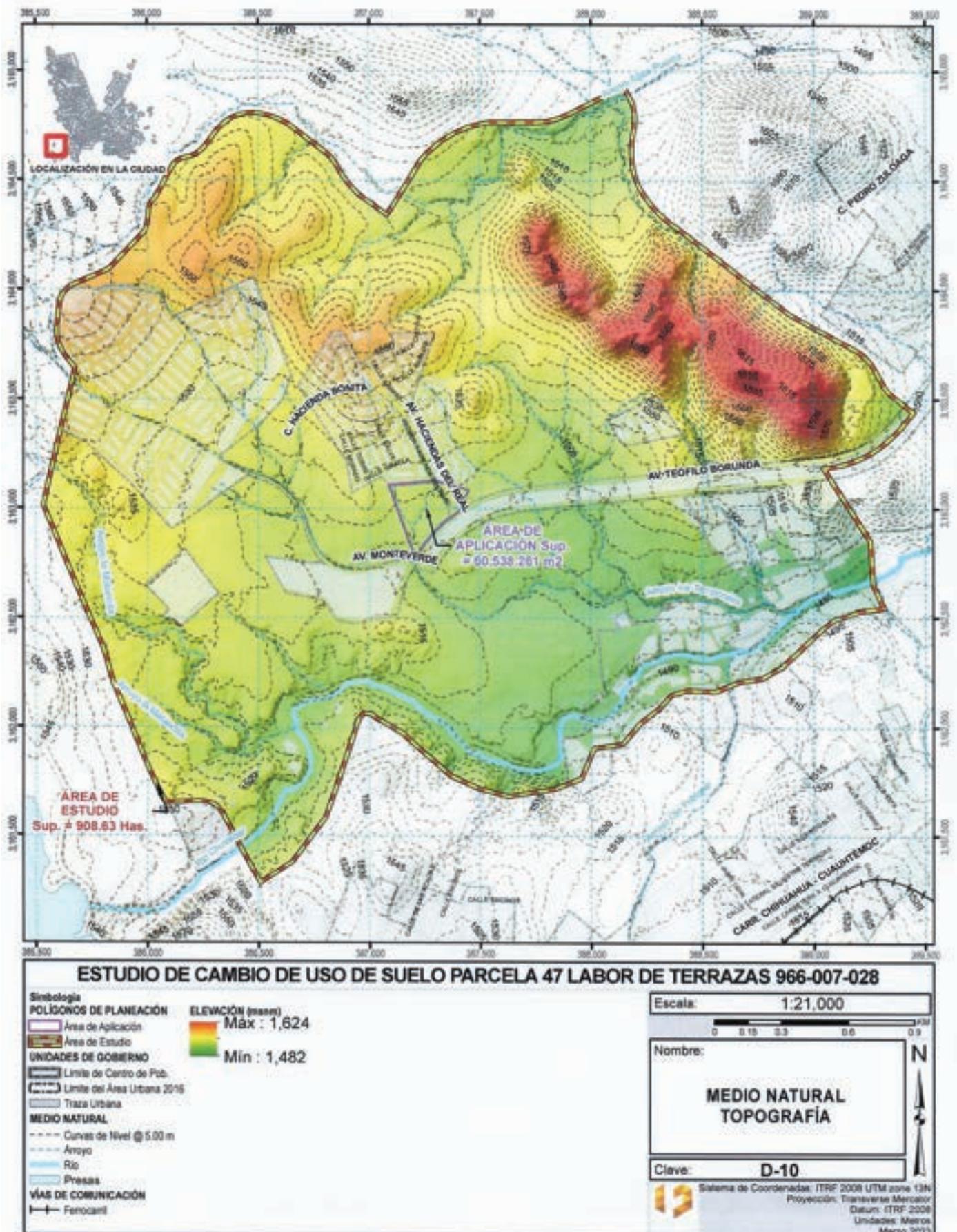


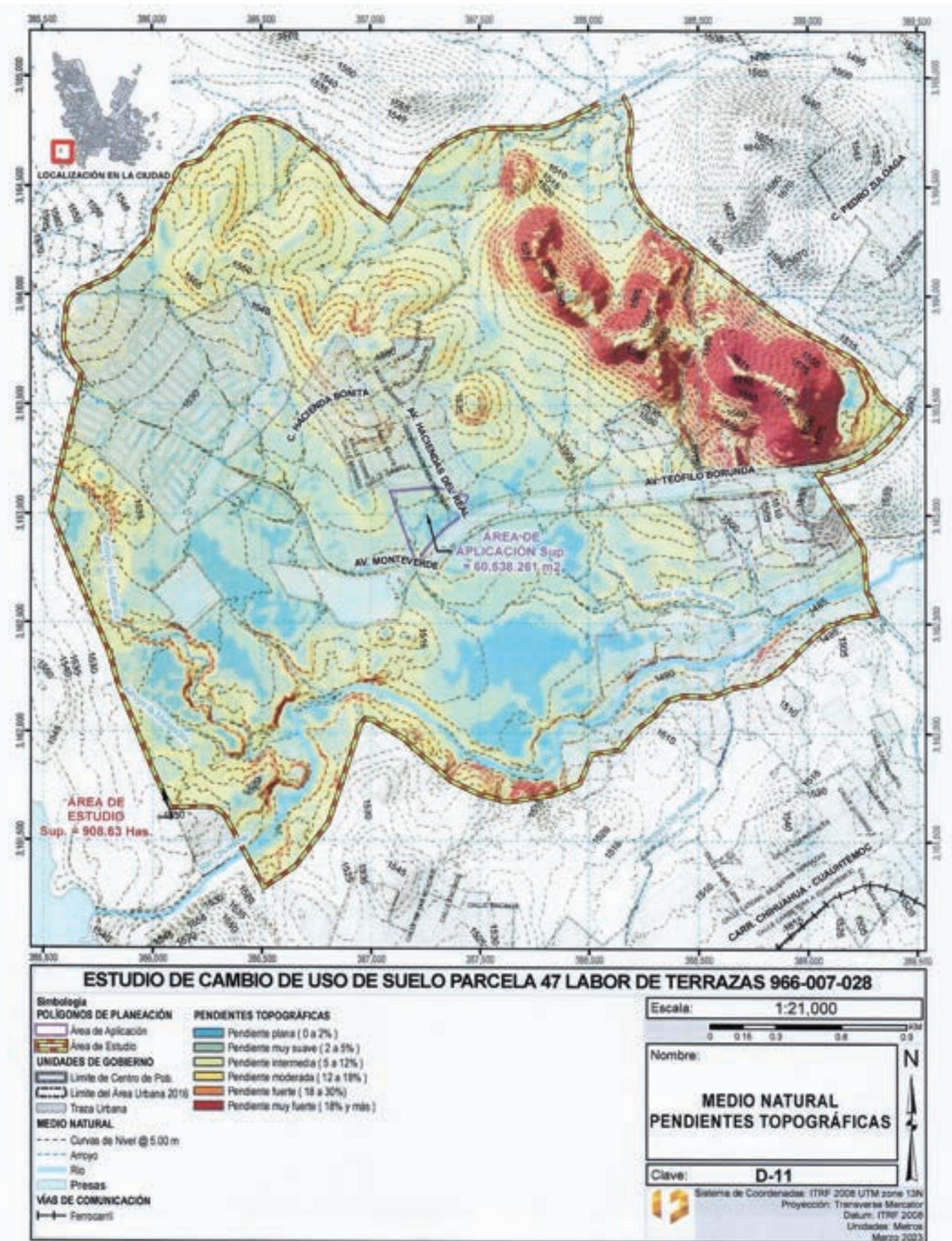


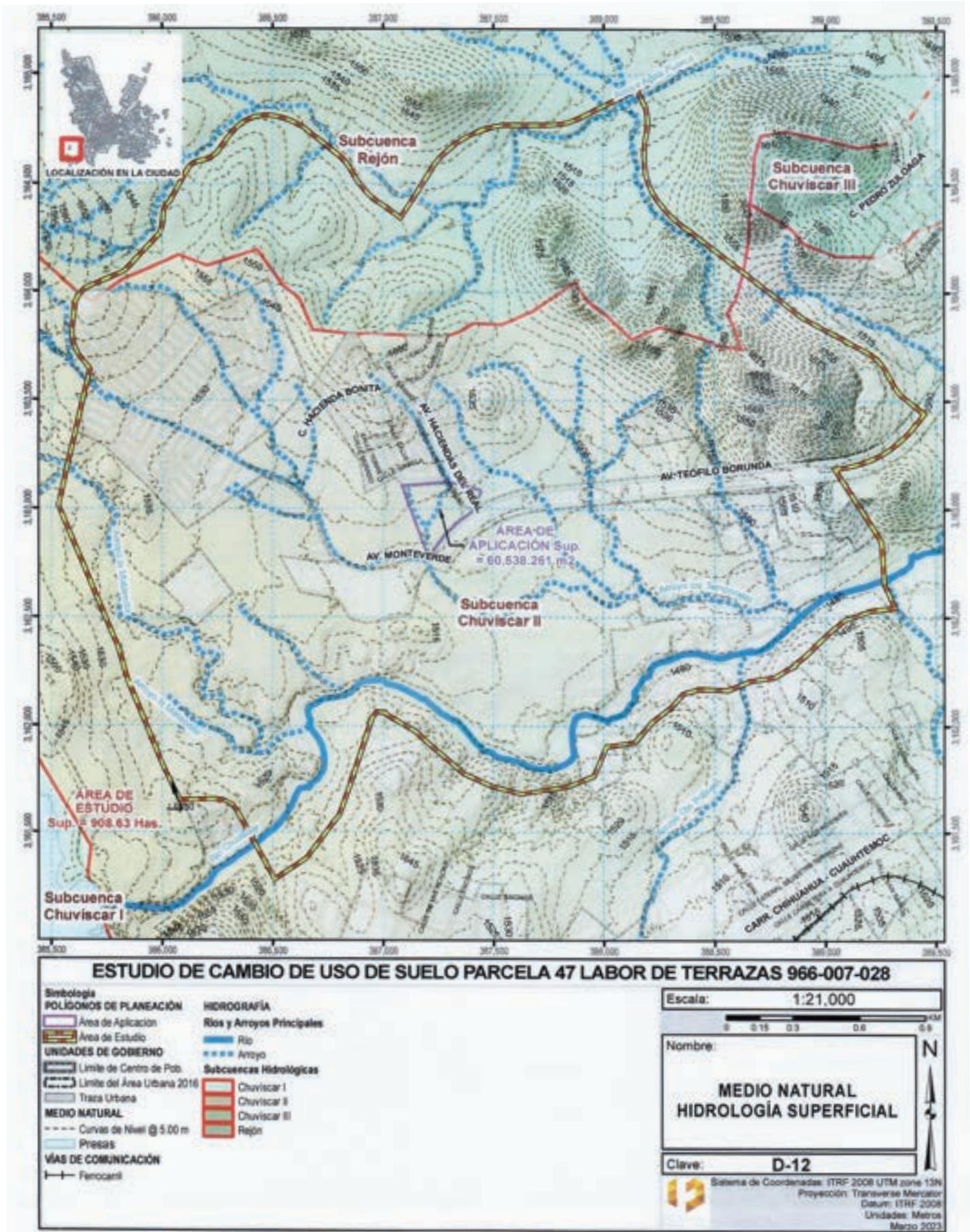


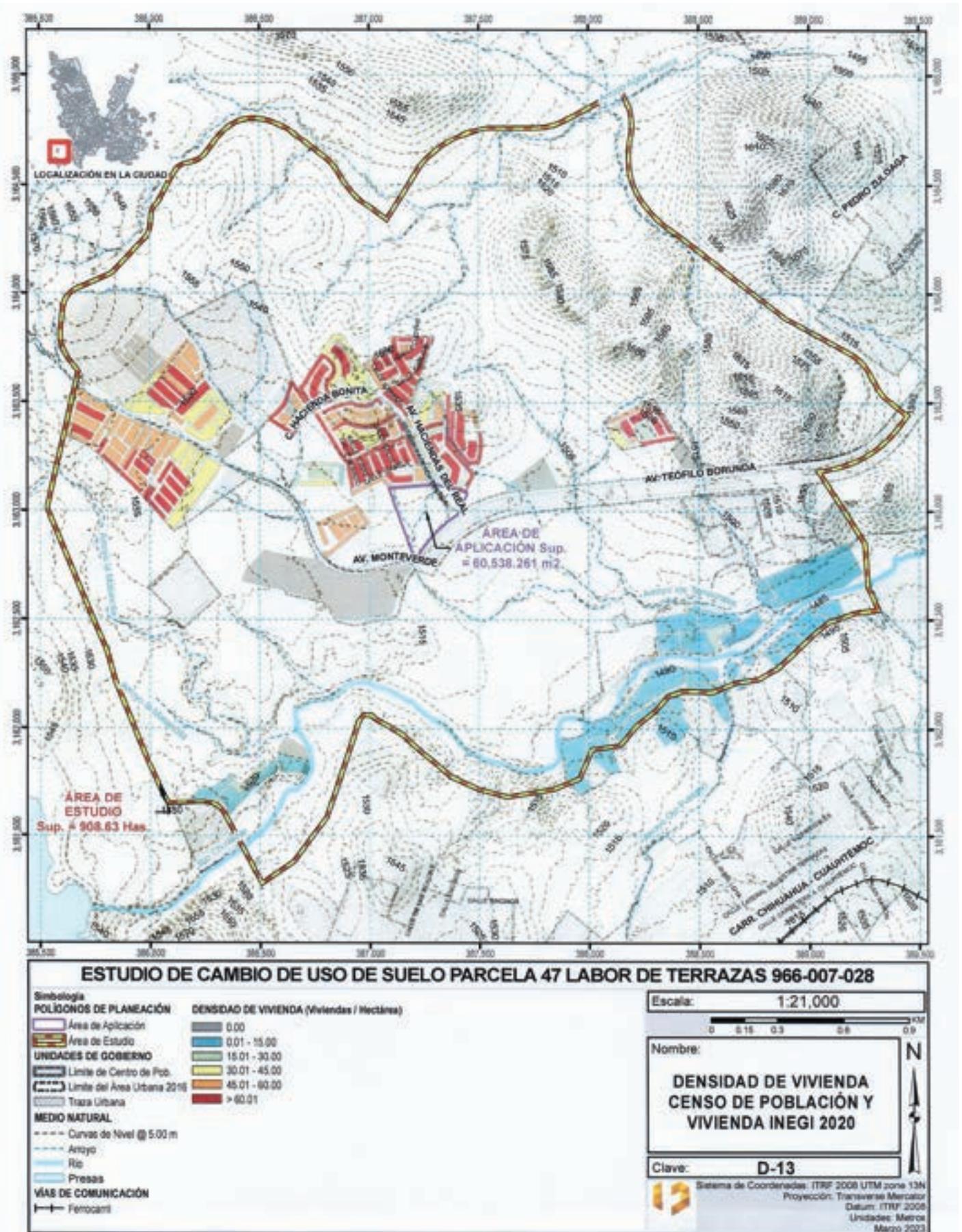


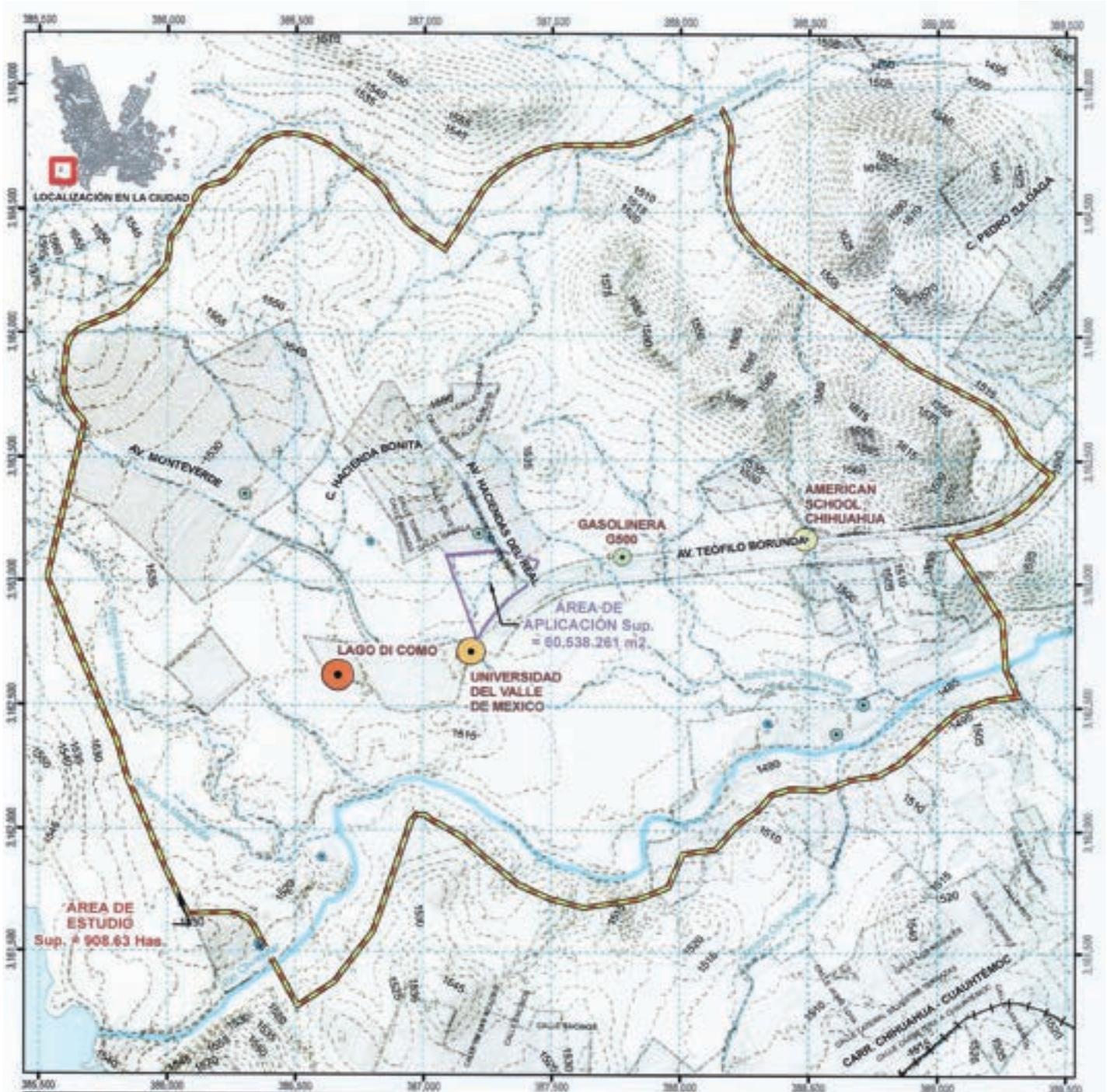












**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARCELA 47 LABOR DE TERRAZAS 966-007-028**

Simbología	
	Área de Aplicación
	Área de Estudio
UNIDADES DE GOBIERNO	
	Limite de Centro de Pobl.
	Limite del Área Urbana 2016
	Traza Urbana
MEDIO NATURAL	
	Curvas de Nivel @ 5.00 m
	Aroyo
	Río
	Presas
VIAS DE COMUNICACIÓN	
	Ferrocarril
UNIDADES ECONÓMICAS	
Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)	
	0 a 5 personas ( 15 U. E.)
	6 a 10 personas ( 4 U. E.)
	11 a 30 personas ( 1 U. E.)
	31 a 50 personas ( 1 U. E.)
	51 a 100 personas ( 1 U. E.)
	101 a 250 personas ( 1 U. E.)

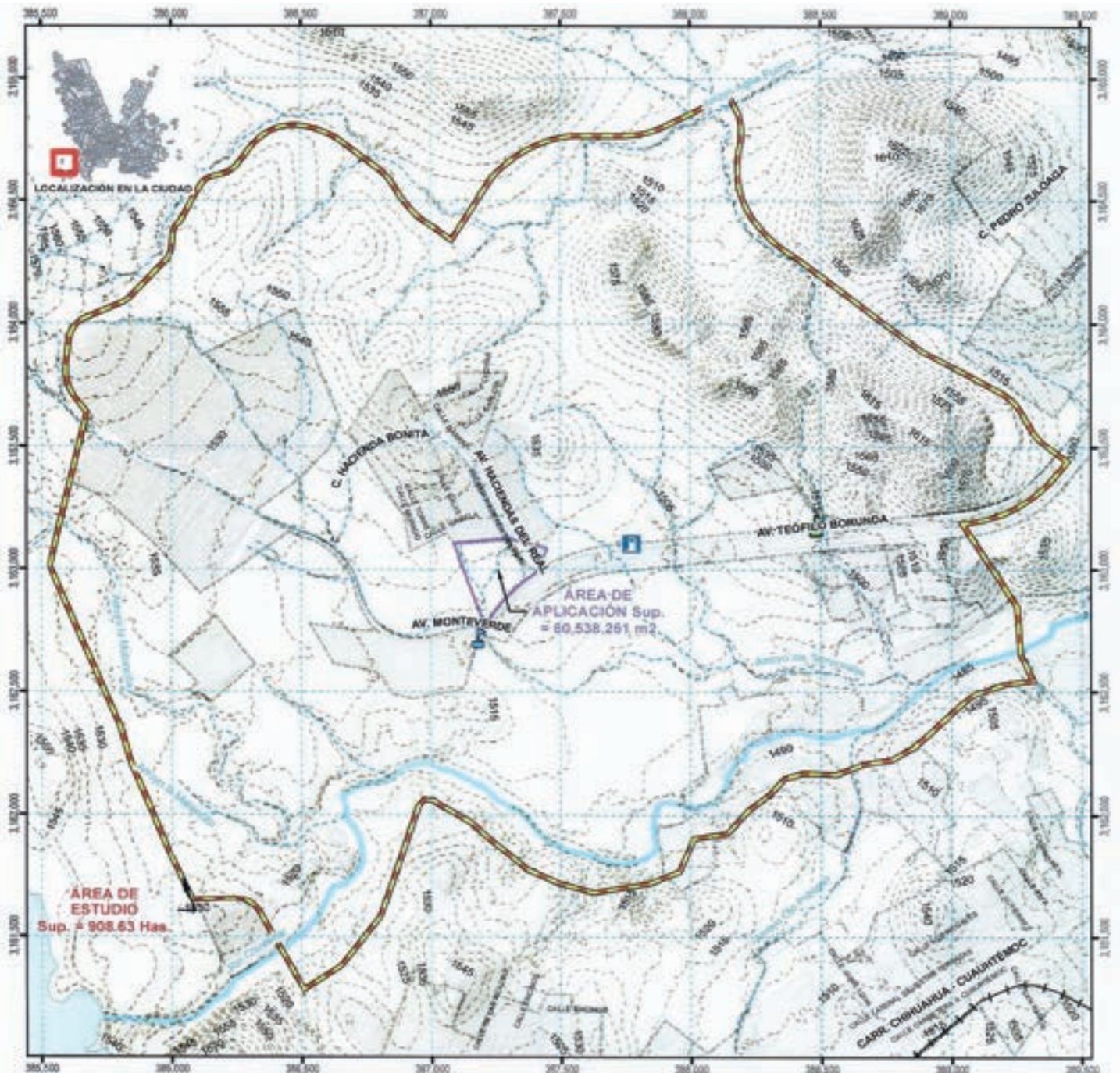
Escala: 1:21,000

Nombre:

**UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUE INEGI 2022**

Clave: **D-14**

Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zona 13N  
 Proyección: Transversa Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metro  
 Marzo 2023



### ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARCELA 47 LABOR DE TERRAZAS 966-007-028

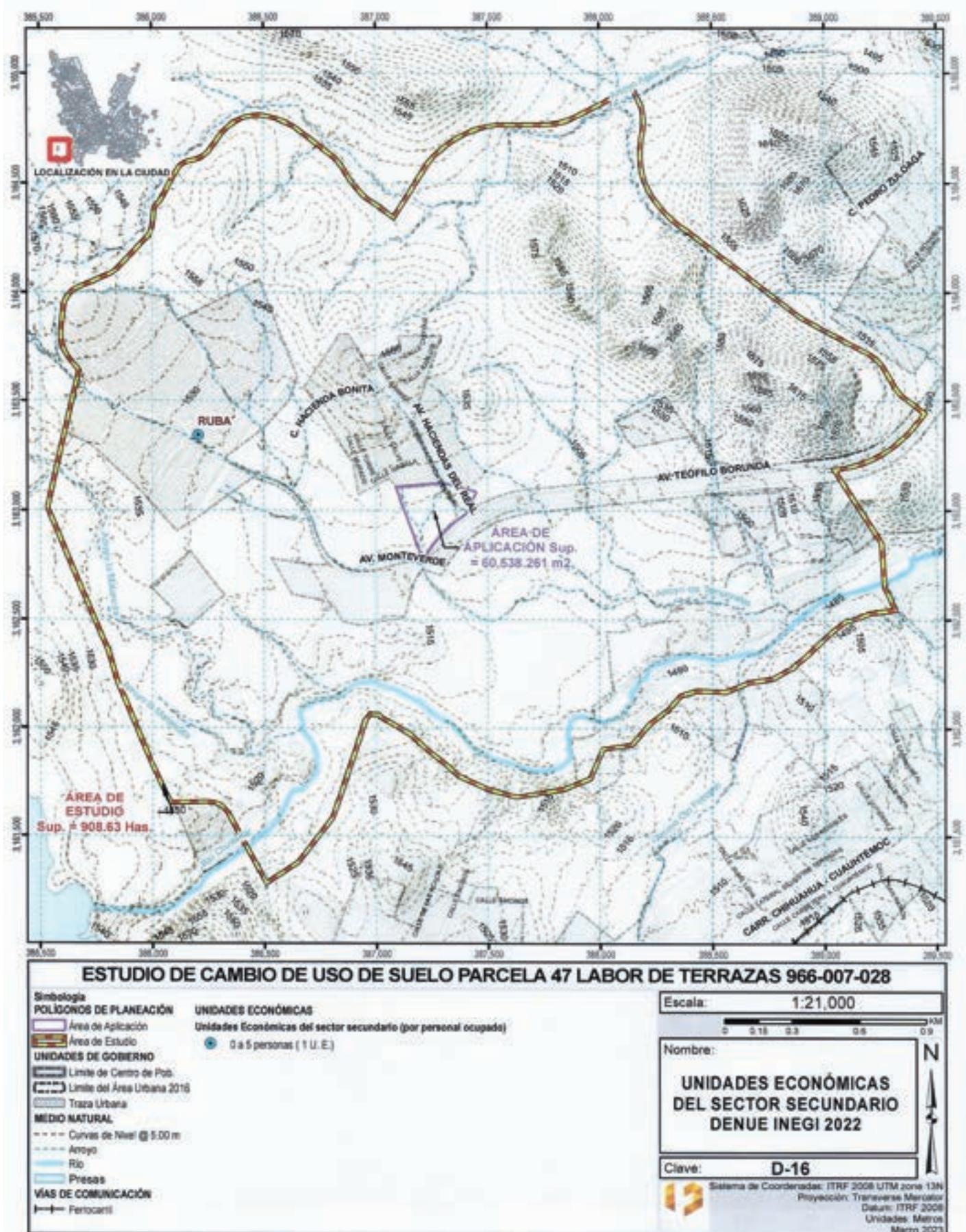
<b>Simbología</b>	<b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>
<b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b>	<b>Educación</b>
Área de Aplicación	Superior
Área de Estudio	Varios Niveles
<b>UNIDADES DE GOBIERNO</b>	<b>Servicios Urbanos</b>
Límite de Centro de Pob.	Gasolinera
Límite del Área Urbana 2016	
Traza Urbana	
<b>MEDIO NATURAL</b>	
Curvas de Nivel @ 5.00 m.	
Arroyo	
Río	
Presas	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	
Ferrocarril	

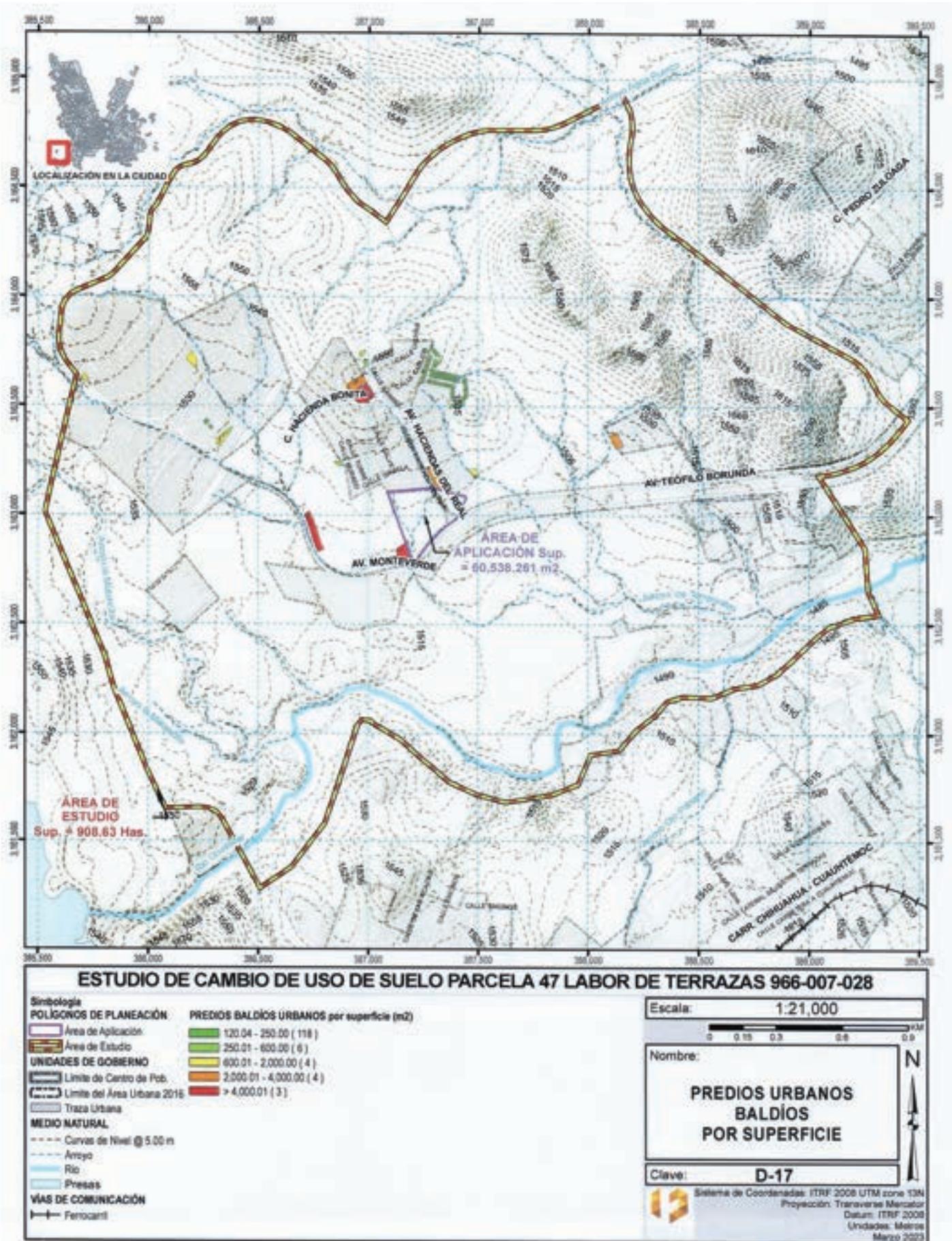
Escala: 1:21,000

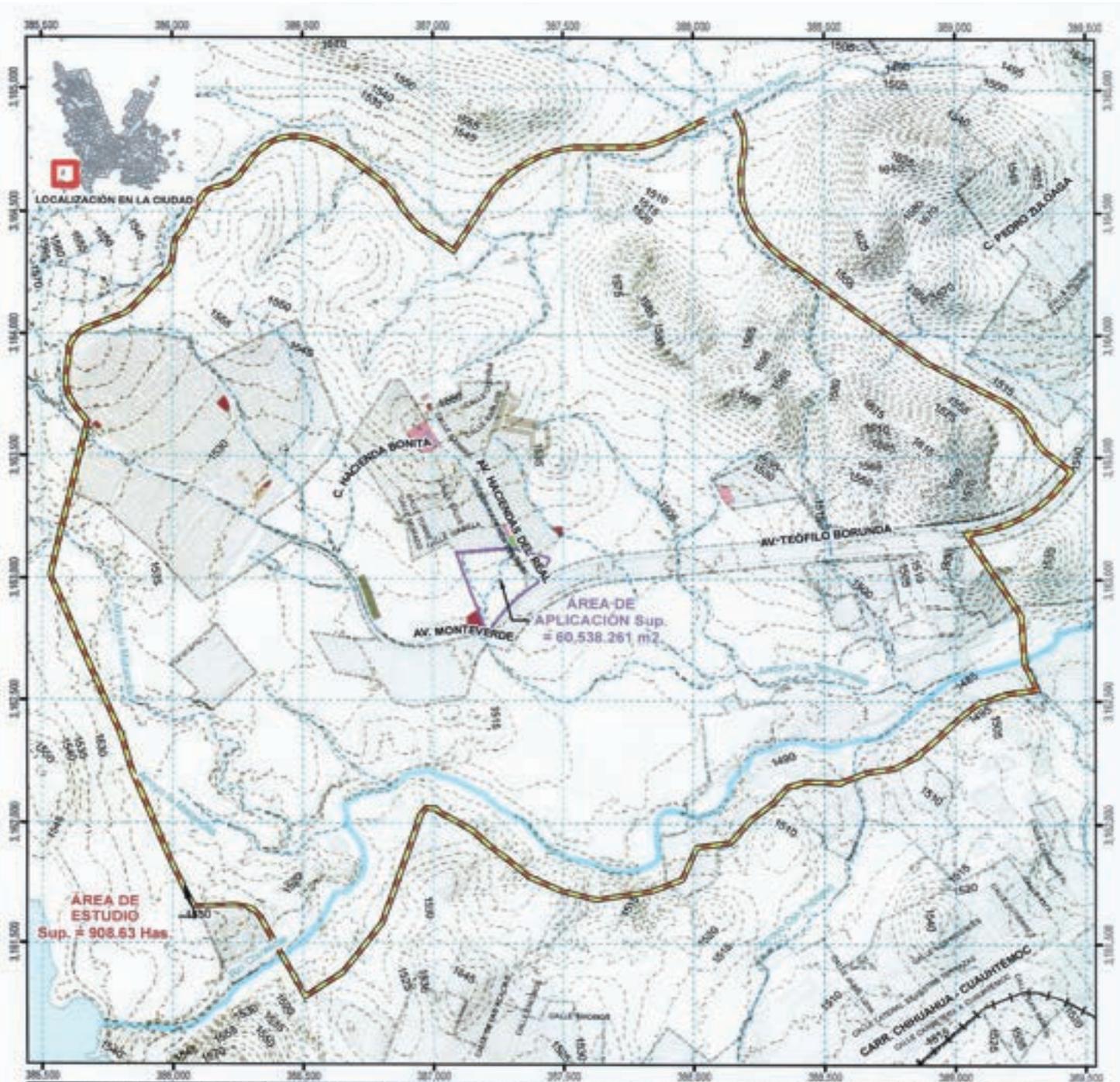
Nombre: **EQUIPAMIENTO URBANO**

Clave: **D-15**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N  
Proyección: Transversa Mercator  
Datum: ITRF 2008  
Unidades: Metros  
Marzo 2023







**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARCELA 47 LABOR DE TERRAZAS 966-007-028**

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
  - Área de Estudio
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Pob.
  - Límite del Área Urbana 2014
  - Taza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
  - Aroyo
  - Río
  - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril
- PREDIOS URBANOS BALDÍOS - Per Uso de Suelo**
- Habitacional**
- Habitacional H35
- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- Equipamiento**
- Equipamiento General
  - Recreación y Deportes
  - Uso Especial
  - Zona Esp. de Des. Controlado

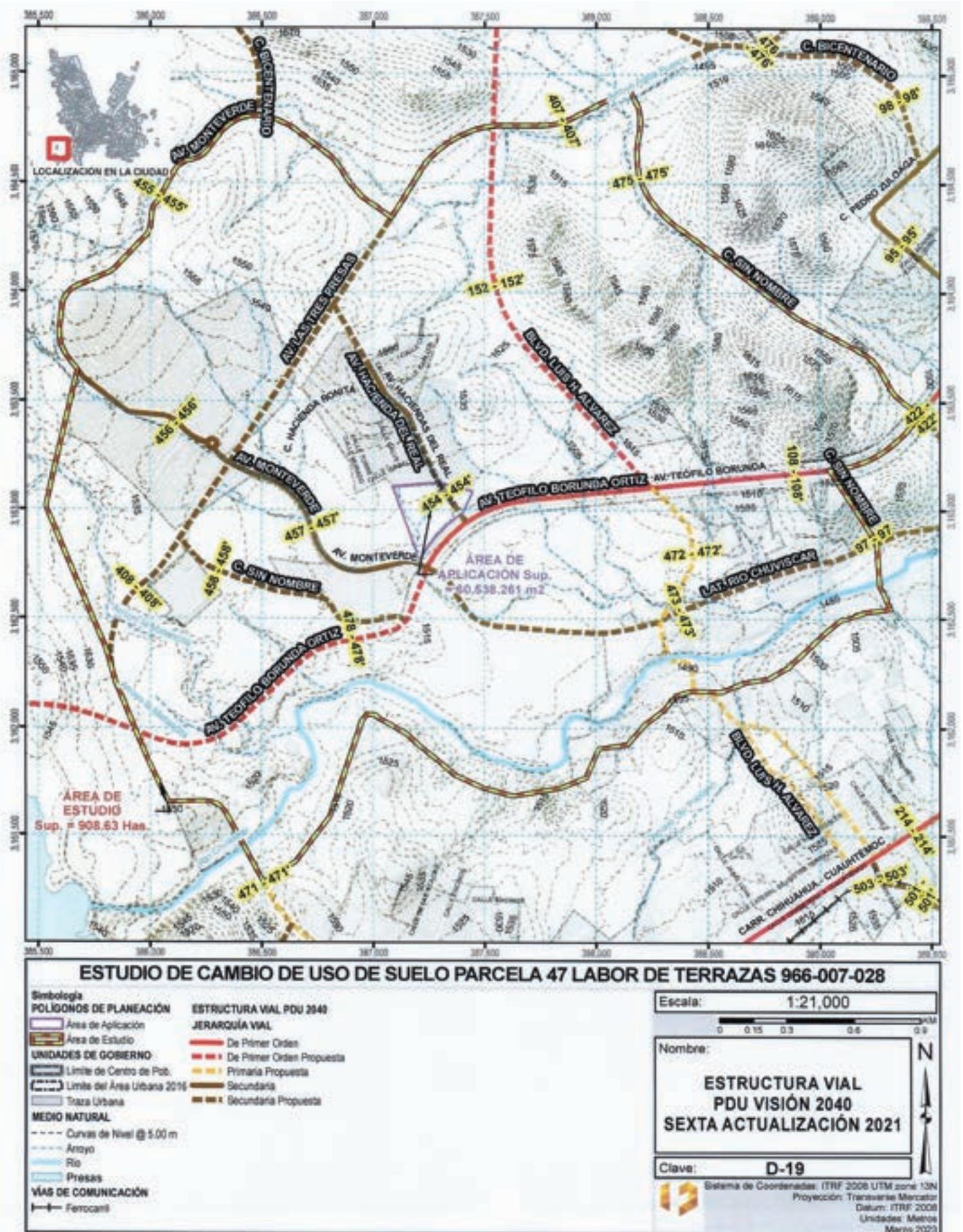
Escala: 1:21,000

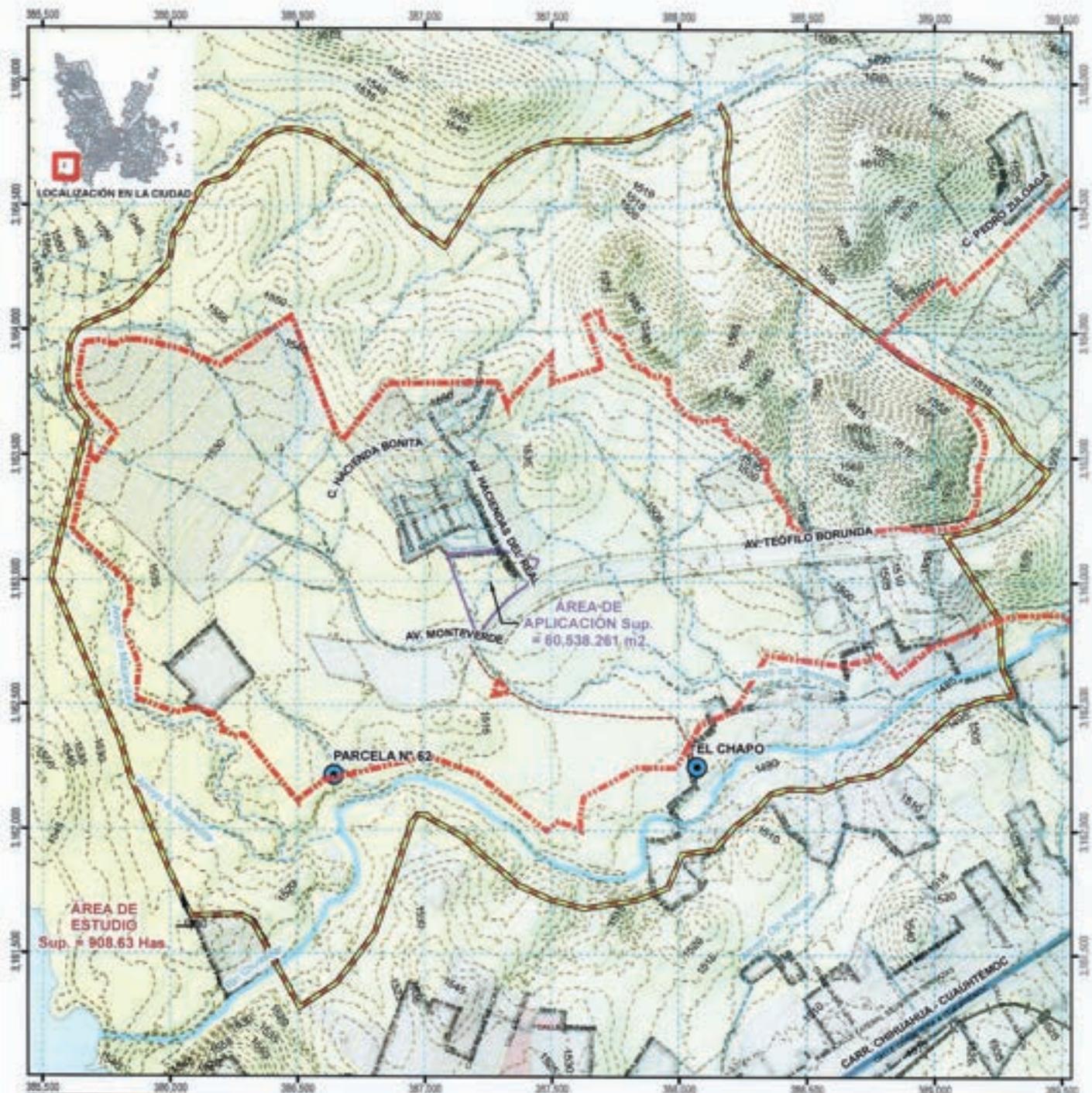
Nombre:

**PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR USO DE SUELO**

Clave: **D-18**

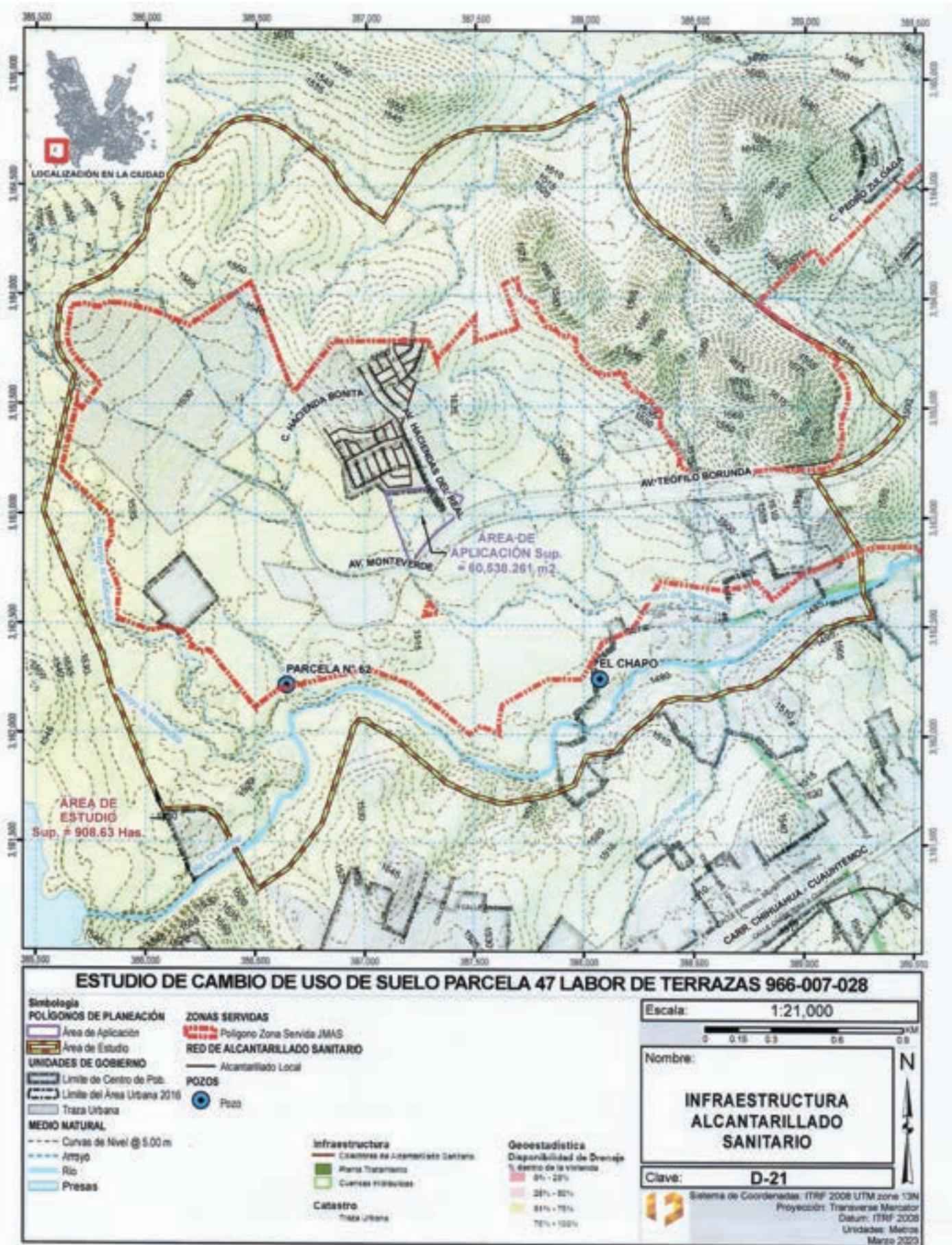
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N  
 Proyección: Transverso Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Marzo 2023

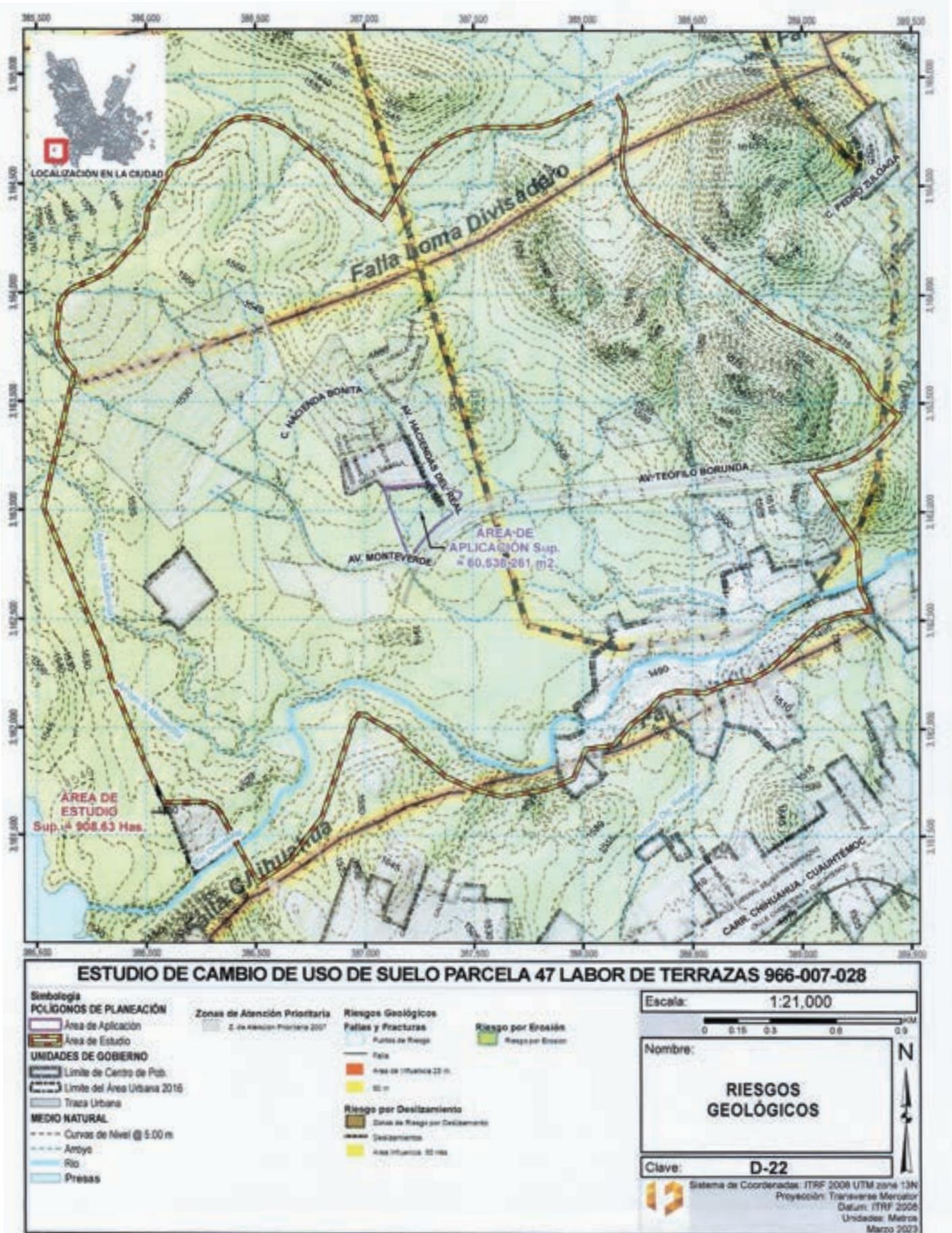


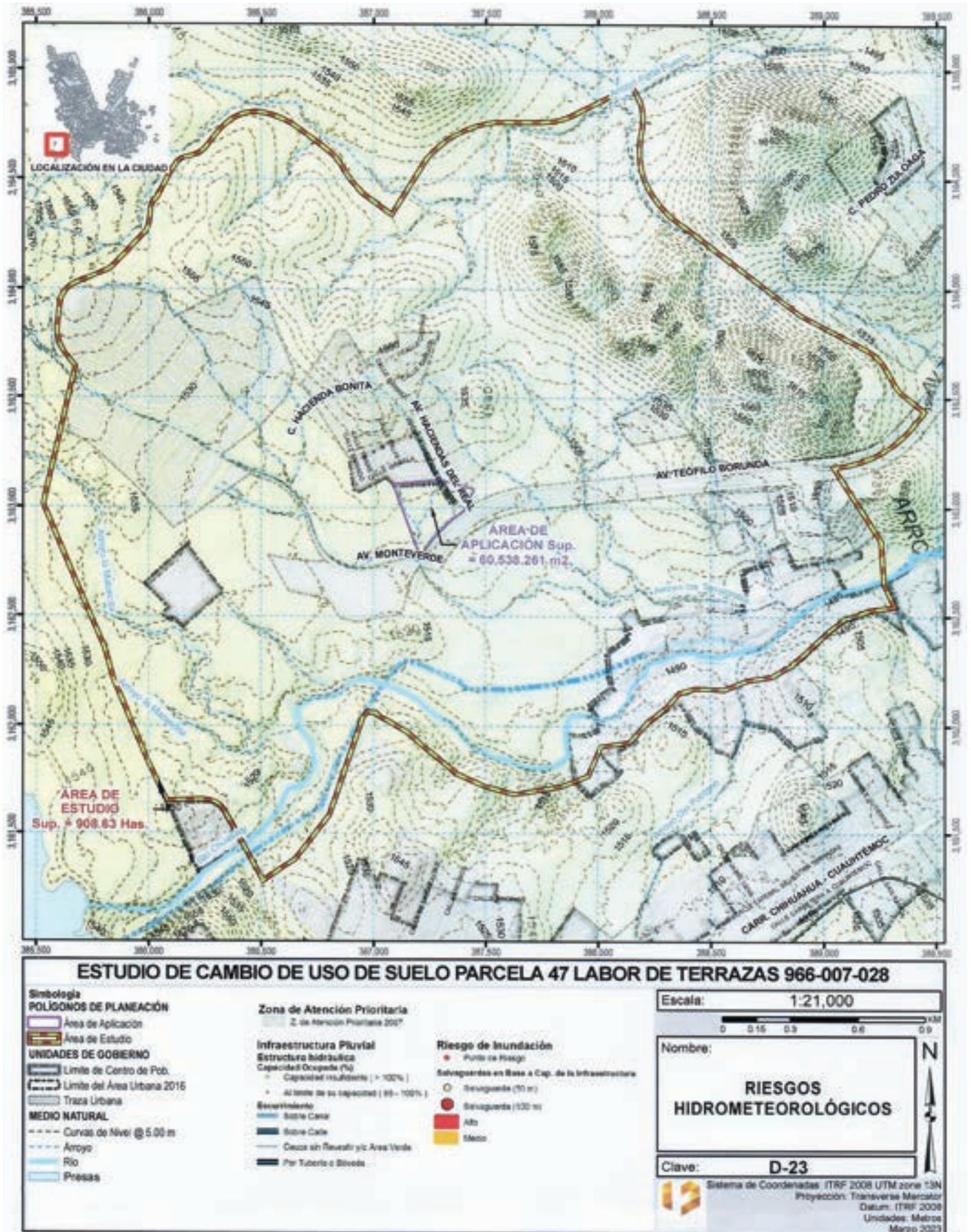


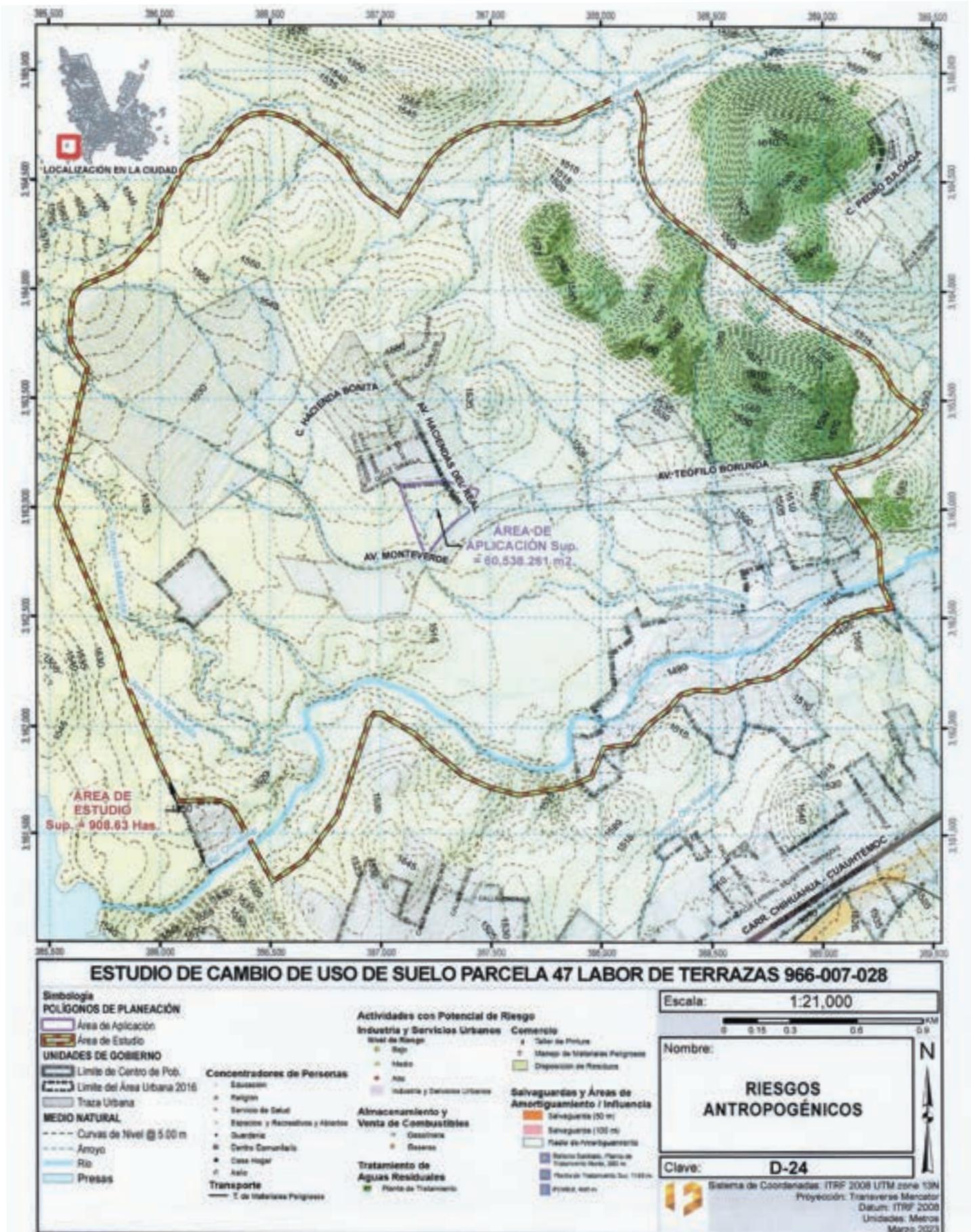
**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARCELA 47 LABOR DE TERRAZAS 966-007-028**

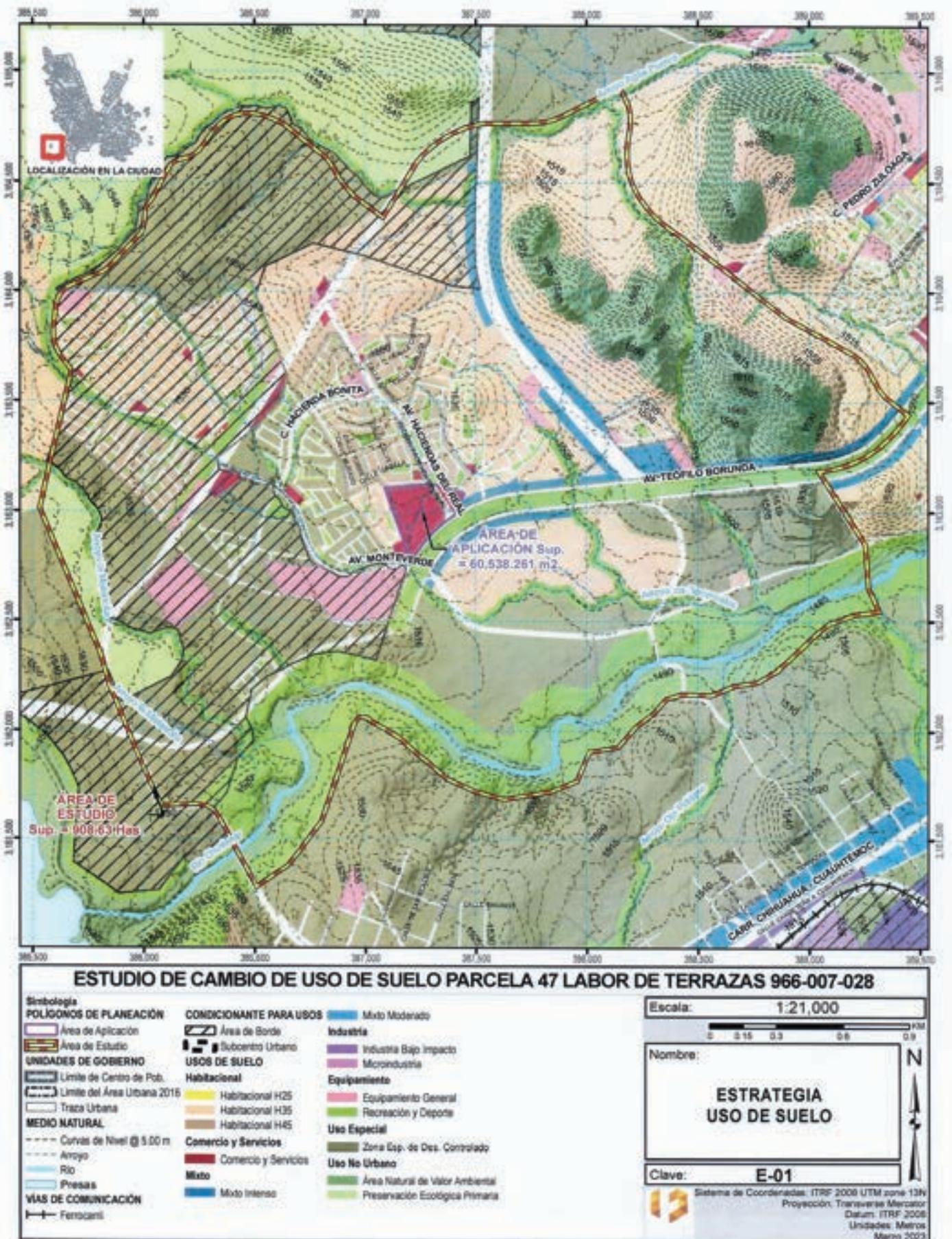
<b>Simbología</b> <b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b> Área de Aplicación Área de Estudio <b>UNIDADES DE GOBIERNO</b> Límite de Centro de Población Límite del Área Urbana 2016 Traza Urbana <b>MEDIO NATURAL</b> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo Río Presas		<b>ZONAS SERVIDAS</b> Polígono Zona Servida JMÁS <b>RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas)</b> Línea 2" Línea 3" Línea 6" <b>POZOS</b> Pozo <b>Infraestructura</b> Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombos Categoría: Pozo Pozo y Rebombos Rebombos Tanques Tanques elevados Tanques y Rebombos		<b>Red de agua potable</b> Diámetro (pulgadas) Categoría: 6 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42		<b>Geostatística</b> Cobertura de Aguas % dentro de la vivienda Categoría: 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%	
<b>ESTADÍSTICA</b> Área de Aplicación: 60,538.261 m² Área de Estudio: 908.63 Has		<b>ESCALA:</b> 1:21,000 0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM		Nombre: <b>INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE</b> Clave: <b>D-20</b>			
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Marzo 2023							













**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PARCELA 47 LABOR DE TERRAZAS 966-007-028**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Simbología</b>   | <b>CONDICIONANTE PARA USOS</b>  | <b>Mixto</b>  |
| <b>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</b>  | <b>USOS DE SUELO</b>  | <b>Equipamiento</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de Aplicación</li> <li>Área de Estudio</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de Borde</li> <li>Habitacional</li> <li>Habitacional H35</li> <li>Habitacional H45</li> <li>Comercio y Servicios</li> <li>Comercio y Servicios</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mixto Interés</li> <li>Equipamiento General</li> <li>Recreación y Deporte</li> <li>Uso Especial</li> <li>Zona Esp. de Des. Controlado</li> </ul> |
| <b>UNIDADES DE GOBIERNO</b>   |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Límite de Centro de Pob.</li> <li>Límite del Área Urbana 2016</li> <li>Traza Urbana</li> </ul> |   |   |
| <b>MEDIO NATURAL</b>  |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de Nivel @ 5.00 m</li> <li>Arroyo</li> </ul>  |   |   |

Escala: 1:5,000

Nombre:

**ESTRATEGIA  
USO DE SUELO**

Clave: **E-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N  
 Proyección: Transversa Mercator  
 Datum: ITRF 2008  
 Unidades: Metros  
 Marzo 2023