

*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 12 de septiembre de 2026.

No. 73

Folleto Anexo

ACUERDO N° 124/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
238-001-013 SÁENZ CHÁVEZ**

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 124/2026

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 veintisiete de mayo del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"238-001-013 Sáenz Chávez"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 13, manzana 1, ubicado en la calle Juan de la Barrera e Inzaurraga de la Colonia Nombre de Dios de esta ciudad, con superficie de **600.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional H35 a Comercio y Servicios I y aumento de COS a 0.80.**

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 cinco días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.

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. 10/2026**

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 27 de mayo del año 2026, dentro del punto número seis 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 al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Noe Jaziel Sáenz Chávez en su carácter de representante legal de Icel Contratistas, S.A. de C.V., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "238-001-013 Sáenz Chávez", en el predio identificado como lote 13, manzana 1, ubicado en la Calle Juan de la Barrera e Inzaurrage de la Colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H-35 a Comercio y Servicios I y aumento de COS a 0.80... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, 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 C. Noe Jaziel Sáenz Chávez en su carácter de representante legal de Icel Contratistas, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**238-001-013 Sáenz Chávez**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 13, manzana 1, ubicado en la calle Juan de la Barrera e Inzaurrage de la Colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios I y aumento de COS a 0.80.**

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintinueve días del mes de mayo del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"238-001-013 SÁENZ CHÁVEZ"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Noe Jaziel Sáenz Chávez** en su carácter de representante legal de **Icel Contratistas, S.A. de C.V.**, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**238-001-013 Sáenz Chávez**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 13, manzana 1, ubicado en la Calle Juan de la Barrera e Inzaurraga de la Colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H-35 a Comercio y Servicios I y aumento de COS a 0.80**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Noe Jaziel Sáenz Chávez** en su carácter de representante legal de **Icel Contratistas S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**238-001-013 Sáenz Chávez**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 13, manzana 1, ubicado en la Calle Juan de la Barrera e Inzaurraga de la Colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H-35 a Comercio y Servicios I y aumento de COS a 0.80**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**238-001-013 Sáenz Chávez**", 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** signada por el C. Noe Jaziel Sáenz Chávez, en su carácter de representante legal de Icel Contratistas S.A. de C.V.;

2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Noe Jaziel Sáenz Chávez;
3. **Copia certificada de Escritura Publica número 9,682** de fecha 18 de abril del 2024, ante el Lic. Víctor Manuel González López, Notario Público número 19 del Distrito Judicial Morelos, comparecieron los señores Gustavo Alfredo Quezada Terrazas como la parte vendedora y Noe Jaziel Sáenz Chávez, en su carácter de Administrador Único de la persona moral Icel Contratistas, S.A. de C.V. como la parte compradora, para formalizar contrato de compraventa del lote de terreno urbano ubicado en la calle Juan de la Barrera e Inzaurraga, marcado con el número 13 de la manzana 1 de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua con superficie de 600.00 metros cuadrados, con numero de Inscripción 66, Libro 7479, Folio Real 1255673, Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos; en la cual, dentro de los antecedentes se describe la escritura pública número 21,590 otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, mediante la cual se constituyó la persona moral denominada Icel Contratistas, S.A. de C.V.; así como la escritura pública número 25,246 otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, en la cual se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas en la cual Minerals Corp DJH, S.A. de C.V. se fusiona por incorporación a se otorga Icel Contratistas, S.A. de C.V. y se otorga poder general para actos de administración a favor de Noe Jaziel Sáenz Chávez;
4. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del impuesto predial 2026-317773** expedido por Tesorería Municipal de fecha 11 de marzo de 2026;
6. **Oficio DASDDU/839/2025** de fecha de 2 de diciembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 027/2026** de fecha 8 de enero del 2026, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
8. **Oficio DASDDU/840/2025** de fecha 2 de diciembre del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DDHE/1582/2025** de fecha 12 de diciembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;

10. **Oficio DASDDU/013/2026** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal.
11. **Oficio SJ/052/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Décima Octava Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 18 de febrero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/193/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 30 de abril de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto urbano y ambiental, establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos y estudio de Impacto vial el cambio de uso de Habitacional H35 a Comercio y Servicios I y aumento de COS a 0.80 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/193/2026** de fecha 30 de abril del 2026, 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 dictaminando PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto urbano y ambiental, establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos y estudio de Impacto vial el cambio de uso de Habitacional H35 a Comercio y Servicios I y aumento de COS a 0.80 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Octava Sesión Extraordinaria celebrada el día 18 de febrero del 2026, 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 **"238-001-013 Sáenz Chávez"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio en el predio identificado como lote 13, manzana 1, ubicado en la calle Juan de la Barrera e Inzaurraga de la Colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios I y aumento de COS a 0.80, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Noe Jaziel Sáenz Chávez en su carácter de representante legal de Icel Contratistas, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"238-001-013 Sáenz Chávez"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 13, manzana 1, ubicado en la calle Juan de la Barrera e Inzaurraga de la Colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios I y aumento de COS a 0.80.**

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

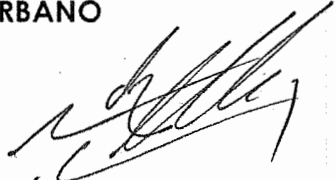
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal a los 27 días del mes de mayo del año 2026.

ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA



ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO



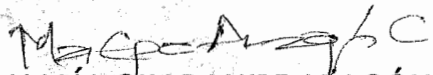
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL



OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL **C. NOE JAZIEL SÁENZ CHÁVEZ**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE **ICEL CONTRATISTAS, S.A. DE C.V.**, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**238-001-013 SÁENZ CHÁVEZ**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 13, MANZANA 1, UBICADO EN LA CALLE JUAN DE LA BARRERA E INZAURRAGA DE LA COLONIA NOMBRE DE DIOS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 600.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H-35 A COMERCIO Y SERVICIOS I Y AUMENTO DE COS A 0.80**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/193/2026

Chihuahua, Chih. 30 de abril de 2026

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 **Noe Jaziel Sáenz Chavez** en su carácter de representante legal de **ICEL Contratistas SA de CV** propietarios del predio identificado como **Lote 13 manzana 1, ubicado en la Calle Juan de la Barrera e Inzaurraga, Colonia Nombre de Dios**, de esta ciudad; con superficie de **600.00 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"238-001-013 Sáenz Chávez"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H-35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio a Comercio y servicios I y aumento de COS a 0.80**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/839/2025 de fecha 2 de diciembre del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"238-001-013 Sáenz Chávez"** 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. 027/2026 de fecha 8 de enero del 2026**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"238-001-013 Sáenz Chávez"**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/840/2025 de fecha 2 de diciembre de 2025** 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/1582/2025 de fecha 12 de diciembre de 2025** 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 constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio DASDDU/013/2026 de fecha 13 de enero de 2026**, 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/052/2025 de fecha 23 de enero del 2026** 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 **"238-001-013 Sáenz Chávez"** fue presentado en la **Décima Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **18 de febrero de 2026** 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 presentar Estudio de impacto urbano y ambiental, establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos y Estudio de impacto vial el cambio a Comercio y servicios I y aumento de COS a 0.80** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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 representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Copia certificada del acta constitutiva.
5. **Oficio No. DASDDU/839/2025 de fecha 2 de diciembre del 2025**, 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.
6. **Oficio No. 027/2026 de fecha 8 de enero del 2026** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
7. **Oficio No. DASDDU/840/2025 de fecha 2 de diciembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
8. **Oficio No. DDHE/1582/2025 de fecha 12 de diciembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

9. **Oficio DASDDU/013/2026 de fecha 13 de enero de 2026**, 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.
10. **Oficio No. SJ/052/2025 de fecha 23 de enero del 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la **Décimo Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **18 de febrero de 2026** de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana "**238-001-013 Sáenz Chávez**", para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. HACE CONSTAR Y CERTIFICA _____

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 29 DÍAS DEL MES DE Mayo DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

"238-001-013 SAENZ CHAVEZ"

ESTUDIO DE PLANEACION URBANA

"238-001-013 SAENZ CHAVEZ"

Cambio de uso de suelo habitacional hasta 35 viviendas por hectárea (H35) a comercio y servicios (CMR) con el aumento del potencial urbano coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) a 0.80

Promotor:

Noe Jaziel Sáenz Chávez en su carácter de administrador único de la persona moral denominada ICEL Contratistas, S.A. de C.V.

Consultor:

MDU. Arq. Graciela Zamora Fierro
D.R.U No. 04



CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO
Juntos Sí podemos



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
Gobierno Municipal 2021-2024

CONTENIDO

INTRODUCCION

FUNDAMENTACION JURIDICA

ANTECEDENTES

LOCALIZACIÓN Y EL PREDIO

ÁREA DE ESTUDIO

ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO EN EL PREDIO

ESTRUCTURA URBANA

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

DIAGNOSTICO

MEDIO NATURAL

CLIMA

TEMPERATURA

PRECIPITACIÓN

TOPOGRAFÍA

VEGETACIÓN

HIDROLOGÍA

MEDIO FISICO

ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

POBLACIÓN

VIVIENDA

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

USO DE SUELO HABITACIONAL

COMERCIO Y SERVICIOS

EQUIPAMIENTO URBANO

ESTRUCTURA VIAL

TRANSPORTE PUBLICO

INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE

DRENAJE SANITARIO

ENERGÍA ELÉCTRICA

ALUMBRADO PUBLICO

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

RIESGOS GEOLOGICOS

RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS

RIESGOS ANTROPOGENICOS

NORMATIVO

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE CHIHUAHUA 2022-2024

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040,

SEPTIMA ACTUALIZACIÓN

ESTRATEGIA

USO DE SUELO PROPUESTO

INTRODUCCIÓN

La política pública en torno al desarrollo urbano enfrenta serios desafíos. Uno de los principales es la expansión urbana descontrolada. Durante décadas, el tema había sido subestimado, y esa falta de atención provocó serios problemas, tales como fracturas en la cohesión social, daños ecológicos y falta de movilidad, los cuales afectan la calidad de vida de los habitantes de las ciudades.

Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

Chihuahua sigue siendo una ciudad con gran auge de empleo, debido a la industria manufacturera y a su vocación de prestador de servicios, por ser la capital del estado. En esos sectores se concentra la mayor cantidad de población ocupada, teniendo como oportunidad disminuir la informalidad y el desempleo que, a pesar de ser una de las ciudades con menor tasa de informalidad a nivel nacional, existe una cuarta parte de la población ocupada en el sector informal. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización).

En Chihuahua se observa una tendencia a que la tasa o grado de urbanización se mantenga al alza en los próximos años y que la población que vive en zonas no urbanas prácticamente desaparezca. Esto representa un importante reto para la ciudad que, aunque la tasa de crecimiento poblacional disminuya, prácticamente todas las personas residirán en ella, demandando los servicios, el equipamiento y la infraestructura correspondientes. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización).

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo, se localiza al norte de la ciudad, actualmente cuenta con uso de suelo Habitacional de densidad de 35 viviendas por hectárea, en el contexto inmediato cuenta con la presencia de una mezcla de usos de suelo característicos de la colonia Nombre de Dios en que se ubica.

Se realiza un análisis urbano determinando un área de estudio, donde se analizan los elementos naturales y contruidos del predio ubicado **en la calle Juan de la Barrera e Inzaurraga, Lote 13, Manzana 1 de la colonia Nombre de Dios en esta Ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 m2., actualmente se encuentra subutilizado (baldío), clave catastral 238-001-013 con uso de suelo Habitacional H35 hasta 35 (viviendas por hectárea), de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano vigente y mediante el presente estudio de planeación urbana se hace la propuesta del cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios, con el incremento del potencial urbano del COS a 0.80,** contribuyendo así a las políticas de al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

FUNDAMENTACION JURÍDICA.

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

La fundamentación jurídica, se sustenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917
Última reforma DOF 28/05/2021

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación. Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014 B.

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia. El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión. La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016
Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

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

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

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

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

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

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo; VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

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

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

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

Artículo reformado DOF 13-12-1996.

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

Fracción reformada DOF 13-12-1996 III.

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

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

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

Fracción reformada DOF 28-01-2011

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

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

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

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

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

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

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

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

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

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

Artículo 146.- La Secretaría, previa opinión de las Secretarías de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, de Gobernación y del Trabajo y Previsión Social, conforme al Reglamento que para tal efecto se expida, establecerá la clasificación de las actividades que deban considerarse

altamente riesgosas en virtud de las características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico-infecciosas para el equilibrio ecológico o el ambiente, de los materiales que se generen o manejen en los establecimientos industriales, comerciales o de servicios, considerando, además, los volúmenes de manejo y la ubicación del establecimiento.

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983
Última reforma DOF 16/02/2018

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática. Dispone el segundo párrafo de su artículo 3º, que: "Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados".

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

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

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48
Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

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

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

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2021.09.04 /71

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aprobación y consulta

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

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

Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción. X. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, aumento en la densidad habitacional e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el aumento en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables.

En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN.

En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN.

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

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo. Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

ANTECEDENTES

LOCALIZACIÓN Y EL PREDIO

La superficie del terreno es de 600.00m²., se localiza en la calle Juan de la Barrera e Inzaurraga a 40.00 metros de la Avenida Heroico Colegio Militar, Lote 13, Manzana 1, en la Colonia Nombre de Dios, en la ciudad de Chihuahua, Chih.; siendo el que estará sujeto a la propuesta de cambio de uso de suelo e incremento del potencial urbano, de conformidad a la normatividad urbana vigente. La identificación del predio se da por las siguientes medidas y colindancias:

- El frente del terreno es de 15.00 metros, a la calle Juan de la Barrera e Inzaurraga.
 - Al costado derecho mide 40.00 metros con propiedad de José Madrid.
 - Al fondo el terreno mide 15.00 metros con propiedad de Santos Terrazas Terrazas.
 - Al costado izquierdo el terreno mide 40.00 metros, colindando con propiedad de Manuel Terrazas Márquez.
- (Plano A03)

Ubicación del predio de aplicación.



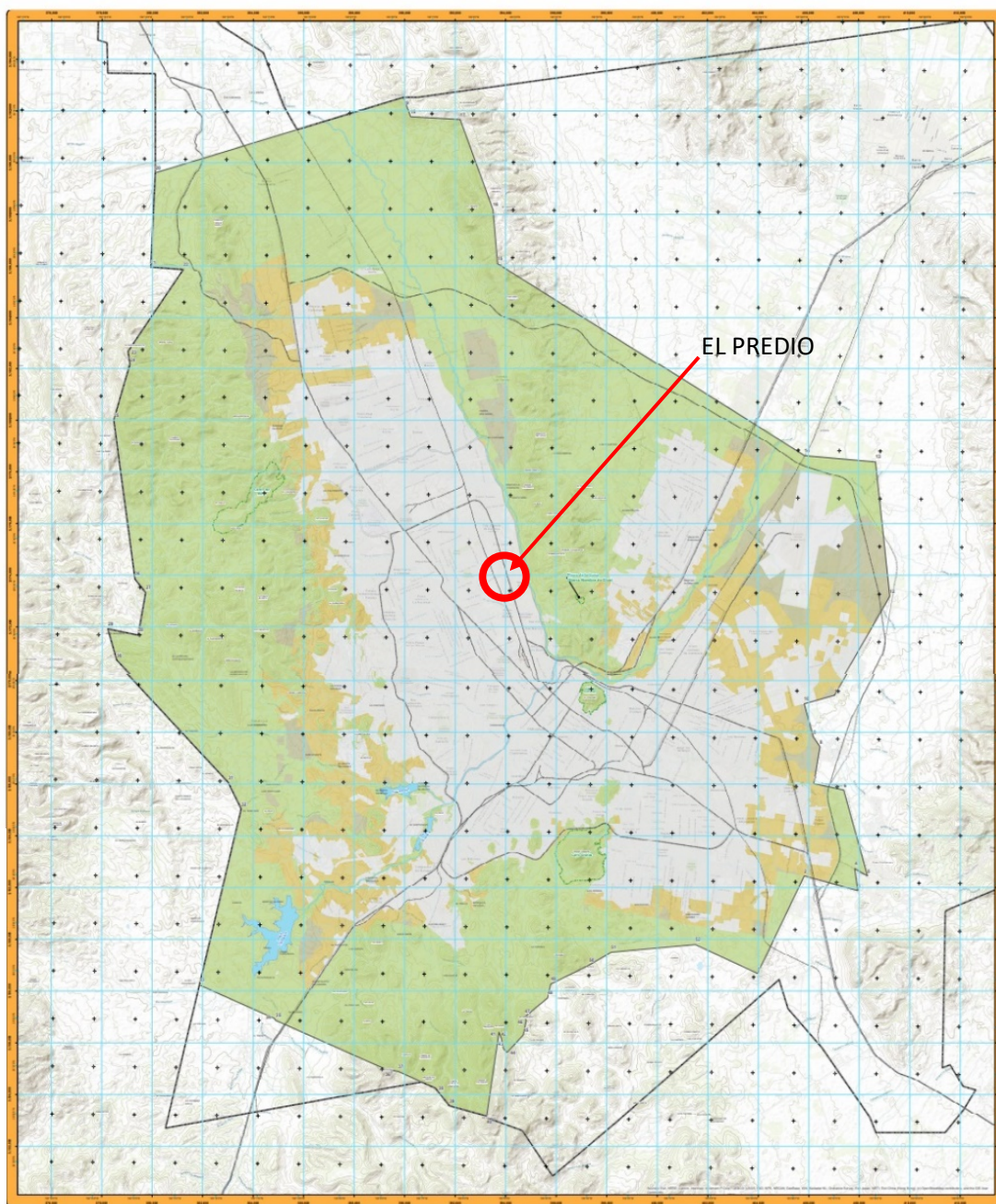
FUENTE: Imagen satelital de Google Earth.



El predio visto por calle Juan de la Barrera e Inzaurraga.

UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA CIUDAD.

El predio se ubica al Norte de la ciudad, en la colonia Nombre de Dios.



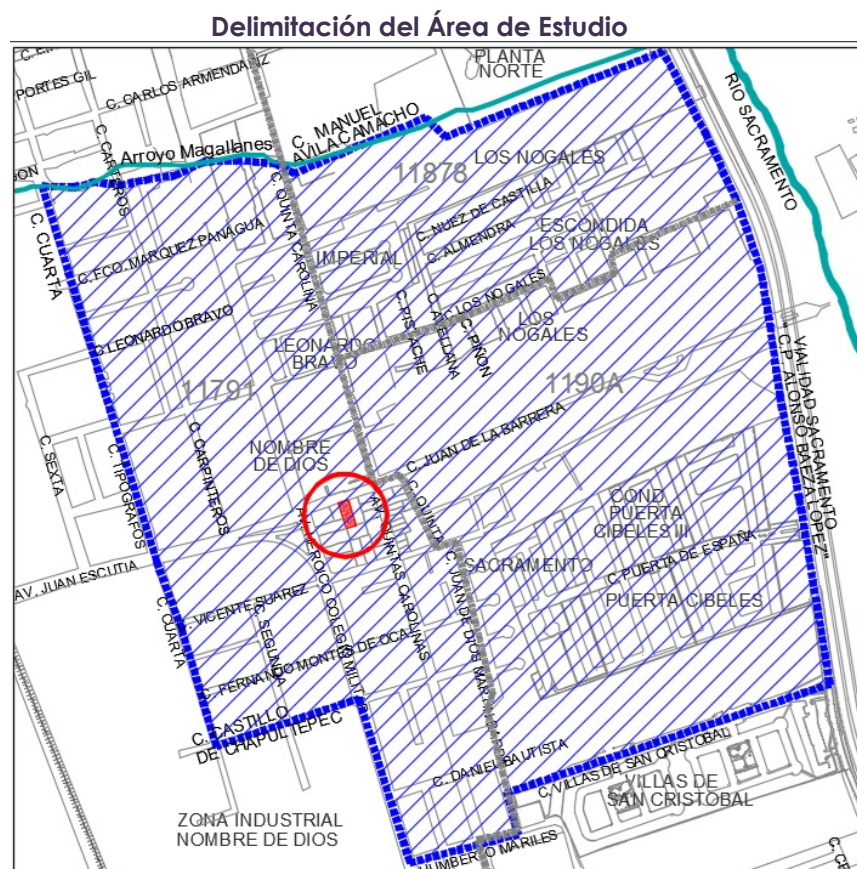
FUENTE; Plano de Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

AREA DE ESTUDIO

El estudio de planeación urbana “238-001-013 SAENZ CHAVEZ” considera un área de estudio, que permita el análisis para determinar las potencialidades del predio, de una superficie aproximada de 94-53-78.00 has., situándose el predio al interior de esta poligonal y que comprende las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEBS) 11878, 11791 y 1190A de acuerdo a información de INEGI. (Plano A01)

El área de estudio está delimitada por vialidades que a continuación se describen:

Al Norte:	Arroyo Magallanes-Calle Manuel Ávila Camacho- Planta Tratamiento Aguas Residuales Norte.
Al Este:	Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López".
Al Sur:	Calle Castillo de Chapultepec-Avenida Heroico Colegio Militar- Calle Humberto Mireles-Juan de Dios Martin Barba.
Al Oeste:	Calle Cuarta-Calle Tipógrafos.



FUENTE: Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

AMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

AMBITO REGIONAL.

La ciudad de Chihuahua es un centro de población localizado en el estado y municipio del mismo nombre, es la capital del estado y cabecera municipal. Además, forma parte de la Zona Metropolitana de Chihuahua, ZMCH, junto con los centros de población de Aldama y Aquiles Serdán pertenecientes a los municipios del mismo nombre. Se conecta con el resto del país por medio de las carreteras federales 45 y 16, por vía aérea a diversos destinos nacionales e internacionales, así como por vía ferroviaria a la costa del Océano Pacífico, a la Ciudad de México y a EUA.

El Municipio de Chihuahua se encuentra en la latitud Norte de $28^{\circ}38'$, longitud Oeste $106^{\circ}04'$ y se localiza en una altitud de 1,455 msnm. Colinda al Norte con Buenaventura, Ahumada y Aldama; al Sur con Rosales, General Trías y Satevó; al Este con Aquiles Serdán y Aldama y al Oeste con Riva Palacio y Namiquipa. Tiene una superficie de 8,364.132 Km² y representa el 3.3% con respecto al Estado.

La Ciudad de Chihuahua dentro del Sistema Nacional de Ciudades es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

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



Fuente: Localización Regional PDU 2040.



Fuente: Municipios colindantes. PDU 2040.

La Ciudad de Chihuahua contribuye con 31.2% del PIB del estado con 170,680.8 millones de pesos a precios constantes para el 2019, ya que el INEGI no publica datos del PIB municipales, la Plataforma de Inteligencia Competitiva genera un cálculo de este respecto a PIB publicado Estatal, llamándolo, así como Estimaciones del Producción Municipal (EPM).

AMBITO URBANO.

Chihuahua, por su ubicación es un área geográfica privilegiada, favorecida por ser la capital del Estado, y por encontrarse al centro de la entidad, la ciudad logra ser un polo económico relevante, su economía se ve favorecida por la atracción de inversiones y su ventaja logística de comunicación, transporte y comercializaciones de bienes y servicios. Chihuahua debe aprovechar entonces su posición territorial para desarrollar ventajas competitivas en sectores estratégicos, como la agroindustria, la construcción, la aeronáutica y el automotriz.

El municipio de Chihuahua tiene como actividad económica principal la Industria de la transformación, de acuerdo a su aportación a la economía en personal ocupado, remuneraciones y valor agregado censal bruto. Durante la década de los noventa tiene lugar un periodo de impulso al desarrollo de vivienda social generalmente asociada a las fuentes de trabajo industrial ya establecidas, el entorno urbano se diversifica con la construcción de grandes proyectos de equipamiento urbano, pero sin contemplar la complementariedad entre usos de suelo. Las zonas proyectadas para el desarrollo son el Norte y el Poniente y se realizan esfuerzos respecto a la consolidación de la zona sur de la Ciudad. En el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, se contemplan políticas de densificación urbana y el aprovechamiento de la infraestructura instalada en el desarrollo urbano.

AMBITO DE INFLUENCIA.

La principal actividad que se desarrolla en Nombre De Dios es comercio mayorista, en la que operan cerca de 100 establecimientos, con un personal ocupado estimado en 1092.5 personas.

Según estimaciones de MarketDataMéxico, Nombre De Dios tiene un output económico estimado en MXN \$5,800 millones anuales, de los cuales MXN \$160 millones corresponde a ingresos generados por los hogares y unos MXN \$5,600 millones a ingresos de los 240 establecimientos que allí operan.

Como vialidad de acceso al predio es la Avenida Heroico Colegio Militar, vialidad Primaria determinada por el Plan de Desarrollo Urbano Séptima Actualización.

La zona se encuentra al Norte del área urbana, donde se localizan elementos muy importantes como el Subcentro Urbano Norte que concentra importantes comercios, equipamientos urbanos, entre otros, además el Parque Industrial denominado Promotora de la Industria Chihuahuense, con uso de suelo de industria de bajo impacto (IBI) donde predomina la industria maquiladora, industria de alto impacto (IAI), estas empresas generan empleo a la población

Los desarrollos que conforman la zona de influencia al predio son: colonia Nombre de Dios, Fraccionamientos Los Nogales, Escondida Los Nogales, Puerta Cibeles, Condominio Puerta Cibeles III, Villas de San Cristóbal, Oasis Revolución, Villas de San Cristóbal. Los fraccionamientos y colonias son de vivienda de nivel socioeconómico medio y baja.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, PDU, es el instrumento de planeación que delinea el rumbo que permita la construcción de una mejor ciudad. El PDU busca facilitar el acceso a mejores oportunidades para todas las personas. Por la ubicación del predio, al norte de la ciudad en la colonia Nombre de Dios, de conformidad a la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, publicado en el Periódico Oficial No 24, del 23 de marzo de 2024, el predio cuenta con uso de suelo **habitacional H35viv/ha., con un COS de 0.75.** **por medio del presente estudio de planeación se hace la propuesta de cambio de uso de suelo a comercio y servicios, así como el incremento del potencial urbano COS a 0.80** en la superficie total del polígono de conformidad a la normatividad establecida. (Plano A04)



Zonificación Primaria.

La Zonificación Primaria del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, define el aprovechamiento territorial del centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen.

Zona U, Zona urbana de Chihuahua, es donde se incluyen todas las zonas urbanizables y construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata una vez obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Actualmente, esta zona representa en la zonificación primaria el 33.93% de la superficie total del centro de población de la Ciudad de Chihuahua, con 26,564.02 hectáreas.

El predio se ubica en la zona correspondiente al área urbana, Zona U urbanizable y construible, para el crecimiento urbano de la ciudad.

La zona R, Zona reserva de Chihuahua, es la referente a las áreas de reserva para el crecimiento urbano, es decir que son urbanizables y construibles bajo condiciones técnicas y temporales con base en los procedimientos previstos en la legislación vigente. Se destaca que el suelo dentro de la zona de reserva se constituye en área urbana inmediatamente después de su aprobación, lo que implicará una modificación del plan en cuanto a la denominación de Zona R a Zona U.

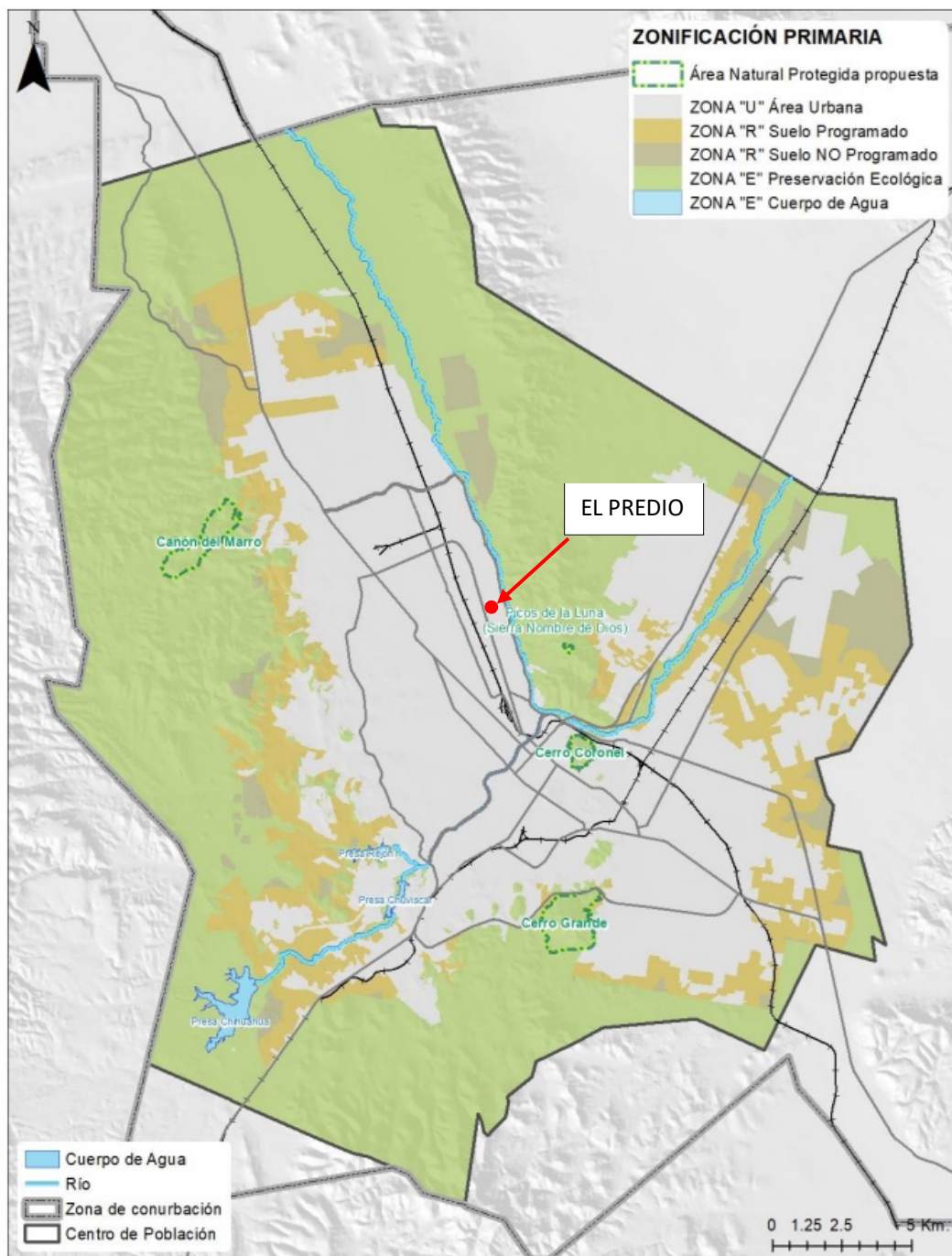
Actualmente esta zona representa en la zonificación primaria el 15.32% de la superficie total del centro de población de la ciudad de Chihuahua, es decir, 11,996.85 hectáreas. Desde su publicación en el año 2009, ha disminuido su superficie en 2,962.66 hectáreas.

Zona E, Zona Ecológica de Chihuahua, se divide en dos subzonas, de Preservación Ecológica que serán administradas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la normatividad que apruebe el Ayuntamiento para tal efecto y la de 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 encuentran fuera de los límites de la Zona U y de la Zona R.

Actualmente esta zona representa en la zonificación primaria el 50.75% de la superficie total del centro de población de la ciudad de Chihuahua, es decir 39,728.52 hectáreas.

Desde su publicación en el año 2009, la Zona E ha disminuido su superficie en 264.58 hectáreas.

Zonificación Primaria del PDU 2040



Fuente: Plano Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

ESTRUCTURA URBANA.

Respecto a la estructura urbana en la ciudad, el predio se ubica en la zona Norte en la influencia de un radio de 5,000 metros de diámetro del Subcentro Norte; este Subcentro cuenta con una vocación productiva representada por el Complejo Industrial y una gran población estudiantil por la UACH Campus Norte y el Instituto Tecnológico II, se busca estimular usos complementarios dentro de una adecuada compatibilidad y condicionamiento.

Subcentro Norte.

Vocación.

Se ha seleccionado el crucero de las avenidas primarias Tecnológico y Homero para señalar el núcleo de este subcentro, por la ubicación. El crucero no es su centroide geométrico, sino su distintivo de localización, por el potencial de establecer ahí una de las estaciones de transferencia del SITP y además por la suficiente accesibilidad que el punto posee. Ahí se encuentran centros comerciales como Soriana Juventud, Sam's, industria que alberga el Complejo Industrial Chihuahua, equipamientos como las instalaciones del Nuevo Campus Universitario de la UACH y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II. Todas estas instalaciones generan empleo y ofrecen servicios a la población, elevando la calidad de vida a los habitantes que se ubican en él y en la zona de influencia.

Vivienda.

Una de las propuestas para este subcentro es, que exista oferta de vivienda de diversos costos formando conjuntos que permitan elevar la densidad, que a su vez incluyan comercio y servicios.

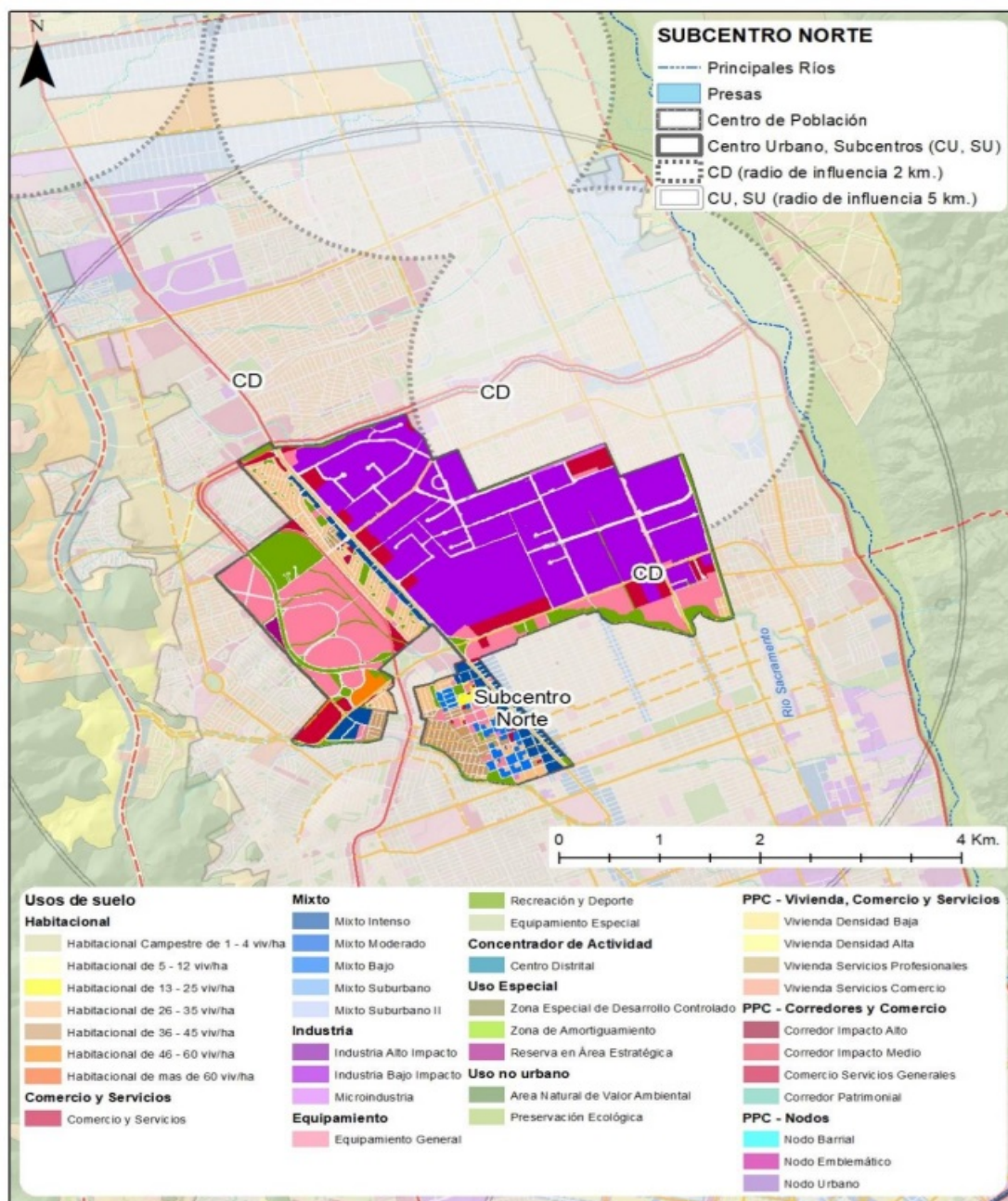
Infraestructura.

La estrategia de densificación para el caso de este subcentro se considera viable a partir de la capacidad de infraestructura instalada actualmente en relación a los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad, teniendo una cobertura total en la zona.

Equipamiento.

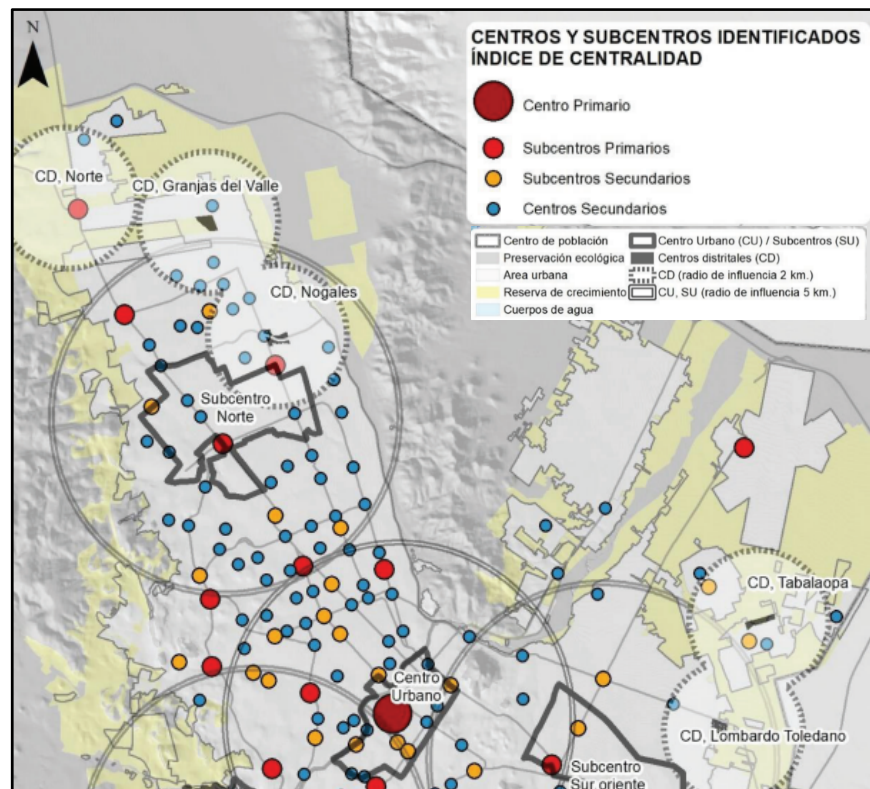
En el radio de influencia del subcentro Norte, el Plan de Desarrollo Urbano hace la propuesta de los equipamientos de los que se tiene carencia como en los ramos de salud, educación, cultura, asistencia social, templos, recreación y deporte, así como equipamiento de transporte; en este subcentro se ubica la estación de transferencia del SITP.

Subcentro Norte y Centros distritales, en la estructura policéntrica.



Fuente: Plano Estructura Urbana. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización. IMPLAN (2020). Cartografía en base a Plan Director Visión 2040.

Centro Urbano, Subcentro Norte y Centros distritales,



Fuente: Plano Estructura Urbana. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización. IMPLAN (2020). Cartografía en base a Plan Director Visión 2040.

El predio en estudio se ubica dentro del radio de influencia de 5 km., del Subcentro Norte, en el Centro Secundario ubicado en la Avenida Heroico Colegio Militar y calle Juan de la Barrera e Inzaurraga.

Se corrobora la preponderancia del centro urbano ante el resultado del índice de centralidad, ya que se ubica dentro de su polígono el centro primario con la consolidación más alta del índice. Se complementa la centralidad con otros centros y subcentros secundarios.

En cuanto a los tres subcentros actuales, los tres cuentan con centralidades identificados por el índice de Davies, como subcentros primarios, además, al igual que el centro urbano, estas tres centralidades se complementan; en Subcentro Norte con otros centros y subcentros secundario, mientras que en los subcentros oriente y sur, respectivamente, se identificaron solo un centro y subcentro secundarios dentro de sus polígonos.

De los siete centros distritales, resalta que; en dos de ellos (norte y nogales) se identifica dentro de su área de influencia subcentros primarios,

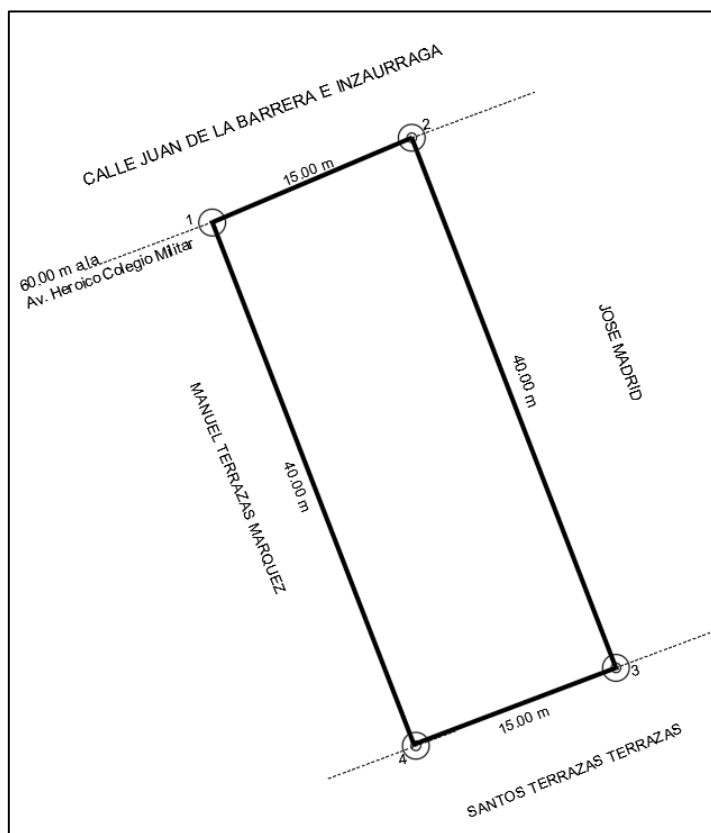
REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

El predio en estudio es el Lote 13, Manzana 1, ubicado en la calle Juan de la Barrera e Inzaurraga, Colonia Nombre de Dios, con una superficie de 600.00 m²., clave catastral 238-001-013, propiedad de **Noe Jaziel Sáenz Chávez en su carácter de administrador único de la persona moral denominada ICEL Contratistas Sociedad Anónima de Capital Variable**, inmueble inscrito bajo el numero 5872 a folios 163 del libro 2251 de la sección primera, Folio Real 1255673 del Registro Público de la Propiedad de este distrito judicial Morelos, estado de Chihuahua (De acuerdo a la constancia de fecha 23 de abril de 2024, notario público número diecinueve).

El predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

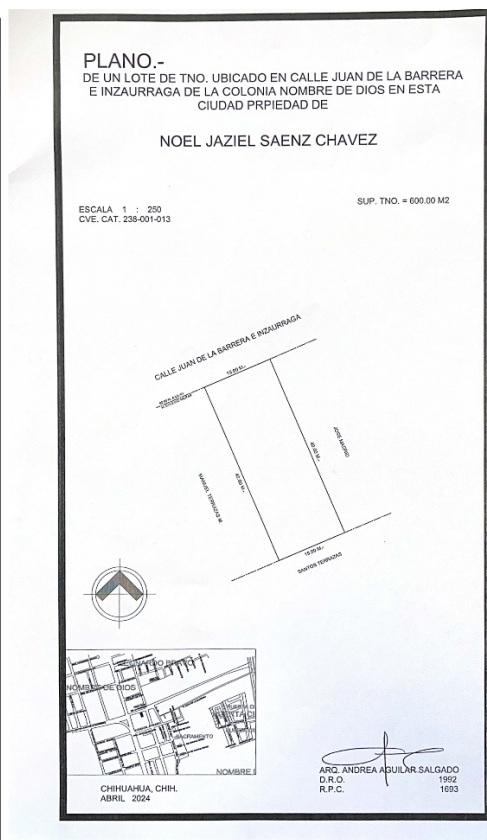
- El frente del terreno es de 15.00 metros, frente a la calle Juan de la Barrera e Inzaurraga.
 - Al costado derecho mide 40.00 metros con propiedad de José Madrid.
 - Al fondo el terreno mide 15.00 metros con propiedad de Santos Terrazas Terrazas.
 - Al costado izquierdo el terreno mide 40.00 metros, colindando con propiedad de Manuel Terrazas Márquez.
- (Plano A02)

Polígono del predio en estudio.



Fuente: Datos de plano catastral.

Plano catastral.



DIAGNOSTICO

MEDIO NATURAL

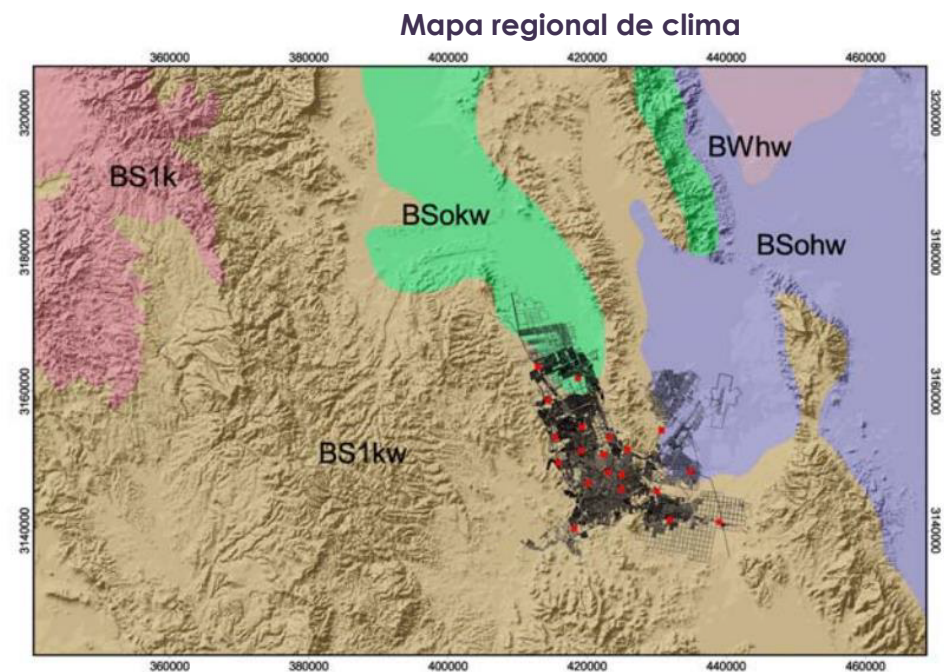
Clima, temperatura y precipitación.

Con base en la clasificación de Köppen, modificado E. García (1989), los climas que se presentan en el municipio de Chihuahua son los siguientes:

Tabla de clasificación de climas CLIMA.

BS _o kw	Clima seco y árido, es muy extremoso con un verano fresco y largo y precipitaciones invernales menores a 5%
BS _o hw	Clima seco, es muy extremoso y precipitaciones invernales menores a 10%
BS ₁ kw	Clima seco es muy extremoso y precipitaciones invernales menores a 5%

FUENTE: Köppen, modificado por E. García



FUENTE: Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua

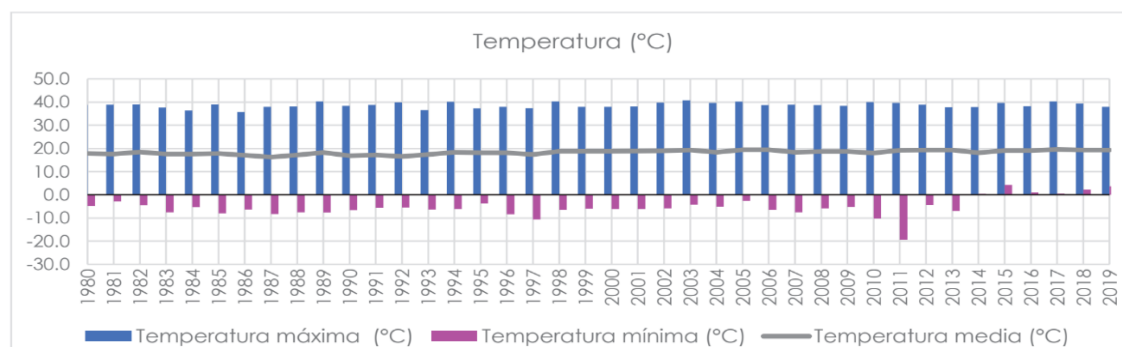
Con base en la clasificación de Köppen, el clima en la zona de estudio en donde se ubica el predio corresponde a la clasificación BS1kw de un clima seco muy extremoso y precipitaciones pluviales menores al 5%.

El clima de la ciudad (Estación Chihuahua 08-018) es semiárido extremo. La temperatura media anual es de 18.4° C con media máxima de 26.8° C y media mínima de 18.5° C.

La temperatura máxima extrema ocurrió en el año de 1939 y fue de 41.2° C y la mínima extrema en 1949 y fue de -15.0° C y en 2011 de -17°C. Los grados horas calor son de 2,855 horas y los grados horas frío de 736.8 horas.

A partir del año 2014 al año 2019 se identifica una tendencia inusual del aumento de las temperaturas mínimas, por encima de los 0°C de temperatura. La amplitud de temperatura del ciclo anual ronda entre los 26°C a los 39.8°C, excluyendo el evento extremo mínimo del año 2011.

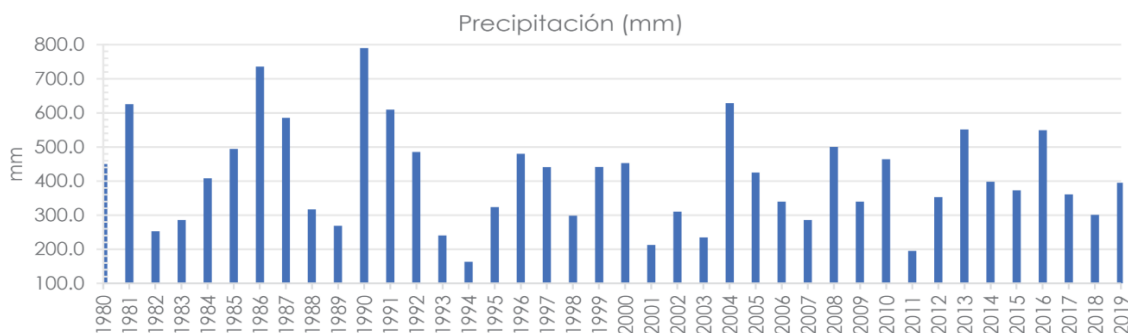
Promedio multianual de temperatura ciudad de Chihuahua



FUENTE. Promedio multianual de temperatura. Elaboración IMPLAN con datos de CONAGUA 2020. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040. Séptima Actualización

En relación con la precipitación, en los años 1981, 1986, 1990, 1991 y 2004 se registró la precipitación acumulada más alta; se identifica el índice más alto para el año de 1990, con 789.6 mm en el año, el cual se caracteriza por el evento conocido como la "tromba del 90", con una precipitación máxima (durante 24 horas) de 100.5 mm. Ver Figura 2 de este documento.

Precipitación pluvial ciudad de Chihuahua



FUENTE. Promedio multianual de precipitación. Elaboración IMPLAN con datos de CONAGUA 2020. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040. Séptima Actualización

Vientos dominantes.

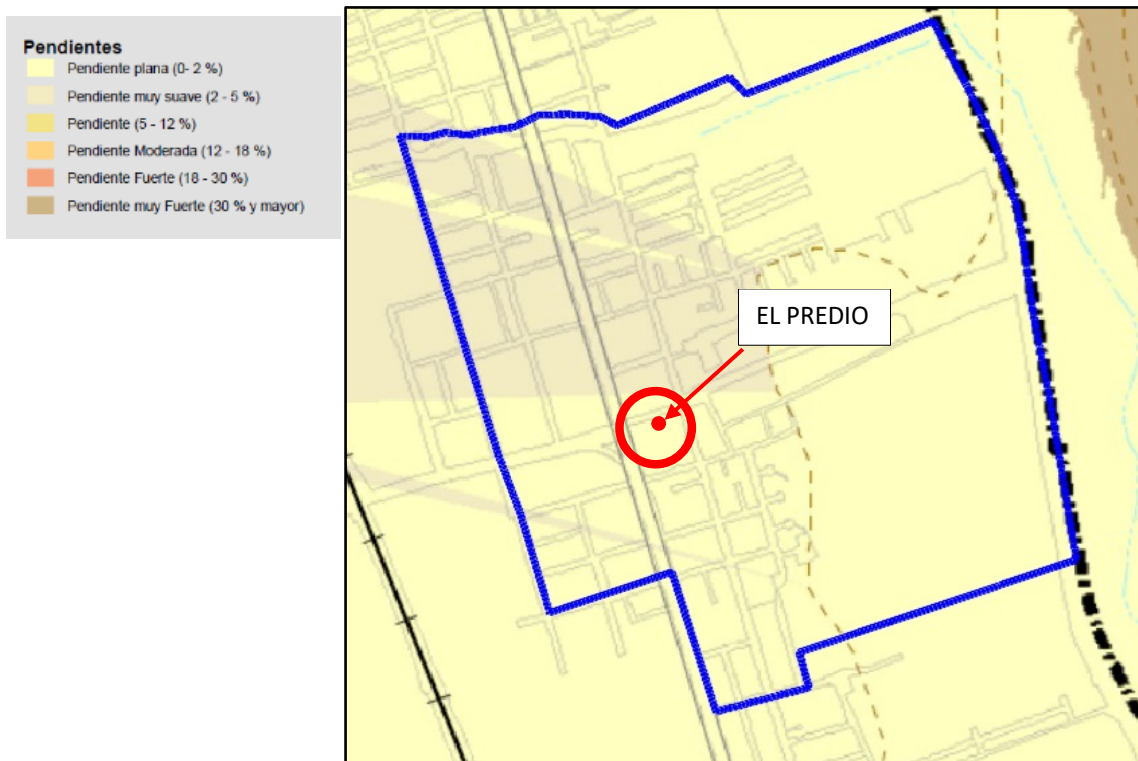
Los vientos predominantes en la ciudad y en el área de estudio provienen del sur - sureste en la mayoría de los meses del año. Prevalecen vientos del este - sureste de junio a septiembre. Y en los meses de octubre a mayo hay presencia de vientos del sur - suroeste, con rangos de velocidad media entre 1.3 y 3.88 km/hr.

TOPOGRAFÍA.

El área de estudio cuenta con pendientes de 0 al 2% (pendiente plana) y del 2 al 5%, (pendiente muy suave) que permiten el desalojo de los escurrimientos pluviales por las vialidades, el área donde se ubica el predio se encuentra urbanizado, frente a la calle Juan de la Barrera e Inzaurraga en la Colonia Nombre de Dios, por las calles se conducen las aguas de lluvia hacia el río Sacramento.

La topografía de la zona es apta para el desarrollo urbano y no presenta dificultad para el desarrollo en la zona norte.

Topografía



Fuente: Carta Topográfica y Pendientes de Terreno. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

VEGETACIÓN.

La flora representativa de la meseta son los pastizales, que son usados para la cría del ganado, además de algunas especies de agaves, yucas y cactáceas, leguminosas como el huizache, guamúchil, quiebre hacha, zacate, peyote,

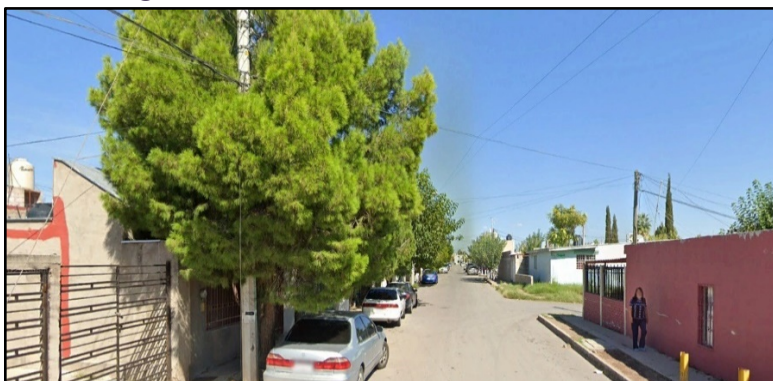
bonete, hojosas y chaparral espinoso. En las zonas altas de las serranías se desarrollan plantas coníferas de varios tipos, como pino, encino y madroño.

Entre las principales especies de fauna que habitan el municipio de Chihuahua están en la zona de valles paloma güilota y alas blancas, conejo y liebre, mientras que en las zonas montañosas son comunes el puma, gato montés y coyote. En varios se han reportado la presencia de osos en las Sierras de Majalca y Sierra Azul.

La zona donde se ubica el predio, por estar en el área urbana, la vegetación es escasa, predominando en los predios baldíos y en el cauce del río Sacramento y el arroyo que atraviesan las colonias de la zona norte, con pastizal natural y presencia de matorrales regularmente de gatuños.

Existe vegetación que ha sido implantada por los habitantes en sus viviendas y está constituida por árboles como mora macho, sicomoro, lilas y pinos. En algunas de las viviendas se encuentran plantas de ornato.

Vegetación existente en la zona de estudio



Vegetación en la zona de estudio



Vista paisajística desde la zona de estudio

El centro de población urbano cuenta con condiciones paisajísticas de gran riqueza y elementos naturales de importante valor ambiental, como el río Sacramento y la sierra Nombre de Dios. Los servicios que brindan las áreas ambientales son la regulación del clima, la purificación del agua, la purificación del aire, el mantenimiento de la fertilidad del suelo, el control de inundaciones, el mantenimiento de la biodiversidad y el control de la contaminación.

La vegetación desempeña un importante papel en la regulación de la calidad del aire mediante la eliminación de contaminantes de la atmósfera. En el área de estudio se cuenta con la zona paisajística representado por el río Sacramento y la sierra Nombre de Dios.

HIDROLOGÍA.

En la Ciudad de Chihuahua los dos principales ríos son, el Río Chuvíscar y Sacramento.

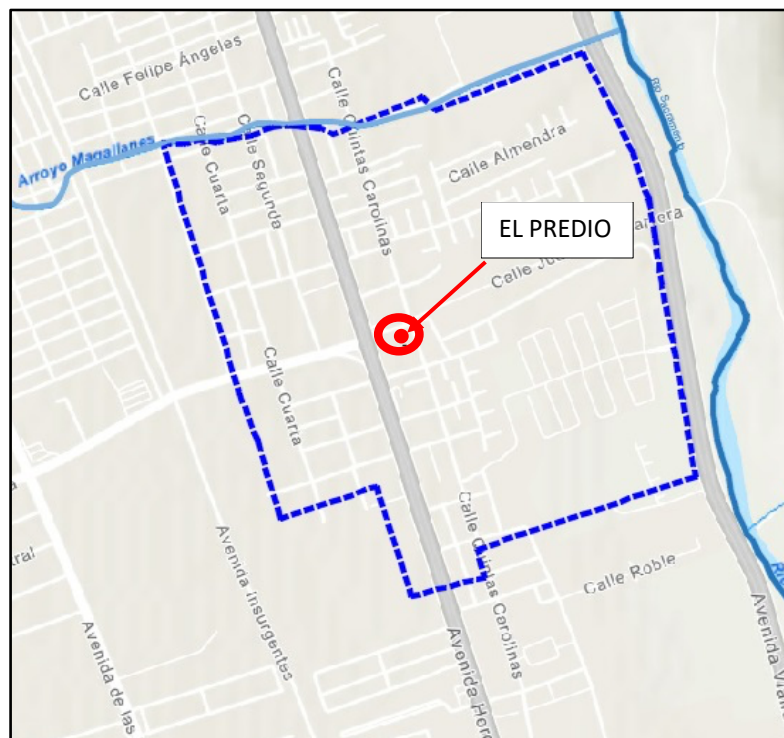
El río Sacramento, que nace también en el territorio del municipio, en las serranías de Majalca y discurre inicialmente hacia el este del predio y luego hacia el sur, hasta unirse al Río Chuvíscar en las orillas de la ciudad de Chihuahua.

La cuenca del río Sacramento, hasta su confluencia con el río Chuvíscar tiene una superficie de 1,084.4 Km², hasta ese mismo sitio, recoge los excedentes de la lluvia de la cuenca del río Chuvíscar Cuenca Alta una superficie de 682.86 Km², es decir que, a la confluencia de los dos ríos, el área drenada suma un total de 1,767.26 Km², continua hacia la boquilla de Aldama.

El Río Chuvíscar nace en los límites del municipio con el de Riva Palacio, es represado en las Presas Chihuahua y Chuvíscar; ambos ríos atraviesan la capital del estado Chihuahua, posteriormente se internan en el vecino municipio de Aldama, donde desagua en el Río Conchos.

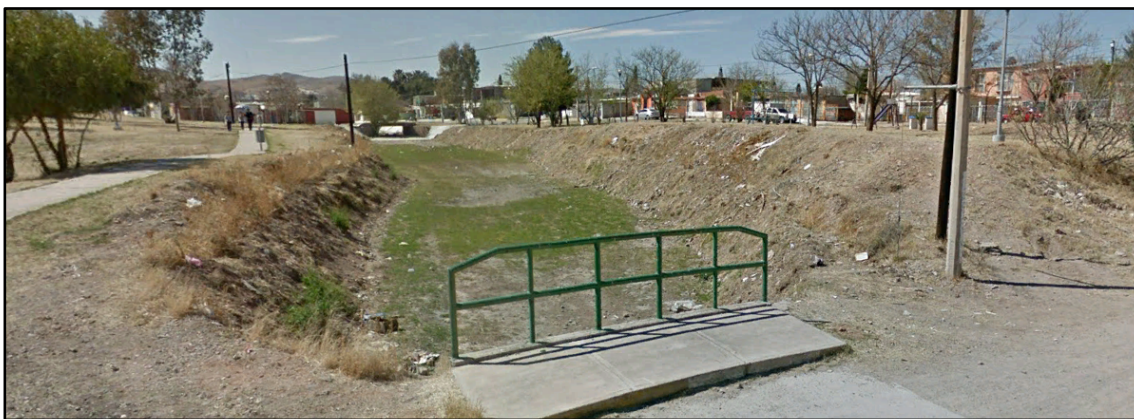
Al Norte del predio y dentro del área de estudio se ubica el arroyo Magallanes.

Hidrología, arroyo Magallanes



FUENTE: Hidrología. PDU2040 del Centro de Población Chihuahua.

El predio por su ubicación, **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en él ya que el predio se encuentra a 520 metros al Sur del arroyo Magallanes por lo que no representa riesgo para el predio.**



Arroyo Magallanes en la colonia Francisco Villa.

Arroyo Magallanes.

En el área de estudio transcurre el arroyo Magallanes que nace al Este de la zona de estudio, cerca de la Avenida Tecnológico-Av. Cristóbal Colón. Es un arroyo pequeño de 3.712 kms de longitud, tiene 0.860 kms que el agua corre por las calles ocasionando áreas de inundación y vados difíciles de transitar durante el tiempo que corre el agua. Además, en algunas calles descarga directamente por lo que trabajan como vado, con el consecuente riesgo de cruzar cuando vienen grandes volúmenes de agua, donde cruza la calle Unidad Proletaria y en donde cruza la calle 2da.

El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvia (PSMAPS) indica que se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes por cruzar calles que trabajan como vados.

Por la ubicación del predio, este arroyo **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en el predio ya que se encuentra a 520 metros al Sur del arroyo Magallanes.**

MEDIO FISICO

ASPECTOS SOCIOECONOMICOS.

La distribución de la población en el Municipio de Chihuahua ha variado en los últimos cien años, los registros censales muestran que en 1900 la población del Municipio fue de 34,142 habitantes, distribuida en 3,737 habitantes de la zona rural y 30,405 habitantes en la Ciudad de Chihuahua. Esto es un 12 % de la población vivía en el área rural. Mientras que en el año 2010 la población de la zona rural fue de 10,311 habitantes y en la Ciudad de Chihuahua fue de 809,232 habitantes. Solo un 1.25% de la población habitaba la zona rural.

En lo económico, si bien la ciudad experimentó un cambio importante a partir de la construcción de zonas industriales, para finales de 2019, la ciudad que ya contaba con 36,817, unidades económicas registradas en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, DENUE, (INEGI), conserva por un lado centros de trabajo masivos en zonas centrales de la mancha urbana y centros de trabajo menores dispersos en corredores urbanos de la estructura vial, lo que no favorece a la dinámica de la periferia en cuanto a la accesibilidad a centros de trabajo próximos.

Según estimaciones de MarketDataMéxico, Nombre De Dios tiene un output económico estimado en MXN \$5,800 millones anuales, de los cuales MXN \$160 millones corresponde a ingresos generados por los hogares y unos MXN \$5,600 millones a ingresos de los 240 establecimientos que allí operan.

En Nombre De Dios 54 establecimientos se dedican al negocio de Comercio mayorista, generando alrededor de MXN \$1,890 millones en ingresos anuales estimados y empleando unas 1,100 personas.

Las demás actividades económicas de la Colonia Nombre de Dios, se reflejan en el siguiente gráfico:

Empleos y Actividades en la Colonia Nombre de Dios



Fuente: Market Data Mexico.com. Economía Colonia Nombre de Dios. Página Web

POBLACIÓN.

La ciudad es mayormente el resultado de sus expresiones, por tanto, la dinámica poblacional sigue siendo un tema central para el conocimiento de una ciudad, tanto en su demografía, su desarrollo social como en sus aspectos culturales.

De acuerdo a información de CONAPO a 2020 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 925,762 habitantes aproximadamente, lo que representa

una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual. De conformidad al porcentaje de población asentada en la ciudad, la información municipal es representativa de la ciudad de Chihuahua. De conformidad al Censo de Población y vivienda de INEGI se estima 3.5 habitantes por vivienda.

Población en el área de estudio

Población		
	Población total	4,293
	Población femenina	2,221
	Población masculina	2,056
	Población de 0 a 14 años	939
	Población de 15 a 29 años	1,076
	Población de 30 a 59 años	1,836
	Población de 60 años y más	393
	Población con discapacidad	113
Fecha de actualización: 2020		

Fuente: DENUE, INEGI 2020.

De conformidad a información estadística del DENUE 2020 de INEGI y la información de los AGEBS 12683,12698 y 12715, que se ubica dentro del área de estudio, se encuentra una población de 4,293 habitantes, de los cuales el 51% es población femenina y el 49% es la población masculina.

VIVIENDA.

El sector de la vivienda es esencial para la economía, pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente, también se generó un crecimiento desordenado que ha deteriorado la calidad de vida de la población. Actualmente este sector continúa enfrentando un reto en todo el país, no obstante, se observan significativos esfuerzos en materia de políticas y financiamiento.

Según datos de INEGI, el total de viviendas particulares habitadas en el municipio asciende a 300,573 con un promedio de 3.5 ocupantes por vivienda. La política de vivienda aplicada en años recientes, es uno de los aspectos que mayor influencia tuvo en el proceso de expansión desordenado de la ciudad.

En el área de estudio donde se ubica el predio se encuentran un total de 1751 viviendas de las cuales 1745 viviendas particulares habitadas y donde predomina la vivienda unifamiliar.

El grado de consolidación en la actualidad es alto, con un alto índice de viviendas habitadas y presentan una tipología de autoconstrucción, de uno y dos niveles, contando con servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica. **El predio cuenta con todos los servicios a pie de lote.**

Viviendas en el Área de Estudio

Viviendas

	Total de viviendas	1,751
	Total de viviendas particulares	1,745
	Viviendas particulares habitadas	1,397
	Viviendas particulares no habitadas	329

Fecha de actualización: 2020

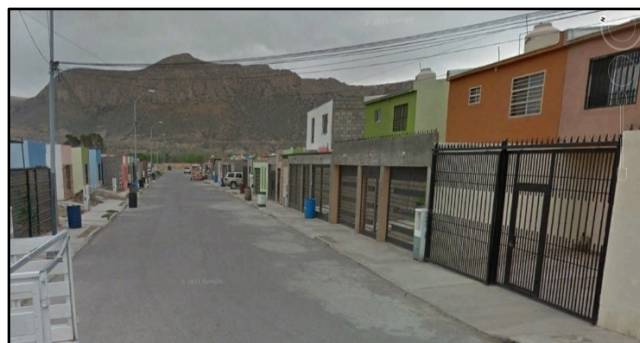
Características de las viviendas particulares habitadas

	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	1,390
	Con energía eléctrica	1,392
	Con servicio sanitario	1,391
	Con drenaje	1,391

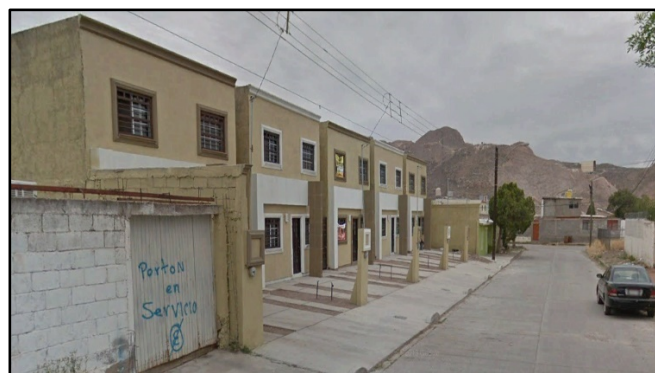
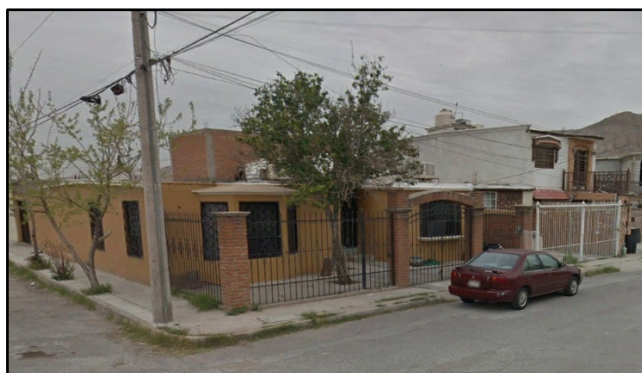
Fecha de actualización: 2020

Fuente: DENUE DE INEGI 2020.

Tipología de vivienda en la zona de estudio



Tipología de vivienda en la zona de estudio.



Tipología de vivienda en la zona de estudio

POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA.

En cuanto al sector económico se refiere, Chihuahua como municipio ocupa el 2do lugar, aportando el 35% del total en el estado; se considera un municipio medianamente diversificado, es decir, existe un balance en las actividades económicas, con una fuerte presencia de empresas industriales y constructoras, pero el sector terciario es el de mayor peso, principalmente por el sector gubernamental, el comercio, transporte y los servicios relacionados con la industria.

El desarrollo económico se ve resguardado por la Población Económicamente Activa (PEA), donde INEGI considera como población con capacidad de desarrollo laboral a quienes tengan 12 o más años, siendo así que un 56% de la población del municipio queda dentro de ese rango, y de este último un 95.1% se considera como Población Ocupada (PO). De igual forma conforme al Censo Económico 2014 de INEGI determina para la ciudad una Población Ocupada de 247,217 personas. El municipio cuenta con una Producción Bruta Total de 123' 027,910,000 pesos anuales, y con un promedio de 9 personas ocupadas por Unidad Económica.

En la ciudad de Chihuahua la economía está concentrada en el comercio y los servicios; el primero concentra el 39% y el segundo el 31% de las empresas, es decir ambas actividades concentran el 70% de las empresas en el municipio, siendo casi la misma participación para el Estado (70%).

Composición Económicas Según Numero de Empresas

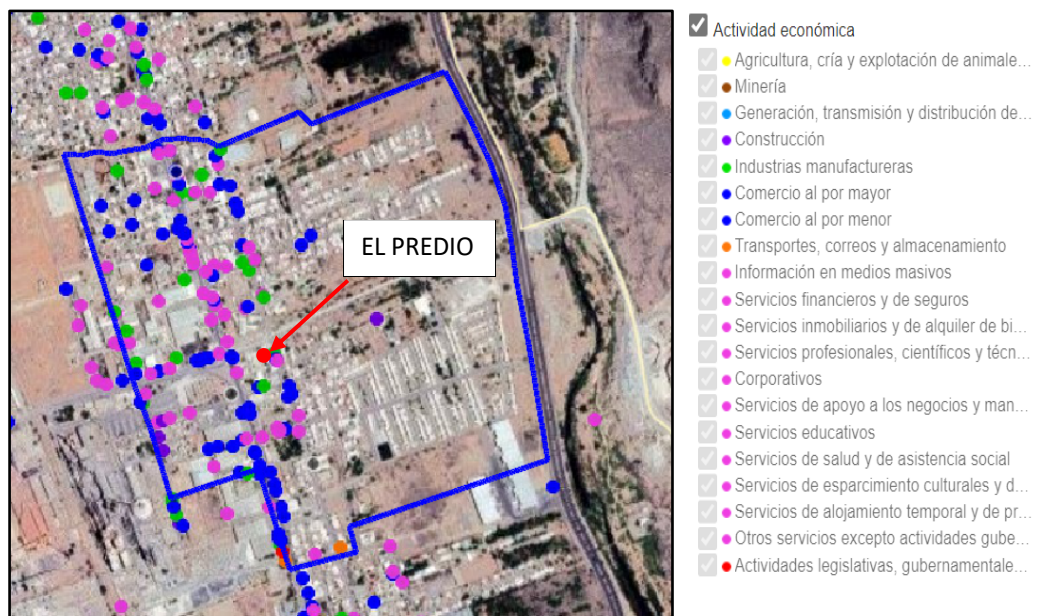


Fuente: Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024. Datos del DENUE de INEGI.

De conformidad a los datos del INEGI dentro del área de estudio se ubican establecimientos económicos de conformidad a información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), que van desde tiendas de barrio hasta comercio, boquerías, talleres y/o corralones.

Entre las principales empresas (tanto públicas como privadas) con presencia en la colonia Nombre de Dios se encuentra GCC CEMENTO SA DE CV, que junto a otras dos organizaciones emplean unas 677 personas, equivalente al 59% del total de los empleos en la colonia.

Actividades económicas en el área de estudio



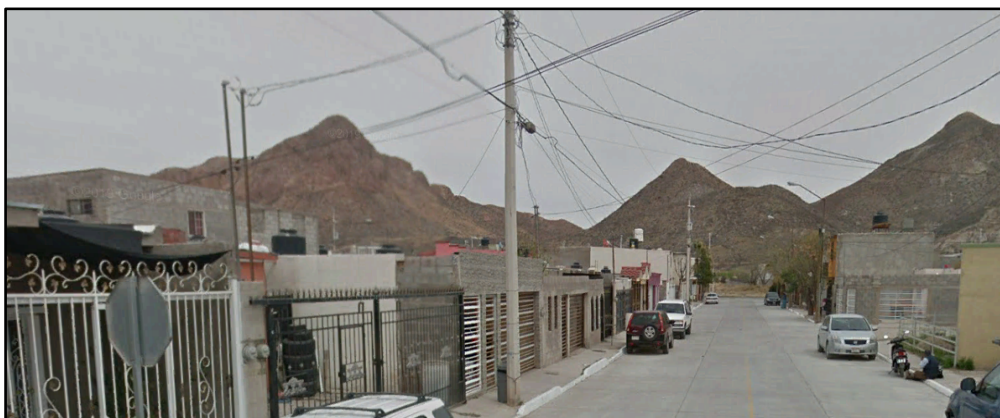
Fuente: Actividades económicas en el área de estudio. Datos del DENUE de INEGI 2023.

USO DE SUELO HABITACIONAL.

La Ciudad de Chihuahua ha mostrado un acelerado crecimiento demográfico que se ha traducido en un rápido proceso de urbanización, el crecimiento del área urbana ha sido acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1970 a 2005 el ritmo de expansión hizo que ella creciera de 3,815 Has. a 19,024 Has.

El crecimiento poblacional, acompañado de un acelerado crecimiento de la superficie urbana ha originado un patrón de localización disperso, lo cual se observa en la disminución gradual de la densidad de población. Esta pasó de 67.35 Hab/ha., en 1970 a 37.51 Hab/ha., en el año 2005.

Dentro del área de estudio predominan los usos de suelo habitacionales, con viviendas en predios de 120.00, a 300.00 m2 en promedio.



Viviendas con todos los servicios en la Colonia Nombre de Dios.

Predomina en la zona de estudio la tipología de vivienda variada en cuanto a las fachadas y construcciones ya que son de acuerdo a una vivienda que ha sido construida por los propietarios, vivienda de autoconstrucción, cuenta con diferentes calidades de edificación, en su mayoría los techos son de concreto, contando algunas viviendas con vigas de madera y techos de lámina; las paredes de tabique, siendo algunas de ellas de adobe, block o concreto; muchos predios cuentan con las viviendas totalmente bardeadas en su perímetro por ser una zona consolidada con escasos predios baldíos. Se han desarrollado fraccionamientos promovidos por desarrolladores de vivienda, con vivienda en serie, igualdad de fachadas y materiales de construcción, así mismo tienen todos los servicios, agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y pavimentación.

COMERCIO Y SERVICIOS.

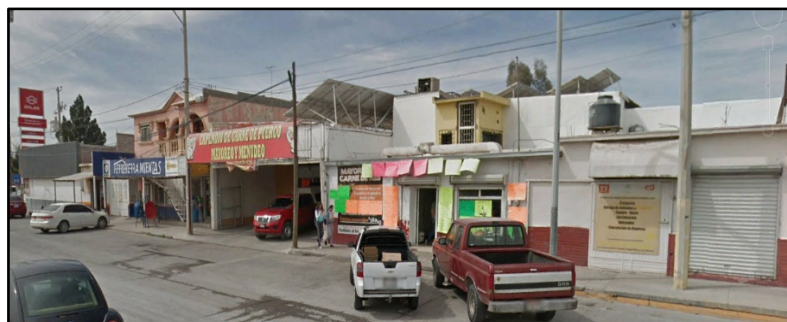
Los establecimientos de comercio son servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto, se ha desarrollado en colindancia a las vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos. La actividad comercial en el área de estudio se ha desarrollado en la vialidad Primaria la Avenida Heroico Colegio Militar cercana al lugar donde se ubica el predio. Al interior del área de estudio han surgido usos comerciales en menor proporción.

La Avenida Heroico Colegio Militar, es una vialidad donde se ha instalado comercio de tiendas de conveniencia, locales comerciales con establecimientos de alimentos, ferreterías, refaccionarias, farmacias, refeccionarias, talleres, que dan el servicio a las colonias colindantes y a la ciudad.

La Avenida Juan Escutia y Calle Juan de la Barrera, es una vialidad en sentido Este-Oeste, alberga usos comerciales que dan atención a las colonias colindantes y cuenta con continuidad hasta la Avenida Tecnológico.



Comercio ubicado en la Avenida Heroico Colegio Militar.



Comercio ubicado en la Juan de la Barrera e Inzaurraga.

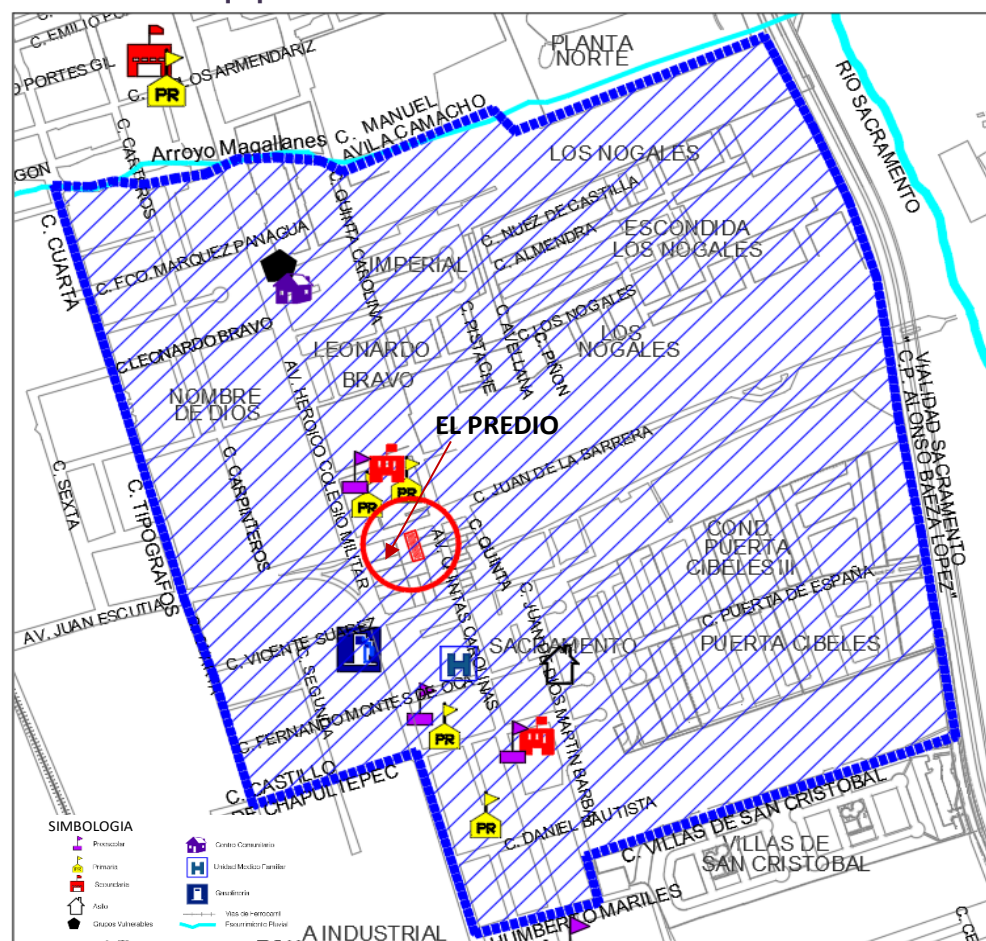
EQUIPAMIENTO URBANO.

El equipamiento urbano es la base material para otorgar los servicios básicos a la población y en forma integral con la vivienda, infraestructura y suelo permite una distribución socio-espacial, estructura la ciudad de manera interna y permite una ordenación del territorio.

De acuerdo al análisis del área de estudio, la presencia de equipamiento urbano y de lotes destinados a dar servicio a la población en la zona, se trata de instalaciones para la educación de nivel preescolar, primaria y secundaria, así como instalaciones para grupos vulnerables, asilo, centro comunitario, unidad medico familiar y gasolinera.

(Plano A05)

Equipamiento urbano en el área de estudio



Fuente: Equipamiento Urbano. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización

ESTRUCTURA VIAL.

El análisis vial en el área de estudio y del predio, presenta una estructura de avenidas y calles jerarquizadas, que funcionan como conductores de movilidad, en una zona al Norte de la ciudad que se encuentra consolidada. El tejido

urbano presenta una traza irregular constituida diferencia en anos y etapas de la construcción de colonias y fraccionamientos asentadas en la zona.

La vialidad principal y que da acceso al predio la Avenida Heroico Colegio Militar, con categoría de primaria, a la que llega la vialidad perpendicular que es la calle Heroico Colegio Militar, la vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López" y vialidades locales del área de estudio. (Plano A06 y A07)

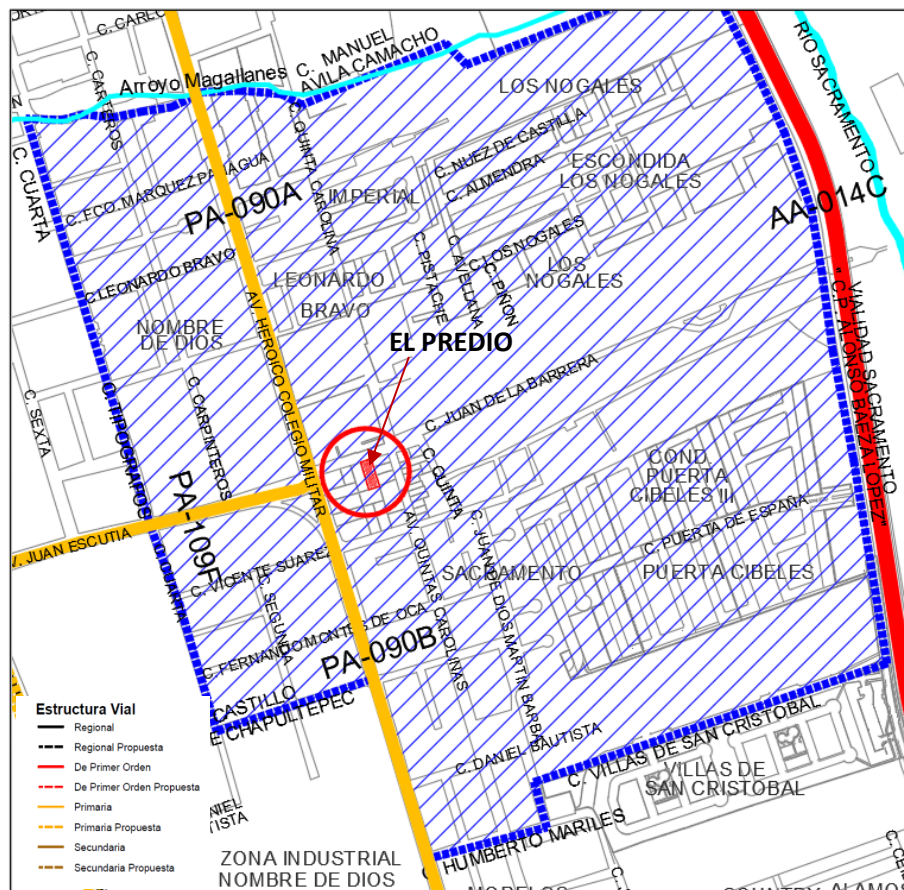
Vialidad arterial:

- Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"

Vialidades primarias:

- Avenida Heroico Colegio Militar
- Avenida Juan Escutia

Estructura vial en el área de estudio.



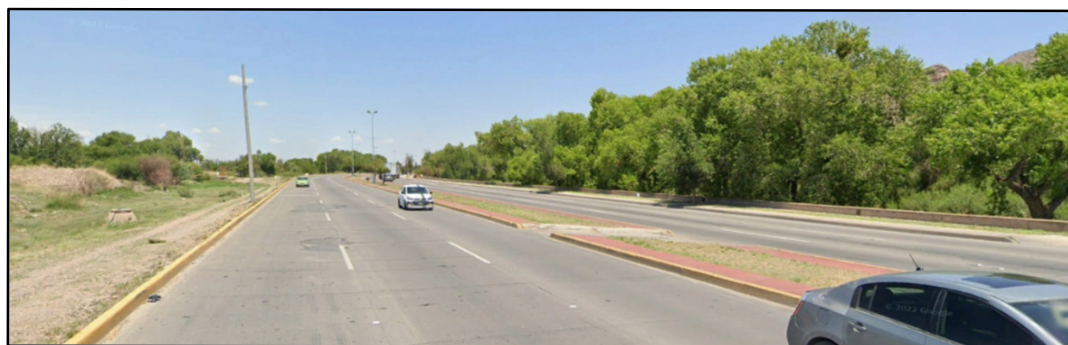
Fuente: Estructura vial. PDU2040. Séptima Actualización.

Vialidad arterial:

Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López". Con orientación Norte-Sur, ubicada a un costado del río Sacramento, es una vialidad arterial con camellón central que separa los dos sentidos de circulación, con tres cuerpos para ambos sentidos que albergan ocho carriles, tres de ellos para la circulación vehicular de Sur a Norte y 5 de ellos de Norte a Sur.



Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización.



Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López".

Vialidad primaria:

Avenida Heroico Colegio Militar. La Avenida está conformada con dos cuerpos de circulación, con dos carriles por sentido, en total 4, con camellón central de 5.00m., y variable en diferentes tramos de la vialidad, en algunos tramos sin banquetas, las banquetas son de 5.5 m.

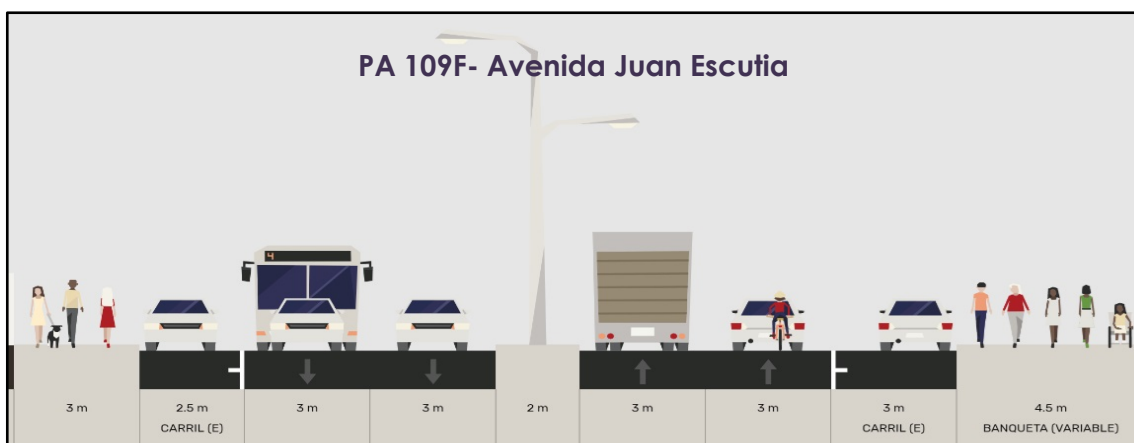


Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



Avenida Heroico Colegio Militar

Avenida Juan Escutia. La Avenida está conformada con dos cuerpos de circulación, con dos carriles por sentido y un carril para estacionamiento, en total 6 carriles, con camellón central de 3.00m., y variable en diferentes tramos de la vialidad, en algunos tramos sin banquetas, las banquetas son de 3.00 m., y 4.50 m.



Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



Avenida Juan Escutia

La traza actual de la Ciudad está definida en vialidades que forman cinturones de crecimiento a lo largo de su historia, así como de polos de desarrollo que en algún momento estuvieron aislados de ésta. Analizando estrictamente la traza actual se puede sintetizar la trama urbana en 2 diferentes características.

La primera corresponde a una traza de ciudad abierta que ocupa la mayor extensión de la ciudad, con la articulación de distintas tramas o retículas en algunos puntos no muy lograda, sobre todo al norte de la ciudad, y en algunas partes de gran continuidad.

La segunda corresponde a las áreas de ciudad cerradas, propias de desarrollos urbanos que siguen modelos suburbanos estadounidenses, desplegando trazados curvilíneos, vialidades sin continuidad, y una sectorización muy fuerte de la ciudad. Esta área se ha desarrollado en las últimas décadas sobre todo al Norponiente y Poniente de la Ciudad. La Avenida Heroico Colegio Militar, es la que permite el acceso al predio, cuenta con la clasificación de Eje Vial.

Clasificación de la red vial de Chihuahua



Fuente: Estructura vial. PDU2040.

TRANSPORTE PÚBLICO.

En relación al transporte público, actualmente, solo el 16.5% de los viajes realizados en la Ciudad se hace en transporte público colectivo, cifra que coloca a la Ciudad en una situación sin referente a nivel nacional ya que el promedio de viajes de transporte público en el país oscila entre el 50 y el 60%. La cobertura del servicio de transporte público en el área urbana alcanza los 1,950.13 km., en cuanto al equipamiento de transporte público se registran 322 paraderos formales y 1,767 paraderos naturales o informales, es decir, que no cuentan con señalización oficial, algunas de las paradas de camión en la ciudad, carecen de

estructuras con cubiertas para que los usuarios del transporte esperen el camión y así facilitar los traslados, se observa que son pocos los lugares que se encuentran paraderos con cubierta para que los usuarios esperen el camión, considerando las condiciones climáticas de la ciudad, donde se presentan grandes diferencias de temperatura, los usuarios tienen poca comodidad en la espera del autobús.

De acuerdo al análisis realizado al funcionamiento del transporte público en la Ciudad, se determina:

- El transporte público tiende a concentrarse en la zona central, extendiéndose por las vías primarias y colectoras hacia el resto de la ciudad, quedando las áreas periféricas con menor cantidad de rutas otorgando un menor nivel de servicio.
- Las unidades económicas tienen varias concentraciones de mayor intensidad, destacando el Parque Industrial Chihuahua, la Zona Centro, San Felipe, Parque Industrial Américas, Zona Industrial Nombre de Dios, Las Granjas, la Av. Nueva España, la Av. De la Juventud en varios puntos de su recorrido como la zona comercial donde se ubica Fashion Mall y el Parque Industrial el Saucito. Por otro lado, disminuye la presencia de las unidades económicas en áreas como Granjas del Valle, los nuevos desarrollos al poniente de la ciudad, Ranchería Juárez, al este de la zona Ávalos y el Valle de Chihuahua.
- El potencial del empleo presenta varias concentraciones de mayor intensidad, en varios casos similar a la de la localización de las unidades económicas, destacando el Parque Industrial SUPRA, el Parque Industrial Chihuahua, la Zona Centro, San Felipe, Parque Industrial Américas, Zona Industrial Nombre de Dios, Las Granjas, La Central de Abastos, Av. Nueva España, la Av. De la Juventud en varios puntos de su recorrido como la zona comercial donde se ubica Fashion Mall y el Parque Industrial el Saucito. Por otro lado, disminuye la presencia de las unidades económicas en áreas como Granjas del Valle, los nuevos desarrollos al poniente de la ciudad, Ranchería Juárez, al este de la zona Ávalos y el Valle de Chihuahua.
- La cobertura de servicios de pavimentación, alumbrado público, alcantarillado sanitario y agua potable indican la prevalencia o carencia de estos. En términos generales los servicios presentan una buena cobertura con excepción de las zonas de granjas, áreas suburbanas y de asentamientos informales.
- El COS y el CUS representan el aprovechamiento del suelo en términos de edificabilidad en la ciudad, y como se observa, existe un bajo aprovechamiento que deja en evidencia un área de oportunidad muy importante para intensificar la ocupación del área urbana actual. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2042. Séptima actualización)

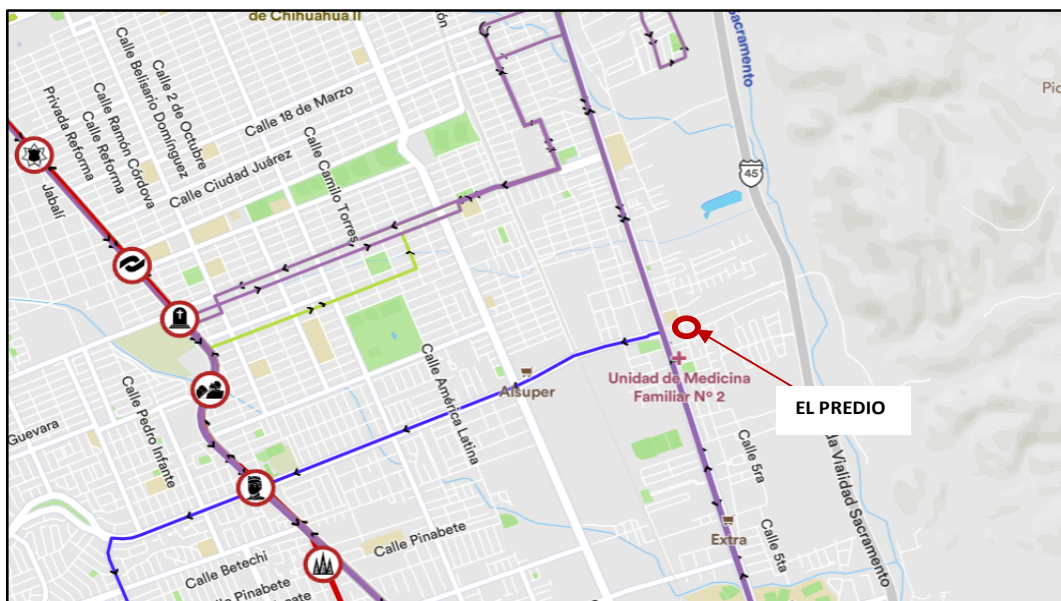
El sistema de transporte de pasajeros en Chihuahua está compuesto por 28 rutas que se dividen en diferentes tipos de servicios, como troncal, alimentadoras, convencionales, circunvalatorias y metropolitanas, 2 rutas interurbanas de corta distancia que hacen la comunicación con poblaciones cercanas.

Por la Avenida Tecnológico-Cristóbal Colon la ruta intraurbana R93 El Sauz, así como la ruta troncal de BRT (Bus Rapid Transit) Bowi, estando la terminal Norte en las Avenidas Homero y Tecnológico-Cristóbal Colon.

La ruta de transporte público alimentadoras o complementarias en la zona de estudio son:

- Circunvalación 1 (Sube Zarco)
(Baja Mirador)
- Circunvalación 2 (Sube Salle)
(Sube Mirador)
- Nombre de Dios (Ojo directo)
(Ojo inverso)
- Ruta gimnasio adaptado
- Tec II Colon
- Tec II Industrial

Rutas de transporte público



FUENTE: Rutas de Transporte Público de la Ciudad de Chihuahua. BUSCUU.

AGUA POTABLE.

El 99% del agua utilizada para el uso diario de la población es obtenida principalmente de acuíferos subterráneos, mientras que el 1% se obtiene de cuerpos de agua superficiales, únicamente de la Presa Chihuahua. Al respecto existen 3 acuíferos de los cuales se obtiene el agua: Sauz-Encinillas (0807); Chihuahua-Sacramento (0830); Tabalaopa-Aldama (0835); Dos de ellos se encuentran sobre explotados (Sauz-Encinillas y Chihuahua-Sacramento). En 1998 había entre 69 y 98 pozos, para el año 2005 se registraron 122 y para el año 2020 se registraron 156 pozos en operación.

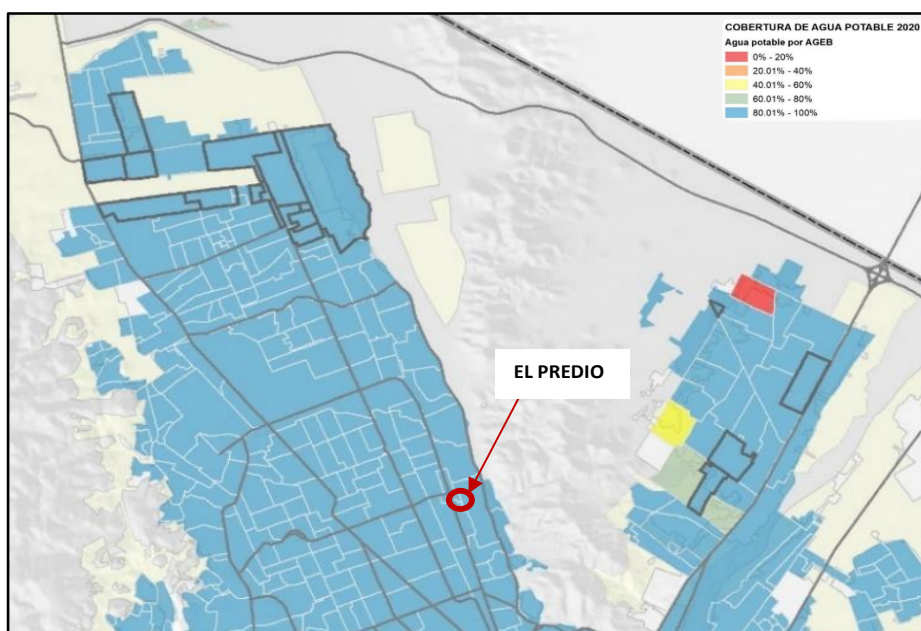
En los pozos en operación, el volumen de extracción de agua asciende a 4,400 l/s, lo que representa un total de 15,840 m³ por hora de extracción. Se calcula que el consumo de agua en Chihuahua asciende a 300 litros diarios por

habitante, el cual supera el consumo medio nacional de 280 litros y además es superior al consumo recomendado por la OMS, que es de 20 litros diarios por habitante.

En el área de estudio existe infraestructura de pozos, tanques de almacenamiento y líneas de conducción que permiten el abastecimiento del agua potable a las viviendas, la cobertura del servicio de agua potable en el área de estudio es de un 80 al 100%. (Plano A08)

El predio tiene el servicio de agua potable a pie de lote.

Infraestructura de agua potable



Fuente: INEGI (2020). Censo General de Población y Vivienda 2020. Cobertura de servicio de agua potable. PDU2040. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

DRENAJE SANITARIO.

El área urbana ha tenido avances en la dotación de infraestructura de drenaje sanitario ya que hace 10 años contaba con una cobertura de 92% y ha aumentado al 98%, aún existen 1,782 viviendas particulares habitadas que no cuentan con este servicio y que, en su mayoría, se ubican dentro las Zonas de Atención Prioritaria,

La ciudad de Chihuahua cuenta con dos plantas de tratamiento de aguas residuales, la que se ubica al Norte de la ciudad y la que se ubica al Sur de la ciudad. La planta de tratamiento de aguas residuales Norte tiene la capacidad para el tratado de 1200 LPS, la planta de tratamiento de aguas ubicada al Sur, tiene una capacidad de 2,500 LPS, las dos plantas de tratamiento actualmente trabajan a un porcentaje inferior a la capacidad que cuentan.

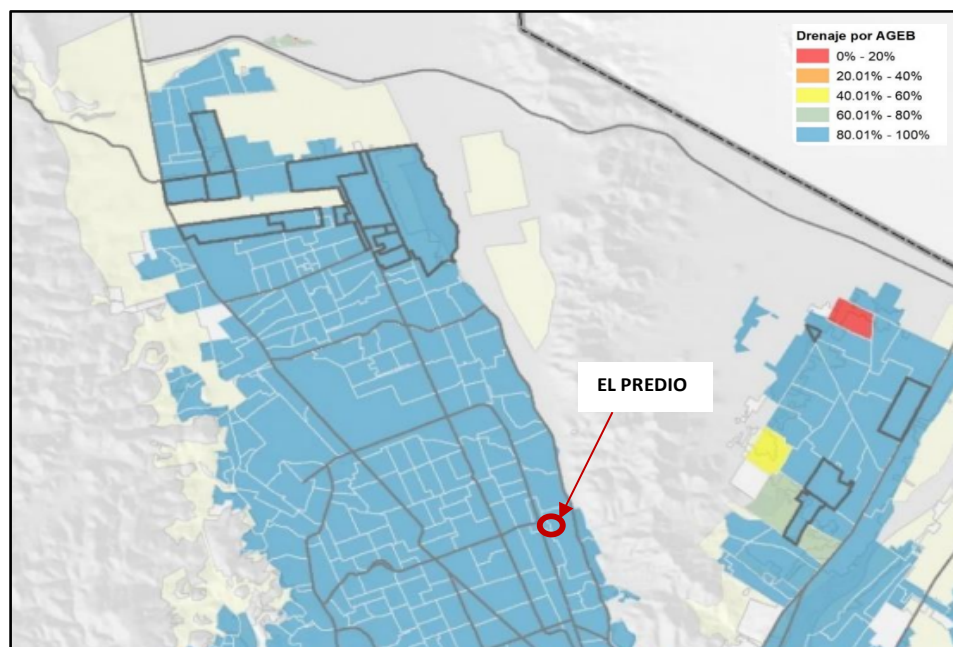
La Colonia Nombre de Dios, cuenta con infraestructura de alcantarillado, las aguas residuales son descargadas al colector de 12 pulgadas, que transcurre por

el arroyo Magallanes, hasta llegar a la planta de tratamiento Norte, ubicada al Norte del predio. En el área de estudio se ubican colectores de 10 a 24 pulgadas.

La longitud total de la red de agua recuperada (red morada) actual es de 392 km de la cual únicamente el 55% se encuentra en funcionamiento debido a la falta de consolidación de infraestructura de cabeza que conecte sobre todo a las redes y circuitos de zonas periféricas con la red general funcional. (Plano A09)

El área de estudio tiene una cobertura del servicio de drenaje sanitario del 80% al 100%. El predio cuenta con el servicio de drenaje sanitario frente al predio.

Infraestructura de drenaje sanitario



Fuente: INEGI (2020). Censo General de Población y Vivienda 2020. Cobertura de drenaje sanitario. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

ENERGIA ELECTRICA.

En cuanto al suministro eléctrico, el municipio se encuentra abastecido principalmente por la planta de generación eléctrica El Encino (Chihuahua II) la que se encuentra a 20 km de la ciudad, cercana a la carretera Chihuahua-Delicias; emplea tecnología de ciclo combinado y gas natural como combustible. La cobertura de energía eléctrica presentó un avance en el periodo de 2005 a 2020, al pasar de un 94% a 99% de cobertura, existiendo áreas en las que hace falta mejorar dicha cobertura en la zona sur de la ciudad y norte cercana al río Sacramento

El servicio de distribución eléctrica es por medio de una línea de 115 kva, infraestructura instalada sobre la Avenida Juan Escutia por lo que el área de estudio se encuentra cubierto con el servicio. (Plano A10)

El predio en estudio cuenta con el servicio de energía eléctrica.

Infraestructura de energía eléctrica.

Fuente: Infraestructura de Energía Eléctrica. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040

ALUMBRADO PÚBLICO.

De acuerdo a datos de INEGI, la cobertura de alumbrado público en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua, es óptima considerando que un 86% de las manzanas cuenta con cobertura total o parcial de alumbrado y que existen 74,857 luminarias instaladas en vialidades y espacios públicos de acuerdo a información municipal. El restante 14% se constituye por zonas de origen irregular y granjas suburbanas que no cuentan con servicios consolidados y requieren de programas específicos de regularización del suelo que faciliten el acceso al servicio.

En el área de estudio se cuenta con la cobertura de alumbrado público.

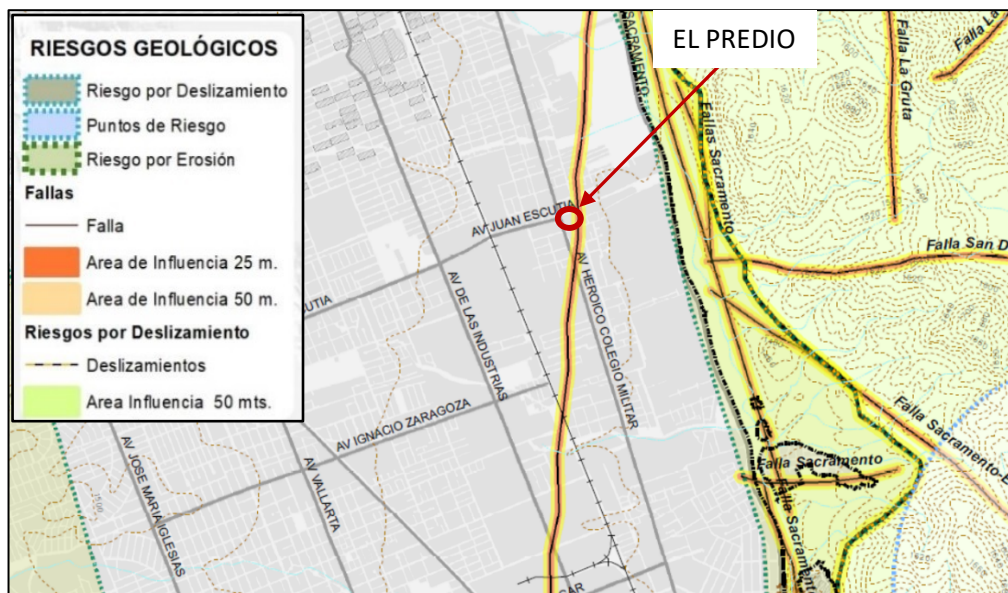
RIESGOS Y VULNERABILIDAD.**RIESGOS GEOLÓGICOS.**

La Ciudad de Chihuahua queda fuera de la zona mesosísmica, fundamentado por los registros históricos y los datos de aceleración del terreno, siendo así que la Ciudad se encuentra en la zona que no ha reportado sismos importantes por lo menos en los últimos 80 años. La Ciudad de Chihuahua tampoco se encuentra en el área de los volcanes activos de México, ni existen manifestaciones de flujos de lodo recientes en los alrededores de la Ciudad. En el centro de población el riesgo de los efectos de un sismo según el Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua (2014) el cual hace una estimación de los efectos a sitio y zonas que pudieran tener mayor aceleración del suelo, el potencial es bajo o muy bajo en la mayor parte de su superficie, con excepción de algunas zonas al noreste y a lo largo de algunas fracturas.

El predio se ubica en una zona urbanizada y consolidada donde no se han registrado riesgos asociados a fallas, así mismo se encuentra fuera del área de

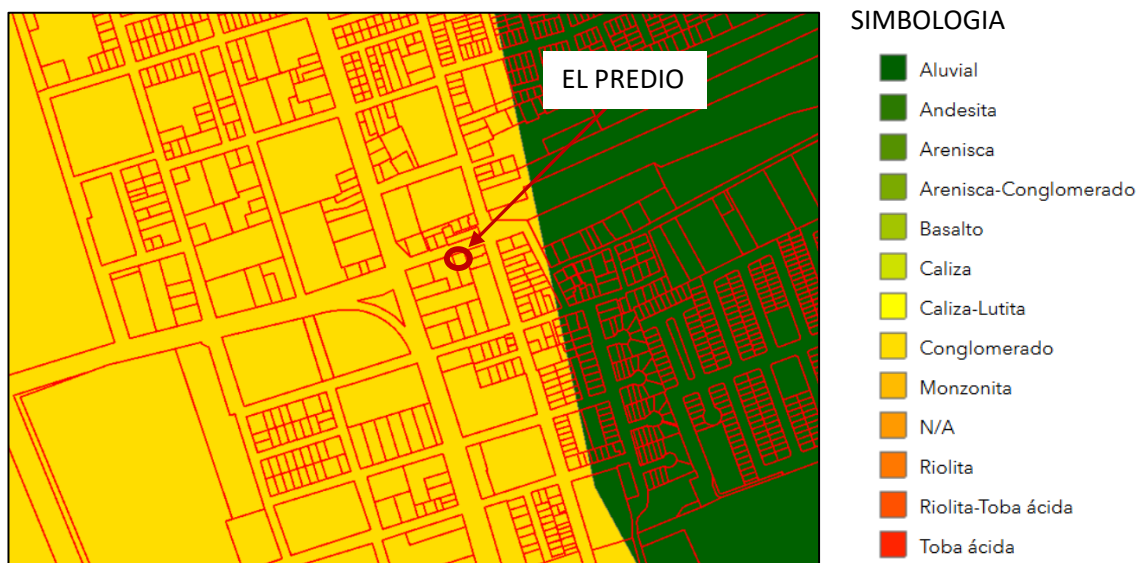
influencia de 25.00 metros de la falla Santa Elena y de los 50.00 metros del área de influencia de la misma, no obstante, en el proyecto se considerará para el diseño estructural la mecánica de suelo para realizar el refuerzo estructural y así reforzar la resistencia de la edificación.

Plano de Riesgos Geológicos.



Fuente: INEGI (2020). Riesgos Geológicos. Datos del AR (IMPLAN, 2006) y SEDATU (2014). Atlas de riesgo del Municipio de Chihuahua. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

De acuerdo al estudio geológico del centro de población, el predio se ubica en una zona de material sedimentario de litografía Caliza-Lutita. Las lutitas, son rocas sedimentarias, son cementadas por algunos minerales o elementos después de la deposición y consolidación.



Fuente: Recursos Naturales. Geología. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización. SIGMUN.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS.

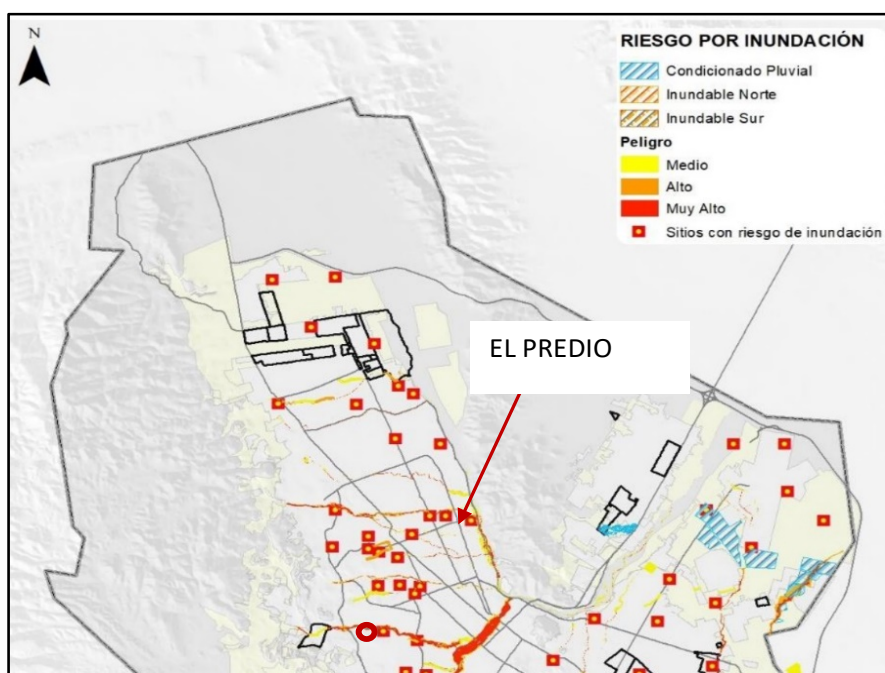
El Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED), define la inundación como: aquel evento que, debido a la precipitación, oleaje, marea de tormenta, o falla de alguna estructura hidráulica provoca un incremento en el nivel de la superficie libre del agua de los ríos o el mar mismo, generando invasión o penetración de agua en sitios donde usualmente no la hay y, generalmente, ocasionando daños en la población, agricultura, ganadería e infraestructura.

En la ciudad, las lluvias extraordinarias que se presentan en los meses de julio, agosto y septiembre, pueden causar destrozos en los cauces de los escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad y en los puntos donde se han identificado como puntos de riesgo, estos se ubican retirados del predio propuesto para cambio de uso de suelo e incremento del potencial del Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)

De acuerdo con el Atlas de Peligros Naturales del Estado de Chihuahua (2017), el Municipio presenta fenómenos peligrosos (lluvias, inundaciones, temperaturas extremas, nevadas, heladas granizadas, sequías y vientos) que representan riesgos, tanto en verano como en invierno, y dada la baja precipitación en los últimos 13 años. Al este se encuentra el río Sacramento un escurrimiento pluvial importante para la Ciudad, el mismo que no representa riesgo de inundación para el predio en estudio; así mismo el arroyo Magallanes que se ubica al Norte del predio no representa riesgo de inundación para el predio.

De conformidad a la ubicación del predio, no se presentan riesgos hidrometeorológicos, no existe ningún escurrimiento pluvial cercano que presente riesgo para el predio.

Plano de Riesgos Hidrometeorológicos (Inundación).



Fuente: Riesgo por inundación. Elaboración propia con datos de IMPLAN (2016, SEDATU (2014), SEDATU (2015)38, IMPLAN (2006). Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

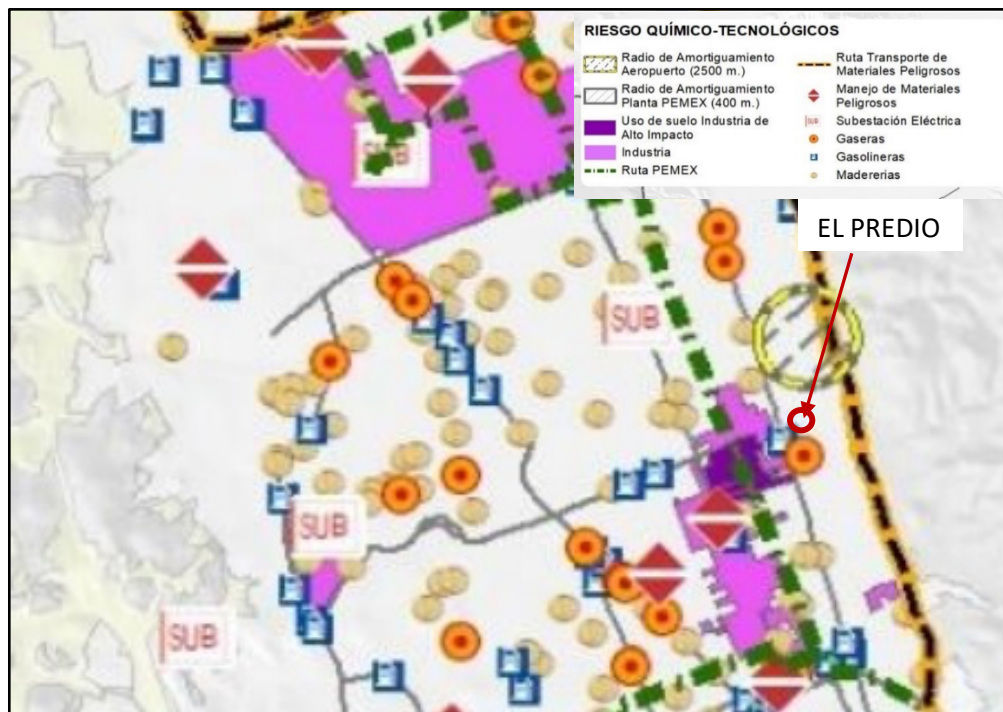
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.

Se reconocen tres tipos de riesgos antropogénicos según su origen: los de tipo químico-tecnológico (gaseras, gasolineras, subestaciones eléctricas, transporte de material peligroso, infraestructura de riesgo, madererías); sanitario-ambientales (como criaderos de animales, rastros, ladrilleras); y los socio-organizativos (en donde ocurren grandes concentraciones de personas como el aeropuerto, la estación de ferrocarril y vialidades donde circulan camiones de transporte de pasajeros).

De los riesgos sanitario ambientales el elemento cercano al predio lo constituye el equipamiento de las instalaciones de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte, que se ubica a 600 metros al Norte del predio por lo que no representa peligro, además el predio se ubica fuera del radio de la zona de riesgo de estas instalaciones.

Otros riesgos antropogénicos al Oeste del predio; la gasolinera ubicada a 140 metros así como el que está conformado por las vías de ferrocarril, que se ubican a 560 metros del mismo, por la ubicación y distancia no representan peligro para el predio.

Plano Riesgos Antropogénicos (Tecnológicos)



Fuente: Riesgos antropogénicos químico-tecnológicos. Datos de IMPLAN (2006, 2020) y IMPLAN (2016) Plan de Desarrollo Urbano 2040, 5ta actualización. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

NORMATIVO

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO CHIHUAHUA 2022-2027.

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua, es muy claro que los objetivos de los gobiernos es el atender las prioridades de la comunidad, tanto en servicios, así como dotar de infraestructura básica que más demanda la sociedad, además de propiciar el desarrollo sustentable y armónico.

El Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

- Eje 1. Salud, Desarrollo Humano e Identidad Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico, Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable
- Eje 4. Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, Cercano y con Instituciones Sólidas.

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

- Vivienda Objetivo específico.

Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses.

Las líneas de acción para la Vivienda digna y de calidad son los siguientes puntos:

2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.

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

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

Estrategia.

Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

Línea de acción.

Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso. Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo específico.

Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía.

Siendo los siguientes:

Eje 1 Competitividad y Desarrollo

Eje 2 Desarrollo Humano

Eje 3 Seguridad

Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

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

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

Estructura Urbana, Suelo y Vivienda.

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

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010.

El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

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

Vivienda.

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

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

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040, SEPTIMA ACTUALIZACION.

De conformidad a la estrategia de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano, es el instrumento que permite ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías. Se busca fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas monofuncionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

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 y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar subcentros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Zonificación secundaria.

Objetivo de la estrategia para la administración del uso de suelo:

Consolidar una ciudad que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

Definición de la zonificación secundaria:

A partir de la Zonificación Primaria se establece la Zonificación Secundaria de este Plan, determina los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población y que fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, alturas y otros parámetros.

Normatividad complementaria.

Cualquier modificación al PDU refiriéndose a la dosificación de los usos y destinos de suelo, potenciales de edificabilidad (COS, CUS, Alturas), la estructura urbana y vial prevista, considerado el dimensionamiento y confirmación de vialidades (secciones viales), así como políticas y normas vigentes para el desarrollo de la ciudad; se refieren a instrumentos elaborados que demuestren técnica y financieramente la posibilidad de realizar cambios que resulten benéficos para la ciudad en su conjunto.

Dichos instrumentos son regulados en cuanto a su contenido, alcance y procesos de revisión y aprobación por parte de los diversos niveles de gobierno y la sociedad en general a través de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, además de la normatividad federal, estatal y municipal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Uso de suelo habitacional H35 hasta 35 viviendas por hectárea (Uso de suelo actual del predio en estudio).

Objetivo del uso de suelo: Contar con zonas urbanas de mediana densidad de vivienda, con una vida comunitaria activa, en donde existe una mayor mezcla de usos de suelo comercial y de servicios; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público.

Definición del uso de suelo habitacional H35 hasta 35 viviendas por hectárea. Es aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades.

El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

Criterios para definición y/o delimitación.

- Se establecen sobre vialidades regionales, primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.
- Se utiliza para favorecer la creación y concentración de actividades y unidades económicas de acuerdo con la demanda que cada zona determine.
- Cada giro deberá apegarse a la compatibilidad establecida con los usos y destinos correspondientes y, además, a la normatividad aplicable según la actividad económica de que se trate.

La normatividad aplicable al predio de conformidad al uso de suelo que le da el Plan de Desarrollo Urbano vigente es habitacional hasta 35 viviendas por hectárea. COS de 0.75 y CUS 1.6.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Código	Densidad neta máxima	Lote mínimo (m ²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
	vivo/ha										
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normatividad vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	20.84	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	15.00	SR	

FUNTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

Uso de Suelo Comercio y Servicios (CMR). Es el uso de suelo propuesto para el predio con la propuesta del aumento del potencial urbano del coeficiente de ocupación del suelo (COS) a 0.80.

Objetivo del Uso de Suelo. Promover la generación y/o establecimiento ordenado de comercios y actividades económicas de diverso alcance y jerarquía en el centro de población, favoreciendo la mixtura y consolidando su tejido urbano.

Definición uso de suelo comercio y servicios. - Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES

Código	Tipo	Lote mínimo (m ²)	COS	CUS	% Superficie Permeable	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normatividad vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	

FUNTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

1. Comercio y Servicios en general
2. Comercio y Servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).
3. Comercio y Servicios sobre vialidad de jerarquía Arterial.

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040, SEPTIMA ACTUALIZACION.

Objetivos generales como ciudad sostenible y con calidad de vida hacia el 2040.

- **La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.**
- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, **privilegiando los baldíos** dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.

Objetivos sectoriales.

- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Regulación del suelo y dinámica ordenada del mercado de suelo.

Política, crecimiento integral y continuo en la ciudad.

Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

Esta política tiene como finalidad:

- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada
- Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.

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.

La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.

Escenarios de crecimiento del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, séptima actualización.

Como elemento del PDU base, establecen dos esquemas conceptuales, que responden al diagnóstico elaborado:

- El primero, resume el modelo de ciudad actual y
- El segundo, el modelo objetivo al año 2030.

Ambos se estructuran a partir del suelo urbano consolidado, suburbano y rural, así como sus centros y subcentros, como componentes estructurantes del sistema urbano.

El modelo actual de ciudad contempla los siguientes elementos:

Los suelos urbanos consolidados, suburbano (por sus características de contigüidad, proporción de su coeficiente de ocupación a nivel manzana, acceso a servicios públicos de agua y saneamiento, alumbrado público y pavimentación, así como la presencia de actividades primarias).

Un centro urbano predominante en la dinámica urbana, tanto en actividades reconocidas como administrativas y de movilidad, entre otras.

Ocho subcentros primarios: tres subcentros reconocidos por la planeación vigente (los ya delimitados en el PDU2040: norte, suroriente y surponiente), así como, dos emergentes, uno al norte cerca de la caseta Sacramento, dos al oriente en las inmediaciones de la carretera Aldama-Chihuahua y el Aeropuerto.

Se consideran también dos la Zona Conurbada, uno en Cd. Aldama y otro en San Guillermo.

Dos subcentros secundarios: emergentes, uno al norte de la ciudad cerca del Fraccionamiento Riberas de Sacramento y otro al poniente cerca de la Presa Rejón.

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO.

Una vez realizado el análisis técnico en el área de estudio a un predio subutilizado por encontrarse baldío, con uso de suelo Habitacional H35 para vivienda unifamiliar con un COS de 0.75 se considera viable la **propuesta de cambio de uso de suelo a comercio y servicios, con el incremento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.80** en el predio de una superficie de 600.00 m².

(Plano E01)

En este sentido la propuesta cumple con la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, para los Subcentros Urbanos con una cobertura 5,000 mts., en este caso para el Subcentro Norte se cumple con:

- **La estrategia de densificación** para el caso de este subcentro se considera viable a partir de la capacidad de infraestructura instalada actualmente en relación a los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad, teniendo una cobertura total en la zona.
- **Impulsar la economía y la productividad en el subcentro** se logra mediante la generación de condiciones propicias de accesibilidad, alta densidad de población habitante.
- Ordenamiento de la zona en la cual predominan usos **industriales buscando un equilibrio con otros usos como los comerciales, de vivienda** y equipamientos especializados y sectoriales.

PROPUESTA PARA EL PREDIO (ACTUALMENTE BALDIO O SUBUTILIZADO):

Comercio y Servicios con el aumento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.80.

La propuesta del cambio de uso de suelo es para la construcción de una bodega.

De acuerdo a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo:

Bodegas y almacenes: Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas.

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

0.80

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.80	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	

FUNTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

1. Comercio y Servicios en general
2. Comercio y Servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).
3. Comercio y Servicios sobre vialidad de jerarquía Arterial.

NOTA: 1 Ver inciso de estacionamiento del RDU

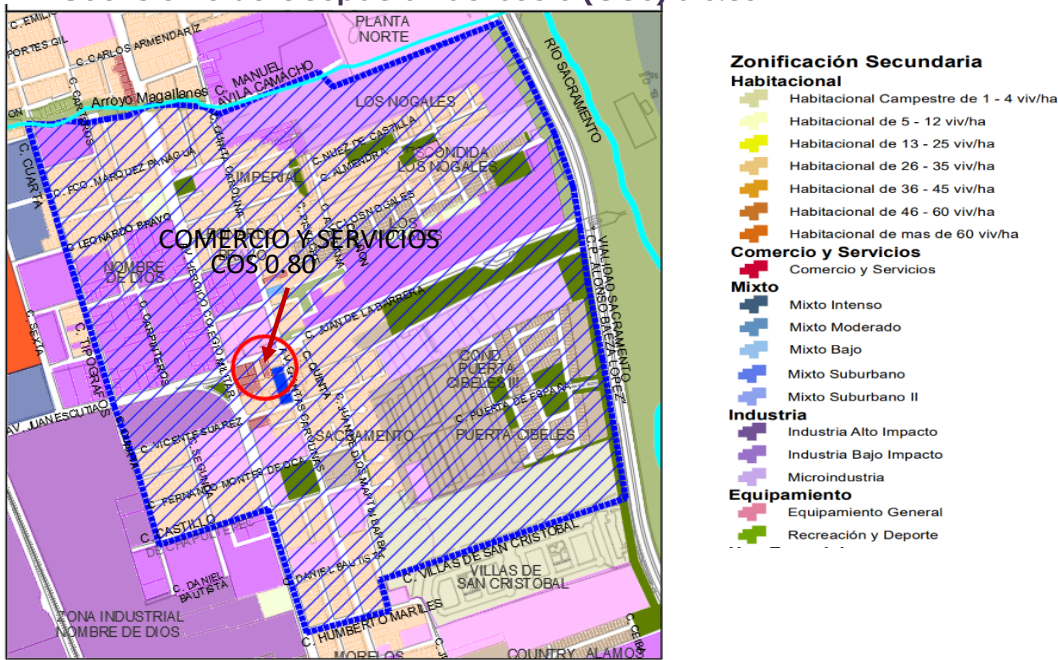
De acuerdo a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo el uso de suelo comercio y servicios cuenta con las condicionantes 6 y 8:

6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad.

- El predio cuenta con los servicios básicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y telefonía a pie de lote que permite el aprovechamiento de la infraestructura instalada en la zona donde se ubica.

- Las Avenidas Heroico Colegio Militar y Juan Escutia son las vialidades que dan el acceso al predio mismas que cuentan con infraestructura de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario, pavimento y telefonía.
- El predio cuenta con accesibilidad por la estructura vial definida en la zona.
- La propuesta no modifica la estructura urbana.
- La propuesta es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente, es sustentada y factible, el cambio de uso de suelo se sujeta a la normatividad de conformidad al uso de suelo comercio y servicios.

Propuesta: Comercio y Servicios con el incremento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.80



FUENTE: Plano Zonificación Secundaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

PROGRAMACION E INSTRUMENTACION

Conceptos directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano para el predio, en donde se determinan las acciones y responsabilidades en la ejecución de las propuestas por el estudio.

CONCEPTO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
	GOB. EDO	PROMOTOR	PROMOTOR
PUBLICACION DEL ESTUDIO EN EL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO			
TRAMITE ZONIFICACION			
CONSTRUCCION DE LA BODEGA			

FUENTE: Elaboración propia.

La construcción de la bodega se llevará a cabo para **el almacenamiento y distribución de material eléctrico**, por lo que al tramitar la Licencia de uso de suelo se dará cumplimiento al condicionante número 6 indicada en la tabla de Compatibilidad de Usos de suelo de la Séptima actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, al Artículo 18 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua Fracción II y demás normativa aplicable.

Tomando en cuenta acciones generales, medidas y acciones tendientes a atenuar efectos que pudieran darse en el manejo y control de almacenamiento de este material y que ayuden a minimizar los riesgos asociados con el almacenamiento y manejo de materiales eléctricos, se presenta listado de acciones para garantizar un entorno de trabajo más seguro.

Al interior de la bodega se debe contemplar las siguientes acciones:

Organización: Mantener los materiales eléctricos ordenados y etiquetados correctamente para evitar confusiones y facilitar su identificación.

Condiciones Ambientales: Almacenar los materiales en un lugar seco y bien ventilado para prevenir la corrosión y el deterioro.

Protección Física: Utiliza estanterías y contenedores adecuados para evitar daños físicos a los materiales.

Desconexión: Asegurarse que todos los equipos eléctricos estén desconectados antes de almacenarlos.

Inspección Regular: Realizar inspecciones periódicas para detectar posibles daños o desgaste en los materiales eléctricos.

En el manejo del material eléctrico usar guantes no conductores es una medida esencial para proteger las manos del choque eléctrico. Estos guantes están diseñados para proporcionar aislamiento frente a corrientes eléctricas y deben utilizarse siempre que se trabaje con equipos y material eléctrico.

El calzado con suelas aislantes ayuda a proteger a los trabajadores del choque eléctrico, especialmente en condiciones húmedas. Este tipo de calzado ofrece una barrera adicional entre el trabajador y el suelo, reduciendo el riesgo de que la corriente pase a través del cuerpo.

La protección facial y ocular es crucial para evitar lesiones causadas por arcos eléctricos, chispas o cualquier material expulsado durante un fallo eléctrico. Las caretas y gafas de seguridad deben cumplir con los estándares de protección y utilizarse en todas las operaciones de mantenimiento y reparación eléctrica.

La ropa adecuada para trabajos eléctricos debe ser resistente al fuego y no conductora. El uso de prendas como overoles y trajes especializados proporciona una capa adicional de protección contra choques eléctricos y arc-flash. Es fundamental que estas prendas sean de material de alta calidad y se ajusten correctamente al trabajador.

En la bodega es importante contar con cortacircuitos que son dispositivos esenciales que interrumpen el flujo de corriente eléctrica en caso de sobrecarga o cortocircuito. Utilizar cortacircuitos adecuados para cada tipo de instalación eléctrica y asegurarse de que estén en buen estado de funcionamiento es clave para la seguridad.

En la bodega se deberá contar con un sistema de apagado de emergencia que deben estar fácilmente accesibles y ser conocidos por todos los empleados. Estos dispositivos permiten cortar la energía eléctrica rápidamente en situaciones de peligro, minimizando el riesgo de accidentes graves.

Documentar y reportar todos los incidentes eléctricos es fundamental para realizar análisis de causa raíz y prevenir futuros accidentes.

Formación y la capacitación continua de los empleados que aseguren que estén bien informados sobre los riesgos y las mejores prácticas a seguir.

Mantenerse actualizado con las normativas y tecnologías emergentes también es crucial para mantener un entorno seguro.

Para el funcionamiento de la bodega se deberá contar con Programa de Protección Civil validado por la Coordinación de Protección Civil.

El proyecto se encuentra en una zona consolidada donde no existe flora y fauna natural a conservar.

La zona donde se ubica el predio para la bodega, se encuentra con una estructura vial consolidada, cercana a dos vialidades primarias que permiten el acceso al predio, y son suficientes para el flujo vehicular continuo, los accesos y salidas del predio a las vialidades consolidadas cuentan con señalización adecuada para el tránsito vehicular eficiente.

Los residuos sólidos generados por el funcionamiento de la bodega, por las actividades de administración son mínimos y serán concentrados en un depósito con tapa ubicado estratégicamente, su recolección se realizará por la ruta comercial y su disposición final será en el relleno sanitario de forma periódica y adecuada a efecto de evitar tanto su dispersión, como la proliferación de fauna nociva al interior del predio, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 168 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, en relación al Artículo 12, Capítulo 1 del Reglamento de Limpia del Municipio de Chihuahua. Se contará con servicio sanitario para empleados y para el público por lo que se considera que son mínimos los residuos.

El predio por su ubicación cuenta con infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica instalada en la vialidad frente al predio, así mismo se cuenta con factibilidades de las dependencias para otorgar los servicios sin generar impactos a estas infraestructuras.

Se presenta factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado sanitario por medio de Oficio No. SE400/SS410/01/T 374/09-2024, de fecha 30 de septiembre de 2024 de la Dirección Técnica de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

(Se anexa copia en el expediente del presente estudio de planeación).



**JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA**

**DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 374/09-2024**

Chihuahua, Chih., a 30 de septiembre de 2024.

**C. NOÉ JAZIEL SÁENZ CHÁVEZ.
PRESENTE.-**

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto en el capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, **para un cambio de uso de suelo de un predio identificado en un sector con uso de suelo H35- habitacional unifamiliar, ubicado en la Calle Juan de La Barrera E Inzaurraga (antes Calle Juan de la Barrera), No. 104, de la Colonia Nombre de Dios, de acuerdo a constancia de zonificación No. AUA 07434/2024, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 600.00 m² me permito hacer de su conocimiento el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

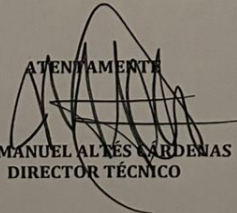
Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de uso de suelo del predio en cuestión.

Este documento tiene una vigencia de **12 meses y el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una factibilidad del servicio, tampoco es una autorización, ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada.

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdivididos, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

ATENTAMENTE

**ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO**

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.



**GOBIERNO
DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA**

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del estado de Chihuahua"

Ave. Ocampo No. 1604, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474
www.jmaschih.gob.mx

Página 1 de 1
Fecha de Rev. 01-06-2023

FOR-SE410-01 Revisión 1

Oficio No. ZDCH-DPYC-1170/2024, de fecha 11 de octubre de 2024 de la Comisión Federal de Electricidad, donde manifiesta que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica en el predio motivo de cambio de uso de suelo. (Se anexa copia en el expediente del presente estudio de planeación).



División de Distribución Norte
Superintendencia de Zona Chihuahua
Departamento de Planeación Y Construcción.

"2024 Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del
Proletariado, Revolucionario y Defensor Mayab"

Chihuahua, Chih, 11 de octubre 2024
Oficio No. ZDCH-DPYC- 1170 / 2024

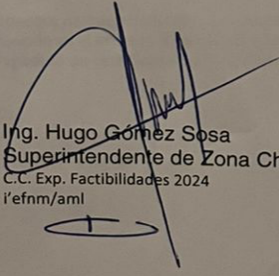
C. Rafael Aguilar Rey
Priv. Ma. Grever No. 39
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 09 de octubre del 2024, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la calle Juan de la Barrera E Inzaurraga No. 104 de la colonia Nombre de Dios, clave catastral 238-001-013, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de 600.00 m2

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

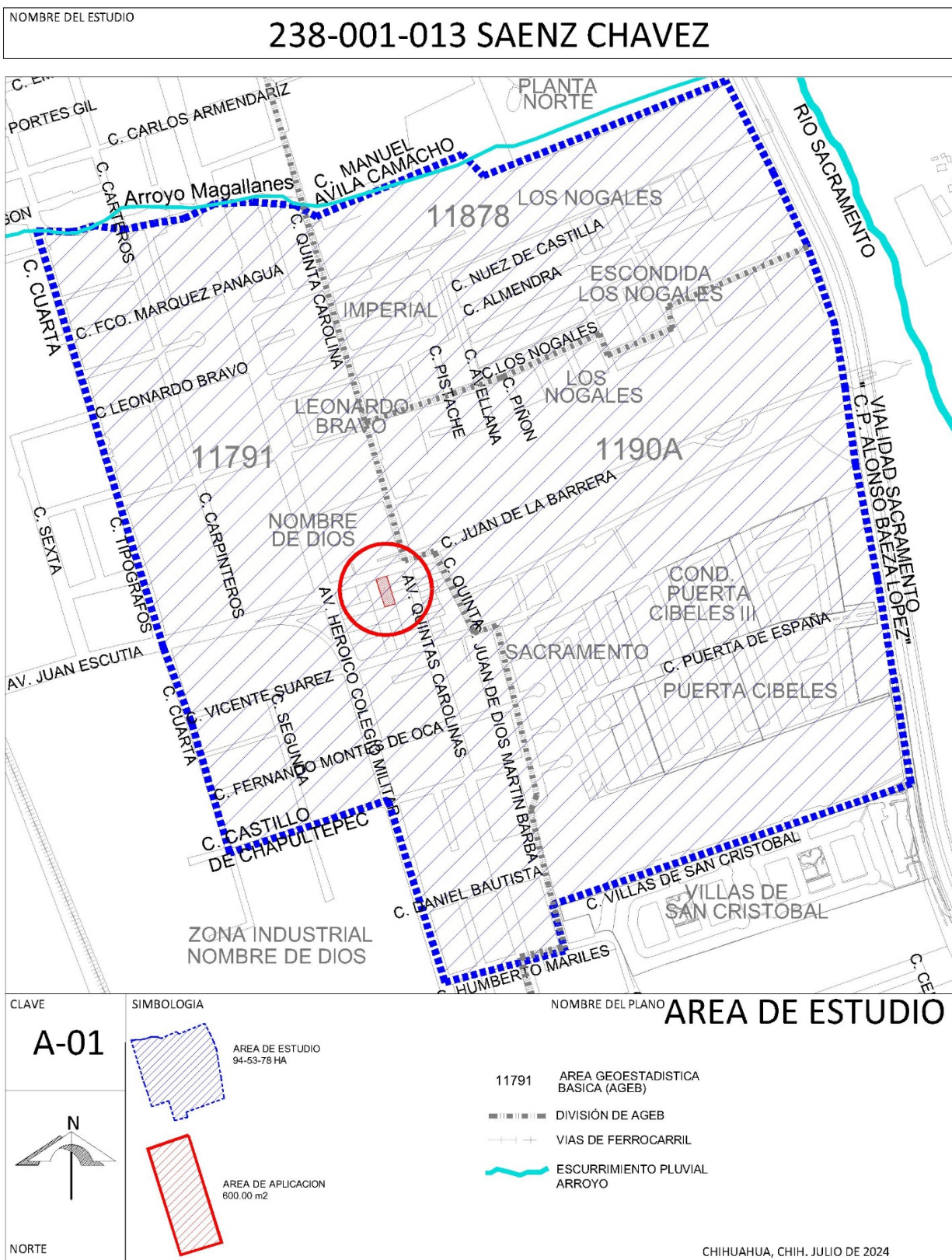
Atentamente.


Ing. Hugo Gómez Sosa
Superintendente de Zona Chihuahua
C.C. Exp. Factibilidades 2024
l'efnm/aml

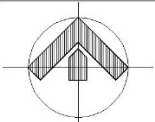
ANEXO

DE

PLANOS



NOMBRE DEL ESTUDIO

238-001-013 SAENZ CHAVEZ**POLIGONO DE ACTUACION**

Nombre del Propietario :

ICEL CONTRATISTAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

Plano de :

LOTE DE TERRENO URBANO

Superficie de Terreno :

600.00 m²

Ubicacion :

CALLE JUAN DE LA BARRERA E INZAURRAGA

Clave Catastral :

238-001-013

Superficie de Construcción :

0.0

COLONIA :

COLONIA NOMBRE DE DIOS

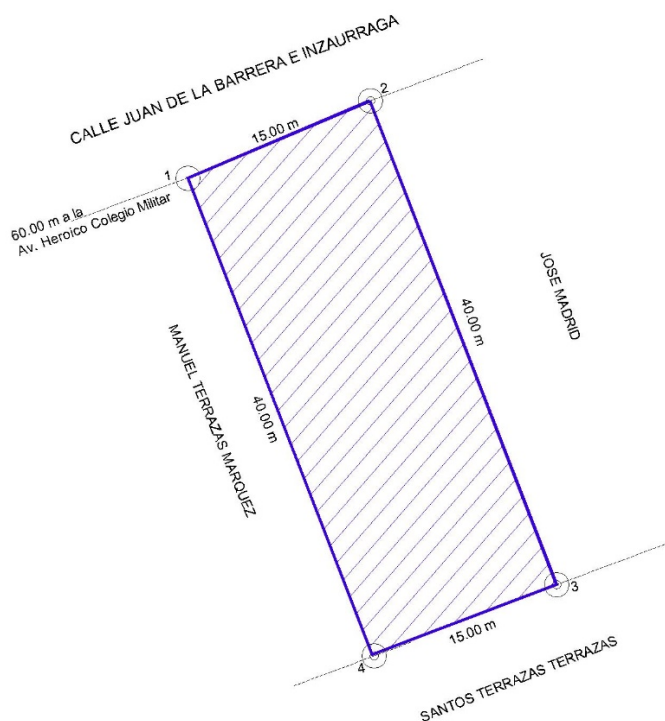
Manzana :

1

Lote :

13

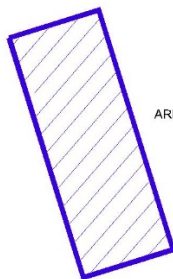
Escala :

SIN/ESCALAClave Catastral Estandar : **08-001-019-00-0001-238-001-00013-00-0000**

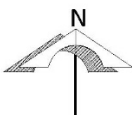
CLAVE

A-02

SIMBOLOGIA

AREA DE APLICACION
600.00 m²

NOMBRE DEL PLANO

PREDIO EN ESTUDIO

NORTE

CHIHUAHUA, CHIH. JULIO DE 2024

NOMBRE DEL ESTUDIO

238-001-013 SAENZ CHAVEZ



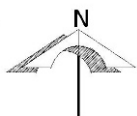
CLAVE

A-03

SIMBOLOGIA



AREA DE APLICACION
600.00 m2

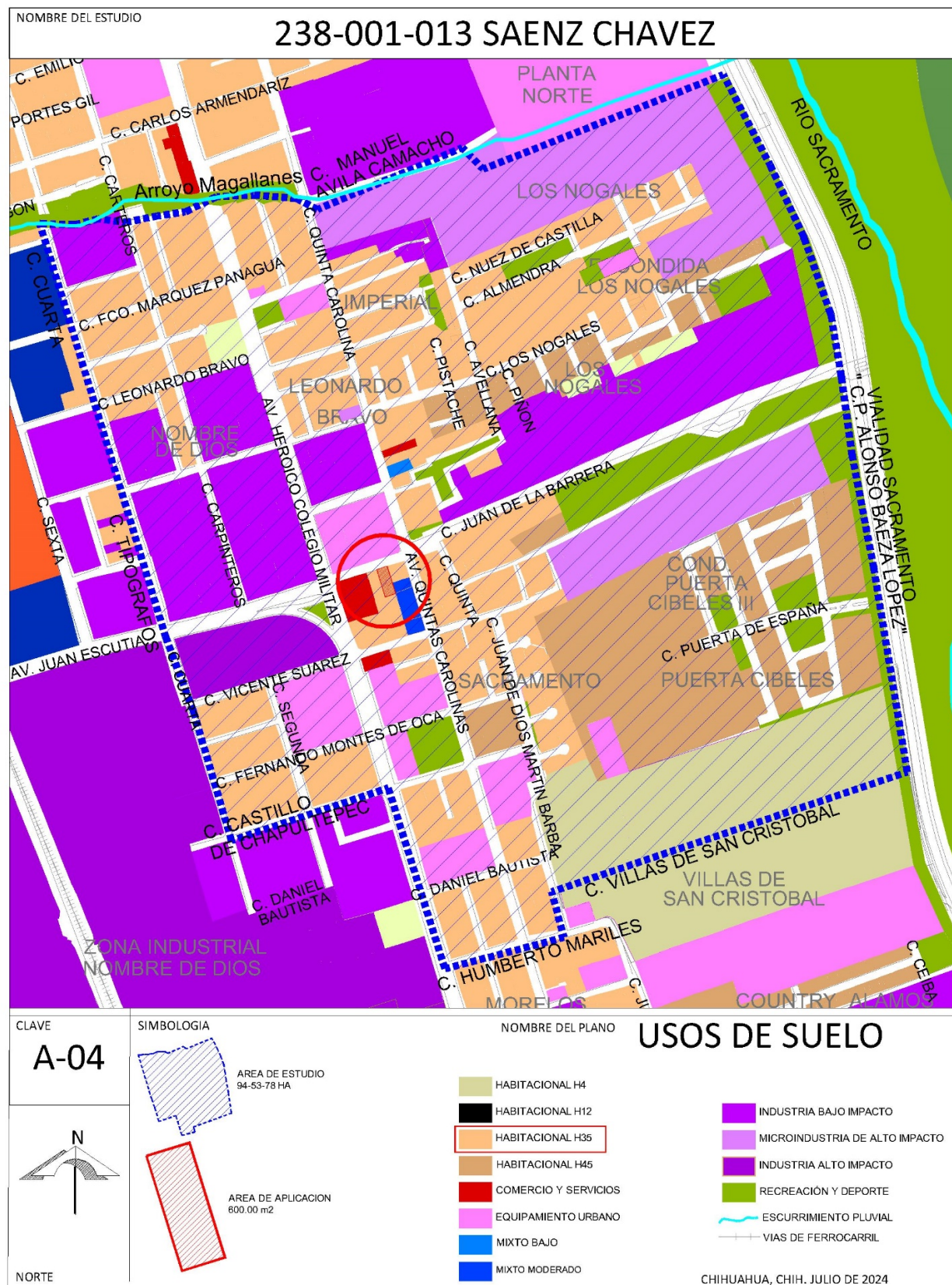


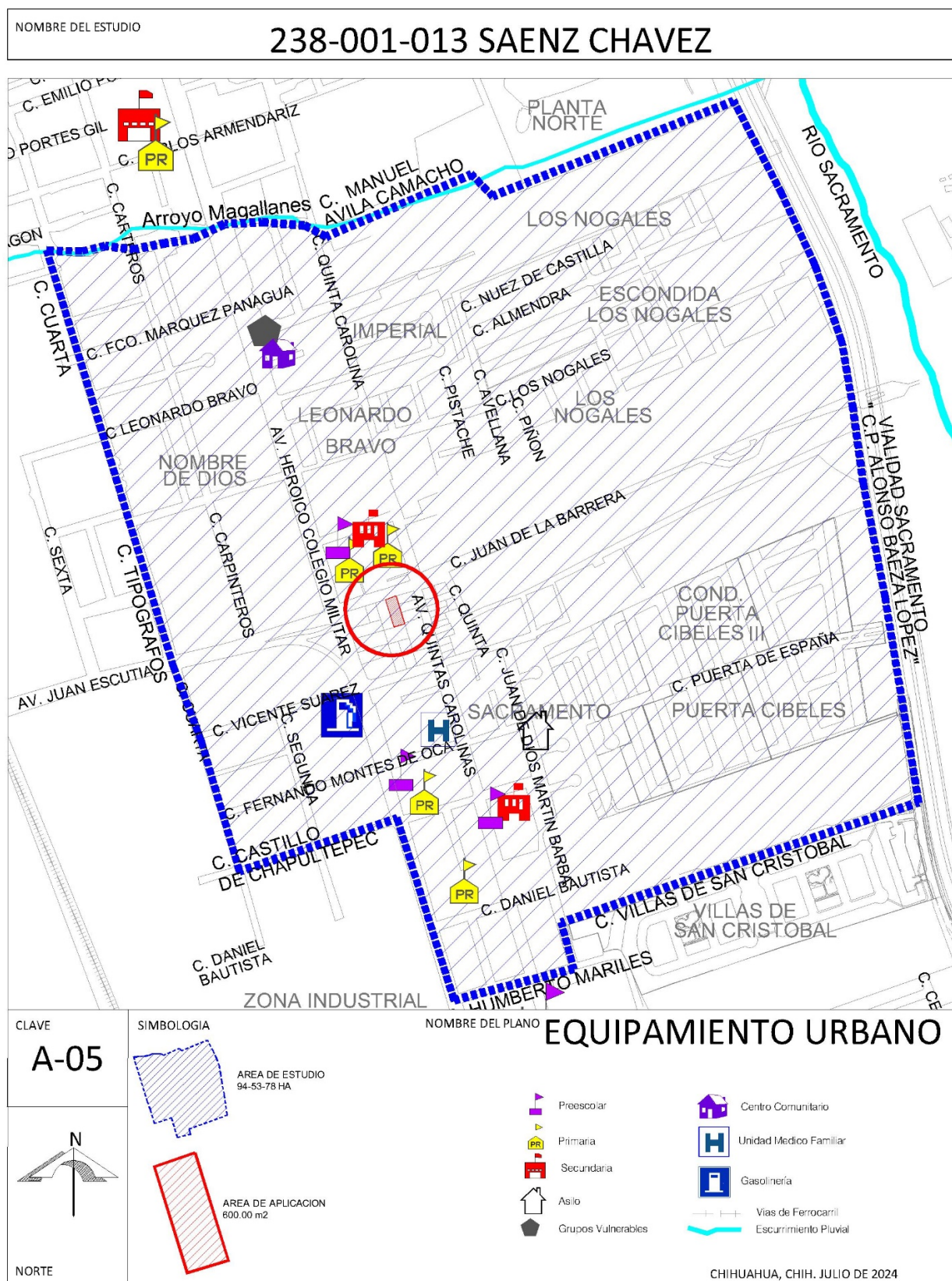
NORTE

NOMBRE DEL PLANO

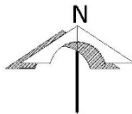
UBICACION DEL PREDIO

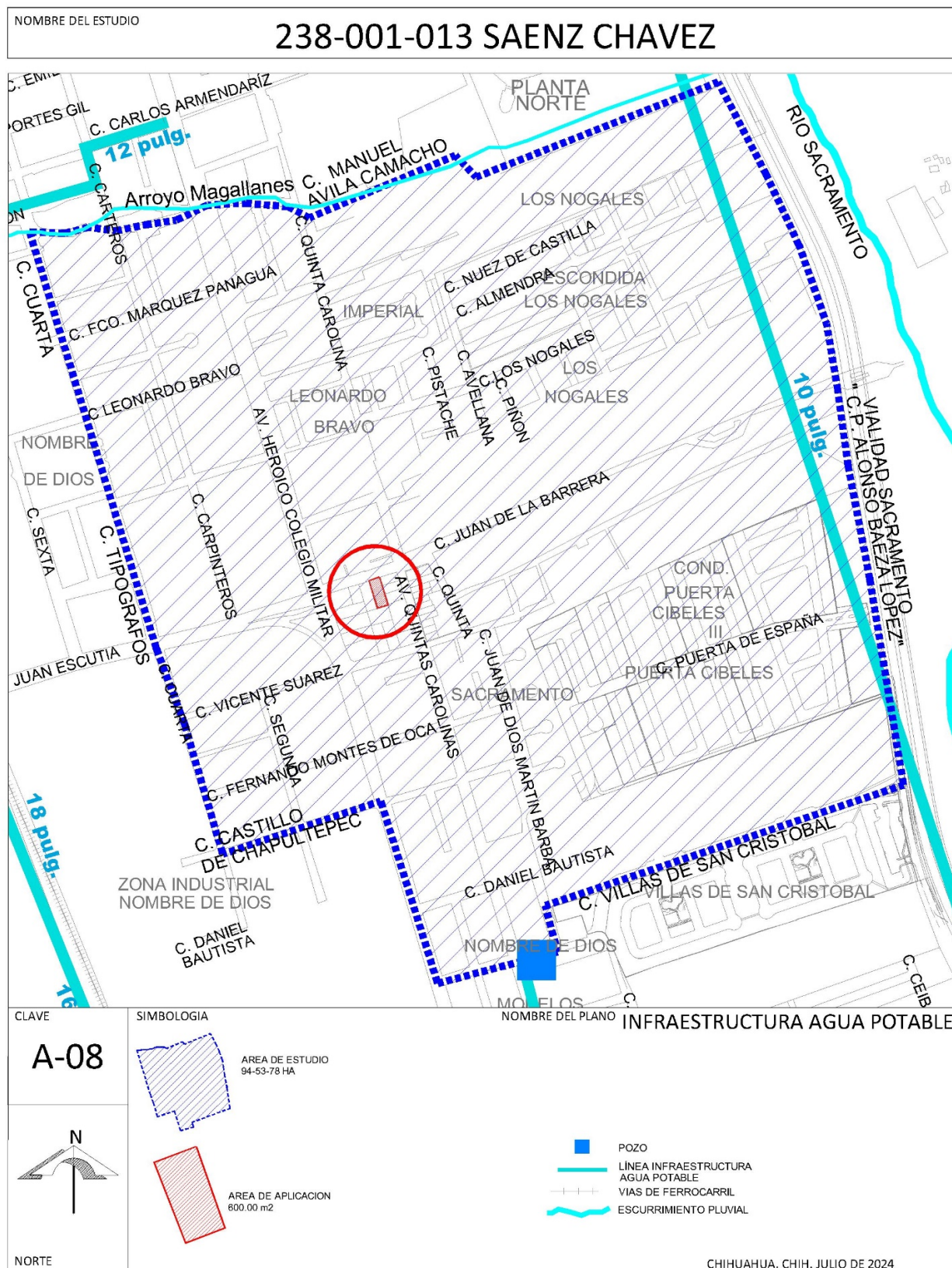
CHIHUAHUA, CHIH. JULIO DE 2024

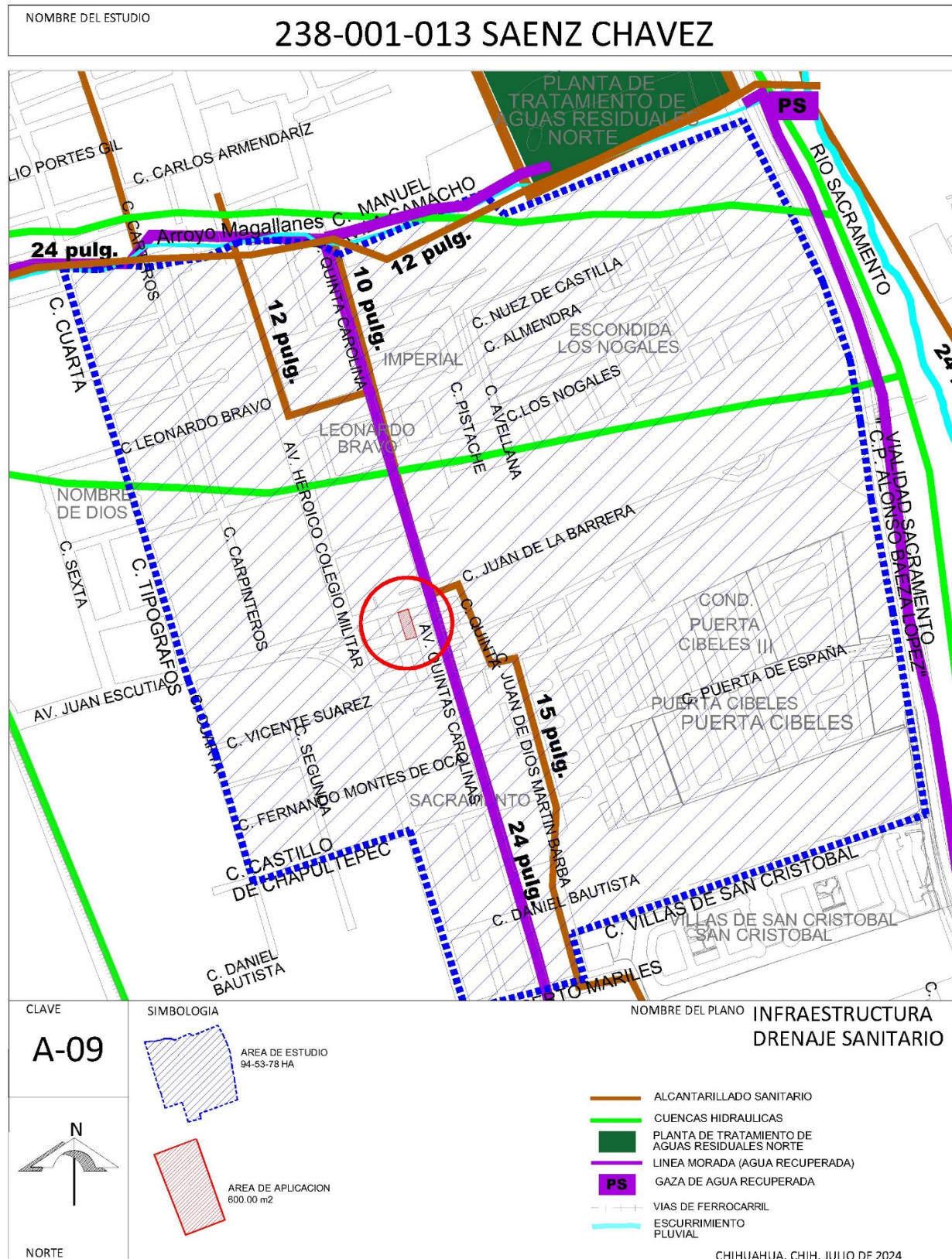




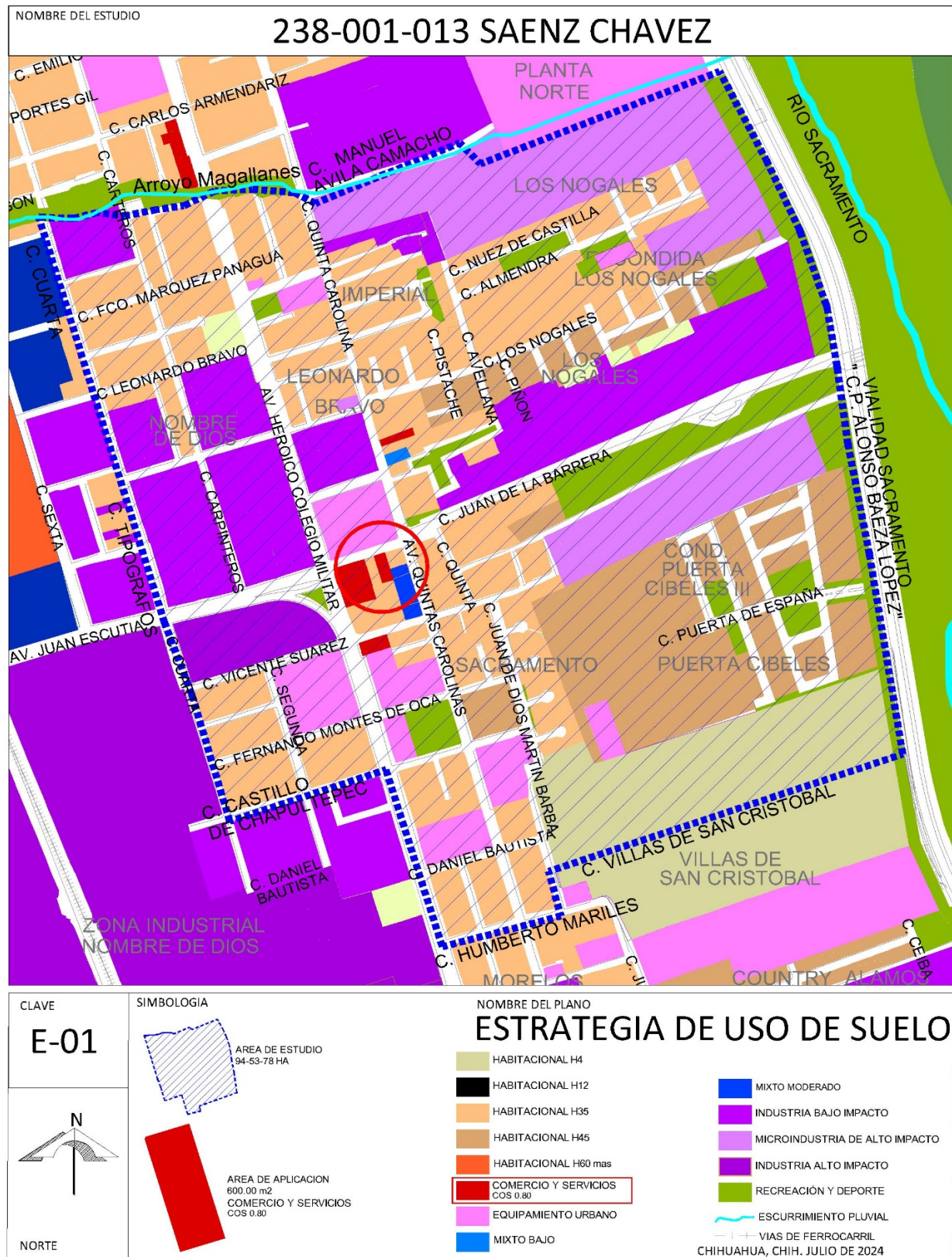


NOMBRE DEL ESTUDIO		238-001-013 SAENZ CHAVEZ	
SECCIONES VIALES			
PA-109 AVENIDA JUAN ESCUTIA 			
AA-014C VIALIDAD SACRAMENTO "C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ" 			
PA-090A AVENIDA HEROICO COLEGIO MILITAR 			
PA-090B AVENIDA HEROICO COLEGIO MILITAR 			
CLAVE	SIMBOLOGIA	NOMBRE DEL PLANO	SECCIONES VIALES
A-07			
			
NORTE			CHIHUAHUA, CHIH. JULIO DE 2024









BIBLIOGRAFIA.

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
- LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE
- LEY DE PLANEACION
- CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE CHIHUAHUA 2022-2027
- REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. TERCERA ACTUALIZACIÓN.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. QUINTA ACTUALIZACIÓN.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA. SEXTA ACTUALIZACIÓN.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN.

CRÉDITOS.



LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

PRESIDENTE MUNICIPAL

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. MARIZA BORJAS CHACON

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO

DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO

PROMOTOR:

NOE JAZIEL SÁENZ CHÁVEZ EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO

DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA ICEL CONTRATISTAS, S.A. DE C.V.

CONSULTOR

MDU. ARQ. GRACIELA ZAMORA FIERRO

D.R.U. No. 04

SIN TEXTO