

*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° 125/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
OFICINAS REPÚBLICA DOMINICANA
N° 212, COLONIA PANAMERICANA**

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:

A C U E R D O 125/2026

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 **"Oficinas República Dominicana No. 212, Colonia Panamericana"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lotes 7 y 8 de la cuadra M-25 ubicado en la calle República Dominicana No. 212 de la colonia Panamericana de esta ciudad, con superficie de **1,050.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional H25 a Comercio y Servicios I.**

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.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 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 ocho 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 Omar Enrique Márquez Estrada, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Damaris Villalobos Pérez, en su carácter de propietaria del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Oficinas República Dominicana No. 212, Colonia Panamericana", en el predio identificado como lotes 7 y 8 de la cuadra M-25 ubicado en la calle República Dominicana No. 212 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios I... 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 la C. Damaris Villalobos Pérez, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Oficinas República Dominicana No. 212, Colonia Panamericana", 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 lotes 7 y 8 de la cuadra M-25 ubicado en la calle República Dominicana No. 212 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios I.

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
"OFICINAS REPÚBLICA DOMINICANA No. 212, COLONIA PANAMERICANA"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Damaris Villalobos Pérez**, en su carácter de propietaria del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Oficinas República Dominicana No. 212, Colonia Panamericana**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lotes 7 y 8 de la cuadra M-25 ubicado en la calle República Dominicana No. 212 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios I**, 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 la **C. Damaris Villalobos Pérez**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Oficinas República Dominicana No. 212, Colonia Panamericana**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lotes 7 y 8 de la cuadra M-25 ubicado en la calle República Dominicana No. 212 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios I**, 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 "**Oficinas República Dominicana No. 212, Colonia Panamericana**", 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 ocursu de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por la **C. Damaris Villalobos Pérez**, en su carácter de propietaria del predio;

2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Damaris Villalobos Pérez;
3. **Copia certificada de Escritura Publica número 11,978** de fecha 13 de septiembre del 2024, otorgada ante la Lic. Cynthia Margarita Aguilar Caballero, aspirante al ejercicio del notariado, en funciones de Notaria Auxiliar de la Notaría Pública número 10 del Distrito Judicial Morelos, hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte la sucesión a bienes de la señora Otilia Ramos Baeza de Mariné, representada por la señora Otilia Zonia Mariné Ramos en su carácter de legataria y albacea, a quien se le denominará como la parte vendedora, misma que fue tramitada en el expediente 622/2019 del Juzgado Cuarto Civil por Audiencias del Distrito Judicial Morelos, y de la otra parte la señora Damaris Villalobos Pérez a quien se le denominará como la parte compradora, sobre la finca urbana marcada con el numero 212 de la calle República Dominicana de la Colonia Panamericana y terreno sobre el cual se encuentra construida marcado como lotes 7 y 8 de la cuadra M-25 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, con número de Inscripción 79, Libro 7388, Sección Primera, con folio real 1184932 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
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 2026-350894** expedido por Tesorería Municipal de fecha 13 de abril de 2026;
6. **Oficio DASDDU/051/2025** de fecha de 23 de enero del 2026, 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 132/2026** de fecha 13 de febrero del 2026, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/053/2026** de fecha 23 de enero del 2026, 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/0120/2026** de fecha 4 de febrero del 2026, 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/088/2026** 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/DRPA/0132/2026** 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 Novena Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 7 de abril del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se autorizó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/214/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 15 de marzo de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios I de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/214/2026** de fecha 15 de marzo 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 el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios I 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 Novena Sesión Extraordinaria celebrada el día 7 de abril 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 "**Oficinas República Dominicana No. 212, Colonia Panamericana**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lotes 7 y 8 de la cuadra M-25 ubicado en la calle República Dominicana No. 212 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie

de 1,050.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios I**, 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 la C. Damaris Villalobos Pérez, en su carácter de propietaria del predio.

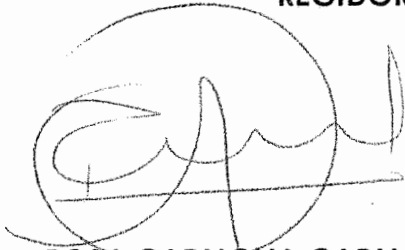
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Oficinas República Dominicana No. 212, Colonia Panamericana**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lotes 7 y 8 de la cuadra M-25 ubicado en la calle República Dominicana No. 212 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios I**.

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.

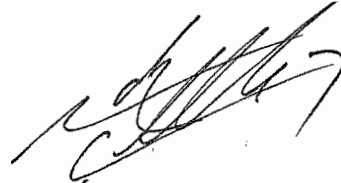
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

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**



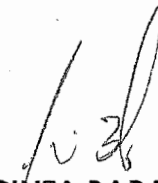
**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAIÁS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**



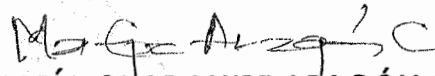
**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

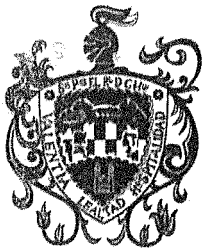


**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**



**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 LA **C. DAMARIS VILLALOBOS PÉREZ**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "OFICINAS REPÚBLICA DOMINICANA NO. 212, COLONIA PANAMERICANA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTES 7 Y 8 DE LA CUADRA M-25 UBICADO EN LA CALLE REPÚBLICA DOMINICANA No. 212 DE LA COLONIA PANAMERICANA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,050.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H25 A COMERCIO Y SERVICIOS I**, 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/214/2026

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 **Damaris Villalobos Pérez**, en su carácter de propietaria de los lotes 7 y 8, de la Cuadra M-25 en la Calle Republica Dominicana No. 212, Colonia Panamericana, de esta ciudad; con superficie de **1,050.00 m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Oficinas Republica Dominicana No. 212, Colonia Panamericana"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H25** 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.**

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/051/2026 de fecha 23 de enero de 2026**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Oficinas Republica Dominicana No. 212, Colonia Panamericana"** 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. 132/2026 de fecha 13 de febrero del 2026**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Oficinas Republica Dominicana No. 212, Colonia Panamericana"**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/053/2026 de fecha 23 de enero de 2026** 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/0120/2026 de fecha 04 de febrero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de la inexistencia de comité de vecinos constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio DASDDU/088/2026 de fecha 23 de febrero 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/DRPA/0132/2026 de fecha 26 de febrero 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 **"Oficinas Republica Dominicana No. 212, Colonia Panamericana"** fue presentado en la **Décima Novena Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **7 de abril 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 el cambio a Comercio y Servicios I** 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 la propietaria.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de la propietaria.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio No. DASDDU/051/2026 de fecha 23 de enero de 2026**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. **Oficio No. 132/2026 de fecha 13 de febrero del 2026** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio No. DASDDU/053/2026 de fecha 23 de enero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. **Oficio No. DDHE/0120/2026 de fecha 04 de febrero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

8. **Oficio DASDDU/088/2026 de fecha 23 de febrero 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.
9. **Oficio No. SJ/DRPA/0132/2026 de fecha 26 de febrero del 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la **Décima Novena Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano** el día **7 de abril de 2026** de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana **"Oficinas Republica Dominicana No. 212, Colonia Panamericana"** su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y
ECOLOGIACiudad de México
capital de trabajo
y resultados

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



ESTUDIO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO

OFICINAS REPÚBLICA DOMINICANA NO. 212
COLONIA PANAMERICANA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, JUNIO 2025

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE
ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 76 Y
77 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS, ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y DESARROLLO
URBANO DEL ESTADO DE
CHIHUAHUA.**

UBICACIÓN:

C. REPÚBLICA DOMINICANA No. 212,
COLONIA PANAMERICANA, LOTES 7 Y 8,
CUADRA M-25.

DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS
D.R.U. 30



ÍNDICE

1. Introducción

2. Fundamentación Jurídica

3. Antecedentes

Ubicación

Definición del área de estudio

Disposiciones del predio de conformidad al PDU 2040

Uso de suelo actual

Uso de suelo solicitado

Régimen de tenencia de la tierra

4. Diagnóstico

Aspectos Socioeconómicos

Medio natural

Topografía

Clima

Hidrología

Medio Físico

Vivienda

Comercio y servicios

Equipamiento

Estructura vial

Transporte público

Infraestructura

Agua potable

Drenaje sanitario

Energía eléctrica

Predios baldíos

Riesgos y vulnerabilidad

5. Normativo

6. Estrategia

A. Uso de suelo

B. Vialidades

C. Infraestructura

7. Conclusiones

Créditos

Anexo – Planos

Bibliografía

1 - INTRODUCCIÓN -

El presente estudio de planeación destaca aquellos elementos técnicos y urbanos que fundamentan la presente modificación, permitiendo así obtener la autorización para el cambio de uso de suelo solicitado para el predio.

La Ciudad de Chihuahua está viviendo una profunda y acelerada transformación urbana espacial y demográfica, como consecuencia del nuevo orden económico conocido como globalización, efecto ha generado un paisaje de ciudades modernas, de potencialidades económicas fuertes y de última generación.

Una oficina es un espacio, físico o virtual, donde se llevan a cabo actividades de trabajo, principalmente administrativas, de gestión, comerciales y profesionales. Su principal función es proporcionar un entorno para el trabajo, promover la interacción y la colaboración entre empleados, y reflejar la cultura organizacional de una empresa.

El propósito de una oficina es:

- Proporcionar un lugar para el trabajo: Oficinas tradicionales, abiertas, flexibles, de coworking o virtuales ofrecen diferentes opciones para adaptarse a las necesidades específicas de cada empresa y tipo de trabajo.
- Fomentar la colaboración y la productividad: Los espacios de oficina están diseñados para promover la interacción entre empleados, lo que puede impulsar la creatividad, la innovación y el desarrollo de mejores productos o servicios.
- Reflejar la cultura organizacional: El diseño y la disposición de una oficina pueden comunicar la identidad de una empresa, sus valores y su cultura.
- Atraer y retener talentos: Un espacio de trabajo atractivo y bien diseñado puede atraer profesionales de calidad y mejorar la satisfacción y el compromiso de los empleados.
- Apoyar la gestión y el control de operaciones: Las oficinas son el lugar donde se toman decisiones estratégicas, se supervisa el trabajo y se realizan las tareas administrativas necesarias para el buen funcionamiento de una empresa.
- Proporcionar un entorno de trabajo saludable y cómodo: El diseño de una oficina debe tener en cuenta la ergonomía, la iluminación natural, los espacios verdes y otros elementos que contribuyan al bienestar de los empleados.
- Ofrecer servicios y comodidades: Las oficinas pueden incluir áreas de descanso, salas de reuniones, cocinas, áreas de juegos y otros servicios que faciliten el trabajo y la vida de los empleados.

En resumen, una oficina es el corazón de una empresa, el lugar donde se llevan a cabo las actividades esenciales para su funcionamiento y crecimiento.

El presente estudio de planeación, pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo para un predio ubicado en **calle República Dominicana No. 212, en la colonia Panamericana, lotes 7 y 8, cuadra M-25**, de esta ciudad. Este predio, actualmente ocupa un uso de suelo de **Habitacional 13-25 viv/ha (H25)** y se propone el cambio a **Comercio y Servicios Tipo1 (CMR)**.

El inmueble, se ha utilizado por años como Casa-Habitación, pero actualmente esta construcción, está en proceso de demolición. Ahora, se desarrolla un proyecto de **Oficinas** de acuerdo a la normatividad actual, considerando una superficie no mayor a 300 m2.

Este análisis técnico está formulado para promover el cambio de uso de suelo a **Comercio y Servicios Tipo1 (CMR)** y se fundamenta en los Artículos 37, 75 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

2 - FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA -

Proceso de aprobación

A. Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política.

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

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

El **Artículo 27**, dispone que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población."

El **Artículo 73**, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del Artículo 27 de esta Constitución.

El **Artículo 115**, fracción V, faculta a los Municipios a: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y a participar en la creación y administración de sus reservas territoriales. Dispone que, deba asegurarse la participación de los municipios en la formulación de planes de desarrollo regional. Los autoriza para controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales y, para, en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución, expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fuesen necesarios.

Ley de Planeación

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

Dispone 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.

Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional. Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

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

Artículo 11. De las atribuciones de los municipios, dictamina que a estos les corresponde:

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios.
- ✓ Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría.
- ✓ Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, entre otros.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

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

- I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar.
- II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación.
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente.
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas.
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo.
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX-G de la Constitución; que habla de la concurrencia del Gobierno Federal, de los Gobiernos de los Estados y de los Municipios en el ámbito de sus competencias respectivas para la protección, preservación y restauración del ambiente.
- 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.
- 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 su **Artículo 23**, establece los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano. Lo anterior con objeto de 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.

B. Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado De Chihuahua

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

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

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

El **Artículo 93**, establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

Ley de Planeación del Estado De Chihuahua

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

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

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

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

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

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

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales
 - Especiales
 - Institucionales
- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

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

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

I. A Nivel Estatal:

- a) Al Gobernador del Estado le compete:
 1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
 2. Aprobar y publicar el Plan Estatal de Desarrollo.
 3. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo al Congreso del Estado, para su examen y opinión.

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

b) A la Coordinación de Planeación y Evaluación le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.
3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.
4. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.
5. Coordinar las actividades, que, en materia de investigación y asesoría para la planeación, realicen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

c) A la Secretaría de Economía le compete:

1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan y sus Programas.
2. Participar en la definición de la política industrial, turística y comercial de la Entidad.

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.
2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.

e) A la Dirección General de Desarrollo Municipal le compete:

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

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

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.
 2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.
 3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.
 4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.
 5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.
 6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.
- g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:
1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
 2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.
 3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.
 4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

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

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.
2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.
3. Definir, dentro del proceso de programación- presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.
4. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.
5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.
2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.
3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.
4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

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

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

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

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

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.)

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

- I- Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma, entre otros.
- II- Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

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

- I- Derecho a la ciudad. - Garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.
- II- Equidad e inclusión. - Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de las personas o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las personas puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.

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

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

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

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

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

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

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del

Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

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

- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- X. Cumplidas las anteriores formalidades, los Ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 82. Las áreas y predios urbanos o rurales, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que, en materia de ordenamiento territorial, ecológico y de desarrollo urbano dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las zonas que se determinen como de riesgo grave en los Atlas de Riesgo, planes de desarrollo urbano y demás instrumentos de planeación aplicables, solo podrán tener un uso, destino o aprovechamiento compatible y conforme a los estudios de riesgo correspondientes y las acciones de mitigación autorizadas y ejecutadas; en ningún caso se permitirá alojar o construir infraestructura o equipamientos estratégicos que representen algún riesgo para sí o para las personas, así como tampoco vivienda de cualquier tipo.

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que structure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.
- VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.

- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.
- IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
 - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
 - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
 - d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

Artículo 124. Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

Las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse, a fin de acceder a los bienes, infraestructura, servicios y oportunidades que ofrecen sus centros de población, estableciendo condiciones para la circulación segura y accesible de todas las personas.

Los estudios y diagnósticos, así como las políticas y programas para la movilidad serán parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos.

La Secretaría, en coordinación con la dependencia competente en materia de movilidad en el Estado, promoverá los programas, acciones e instrumentos que propicien una cultura para la accesibilidad y movilidad segura y sostenible.

Artículo 149. El Gobierno del Estado y los municipios impulsarán una política de suelo, que asegure la función social de la propiedad, bajo los siguientes principios:

IV. Prioridad de acceso al suelo y la reserva territorial para resolver las necesidades de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad.

VI. Acceso equitativo e inclusivo a toda la población a los servicios, equipamiento, espacios públicos y, en general, a los diversos satisfactores que debe ofrecer la ciudad.

X. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar los procesos de producción social del hábitat y la vivienda, así como reducir la especulación de inmuebles adecuados para acciones urbanísticas.

Artículo 322. Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación, para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad, de las especificaciones del proyecto autorizado y demás disposiciones de la normatividad aplicable.

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

Artículo 26. Para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y los municipios considerarán los siguientes criterios específicos:

I.- La política ecológica en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y con el diseño y construcción de la vivienda.

II.- La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano orientándolo hacia zonas aptas para este uso, 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.

III.- En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ecológico y ambiental para proteger y mejorar la calidad de vida.

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.

Código Municipal Para el Estado De Chihuahua

Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado. Entre otras disposiciones se encuentran:

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

- A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
- B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
- C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;
- D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;
- E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;

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

Artículo 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano Municipal, las siguientes:

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

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

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

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

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

VI. Derogada;

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

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

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

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

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

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

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por un Presidente que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecto; deberá ser experto en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y un Secretario Técnico que será nombrado por el Presidente Municipal.

El Presidente tendrá voto de calidad; el Secretario será el encargado de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión del Presidente, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

Artículo 87. El Presidente Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el municipio, por:

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

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

- I. Participar en la formulación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los Planes Directores Urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
- IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;
- V. Participar en la formulación y actualización del Reglamento de Construcciones;
- VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;
- VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;
- VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

- IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;
 - X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que dé seguimiento a la ejecución de una obra determinada;
 - XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y
- Realizar las demás atribuciones que le fijan las leyes y sus reglamentos.

C. Ámbito Municipal

Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
- II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;
- III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;
- IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
- V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
- VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
- VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;
- VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y
- IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
 - a) El destino y conservación de predios;
 - b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
 - c) La utilización de la vía pública;
 - d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y
 - e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

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

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Municipio;
- III. El Presidente Municipal, y
- IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

- II. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;
- III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;
- IV. Participar en la constitución, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios de coordinación que se suscriban;
- V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;
- VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;
- VIII. Vigilar que, en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;
- IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planteados, y
- X. Las demás que le otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible.
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas.
- III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
 - b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;
 - c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas, como rurales;
 - d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y
 - e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano.
- VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones.
- IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras

de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable, entre otros.

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

- I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
 - VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
 - VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;
 - VIII. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;
 - X. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;
- (Entre otras).

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

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

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

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

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

- I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;
 - II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
 - III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.
- Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.
- IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la

dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado. Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

3 - ANTECEDENTES -

El presente estudio de planeación, se desarrolla para un predio que actualmente tiene un uso de suelo Habitacional **13-25 viv/ha (H25)** y se propone el cambio a **Comercio y Servicios en General Tipo 1 (CMR)**, ya que se pretende darle uso de Oficinas.

El predio:

Nombre del propietario: Damaris Villalobos Pérez
Ubicación: **C. República Dominicana No. 212, colonia Panamericana, lotes 7 y 8, cuadra M-25.**
Clave catastral: 117-019-028.
Colindancias:
Norte.- Sr. Elías Enríquez
Sur.- Sr. Carlos Ramos
Este.- Julieta Ramos y Sra. Ibarra
Oeste.- Calle República Dominicana

Tabla 1- Superficies actuales. Fuente: Elaboración Propia.

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	
Descripción	Superficie (m²)
Superficie de terreno	1,050.00
Superficie proyectada para construcción	299.00

Ubicación del predio:

El predio, se ubica en la calle República Dominicana No. 212, de la colonia Panamericana, lotes 7 y 8, cuadra M-25 a una distancia de 70.00 m. de la calle Antonio de Montes, en esta ciudad. Ver Fig. 1-4.

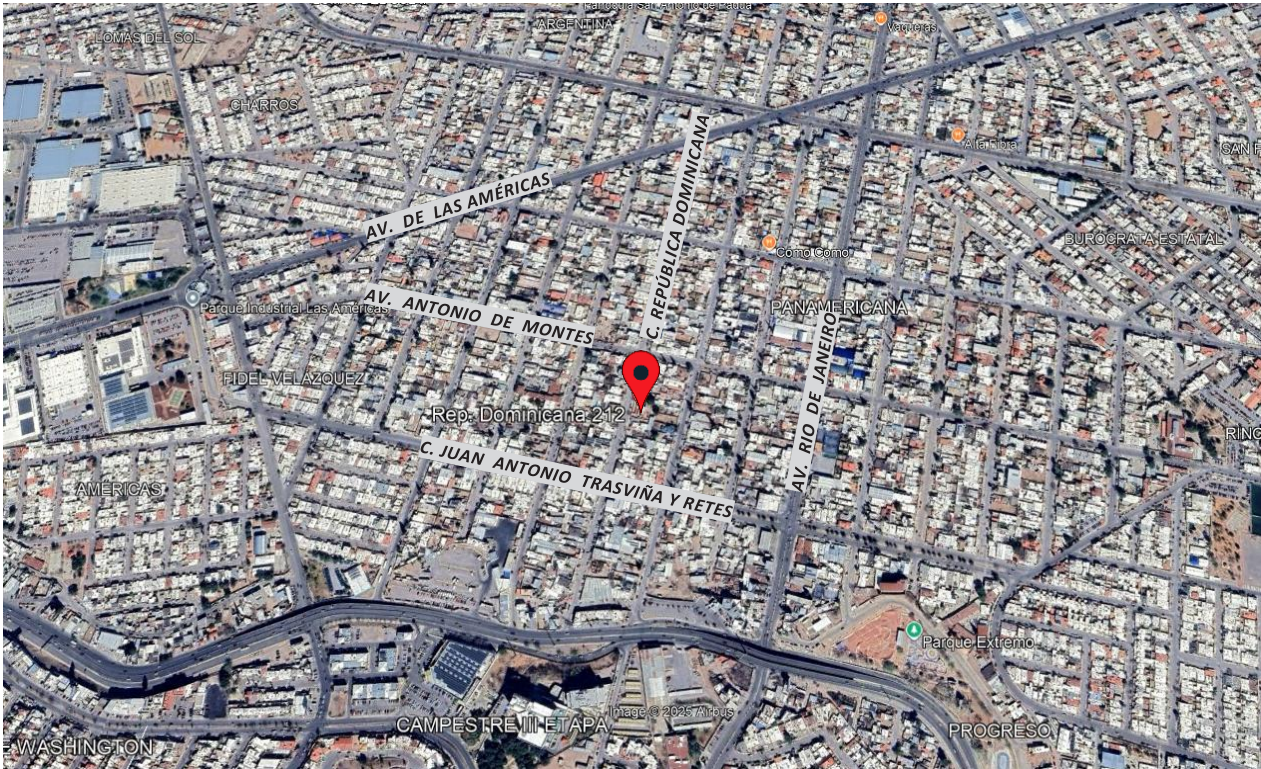


Figura 1 - Ubicación del predio en la zona. Fuente: Goole Earth.

Latitud del centro del predio: 28° 39' 01.45" N
 Longitud del centro del predio: 106° 06' 45.71" W
 Coordenada Este: 391257.56 m E
 Coordenada Norte: 3169767.55 m N
 Zona: 13R

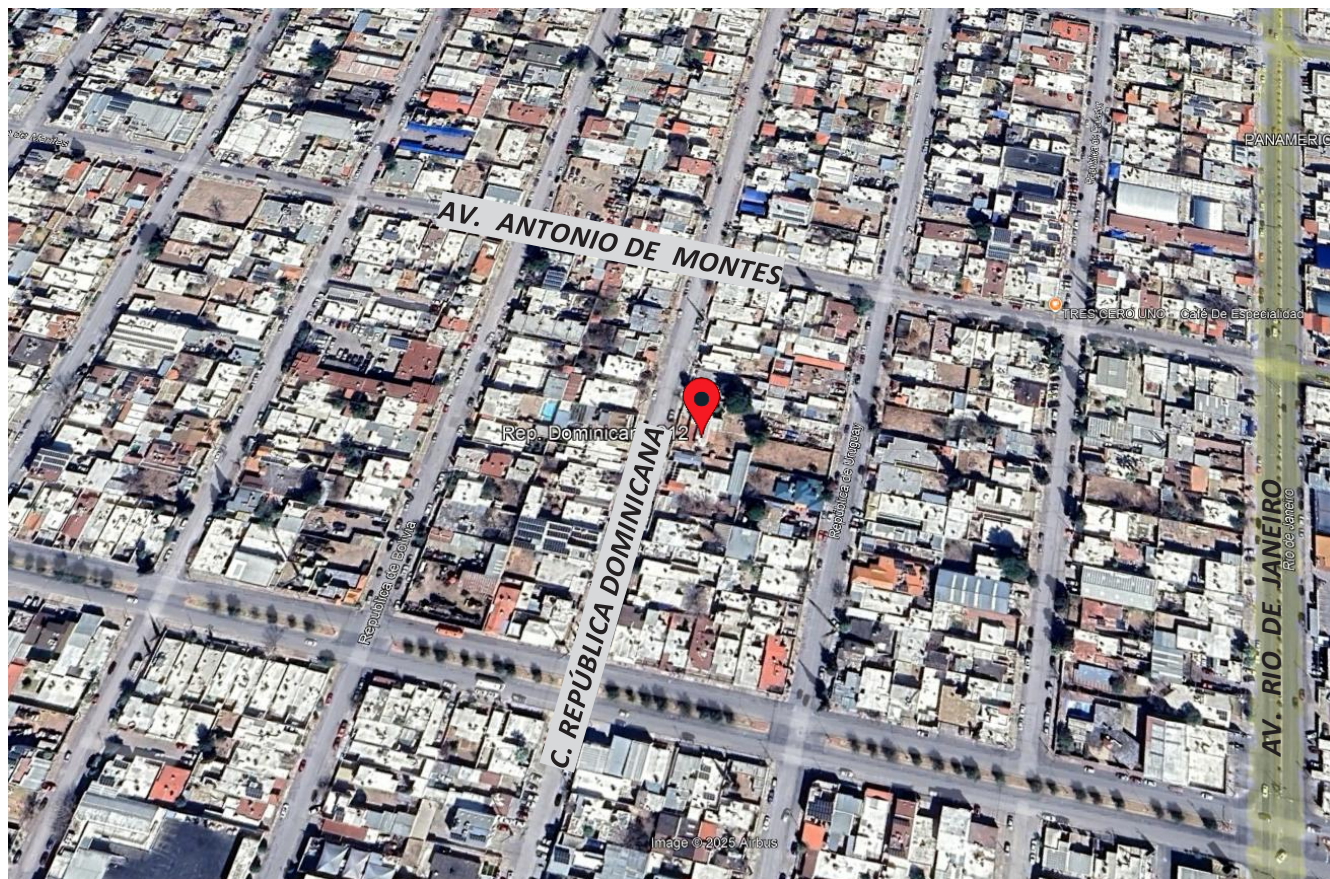


Figura 2– Acercamiento de la ubicación del predio. Fuente: Google Earth.



Fig. 3 – Ubicación del predio en la ciudad.
 Fuente: Plano de la ciudad de Chihuahua

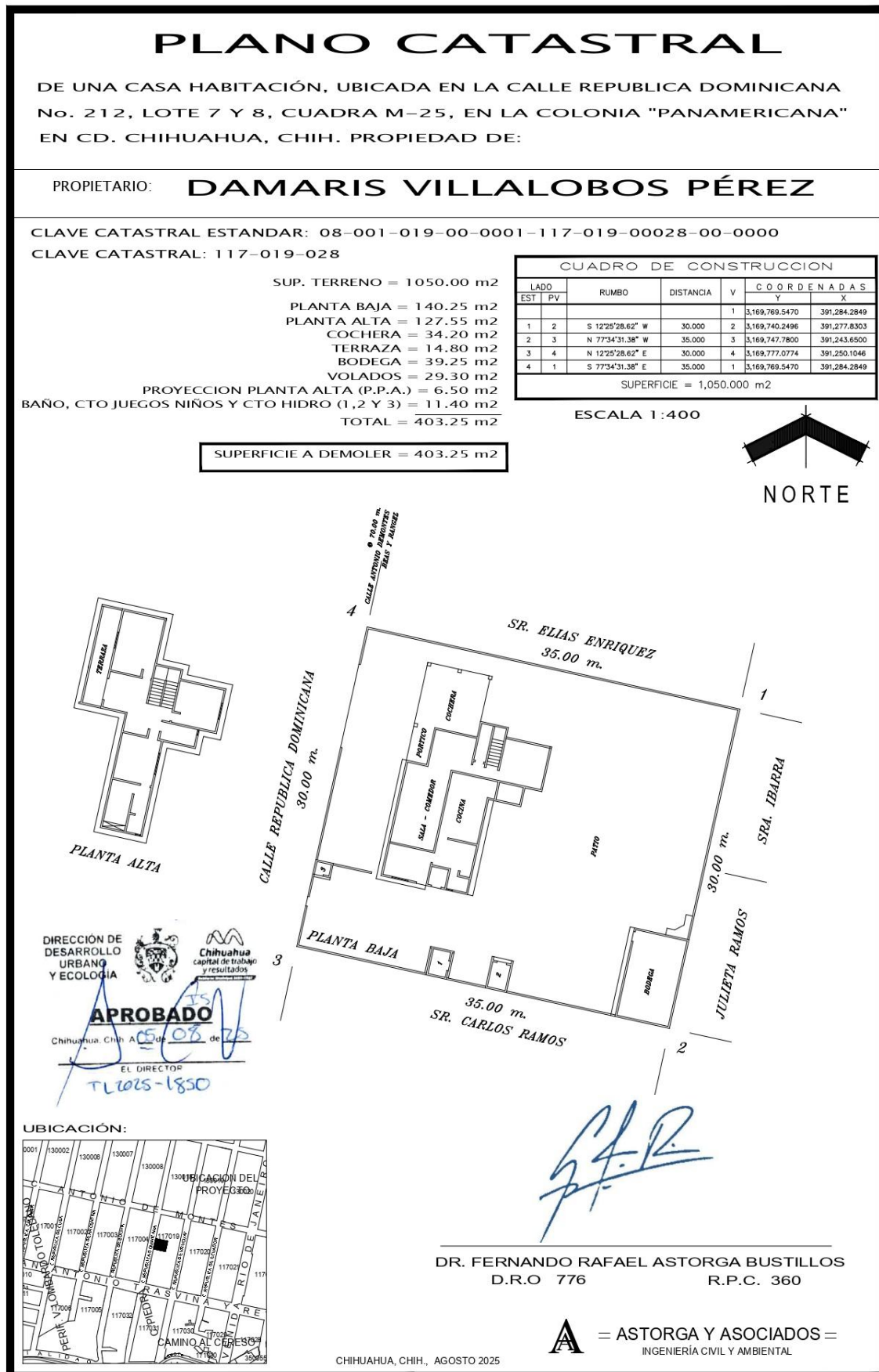


Figura 4 – Plano catastral del predio (construcción actualmente en proceso de demolición). Elaboración propia.

Definición del área de estudio:

El predio en estudio, se ubica al poniente de la ciudad de Chihuahua, dentro de la zona catastral denominada Las Américas.

Con la finalidad de llevar a cabo el presente estudio de planeación, se ha seleccionado un área que permita identificar y conocer el contexto urbano donde se ubica el predio. Esta Área de Estudio se encuentra delimitada por la AGEB, la cual se encuentra dentro de las colonias Panamericana y Fidel Vázquez.

Las vialidades que delimitan el polígono del área de estudio son:

Calle Francisco Villa (vialidad con jerarquía primaria), **calle República de Brasil** (vialidad local), **calle Juan Antonio Trasviña y Retes** (vialidad con jerarquía secundaria), **calle George Washington** (secundaria), **Avenida de las Américas** (primaria), **calle Antonio Facundo Carbonel** (primaria) y **calle República de Guatemala** (local).

Para esta área de aplicación, se analiza una superficie de 629,747 m². Ver Figura 5.

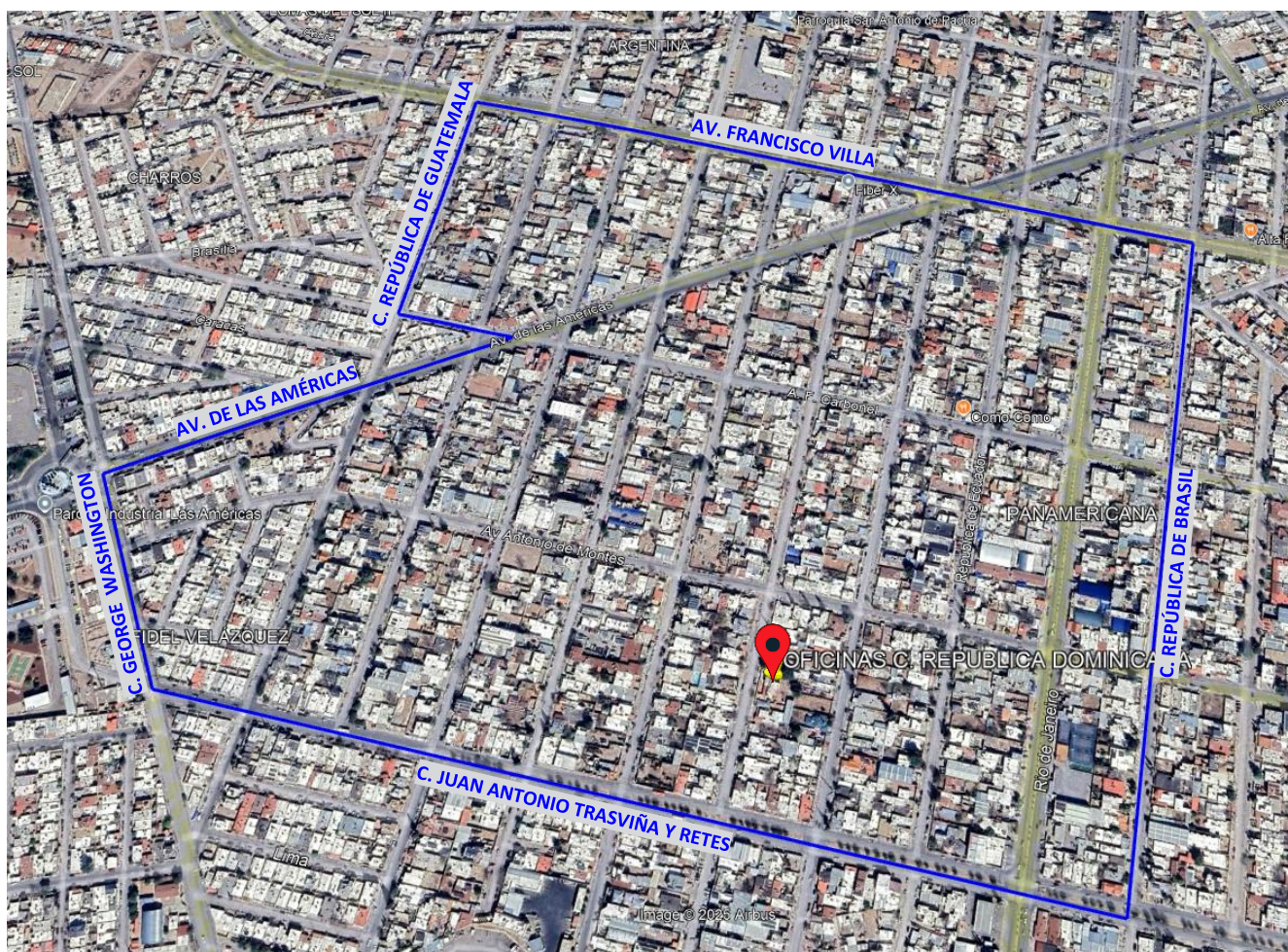


Figura 5 – Delimitación del Área de Estudio y ubicación del predio. Fuente: Google Earth.

Disposiciones del predio de conformidad con el PDU 2040:

El predio en estudio actualmente ocupa un uso de suelo de **Habitacional 13-25 viv/ha (H25)** establecido Plan de Desarrollo Urbano 2040 - Séptima Actualización de la ciudad de Chihuahua y se propone el cambio a **Comercio y Servicios en General Tipo 1 (CMR)**, ya que se pretende darle uso de Oficinas.

De acuerdo al PDU 2040 Séptima Actualización, los usos de suelo en el **Área de Estudio** de este análisis son: Mixtos Bajos y Moderados, Comercio y Servicios, Equipamiento General y Habitacionales H25, H35 y H45 y de Recreación y Deporte.

Los usos de suelo que colindan con el área de estudio son:

Hacia el Norte - Mixtos Bajos y Moderados.

Hacia el Sur - Mixtos Moderados y Equipamiento General.

Hacia el Este - Habitacional H25 y Mixtos Moderados.

Hacia el Oeste - Mixtos Moderados, Mixtos Bajos, Equipamiento General, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios y Habitacional H35.

Ver Figura 6.

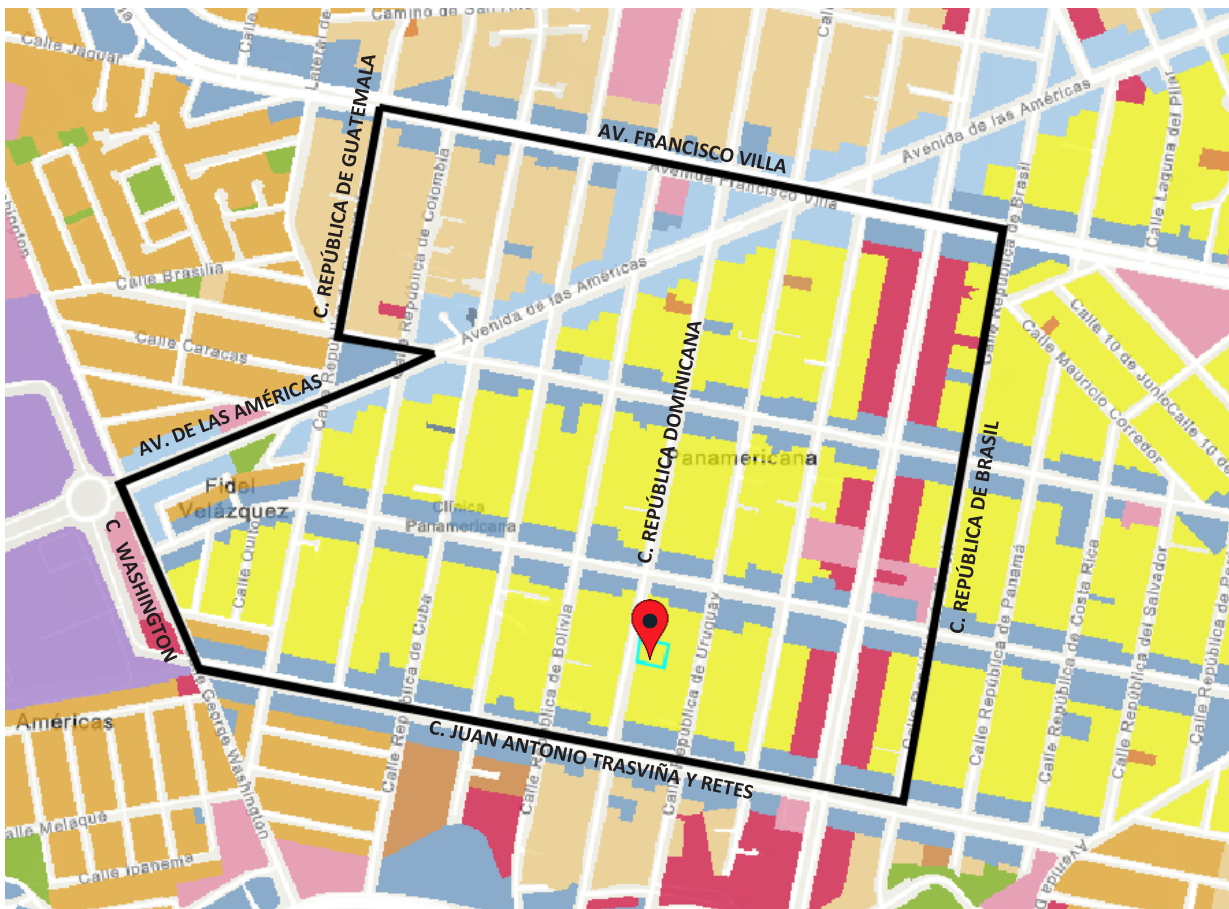


Figura 6 – Ubicación del predio en Zonificación Secundaria y definición del Área de Estudio indicada en color negro.

Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización.

De acuerdo a la Zonificación Secundaria del PDU 2040 Séptima Actualización, algunos de ellos, se encuentran ocupando aún otros usos distintos a los señalados.

Cabe mencionar que, dentro de esta área de estudio, se identificaron predios indicados como **Polígonos de Adecuación al PDU 2040**, los cuales se ubican en las calles República de Argentina, República de Uruguay y República de Guatemala.

Ver siguiente Figura:



En el contexto del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) , las “**Adecuaciones**” se refieren a modificaciones o ajustes que se realizan al plan original para adaptarlo a las nuevas necesidades y condiciones de la ciudad. Estas modificaciones pueden incluir cambios en el uso del suelo, la zonificación, la vialidad, la infraestructura, entre otros aspectos, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes y promover un desarrollo urbano sostenible.

- Cambios en el Uso del Suelo:

- **Modificaciones en la Zonificación:**

- Ajustes en la Vialidad
- Actualización de Normatividad:

- Adaptación a la realidad:

- Promoción de un desarrollo sostenible:

Al realizar ajustes en el uso del suelo y la infraestructura, se puede fomentar un desarrollo urbano más equilibrado, eficiente y respetuoso con el medio ambiente.

- Mejora de la calidad de vida:

Las adecuaciones pueden contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes al optimizar la movilidad, el acceso a servicios y espacios públicos, y la seguridad.

- Facilitación de la gestión urbana:

Al actualizar la normatividad y los instrumentos de gestión, se facilita la implementación del PDU y la toma de decisiones por parte de las autoridades.

En resumen, las Adecuaciones al PDU son un proceso continuo y necesario para garantizar que este, se mantenga vigente y efectivo, promoviendo un crecimiento ordenado, sostenible y equitativo de la ciudad.

En este caso, para el predio en estudio, se requiere una **Adecuación al PDU 2040**, para pasar de un uso **Habitacional** a uno de **Comercio y Servicios en General Tipo 1 (CMR)**, esto, para darle el uso de Oficinas. Cabe mencionar que, en la zona, hay existencia de Oficinas, además de existir una demanda para la zona.

Para el uso solicitado: **COMERCIO Y SERVICIOS EN GENERAL (TIPO 1)** y de acuerdo a la Tabla de Compatibilidad PDU 2040 Séptima Actualización (Tabla 10 del presente estudio), está permitido, Categoría de Comercio y Servicio Distrital, giro: "**Oficinas de 51 m2 a 300 m2.**"

Definición del 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.

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.

Criterios para definición y/o delimitación:

- 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.
- En las zonas sujetas a la aplicación de la Política Pública de Ciudad Cercana, se podrán aplicar los incentivos a la edificabilidad que ésta regula.

En cuanto a la Estructura Vial del predio, cuenta con la ventaja de estar a 574 metros hacia el norte de **calle Francisco Villa**, a una distancia de 492 metros hacia el norte de **Avenida de las Américas**, 332 metros hacia el sur de **Avenida De la Cantera**, 248 metros hacia el este de la Avenida Río de Janeiro, 290 metros al norte de la **calle Antonio Facundo Carbonel** y a una distancia de 70 metros hacia el norte de la **calle Antonio de Montes**, todas estas, con jerarquía primaria.

En cuanto a las vialidades secundarias, tenemos a una distancia de 104 metros hacia el sur la **calle Juan Antonio Trasviña y Retes** y a una distancia de 632 metros hacia el oeste de la **calle George Washington**, las cuales tienen una jerarquía secundaria.

Por lo tanto, el predio tiene una gran ventaja de movilidad.

El uso de suelo establecido en el PDU 2040 es **Habitacional 13-25 viv/ha (H25)**:

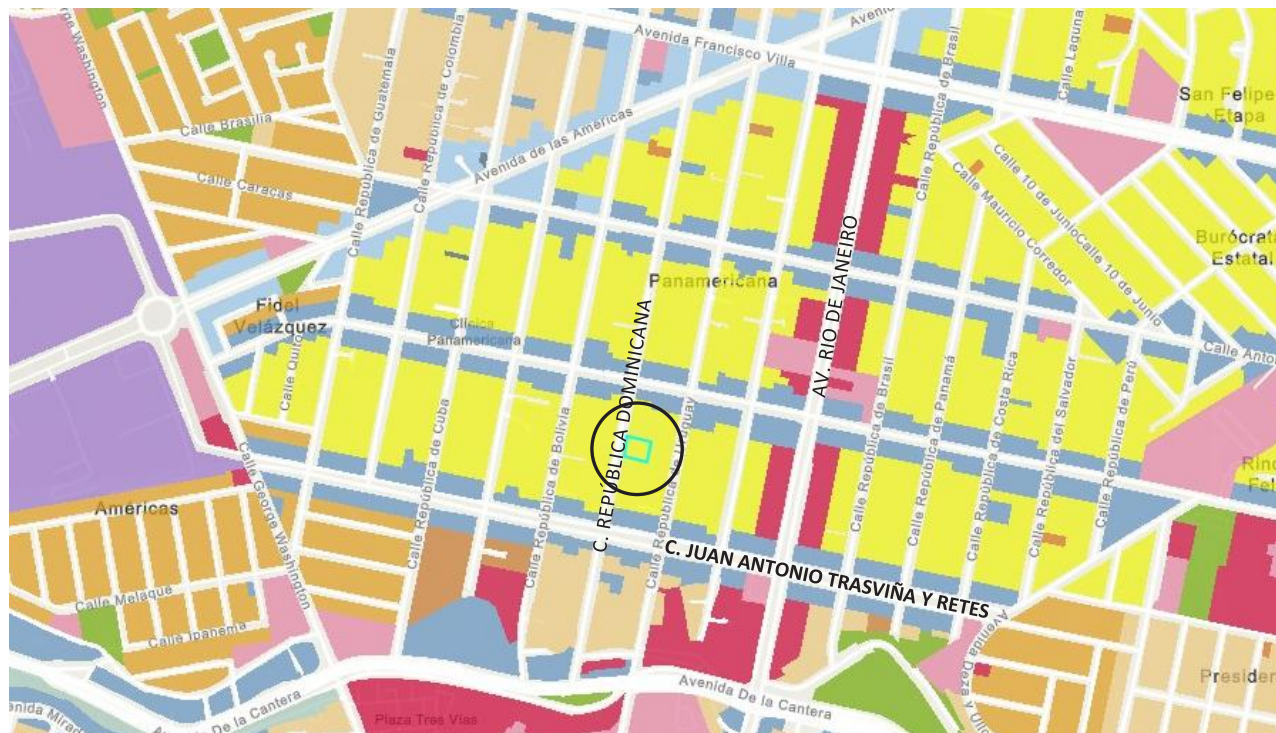


Figura 8 – Zonificación Secundaria y uso de suelo actual. Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización.

El uso de suelo propuesto para el predio es **COMERCIO Y SERVICIOS EN GENERAL (TIPO 1)**:

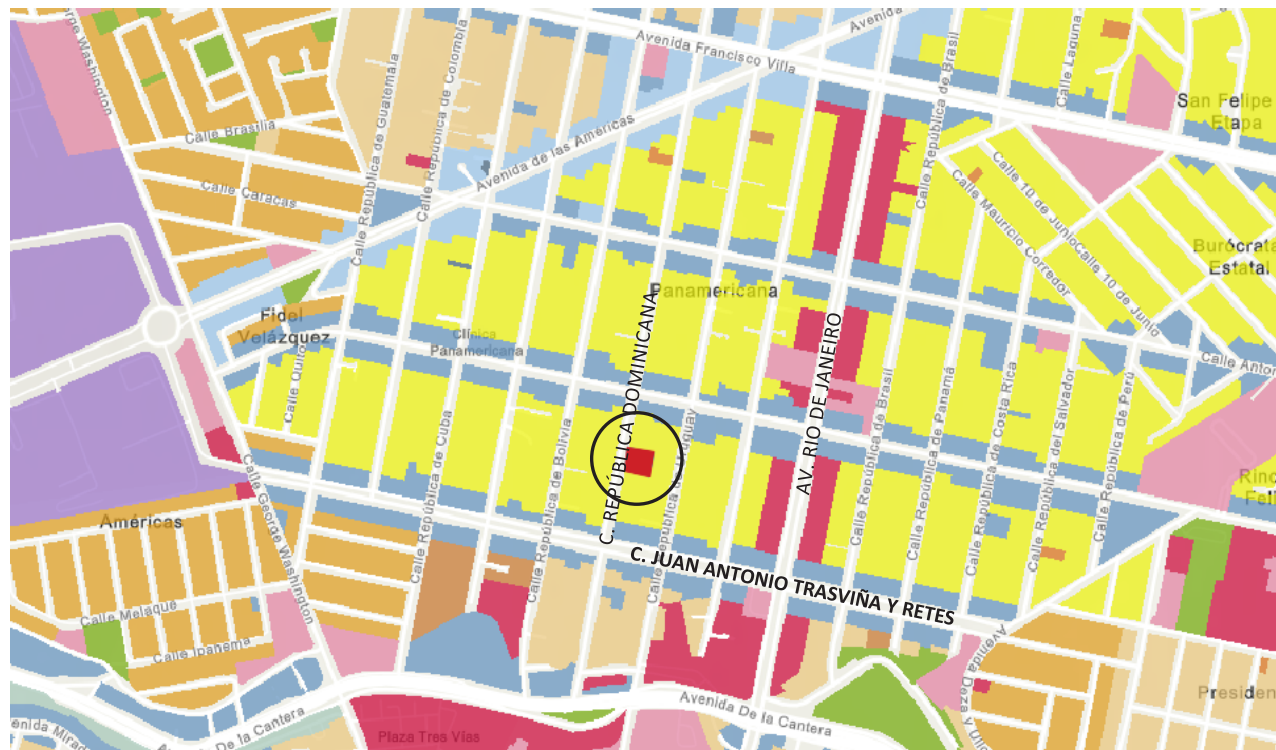
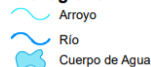


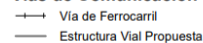
Figura 9 – Zonificación Secundaria y uso de suelo propuesto. Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización.

Simbología

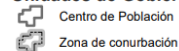
Hidrografía



Vías de Comunicación



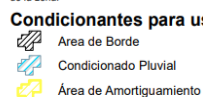
Unidades de Gobierno



Planeación Específica



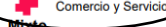
Condicionantes para usos



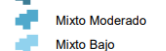
Zonificación Secundaria



Comercio y Servicios



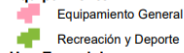
Mixto



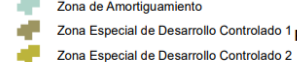
Industria



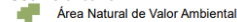
Equipamiento



Uso Especial

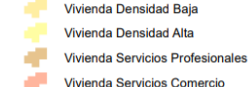


Uso no urbano

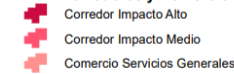


Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios



PPC - Corredores y Comercio



PPC - Nodos

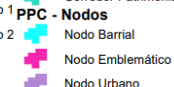


Figura 10 – Simbología Zonificación Secundaria y uso de suelo propuesto. Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización.

Uso de suelo actual y solicitado:

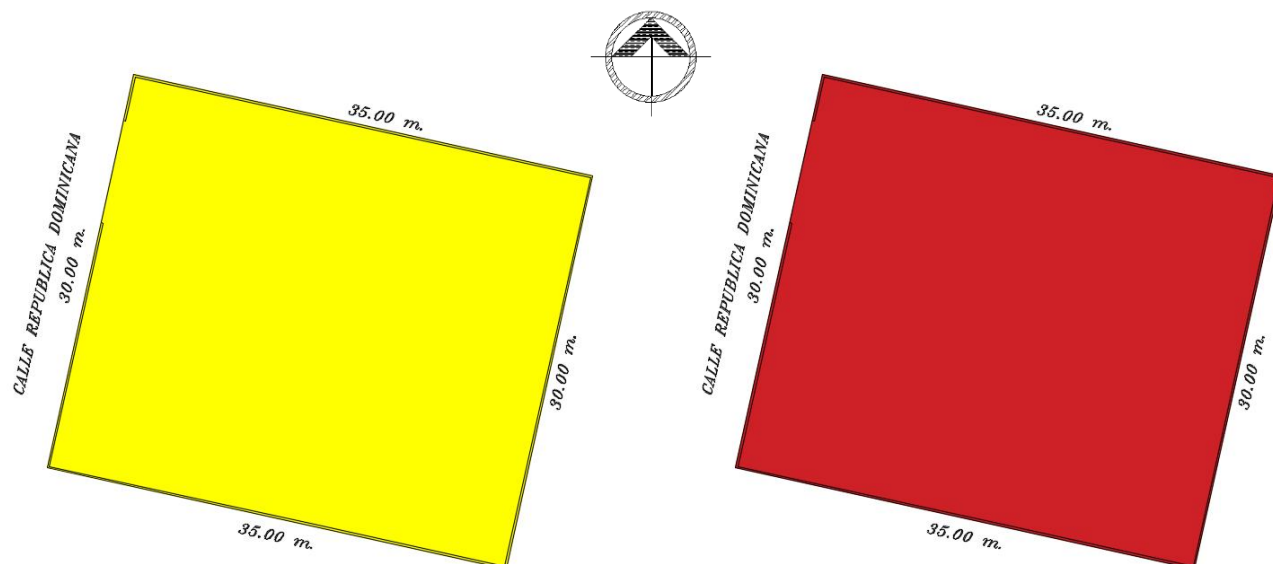


Figura 11 – Uso de suelo actual: **HABITACIONAL 13-25 viv/ha (H25)** a la Izquierda y propuesto: **COMERCIO Y SERVICIOS EN GENERAL (CMR)** a la Derecha.

Fuente: Elaboración Propia.

Fotografías del predio (antes y después de su Demolición):

Figura 12- Vistas frontales y lateral del predio en estudio antes de su Demolición. Fuente: Propia.



Figura 13 – Vistas de C. República Dominicana hacia calle Antonio de Montes a la izquierda y hacia calle Juan A. Trasviña y Retes a la Derecha. Fuente: Propia.



Figura 13 – Vistas interior y exterior del predio en Proceso de Demolición. Fuente: Propia.

Régimen de Tenencia de la Tierra

El predio está ubicado en la colonia Panamericana, en el sector 117 de acuerdo al Plano General de la Ciudad de Chihuahua, es clasificada como zona urbana y con un tipo de tenencia privada con clasificación individual. El código postal que le corresponde es el 31210.

Este polígono cuenta con una superficie de terreno de 1,050.00 m² y sus medidas y colindancias son las siguientes:

Hacia el norte mide 35.00 metros y colinda con la propiedad del Sr. Elías Enríquez, al sur mide 35.00 metros y colinda con la propiedad del Sr Carlos Ramos, al este mide 30.00 metros y colinda con las propiedades de Julieta Ramos y Sra. Ibarra y al oeste mide 30.00 metros y colinda con calle República Dominicana, como se muestra en el plano catastral de la Figura 4.

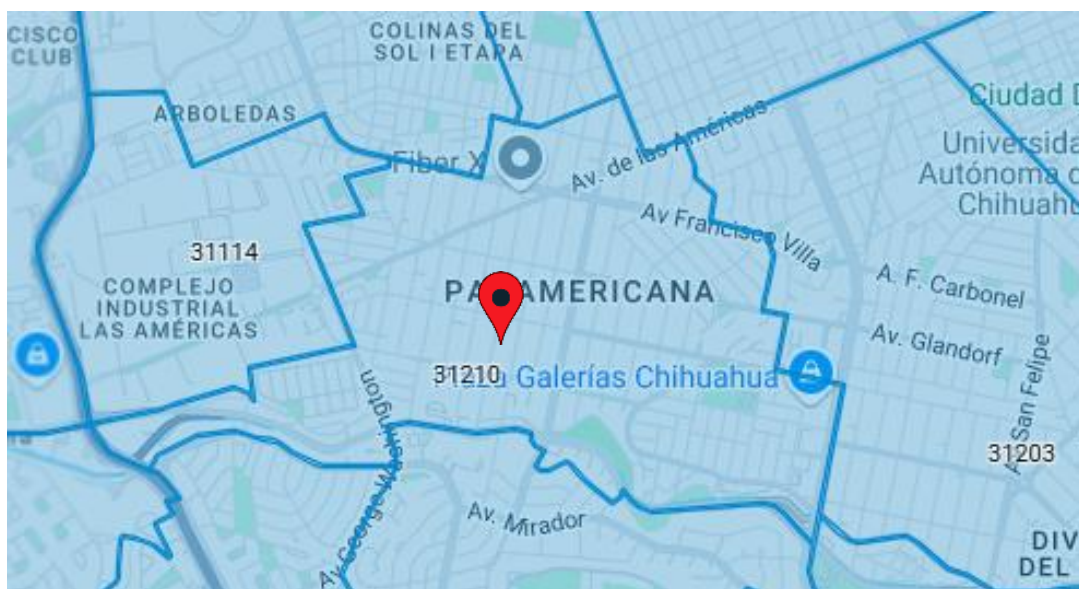


Figura 15 – Ubicación del predio y código postal. Fuente: SEPOMEX.

El propietario del predio es la Srita. Damaris Villalobos Pérez, quien compareció para formalizar el contrato de compraventa, mediante la escritura número 11,978, volumen 413, con fecha del 13 de septiembre del año 2024, ante el Notario Público número 10 del Distrito Judicial Morelos, folio real 1184932, inscripción número 77 del libro 3404, Sección II, con fecha de registro 12 de diciembre de 2024.

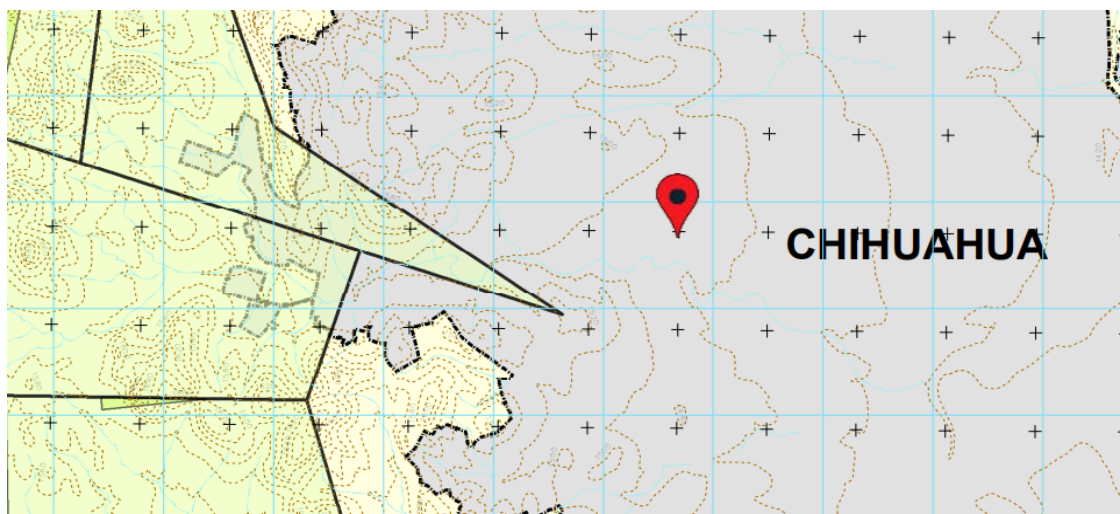


Figura 16 – Tenencia de la Tierra y ubicación del predio. Fuente PDU 2040.

El objetivo, es realizar el cambio de uso de **Habitacional (H25)** a **Comercio y Servicios en General (CMR)**, ya que se pretende darle uso de **Oficinas**.

De acuerdo al PDU 2040, en la AGEB (área de estudio), se presentan usos Mixtos Moderados, Mixtos Bajos, Comercio y Servicios, Recreación y Deporte, Equipamiento General y Habitacionales H25, H35 y H45.

Al realizar una visita al área de estudio y zonas aledañas, estos son algunos de los usos de suelo que se encontraron en los predios y que están **de acuerdo al PDU 2040**:

Establecimientos que se ubican en área de estudio y vialidades aledañas:

- ✓ **C. Juan Antonio Trasviña y Retes** – Usos Mixtos.
Cuenta con Acuario, Empresa de Publicidad, Venta de Licores, Gasolinera, Escuela de Gimnasia, Clínica y Tienda de Disfraces.
- ✓ **C. Antonio de Montes** - Usos Mixtos.
Cuenta con Servicios Contables, Restaurantes, Agencia de Publicidad, Mantenimiento y Reparación de Computadoras, Suplementos Alimenticios, Venta de Cosméticos, Servicios de Mecánica en General, Hospital, Oficinas y Tienda de Abarrotes.
- ✓ **C. Antonio Facundo Carbonel** - Usos Mixtos.
Oficinas, Barberías, Centro de Terapia, Farmacias, Spa, Café-Restaurante, Impresión Digital y Agencia de Viajes.
- ✓ **Avenida de Las Américas** – Usos Mixtos.
Farmacia, Venta de Cortinas, Venta de Joyería, Copiadora, Estética, Venta de Cristales y Canceles, Mueblería, Servicios de Paquetería, Veterinaria, Gimnasio, Oficinas, Papelería, Restaurantes, Venta de Agua Purificada, Consultorios Dentales, Venta de Madera, Ferretería, Estética Canina, Refaccionaria, Tapicería, Oxxo, Taller de Lentes, Venta de Barbacoa, Venta de Licores, Servicios de Contabilidad, Venta de Alimento para Mascotas, Barbería, Sitio de Taxis, y Agencia de Publicidad.
- ✓ **Avenida Francisco Villa** – Usos Mixtos y Equipamiento General.
Inmobiliaria, Veterinaria, Venta de Ropa, Servicios Mecánicos, Servicios de Mensajería y Paquetería, Kinder, Servicios de Publicidad, venta de Cosméticos, Servicios de Costura, Guardería, Estancia para el Adulto Mayor, Farmacia, Tortillería, Vivero, Restaurante, Radiodifusora,
- ✓ **Avenida Rio de Janeiro** – Usos Mixtos, Equipamiento General, Comercio y Servicios.
Cuenta con Pescadería, Restaurantes, Salón de Belleza, Venta de Uniformes y Bordados, Venta de Barbacoa, Taller Mecánico, Tapicería, Oficinas, Compra y Venta de vehículos, Tintorería, Restaurante, Farmacias, Venta de Acumuladores LTH, Escuela Primaria, Servicio de Planchado, Colegio Bilingüe, Club Deportivo, Gasolinera, Venta de Licores y Agencia de Publicidad.
- ✓ **C. República de Uruguay** – Comercio y Servicios. (Polígono de Adecuación al PDU2040).
- ✓ **C. República de Argentina** – Mixto Moderado. (Polígono de Adecuación al PDU2040).
- ✓ **C. República de Guatemala** - Comercio y Servicios. (Polígono de Adecuación al PDU2040).
- ✓ **C. República de Colombia** - Comercio y Servicios.
Entre otros.

A continuación, se presenta un reporte fotográfico donde se aprecian algunos usos de suelo de la zona, los cuales **están de acuerdo al PDU 2040** y otros de ellos como **Polígonos de Adecuación al PDU2040**:



Figura 17 – Eventos “Acuario” (Izq) y “Empresa de Publicidad” (Der), ubicados en Calle Trasviña y Retes.
Fuente: Propia.



Figura 18 – Servicio Mecánico “Altamirano” (Izquierda) y Hospital “Panamericana” (Derecha), ubicados en Calle Antonio de Montes. Fuente: Propia.



Figura 19 – Farmacia del “Ahorro” (Izquierda), y Oficinas (Der.), ubicados en calle Antonio F. Carbonel. Fuente: Propia.

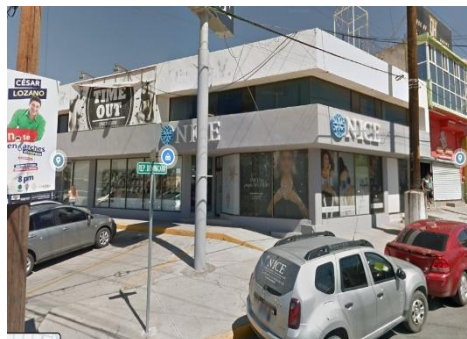


Figura 20 – Cortinas “Argo” y Venta de Joyería “Nice”, ubicados en Av. De las Américas. Fuente: Propia.



Figura 21 – Templo Bautista “Jerusalén” y Venta de “Tacos y Montados”, ubicados en Av. Francisco Villa. Fuente: Propia.

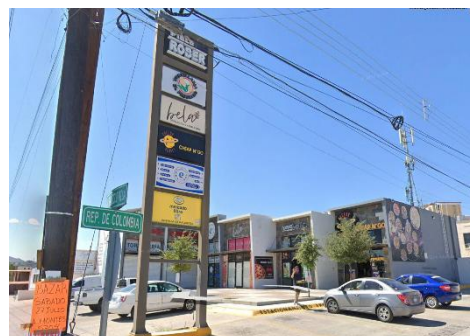


Figura 22 – Plaza Comercial y Radiodifusora “44”, ubicados en Av. Francisco Villa. Fuente: Propia.



Figura 23 – Ferretería y Oficinas ubicadas en Av. Rio de Janeiro. Fuente: Propia.



Figura 24 – Edificio Multiusos (Izq.) ubicado en C. República de Uruguay y Venta de Comida (Der.) ubicado en C. República de Guatemala. Fuente: Propia.



Figura 25 – Predio ubicado en calle República de Colombia. Fuente: Propia.

Como se pudo apreciar en las Figuras anteriores, existen usos de suelo que están de acuerdo a lo que indica el PDU 2040, incluidos los Polígonos de Adecuación al PDU2040, predominando en el área de estudio los usos Mixtos: Restaurantes; Oficinas, Hospitales, Escuelas y Talleres, entre otros.

En vialidades como Avenida Río de Janeiro, Avenida de las Américas y calle Francisco Villa, encontramos usos Mixtos, Equipamiento General y Comerciales como: Gasolineras, Farmacias, Restaurantes y Escuelas, entre otros.

También existen usos de suelo que no se encuentran de acuerdo al PDU 2040, los cuales se presentan más adelante, en el apartado de Comercio y Servicios del presente estudio.

4 - DIAGNÓSTICO -

Aspectos Socioeconómicos

Los factores Socioeconómicos engloban todas las actividades realizadas por el ser humano con la finalidad de sostener su propia vida y la de sus familiares, ya sean desarrolladas fuera o dentro de la vivienda.

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

De acuerdo a información de CONAPO a 2015 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes aproximadamente, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 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.

Los temas de demografía, desarrollo social y economía, son centrales. Se da una recuperación importante en el crecimiento de la población con respecto al último quinquenio, la tasa de crecimiento poblacional creció del 1.57% al 1.82%. Esto se traduce en mayor bienestar y desarrollo económico.

En cuanto al soporte urbano para la economía, se considera que en nuestro municipio existe, por un lado, balance de actividades económicas y por otro una mayor presencia del sector terciario, el cual ocupa el mayor porcentaje de las personas ocupadas, más no la mayoría de las unidades económicas.

Los aspectos Socioeconómicos de Chihuahua abarcan diversos temas, como la economía, el empleo, la educación, la pobreza, la distribución del ingreso, la salud y el bienestar subjetivo.

Población. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, la población del estado de Chihuahua es de 3,741,869 personas. En cuanto al municipio, se encuentra en el segundo lugar de los nueve municipios más poblados del estado y la población total en 2020 fue 937,674 habitantes, siendo 51.2% mujeres y 48.8% hombres.

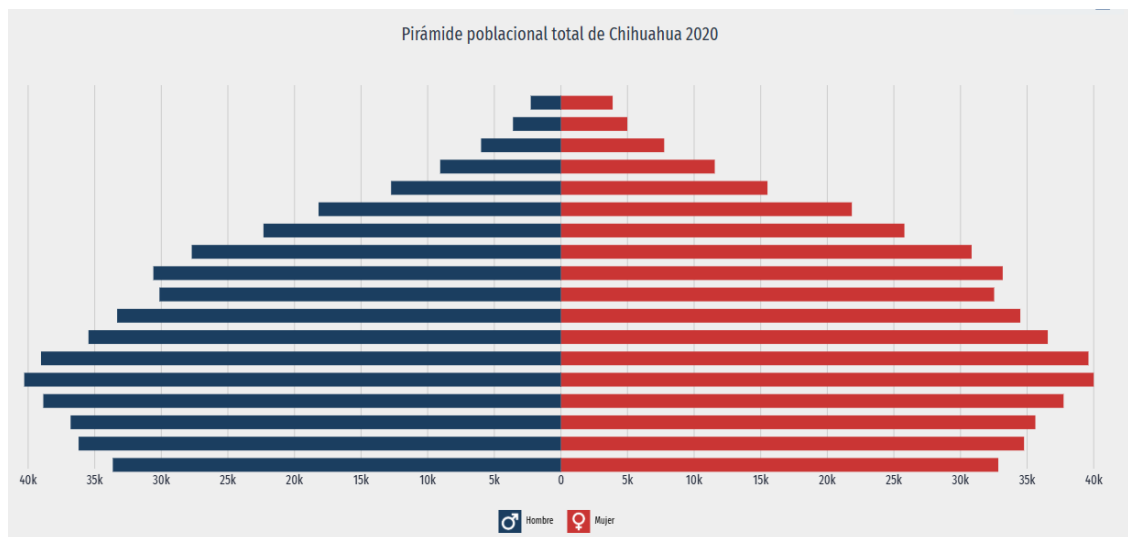


Figura 26 - Pirámide poblacional de Chihuahua. Fuente: Secretaría de Economía (Data México).

Economía

Producto interno bruto (PIB).- La evolución del Producto Interno Bruto, PIB, permite conocer el comportamiento de los sectores productivos para identificar las áreas que deben fortalecerse y aquellas que han perdido vigencia debido a los cambios en la estructura económica del país, el estado y el municipio. Según datos del PDU 204 Séptima Actualización, para el municipio de Chihuahua, el PIB fue de \$141,570,000,000 para 2018¹, lo que representaba una contribución al PIB estatal de 25.16 %, que para ese año fue de \$562,599,000,000. El PIB per cápita ha experimentado variaciones en los últimos años, aunque su tendencia es al alza. De 2010 a 2018 se incrementó un 12.21 %, aunque en 2015 y 2018 sufrió caídas de 3.02 % y 4.29 %, respectivamente. La Plataforma de Inteligencia Competitiva (s/f)², con datos de cuentas nacionales de INEGI 2020 estimó a nivel estatal un PIB per cápita de \$141,863.8 (aproximadamente un 0.2 % superior al PIB municipal de 2018), igualmente un Producto Interno Bruto de 539,293.5 millones de pesos, aproximadamente un 4% menor al de 2018 y una aportación del 3.2 % al PIB nacional y ocupando la 11 posición en el país.

Los sectores económicos que más unidades económicas concentraron en 2019 fueron el comercio al por menor, los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas, y otros servicios excepto actividades gubernamentales. El sector más importante de la economía de Chihuahua es el de las industrias manufactureras, que representa más de la quinta parte del PIB local. Chihuahua es líder nacional en la producción de alfalfa verde, algodón hueso, avena forrajera, avena en grano, cebolla, manzana, chile verde y nuez.

El sector minero se perfila como un nuevo puntal de la economía de Chihuahua.

Las ventas internacionales de Chihuahua en 2023 fueron de US\$10,375M, las cuales crecieron un 8.8% respecto al año anterior. Los productos con mayor nivel de ventas internacionales en 2023 fueron Partes y Accesorios de Vehículos Automotores (US\$1,881M), Tableros, Consolas y otras Bases para el Control o Distribución de Electricidad (US\$677M) y Teléfonos, Incluidos los Teléfonos Móviles y los de otras Redes Inalámbricas (US\$573M).

Las compras internacionales de Chihuahua en 2023 fueron de US\$10,644M, las cuales decrecieron un 5.81% respecto al año anterior. Los productos con mayor nivel de compras internacionales en 2023 fueron Circuitos Electrónicos Integrados (US\$1,037M), Aluminio en Bruto (US\$507M) y Partes y Accesorios de Vehículos Automotores (US\$445M).

Empleo. La población económicamente activa (PEA) en el segundo trimestre de 2024, la tasa de participación laboral en Chihuahua fue 61.6%, lo que implicó un aumento de 1.55 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior (60.1%).

La tasa de desocupación fue de 2.53% (46.6k personas), lo que implicó un aumento de 0.3 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior (2.24%).

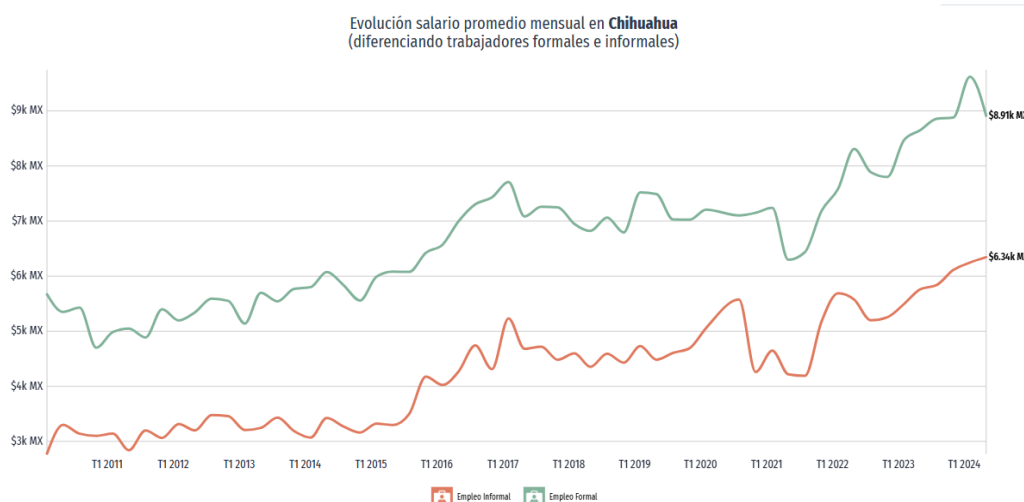


Figura 27 – Salarios y población ocupada (Evolución salario promedio mensual en Chihuahua).
Fuente: Secretaría de Economía (Data México).

Educación. En 2021, los campos de formación más demandados en Chihuahua fueron Derecho, Ingeniería industrial y Administración de empresas.

La tasa de analfabetismo de Chihuahua en 2020 fue 1.01%. Del total de población analfabeta, 49% correspondió a hombres y 51% a mujeres.

En cuanto a la AGEB (Área de Estudio), la cual tiene 38 manzanas en total y según los datos del INEGI, el promedio de escolaridad es del 13.57%. Ver siguiente Figura:

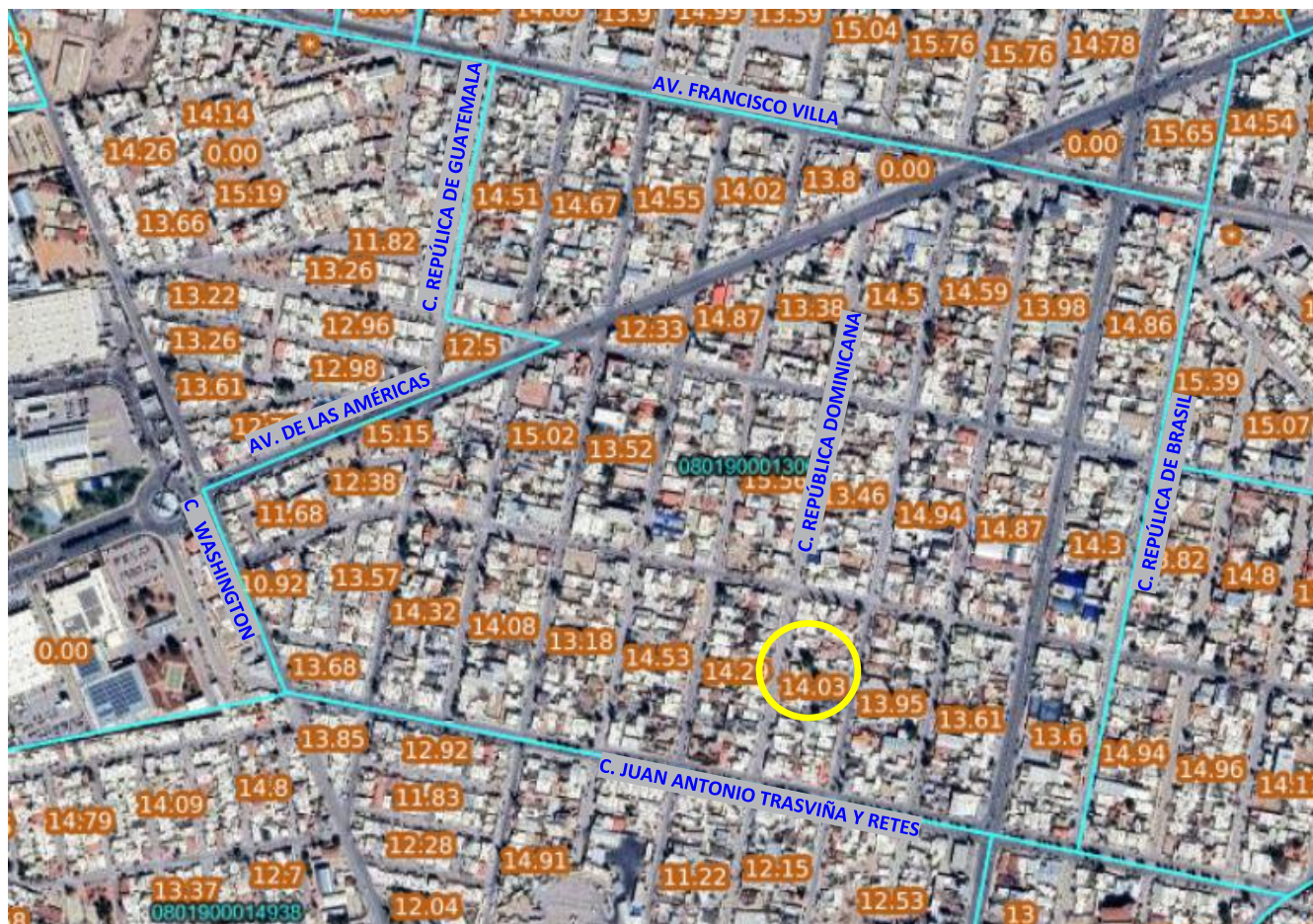


Figura 28 – Promedio escolaridad en AGEB donde se ubica predio. Fuente INEGI.

Pobreza.- En 2020, 14.8% de la población se encontraba en situación de pobreza moderada y 0.87% en situación de pobreza extrema. La población vulnerable por carencias sociales alcanzó un 28.8%, mientras que la población vulnerable por ingresos fue de 9.67%.

Seguridad.- En cuanto a violencia y vandalismo, según el reporte de FICOSEC (2021), si bien en el segundo semestre de 2020 la incidencia delictiva en Chihuahua se encontraba en un relativo descenso, para noviembre de 2021 en la mayoría de los delitos se observaron incrementos en el promedio anual, comparado con 2020, salvo en narcomenudeo, delitos varios incluyendo la libertad personal, secuestro y robo de vehículo sin violencia. En el 2019 se registraron 2,108 incidentes relacionados con afectación a la propiedad privada (robo a casa, a vehículo y a negocio) y 3,062 en relación con violencia familiar y de género, para 2020 fueron 1,828 y 3,114; y en 2021: 1,598 y 3,216, respectivamente. Con lo anterior, se observa que los delitos patrimoniales han tenido una tendencia a la baja, no así la violencia familiar, constituyéndose en el problema de seguridad más grande que enfrenta Chihuahua.

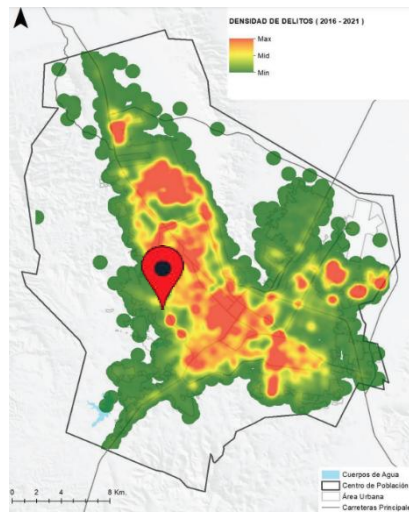


Fig. 29 - Concentración de delitos (2016 a 2021) en el municipio de Chihuahua y ubicación del predio.
Fuente: PDU 2040 (DSM, 2021).

Satisfacción de vida - Chihuahua ocupa la segunda posición en el índice de satisfacción de vida, lo que significa que la percepción de su calidad de vida está por encima del promedio nacional.

Con el propósito de fomentar la descentralización de manera integral y disminuir las desigualdades regionales de crecimiento económico y bienestar social, el Gobierno del Estado promoverá el desarrollo regional sustentable, equilibrado e integral, con base en el reconocimiento de las limitaciones y disponibilidad de los recursos naturales, patrimoniales y humanos, cuya planeación considerará las particularidades de cada región, así como su integración a la globalización. El CODER (Consejo para el Desarrollo Económico Regional) es el mecanismo que utiliza el Gobierno Municipal para interactuar de manera cercana y coordinada con el sector productivo, la academia y la sociedad civil organizada, o lo que comúnmente es llamado: la tetrahélice; y es mediante el CODER que se han planteado proyectos de gran relevancia para el Municipio de Chihuahua, mismos que se han planteado en conjunto, entre todos, y con la visión de hacer de Chihuahua una ciudad cada vez más incluyente, participativa y próspera. El siguiente gráfico da muestra las iniciativas de impulso de la agenda en conjunto:

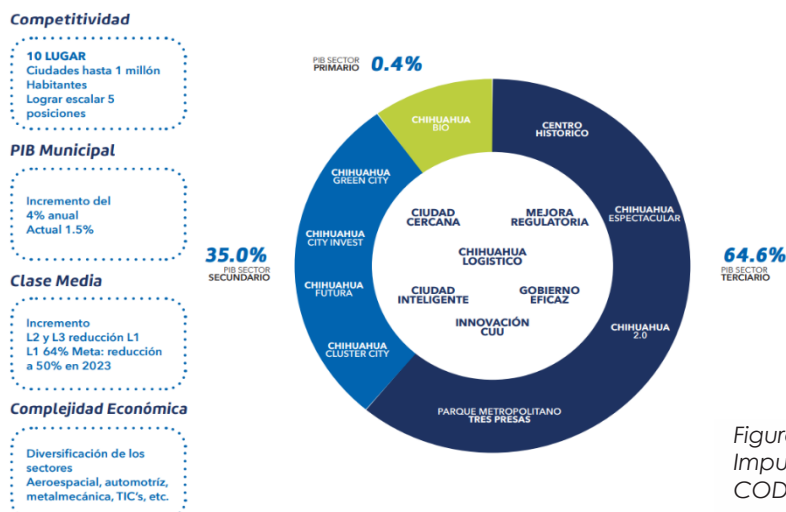


Figura 30 – Iniciativas de Impulso de la Agenda CODER.

Figura 32 – Ubicación del predio en el municipio de Chihuahua. Fuente INEGI.

En cuanto al sitio del predio, está ubicado a una altura de 1474 m.s.n.m. El porcentaje de pendiente es del 2 - 5 %, lo que se considera como pendientes muy suaves. Ver Figuras 33 y 34.

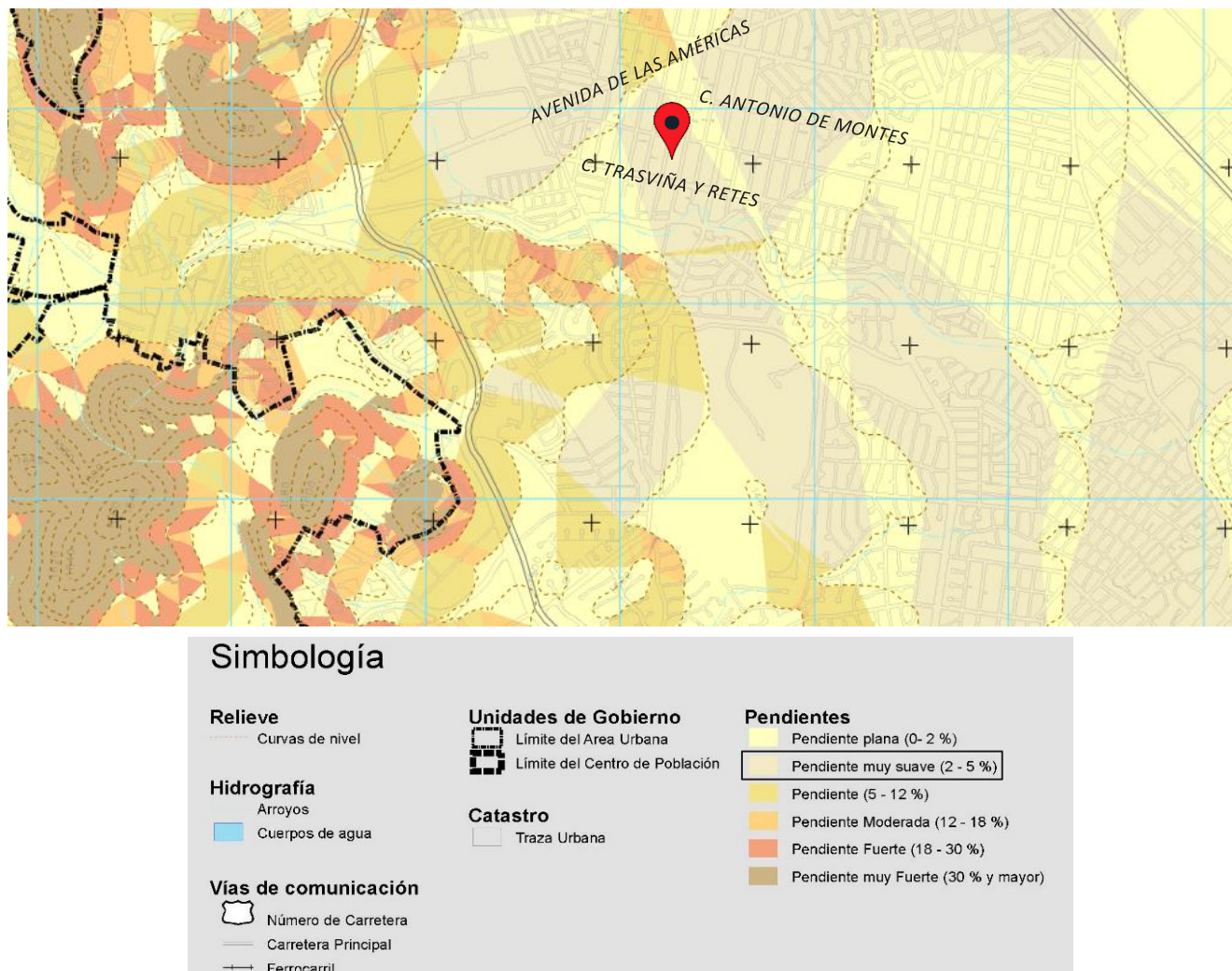


Figura 33 – Pendiente del terreno y Simbología indicando ubicación del predio. Fuente PDU 2040.

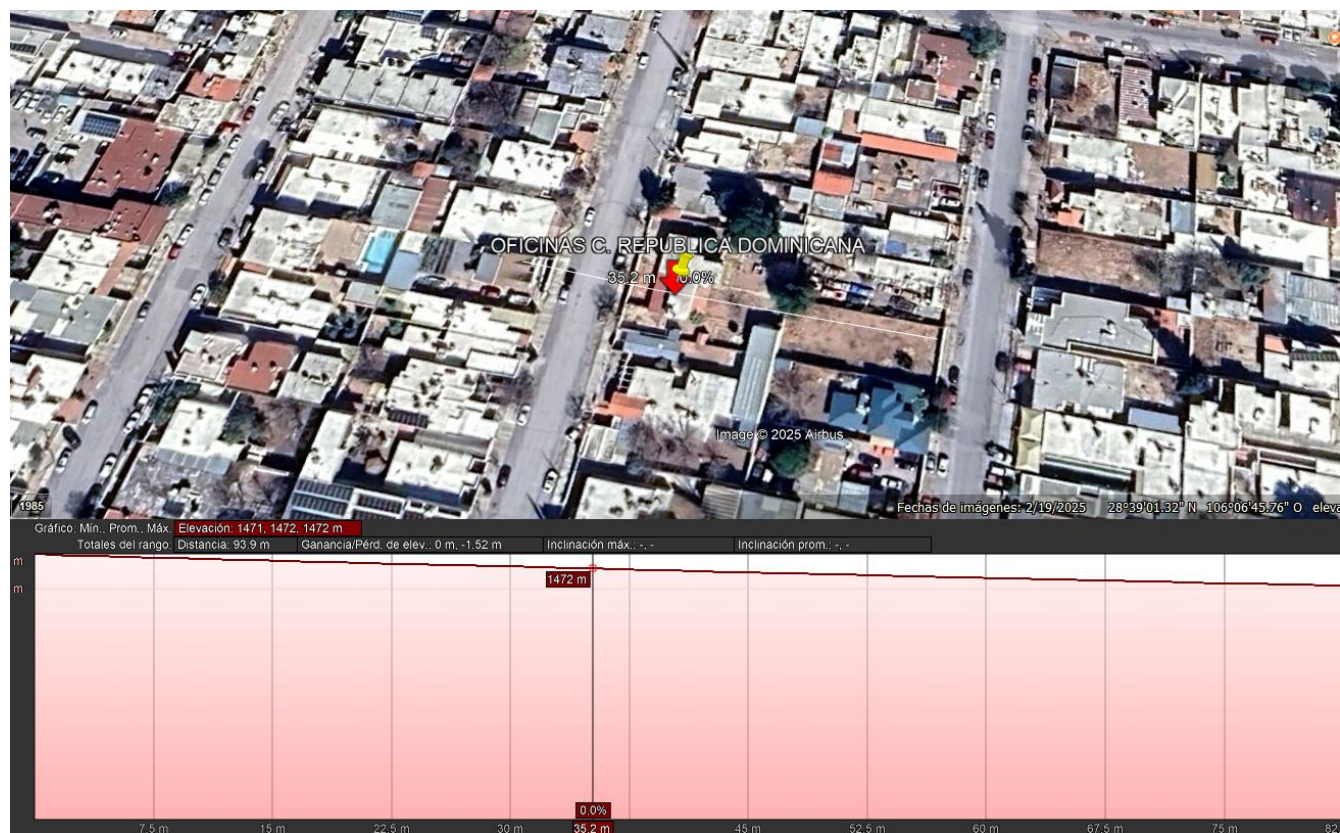


Figura 34 – Perfil de elevación del predio. Fuente Google Earth.

Geología

El estado de Chihuahua tiene una Geología diversa. Está conformado por tres grandes regiones: Sierra, Llanura o Meseta y Desierto. En la mitad occidental y hacia el sur se encuentran sierras altas con cañones, mientras que en el oriente y norte hay sierras bajas. En el sector oriental, las elevaciones son mayores a 1,600 m y están formadas por rocas sedimentarias e ígneas extrusivas. En el oeste de Ciudad Juárez hay una zona de dunas.

Ver siguiente Figura:



Figura 35 – Relieve estado de Chihuahua. Fuente INEGI.

El municipio de Chihuahua se localiza en el centro de una extensa meseta asísmica y por tanto los rasgos geológicos son estables. La litología de la región se compone fundamentalmente de conglomerados sedimentarios, aunque también se presentan rocas ígneas como amalgamas de riolita y toba andesítica en los cerros de mayor altura. En algunos puntos de la ciudad de Chihuahua hay abundancia de rocas, lo que dificulta la edificación convencional de construcciones.

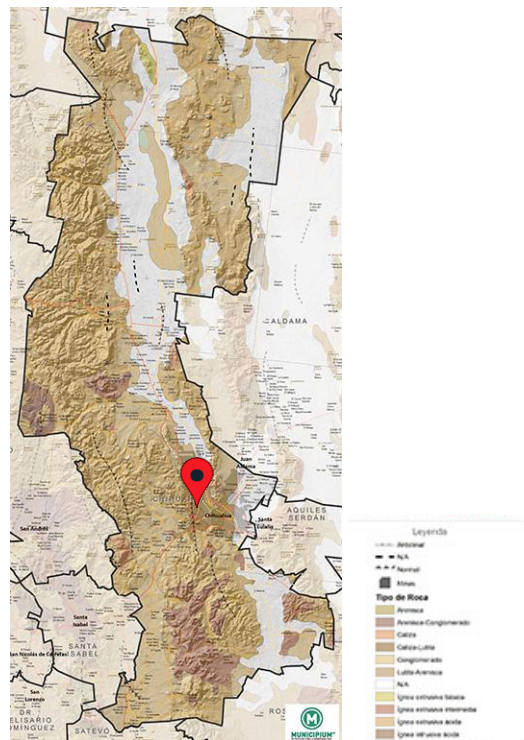
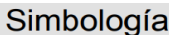
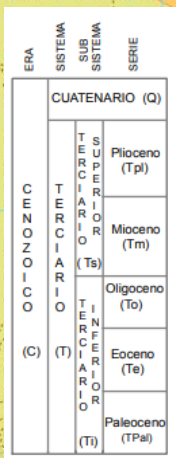


Figura 36– Geología municipio de Chihuahua. Fuente: Atlas Riesgos Chihuahua.

En cuanto al sitio del predio y de acuerdo al PDU 2040, el suelo pertenece a una unidad de tiempo Geológico cuaternario Q(cg). Según el INEGI, las rocas presentes en la sección donde se encuentra el predio son sedimentarias, del tipo conglomerado, como se observa en la siguientes Figuras y sus leyendas.



Figura 37 – Geología. Fuente: INEGI



Relieve

..... Curvas de nivel

Hidrografia

Arroyos
Cuerpos de agua

Vias de Comunicación

 Número de Carretera
 === Carretera Principal
 + + + Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Centro de Población

Medio Ambiente

Clase de Roca

	Ígnea intrusiva
	Ígnea extrusiva
	Sedimentaria
	Metamórfica

Estructuras Geológicas

 Eje Estructural
 Falla
 Fractura

Entidades Puntuales

 Mina
 Banco de Material

Unidades de Roca

Rocas Igneas Intrusivas

Si	Sienita
Gr	Granito
Gd	Granodiorita
Mz	Monzonita
D	Diorita

Rocas Igneas Extrusivas

R	Riolita
R-Ta	Riolita-Toba ácida
A	Andesita

B	Basalto
Ta	Toba ácida
Ti	Toba intermedia

Rocas Sedimentarias

cz	Caliza
vc	Volcanoclástico
lu-ar	Lutita-Arenisca
cz-y	Caliza-Yeso
cz-lu	Caliza-Lutita
ar-ti	Arenisca-Toba intermedia
ar-cg	Arenisca-Conglomerado

lu	Lutita
ar	Arenisca
cg	Conglomerado

Rocas Metamorficas

Gn Gneis

Suelos

al	Aluvial
la	Lacustre
eo	Eólico

Figura 38 – Simbología Carta Geológica. Fuente PDU 2040.

En cuanto al tipo de suelo donde se ubica el predio del proyecto, se clasifica como Kh+Xk+Hh/2/G, lo que significa un suelo háplico, cálcico, con clase textural media y fase física gravosa, según la carta Edafológica del PDU 2040.

Ver Figura 41.

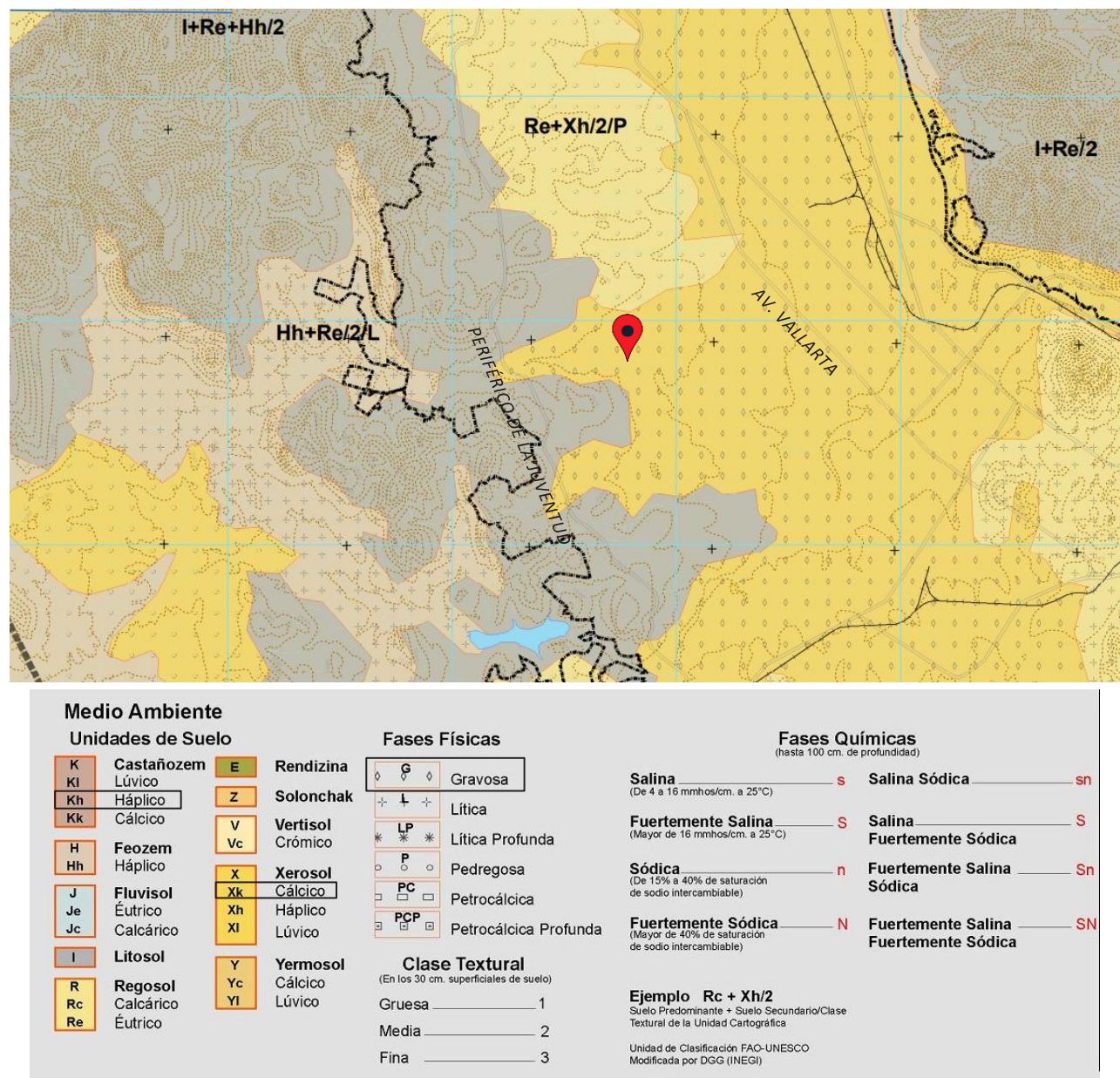


Figura 41- Carta Edafológica y Simbología. Fuente PDU 2040.

Vegetación

La vegetación en el Estado de Chihuahua es muy diversa y se puede encontrar en diferentes ecosistemas, como bosques, desiertos, pastizales, y matorrales.

En el caso del municipio, el uso del suelo es predominantemente agrícola, con tierras de cultivo con pastizales (el 70% de la zona rural), bosque de encinos (20%) y vegetación de matorral (10%). Ver siguientes Figuras:

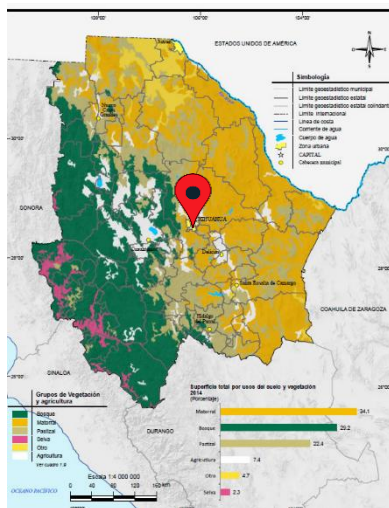


Figura 42 - Vegetación del estado de Chihuahua. Fuente: INEGI.

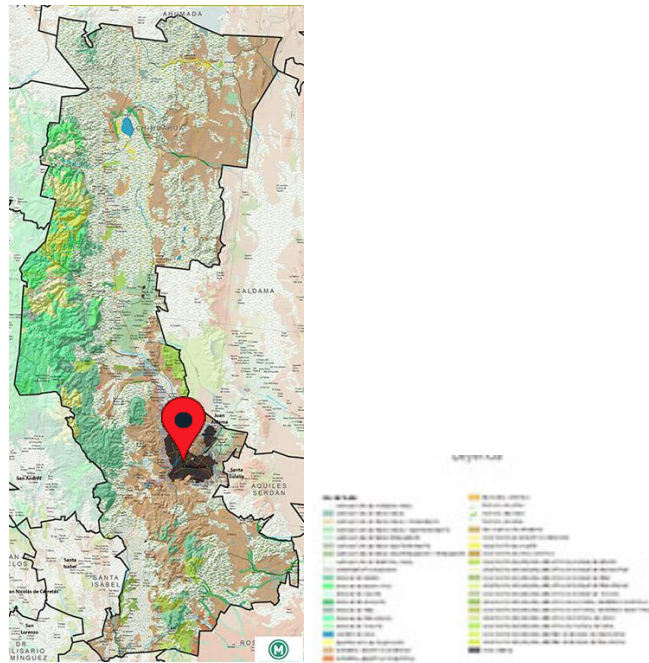


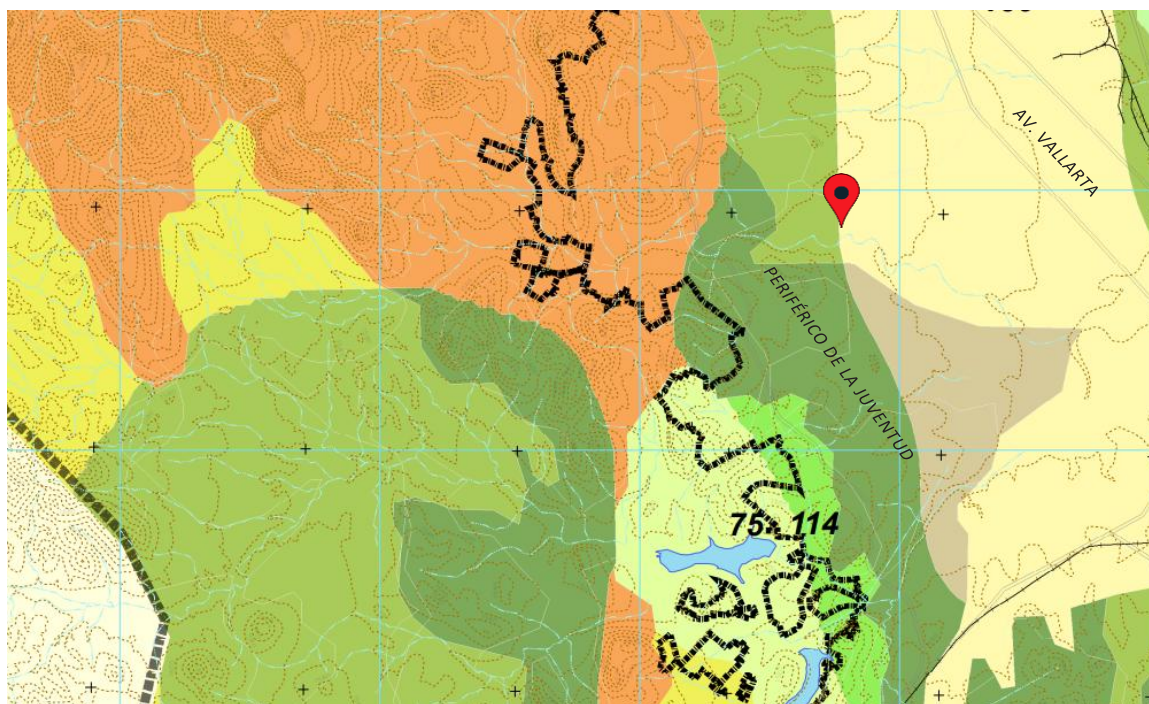
Figura 43 – Vegetación municipio de Chihuahua. Fuente: Atlas Riesgos Chihuahua.

En cuanto al sitio del proyecto, encontramos llanuras onduladas formadas por rocas sedimentarias, fuertemente diseccionadas (10-15 m/km²) formados por conglomerado con clima muy seco, seco, semi seco, templado y agricultura de riego y temporal y asentamiento humano y bosque y matorral y mezquital y pastizal inducido y natural y vegetación de desiertos arenosos y vegetación halófila y gipsófila sobre cambisol y/o castañozem y/o feozem y/o fluvisol y/o litosol y/o planosol y/o rendzina y/o solonchak y/o solonetz y/o vertisol y/o xerosol y/o yermosol.

Actualmente en la zona, se encuentran asentamientos humanos (construcciones y vialidades), por lo tanto, se cuenta solo con los jardines de los predios y parques y la vegetación de los predios baldíos. Ver Figuras 44 y 45.



Figura 44 – Vegetación existente en camellón de la calle Juan A. Trasviña y Retes. Fuente: Propia



135.- Fuertemente diseccionada (10 – 15m/Km²) formadas por Conglomerado con clima muy seco, seco, semiseco, templado y agricultura de riego y temporal y asentamiento humano y bosque y matorral y mezquital y pastizal inducido y natural y vegetación de desiertos arenosos y vegetación halofila y gipsofila sobre cambisol y/o castañozem y/o chernozem y/o feozem y/o fluvisol y/o litosol y/o planosol y/orenzina y/o solonchak y/o solonetz y/o vertisol y/o xerosol y/o yermosol

Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrología

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de Comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Centro de Población

Límite del Área Urbana

Unidades de Paisaje

Llanuras Planas

163

359

Llanuras Onduladas

128

135

140

328

Llanuras Colinosas

75

113

114

123

311

Lomeríos y Colinas

57

74

79

83

201

212

244

256

Montañas

42

191

Figura 45 – Carta paisaje y Simbología. Fuente PDU 2040

Clima

En el Estado de Chihuahua predomina el clima muy seco en el 40% del territorio estatal y corresponde a las sierras y llanuras del Norte. Con la siguiente distribución: muy seco semicálido en el 14.6% y muy seco templado en el 25.88 %.

La temperatura media anual en el estado es de 17°C. En los meses de mayo a agosto se presentan las temperaturas más altas por encima de los 30°C, y en el mes de enero se presentan las más bajas, alrededor de 0°C.

Las lluvias son escasas y se presentan durante el verano, la precipitación total anual es alrededor de 500 mm anuales.

Ver siguiente Figura:

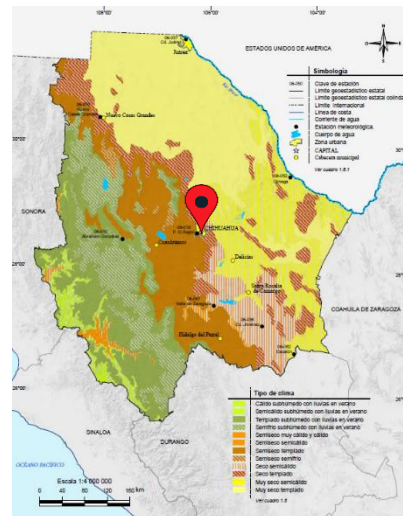


Figura 46 – Mapa clima del estado de Chihuahua. Fuente INEGI.

La caracterización del clima en el municipio de Chihuahua es similar a la del Estado. Mayoritariamente se tiene clima seco semiárido y en mucho menor medida, seco desértico. Las temperaturas se mueven entre los 12 y los 18 grados centígrados, con episodios que amplían el rango de los 3 grados bajo cero, hasta los 22. No obstante, en episodios de heladas, se han registrado hasta 14 grados bajo cero. En efecto, la región donde se localiza el municipio recibe masas de aire frío provenientes del norte del continente, entre los meses de noviembre y febrero.

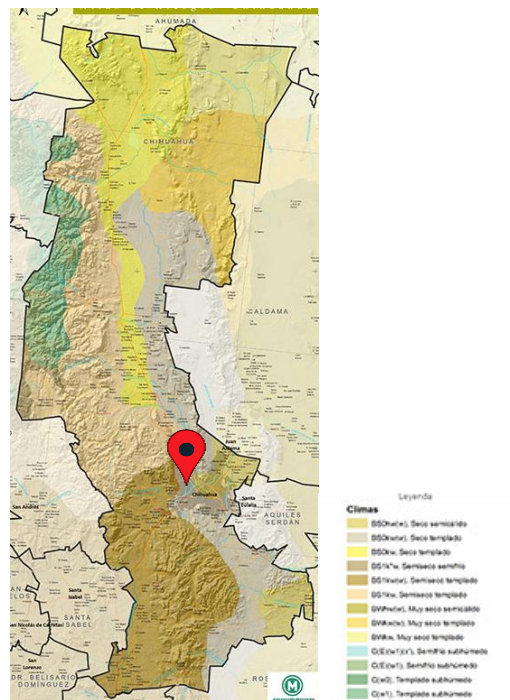


Figura 47- Clima municipio de Chihuahua. Fuente: Atlas Riesgos Chihuahua.

El predio del proyecto, se ubica en una zona de clima BS1kw según la clasificación de Köppen modificada por Enriqueta García para adaptarla a las condiciones del territorio mexicano. El predio

tiene un clima seco, templado con verano cálido, con temperatura media anual de 12 y 18° C, con régimen de lluvias de verano entre 5 y 10.2 % (porcentaje de lluvia invernal, respecto al total anual). Ver Figura 48.

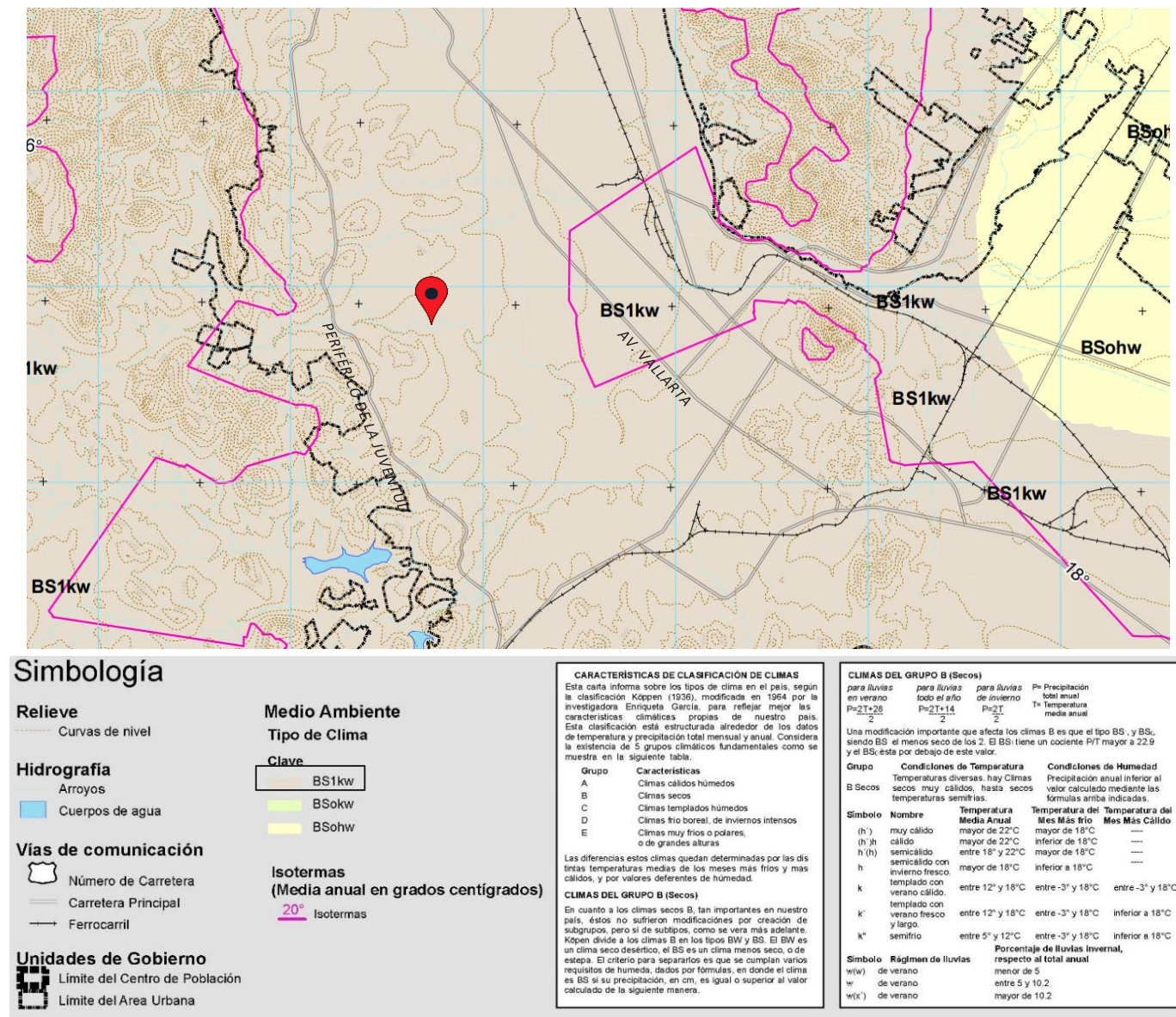


Figura 48 –Carta de Clima y Simbología. Fuente PDU 2040.

Hidrología

El potencial hidrológico del estado de Chihuahua está conformado por los ríos, las lagunas y presas de aguas superficiales y pozos de aguas subterráneas. Actualmente el Estado de Chihuahua se encuentra en una condición de alta vulnerabilidad hidrológica, afrontando problemas severos de escases, sobreexplotación y contaminación de agua. Situación agravada por las bajas precipitaciones y el uso irracional.

El territorio del estado abarca cuatro regiones hidrográficas que son: RH 09 "Sonora Sur", RH 10 "Sinaloa", RH 24 "Bravo-Conchos", RH 34 "Cuencas Cerradas del Norte" y RH 35 "Mapimí". Las dos primeras vierten sus aguas al Golfo de California, la siguiente al Golfo de México y las dos últimas son vertientes internas. Ver siguiente Figura:

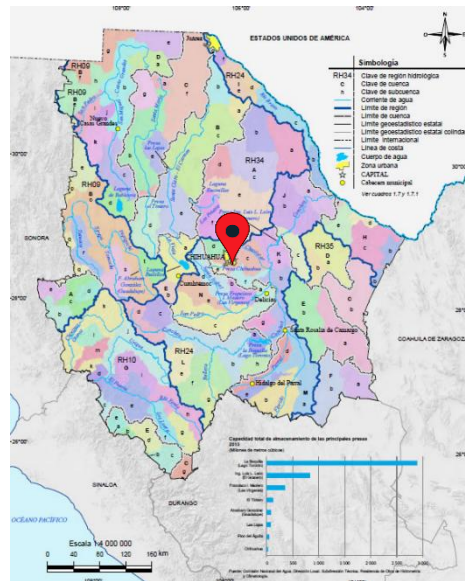


Figura 49 – Mapa Hidrología del Estado de Chihuahua. Fuente INEGI-CONAGUA.

La ciudad de Chihuahua se localiza en una región semiárida, caracterizada por la poca presencia de cuerpos de agua. Las dos principales corrientes son los ríos Chuviscar y Sacramento, que desembocan en el río Conchos, que a su vez es afluente del Río Bravo. Adicionalmente cuenta con cuatro presas: Chuviscar, Rejón, San Marcos y Chihuahua.



Figura 50 – Hidrología municipal de Chihuahua. Fuente: Atlas Riesgos Chihuahua.

En cuanto al sitio del proyecto y de acuerdo con las corrientes y cuerpos de agua, hacia el sur y a una distancia de 363.00 metros del predio, se ubica el “Arroyo la Cantera” y hacia el norte (1165.00 metros), encontramos el Arroyo “La Galera Sur.” Sin embargo, no hay riesgo alguno para el predio, por las distancias y la topografía, lo cual se describe en el apartado de Riesgos y Vulnerabilidad del presente estudio. Ver siguientes Figuras:

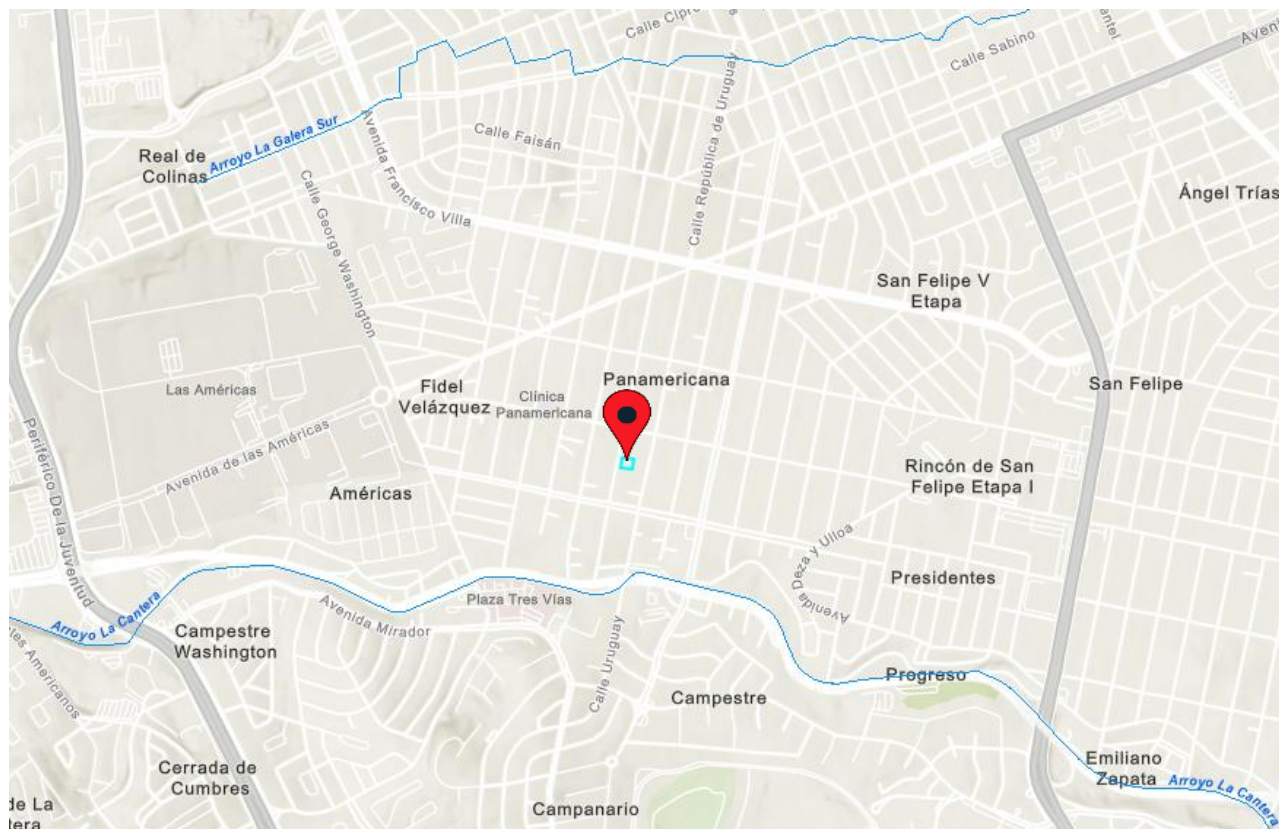


Figura 51 – Ubicación del predio con respecto a los Arroyos más cercanos “La Cantera y Galera Sur”. Fuente: SIGMUN.

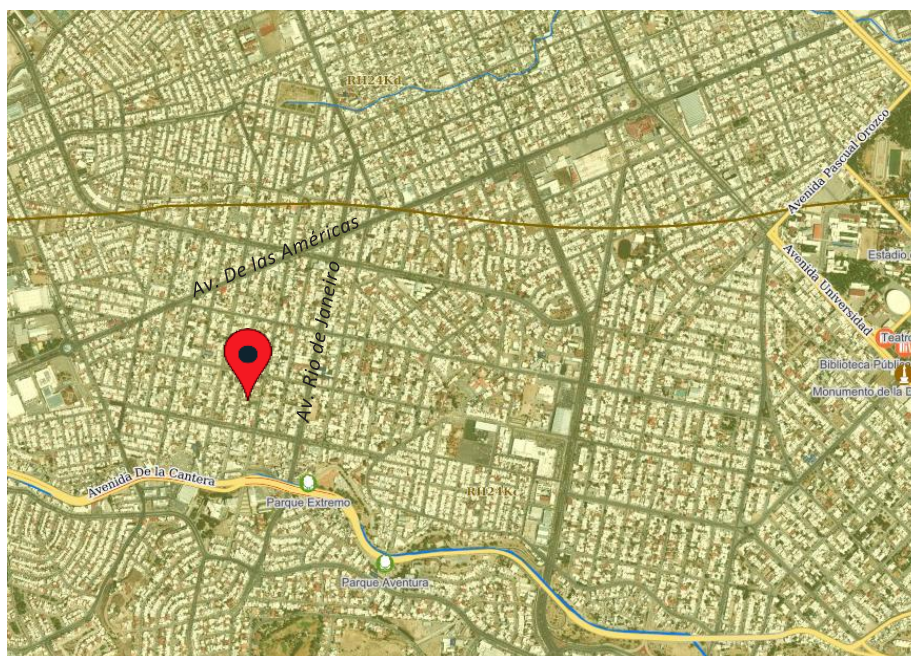


Figura 52 – Cuerpos de agua. Fuente: Simulador de Flujos de Agua de Cuenas Hidroaráficas.

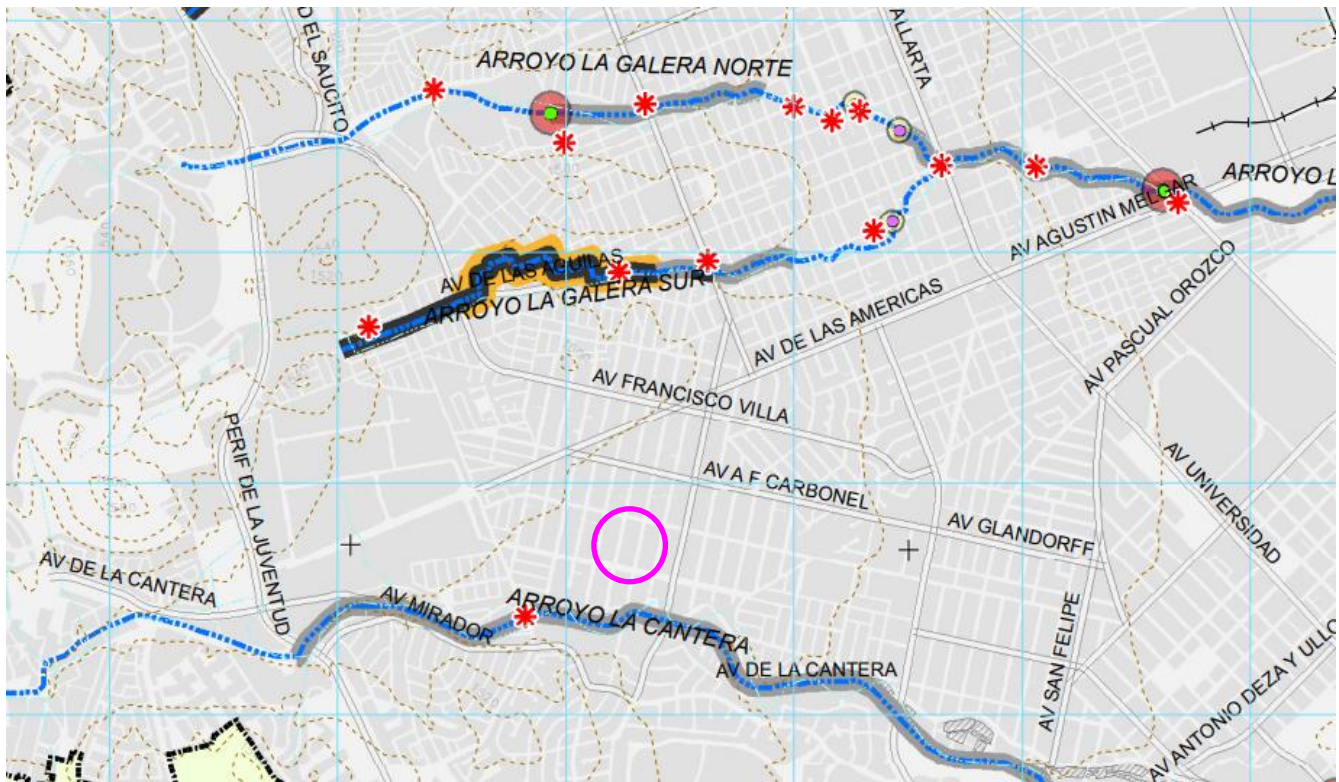


Figura 53 – Ubicación del predio con respecto al Arroyo más cercano "La Cantera". Fuente: PDU 2040.



Figura 54 – Vista desde Arroyo la Canteria hacia C. República Dominicana. Fuente: Propia.

Medio Físico

Vivienda

Las viviendas se constituyen como un elemento primordial para facilitar las mejores condicionantes de vida, es el centro de convivencia y del desarrollo social conforme a la base de patrimonio familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se presentan estadísticas sobre las viviendas en el estado de Chihuahua:

- En 2020, Chihuahua contaba con 1,146,395 viviendas particulares habitadas.
- El 67.4% de las viviendas tienen piso de cemento, el 24.4% tienen algún tipo de recubrimiento y el 8.2% tienen piso de tierra.
- El 56.8% de las viviendas tienen servicio de internet, lo que representa un aumento de 32.2 puntos porcentuales respecto a 2010.
- El 70.4% de las viviendas particulares habitadas son propias, el 17.1% son alquiladas y el 12.5% están prestadas o en otra situación.
- El 91.8% de las viviendas tienen teléfono celular.
- En cuanto a la persona de referencia, el 34% de los hogares tiene una mujer y el 66% tiene un hombre.

En cuanto al municipio, el total de viviendas particulares habitadas en el municipio asciende a 237,106 con un promedio de 3.5 ocupantes por vivienda.

Un alto porcentaje de la vivienda deshabitada reduce la productividad económica de las zonas urbanas al propiciar un exceso de inversión en infraestructura para dar servicio a zonas de expansión urbana innecesaria. Asimismo, se han puesto de manifiesto los impactos ambientales negativos asociados con el crecimiento urbano, fenómeno que se ve agravado por inmuebles deshabitados en zonas centrales que de otra manera estarían ocupados por hogares que pagan impuestos. Del mismo modo, se generan impactos sociales como la delincuencia, la falta de cohesión social, insalubridad y la consecuente disminución del valor de la propiedad.

En cuanto a cuartos y dormitorios de la vivienda (2020):

El 27.1% de las viviendas cuentan con 4 cuartos

El 42.1%, de las viviendas cuentan con 2 dormitorios

Servicios y conectividad en vivienda:

El 69.9 % viviendas cuentan con internet,

54.9 % disponen de computadora y

94.9% dispone de celular.

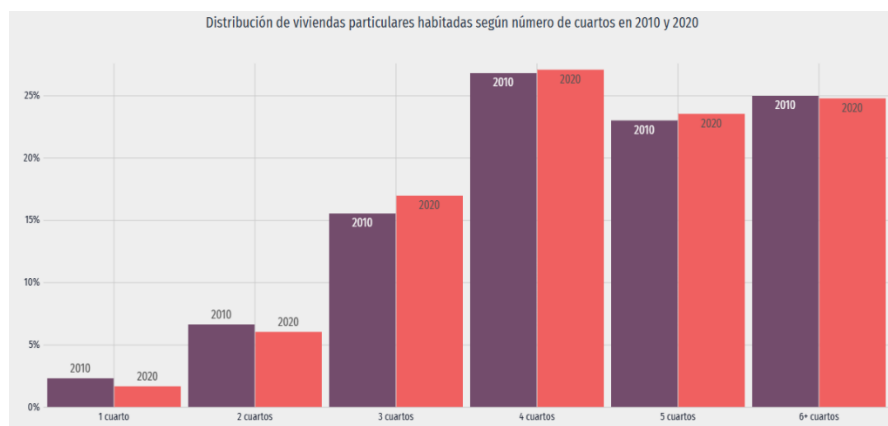


Figura 55 – Distribución de viviendas particulares habitadas según el número de cuartos en el municipio.

Fuente: Gobierno de México (DATA).

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.

En la ciudad de Chihuahua el tiempo de traslado promedio del hogar al trabajo fue 23.9 minutos, 86.2% de la población tarda menos de una hora en el traslado, mientras que 4.34% tarda más de 1 hora en llegar a su trabajo.

Por otro lado, el tiempo promedio de traslado del hogar al lugar de estudios fue 16.6 minutos, 97.3% de la población tarda menos de una hora en el traslado, mientras que 1.55% tarda más de 1 hora.

Densidad poblacional

Según el PDU 2040, la ciudad de Chihuahua mantuvo su densidad de población de 2010 a 2020 prácticamente sin cambio, pasando de 33.67 a 33.85 hab/ha. Mientras que la población aumentó en 14.40 %, la superficie urbana lo hizo en 13.78 %. Esto se alinea de forma marginal a la meta de baja densificación establecida en el PDU2040, Quinta Actualización, de alcanzar una densidad de población de 38.4 hab/ha definida para el escenario 2040 (H. Ayuntamiento 2016: 78).

La densidad de población ha mantenido un comportamiento geoespacial similar en los últimos años, los menores rangos de densidad se ubican en la periferia de la ciudad y, aunque bajos, a medida en que las zonas son más centrales, la densidad aumenta, con excepciones de una porción de la zona norte en Riberas de Sacramento y oriente en la zona de Punta Oriente.

Se observan zonas céntricas con los rangos más bajos de densidad, así como una zona oriente, en crecimiento, con los mayores niveles de pobreza y lejanía. Es evidente la reducción en la densidad poblacional al norponiente de la Av. 20 de noviembre con respecto de su cara nororiental. También resalta una mayor ocupación, aunque de baja densidad, al norponiente de la zona del aeropuerto. Por otro lado, la zona urbana, en su interior, se mantiene prácticamente sin cambios en materia de densidad poblacional con respecto a la zona urbana existente desde 1990; es decir, la ciudad preferentemente en su periferia y no ha transitado hacia una mayor edificabilidad en la zona ya consolidada en materia de servicios, equipamiento e infraestructura existente desde el año 2000, al menos.

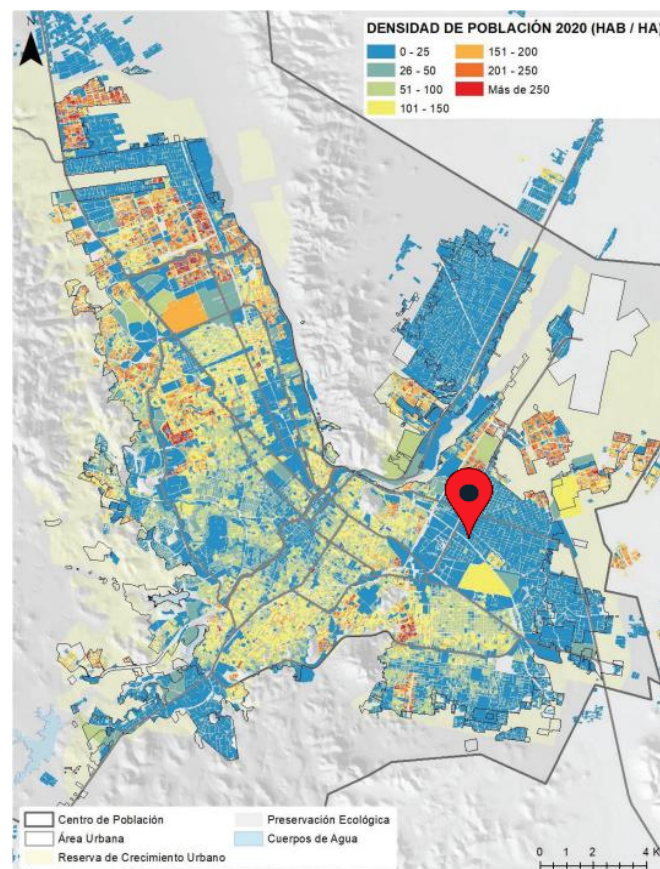


Figura 56 – Densidad de población por manzana en la ciudad de Chihuahua. Fuente PDU 2040.

Tabla 2 – Densidad de población en la ciudad de Chihuahua. Fuente INEGI 2021.

Año	Población hab	Superficie ha	Densidad de población hab/ha
2010	809,232	24,034.26	33.67
2020	925,762	27,348.03	33.85

Las zonas más centrales de la ciudad son la que tienen una mayor cobertura de vialidades, equipamiento, infraestructura y servicios, lo que las haría más susceptibles a albergar una mayor densidad. Además, hay zonas importantes que proveen de empleo, como en los complejos industriales al norte o equipamientos importantes al sur (p.ej., la Unidad Deportiva), en donde, dada la escasez en la mezcla de usos de suelo con habitacionales, su densidad no se ha visto incrementada. Por otro lado, la zona surponiente de la ciudad se encuentra actualmente en expansión y, sin embargo, mantiene patrones de baja densidad. Otras zonas consolidadas que se mantienen con baja densidad son los corredores urbanos, tales como Av. Universidad, Tecnológico, Antonio Ortiz Mena, de las Industrias, Vialidad Ch-P, Las Américas, 20 de Noviembre, entre otras. En cuanto a la consolidación urbana, se aprecian zonas que pudieran aumentar su densidad poblacional a partir de la disposición del equipamiento con el que cuentan. Tal es el caso de zonas al sur y suroriente de la ciudad, en donde la baja densidad y el equipamiento con baja cobertura no permite consolidarlas, especialmente las que se encuentran más cercanas a la estructura primaria de conectividad urbana, como Ranchería Juárez y Granjas de Cerro Grande. Es importante considerar que las urbanizaciones existentes que se encuentran dispersas de la zona urbanizada principal generan vacíos interurbanos que impactan en la densidad poblacional del centro de población en su conjunto.

La vivienda Económica, Popular y Tradicional conforman el segmento denominado Vivienda de Interés Social y supone políticas públicas específicas en beneficio de las personas con menores ingresos. Bajo esta categorización de precios, el financiamiento se da a través de cuatro modalidades: Viviendas nuevas, viviendas usadas, mejoramientos de vivienda y otros programas.

Con excepción de las viviendas Residencial y Residencial Plus, la vivienda Económica es la que ha recibido la menor cantidad de créditos en el acumulado de las modalidades, con tan solo el 15.26% del total. En conjunto, la vivienda de Interés Social representó el 51.96% de todos los financiamientos y, se reporta también un 26.24% de financiamiento como No Disponible, lo cual dificulta la consistencia del análisis. Los créditos para mejoramiento de vivienda representaron el 40.89% del total, mientras que los destinados a vivienda nueva solamente el 32.05% y la usada el 24.06%. El comportamiento más bajo de todas las modalidades fue para la de Otros Programas con solo el 2.99%.

En cuanto al Inventario Nacional de Vivienda, proporciona información estadística sobre el total de viviendas y la condición del entorno para los crecimientos urbanos y rurales.

El objetivo de INEGI en utilizar las AGEB urbanas, es poder agrupar en un área geográfica, un conjunto de manzanas perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno y cuyo uso de suelo es principalmente habitacional, industrial, de servicios, comercial, entre otros.

En cuanto a la **AGEB urbana** (Área Geo Estadística Básica Urbana) que le corresponde el predio es: **0801900013060**. Esta AGEB, está delimitada por las siguientes vialidades:

Calle Francisco Villa (vialidad con jerarquía primaria)

Calle República de Brasil (vialidad local)

Calle Juan Antonio Trasviña y Retes (vialidad con jerarquía secundaria)

Calle George Washington (secundaria)

Avenida de las Américas (primaria)

Calle Antonio Facundo Carbonel (primaria) y,

Calle República de Guatemala (local).

Ver Figura 57.



Figura 57 – AGEB urbana 0801900016239. Fuente INEGI.

Esta AGEB abarca 38 manzanas y cuenta con 973 viviendas en total, de las cuales solo 901 se encuentran habitadas. En cuanto a la manzana donde se ubica el predio, según datos del INEGI, cuenta con un total de 35 viviendas habitadas.

Ver siguiente Figura:



Figura 58 – Total de viviendas en la AGEB 0801900013060. Fuente INEGI.

En cuanto al total poblacional en la AGEB es de 2355 personas. Esta población, se clasifica de la siguiente forma:

- Población masculina - 1066 personas
 - Población femenina - 1289 personas
 - Población de 0-14 años - 215 personas
 - Población de 15-29 años - 453 personas
 - Población de 30-59 años - 899 personas
 - Población de 60 años y más - 768 personas
 - Población con discapacidad -71 personas
- Ver siguientes Figuras:

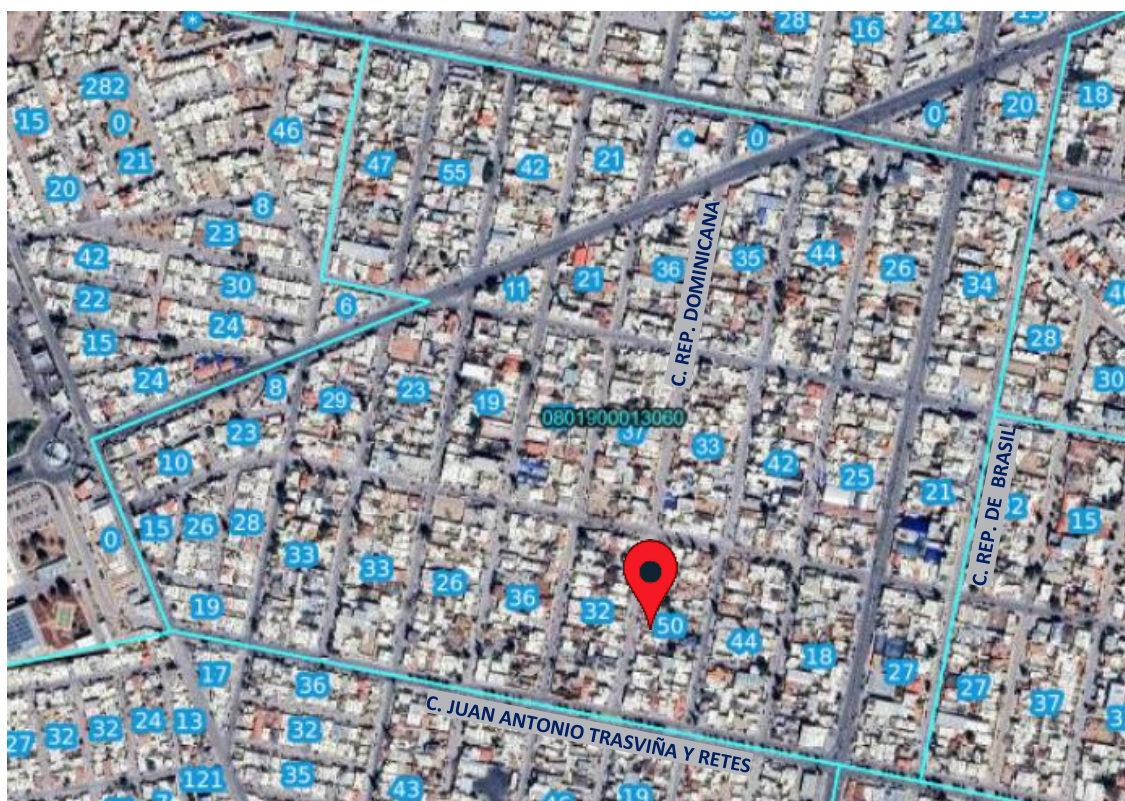


Figura 59 – Total de población masculina en la AGEB 0801900013060. Fuente INEGI.

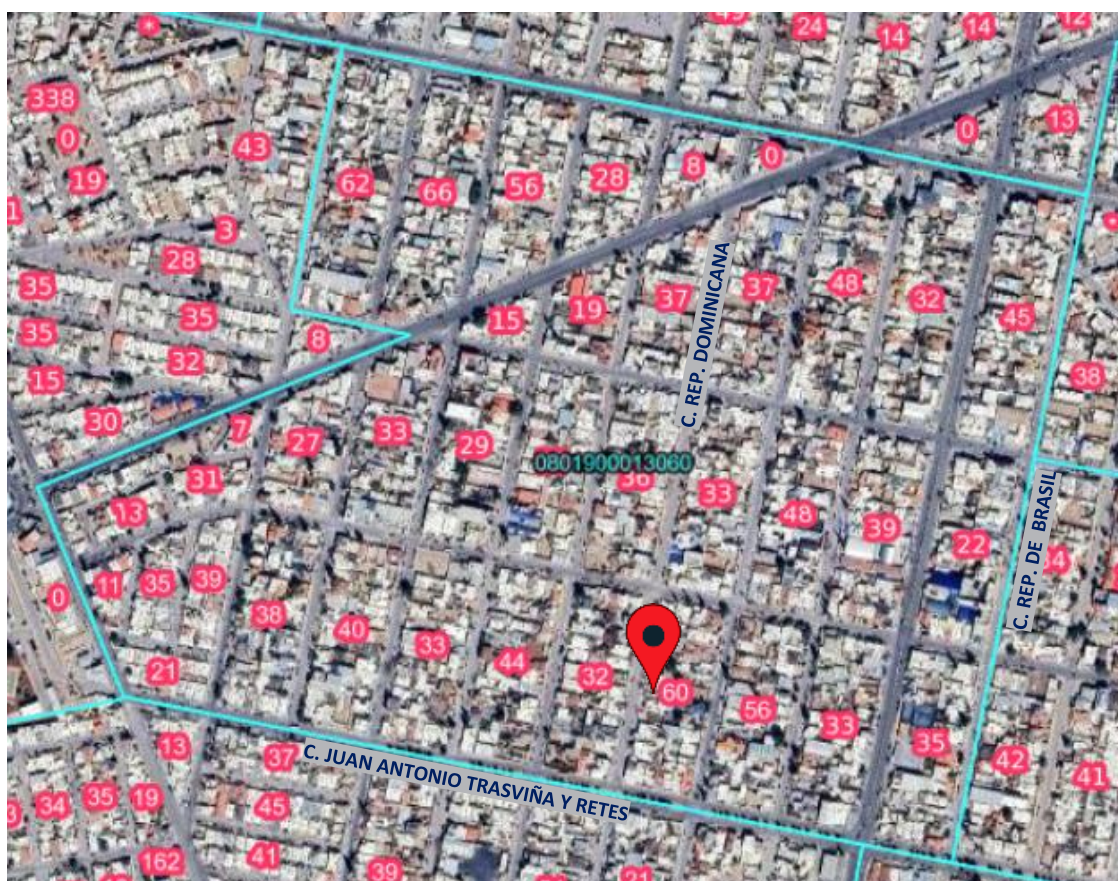


Figura 60 – Total de población femenina en la AGEB 0801900013060. Fuente INEGI.

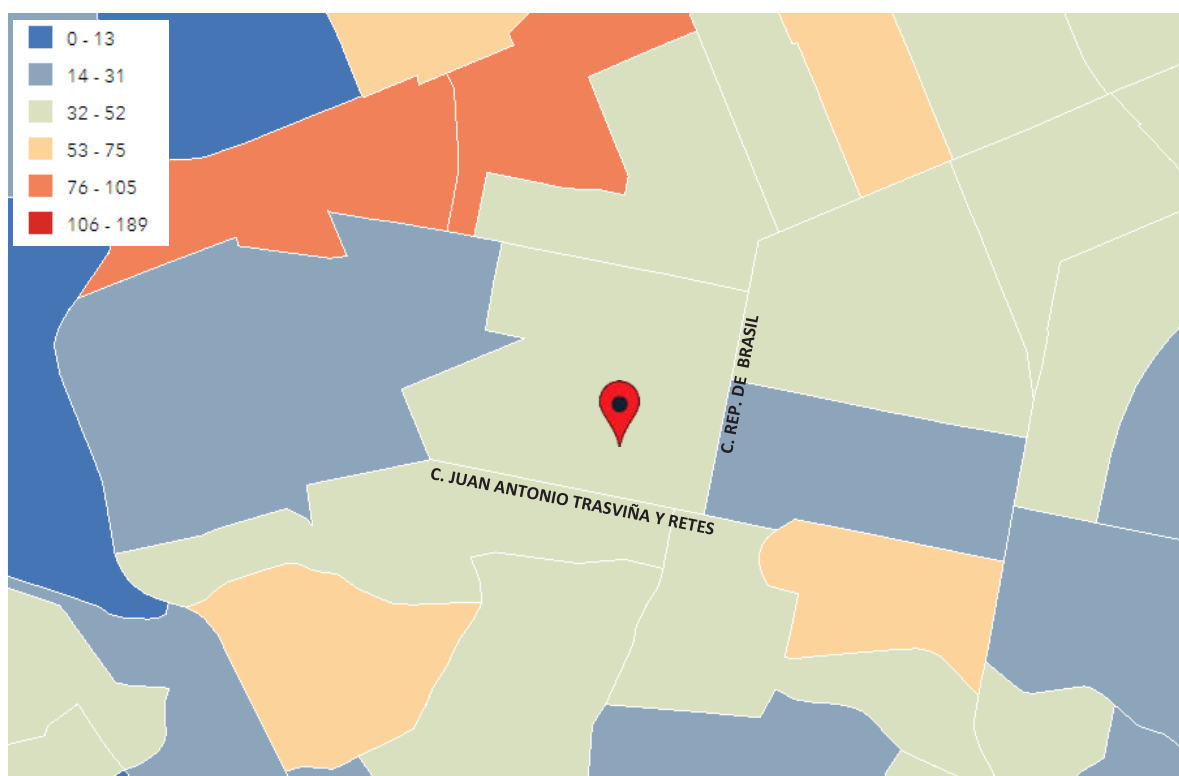


Figura 61 – Densidad de población en la AGEB (2020). Fuente SIGMUN-INEGI.



Figura 62 – Densidad de población por manzana (2020), indicando población/hectárea. Fuente SIGMUN - INEGI.

En el área de estudio, la tipología de vivienda es de media a residencial y se cuenta con un porcentaje muy bajo de viviendas en abandono o deshabitadas.

Las viviendas existentes, en general, se encuentran en buenas condiciones, en su mayoría también están equipadas y todas cuentan con la infraestructura necesaria: electricidad, alumbrado público, agua potable, drenaje sanitario y pavimento.

A continuación, se muestran fotografías de la tipología de vivienda existente en el área de estudio:

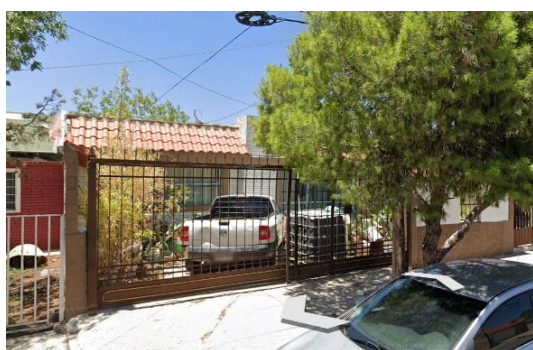


Figura 63 – Tipología de Vivienda en área de estudio. Fuente: Propia.

Así mismo, de acuerdo a datos emitidos por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) esta zona está en el Perímetro de Contención Urbana (PCU) **U1**; un PCU es una herramienta del Gobierno Federal para orientar los subsidios a la vivienda mejor ubicadas, es decir próxima al empleo y los servicios urbanos en las ciudades del país.

Esta ubicación (PCU tipo **U1**), contiene las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar las ciudades. Información contenida en el Censo Económico 2014 y en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2016, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), así como con la información aportada por el Consejo Nacional de Población (CONAPO).

Ver siguiente Figura.

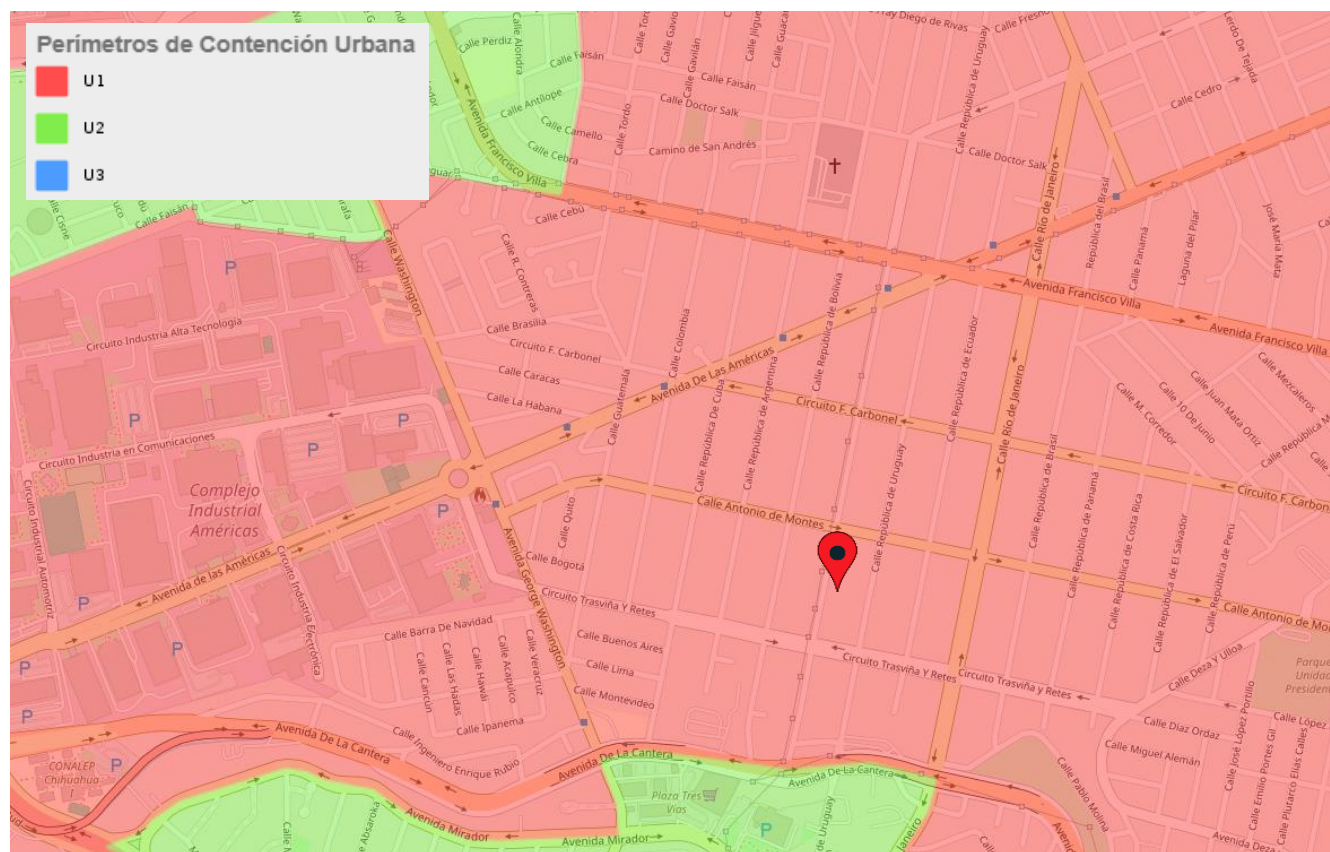


Figura 64 – Predio en perímetro de contención urbana (U1). Fuente: CONAVI.

Comercio y servicios

Como se mencionó con anterioridad, el predio en estudio tiene un uso **Habitacional H25** (13-25 viv/ha), establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040. Sin embargo, se requiere un cambio de uso de suelo a “**Comercio y Servicios en General (CMR)**”, ya que se pretende darle uso como Oficinas. Por tal motivo, se promueve el presente cambio de uso de suelo.

En cuanto a las DENUE que se encuentran dentro de la AGEB, según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, se ubican las siguientes actividades:

- ✓ Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.
- ✓ Construcción
- ✓ Industrias Manufactureras
- ✓ Comercio al por mayor y por menor
- ✓ Información en medios masivos
- ✓ Servicios Financieros
- ✓ Servicios Profesionales
- ✓ Servicios de Apoyo y Negocios
- ✓ Servicios Educativos
- ✓ Servicios de Salud
- ✓ Transportes, Correos y Almacenamiento
- ✓ Actividades Legislativas
- ✓ Servicios de Esparcimiento
- ✓ Servicios de Alojamiento Temporal
- ✓ Otros servicios, excepto Actividades Gubernamentales

En la zona, según el PDU 2040 Séptima Actualización y el INEGI, los usos Mixtos, Industriales, Equipamiento General, Comerciales y de Servicios, se presentan en negocios de diversos giros y tamaños, en las colonias Panamericana y Fidel Vázquez (AGEB y Área de Estudio). Ver Figura 65.



Figura 65 – Actividad económica en la AGEB donde se ubica el predio y zonas aledañas. Fuente: INEGI.

Como se demostró anteriormente, existen varios giros en los predios, algunos de ellos están de acuerdo a lo que indica el PDU 2040 y otros aún se encuentran con usos de suelo que no han sido regularizados.

A continuación, se mostrarán algunas fotografías de los usos de suelo, los cuales **no se encuentran de acuerdo al PDU 2040**:

Calle República de Brasil:



Figura 66 – CECYTECH y Oficinas. Fuente: Propia.



Figura 67 – Bodega y Escuela de Idiomas. Fuente: Propia.



Figura 68 – Consultorio de Fisioterapia (Izquierda) y Salón de Belleza y Oficinas (Derecha). Fuente: Propia.

Calle República de Ecuador:



Figura 69 – Bodega con Oficina y Colegio Panamericana. Fuente: Propia.

Calle República de Uruguay:



Figura 70 – Colegio Blingüe "Mundo de Galileo" y Oficinas "Moper." Fuente: Propia.



Figura 71 – Predio con uso para Resguardo de Vehículos. Fuente: Propia.

Calle República Dominicana:



Figura 72 – Oficinas e Instituto "Freinet". Fuente: Propia.

Calle República de Bolivia:



Figura 73 – Servicio Mecánico y Oficinas. Fuente: Propia.



Figura 74 – CecyTech. Fuente: Propia.

Calle República de Argentina:



Figura 75 – Cristales y Espejos (Izquierda), Estacionamiento (En medio) y Laboratorio (Derecha). Fuente: Propia.

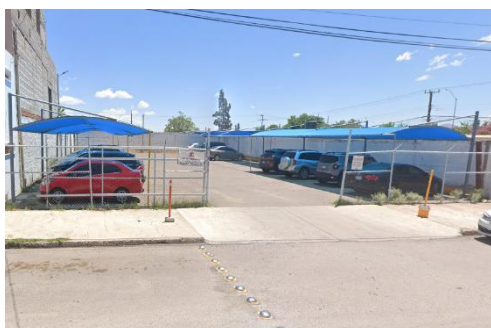


Figura 76 – Estacionamiento y Clínica "Panamericana." Fuente: Propia.

Calle República de Cuba:



Figura 77 – Oficinas (Izquierda), Bodega (En medio) y Oficina (Derecha). Fuente: Propia.



Figura 78 – Oficina y Centro de Salud y Bienestar. Fuente: Propia.

Calle República de Colombia:

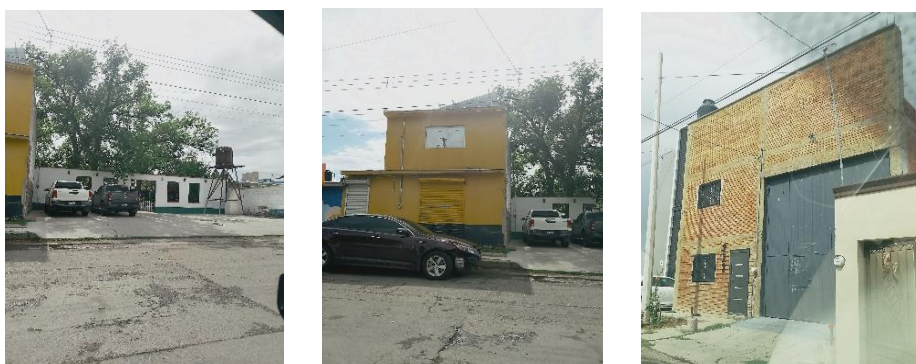


Figura 79 – De Izquierda a Der: Restaurante Italiano, Bodega con Oficinas y Bodega. Fuente: Propia.



Figura 80 – De Izquierda a Derecha: Hidro Gel "Festa", Escuela de Yoga, Servicio Automotriz y Venta de Boilers Solares. Fuente: Propia.

Calle República de Guatemala:

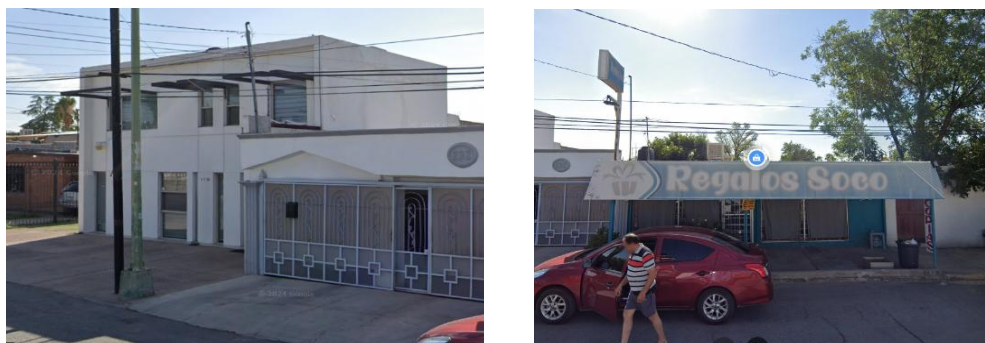


Figura 81 – Escuela de Inglés y Oficinas (Izquierda) y Tienda de Regalos (Derecha). Fuente: Propia.

Como se pudo apreciar en las Figuras anteriores, también existen usos de suelo que no están de acuerdo a lo que indica el PDU 2040, predominando: Bodegas, Talleres, Oficinas, así como también Clínicas y Escuelas.

Equipamiento Urbano

El Equipamiento Urbano es un mecanismo transversal para que la ciudad promueva la equidad e inclusión entre todos sus habitantes ya que son espacios y edificios de uso público que satisfacen las necesidades de la población complementando a la vivienda y el trabajo y su adecuada dotación define la calidad de vida de sus habitantes. Desde su perspectiva metropolitana, se considera que Chihuahua contribuye a satisfacer las necesidades de la población a esta escala, al ser el principal Centro de Población de la Zona Metropolitana y contar con equipamiento regional (principalmente de salud, educación, recreación, comunicación y transporte), en comparación con los municipios de Aldama y Aquiles Serdán.

Educación. - El sistema de educación Chihuahua cuenta con un total de 1,134 escuelas tanto públicas y privadas, que van desde la educación básica, educación media superior y superior.

Cultura. - En Chihuahua se cuenta con 133 equipamientos destinados a este uso, entre los que destacan: teatros, museos, bibliotecas universitarias, municipales y pública central, auditorios, y librerías, la mayoría del equipamiento de cultura se caracteriza por ubicarse en el centro urbano de la ciudad, como los museos. Los equipamientos culturales restantes se encuentran en la zona central de la mancha urbana.

Salud. - El municipio cuenta con 27 hospitales, 24 clínicas, 15 centros médicos familiares, 6 unidades médicas familiares y 4 cruz roja, según datos del sistema de salud del PDU 2040 (IMPLAN 2018).

Asistencia Social. - Dentro las edificaciones pertenecientes a este subsistema se encuentran asilos, atención a enfermedades, casa hogar ancianos, casa hogar para menores, centro de rehabilitación, centros para grupos vulnerables, estancias infantiles y guarderías. Se encuentran un total 878 equipamientos destinados a la asistencia social. Es necesario considerar que las casas de cuidado diario se han visto reducidas desde la última actualización del inventario de equipamiento en el 2018, dadas las disposiciones del gobierno Federal en 2019, al retirar el subsidio directo con el que este equipamiento contaba, y actualmente se otorga directamente a madre, padre o tutor legal.

Abasto y comercio. - En Chihuahua se cuenta con 3 mercados populares, Mercado Popular Chihuahua, Mercado del Sol y Mercado Antonio Aguirre, además de las instalaciones de las Centrales de Abasto de Chihuahua y de Abastos de la Sección 42 al servicio del Sindicato Nacional Trabajadores de la Educación (SNTE).

Sistema de Comunicaciones y Transportes. - La ciudad se caracteriza por contar con central de autobuses, aeropuerto y estaciones de ferrocarril, estos elementos son públicos y también se cuenta con una aeropista privada. Se cuenta con 6 Helipuertos, 5 Oficinas de correos y telégrafos, 3 de autobuses, 2 de ferrocarril, 1 Aeropuerto, 1 Aeropista y 1 Oficina Comercial de Telmex.

Recreación y Deporte. - Actualmente los espacios de recreación son 13 unidades recreativas, mientras que los espacios de deporte son 31 centros deportivos, 10 canchas y 3 unidades deportivas, destacando por su gran afluencia la Deportiva Sur hacia el suroriente, la Deportiva Pistolas Meneses y parque Fundadores hacia la zona norte, y Deportiva José Vasconcelos hacia la zona sur.

Administración Pública. - El municipio cuenta con 26 oficinas de gobierno estatal, 22 oficinas de gobierno municipal, 15 oficinas de Gobierno federal, 1 centro de readaptación social, 1 centro tutelar para menores infractores, 1 Palacio de Gobierno Estatal, 1 Palacio Legislativo Estatal, 1 de Administración Local de Recaudación Fiscal.

Servicios Urbanos. - En el caso de comandancias de Policía tienen un radio de servicio de 15 km, mientras que las estaciones de bomberos, de 30 km.

En cuanto a los panteones, Chihuahua cuenta con 10 Panteones, la mayoría situados hacia la zona sur, estos con capacidad aproximada de 125,268 UBS, las cuales son medidas por número de fosas. El panteón con mayor capacidad actual es Cementerio de Chihuahua S.A., seguido por Cementerio de Dolores, con capacidad para más de 20 mil cuerpos.

En cuanto a lugares para culto, se cuenta con 178 instalaciones, donde las predominantes son el Concilio Nacional para la Asamblea de Dios e Iglesias Católicas.

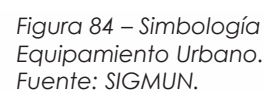
Espacio público. - En 2018, la conformación del espacio público en Chihuahua alcanzó una superficie de 1,422.77 ha correspondientes a 6,989 polígonos, por lo tanto, se cuenta aproximadamente con 15.37m² de espacio público por habitante; de estos 11.25 m² (73%) corresponden a los elementos del espacio público de función social y cultural, mismo que cuenta con 1,041.23 ha, mientras que los 4.12 m² (27%) restantes corresponden a los elementos de caminabilidad y conectividad, los cuales al 2018 cuentan con una superficie de 381.549 ha.

En cuanto al sitio del proyecto, el Equipamiento del área de estudio y en general, se encuentra en buenas condiciones generales. Se cuenta con servicios básicos, pues cuenta con las condiciones favorables para las actividades predominantes, como: Centro comercial "Soriana", Motel "Las Torres", Central de Abasto, Salones de Eventos, Gasolineras, Gasera, Venta de comida, entre otros. Por lo anterior, se puede definir que el área de estudio, tiene una buena cobertura de equipamiento, lo cual genera fuentes de empleo.

Según el PDU 2040 y SIGMUN, entre los Equipamientos de la zona de estudio se encuentran los de Abasto, Administración Pública, Educación, Hospedaje, Servicios Urbanos y Alimentación. Ver Figuras 82 a 84.



Figura 82 – Síntesis de Equipamiento Urbano. Fuente: PDU 2040.



A continuación, se presentan los Equipamientos más importantes y representativos que existen en el área de estudio, los cuales se ubican dentro de las colonias "Panamericana" y "Fidel Vázquez" y son: Asistencia Social, Cultura, Educativo, Alimentación, Salud y Servicios Urbanos.

- Educación:



Fig. 85 – Colegio Panamericana (Izquierda), ubicado en Privada de Uruguay y Centro de Estimulación (Derecha), en C. Antonio de Montes. Fuente: Propia.



Fig. 86 – Escuela Primaria Federal SARH, ubicada en Privada de Uruguay y Colegio Latinoamericano Bilingüe en Av. Rio de Janeiro (Derecha). Fuente: Propia.

- Servicios Urbanos:



Fig. 87 – Estación de Bomberos (Izq), en C. G. Washington y "Oxxo Gas" (Der) en Av. De las Américas. Fuente: Propia.



Fig. 88 – Gasolinera “Pemex”, ubicada en Av. Rio de Janeiro. Fuente: Propia.

■ Alimentación:



Figura 89 – “Tacos de Carne asada” (Izq) y Restaurante “Woko Loko” (Der), en Av. Rio de Janeiro. Fuente: Propia.



Figura 90 – Plaza con Restaurantes, ubicada en C. Francisco Villa. Fuente: Propia.

- Asistencia Social:



Figura 91 – Desarrollo Integral de las Américas A. C. ubicado en C. George Washington. Fuente: Propia.

- Salud:



Figura 92 – Clínica Panamericana, ubicada en C. Antonio de Montes. Fuente: Propia.

Estructura Vial

En México, 5 de las 10 ciudades más competitivas también tienen un buen índice de movilidad. Chihuahua ocupa el puesto 39 en competitividad y el 11 en movilidad. Según el IMCO, la movilidad determina la eficiencia de las actividades diarias y debe ser segura, de calidad, accesible, asequible, sustentable, innovadora, conveniente y suficiente. Las opciones de movilidad deben generar cercanía para todos, promover la accesibilidad y favorecer la relación entre las actividades urbanas. Es importante priorizar las calles completas y los distintos modos de transporte, mientras se fomenta la equidad, inclusión y diseño universal en el desarrollo urbano.

La ciudad utiliza una estructura vial jerarquizada que incluye Vialidades Regionales, Arteriales, Primarias y Secundarias. El objetivo principal de esta estructura es mejorar la conectividad tanto dentro como fuera de la ciudad.

Con la Séptima Actualización del PDU 2040, se llevaron a cabo 334 modificaciones, en el 2023, representando 3,618.49 ha. De ellas, destacan 221 cambios de uso de suelo representando 2,306.69 ha (63.75%), seguidas por 10 modificaciones a la estructura vial representando 650.85 ha (17.99%), así como, 30 fraccionamientos habitacionales ocupando 258.97 ha (7.16%).

El objetivo es Desarrollar una estructura vial que fomente la movilidad sostenible y el reparto modal a través de la utilización del transporte público, movilidad activa (no motorizada) y peatonal, priorizándolos sobre el uso de vehículos motorizados privados. Esta estructura, toma en cuenta la preservación ecológica, reconoce la función y la infraestructura existente y planificada, fortalece la

conectividad en centros, subcentros, Ciudad Cercana y las áreas de reserva cumpliendo con la normatividad vigente.

Tabla 3 - Comparación entre la estructura vial vigente y la propuesta. Fuente IMPLAN (2023).

VIGENTE		PROPUESTA	
JERARQUÍA VIAL	LONGITUD (KM)	JERARQUÍA VIAL	LONGITUD (KM)
Regional	93.128	Regional	80.864
Regional Propuesta	26.133	Regional Propuesta	26.133
De Primer Orden	133.072	Arterial	133.072
De Primer Orden Propuesta	68.911	Arterial Propuesta	68.996
Primaria	306.571	Primaria	316.30
Primaria Propuesta	199.931	Primaria Propuesta	226.70
Secundaria	170.799	Secundaria	182.32
Secundaria Propuesta	192.085	Secundaria Propuesta	226.90
Total, general	1,190.63	Total, general	1,261.285

En materia de la Densidad Vial Existente en la Ciudad de Chihuahua, se muestra la distribución espacial de las vialidades existentes, donde las mayores densidades de kilómetros de vialidad por kilómetro cuadrado se encuentran en el centro de la ciudad y en algunas zonas del norte y oriente, con un rango de 21 a 27 km/km2. Estas áreas con mayor densidad vial sugieren una mayor concentración de edificaciones a lo largo de estas vialidades. Sin embargo, el análisis de la densidad de población revela que esta distribución no es uniforme.

Tabla 4 - Densidad de vialidad existente en Chihuahua, a partir del PDU2040 de 2016, actualizado a 2019. Fuente: Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua 2024-2027.

Densidad de vialidad existente en Chihuahua, a partir del PDU2040 de 2016, actualizado a 2019		
Jerrarquía vial	Longitud vial (km)	Porcentaje
Regional	62.60	9.68%
De Primer Orden	132.47	20.49%
Primaria	289.86	44.83%
Secundaria	161.62	25.00%
Total	646.54	100%

La Estrategia de la Estructura Vial, la jerarquía y sus secciones viales es dar cumplimiento de las normativas vigentes, revisando y actualizando la malla y secciones que no cumplen con distancias y anchos mínimos, modificando aquellas vías que por situación de hecho cambiaron su trazo; anexar ejes viales prioritarios en el área consolidada; considerar cambios mayores autorizados a la estructura urbana y su zonificación; y ampliar la planeación vial al área programada.

En cuanto a la Estructura Vial del predio, tiene la ventaja de encontrarse en una zona urbana y a corta distancia de vialidades importantes.

A continuación, se presentan las distancias que existen del predio hacia las vialidades con jerarquía primaria de la zona según el PDU 2040:

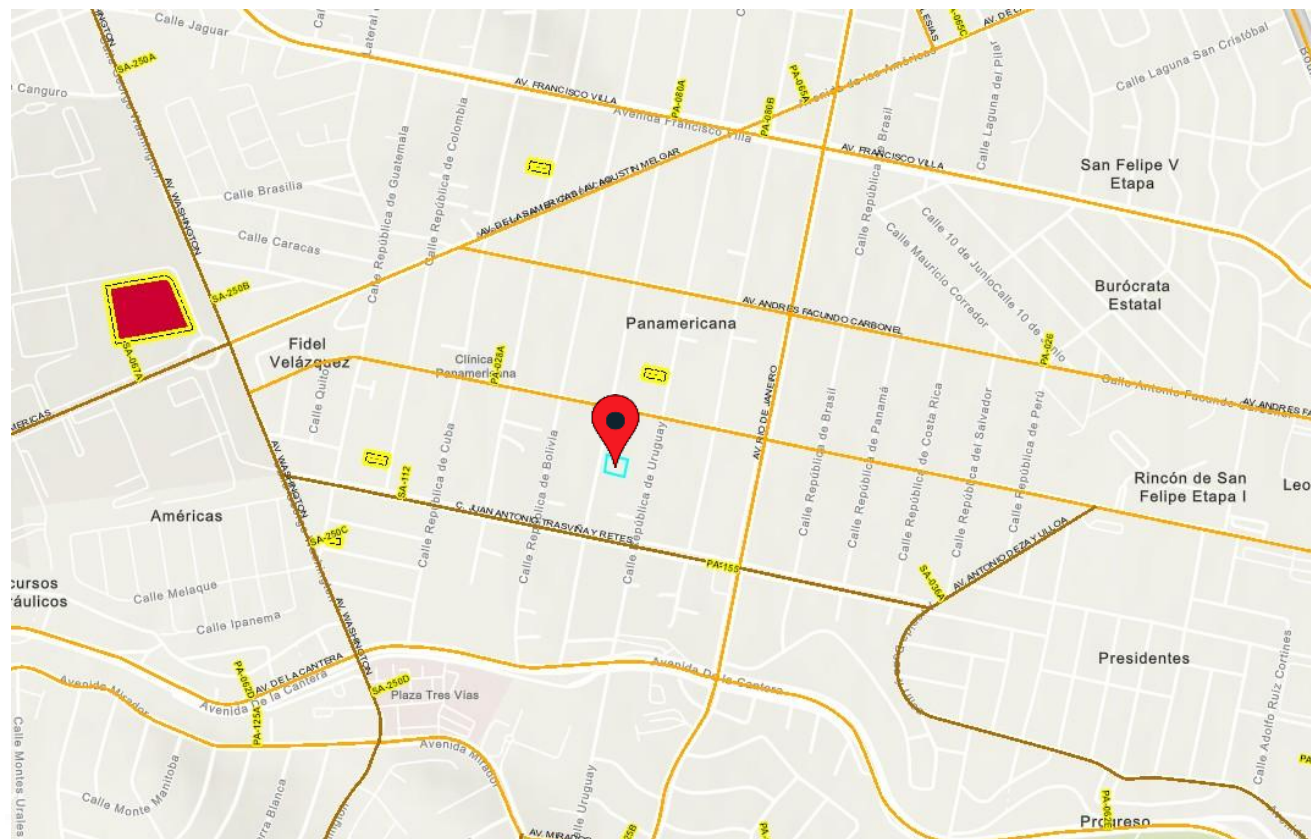
574 metros de distancia hacia el norte de la **calle Francisco Villa**

492 metros hacia el norte de **Avenida de las Américas**

332 metros hacia el sur de **Avenida De la Cantera**

248 metros hacia el este de la **Avenida Rio de Janeiro**

Por lo tanto, el predio tiene una gran ventaja de movilidad, ya que cuenta con vialidades importantes que permiten la circulación vehicular de forma fluida y cumplen con una función integral para la zona. Ver Figuras 93 y 94.



En cuanto a la Infraestructura de Pavimentación, el 95% de las calles del área de estudio son de asfalto. Las que cuentan con concreto hidráulico son: un tramo de la calle República de Guatemala, Avenida De La Cantera y algunas vialidades locales también cuentan con tramos de concreto hidráulico. Las calles del área de estudio, tienen una forma de reticular.

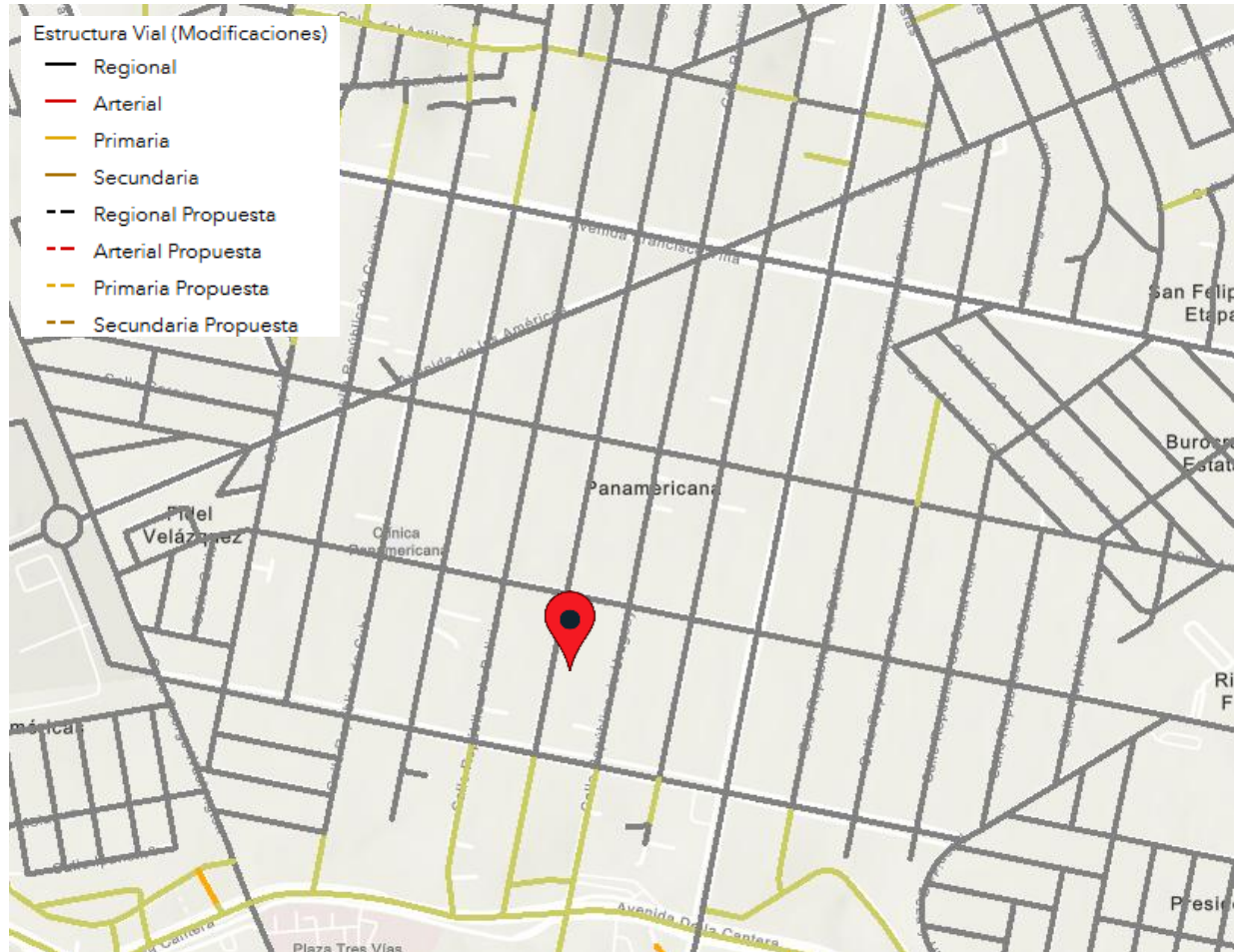


Figura 94– Infraestructura de Pavimentación en zona donde se ubica predio. Fuente: SIGMUN.

En el siguiente apartado se describirán las secciones de las vialidades principales que se encuentran en la zona, así como las propuestas de ampliación y/o modificación de ciertas vialidades que se consideran importantes a futuro para realizar modificaciones que ayuden con el flujo vehicular.

(1) Calle Antonio de Montes:

Es una vialidad con jerarquía "Primaria," el tramo de las vialidades A y B, abarca desde la calle George Washington a la Av. División del Norte, cuenta con un solo sentido.

El tramo de la sección vial (PA-028A), consta de cuatro carriles de 3.00 metros cada uno, en un solo sentido y banquetas hacia ambos lados de 2.50 y 3.00 metros cada una. El ancho total de la sección actual es de 17.5 metros.

Ver siguiente Figura:

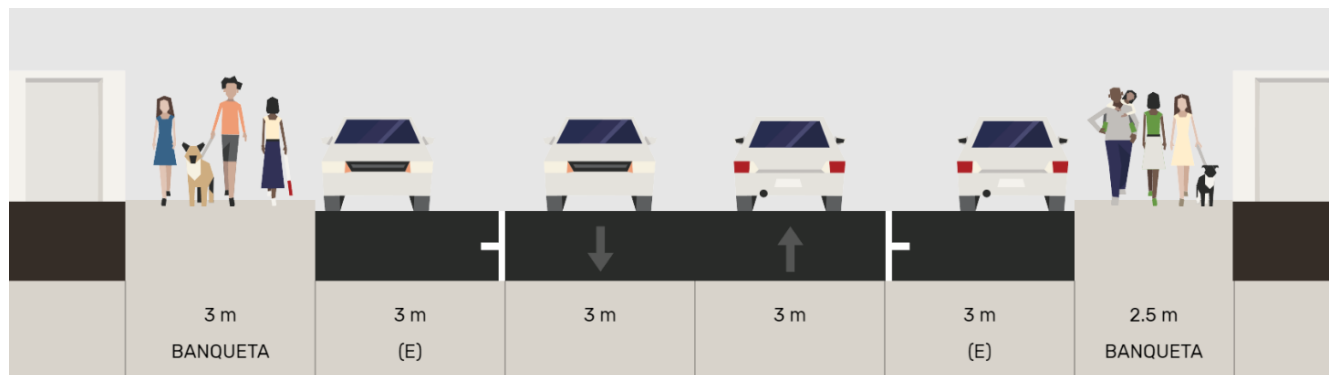


Figura 95 – Sección vial **PA-028A** de calle Antonio de Montes. Fuente PDU 2040 Séptima Actualización.



Figura 96 – Sección vial de calle Antonio de Montes con vista hacia calle República de Argentina. Fuente: Propia.

(2) Calle Antonio Facundo Carbonel:

Es una vialidad con jerarquía "Primaria," el tramo de las vialidades A y B, abarca desde la Avenida de las Américas (Av. Agustín Melgar) a la calle Rincón del Parque y cuenta con un solo sentido.

El tramo de la sección vial (PA-026), consta de cuatro carriles vehiculares desde 2.50 metros a 3.50 metros de ancho cada uno, en un solo sentido y banquetas hacia ambos lados de 2.00 metros cada una. El ancho total de la sección actual es de 16.00 metros.

Ver siguiente Figura:

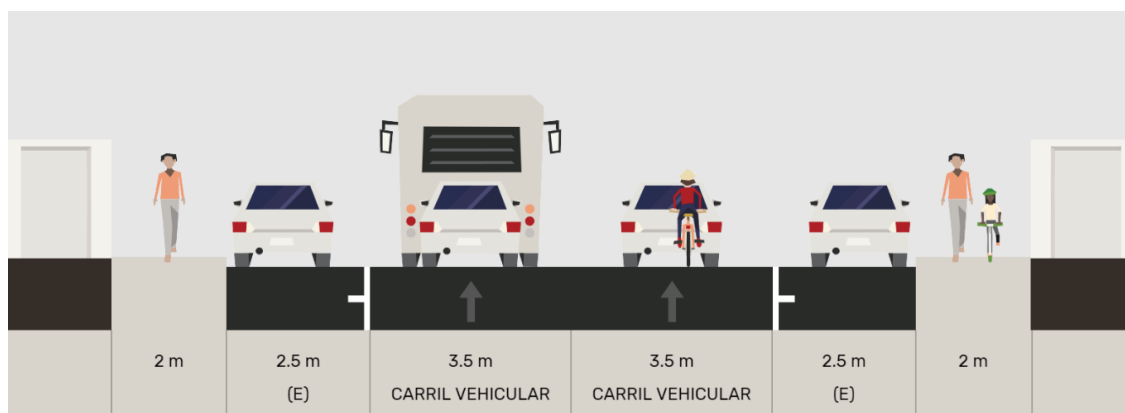


Figura 97 – Sección vial **PA-026** de calle Antonio Facundo Carbonel. Fuente PDU 2040 Séptima Actualización.



Figura 98 – Sección vial de calle Antonio Facundo Carbonel con vista hacia Avenida de las Américas. Fuente: Propia.

(3) Avenida Rio de Janeiro:

Es una vialidad con jerarquía "Primaria," el tramo de las vialidades A y B, abarca desde la Avenida José María Iglesias a la Avenida Mirador.

El tramo de la sección vial (PA-155), consta de seis carriles vehiculares desde 3.00 metros cada uno en ambos sentidos y banquetas hacia ambos lados de 2.00 metros cada una, así como un camellón central de 2.00 metros. El ancho total de la sección actual es de 25.00 metros.

Ver siguiente Figura:

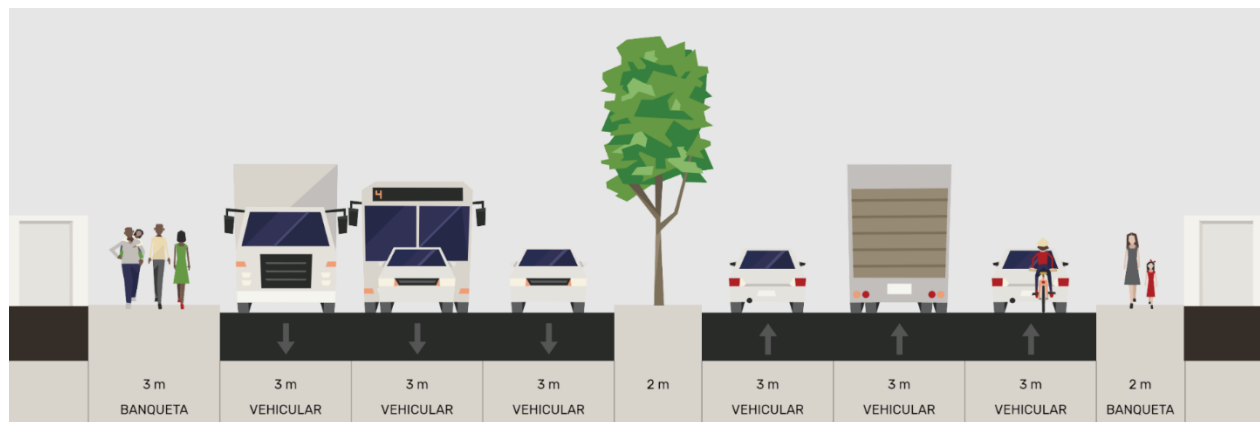


Figura 99 – Sección vial **PA-155** de Avenida Rio de Janeiro. Fuente PDU 2040 Séptima Actualización



Figura 100 – Sección vial de Avenida Rio de Janeiro con vista hacia Avenida Francisco Villa. Fuente: Propia.

(4) Avenida de las Américas:

Es una vialidad con jerarquía "Primaria," el tramo de las vialidades A y B, abarca desde calle Washington a la Avenida José María Iglesias.

El tramo de la sección vial (PA-065A), consta de seis carriles vehiculares (cuatro de ellos de 3.50 metros y dos de 2.75 metros de ancho), en ambos sentidos y banquetas hacia ambos lados de 2.50 metros cada una. El ancho total de la sección actual es de 25.00 metros.

Ver siguiente Figura:

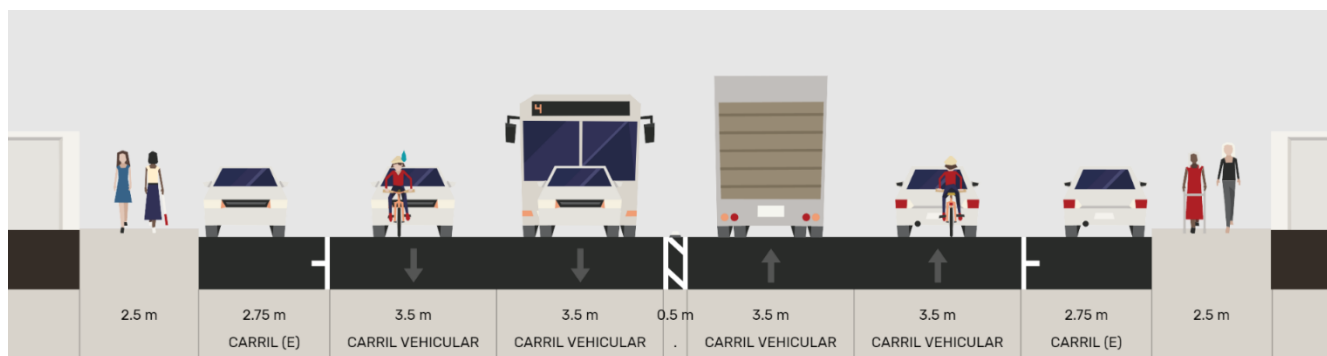


Figura 101 – Sección vial **PA-065A** de Avenida de las Américas. Fuente PDU 2040 Séptima Actualización



Figura 102 – Sección vial de Avenida de las Américas con vista hacia Calle República de Bolivia.
Fuente: Propia.

(5) Avenida Francisco Villa:

Es una vialidad con jerarquía "Primaria," el tramo de las vialidades A y B, abarca desde calle Avenida de las Águilas a la Avenida de las Américas (Av. Agustín Melgar).

El tramo de la sección vial (PA-080A), consta de seis carriles vehiculares de un ancho promedio de 3.00 metros, en ambos sentidos y banquetas hacia ambos lados de 4.50 metros cada una. El ancho total de la sección actual es de 28.00 a 30.00 metros.

Ver siguiente Figura:

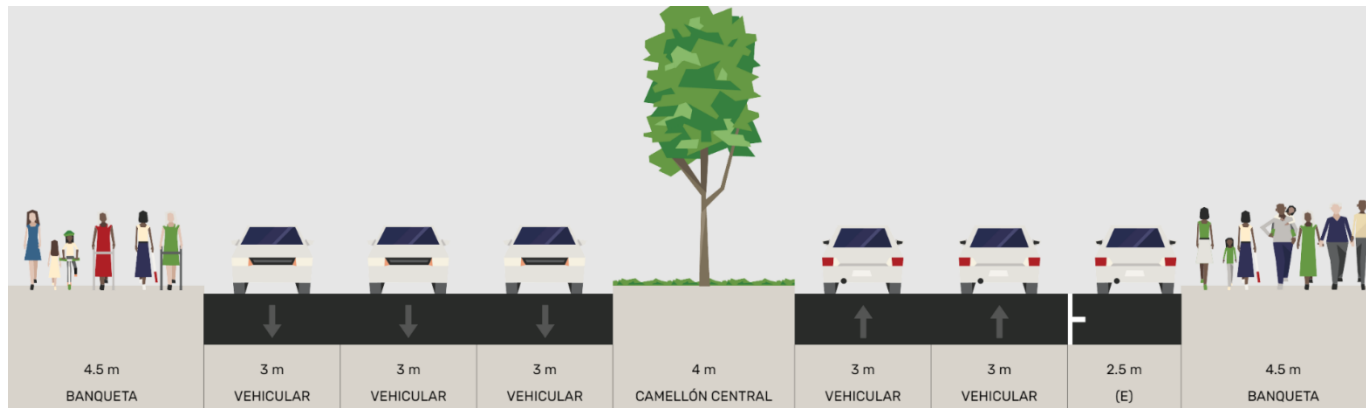


Figura 103 – Sección vial **PA-080A** de Avenida Francisco Villa. Fuente PDU 2040 Séptima Actualización.



Figura 104 – Sección vial de Avenida Francisco Villa con vista hacia Avenida Río de Janeiro. Fuente: Propia.

(6) Calle Juan Antonio Trasviña y Retes:

Es una vialidad con jerarquía "Secundaria," el tramo de las vialidades A y B, abarca Avenida Antonio Deza y Ulloa.

El tramo de la sección vial (SA-112), consta de seis carriles vehiculares de un ancho de 3.00 a 3.50 metros, en ambos sentidos y banquetas hacia ambos lados de 3.25 metros cada una, así como un camellón central de 3.50 metros. El ancho total de la sección actual es de 30.00 metros, Ver siguiente Figura:

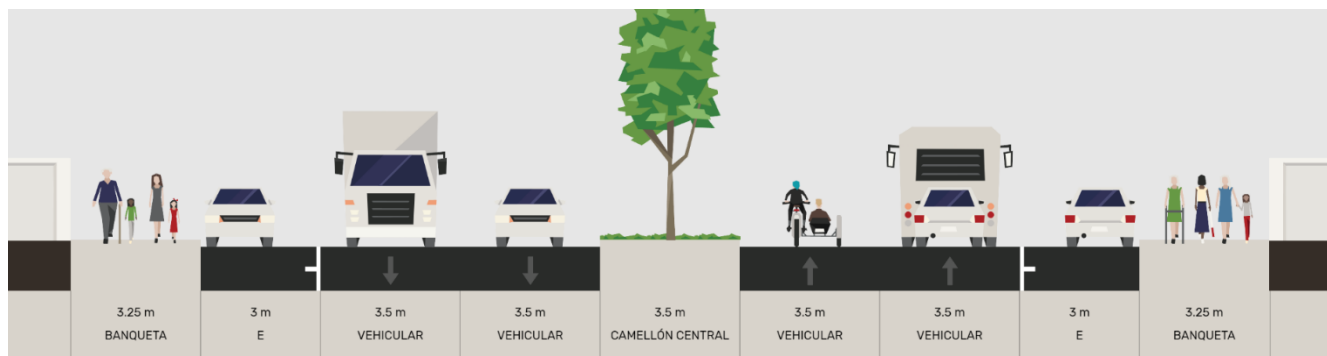


Figura 105 – Sección vial **SA-112** de calle Juan Antonio Trasviña y Retes. Fuente PDU 2040 Séptima Actualización.



Figura 106 – Sección vial de calle Juan Antonio Trasviña y Retes con vista hacia Avenida Rio de Janeiro.
Fuente: Propia.

(7) Calle George Washington:

Es una vialidad con jerarquía “Secundaria,” el tramo de las vialidades A y B, abarca de la Avenida de las Américas a la calle Melaque.

El tramo de la sección vial (SA-250C), consta de cuatro carriles vehiculares de un ancho de 2.50 a 3.25 metros, en ambos sentidos y banquetas hacia ambos lados de 2.00 y 3.00 metros cada una. El ancho total de la sección actual es de 18.00 metros,

Ver siguiente Figura:

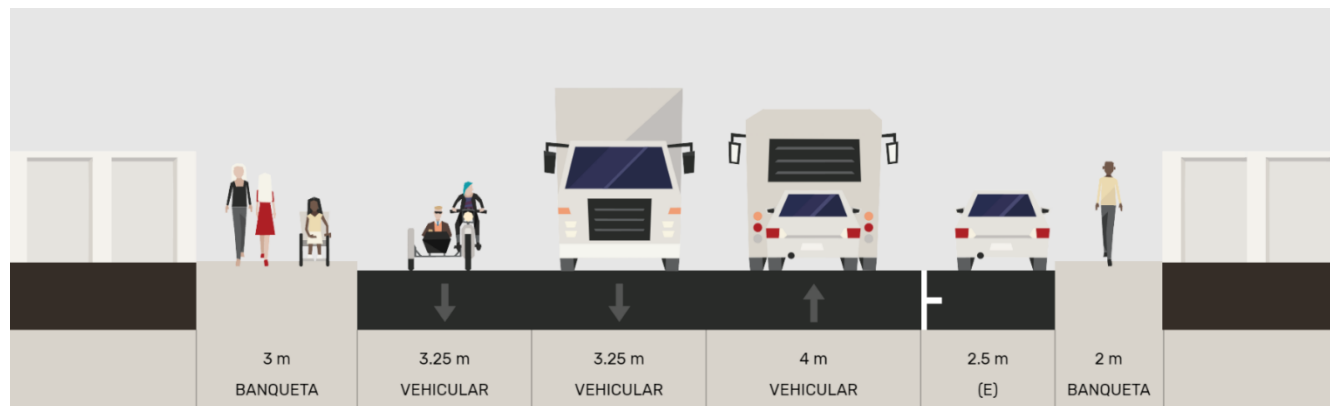


Figura 107 – Sección vial **SA-250C** de calle George Washington. Fuente PDU 2040 Séptima Actualización.



Figura 108 – Calle Washington vista desde intersección con calle Trasviña y Retes. Fuente: Propia.

(8) Calle República Dominicana:

Es una vialidad local, el tramo de la misma abarca de norte a sur, desde calle Dr. Salk, hasta Avenida de la Cantero. Tiene un ancho de 12.00 metros y banquetas de 3.00 metros hacia ambos lados, sumando así 18.00 metros en total.

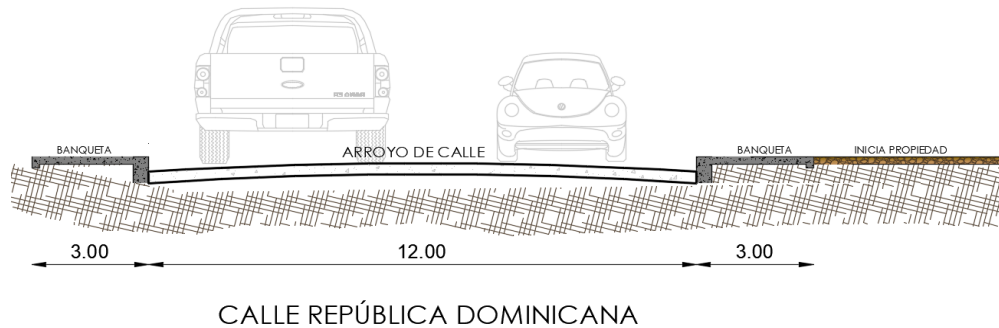


Figura 109 – Sección vial de calle República Dominicana. Fuente: Elaboración Propia.



Figura 110 – Vista de calle República Dominicana. Fuente: Propia.

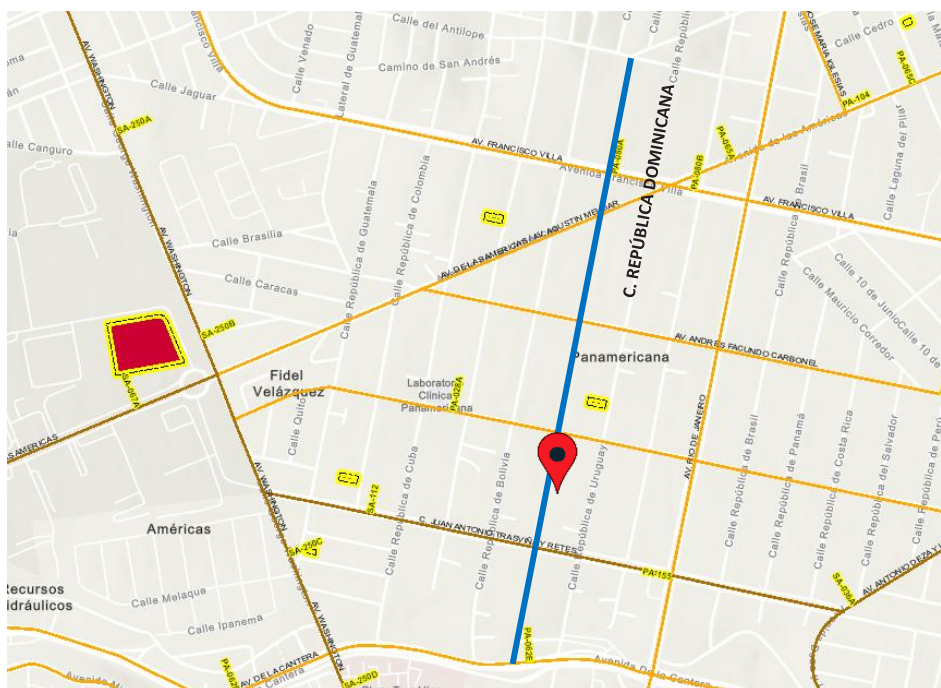


Figura 111 –
Estructura Vial y
ubicación del predio
en calle República
Dominicana (color
azul).
Fuente: SIGMUN.

Transporte público

El Transporte Público en Chihuahua enfrenta diversos desafíos. En 2020, la flota de autobuses de transporte público contaba en promedio con 436 unidades, de las cuales 50 correspondían a las rutas troncales diarias programadas. Las unidades convencionales tienen capacidad para 40 pasajeros en asientos y 32 en la ruta troncal, más el conductor. Sin embargo, durante las horas pico se pueden encontrar unidades con hasta 90 pasajeros en las rutas convencionales y hasta 70 en la ruta troncal, lo cual genera problemas graves de seguridad vial para los pasajeros que viajan de pie. En cuanto a la edad de las unidades convencionales, varía ampliamente, ya que se pueden encontrar modelos desde 2001 hasta 2020. Sin embargo, se puede afirmar que el 50.7% de las unidades está fuera de cumplimiento con la Ley de Transporte.

En cuanto al equipamiento del sistema de Transporte Público, se registran 322 paraderos formales y 1,767 paraderos naturales o informales, es decir, que no cuentan con señalización oficial. Estos últimos suelen responder más a las necesidades de los usuarios. La cobertura del servicio de transporte público en el área urbana alcanza los 1,950.13 km. Las condiciones de los autobuses en el sistema de transporte público varían. En general, con excepción de la ruta troncal del BRT (Bus Rapid Transit) y las rutas convencionales más rentables, la mayoría de los autobuses se encuentran en mal estado debido a la falta de renovación de las unidades en los últimos 20 años. La falta de mecanismos efectivos de control e inspección en cuanto a las condiciones del servicio y la seguridad propicia que muchos de los autobuses sean vandalizados e incluso apedreados durante los trayectos en zonas remotas en horarios nocturnos, ocasionando muchas veces lesiones a los pasajeros.

En cuanto al servicio de Transporte Público urbano del área de estudio, se cuenta con cuatro Rutas Urbanas, además de contar con el servicio de Uber y Taxi. A continuación, se describe el recorrido de las rutas de Transporte Público urbano en el área de estudio:

- Calle Trasviña y Retes
Rutas: Panamericana Mirador, Circunvalación 1 y San Felipe
- Calle Antonio de Montes
Ruta: Panamericana San Felipe
- Calle Antonio F. Carbonel
Ruta: Circunvalación 1
- Avenida de las Américas
Rutas: Ruta 3 y Circunvalación 1
- Calle George Washington
Rutas: Panamericana San Felipe, Panamericana Mirador y Circunvalación 1

Ver Figuras 112 a la 117 y Tabla 5.

Figura 112–
Transporte Público
Urbano en C.
Antonio de Montes.
Fuente: Propia.



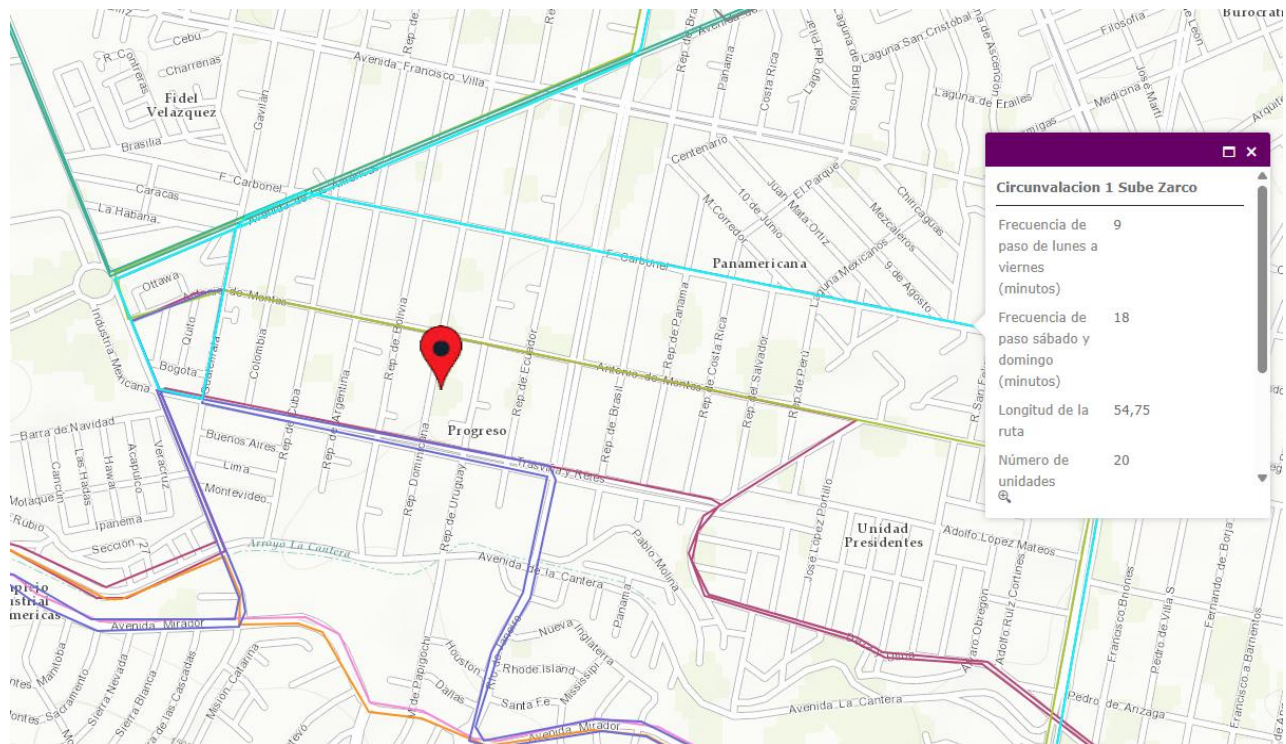


Figura 113 – Recorrido ruta urbana "Circunvalación 1 Sube Zarco." Fuente: Rutas camiones Chihuahua capital.

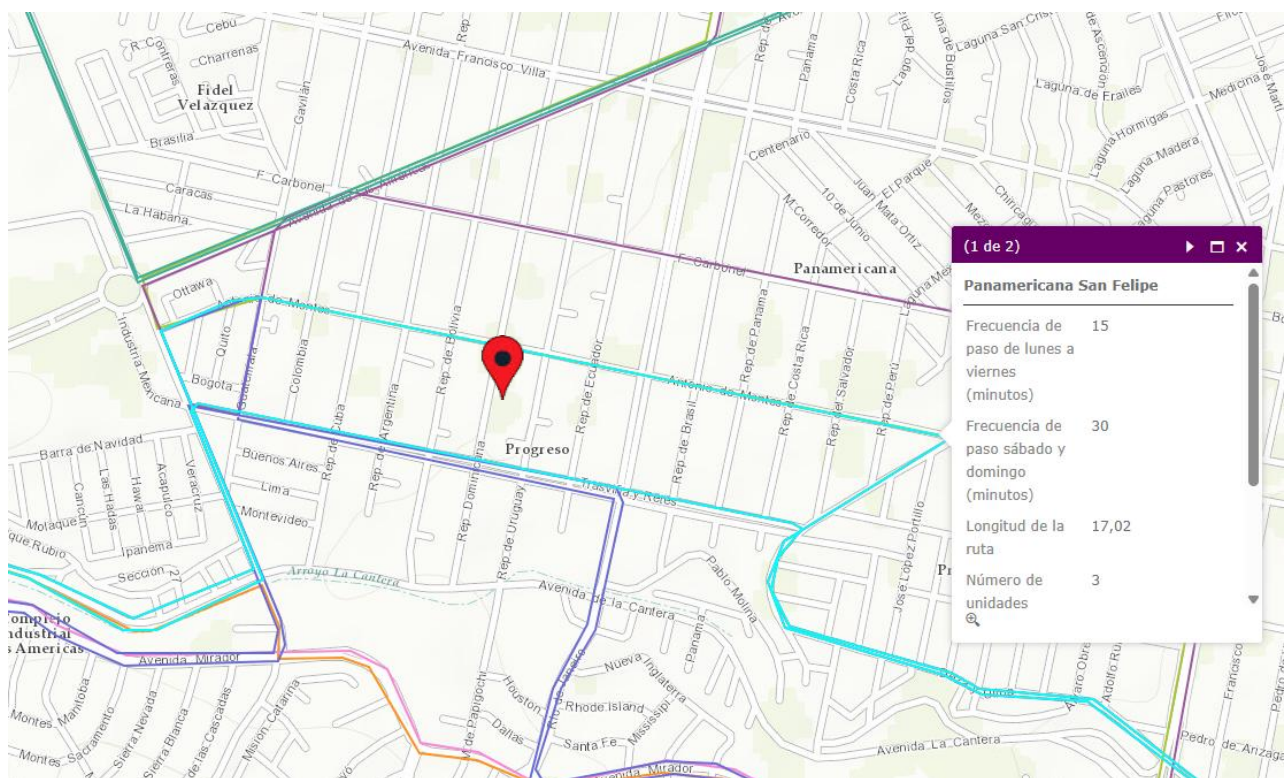


Figura 114 – Recorrido ruta urbana "Panamericana San Felipe." Fuente: Rutas camiones Chihuahua capital.

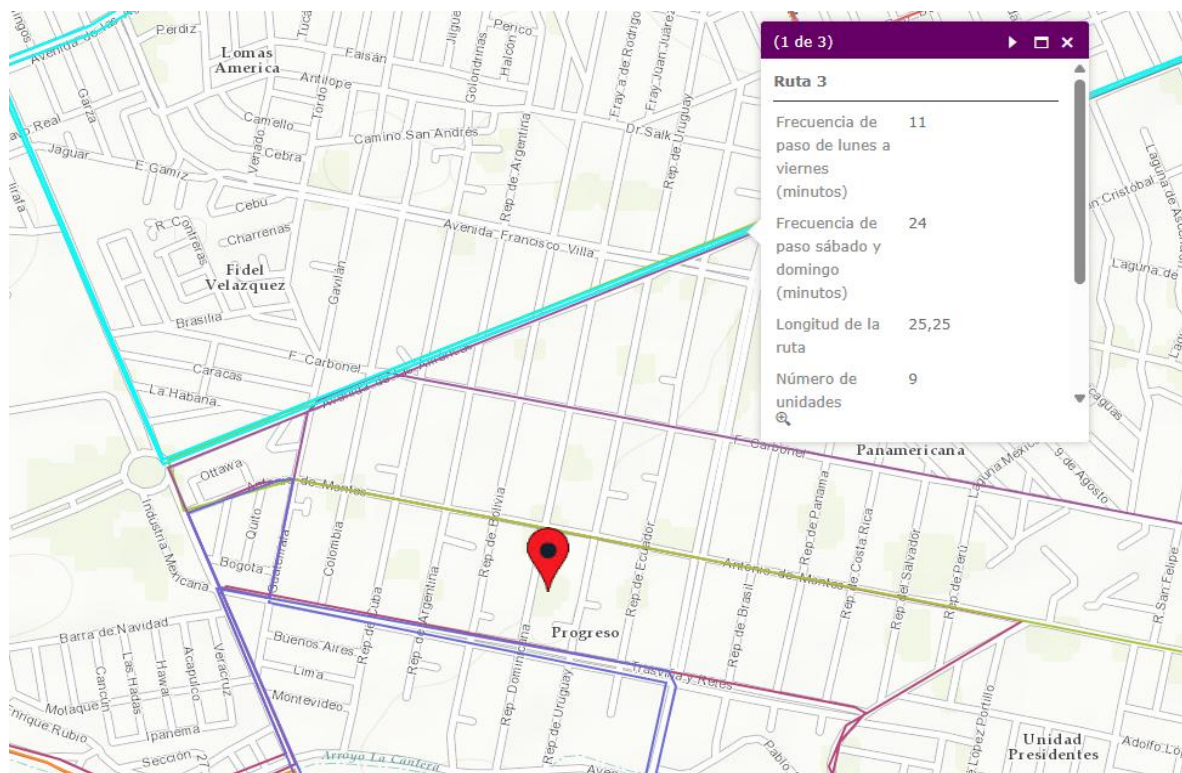


Figura 115 – Recorrido ruta urbana “Ruta 3”. Fuente: Rutas camiones Chihuahua capital.

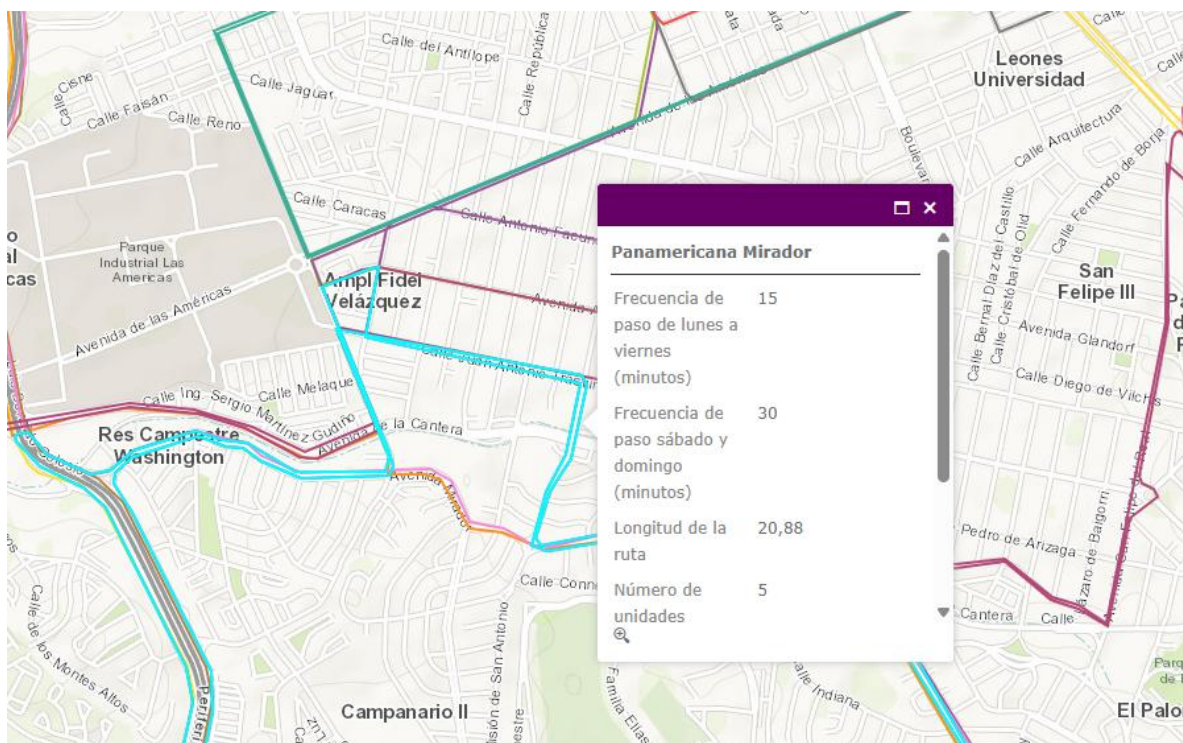


Figura 116 – Recorrido ruta urbana “Panamericana Mirador”. Fuente: Rutas camiones Chihuahua capital.

A continuación, se muestra la ubicación de las estaciones y paraderos, así como el recorrido de estas rutas urbanas:

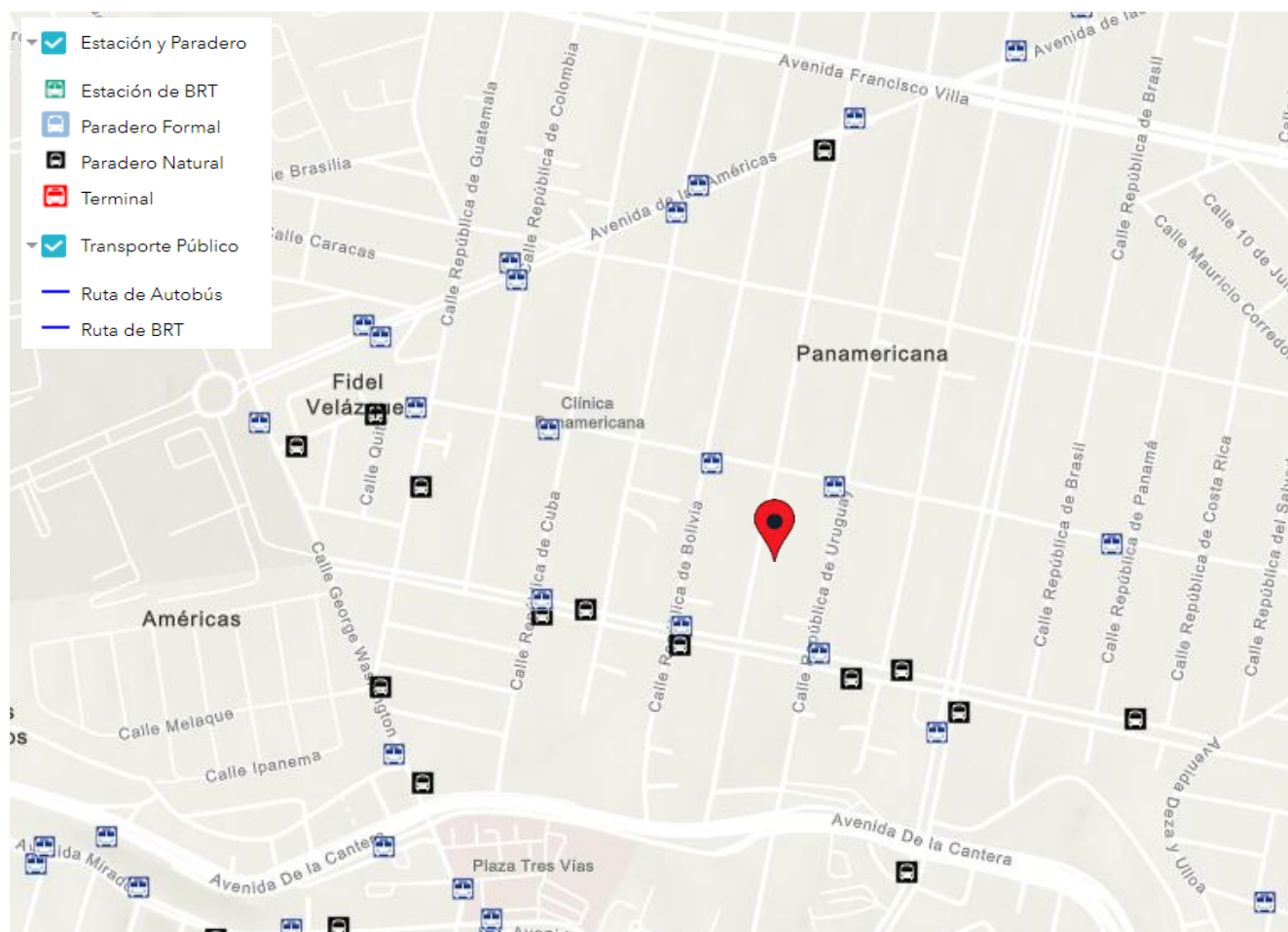


Figura 117 – Transporte indicando estaciones y paraderos. Fuente: SIGMUN.

Tabla 5 – Recorrido Rutas urbanas en área de estudio y frecuencia de paso. Fuente: Elaboración Propia.

Nombre de la Ruta	Frecuencia de paso de Lun-Vie (minutos)	Frecuencia de paso sab y Dom (minutos)	Número de unidades propuestas	Zona	Recorrido por vialidades (Área de estudio)
Panamericana San Felipe	15	30	3	Norte	Antonio de Montes Trasviña y Retes C. Washington
Panamericana Mirador	9	18	20	Z:C	Trasviña y Retes Guatemala C. Washington
Circunvalación 1	9	18	20	Z:C	Av. De las Américas C. República de Guatemala C. Washington Trasviña y Retes Carbonel
Ruta 3	11	24	9	Norte	Av. De las Américas



Figura 118 - Sitio de Taxis ubicado en Av. De las Américas. Fuente: Propia.

Infraestructura

La infraestructura se define como los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los asentamientos humanos, incluyendo los espacios públicos, los elementos para la movilidad de las personas y las relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión, al igual las tomas agua potable, alcantarillado, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas, oleoductos, entre otras.

En cuanto a la Infraestructura del predio, no cuenta aún con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, ni alumbrado público. Por el momento, solo cuenta con el servicio de luz, el cual es suministrado por parte de la Comisión Federal de Electricidad y con telefonía celular.

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; Chihuahua-Sacramento; Tabalaopa-Aldama; Dos de ellos se encuentran sobre explotados (Sauz-Encinillas y Chihuahua-Sacramento). Se calcula que aproximadamente el 15 % del agua extraída de pozos se realiza de forma clandestina. 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.

El tanque más cercano al predio, se encuentra hacia el suroeste y es el "Panamericana 2". La cobertura de agua (% dentro de la vivienda), es del 81-100%.

El predio, **cuenta con este servicio** por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, **el número de contrato es: 024498.**

Ver siguientes Figuras:

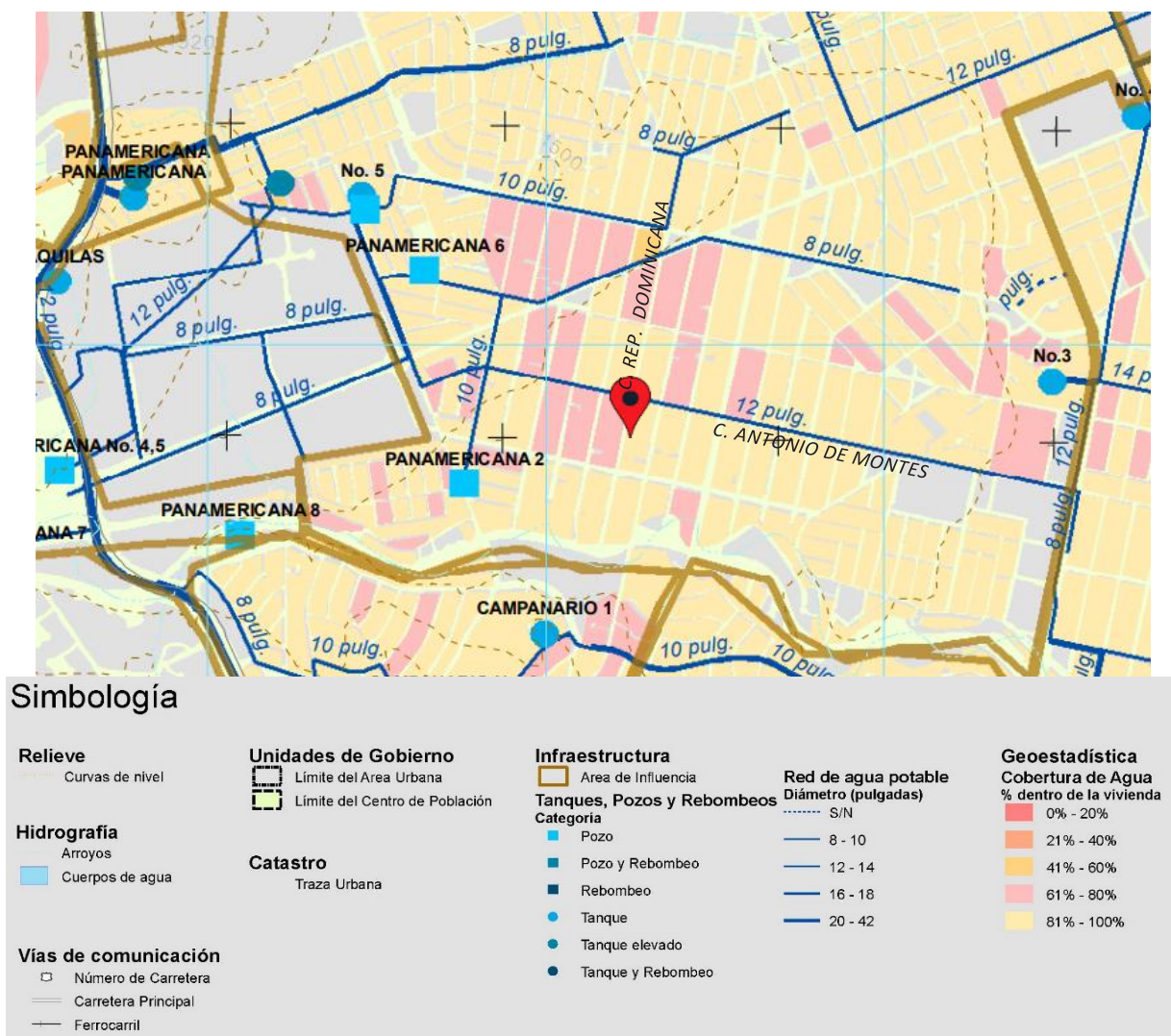


Figura 119 – Simbología Infraestructura de Agua Potable. Fuente: PDU 2040

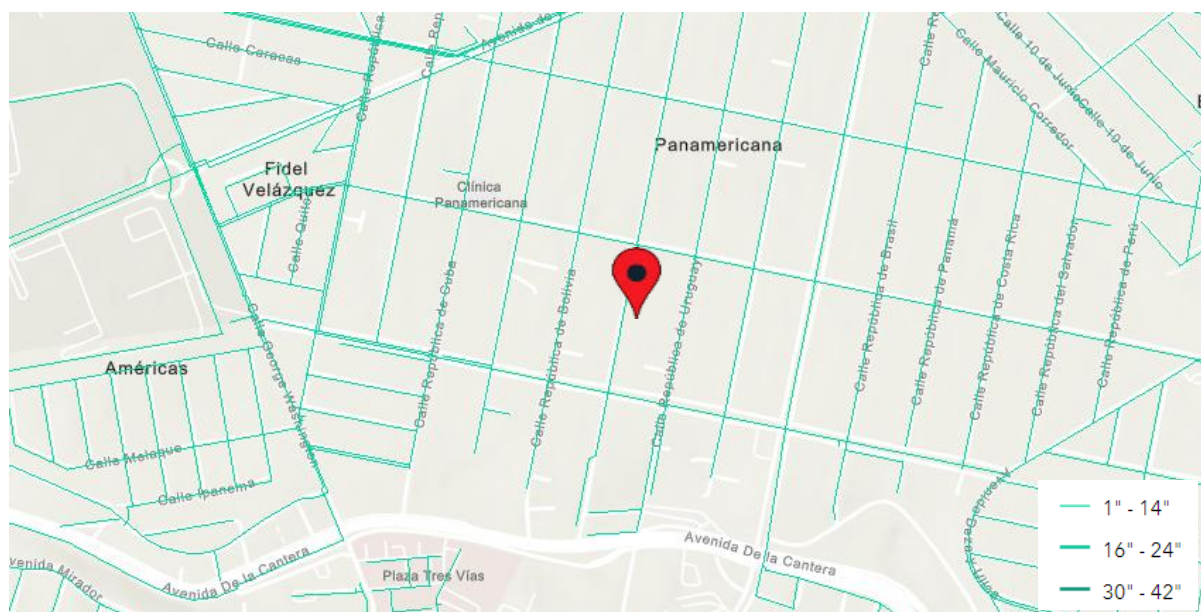


Figura 120– Red de Agua Potable, indicada en color verde. Fuente SIGMUN.

Drenaje Sanitario

Para el 2015, en materia de drenaje sanitario, se pasó de una cobertura del 92% a 98% en un periodo de 10 años. Sin embargo, 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, (ver Mapa 11 anexo documental diagnóstico medio físico construido).

El predio, **cuenta con el servicio de Alcantarillado Sanitario municipal** por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, el número de contrato es: **o24498**.

Ver siguientes Figuras:



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Infraestructura

Coletores de Alcantarillado Sanitario
Planta Tratamiento
Cuencas Hidráulicas

Geoestadística Disponibilidad de Drenaje % dentro de la vivienda

0% - 25%
26% - 50%
51% - 75%
76% - 100%

Figura 121 –Infraestructura de Alcantarillado Sanitario y Simbología. Fuente PDU 2040.

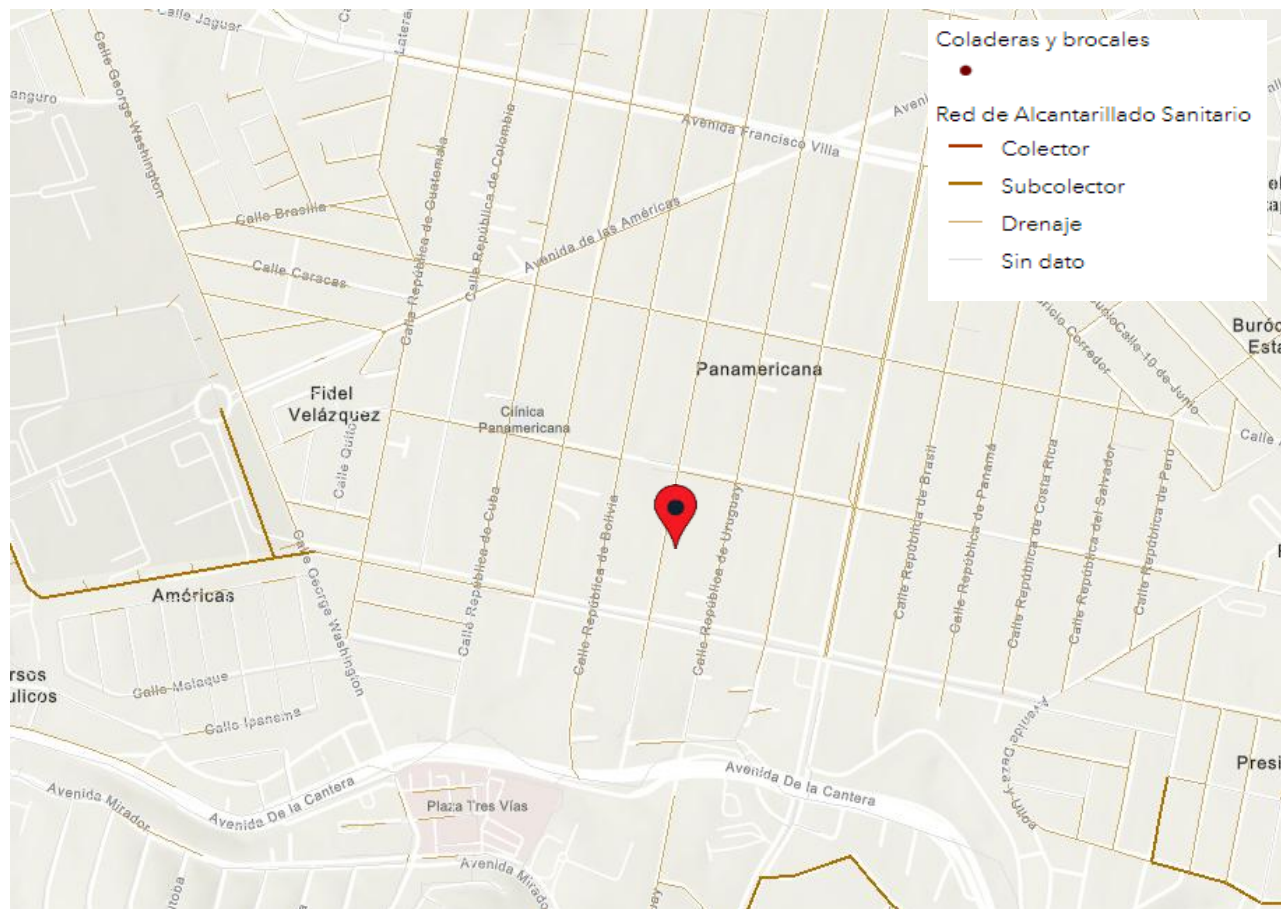


Figura 122 – Red de Alcantarillado Sanitario, indicando coladeras y brocales en color café. Fuente SIGMUN.

Energía Eléctrica

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.

En este rubro, la Red de Energía Eléctrica, es suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Sobre la calle República Dominicana, pasan torres de alta tensión y la subestación eléctrica más cercana se ubica en calle George Washington.

El predio, **cuenta con servicio de Energía Eléctrica**, el número de servicio es **581250295084**.
Ver siguientes Figuras.

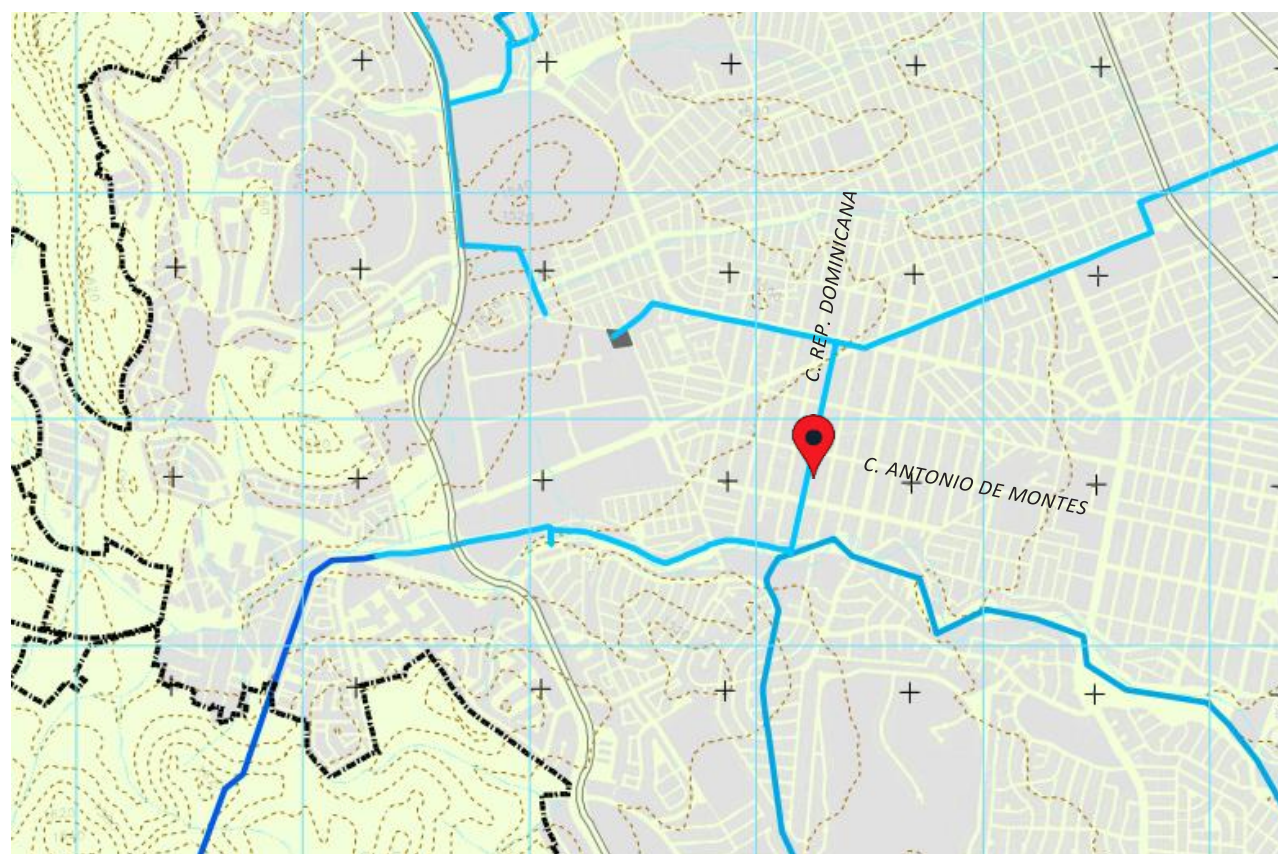


Figura 123 – Simbología Infraestructura de Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica. Fuente PDU 2040.



Fig. 124 –Infraestructura de Energía Eléctrica existente en el predio
Fuente: Propia.



Fig. 125 – Medidor de Luz en predio.
Fuente: Propia.

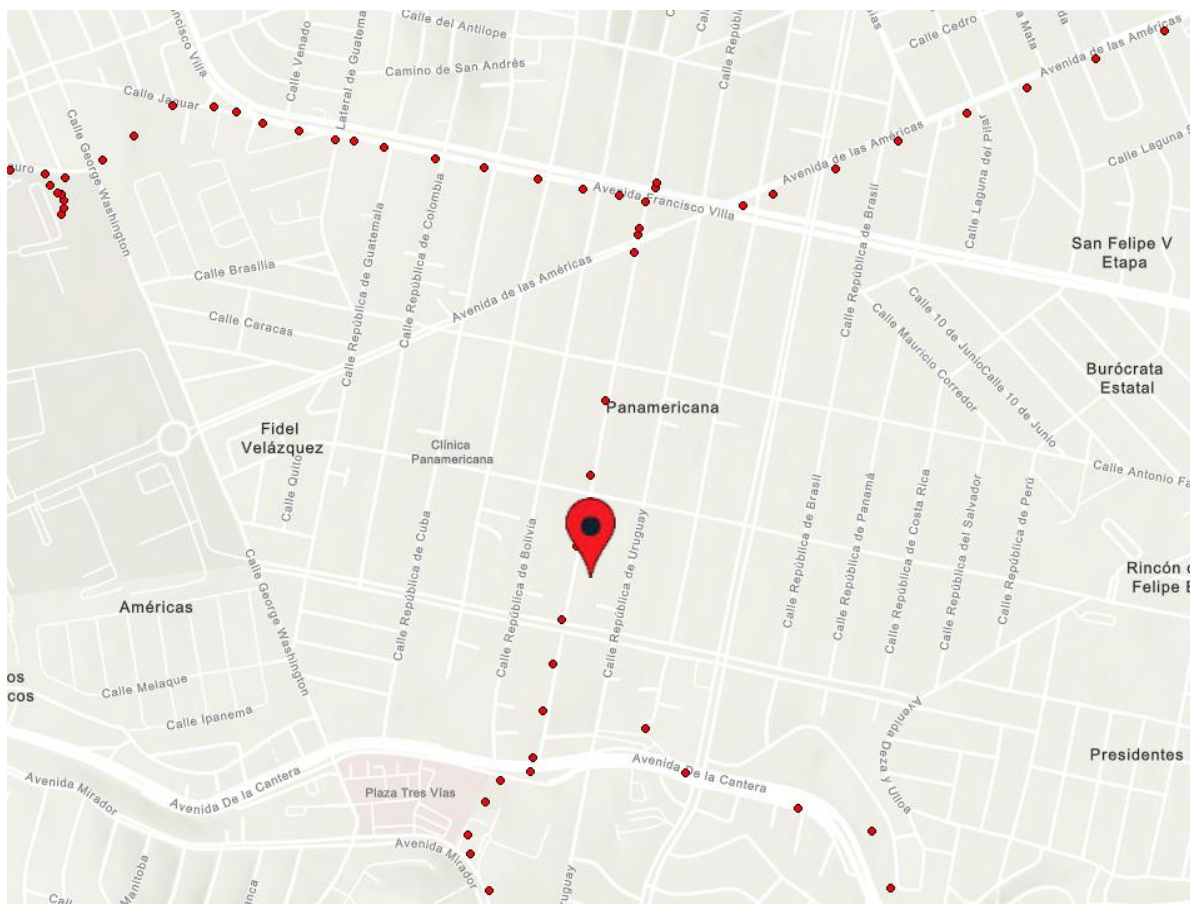


Figura 126 – Ubicación de torres de alta tensión en color rojo. Fuente SIGMUN.

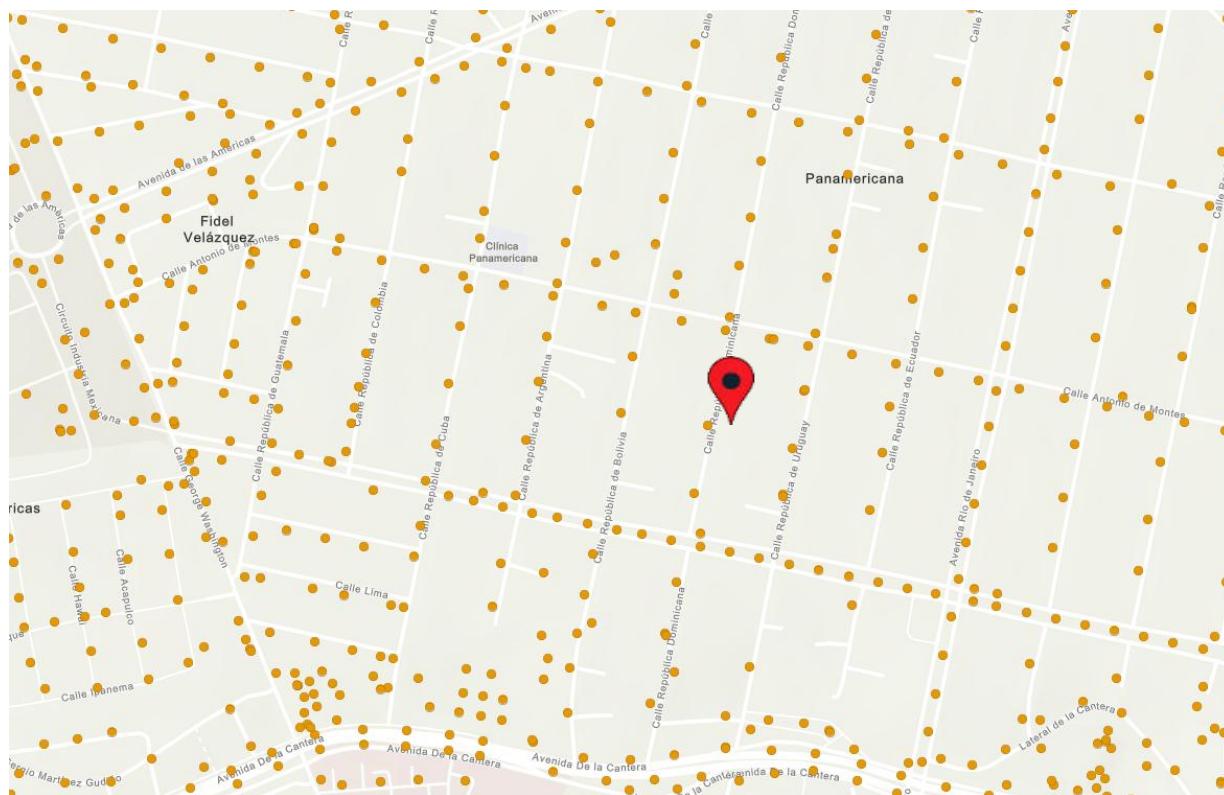


Figura 127 – Ubicación de luminarias de Alumbrado Público en color amarillo. Fuente SIGMUN.

Telefonía

El predio, también cuenta con el servicio de Telefonía, la antena más cercana se ubica en calle Trasviña y Retes (230 metros de distancia).

Ver siguientes Figuras:

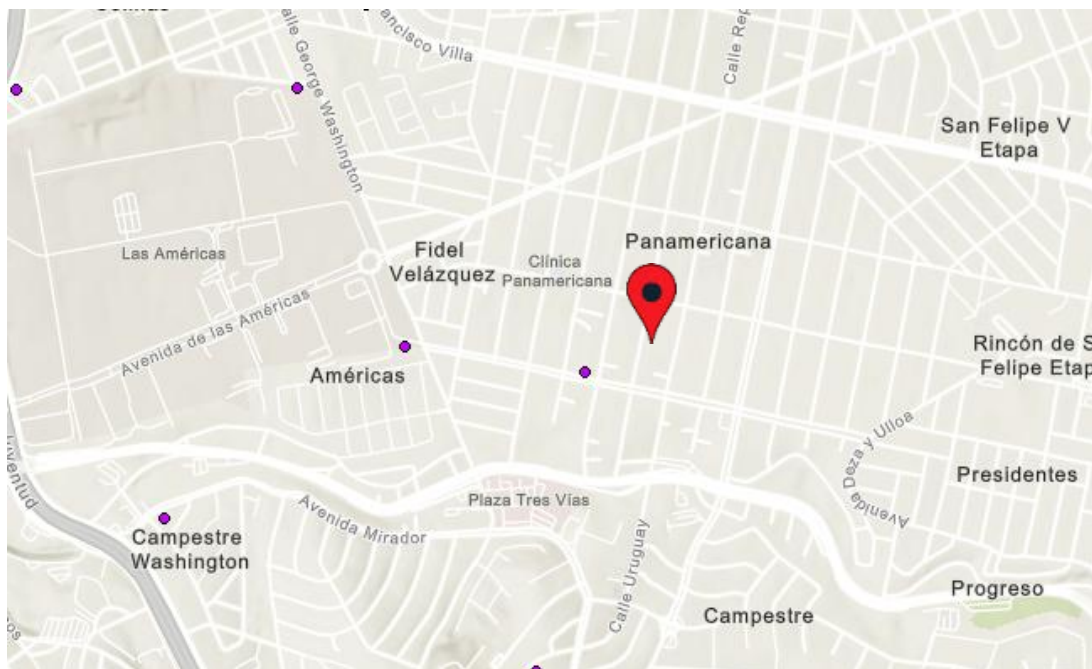


Figura 128 – Ubicación de antenas de telefonía celular. Fuente SIGMUN.



Fig. 129 – Antena de telefonía celular ubicada en C. Trasviña y Retes. Fuente: Propia.

Transporte y Distribución de Combustible

El Transporte y Distribución de Combustible en Chihuahua, implica el movimiento de gasolina, diésel y otros combustibles líquidos desde las terminales de almacenamiento hasta los puntos de venta, como estaciones de servicio y distribuidores, utilizando vehículos como camiones cisterna. Este proceso incluye la gestión de inventario, la planificación de rutas y la seguridad en el manejo de combustibles, con el fin de asegurar la disponibilidad y el suministro oportuno de combustibles a los consumidores en la región. En este rubro, las empresas involucradas son Pemex, ya que tiene una TAD en Chihuahua, responsable de la distribución de combustibles en la región y las empresas privadas, ya que participan en la distribución, utilizando sus propios camiones y personal.

En cuanto al sitio del proyecto, sobre Avenida Rio de Janeiro, hacia el este (242 metros de distancia del predio), se ubica la línea del Gasoducto, con una salvaguarda de 50.00 metros. El predio tiene cobertura del servicio de gas natural. Ver siguientes Figuras:

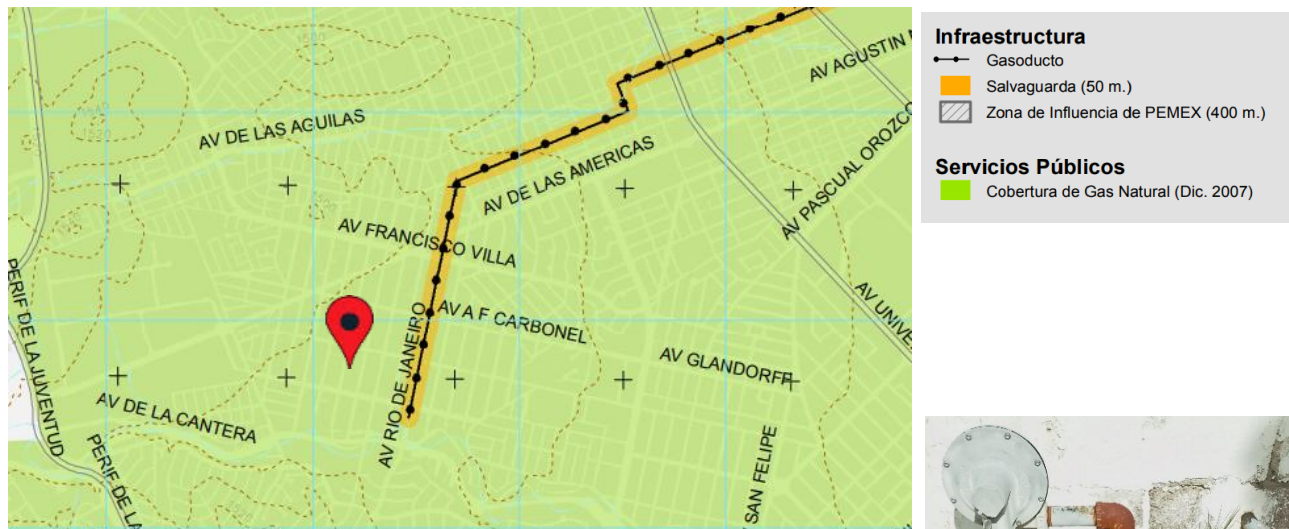


Figura 130 – Infraestructura de Transporte y Distribución de Combustible y Simbología.
Fuente PDU 2040.

Fig. 131 – Medidor de ECOGAS ubicado en predio.
Fuente: Propia.



Pavimentación

En cuanto a la Infraestructura de Pavimentación, Gobierno Municipal pavimentó otras 108 calles más durante el 2023. En un esfuerzo continuo por brindar una mejor calidad de vida a las familias de Chihuahua Capital, esto, a través del Consejo de Urbanización Municipal (CUM). Lo anterior fue por medio de distintos programas que ofrece el CUM, como el de "Coparticipación" donde los vecinos aportan el 50 por ciento del costo total de la obra y la otra mitad el Gobierno Municipal. Bajo este esquema se pavimentaron con concreto hidráulico 18 calles, siendo un total de 14 mil 819.44 metros cuadrados distribuidos en colonias del norte y sur de la ciudad.

En cuanto a la Infraestructura de Pavimentación, el 95% de las calles del área de estudio son de asfalto. Las vialidades que cuentan con concreto hidráulico son: un tramo de la calle República de Guatemala, Avenida De La Canterra y algunas vialidades locales también cuentan con tramos de concreto hidráulico.

Predios baldíos

Se consideran predios baldíos aquellos que no hubiere ninguna construcción o aquellos donde las construcciones existentes y en estado de ruinas y abandono.

La ciudad de Chihuahua de acuerdo a los datos del IMPLAN, tiene aproximadamente un 11% del área urbana del área total con espacios vacíos, caracterizadas por propiedades especulativas.

La conformación de vacíos en manzanas provocada por la existencia de predios baldío rompe con la continuidad de las construcciones.

Dentro del área en estudio, existen pocos predios baldíos, estos son algunos de ellos:



Figura 132 – Predios baldíos ubicados en colonia Panamericana. Fuente: Propia.

Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo

El PDU 2040, maneja dos indicadores que muestran las características potenciales o no de una manzana por medio de dos coeficientes. En el caso del predio, el **coeficiente de ocupación** de suelo por manzana, tiene un rango de **0.8 a 1** (muy alto) y el **coeficiente de utilización del suelo** de **0.51 a 1.00**, el cual es medio.

Ver Figuras 133 y 134.

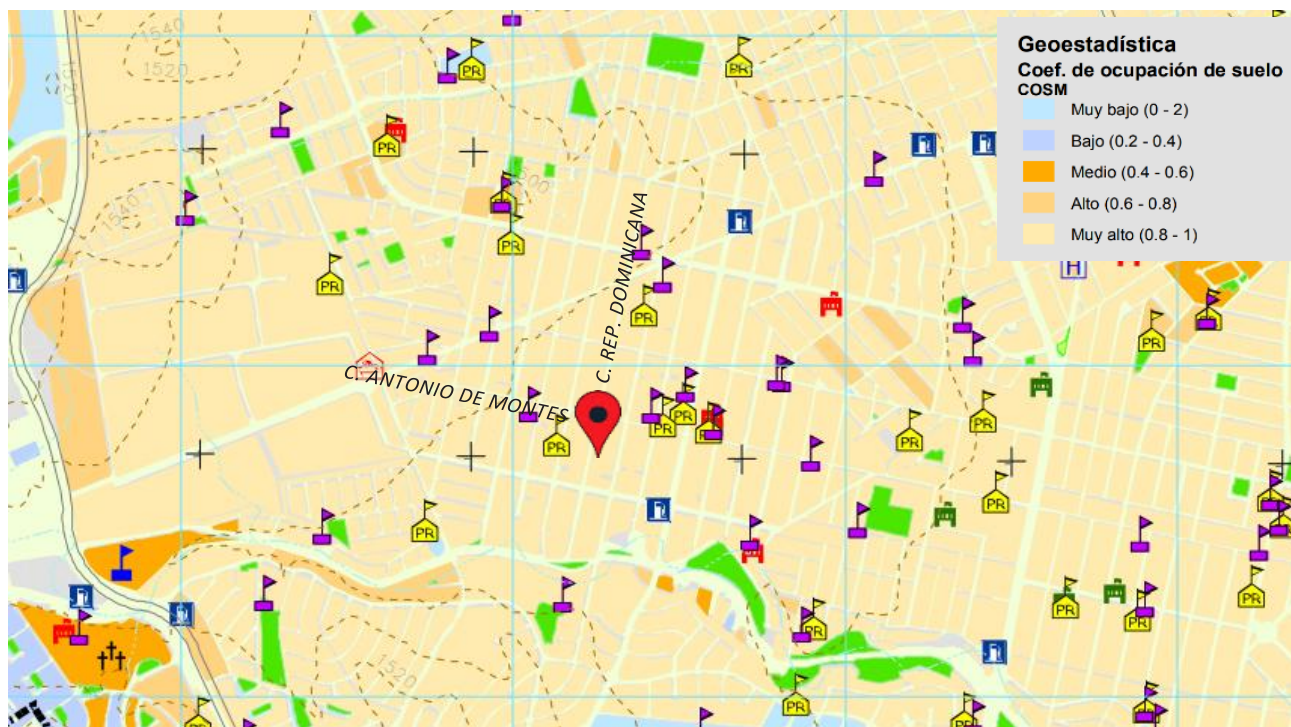


Figura 133 – Coeficiente de ocupación del suelo por manzana. Fuente PDU 2040.

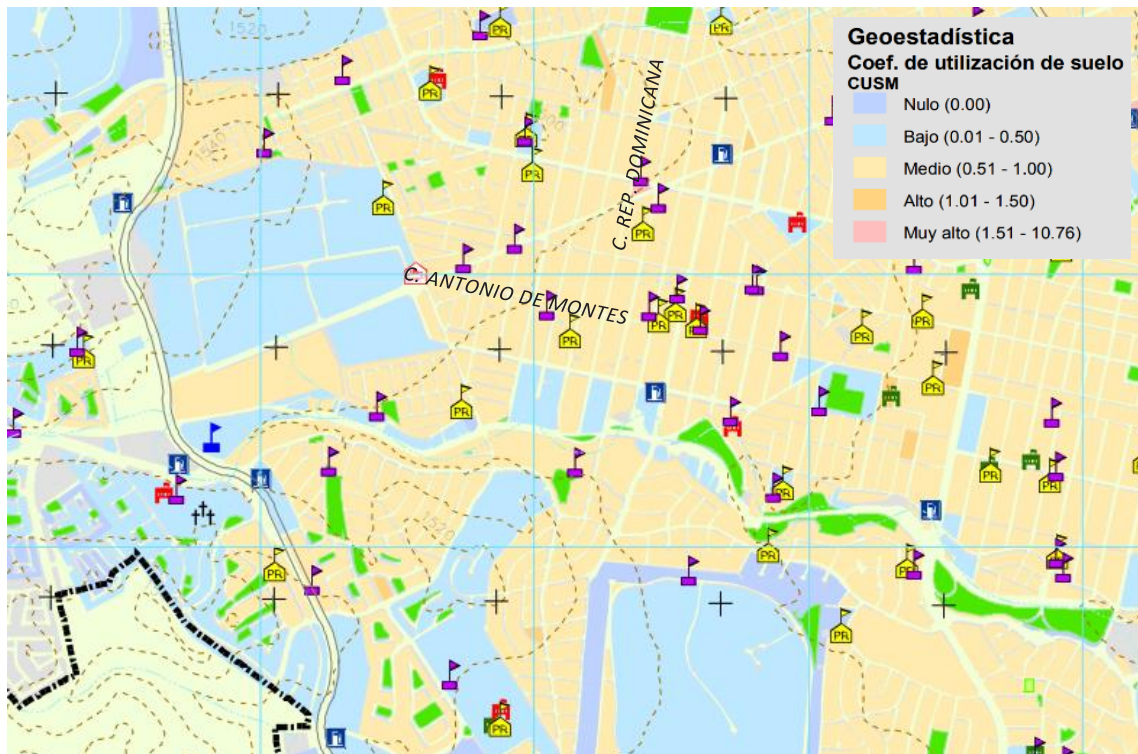


Figura 134 – Coeficiente de utilización del suelo por manzana. Fuente PDU 2040.

Riesgos y vulnerabilidad.

En este apartado, se analizarán los factores que puede presentar la zona de estudio, con respecto a la probabilidad de que se presenten eventos con consecuencias negativas, en la población y en el medio natural.

Entre los Riesgos que aplican para la zona de estudio se encuentran:

(1) Geológicos.

El Atlas de Riesgos, considera cuatro tipos de Riesgos Geológicos para la ciudad de Chihuahua: fallas y fracturas, sismos, hundimiento y deslizamientos.

Se realizó un estudio para Riesgo por erosión y Riesgo por deslizamientos, donde se identifica que aproximadamente 201,515 personas viven en zonas de riesgo por erosión y 113,004 personas viven en zonas de riesgo por deslizamiento de suelo, dadas sus características topográficas. Adicionalmente se identifican que existen asignados en el PDU2040 (Quinta Actualización, 2016) 24,612 m2 para usos habitacionales con densidades de 60 y 60+ viviendas por hectárea, que se encuentran sobre fallas geológicas.

Ver siguientes Figuras:

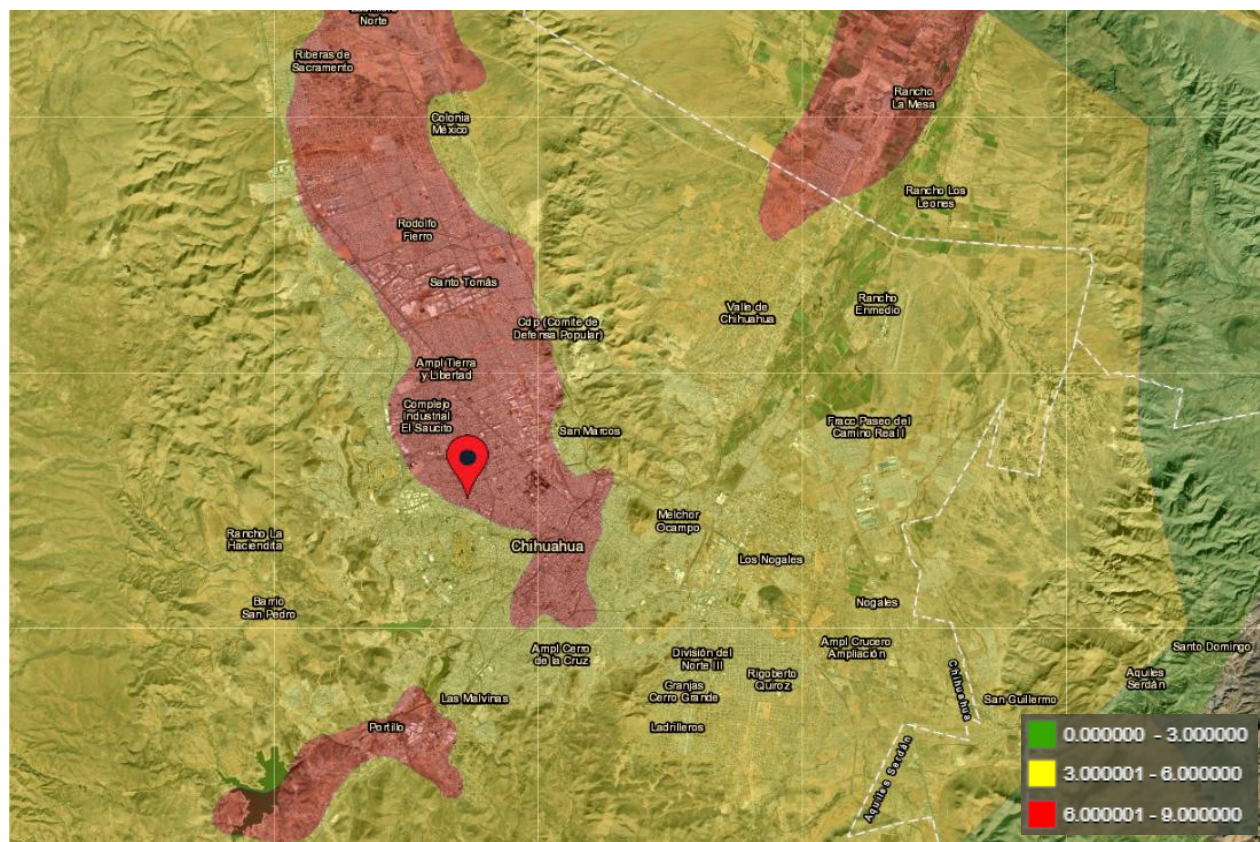


Figura 135- Peligro por Hundimiento. Fuente: Atlas Riesgos.

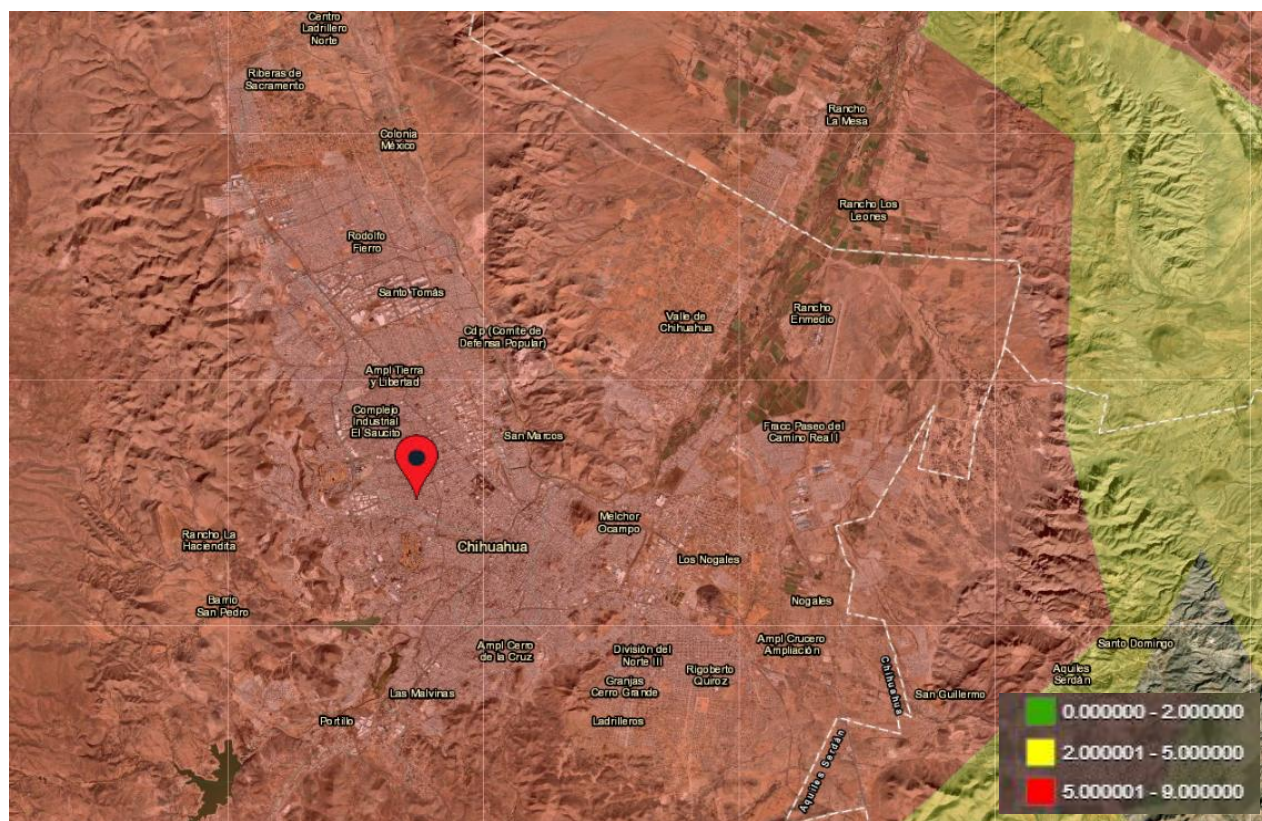


Figura 136 - Peligro por Inestabilidad en Laderas. Fuente: Atlas Riesgos.

En cuanto al sitio del proyecto, hacia el sur del predio (550 metros), se encuentra la Falla "La Haciendita." El predio se encuentra al límite de un punto de riesgo por fallas y fracturas y por erosión. Ver Figura 137.

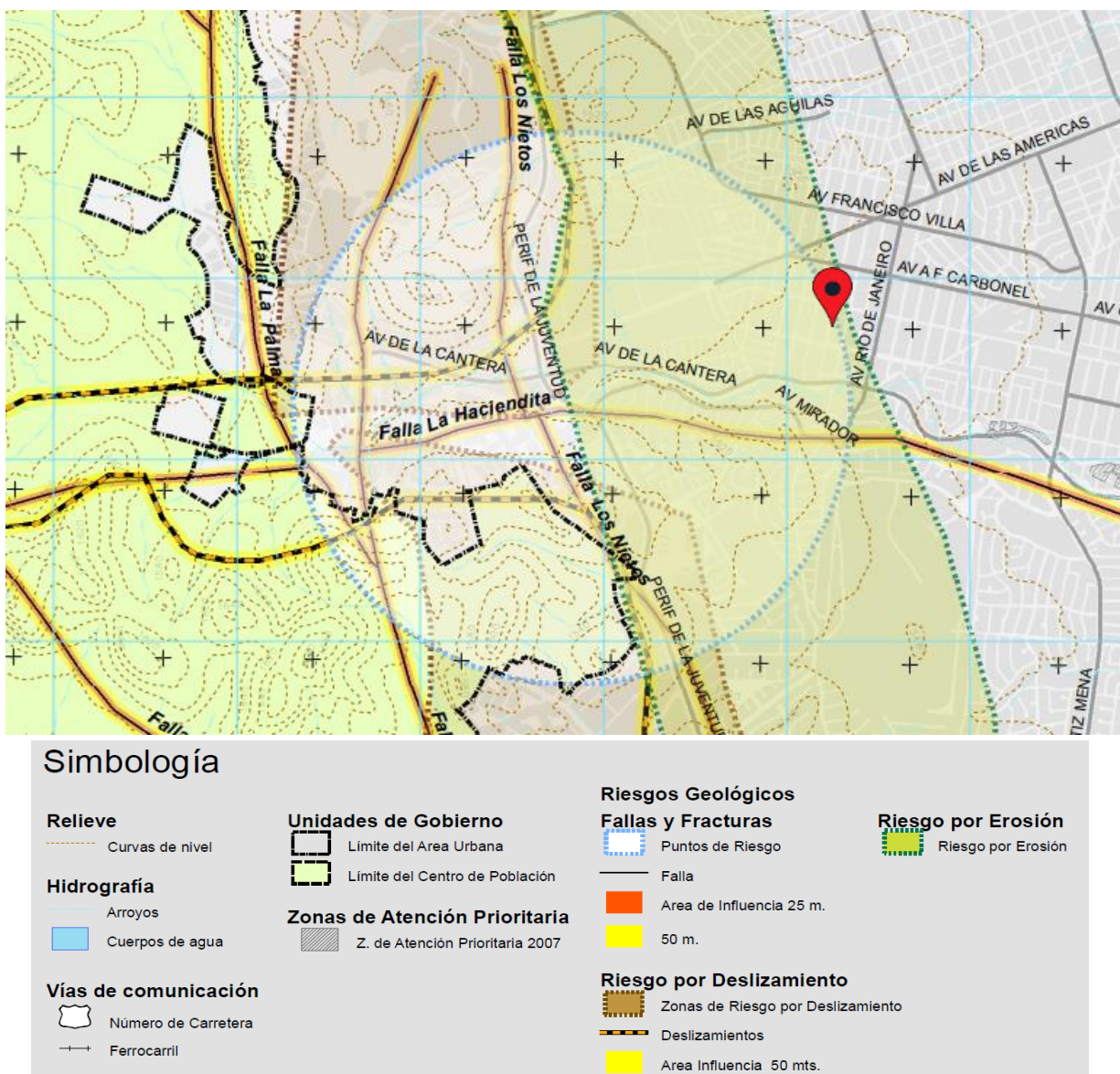


Figura 137 – Riesgos Geológicos, deslizamientos, fallas y erosión y Simbología. Fuente PDU 2040.

(1) Hidrometereológicos

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.

Los Riesgos de este tipo en general para la ciudad de Chihuahua y los que representan más problemas, son por inundaciones debido a lluvias extraordinarias, granizadas o nieve.

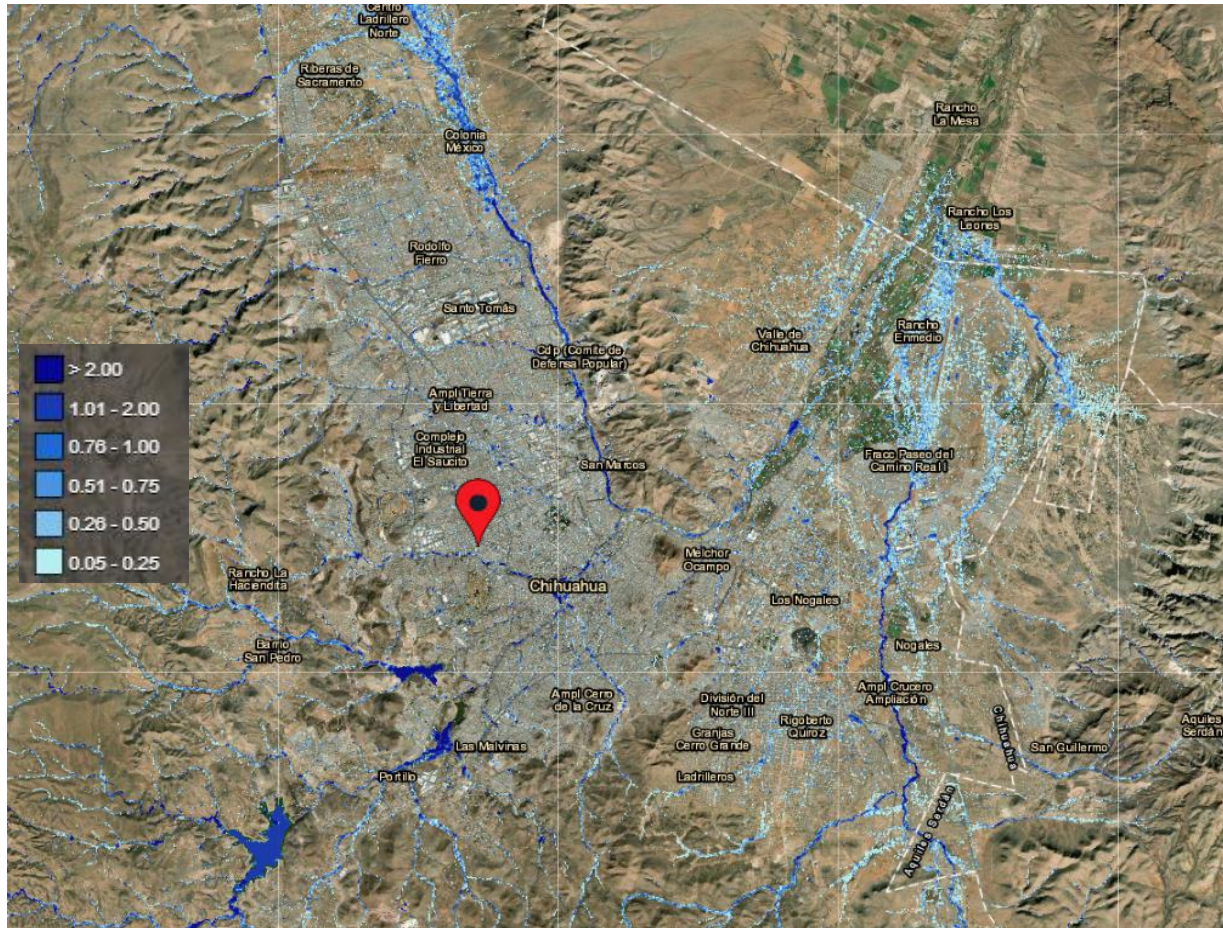


Figura 138 – Inundaciones en la ciudad de Chihuahua (Retorno de 2 Años). Fuente: Atlas Riesgos Chihuahua.

Algunos arroyos importantes de la ciudad, como el arroyo La Canteras, están ubicados en su mayoría en vialidades principales y espacios públicos donde se puede considerar que hay baja población vulnerable, sin embargo, el arroyo La Canteras y algunas secciones del arroyo Los Nogales Sur, Mimbre Sur, La Galera Norte, San Jorge y El Picacho se identifican como riesgo muy alto. Se identifica riesgo alto en algunas secciones de los arroyos Los Arcos, Las Malvinas y El Saucito.



Figura 139 – Arroyo más cercano al predio "La Canteras." Fuente: Propia.

En cuanto al sitio del proyecto y de acuerdo con las corrientes y cuerpos de agua, hacia el sur y a una distancia de 363.00 metros del predio, se ubica el "Arroyo la Canteras" y hacia el norte (1165.00 metros),

encontramos el Arroyo “La Galera Sur.” Sin embargo, no hay riesgo alguno para el predio, por las distancias hacia estos y la topografía. Ver siguientes Figuras:

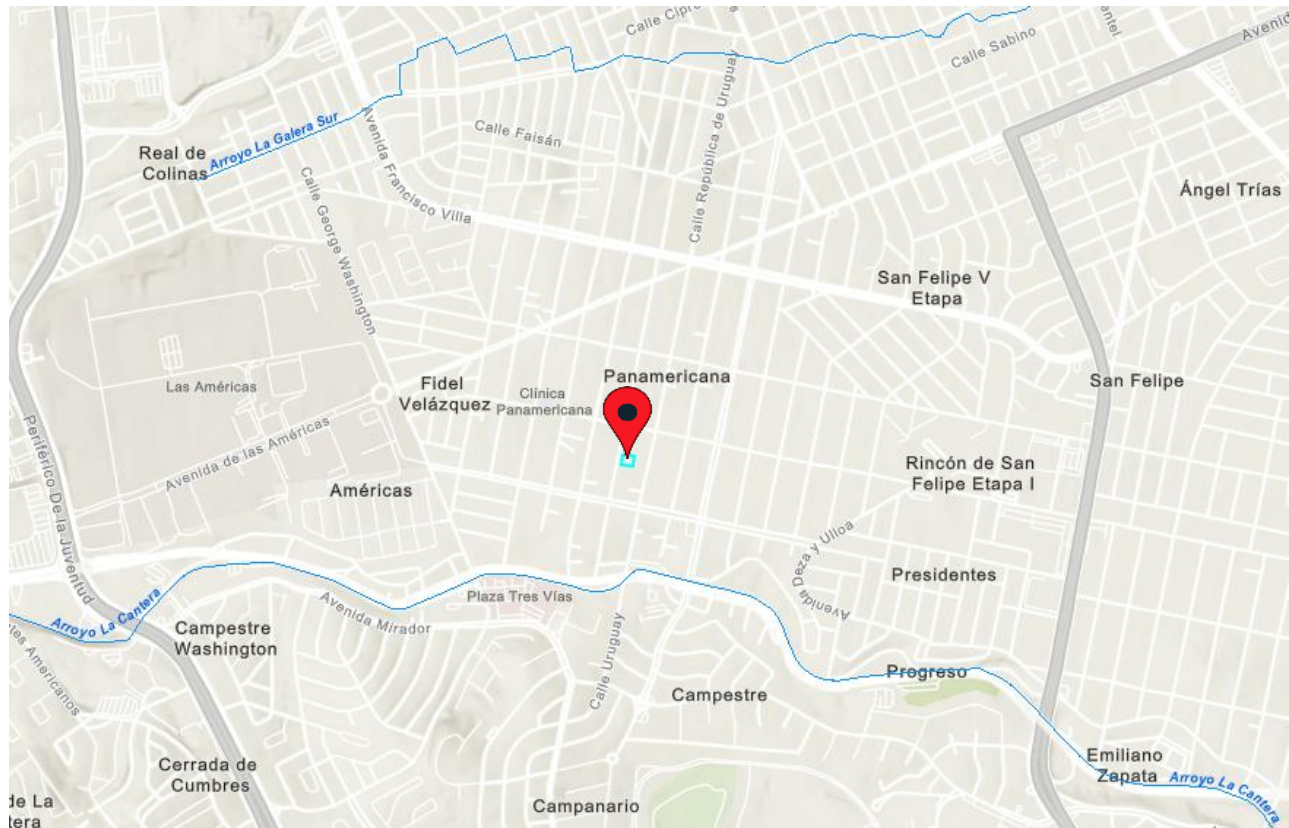


Figura 140 – Ubicación de los Arroyos más cercanos al predio “La Canter” (al sur) y “La Galera Sur” (al norte).
Fuente: SIGMUN.

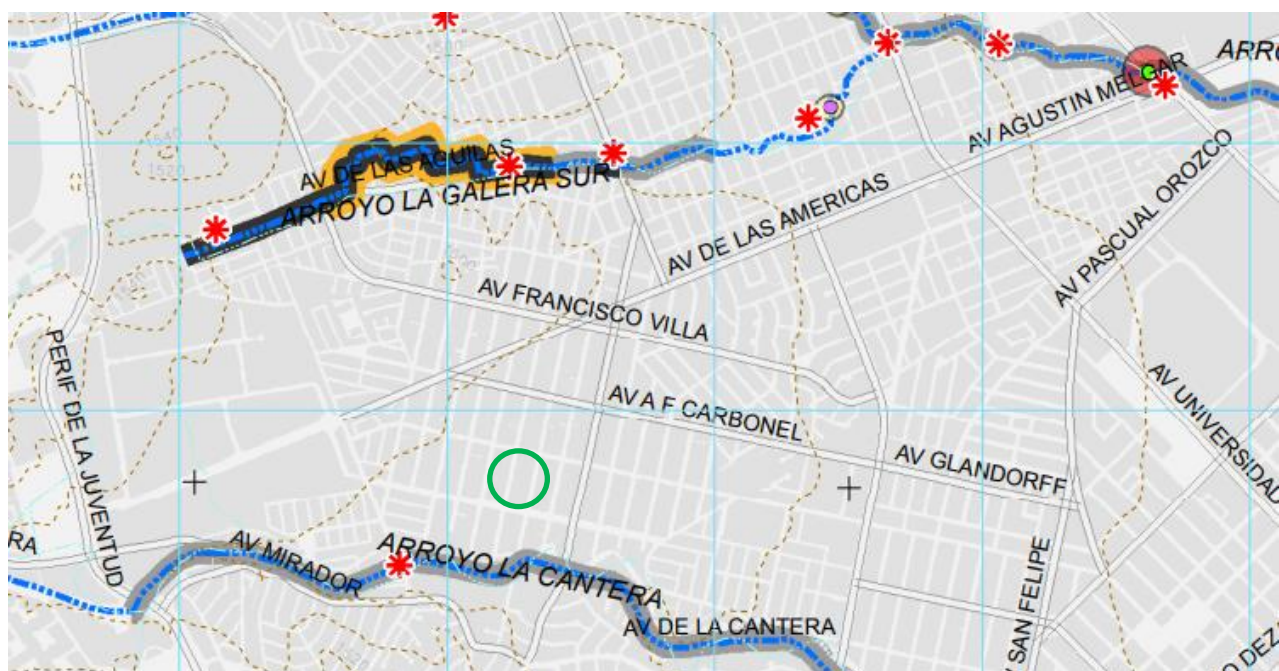


Figura 141 – Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente PDU 2040.

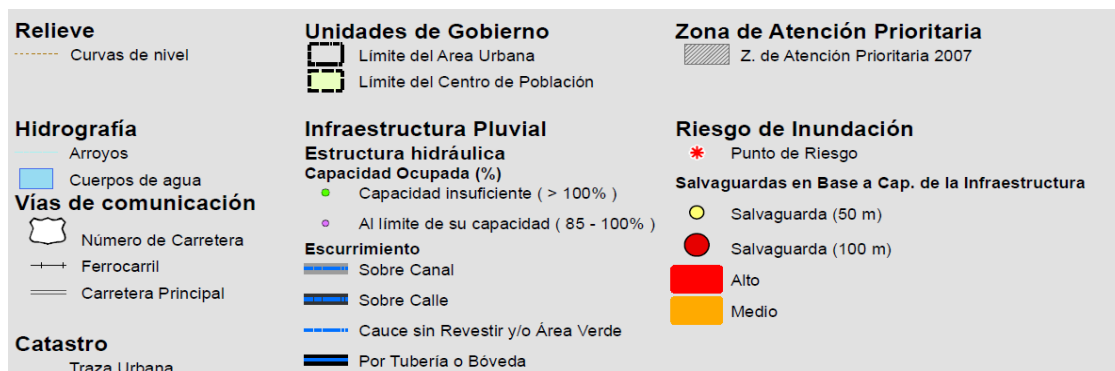


Figura 142 – Simbología Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

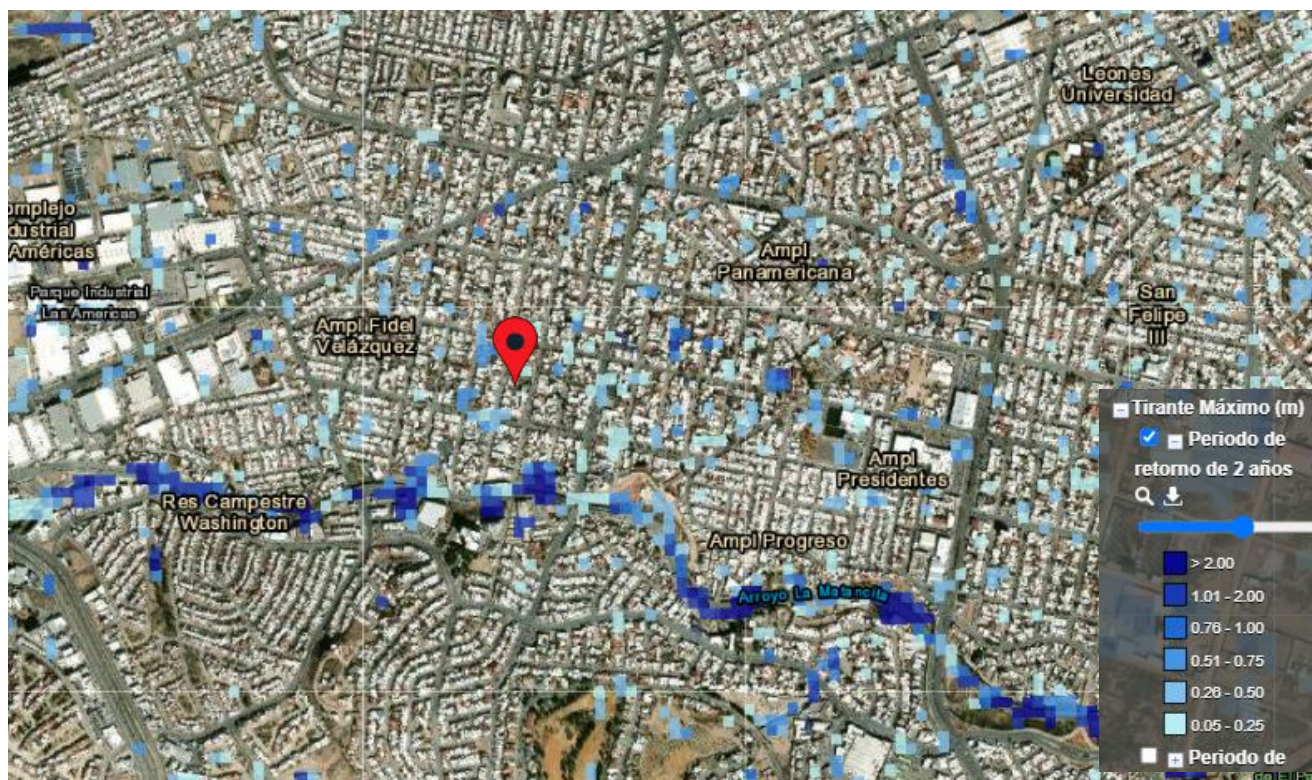


Figura 143 - Tirante máximo periodo de retorno 2 años. Fuente: Atlas Riesgos del Estado de Chihuahua.

Como se puede apreciar en las Figuras anteriores, hacia el suroeste, se encuentra un punto de riesgo por inundación en Arroyo la Canteras. Este Arroyo, tiene su escurrimiento sobre canal y por su distancia y la topografía, no representa riesgo alguno para el predio en estudio.

(3) Antropogénicos.

El término Antropogénico (a veces llamado antrópico) se refiere a los efectos, procesos o materiales que son el resultado de actividades humanas, a diferencia de los que tienen causas naturales sin influencia humana.

Normalmente se usa para describir contaminaciones ambientales en forma de desechos físicos, químicos o biológicos como consecuencia de las actividades económicas, tales como basureros, escombreras o la producción de dióxido de carbono por consumo de combustibles fósiles. Las fuentes

antropogénicas incluyen industria, agricultura, minería, transporte, construcción, urbanización y deforestación.

De acuerdo al PDU 2040, se reconocen tres tipos de riesgos antropogénicos según su origen (CD, 2018), 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).

En cuanto a la contaminación, en la Ciudad Chihuahua existen 10 parques industriales con 172 empresas que podrían contaminar. El complejo industrial Chihuahua es la zona con mayor concentración de emisiones.

Los Riesgos Antropogénicos que se presentan en el área de estudio son los siguientes:

Almacenamiento y Venta de Combustibles:

Hay presencia de dos Estaciones de Venta de Gasolina: "Oxxo Gas" (780 metros de distancia) y "Pemex" (286 metros de distancia).



Fig. 144 – Gasolinera "Pemex", ubicada en Av. Río de Janeiro (Izquierda) y "Oxxo Gas" en Av. De las Américas" (Derecha). Fuente: Propia.

Industria y Servicios Urbanos:

Con nivel de riesgo bajo, medio y alto, encontramos el Complejo Industrial las Américas, el cual se encuentra a una distancia de 745 metros del predio (noroeste).



Figura 145 – Complejo Industrial las Américas, ubicado en calle G. Washington. Fuente: Propia.

Disposición de Residuos:

Sobre la Avenida Río de Janeiro (242 metros de distancia hacia el este del predio), se ubica la línea del Gasoducto.

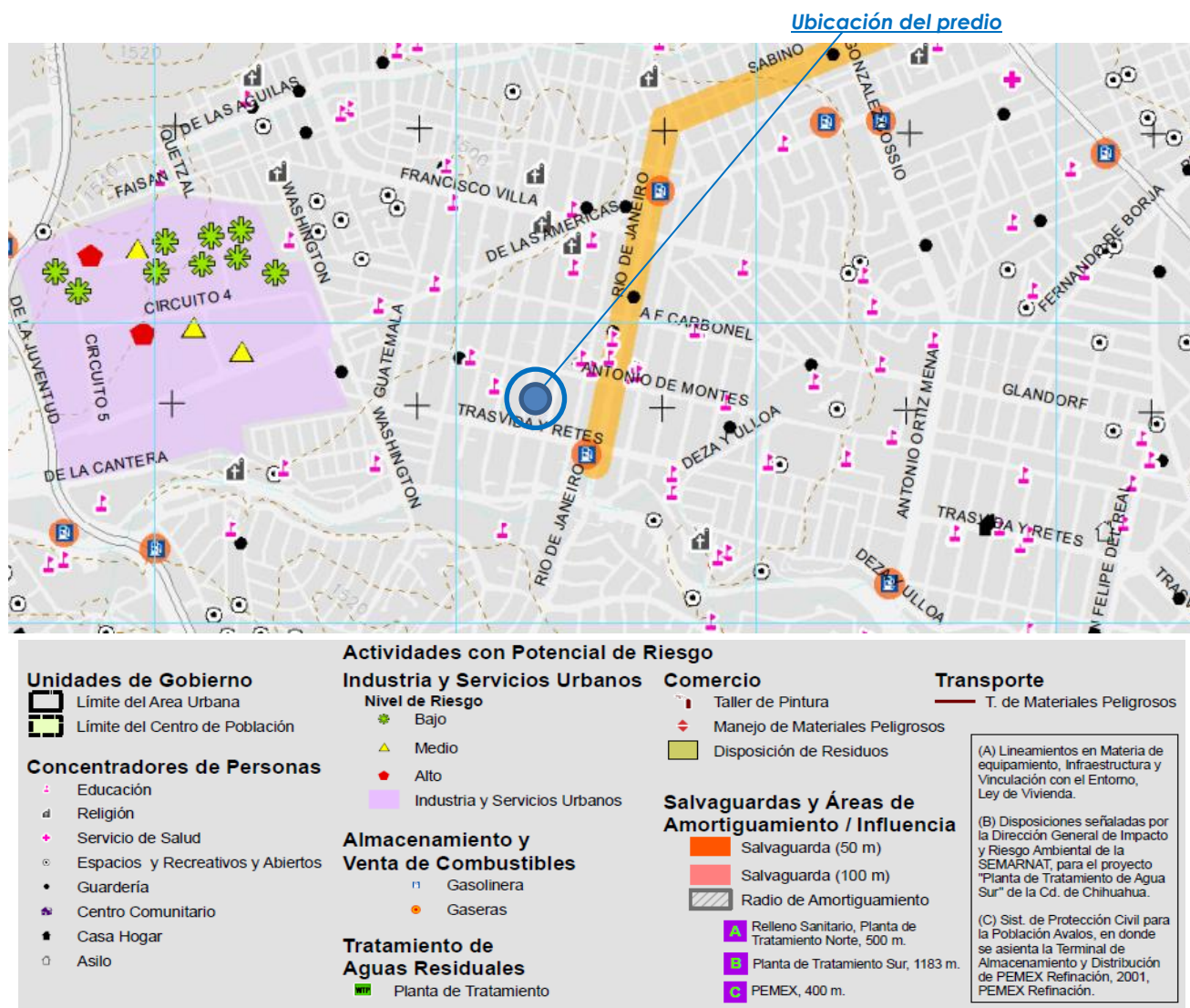


Figura 146 – Riesgos Antropogénicos y Simbología. Fuente PDU 2040.

5 - NORMATIVO -

En Chihuahua, la Programación Urbana para un cambio de uso de suelo, implica un proceso que debe seguirse para modificar el uso actual de un predio a uno diferente y se realiza a través de una combinación de instrumentos de planeación, regulaciones normativas y mecanismos de vigilancia implementados por dependencias municipales y estatales.

La Planificación Urbana, implica varios procesos interrelacionados para crear ciudades funcionales, equitativas y sostenibles. Esto, promueve un crecimiento ordenado y sostenible, pues los cambios de uso de suelo, responden a las dinámicas de crecimiento y desarrollo de las mismas, pues mejoran la calidad de vida de los habitantes al optimizar la movilidad, el acceso a los servicios, a los espacios públicos y a la seguridad.

Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, son documentos que establecen las directrices para el ordenamiento de los asentamientos humanos en el municipio. Las modificaciones, como un cambio de uso de suelo, deben sujetarse al mismo procedimiento establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

El Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua (IMPLAN) desempeña un papel clave en la elaboración y actualización de estos planes.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040

Acuerdo No. 016/2024 - Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040. Séptima Actualización - 23 de marzo de 2024

Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas y el cuidado del ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable.

El Plan de Desarrollo Urbano define el rumbo, el mapa de ruta, las estrategias y las acciones que contribuirán al desarrollo integral de las personas, al ejercicio pleno de sus derechos y al acceso equitativo e incluyente a las oportunidades de la vida urbana. Para lograrlo, se propone una Visión clara, con objetivos y metas que trascienden lo que tradicionalmente abordan los planes de desarrollo desde un ámbito meramente urbano, al ampliarse hacia lo ambiental, lo económico y lo social de forma integral. El propósito del Plan de Desarrollo Urbano es colocar a las personas y su desarrollo integral en el centro de todas las políticas públicas.

Visión de la Ciudad de Chihuahua 2040

La Visión de Ciudad establece el estadio aspiracional para el futuro de Chihuahua y es el resultado de dos procesos complementarios. El primero se refiere a la revisión de la Visión de Ciudad que ya existía en el PDU2040 desde 2009 con el propósito de conocer su sustento, alcances y vigencia. El segundo se refiere a las aportaciones de la ciudadanía y los sectores participantes durante la consulta pública para determinar, de forma individual o colectiva las aspiraciones y su visión de futuro para el centro de población.

“Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas⁵ y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable”.

Para llevar a cabo la Visión de Ciudad, se establecen cuatro Principios que son:

1. Chihuahua Equitativa e Incluyente
2. Chihuahua Innovadora y Ordenada

3. Chihuahua Sustentable
4. Gobernanza Metropolitana

Chihuahua Innovadora y Ordenada

Los componentes principales para promover la innovación y el orden son los siguientes:

1. La estructura urbana. A través de la cual, la región cobra orden y sentido en su legibilidad, funcionalidad y organización social, económica y ambiental.
2. El espacio público. A través del cual se estructura la dinámica de comunicación de las personas con la ciudad, con la actividad urbana y con el medio ambiente.
3. La movilidad y la accesibilidad. A través de la cual se satisfacen las necesidades de desplazamiento de las personas, servicios, relaciones comunitarias, ideas y el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad.

Objetivos, Escenarios y Estrategias del PDU2040

El PDU2040, quinta actualización (H. Ayuntamiento 2016: 84), planteó objetivos generales, pero cuatro de ellos fueron específicos:

1. Orientar y dirigir el desarrollo de la ciudad hacia el futuro que deseamos a partir de la situación actual y sus tendencias, teniendo como plataforma de soporte la "visión o proyecto de la ciudad" para el futuro que se empieza a construir desde ahora.
2. Definir nuevas normas en cuanto al aprovechamiento urbano.
3. Definir nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial, desarrollo social y económico de la comunidad.
4. Actualizar indicadores del desarrollo generando una estructura de conocimiento urbano que facilite el acceso a fuentes de financiamiento para el desarrollo sostenible de la ciudad.

Zonificación Primaria

La zonificación primaria se definió en la propuesta estratégica del PDU2040 como un esquema de aprovechamiento territorial, tomando en cuenta condicionantes físicas del medio natural, y de valor ambiental, así como condicionantes del medio físico urbano, compuesto de tres zonas.

Se modifica de la forma siguiente:

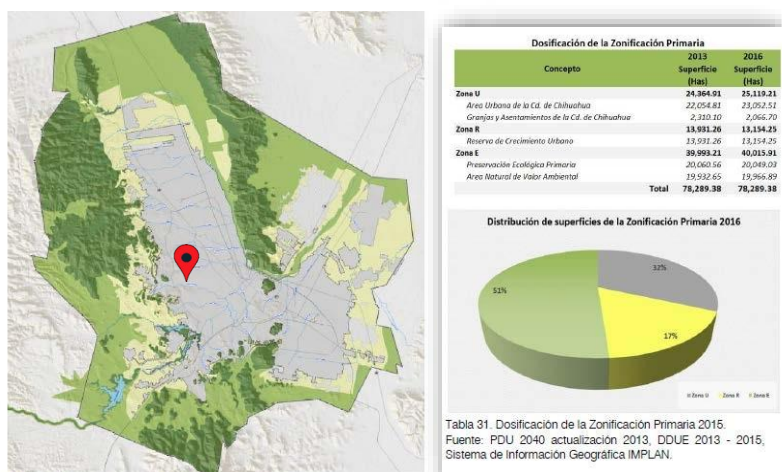


Figura 147 – Zonificación Primaria y Ubicación del predio. Fuente PDU 2040

El predio en estudio, se encuentra dentro de la Zona Urbana "U", según Figura 147, es una que es urbanizable y construible. De acuerdo a un análisis realizado por el PDU 2040, estas zonas son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes.

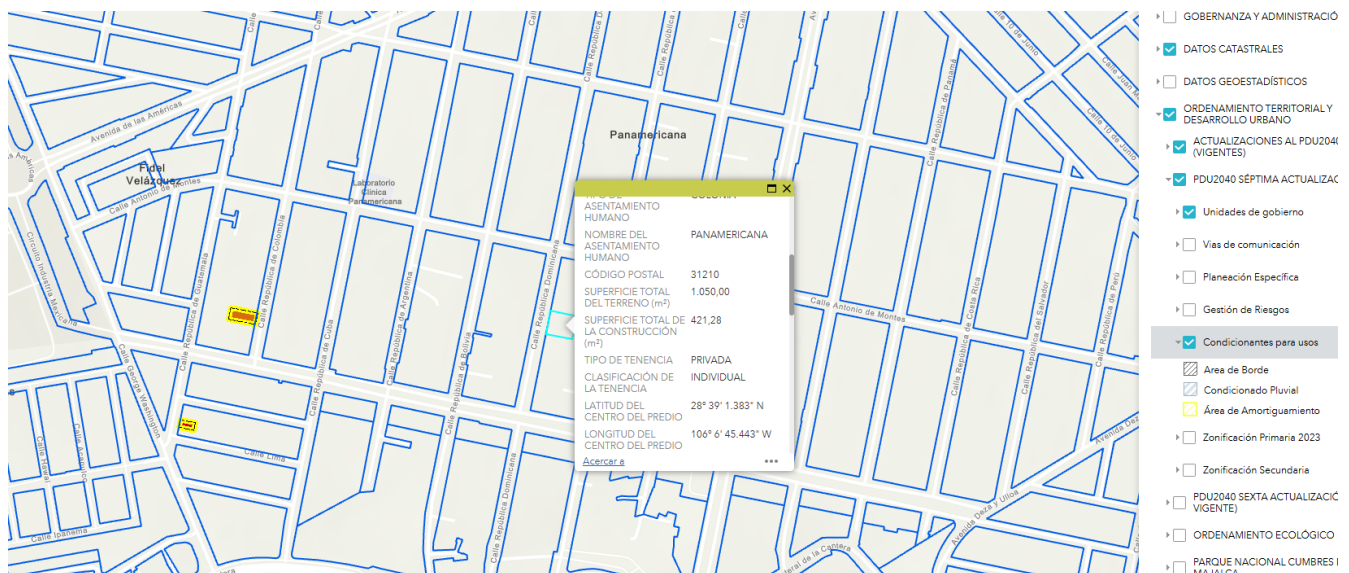


Figura 148 – Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Condicionantes para usos). Fuente: SIGMUN

Como se puede apreciar en la Figura anterior, el predio no se encuentra dentro de alguna condicionante como: áreas de borde, condicionado pluvial y/o área de amortiguamiento de acuerdo a lo que indica el PDU 2040.

Zonificación Secundaria

El objeto principal de las modificaciones propuestas es el fomentar una dosificación equilibrada en los usos derivada del análisis puntual de las diversas fuerzas económicas y sociales que definen necesidades aún más puntuales en cuanto a la distribución de los diversos usos de suelo en la ciudad.

Lo anterior, responde en una forma práctica a una estrategia por diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.), considerando la relación y complementariedad que el esquema de zonificación propuesto promueve hacia los habitantes y la accesibilidad de ellos hacia los servicios que completan sus necesidades e inciden directamente en el mejoramiento de su calidad de vida.

La Zonificación Secundaria identifica el uso propuesto con una letra y la intensidad del mismo, con la cual es factible desarrollar dicho uso. Los diversos usos propuestos por el plan se identifican en la carta urbana y en las tablas de compatibilidad con su respectiva nomenclatura.

Usos Habitables

Habitacional. - Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades: H4, de 1 a 4 viv/ha H12, de 5 a 12 viv/ha H25, de 13 a 25 viv/ha H35, de 26 a 35 viv/ha H45, de 36 a 45 viv/ha H60, de 46 a 60 viv/ha H60+, más de 60 viv/ha.

El uso que actualmente tiene el predio en estudio es **H25**, de 13 a 25 viv/ha.

Usos Comerciales y de Servicios

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 del 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.

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.
- En las zonas sujetas a la aplicación de la Política Pública de Ciudad Cercana, se podrán aplicar los incentivos a la edificabilidad que ésta regula.

Tipos de Comercio y Servicio:

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.

Tipo 1 (Comercio y Servicios en General), solicitado para el predio en estudio.

Estructura urbana

La estructura urbana de Chihuahua se puede abordar desde al menos tres enfoques: el medio natural, el medio urbano construido y el medio socioeconómico. Es un conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

En este aspecto el análisis se realizó sobre dos vertientes:

La primera tiene que ver con los impactos que genera a la ciudad la dispersión y la falta de consolidación de áreas urbanas integrales capaces de sustentar a sus habitantes en cuanto a acceso de servicios, empleo y satisfactores básicos de la ciudad.

La segunda se refiere a la actualización de la zonificación secundaria considerando los cambios en cuanto a consolidación y previsiones de la estructura urbana en relación a planes, proyectos, licencias y estudios que inciden en las políticas de crecimiento y desarrollo de nuestra ciudad.

Estructura Vial

La estructura vial es la red que, vinculada a la estructura urbana, brinda a través carreteras, calles, avenidas, distribuidores y cruces, el desplazamiento seguro y eficiente de personas, vehículos y mercancías. Esta red vial se planifica, construye, soluciona y se mantiene para asegurar la conectividad, accesibilidad y fluidez del transporte terrestre, promoviendo así el desarrollo económico y social de las zonas urbanas.

Criterios para jerarquización de la estructura vial:

1. Priorizar las modalidades según la jerarquía de la movilidad y promover el reparto modal.
2. Reconocer vialidades que actualmente cumplen con las características de alguna jerarquía vial para fortalecer zonas consolidadas y, en su caso, prolongar la red planeada a la zona de reserva.
3. Actualizar la red a través de tres líneas de acción:

- a. Se realiza la actualización cartográfica y al Anexo de las Secciones Viales que, por solicitud de modificaciones mayores al PDU que han sufrido transformaciones en su trayecto o han sido eliminadas.
- b. Adición de nuevas vías a la jerarquía vial, cambios de jerarquía y actualización de secciones en respuesta a la normativa vigente.

Equipamiento Urbano

Chihuahua es una ciudad con una cobertura amplia de infraestructura, equipamiento, espacio público y servicios, igualmente se presentan déficit en todos ellos, especialmente hacia la periferia; sin embargo, con relación al equipamiento y el espacio público, es muy desigual su ubicación y generalmente no es accesible, ni suficiente y el existente se encuentra deteriorado o con escasa calidad.

En cuanto a la ubicación del predio, este no se encuentra dentro de alguna zona con déficit de equipamiento urbano según el PDU 2040.

Ver siguiente Figura:



Figura 149 - Ubicación de polígonos con déficit de equipamiento en color naranja y ubicación del predio en estudio.
Fuente PDU 2040.

Cambio climático

En las últimas dos décadas, una de las más grandes preocupaciones en materia ambiental es el tema de cambio climático. Las diversas consecuencias que este fenómeno tiene, como la isla de calor, los cuales no sólo son ambientales, sino también económicas, políticas, sociales y sanitarias, son las que resaltan sin importancia de análisis, discusión e implementación de acciones a favor de su amortiguamiento especialmente en las ciudades.

El cambio climático se entiende gracias a la observación del incremento acelerado en la temperatura promedio del planeta y en las mayores concentraciones de dióxido de carbono.

El municipio de Chihuahua, no repunta como uno de los más vulnerables del país ante el cambio climático. Se destaca la relevancia del tema en el propio plan de acción climática Municipal 2015 (PACMUN), que consiste en la estabilización de las concentraciones de los gases de efecto invernadero (GEI) en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropogénicas peligrosas en el sistema climático.

El panorama estatal de los GEI (los cuales llevan al incremento de la temperatura del planeta) es: 67% es por consumo de energía y 33% del transporte 13% agricultura, 8% por los procesos industriales, 6% debido al uso del suelo, cambio de uso de suelo y silvicultura y el 6% restante por desechos en general.

Contaminación atmosférica

Por otra parte la contaminación atmosférica y calidad del aire tanto en el municipio como en la ciudad se mantiene en un nivel de IMECA bueno, según CIMAV; obedecen a varios tipos de fuentes, siendo las más significativas las provenientes de fuentes fijas (ejemplo: comercio e industria); las producidas por erosión eólica del suelo debido a las fuentes de vientos (fuentes naturales) y la falta de pavimentación y las emisiones de gases de combustión y/o gases de efecto invernadero producidas por el funcionamiento del parque vehicular (fuentes móviles).

Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como el agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

Red de agua potable y alcantarillado sanitario

El consumo de agua por parte de los habitantes de Chihuahua sigue siendo alto, 300 litros diarios por habitante, por encima de la nacional. Esta situación sigue siendo alarmante si consideramos que las fuentes de abastecimiento son cada vez más distantes y se encuentran muchas de ellas en estado de sobreexplotación.

En materia de agua potable se aprecia un importante avance en cuanto a cobertura al pasar de un 96% al 98% en un periodo de 10 años. Sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 20% debido a la antigüedad de la red. Se han realizado obras importantes tendientes a conformar una sectorización de la red que ayude a controlar las fugas existentes.

Por otro lado, existen zonas de la ciudad, principalmente de uso habitacional, que aún no cuentan con abastecimiento de agua y cobertura de drenaje sanitario. Asimismo, el modelo extendido, poco denso y periférico dado en los últimos años genera altos costos tanto para la ciudadanía como para el municipio. Por un lado, la provisión de servicios básicos por parte del gobierno se vuelve más costosa, problema aunado a la debilidad financiera de las recaudaciones locales, se traduce en desigualdades en la calidad y oportunidad con la que el local provee bienes públicos a los ciudadanos.

Red de energía eléctrica

Existe un fideicomiso para el ahorro de la energía eléctrica por iniciativa de la CFE para coadyuvar en las acciones de ahorro y uso eficiente de la energía eléctrica. Su misión es promover el uso eficiente de la energía eléctrica a través de proyectos orientados al sector productivo: comercio y servicios, industrias, micro, pequeñas y medianas empresas, municipios y equipamientos de primer orden mediante el otorgamiento de financiamiento, para la modernización de sus instalaciones, desarrollo y aplicación de nuevas tecnologías de eficiencia energética.

Riesgos y vulnerabilidad

Con el propósito de atender y medir la condición natural de nuestro hábitat y los fenómenos naturales que en él se suscitan inevitablemente pudiéndonos llevar a escenarios en desastres socio-espaciales, en la presente actualización se hace un análisis completo del atlas municipal de riesgo 2014.

Las aglomeraciones urbanas se ven especialmente afectadas por escenarios de desastres ligados a las vulnerabilidades socio-espaciales que sufren sus habitantes, a partir de los riesgos que representan los fenómenos naturales atípicos de gran magnitud. Los fenómenos naturales son por un lado inevitables, por otro lado, son propios e indispensables para la regulación de los ciclos vitales del planeta, ya sea que se presenten como eventos hidrometeorológicos (sequías, heladas, tormentas, inundaciones, entre otros), geológicos (movimientos tectónicos, sismos, erupciones, entre otros) o biológicos (pandemias, epidemias y plagas).

Entendiendo esta condición natural de nuestro hábitat, es responsabilidad de las comunidades y de sus gobiernos entender y medir, así como ubicar en tiempo y espacio los riesgos y vulnerabilidades de las ciudades, para estimar su potencial destructivo y, sobre todo, adoptar medidas necesarias para reducir considerablemente los daños que pudieran ocasionar. En este sentido nuestra ciudad ha impulsado y puesto en marcha instrumentos tanto de prevención de riesgos, así como de ordenamiento y planeación urbana como el PDU 2040 desde su primera edición 2009, en el caso de la actualización al mismo plan de desarrollo, se han tenido considerables avances al respecto.

Una debilidad sería la de los asentamientos irregulares con riesgos dentro de la ciudad. De acuerdo a la revisión del Atlas Municipal de Riesgo, los riesgos que requieren especial atención son los siguientes:

Naturales:

- ✓ Hidrometeorológicos: Los fenómenos naturales se relacionan con los procesos naturales y a su vez los eventos hidrometeorológicos se relacionan a procesos de tipo atmosférico, sus causas están vinculadas con el ciclo del agua, los vientos, las variaciones de presiones y las zonas térmicas (islas de calor). En nuestro país el elemento principal de los desastres derivados de estos fenómenos está relacionado con la precipitación.

La Secretaría de Gobernación declaró zona de desastre a la capital del Estado, debido a las inundaciones pluviales y fluviales que se registraron en el municipio de Chihuahua, ocasionadas por las fuertes lluvias que cayeron entre el 5 y el 8 de septiembre de 2014, dejando afectaciones al patrimonio y bienes materiales, así como el deceso de personas.

- ✓ Geológicos: fallas y fracturas y/o deslizamientos.
- ✓ Antropogénicos:
 - Sanitarios- Ambientales: fenómenos socio-organizativos (concentraciones o movimientos masivos de población).
 - Contaminación (sustancias en el medio ambiente que ocasiona desequilibrio ecológico).

Gestión y administración del desarrollo

Para garantizar una gestión eficaz del suelo en las ciudades y aprovechar la plusvalía que generan las inversiones y acciones de los gobiernos federal, estatal y local, se deben crear instrumentos novedosos que promuevan la socialización de los costos y beneficios del desarrollo urbano.

En Chihuahua se han implementado nuevas políticas de ordenamiento y planeación tendientes a la consolidación territorial de la ciudad y su entorno físico, que atienden de manera integral los retos de la ciudad a partir del control de la expansión, la optimización de usos de suelo urbano, consolidación de extensas zonas urbanas en cuanto a infraestructura y servicios y la creación de opciones de movilidad urbana sustentable que fomentan la calidad de vida del habitante y disminuyen la segregación social.

El suelo es el recurso más valioso y escaso de la ciudad, por lo que es indispensable gestionarlo en beneficio de la sociedad Chihuahuense. En este sentido la participación ciudadana es un aspecto fundamental que se entrelaza con los diversos procesos y etapas de producción urbana. A través de ella se asegura la viabilidad y factibilidad de planes y propuestas, es decir, se asegura el sustento principal y la razón de las intervenciones en las ciudades.

Principales Estrategias

Las siguientes son las estrategias principales que integran la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua:

1. Zonificación primaria.
2. Zonificación secundaria.
3. Tablas de normatividad.
4. Estructura urbana.
5. Estructura vial.
6. Equipamiento urbano.
7. Accesibilidad y movilidad.
8. Conservación medioambiental activa.
9. Patrimonio.
10. Gobernanza urbana.
11. Normatividad complementaria para la Política Pública de Ciudad Cercana.
12. Reservas con potencial para uso de suelo industrial.

Adecuaciones al PDU 2040

En el contexto del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) , las **“Adecuaciones”** se refieren a modificaciones o ajustes que se realizan al plan original para adaptarlo a las nuevas necesidades y condiciones de la ciudad. Estas modificaciones pueden incluir cambios en el uso del suelo, la zonificación, la vialidad, la infraestructura, entre otros aspectos, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes y promover un desarrollo urbano sostenible.

Las Adecuaciones al PDU implican:

- Cambios en el Uso del Suelo:

Se pueden modificar las áreas destinadas a diferentes usos, como residencial, comercial, industrial, o de servicios, para responder a las dinámicas de crecimiento y desarrollo de la ciudad.

- Modificaciones en la Zonificación:

La zonificación establece las normas y regulaciones para cada área de la ciudad. Las adecuaciones pueden implicar cambios en estas normas para permitir nuevos desarrollos o usos específicos.

- Ajustes en la Vialidad:

Se pueden realizar modificaciones en la infraestructura vial para mejorar la movilidad, la conexión entre diferentes zonas de la ciudad y la eficiencia del transporte.

- Adaptación a nuevas Infraestructuras:

Las adecuaciones pueden incluir la incorporación de nuevas infraestructuras, como sistemas de transporte público, espacios públicos, equipamiento urbano, entre otros, para atender las necesidades de la población.

- Actualización de Normatividad:

Se pueden realizar actualizaciones a la normatividad complementaria del PDU para incorporar nuevos lineamientos y regulaciones que faciliten la gestión del desarrollo urbano.

Importancia de las Adecuaciones:

- Adaptación a la realidad:

Las adecuaciones permiten que el PDU se mantenga actualizado y responda a las dinámicas cambiantes de la ciudad.

- Promoción de un desarrollo sostenible:

Al realizar ajustes en el uso del suelo y la infraestructura, se puede fomentar un desarrollo urbano más equilibrado, eficiente y respetuoso con el medio ambiente.

- Mejora de la calidad de vida:

Las adecuaciones pueden contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes al optimizar la movilidad, el acceso a servicios y espacios públicos, y la seguridad.

- Facilitación de la gestión urbana:

Al actualizar la normatividad y los instrumentos de gestión, se facilita la implementación del PDU y la toma de decisiones por parte de las autoridades.

En resumen, las Adecuaciones al PDU son un proceso continuo y necesario para garantizar que este, se mantenga vigente y efectivo, promoviendo un crecimiento ordenado, sostenible y equitativo de la ciudad.

En este caso, para el predio en estudio, se requiere una **Adecuación al PDU 2040**, para pasar de un uso **Habitacional 13-25 viv/ha (H25)** a un uso de **Comercio y Servicios Tipo 1 (CMR)**.

Programa de Ordenamiento de la zona Metropolitana Chihuahua

El primer paso para estructurar la estrategia de ordenamiento territorial, es definir el “modelo conceptual de la zona metropolitana” deseable para consolidar la conurbación entre los centros de población de Chihuahua, Aldama y Aquiles Serdán. El modelo, o visión conceptual de “ciudad metropolitana”, se basa en el aprovechamiento de las fortalezas y oportunidades de los tres centros de población, considerando sus recursos, sus infraestructuras y sus ventajas competitivas para enfrentar las problemáticas existentes, corregir sus debilidades, y potenciar el desarrollo integral de la zona.

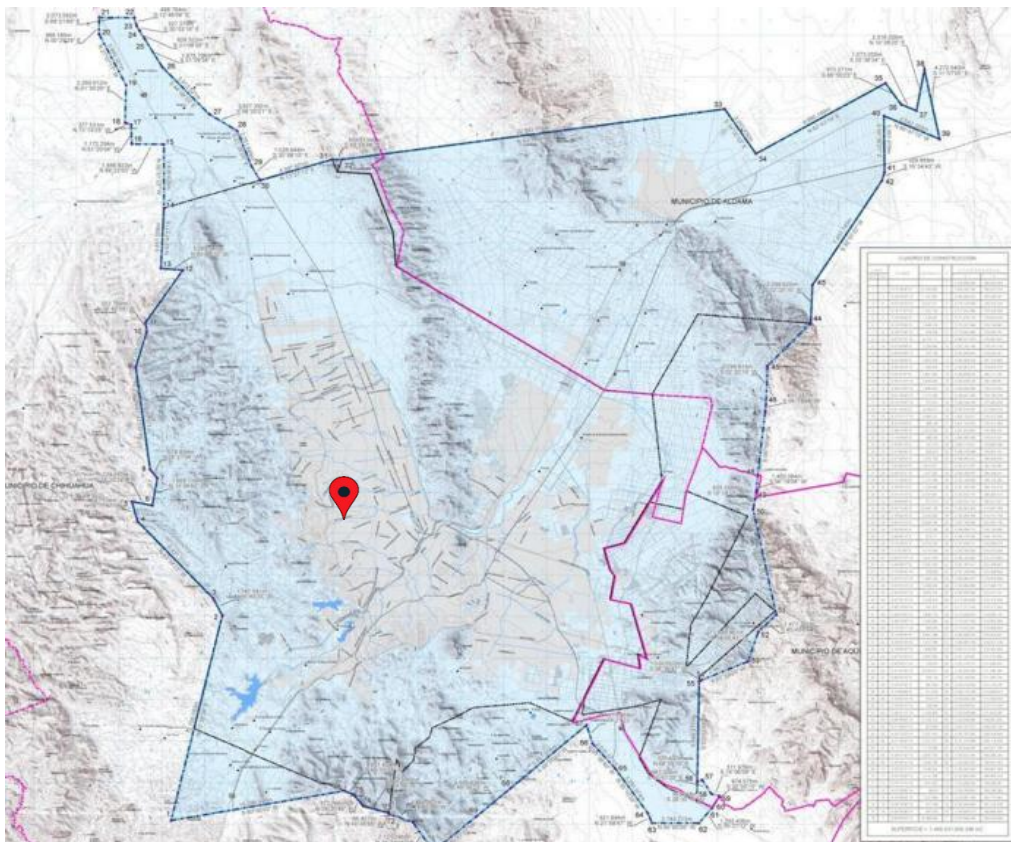


Figura 150 - Mapa de Delimitación de la Zona metropolitana y ubicación del predio.
Fuente: Programa de Ordenamiento de la zona Metropolitana Chihuahua

En la zona conurbada de los tres municipios, hay debilidades y problemas que resolver:

- Desarticulación urbana reflejada en la dispersión y aislamiento de asentamientos nuevos periurbanos.

- Asentamientos precarios, colonias en proceso de ocupación o carentes de servicios completos y equipamientos.
- Faltan equipamientos sociales en sitios de fuerte demanda, tales como educación, recreación, administración, seguridad, entre otros.
- Vías de comunicación incompletas o riesgosas, y rutas de transporte público obsoletas o ausentes.
- Espacios públicos urbanos de calidad sin equipamiento o habilitación: parques y áreas verdes.
- Zonas ambientales en deterioro: ríos, arroyos, valles, y sierras.
- Carencia de fuentes de agua para consumo humano suficientes, y el manejo ineficiente de redes de almacenamiento y distribución existentes.
- Déficit de los sistemas de recolección de drenaje sanitario y de tratamiento y re-uso de agua recuperada.
- Faltan equipamientos con mejor cobertura e influencia: de seguridad pública, de educación y cultura, de salud y de recreación y deporte, entre otros.
- Falta cultura y espacios continuos y seguros para la movilidad no motorizada: peatonal, ciclista, etc.
- Faltan espacios naturales para preservar las cuencas hidrológicas y para espacios de recreación y descanso.

Destinos del Suelo:

El suelo que se asigna, en un instrumento de planeación para alojar equipamientos y espacios públicos, se le conoce como “destinos del suelo”. En el Programa Metropolitano de Chihuahua, la conformación de núcleos de equipamientos y espacios abiertos públicos, tienen un papel preponderante en la conformación de la estructura urbana a partir de sectores o polígonos, y, sobre todo, para atender a la población sin realizar grandes recorridos, para acceder a servicios de salud, educación y recreación, así como los servicios públicos: la seguridad, limpia, alumbrado, que influyen en la calidad de vida. A partir de ello, y tomando en cuenta la integración metropolitana de los tres centros de población, y de las nuevas áreas de crecimiento conurbadas, se proponen nuevos sub-centros, centros de distrito, y centros de barrio; conformados en buena medida por espacios para equipamientos públicos, áreas recreativas y deportivas.

Sub-centro Acceso Norte. Este núcleo tiene como objetivo, integrar áreas comerciales, espacios laborales, y espacios abiertos mediante el rescate de zonas de valor ambiental: arroyos y sierra de Curvas del Perico. Así como, espacios para equipamientos públicos, de educación superior, salud y administración pública. Este sub-centro, permitirá ampliar la cobertura de estos servicios para una gran cantidad de asentamientos localizados en la zona más alejada, al norte del centro de la ciudad de Chihuahua.

En el Programa Metropolitano de Chihuahua se han establecido polígonos de actuación con varios propósitos: mejorar comunidades urbanas periféricas, asegurar planeación integral de nuevas reservas territoriales, consolidar o densificar áreas intra urbanas, rescatar espacios de valor ambiental entre otros. La aplicación y vigencia de los polígonos de actuación se indica con mayor detalle en este capítulo.

Reglamento de Ciudad Cercana

Su objetivo es promover una ciudad pensada en las personas, que favorezca la cercanía y el acceso a una vida urbana más incluyente, dinámica y ambientalmente responsable.

Ventajas:

Estimular la inversión. - Se promueve una mayor inversión en la zona que tiene mejor y mayor cobertura de servicios, infraestructura y equipamiento de la ciudad.

Vivir mejor. - Ahorrar en tiempos de traslado y usar ese tiempo para invertirlo en la familia.

Ahorrar tiempo y dinero. - Ahorrar dinero y tiempo en el traslado de tu casa al trabajo y viceversa.

Obtener apoyos. - Contar con estímulos para hacer posible que las familias de bajos recursos puedan comprar su casa en zonas cercanas.

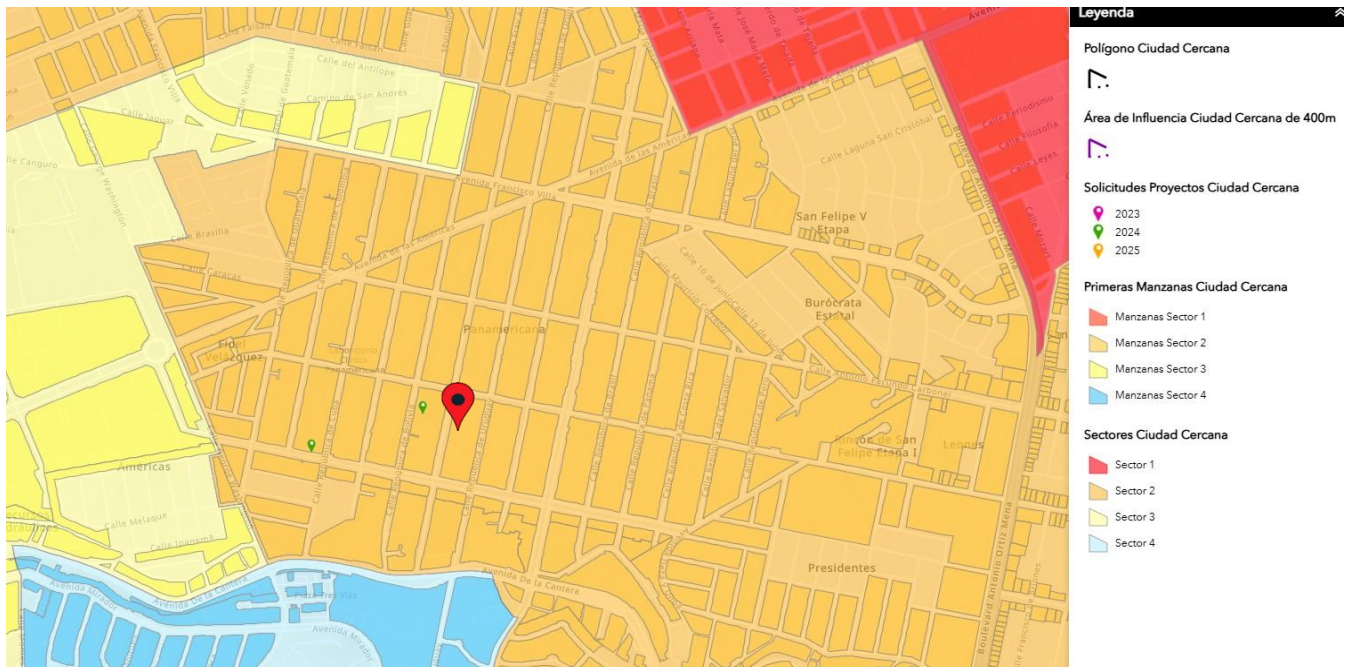


Figura 152 – Ubicación del predio en Manzana 2 y Sector 2 del Polígono de Ciudad Cercana. Fuente: IMPLAN.

Artículo 7. Las condicionantes normativas del presente Capítulo y todo lo relacionado con Ciudad Cercana serán aplicables exclusivamente a las superficies conformadas por las Primeras Manzanas o Primeros Predios contenidas dentro del Polígono que las delimita.

Artículo 8. Cuando exista un polígono localizado en el Polígono de Ciudad Cercana o fuera de éste, que cumpla con los criterios a que se refiere el Artículo siguiente de este Reglamento, podrá ser sujeto de la aplicación de las condicionantes de esta Política a efecto de incentivar una mayor edificabilidad. Para que pueda darse esta condición, el IMPLAN dictaminará la factibilidad de la transferencia de los beneficios de esta Política Pública a polígonos fuera o dentro del Polígono de Ciudad Cercana. En caso de ser viables aquellos predios que se localicen fuera, éstos serán determinados y regulados como Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios para que en ellos se apliquen los criterios de la Política Pública de Ciudad Cercana. La solicitud de dictaminar la factibilidad de un polígono fuera o dentro del Polígono de Ciudad Cercana podrá hacerla un particular a través de la Dirección y, asimismo, podrá ser propuesta por el IMPLAN.

Artículo 9. Los criterios para determinar la factibilidad de aplicar la Política de Ciudad Cercana fuera de esta demarcación o en polígonos adicionales dentro del Polígono de Ciudad Cercana, en su caso, serán:

- I. La edificación deberá ser un conjunto urbano o un proyecto de usos mixtos.
- II. La edificación deberá localizarse en:
 - a. La Primera Manzana o Primer Predio de una vialidad de Primer Orden, Primaria o Secundaria dentro del Polígono de Ciudad Cercana, o
 - b. Dentro del Centro Urbano o alguno de los subcentros determinados en el PDU, o
 - c. Fuera del Polígono de Ciudad Cercana a una distancia máxima de 800 m de alguno de los subcentros o el Centro Urbano, en su caso.
- III. Los proyectos deberán contribuir a la consolidación inmediata del contexto en el que se planté su edificación debido a su oferta de equipamiento, infraestructura y servicios.
- IV. Los proyectos deberán contar con factibilidad de la infraestructura hidrosanitaria y eléctrica.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.)

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

- III- Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma, entre otros.
- IV- Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

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

- III- Derecho a la ciudad. - Garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.
- IV- Equidad e inclusión. - Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de las personas o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las personas puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.

Artículo 12. Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones:

- V- Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.
- VI- Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda.
- XXVII- Coordinar, en el ámbito de su competencia, la ejecución de acciones de vivienda y urbanización conforme a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes.

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

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

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

Artículo 28. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es un órgano de consulta, deliberación y participación de los sectores y grupos de la comunidad, su conformación será incluyente y representativa de los diversos sectores de la sociedad civil, y tendrá por objeto el análisis, diagnóstico, aportación, difusión y evaluación de los planes, programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de esta Ley. Su sede será la ciudad de Chihuahua, pudiendo sesionar fuera de ella, y funcionará permanentemente con jurisdicción en toda la Entidad.

Para ofrecer una visión integrada y armónica de las políticas relacionadas con el territorio, el Consejo Estatal asumirá las funciones del Consejo Estatal de Vivienda a que se refiere la Ley de Vivienda del Estado. También podrá sesionar en conjunto con el Consejo Estatal para la Protección al Ambiente y el Desarrollo Sustentable, al que se refiere la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado.

Artículo 30. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:

- I. Opinar y emitir recomendaciones sobre el proceso de formulación, ejecución y evaluación de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere esta Ley, así como aquellos relacionados con la vivienda, a que alude la Ley de Vivienda del Estado.

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

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

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

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

Artículo 52. Los Planes de Zonas Metropolitanas deberán contemplar los siguientes elementos:

- I- Congruencia con la estrategia nacional y estatal de ordenamiento territorial.
- II- Conclusiones del diagnóstico que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazos.

- III- La definición de objetivos, metas, políticas y estrategias, así como los proyectos y acciones prioritarios que articulen los distintos ordenamientos, programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan el territorio metropolitano; privilegiando el sentido de utilidad pública, comunitaria, familiar e individual, es decir, el bien común, la seguridad y calidad de vida, así como los valores de integralidad cultural.
- IV- La delimitación de los centros de población, con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a mediano y largo plazos, que considere estimaciones técnicas del crecimiento, la sustentabilidad socio ambiental, el espacio público y la movilidad.
- V- Los mecanismos e indicadores de medición y seguimiento del cumplimiento del plan.
- VI- Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos planteados.

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

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

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

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

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

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

- VII. El municipio de que se trate.
- VIII. El Poder Ejecutivo del Estado.
- IX. La Secretaría.
- X. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XI. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XII. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su

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

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

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

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.

III. La red de vialidades que structure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.

IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.

VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- III. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- IV. En las zonas que no se determinen de conservación:

- a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
- b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
- c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
- d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La Zonificación Secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

Artículo 124. Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

Las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse, a fin de acceder a los bienes, infraestructura, servicios y oportunidades que ofrecen sus centros de población, estableciendo condiciones para la circulación segura y accesible de todas las personas.

Los estudios y diagnósticos, así como las políticas y programas para la movilidad serán parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos.

La Secretaría, en coordinación con la dependencia competente en materia de movilidad en el Estado, promoverá los programas, acciones e instrumentos que propicien una cultura para la accesibilidad y movilidad segura y sostenible.

Artículo 125. Las políticas y programas de movilidad deberán:

- Garantizar la seguridad vial.
- Establecer la jerarquía y derecho a la movilidad, que privilegie a peatones, ciclistas y el transporte público.
- Asegurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada.
- Garantizar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios.
- Promover el acceso de todas las personas, sin distinción alguna, a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia de género y las agresiones de carácter sexual.

Artículo 210. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en esta Ley, la reglamentación, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación, y serán las siguientes:

- I. Constancia de Zonificación.
- II. Licencia de uso de suelo.
- III. Licencia de funcionamiento.
- IV. Alineamiento.
- V. Número Oficial.
- VI. Licencia de construcción y aviso de terminación de obra.
- VII. Autorización para subdivisión, fusión, segregación, lotificación o relotificación.
- VIII. Autorización para fraccionamiento de terrenos y conjuntos urbanos.
- IX. Autorización, construcción, instalación y uso de estructuras para publicidad, conducción, transmisión e infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones en todas sus modalidades.
- X. Constancia de apeo y deslinde.
- XI. Constancia de medidas y colindancias.
- XII. Municipalización o entrega-recepción de obras de urbanización.
- XIII. Autorización de Planes Maestros.
- XIV. Las demás señaladas en los reglamentos municipales correspondientes, tales como constancia de buen funcionamiento, de aforo en caso de instalaciones, apertura de zanjas, de no afectación por obra pública, entre otras.

Artículo 223. Las autorizaciones, constancias, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamiento, subdivisión, fusión, relotificación, condominio, conjunto urbano y para cualquier otra acción urbanística se ajustarán a las disposiciones municipales que se dicten con arreglo a esta Ley, sujetándose a lo siguiente:

- I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible, a través de tecnologías de la información.
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes.
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito.
- IV. En los casos en que no proceda la autorización, se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.
- V. Deberá considerar expresamente la regulación para la aplicación de positivas y negativas fictas, en los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre las personas servidoras públicas.
- VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan.
- VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución.
- VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones.
- IX. La simplificación y homologación de requisitos de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades, con relación a la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en los términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

Las acciones urbanísticas, cualquiera que sea su modalidad, estarán sujetas a las normas, tipos, restricciones y obligaciones establecidas en esta Ley, en los casos en que los municipios no tengan su propio reglamento.

Artículo 298. Las edificaciones, de acuerdo con su tipo y ubicación, deberán considerar los espacios para el estacionamiento de vehículos y bicicletas, incluyendo aquellos destinados para personas con

discapacidad, conforme lo dispongan las normas técnicas reglamentarias y demás disposiciones aplicables.

Artículo 322. Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación, para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad, de las especificaciones del proyecto autorizado y demás disposiciones de la normatividad aplicable.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Artículo 3.- Este reglamento tiene por objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente.

Artículo 7.- Son atribuciones del Ayuntamiento: otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento.

Son atribuciones del Municipio:

Artículo 9.- Otorgar licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de: ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado.

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

- Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
- Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

Artículo 43. La Constancia de Zonificación no implica la autorización del uso o destino del predio.

Artículo 53.- La ejecución y supervisión de acciones urbanas deberá ser efectuada por un Director Responsable de Urbanismo.

Artículo 65.- La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chihuahua de usos, reservas y destinos.

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

- Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
- Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento.
- Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos a establecidos en el plan de Desarrollo Urbano de centro de población Chihuahua.

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

Su propósito es conseguir la correcta distribución y aplicación de la inversión pública en el estado, a fin de elevar la calidad de vida de los Chihuahuenses.

Menciona en la línea específica de "Desarrollo Urbano", que la obsolescencia o carencia de instrumentos normativos de desarrollo urbano en diversos centros de población del estado y sus regiones genera una falta de administración de las ciudades, en cuanto a suelo, infraestructura, servicios y equipamiento, requiriendo la actualización correspondiente y estar en posibilidad de implementar nuevas políticas y acciones en la materia vinculados a programas a corto, mediano y largo plazo queden racionalidad urbanística en la cobertura de las demandas de los ciudadanos.

El Plan Estatal de Desarrollo organiza objetivos en 5 ejes rectores:

- Desarrollo Humano y calidad de vida
- Desarrollo regional y competitividad (economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional.
- Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
- Justicia y seguridad.
- Gobierno Responsable.

De los cuales relativos al comercio y servicios destacan algunos objetivos:

- Renovar el entorno y la dinámica de negocios del sector comercial y de servicios del Estado de Chihuahua.
- Actualizar las capacidades estratégicas productivas y comerciales de las micros, pequeñas y medianas empresas de manera congruente con las inversiones a realizar para elevar su competitividad tecnológica.
- Ejecutar una política dirigida a atender las necesidades específicas de la microempresa comercial y de servicios.
- Contribuir a la generación de empleos a través del impulso a la creación de nuevas empresas entre la población emprendedora y el desarrollo y consolidación de las MIPYMES existentes en el sector.
- Promover la creación de nuevas empresas para la generación de más y mejores empleos mediante el impulso a los emprendedores.
- Contribuir a la mejora de la competitividad comercial de los sectores económicos.
- Propiciar la participación de los sectores productivos en el desarrollo y aplicación de tecnologías que incrementen la calidad, competitividad y productividad del mismo.
- Promover la equidad en las relaciones comerciales.

Dentro de lo correspondiente al Desarrollo Urbano destaca:

- Contar con instrumentos de planeación urbana y regional sostenibles, más claros y operativos para lograr una cohesión social, una gestión urbana y consolidar los corredores urbanos, industriales, agroindustriales y turísticos, fortaleciendo así el desarrollo en ciudades grandes, medias, pequeñas y rurales.
- Actualizar el marco normativo estatal en materia de Desarrollo Urbano.
- Fortalecer las administraciones municipales en materia de desarrollo urbano a través de los instrumentos legales y reglamentos de planeación urbana.

Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua 2024-2027

“Una ciudad para todas y todos”. Esta frase contiene la visión, la ruta y el destino que sociedad, sector productivo, academia y gobierno hemos fijado para el Municipio de Chihuahua en los próximos tres años, mismos que se verán reflejados en los objetivos contenidos en el Plan Municipal de Desarrollo (PMD) para 2024-2027.

El PMD es el documento que contiene las políticas públicas, planes y programas que se van a ejecutar en nuestra ciudad y, como tal, constituye también el fundamento de las decisiones y acciones que se tomarán desde el Gobierno Municipal en los siguientes años. En otras palabras, el PMD es el instrumento en el cual se determina y se plasma la manera en que construiremos un municipio para todas y todos. De ahí, entonces, su relevancia. Ahora bien, es importante señalar que en esta búsqueda no partimos de cero. Gracias al trabajo conjunto de sociedad, academia, sector productivo y gobierno, hoy Chihuahua es ya un referente en México, pues entre las ciudades con más de 1 millón de habitantes es considerada la quinta más competitiva.

El Gobierno Municipal de Chihuahua y el sector productivo han definido cordialmente la ruta del progreso en el largo plazo mediante la identificación de variables que promueven o desalientan el desarrollo y el crecimiento, de tal forma, que año con año se pueda tener una medición precisa sobre el desempeño de la ciudad respecto de estas variables, pero además, a través de la política pública incluida en este Plan Municipal de Desarrollo, se pueda incidir en el escenario ideal planteado: máximo crecimiento con enfoque en el desarrollo.

Gobierno Municipal de Chihuahua, cuenta con proyectos alineados definidos entre Presidencia Municipal y Sector Productivo, con los sectores primario, secundario y terciario de la economía local en donde se busca:

- Mejorar la posición que actualmente ocupa Chihuahua Capital en el ranking de competitividad.
- Aumentar el PIB Municipal en al menos 2% anualmente.
- Reducir el percentil L1 y L2 respecto de los salarios percibidos por la población económicamente activa e incrementar el percentil L3 en un 20% y el percentil L4 en un 15%.
- Diversificar los sectores económicos de alto valor agregado.

De tal forma que, en coordinación con el Sector Productivo, se han definido proyectos que en coadyuvancia con el Gobierno Municipal de Chihuahua se logra incidir en la composición actual del Producto Interno Bruto (PIB):

Sector Primario

- Chihuahua BIO

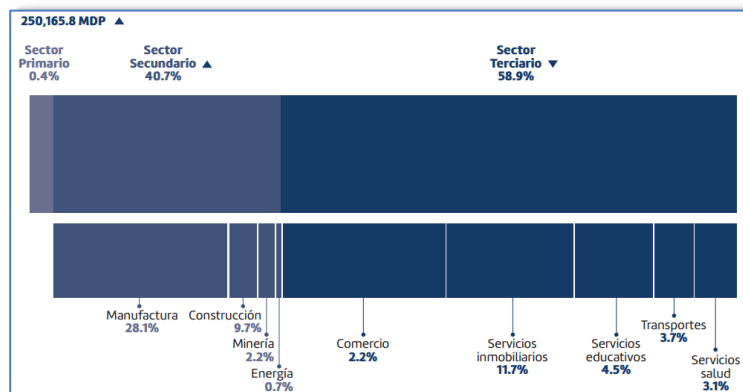
Sector Secundario

- Chihuahua City Invest
- MIT REAP Focus México

- Chihuahua Cluster City - Chihuahua Futura
- Alianza para el Desarrollo de Proveedores
- Chihuahua Green City

Composición del Producto Interno Bruto (PIB 2022):

Tabla 6 - Composición del Producto Interno Bruto (PIB 2022.)



El Plan Municipal de Desarrollo 2024 – 2027 cuenta con una alta participación de los diferentes sectores de la sociedad chihuahuense, tomando en cuenta los grandes retos que hoy presenta el Municipio de Chihuahua, pero sobre todo plasma una visión incluyente e integral del Chihuahua que todos queremos. Un Chihuahua próspero, con desarrollo sostenible y una mejor calidad de vida para los chihuahuenses.

- Desarrollo Humano y Calidad de Vida: Combate a la pobreza, Discapacidad (Personas con capacidades diferentes), salud, población indígena, participación ciudadana, personas de la tercera edad, deportes, mujeres, familia y jóvenes.
- Infraestructura, Medio Ambiente y Sustentabilidad: Agua y Drenaje, Aseo urbano y manejo de residuos, espacios públicos, infraestructura vial, energías alternas y cambio climático, crecimiento urbano, movilidad urbana, bienestar animal.
- Buen gobierno: Transparencia y acceso a la información y combate la corrupción.

Marco Legal

De acuerdo con la Ley de Planeación del Estado de Chihuahua¹ (LPECH), corresponde al Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio (COPLADEMUN) la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo (PMD); al H. Ayuntamiento, su revisión y aprobación (Artículo 27) y a la Administración Municipal la ejecución de los programas que deriven de él, además de servir de base para la integración de los presupuestos respectivos (Artículo 31).

Con el fin de atender las necesidades expuestas por la ciudadanía mediante los diferentes mecanismos de consulta ciudadana, así como el análisis realizado por los directores de las dependencias municipales, los miembros del H. Ayuntamiento del Gobierno Municipal y de líderes de opinión y expertos, sumándose el análisis de los objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), se definieron cinco ejes rectores y un eje transversal, tal y como se muestra a continuación:

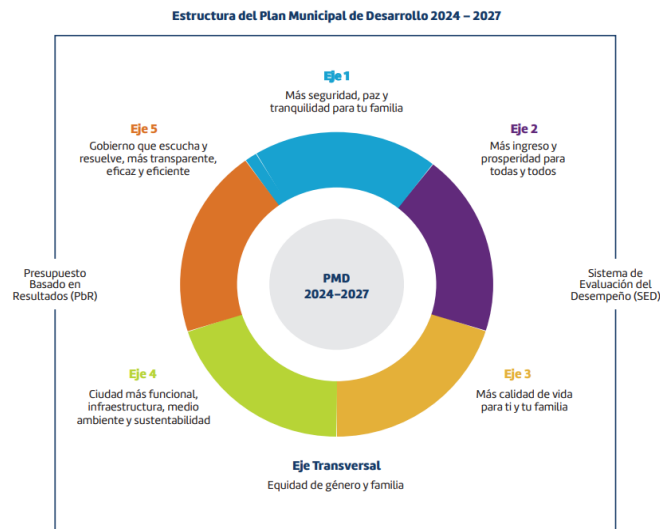


Figura 153 - Estructura del Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027.

Vinculación con el Índice de Competitividad Urbana de IMCO

El Índice de Competitividad Urbana (ICU) del Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO), mide la capacidad de las ciudades mexicanas para generar, atraer y retener talento e inversión. El mismo ICU define a una ciudad competitiva como aquella que maximiza la productividad y el bienestar de sus habitantes. El ICU evalúa las capacidades estructurales (no incluye las coyunturales) que permiten alcanzar dichos objetivos.

El ICU evalúa 42 zonas metropolitanas del país y 24 zonas urbanas relevantes por el tamaño de su población o economía, de tal forma que la muestra que mide el ICU se compone de un total de 66 centros urbanos, los cuales se conforman por 362 municipios



Figura 154 - Subíndices del Índice de Competitividad Urbana – IMCO

Misión

Somos un gobierno humanista, cercano y con un alto grado de profesionalismo, que ofrece resultados tangibles, gobernando con eficacia, eficiencia, honestidad y transparencia para mejorar las condiciones de vida de las familias chihuahuenses.

Visión

Consolidamos a Chihuahua Capital como un municipio líder en calidad de vida, donde las familias se desarrollen en un ambiente de paz y oportunidades. Seguimos impulsando una gestión innovadora y

eficiente, con una infraestructura que responde a las necesidades de la ciudadanía y promueve un desarrollo económico, social y urbano funcional, inteligente y sostenible.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Los propietarios y/o poseedores de bienes inmuebles, ubicados en el territorio del Municipio de Chihuahua que pretendan realizar en dichos bienes, algunas de las obras señaladas dentro del mismo, se sujetarán a las disposiciones de este Reglamento y sus normas técnicas complementarias.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS). - El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural, que debe ocupar una construcción.

Coefficiente de utilización del suelo (CUS). - El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, en el cual se cuantifican todas las áreas techadas.

Plan de Desarrollo. - El Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Chihuahua.

Planes o programas. - Los instrumentos de población urbana que se encuentran vigentes en el Municipio, incluyendo los municipales, de zona metropolitana, de centros de población, parciales o de zona sectoriales y maestros.

Uso de suelo. - El uso específico para un predio determinado dentro de un centro de población, de acuerdo con el Plan de Desarrollo urbano.

Uso permitido. - El uso o usos de suelo asignados a un predio que caracterizan o complementan de una manera principal, un espacio dentro de la estructura urbana, siendo plenamente permitida su ubicación.

Uso prohibido. - El uso o los usos a los que no podrán destinarse los predios según su zonificación establecida en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

Zonificación. - La división geográfica del territorio adscrito dentro del límite de un centro de población en zonas o áreas, con el objeto de definir sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como determinar sus políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 3.- Las funciones y actividades a que se refiere este Reglamento se sujetarán, además, a lo previsto en las siguientes disposiciones:

Programa Nacional de Desarrollo Urbano Sostenible, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Normas oficiales mexicanas, Plan de Desarrollo Urbano Sostenible para el Centro de Población Chihuahua, Ley de equilibrio ecológico y protección al ambiente del Estado de Chihuahua, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones legales, planes y programas aplicables a la materia.

Autoridades y facultades

Artículo 5. Además de las atribuciones que le confieren el Código Municipal, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y demás disposiciones jurídicas relativas y aplicables a la materia, a la Dirección le corresponden las siguientes:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiere el fraccionamiento, fusión, subdivisión o relotificación de terrenos, el establecimiento de

- régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
- XII. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento, así como exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en los mismos;
- XIII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra, agua y bosques, determinando las densidades de población permisibles;
- XVI. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Acciones urbanas

Artículo 11.- En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establece la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

Artículo 13.- Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la forma siguiente:

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud el uso solicitado del predio se clasificará en:

B. Oficinas:

a) Administración pública, tales como tribunales, juzgados, oficinas y similares:

I. Más 1000 metros², y

II. Hasta 100 metros² sin atención al público.

b) Administración Privada, oficinas en general:

I. Hasta 100 metros²;

II. De 100 a 1,000 metros², y

III. De más de 1,000 metros²

Artículo 18.- La licencia de uso de suelo es un documento con valor oficial que expide la Dirección, previa solicitud del interesado, que autoriza un uso o destino específico dentro del centro de población, con base en la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, previo cumplimiento de los requisitos, en formatos aprobados y los cuales se podrán presentar vía electrónica o directamente en ventanilla.

Artículo 55. Sin perjuicio de las superficies construidas máximas permitidas, se deberá dejar sin construcción ciertas áreas conforme a las siguientes reglas:

I. Se deberá dejar sin construir en los siguientes porcentajes:

Tabla 7 – Área libre de acuerdo a superficie del predio.
Fuente: Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Superficie del predio	Área libre
A. Área menor de 500 mts. ²	20.0 por ciento
B. De más de 500 mts. ² hasta 2,000 mts. ²	22.5 por ciento
C. De más de 2,000 mts. ² hasta 3,500 mts. ²	25.0 por ciento
E. De más de 5,500 mts. ²	30.0 por ciento

II. Las áreas sin construir podrán pavimentarse solamente con materiales que permitan la filtración del agua.

En cuanto al proyecto, cumplirá con este requisito, ya que el área libre deberá ser de 20%. Cuenta con una superficie de terreno de 1,050.00 m² y el proyecto está considerando una superficie de construcción no mayor a 300 m², como indica la normatividad. Por lo tanto, se proyecta una superficie libre de 750.00 m².

Artículo 64.- Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios, conforme a lo siguiente:

I. Número mínimo de cajones:

*Tabla 8 – Número de cajones requeridos para Oficinas.
Fuente: Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua*

II.1 Oficinas	1 por cada 30 m ² construidos
II.1.2 Oficinas de Gobierno	1 por cada 15 m ² construidos

El predio, tiene una superficie de terreno de 1,050.00 m² y en base a la superficie proyectada para construcción (299.00 m²), podemos observar que cumplirá con los cajones solicitados según normatividad. Ver tabla 9.

Tabla 9 – Distribución de Superficies del predio en estudio.

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES	
Descripción	Superficie (m ²)
Superficie de terreno	1,050.00
Superficie proyectada para Construcción	299.00

Para el giro de Oficinas, le corresponde 10 cajones, esto, para una superficie de 299.00 m² de construcción. También se está considerando 1 cajón adicional para personas discapacitadas.

$299.00 \text{ m}^2 / 30 = 10 \text{ cajones} + 1 \text{ cajón para personas discapacitadas}$. Por lo tanto, el proyecto considera 11 cajones de estacionamiento en total.

Cabe mencionar, que actualmente, se está desarrollando el anteproyecto. (Se anexa **permiso de Demolición emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, el cual tiene número de folio: TL2025-1850**, así como reporte fotográfico para su evidencia).

Artículo 65.- Cualquier otra edificación se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

I. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros.

Se consideran cajones con estas dimensiones. Además, del cajón de discapacitados de 3.8 x 5.50 metros.

6 - ESTRATEGIA –

La propuesta que plantea el presente instrumento, está basada en las disposiciones que la ciudad ha venido implementando en cuanto a la densificación de este municipio y se plantea la necesidad de modificar el uso de suelo **Habitacional 13-25 viv/ha (H25)** existente al uso de **Comercio y Servicios en General Tipo 1 (CMR)**, para así, aprovechar la infraestructura existente de la zona, pues el predio cuenta con una ubicación estratégica y no tendrá algún impacto negativo en la movilidad. Esto permitirá un desarrollo urbano eficiente y en equilibrio con su entorno.

Estrategia General

La Estrategia General, consiste en destacar los principales usos de suelo de la zona de estudio y mostrar que la solicitud del cambio de vocación para el predio analizado, es compatible con el PDU de la ciudad de Chihuahua 2040, todo ello, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales directamente asociadas al desarrollo de la zona.

El objetivo principal del presente estudio de planeación, es lograr la modificación de **uso Habitacional 13-25 viv/ha (H25)** existente, al uso de **Comercio y Servicios en General Tipo 1 (CMR)**, para detonar el desarrollo de unas **Oficinas de 299 m2 de construcción**.

Este cambio, se sujetará a la normatividad, manteniendo la imagen de su entorno y no teniendo conflicto con los usos actuales, ya que como se ha mencionado anteriormente, en la zona, predomina la mezcla de usos de suelo como: Industria, Equipamiento General, Habitacionales H25, H35 y H45, Mixtos Moderados, Mixtos Bajos, Comercio y Servicios y de Recreación y Deporte. Algunos de ellos, ya son Adecuaciones al PDU 2040 y otros, aún no se encuentran regularizados.

Por lo anterior y en base a las siguientes conclusiones, se demuestra que hay elementos suficientes para plantear el cambio de uso de suelo de **Habitacional 13-25 viv/ha (H25)** a **Comercio y Servicios en General Tipo 1 (CMR)** para así darle a este inmueble el uso de **Oficinas**.

A. Estrategia de uso de suelo

La clasificación de uso de suelo del predio es **Habitacional 13-25 viv/ha (H25)**, pero debido a los requerimientos de la propietaria: Srita. Damaris Villalobos Pérez y por ubicarse en vialidad local, es necesario solicitar un cambio a **Comercio y Servicios en General Tipo 1 (CMR)**. Ver Figura 155 para uso actual.



Figura 155 – Uso de suelo actual del predio (Habitacional H25). Fuente: PDU 2040.

El predio, tiene una superficie de terreno de 1,050.00 m² y se está considerando en Anteproyecto una superficie total de construcción de 299.00 m². De acuerdo a la Tabla de Compatibilidad PDU 2040 Séptima Actualización, el giro será: **"Oficinas de 51 m² a 300 m²."** En dicha Tabla, se establecen los usos de suelo permitidos, compatibles o prohibidos y la normatividad urbana vigente y de acuerdo al uso solicitado para este predio: **Comercio y Servicios en General Tipo 1 (CMR), está permitido.**

Para el uso de suelo solicitado: **Comercio y Servicios en General Tipo 1 (CMR)**, con giro de **Oficinas de 51 m² a 300 m², categoría de Comercio y Servicio Distrital**, se muestran los valores de acuerdo al Proyecto. Ver Tablas 10, 11 y 12.

Tabla 10 – Tabla de Compatibilidad para uso Comercio y Servicios (Comercio y Servicio Distrital) para Oficinas de 51 m² hasta 300 m². Fuente: PDU 2040 (Séptima Actualización)

USO COMERCIO Y SERVICIOS		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Cafés, fondas y restaurantes	P
	Oficinas desde 51 m ² hasta 300 m ²	P
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m ²	P
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P
	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13
	Estacionamiento de vehículos	P
	Sitios de taxi	P
	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13
	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m ²	13

De acuerdo a la Tabla de Compatibilidad PDU 2040 Séptima Actualización (Tabla 10), **el giro para Oficinas de 51 m² a 300 m², está permitido.**

Tabla 11 – Dosificación del Proyecto para Comercio y Servicios Tipo 1. Fuente: Elaboración Propia.

Dosificación de uso de suelo para uso Comercio y Servicios (CMR) "Proyecto – Oficinas" (1,050.00 m ² de terreno y 299.00 m ² de construcción)					
C.O.S. permitido (0.50) (m ²)	C.U.S. permitido (2.0) (m ²)	C.O.S. proyectado (m ²) (0.284)	C.U.S. proyectado (m ²) (0.284)	Lote Mínimo (300.00 m ²)	Superficie Permeable (15% - 157.50 m)
525.00	2,100.00	299.00	299.00	1,050.00	751.00

Esta Oficina, tiene una superficie proyectada de 299.00 m² de construcción y el COS y el CUS, también tendrán valores menores a los permitidos, pues se proyecta un COS de 0.284 y el permitido es de 0.50 (525.00 m²). En cuanto al CUS proyectado, el valor es también de 0.284 y el permitido es de 2.0 (2,100.00 m²). El lote, debe ser mayor al mínimo (300.00 m²), el cual es de 1,050.00 m². Por último, en cuanto a colindancias, no tiene restricción. Por lo tanto, se concluye que cumple también con estos parámetros. Para el cálculo de la Dosificación del Proyecto, se tomaron los valores de la Tabla 12.

Tabla 12 – Dosificación solicitada para uso Comercio y Servicios Tipo 1 (CMR)
Fuente: Carta Urbana PDU 2040 (Séptima Actualización)

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 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	

Tipos de Comercio y Servicio:

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.

Tabla 1. Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitacionales. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto, (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo, **CMR**: Comercio y Servicios.

Tipo de Comercio y Servicio solicitado de acuerdo a Tabla 12 del PDU 2040:

1. Comercio y Servicios en general

En los apartados Antecedentes y Diagnóstico, se encuentra un reporte fotográfico de la mezcla de usos de suelo que se ubicaron en la inspección de la zona, siendo más de cincuenta predios que están en vialidades locales con usos Mixtos Bajos, Mixtos Moderados y Comerciales, de los cuales únicamente tres se indican como Polígonos con Adecuaciones al PDU 2040 y como ya se ha mencionado con anterioridad, otros más, también se ubican en vialidades locales y aún se encuentran sin regularizar. Por lo tanto, la solicitud de cambio de uso de suelo de **Habitacional 13-25 viv/ha (H25)**, al uso **Comercio y Servicios en General Tipo 1** para **Oficinas República Dominicana No. 212, colonia Panamericana**, cumple con la normatividad requerida y no afectará su entorno.

A continuación, se presentan las principales rutas de arribo con las que cuenta el predio. Ver Figura 157.

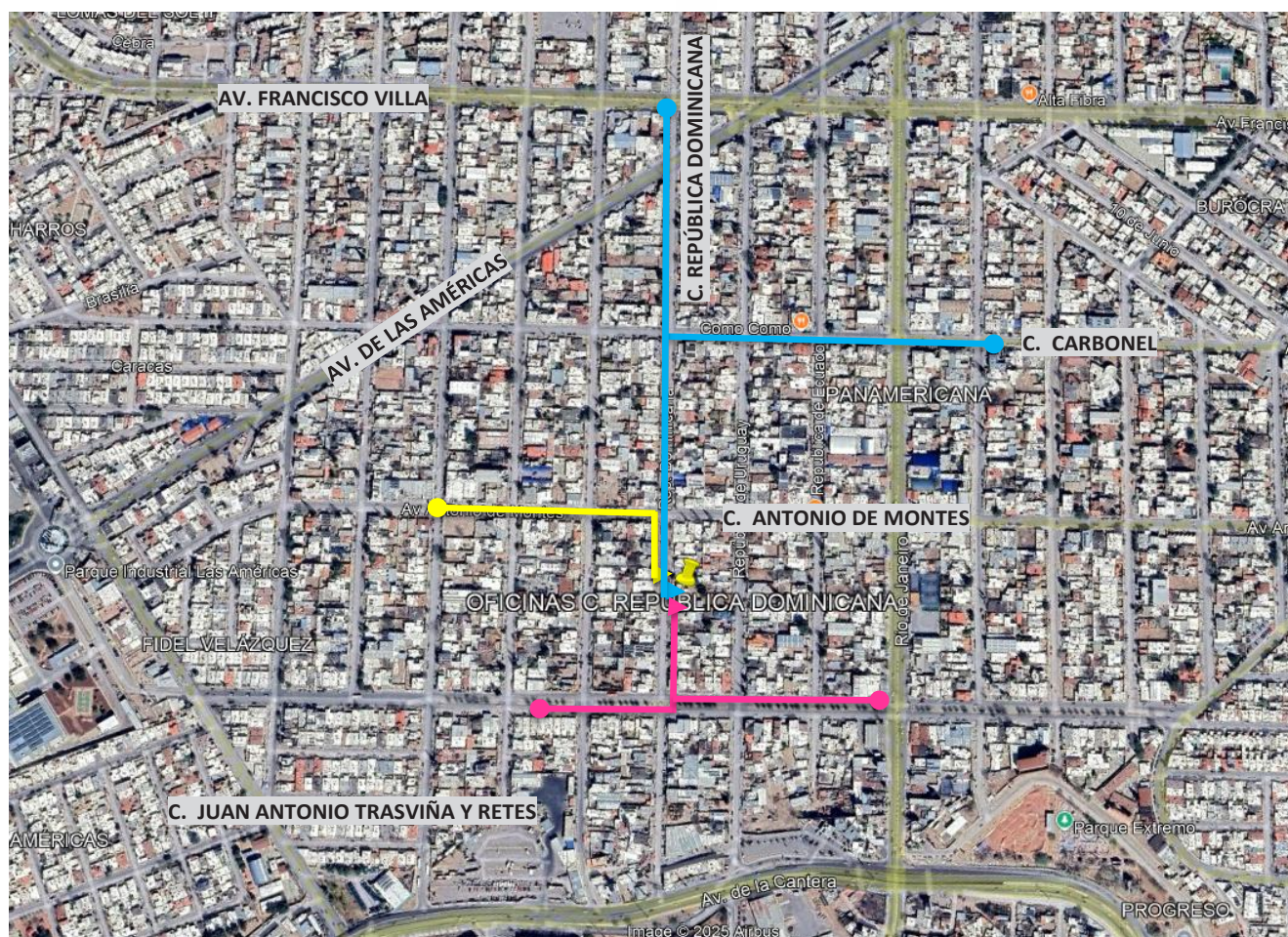


Figura 157 – Rutas principales para arribar al predio. Fuente: Google Earth.

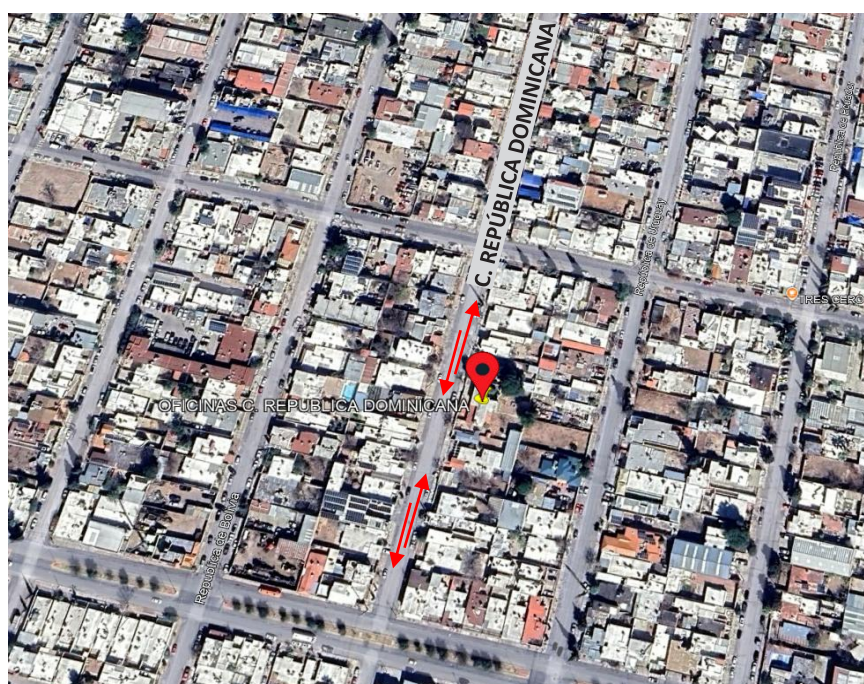


Figura 158 – Calle República Dominicana indicando sentidos de la misma. Fuente: Google Earth.

El acceso al predio es por calle República Dominicana, la cual es una vialidad local, su arroyo, tiene un ancho de 12.00 metros y banquetas de 3.00 metros hacia ambos lados, sumando así 18.00 metros en total. Cuenta con circulación en ambos sentidos, como se indica en Figuras 158 y 159 del presente estudio. Ver Figura 159.

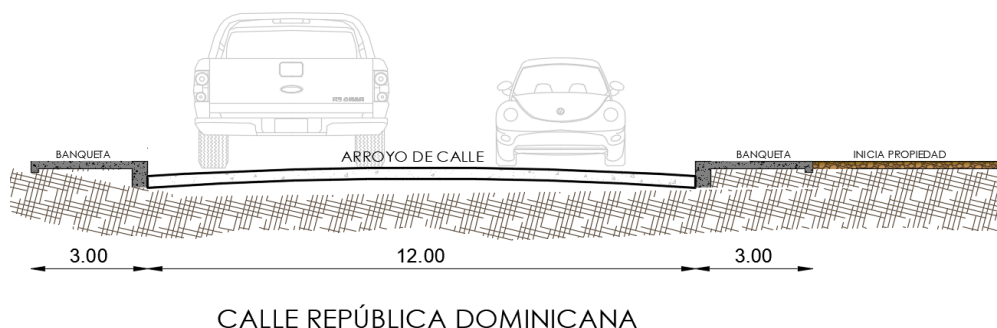


Figura 159 – Sección vial actual de calle República Dominicana. Fuente: Elaboración Propia.

Es importante destacar que la implementación de este proyecto no generará afectaciones a la movilidad en el área, pues su ubicación y el diseño del proyecto garantizarán que no habrá impacto negativo en la movilidad, permitiendo un desarrollo urbano eficiente y en equilibrio con su entorno. El área de estudio, cuenta con una infraestructura vial de alta capacidad, lo que garantiza que la operación del proyecto no afectará la movilidad en la zona. Además, los estacionamientos estarán completamente integrados dentro del predio, evitando cualquier ocupación de la vía pública y asegurando un flujo vehicular eficiente y ordenado.

Análisis del flujo vehicular y medidas de mitigación:

- La estructura vial existente, cuenta con capacidad suficiente.
- El número de cajones de estacionamiento dentro del predio, será suficiente para la demanda, evitando estacionamientos en la vía pública.
- La distribución de accesos y salidas del estacionamiento permitirá una dispersión equilibrada del flujo vehicular sin sobrecargar las vialidades existentes.
- La proximidad a avenidas de alta capacidad garantiza que la incorporación y desincorporación de vehículos se realice de manera eficiente.
- Respeto a la infraestructura peatonal, manteniendo banquetas libres y seguras.

El análisis realizado demuestra que el proyecto no generará afectaciones significativas a la movilidad. Por lo tanto, se concluye que el impacto vial es mínimo.

En materia de Transporte Público, como se menciona en el Apartado de Estructura Vial (4 -Diagnóstico), del presente estudio, se cuenta con cuatro Rutas Urbanas, además de contar con el servicio de Uber y Taxi.

Por último, como ya se ha mencionado en el apartado de Normatividad (Artículo 65 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua), el predio también cumplirá con este requisito, pues tiene proyectada una superficie de construcción de 299.00 m² y para el giro de Oficinas, le corresponde 10 cajones para estacionamiento y se proponen 11 cajones, uno de ellos considerado para personas discapacitadas.

C. Estrategia de Infraestructura

El predio no requiere modificación alguna de esta infraestructura, ya que cuenta con todos los servicios de una zona urbana, como:

- Energía eléctrica (número de servicio: 581250295084), este será dotado por parte de la Comisión Federal de Electricidad. Ver Figuras 124 y 125.
- Agua y Drenaje Sanitario (contrato No. 024498). Estos servicios, son facultad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento y son eficientes.
- Gas natural, por parte de la empresa Ecogas. Ver Figura 131.
- Alumbrado público, a cargo del gobierno municipal, pues cuenta con una iluminación pública que garantiza la seguridad durante el transcurso de la noche.
- Telecomunicaciones, el servicio es por parte de las compañías: Teléfonos de México S.A.B de C.V. y Telcel, los cuales facilitan la comunicación y el acceso a internet, elementos cruciales en la vida cotidiana de los usuarios. Ver Figura 129.
- Infraestructura de Pavimentación, pues todas las calles del área de estudio se encuentran pavimentadas. El 95% de estas calles son de asfalto y el resto son de concreto hidráulico.

Se anexan recibos del servicio de Energía eléctrica, Agua y Drenaje Sanitario.

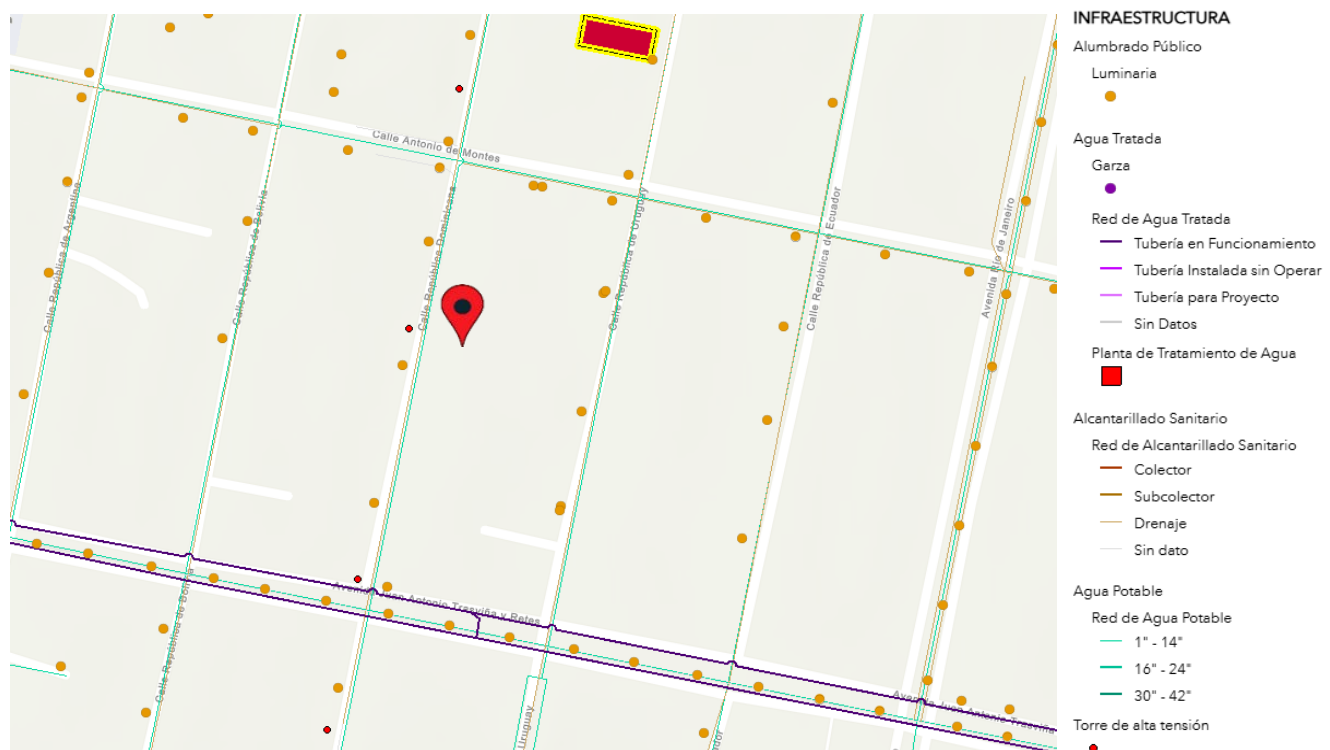


Figura 160 – Infraestructura de Alumbrado Público, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Torres de Alta Tensión cercanos al predio en estudio. Fuente: SIGMUN.

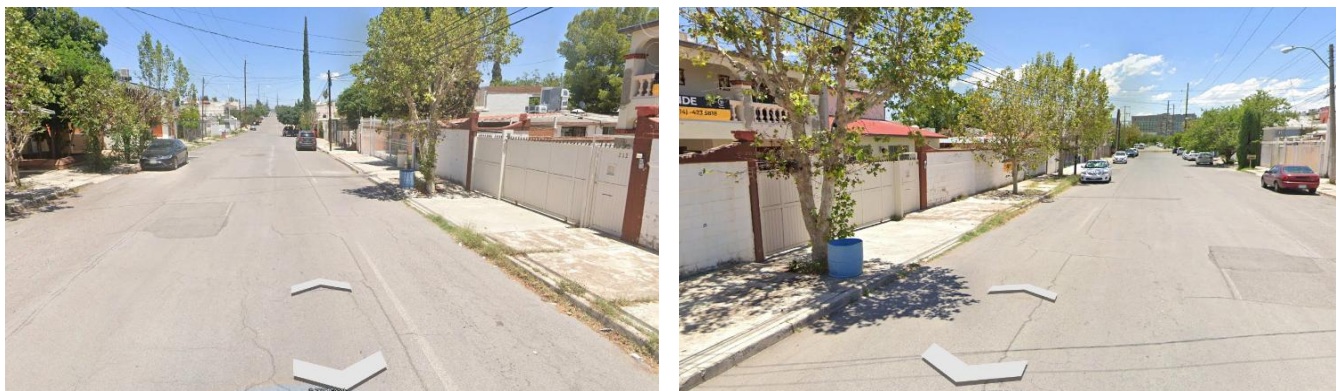


Figura 161 – C. República Dominicana y vista hacia Infraestructura de Pavimentación. Fuente: Google Earth.

En cuanto al Drenaje Pluvial, el manejo de los escurrimientos pluviales dentro del predio se realizará a través de la red de drenaje existente, canalizándolos hacia la calle República Dominicana, desde donde serán conducidos por las vialidades hacia el arroyo La Cantera, evitando afectaciones a la infraestructura urbana y garantizando un desalojo eficiente del agua de lluvia.

7- PROGRAMACIÓN E INSTRUMENTACIÓN -

La presente propuesta de cambio de uso de suelo, fomenta el aprovechamiento de un predio ya urbanizado, ubicado en una zona con acceso a infraestructura, servicios y equipamientos urbanos requeridos y adecuados. Por ello, la aprobación de este cambio de uso de suelo, se convierte en una herramienta clave para el desarrollo sustentable, promoviendo un crecimiento urbano ordenado, compacto y continuo dentro de la ciudad de Chihuahua.

Las estrategias establecidas en el presente estudio para el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a **Comercio y Servicios**, son acciones necesarias para garantizar el cumplimiento de la normativa urbana vigente. A continuación, se presenta la programación de acciones principales a implementar:

- Terminación de Demolición (Se anexa permiso de Demolición emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, el cual tiene número de folio: TL2025-1850, así como fotografías.
- Desarrollo de Proyecto de Oficinas.
- Obtener la autorización para el cambio de uso de suelo a **Comercio y Servicios Tipo 1**, conforme a lo solicitado en este estudio.
- Gestionar la licencia de uso de suelo ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.
- Obtener los permisos correspondientes para una Oficina.
- Ejecución de construcción de Oficinas.

A continuación, se presenta un cronograma de actividades del Proyecto:

Tabla 13 – Distribución de Superficies del predio en estudio.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES																	
ACTIVIDAD	MESES																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
DEMOLICIÓN	XXXX																
PROYECTO DE OFICINAS	XX	XXXX	XXXX														
PERMISO DE CONSTRUCCIÓN				XXXX													
EJECUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN					XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	
	RESPONSABLES:																
	ARQ. ALBERTO SILVA CHAPARRO									DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS							
									(DRO 776, DRU 30, RPC 360)								

Síntesis de la propuesta

- ✓ La propuesta, no modifica el límite de centro de población.
- ✓ No interferirá con el PDU 2040 Séptima Actualización.
- ✓ En la zona, según el PDU 2040, se presentan usos de suelo como: Mixtos Bajos, Mixtos Moderados, Comercio y Servicios, Equipamiento General y Habitacionales H25, H35 y H45 y de Recreación y Deporte, algunos de ellos son Adecuaciones al PDU 2040. Así también, existen usos sin regularizar.
- ✓ Cuenta con una infraestructura vial importante pues tiene proximidad con vialidades que permiten una buena movilidad como son la calle Francisco Villa, Avenida de las Américas, Avenida De la Canter, Avenida Rio de Janeiro, calle Antonio Facundo Carbonel, calle Antonio de Montes, calle Juan Antonio Trasviña y Retes y calle George Washington.
- ✓ Tiene cobertura de servicio de Transporte Público urbano con cuatro rutas urbanas.
- ✓ El área de estudio, no tiene déficit de Equipamiento Urbano, como se mencionó en los apartados de Diagnóstico y Normatividad.
- ✓ De acuerdo a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU 2040 Séptima Actualización, donde se establecen los usos de suelo permitidos, compatibles o prohibidos y a la normatividad urbana vigente y, de acuerdo al uso solicitado: **Comercio y Servicios en General Tipo 1**, para Oficinas de 51 m2 a 300 m2, **está permitido**.
- ✓ En el área de estudio, ya existen polígonos de Adecuación al PDU 2040.
- ✓ En la zona de estudio, no se presentan riesgos Hidrometereológicos, Antropogénicos y/o Geológicos que puedan ser un riesgo para el predio.
- ✓ El predio se ubica en la Manzana 2, Sector 2, dentro del Polígono de Ciudad Cercana.
- ✓ No hay condicionantes para su uso como: área de borde, condicionado pluvial o área de amortiguamiento, ni tampoco se encuentra en una zona de preservación ecológica.

8- CONCLUSIONES -

Las Adecuaciones son un proceso continuo y necesario para garantizar que el Plan de Desarrollo Urbano, se mantenga vigente y efectivo, promoviendo un crecimiento ordenado, sostenible y equitativo de la ciudad.

En la zona donde se ubica el proyecto, según el PDU 2040, existen usos de Mixtos Bajos, Mixtos Moderados, Comercio y Servicios, Equipamiento General y Habitacionales H25, H35 y H45 y de Recreación y Deporte algunos de ellos son "Adecuaciones al PDU 2040", los cuales están ubicados también en vialidades locales, como es el caso del predio en estudio. Por lo anterior, se demuestra que hay existencia de predios con el uso solicitado. Así también, en el área de estudio, se cuenta con una demanda para el giro de Oficinas. Además, se encuentra dentro del polígono de Ciudad Cercana, en el cual el objetivo es estimular a los vecinos, pequeños inversionistas y profesionales del desarrollo urbano para mejorar el aprovechamiento de los espacios en la ciudad que ya cuentan con la cobertura de equipamiento, infraestructura, servicios públicos, fuentes de empleo y rutas de transporte público, con el propósito de que Chihuahua sea más atractiva para las personas que la habitan.

Se concluye con la Visión de la ciudad del PDU2040 Séptima Actualización, lo cual se puede resumir en una serie de elementos estratégicos o instrumentos a través de los cuáles ésta pudiera alcanzarse y que son:

- ✓ La diversidad urbana y la cercanía entre hogares y actividades; se refiere a un enfoque de diversidad, mezcla de usos y cercanía que se debe alcanzar, reduciendo la presencia de usos de suelo únicos en la ciudad.
- ✓ La protección del entorno natural.
- ✓ El control de la expansión urbana.
- ✓ Un sistema vial eficiente.
- ✓ La promoción de una movilidad no motorizada y un transporte público eficiente, y
- ✓ La promoción de sentido de comunidad e identidad.

Por lo anterior, la propuesta, es compatible con su entorno y se concluye que **si es factible el cambio de uso de suelo de Habitacional 13-25 viv/ha (H25) a Comercio y Servicios en General Tipo 1 para Oficinas**, ya que este generará al entorno un impacto positivo en la economía y en el ambiente social, dentro del área.

8 - CRÉDITOS -

Presidencia Municipal
Lic. Marco Bonilla Mendoza

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología
Ing. Gabriel Martín Valdéz Juárez

Instituto de Planeación Municipal
M.D.U. Alondra Martínez Ayón

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de Chihuahua
Arq. Adriana Díaz Negrete

Subdirección de Programación Urbana
Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela

Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano
Arq. Marissa Borjas Chacón

Propietario
El presente documento es propiedad de Srita. Damaris Villalobos Pérez

Elaboración del documento
Dr. Fernando Rafael Astorga Bustillos

Colaboración
Arq. Rosalía Esparza García

DOCUMENTOS

RECIBO DE PAGO


CHIHUAHUA
ESTADO LIBRE Y SOBERANO
Amigos Secuenteros


IMAS


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


**073
CIS**
COMITÉ DE INTERMUNICIPAL
TERRITORIO

Contrato: 024498 **Clase Usuario:** Casa habitacion
Fecha Servicio: Mayo
Nombre: MONICA MARINE RAMOS
Direccion: REP DOMINICANA 212.PANAMERICANA
Sector: 11 **Ruta:** 1107 **Secuencia:** 156 **Num Cuenta:** 1121680080283
Consumo: 59 **Clave:**
Lec. Anterior: 1,352 **Lec. Actual:** 1,352
Medidor: 15002583
Total a Pagar: \$97.00

Inmueble Deshabitado	97.80
Cargos del mes	97.80
Anticipo Aplicado	0.87
Redondeo	0.07
Total del mes	97.00
Adeudo Total	96.93

Importe enviado para cobro a su Banco BBVA Bancomer
Consumos:
JUN/2024(10) JUL/2024(12) AGO/2024(13) SEP/2024(11)
OCT/2024(10) NOV/2024(10) DIC/2024(10) ENE/2025(41)
FEB/2025(24) MAR/2025(100) ABR/2025(55) MAY/2025(59)

REFERENCIA BANCARIA		
Banregio	06000140/102449846440237	
Santander	1338/102449846440237	
Scotia	1096/102449846440237	
Bajio/HSBC	443/102449846440237	
Banamex B	183101102449846440267	
Bancomer	0698946/102449846440237	
Banorte	82293/102449846440254	

CONVENIOS



Numero de Contrato	024498
Fecha de Vencimiento	26-junio-2025
Fecha de Suspensión	27-junio-2025
Total a Pagar	\$97.00


001100244980000097001
FOR-S550-02 Revisión 01
Fecha de Rev 29/09/2022



Comisión Federal de Electricidad®

Comisión Federal de Electricidad
Av. Paseo de la Reforma 164, Col. Juárez,
Alcaldía: Cuauhtémoc, Código Postal: 06600,
Ciudad de México, RFC: CFE370814Q10

MARINE RAMOS OTILIA ZONIA

REPUBLICA DOMINICANA 212
ANTONIO DEL MONTE
PANAMERICANAC.P.31210
CHIHUAHUA, CHIH.

NO. DE SERVICIO:585891101102

RMU:31210 89-11-10 MARO-580901 004 CFE

CUENTA:08DC01G019000110

LÍMITE DE PAGO:20 JUN 25

CORTE A PARTIR:21 JUN 25

TARIFA:1BNO. MEDIDOR:F3M485

MULTIPLICADOR:1
NO HILOS:2

PERIODO FACTURADO:04 ABR 25-04 JUN 25

TOTAL A PAGAR:

\$168

(CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M.N.)



Concepto	Lectura actual		Lectura anterior		Total periodo	26 días fuera de verano	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)	Total periodo	35 días de verano	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
	Medida	X Estimada	Medida	X Estimada								
Energía (kWh)	97,609		97,608		1				29			
Basico					21		1,075	23.29			0.961	28.02

Subtotal

Subtotal



Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.

					Desglose del importe a pagar	
					Concepto	Importe (MXN)
Suministro	0.00	0.00	0.00	0.00	Energía	50.42
Distribución	0.00	0.00	0.00	0.00	IVA 16%	8.07
Transmisión	0.00	0.00	0.00	0.00	Fac. del Periodo	58.49
CENACE	0.00	0.00	0.00	0.00	DAP(2)	109.66
Energía	0.00	0.00	0.00	0.00	Adelanto Anterior	172.05
Capacidad	0.00	0.00	0.00	0.00	Su Pago	-172.00
SCnMEM(1)	0.00	0.00	0.00	0.00	Total	168.20

(1) SCnMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargos o créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el suministro.
Fecha: hoy a las 16:00 horas, 16 de junio 2025, 11:27:23 hrs. Av. Tecnológico y Mercurio No 3903 Frac. Satellite Chihuahua Chihuahua México CP 31104



31210 89-11-10 MARO-580901 004 CFE
01 585891101102 250620 000000168 4

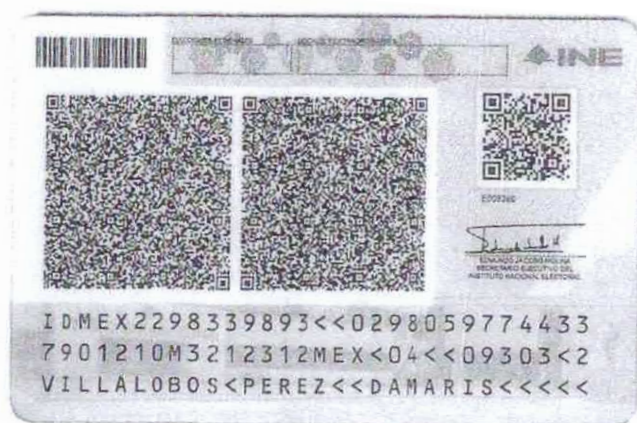


08DC01G019000110Repartir
-1-

CFE-contigo

**\$168**

(CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M.N.)



- BIBLIOGRAFÍA -

Acuerdo No. 016/2024 - Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040. Séptima Actualización - 23 de marzo de 2024.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la ciudad de Chihuahua, IMPLAN, México.

Plan de Desarrollo del Municipio de Chihuahua 2021-2024.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Periódico Oficial del Estado de Chihuahua No. 80, 5 de octubre del 2013.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.).

Ley del Agua del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado De Chihuahua

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027.

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

Modelo Geo estadístico para la Actualización de los Perímetros de Contención Urbana 2018. CONAVI, México.

Mapa Digital de México (2016), INEGI, México. - Censo de Población y Vivienda INEGI.

Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI, México.