

*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° 126/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
CC 328-018-003 SAN LORENZO**

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

ACUERDO 126/2026

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 veinticuatro de junio del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 328-018-003 San Lorenzo"**, para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 3, de la manzana 18, ubicado en la calle San Lorenzo No. 1610 de la colonia Las Ánimas de esta ciudad, con superficie de **2,494.90** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto y aumento de COS a 0.75.**

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. 12/2026**

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 24 de junio del año 2026, dentro del punto número diecisiete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Rosario Guadalupe Ávila García, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Guillermo González de la Rocha, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 328-018-003 San Lorenzo", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la manzana 18, ubicado en la calle San Lorenzo No. 1610 de la colonia Las Ánimas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,494.90 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto y aumento de COS a 0.75... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Guillermo González de la Rocha, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 328-018-003 San Lorenzo", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 3 de la manzana 18, ubicado en la calle San Lorenzo No. 1610 de la colonia Las Ánimas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,494.90 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto y aumento de COS a 0.75.**

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió Dictamen de Congruencia SDUE 064/2026 de fecha 4 de febrero del 2026, con fundamento en el artículo 74, fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

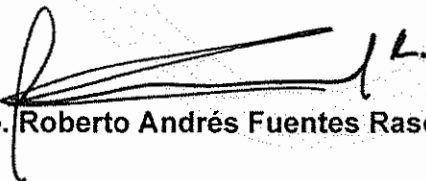
CUARTO. Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 74 fracción X y 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que 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 junio del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 328-018-003 SAN LORENZO"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Guillermo González de la Rocha**, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 328-018-003 San Lorenzo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la manzana 18, ubicado en la calle San Lorenzo No. 1610 de la colonia Las Ánimas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,494.90 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto y aumento de COS a 0.75**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Guillermo González de la Rocha**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 328-018-003 San Lorenzo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la manzana 18, ubicado en la calle San Lorenzo No. 1610 de la colonia Las Ánimas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,494.90 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto y aumento de COS a 0.75**, 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 "**CC 328-018-003 San Lorenzo**", 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 ocuro de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el **C. Guillermo González de la Rocha**, en su carácter de propietario del predio;

2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Guillermo González de la Rocha;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 2,702** de fecha 7 de noviembre del 2024, otorgada ante el Lic. Fernando Espinoza Leyva, Notario Público número 15 del Distrito Judicial Morelos, quien hace constar el contrato de compra venta a plazos y con reserva de dominio en la cual comparece la moral Deposito de Muebles Mali, S.A. de C.V., como la parte vendedora y por otro lado, el señor Guillermo González de la Rocha como la parte compradora, respecto a la finca urbana marcada con el numero 1610 sobre el cual se encuentra construido en el lote 3 de la manzana 18, ubicado en calle San Lorenzo de la colonia Las Ánimas de esta ciudad con una superficie de 2,494.90 metros cuadrados, registrado bajo el folio real 1192487, inscripción 16, libro 7422 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos; posteriormente, mediante carta notarial signada por la persona moral Deposito de Muebles Mali, S.A. de C.V., y por el suscrito notario de fecha 07 de marzo del 2025, se asentó que se cubrió en su totalidad la cantidad que estaba pendiente de la compra venta descrita antecede en el párrafo anterior, por lo que queda libre de la reserva de dominio y obra inscrito bajo el número 127 del Libro 5798 de la Sección D.G. 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. **Oficio DASDDU/692/2025** de fecha 14 de octubre de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 827/2025** de fecha 24 de noviembre de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/693/2025** de fecha 29 de septiembre de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0161/2026** de fecha 16 de febrero del 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/092/2026** de fecha 25 de febrero del 2026, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a la C. Zayle Rebeca Piñón López, presidente del comité de vecinos de la colonia las Ánimas, respecto a la propuesta del uso de suelo;

10. **Oficio DASDDU/859/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de 60 días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/1213/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Aviso Importante del Estudio de Planeación "CC 328-018-003 San Lorenzo"** publicado en El Diario de Chihuahua el día 19 de diciembre del 2025, donde se informa al público en general de la primera y segunda audiencia pública del estudio;
13. **Acta de la Primera Audiencia Pública** celebrada el día 23 de diciembre del 2025, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
14. **Acta de la Segunda Audiencia Pública** celebrada el día 6 de enero del 2026, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal;
15. **Oficio DASDDU/880/2026** de fecha 9 de enero del 2026, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia;
16. **Dictamen de Congruencia SDUE 064/2026** expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 4 de febrero del 2026, con fundamento en el artículo 74, fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua;
17. **Copia simple del recibo de pago del impuesto predial 2026-412042** de fecha 16 de junio del 2026, emitido por Tesorería Municipal;
18. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 19 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 aprobó el estudio de planeación por unanimidad de votos;
19. **Oficio DASDDU/223/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 3 de junio de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a realizar un estudio de impacto vial y un estudio de prevención de riesgos que garantice la protección de los usuarios el cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto y aumento de COS a 0.75;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/223/2026 de fecha 3 de junio de 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 dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a realizar un estudio de impacto vial y un estudio de prevención de riesgos que garantice la protección de los usuarios, el cambio de uso de suelo de **Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto y aumento de COS a 0.75** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 19 celebrada el día 7 de abril de 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 los artículos 37 y 74 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 "**CC 328-018-003 San Lorenzo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 3 de la manzana 18, ubicado en la calle San Lorenzo No. 1610 de la colonia Las Ánimas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,494.90 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto y aumento de COS a 0.75**, 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:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Guillermo González de la Rocha, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 328-018-003 San Lorenzo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 3 de la manzana 18, ubicado en

la calle San Lorenzo No. 1610 de la colonia Las Ánimas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,494.90 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto y aumento de COS a 0.75.**

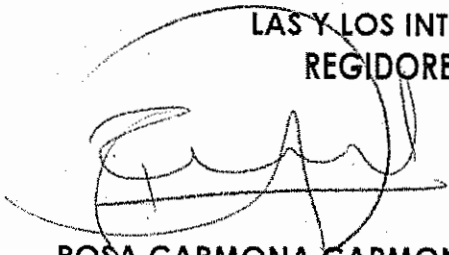
TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió Dictamen de Congruencia SDUE 064/2026 de fecha 4 de febrero del 2026, con fundamento en el artículo 74, fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

CUARTO. 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 los artículos 74 fracción X y 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.

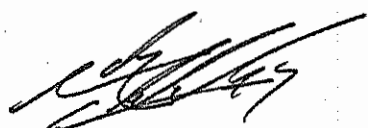
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 24 días del mes de junio del año 2026.

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



ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA



ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

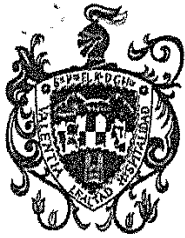


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



MARIA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL **C. GUILLERMO GONZÁLEZ DE LA ROCHA**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**CC 328-018-003 SAN LORENZO**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 3 DE LA MANZANA 18, UBICADO EN LA CALLE SAN LORENZO NO. 1610 DE LA COLONIA LAS ÁNIMAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 2,494.90 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H4 A MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO Y AUMENTO DE COS A 0.75**, 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/223/2026

Chihuahua, Chih 3 de junio de 2026

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Guillermo González de la Rocha** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 3, de la Manzana 18 ubicado en la Calle San Lorenzo No. 1610, de la Colonia Las Animas, de esta ciudad; con superficie de **2,494.90 m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**CC 328-018-003 San Lorenzo**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H4** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio a Microindustria de Alto impacto y aumento de COS a 0.75.**

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/692/2025 de fecha 14 de octubre de 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**CC 328-018-003 San Lorenzo**" 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. 827/2025 de fecha 24 de noviembre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**CC 328-018-003 San Lorenzo**".

Por medio de **Oficio No. DASDDU/693/2025 de fecha 29 de septiembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0161/2026 de fecha 16 de febrero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Por medio de **Oficio DASDDU/092/2025 de fecha 25 de febrero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se informa a al comité de vecinos Las Animas, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/859/2025 de fecha 12 de diciembre de 2025**, 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 60 días naturales, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 60 días naturales 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/1213/2025 de fecha 17 de diciembre del 2025** 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 60 días naturales, el estudio de Planeación Urbana.

Que con fecha **19 de diciembre del 2025, se publicó aviso en el Diario de Chihuahua**, por medio del cual se informa a la ciudadanía del estudio de planeación urbana denominado "CC 328-018-003 San Lorenzo", en cumplimiento al Artículo 74 Fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 23 de diciembre de 2025 se llevó a cabo la **primera audiencia pública** del estudio de planeación urbana denominado "CC 328-018-003 San Lorenzo" en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 06 de enero de 2026 se llevó a cabo la **segunda audiencia pública** del estudio de planeación urbana denominado "CC 328-018-003 San Lorenzo" en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/880/2025 de fecha 09 de enero de 2026** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "CC 328-018-003 San Lorenzo", solicitando el **Dictamen de Congruencia** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado, en cumplimiento al Artículo 74 Fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que mediante **Oficio No. SDUE 064/2026 de fecha 4 de febrero del 2026**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emite el dictamen de Congruencia respecto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y demás normatividad aplicable del estudio de planeación urbana denominado "CC 328-018-003 San Lorenzo".

Que el estudio de planeación urbana denominado "**CC 328-018-003 San Lorenzo**" fue presentado en la **Décimo 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 CONDICIONADO a realizar un Estudio de Impacto Vial y un Estudio de Prevención de Riesgos que garantice la protección de los usuarios, el cambio a Microindustria de Alto impacto y aumento de COS a 0.75** 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 los Artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio No. DASDDU/692/2025 de fecha 14 de octubre de 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. **Oficio No. 827/2025 de fecha 24 de noviembre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio No. DASDDU/693/2025 de fecha 29 de septiembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. **Oficio No. DDHE/0161/2026 de fecha 16 de febrero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio DASDDU/092/2025 de fecha 25 de febrero de 2026**, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos Las Animas.
9. **Oficio DASDDU/859/2025 de fecha 12 de diciembre de 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. **Oficio No. SJ/DRPA/1213/2025 de fecha 17 de diciembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Original de aviso de la publicación en el Diario de Chihuahua, publicado el 19 de diciembre del 2025.
12. Listas de asistencia y Acta de audiencias públicas.
13. **Oficio No. DASDDU/880/2025 de fecha 09 de enero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia.
14. **Oficio No. SDUE 064/2026 de fecha 4 de febrero del 2026**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorga el dictamen de Congruencia.

15. Copia simple de la Décimo Novena Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 7 de abril de 2026 de la Comisión de Desarrollo Urbano.

16. Copia simple del comprobante de pago de predial.

17. Copia del comprobante de pago del trámite.

18. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana "CC 328-018-003 San Lorenzo" para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA



GOBIERNO
DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA

DESPACHO DEL C. SECRETARIO
DIRECCION DE DESARROLLO URBANO

Oficio No. SDUE-064/2026
Chihuahua, Chih., a 4 de febrero de 2026

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE.
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

PRESENTE

Y CON ATENCIÓN A

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA.
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA.
PRESENTE.

En atención a su solicitud para Dictamen de Congruencia mediante oficio número **DASDDU/880/2025**, referente al Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 328-018-003 San Lorenzo"**, para un predio identificado como **Lote 3, de la Manzana 18, ubicado en la calle San Lorenzo No. 1610 de la Colonia Las Ánimas, con superficie de 2,494.90 m²** de esta ciudad, que expone un uso de suelo **H4**, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 en su 7ª actualización; donde el propietario Sr. Guillermo González de la Rocha promueve la modificación de uso de suelo a: **Microindustria de Alto Impacto y Aumento de COS a 0.75**.

Conforme a lo expuesto en **El Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Chihuahua**, en su **Parte G, Estrategias, numeral 4. Fortalecimiento de Sistemas Urbanos de Soporte y Apoyo al Desarrollo de Actividades Productivas**, donde se considera la vinculación de acciones en materia de desarrollo urbano con la promoción y fomento al desarrollo económico, y la identificación de sistemas urbanos que, por su localización, vocación económica y capacidad de infraestructura y equipamiento, pueden apoyar de mejor forma la integración de procesos productivos; así como el **numeral 10. Modernización Institucional de la planeación y Administración Urbana Estatal**.

Por lo que, en fundamento a las disposiciones que establece el **Título Tercero, Capítulo Undécimo, Artículo 74, Fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, esta Secretaría otorga el Dictamen de Congruencia.

Sin otro particular, hacemos propia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN."

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA
MDU. GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA. DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.

C.c.p. Arq. Veronica Lira González. – Jefa del Departamento de Planeación Urbana y Regional. Ext. 14974

GMVJ/JCHV/ada

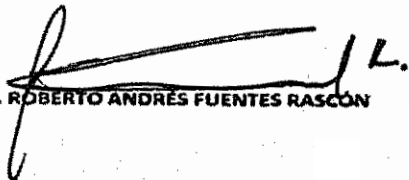
"2026, Año del bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"

Edificio Héroes de la Revolución, 5to piso,
Av. Venustiano Carranza No. 803, Col. Obrera
(614) 429-33-00 Ext. 14901

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 -06- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 29 DÍAS DEL MES DE Junio DEL AÑO DOS MIL Veintiséis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

Julio de 2025

CC 328-018-003 SAN LORENZO



Cambio de Uso de Suelo
H4 a Microindustria de alto impacto
Incremento de COS a 0.75



CONTENIDO

PRESENTACIÓN

I. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II. ANTECEDENTES

Definición de área de aplicación

Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

Tenencia de la Tierra

Estructura Urbana

Medio Natural

Topografía

Clima

Hidrología

Aspectos Socioeconómicos

Vivienda

Uso de Comercio y Servicios

Equipamientos

Estructura Vial

Análisis vial

Transporte Público

Predios Baldíos

Riesgos y vulnerabilidad

Riesgos antropogénicos

NOM-001-STPS-2008 (Condiciones de seguridad en edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo) y NOM-002-STPS-2010 (Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo)

Riesgos geológicos, fallas y erosión.

Ruta de seguridad

Infraestructura

Agua Potable

Drenaje Sanitario

Suministro Eléctrico

III. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

IV. NORMATIVIDAD

Políticas de Desarrollo

Zonificación Primaria

Densificación y la ocupación de los vacíos urbanos

Consolidación, densidad y mixtura

Lineamientos para el desarrollo urbano

Reglamento de Desarrollo Urbanos Sostenible para el Municipio de Chihuahua

V. ESTRATEGIA

Estrategia general
Estrategia de vivienda
Estrategia de vialidad

VI. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

VII. ANEXOS

VIII. BIBLIOGRAFÍA

IX. CRÉDITOS

PRESENTACIÓN

El presente estudio de planeación urbana tiene como objetivo sustentar la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto e Incremento de COS a 0.75, para el predio identificado con la clave catastral 328-018-003, ubicado en calle San Lorenzo No. 1610, colonia Las Ánimas, ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,494.90 m². Esta gestión se realiza a iniciativa de su propietario, el señor Guillermo González de la Rochas, con la finalidad de garantizar la continuidad operativa de una unidad económica preexistente, dedicada a la elaboración de tarimas de madera.

De acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo Municipal, esta actividad se encuentra clasificada dentro del grupo de “Industria de la Madera (hasta 15 empleados)” con la finalidad de la continuidad operativa de un negocio de “Elaboración de Tarimas de Madera”, uso que es compatible con la categoría de Microindustria de Alto Impacto. No obstante, conforme a la normatividad vigente establecida en la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (Séptima Actualización), el predio se encuentra actualmente zonificado como Habitacional en densidad H4, por lo cual resulta necesaria la presente solicitud de cambio de uso.

Es importante destacar que el entorno inmediato y el contexto urbano en el que se ubica el predio han experimentado una transformación funcional progresiva, caracterizada por una creciente presencia de actividades industriales, comerciales, de servicios y de equipamiento, muchas de las cuales ya se encuentran formalmente reconocidas como uso mixto intenso. A pesar de que en algunos polígonos persiste la zonificación habitacional, en la práctica predominan bodegas, corrales de ganado, talleres, depósitos de vehículos pesados y microindustrias similares a la propuesta en cuestión, configurando un tejido urbano heterogéneo con una marcada vocación productiva.



La ubicación del predio en estudio dentro de la ciudad

Fuente: Imágenes 2025 Google Earth Pro

Bajo este contexto, el cambio de uso de suelo solicitado se plantea como una adecuación necesaria a la realidad urbana actual, que permitirá no solo

regularizar el uso vigente del predio, sino también fomentar un desarrollo urbano ordenado y armónico con las dinámicas del sector. Asimismo, se alinea con los principios de aprovechamiento racional del suelo, sustentabilidad económica local y compatibilidad funcional, establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes.



Ubicación del predio en estudio en la zona sur poniente de la ciudad
Fuente: Imágenes 2025 Google Earth Pro



Ubicación del predio en estudio en la calle San Lorenzo
Fuente: Imágenes 2025 Google Earth Pro

I. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

Además, dentro del orden jurídico federal hasta el orden jurídico municipal, se fundamenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917

Última reforma DOF 15/11/2024

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que

dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia.

El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión.

La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la

información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada DOF 01/04/2024

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

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

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

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 01/04/2024

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

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

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

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

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

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

Fracción reformada DOF 13-12-1996

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

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

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

Fracción reformada DOF 28-01-2011

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

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

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

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

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

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

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

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

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

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

Artículo 146.- La Secretaría, previa opinión de las Secretarías de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, de Gobernación y del Trabajo y Previsión Social, conforme al

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

Artículo 147.- La realización de actividades industriales, comerciales o de servicios altamente riesgosas, se llevarán a cabo con apego a lo dispuesto por esta Ley, las disposiciones reglamentarias que de ella emanen y las normas oficiales mexicanas a que se refiere el artículo anterior.

Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán formular y presentar a la Secretaría un estudio de riesgo ambiental, así como someter a la aprobación de dicha dependencia y de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social, los programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades, que puedan causar graves desequilibrios ecológicos.

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

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

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

La legislación local definirá las bases a fin de que la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, coordinen sus acciones respecto de las actividades a que se refiere este precepto.

LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983

Última reforma DOF 08/05/2023

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará

a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Dispone el segundo párrafo de su artículo 3º, que: “Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados”.

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

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

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48

Última reforma aplicada: DECRETO N° LXVII/RFCYL/0887/2024 XIII P.E. POE No. 94 del 23 de noviembre de 2024

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

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

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado

elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

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

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

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989

Última Reforma POE 2024.09.04/No. 71

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

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

II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;

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

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

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

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con

la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

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

La protección de la organización, fortalecimiento y desarrollo de la familia que señalan el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales de los que el Estado mexicano es parte, será una de las bases fundamentales de la planeación y la consecución de los fines y objetivos a que hace referencia el artículo 2 de la presente Ley.

La perspectiva de familia a que hace referencia el párrafo anterior, se entenderá como la orientación transversal de las políticas públicas para la protección y fortalecimiento de las familias mediante la construcción de una cultura de la complementariedad entre sus integrantes, eliminando todas las formas de violencia a su interior y exterior que atenten contra su unidad en los sectores público y privado, y encaminadas a mejorar las condiciones de vida familiar en los ámbitos económico, social y de cuidado en el hogar para quienes la conforman.

Artículo adicionado con los párrafos tercero y cuarto mediante Decreto No. LXVII/RFLYC/0884/2024 XIII P.E. publicado en el P.O.E. No. 71 del 04 de septiembre de 2024]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir

conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

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

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

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

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

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

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

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

Ultima Reforma P.O.E. 2022.05.04/No. 36

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, 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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80 Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013.

Última Reforma 12.03.2024. Gaceta Municipal No. 362-III

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.

II. ANTECEDENTES

Definición del área de aplicación

El área de aplicación es el predio motivo de este estudio, con una superficie de 2,494.90 m². El predio es de geometría rectangular con acceso directo por la calle San Lorenzo No. 1610, Lote No.3 de la Manzana No. 18, en la colonia Las Animas en esta ciudad de Chihuahua.



Predio en estudio
Fuente: Google Earth Pro 2025



Predio en estudio
Fuente: Google Earth Pro 2025



Acceso al Predio en estudio
Fuente: Propia



Vista del interior del Predio en estudio, hacia la calle de acceso
Fuente: Propia



Vista del interior del Predio en estudio
Fuente: Propia



Vista del interior del Predio en estudio
Fuente: Propia



Vista del interior del Predio en estudio.
Fuente: Propia



Vista del interior del Predio en estudio
Fuente: Propia

Actualmente el predio se encuentra construido con una antigüedad de 23 años (2003) aproximadamente y se ocupaba con un giro de fabricación de muebles de madera.

El ámbito espacial de validez de la modificación es una zona de uso habitacional, unifamiliar variable en la siguiente densidad:

H4, de 1 a 4 viv/ha

Correspondiendo actualmente al predio en estudio la densidad señalada en el recuadro rojo en la tabla en la parte inferior en H4, con una superficie mínima por lote de 900 m² y 15.00 m de frente mínimo, según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y la tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar, estableciendo el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.00.

Tabla de clasificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar
Fuente PDU Visión 2040

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

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

Nombre del Uso de Suelo: Uso de Suelo H4

Objetivo del Uso de Suelo: Garantizar el cuidado del entorno y sus características ambientales, donde se contará con una tipología urbana de espacios abiertos amplios con presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales y barriales, de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos al interior de la zona y el uso de transporte público desde y hacia el exterior.

Definición del uso de suelo H4.

El Uso de Suelo H4 es aquél que permite una densidad de 1 a 4 viviendas por hectárea. La vivienda unifamiliar es la tipología predominante para este uso.

Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 327-91-05 has., resuelto a partir de la integración de 4 Áreas Geo estadísticas Básicas (AGEB'S), 12556, 12575, 1258A y 12594.

Este ámbito se establece a su vez, de la siguiente manera:

Al norte, por los límites de los Ageb's 12556 y 12575;

Al poniente, por los límites de los Ageb's 12575 y 12594;

Al sur, por los límites de los Ageb's 12594 y 1258A;

Al poniente, por los límites de los Ageb's 1258A y 12556.



○ Ubicación del predio en estudio, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Fuente: Imágenes 2025 Digital Globe. Adecuación propia.

Tenencia de la tierra

El predio objeto de estudio se establece en régimen de propiedad privada, a favor de la persona física el Sr. Guillermo González de la Rocha.



Identificación Oficial del propietario (INE).
Fuente: Propia.

Con el antecedente de escritura pública, según inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado de Chihuahua, de conformidad a los siguientes datos:

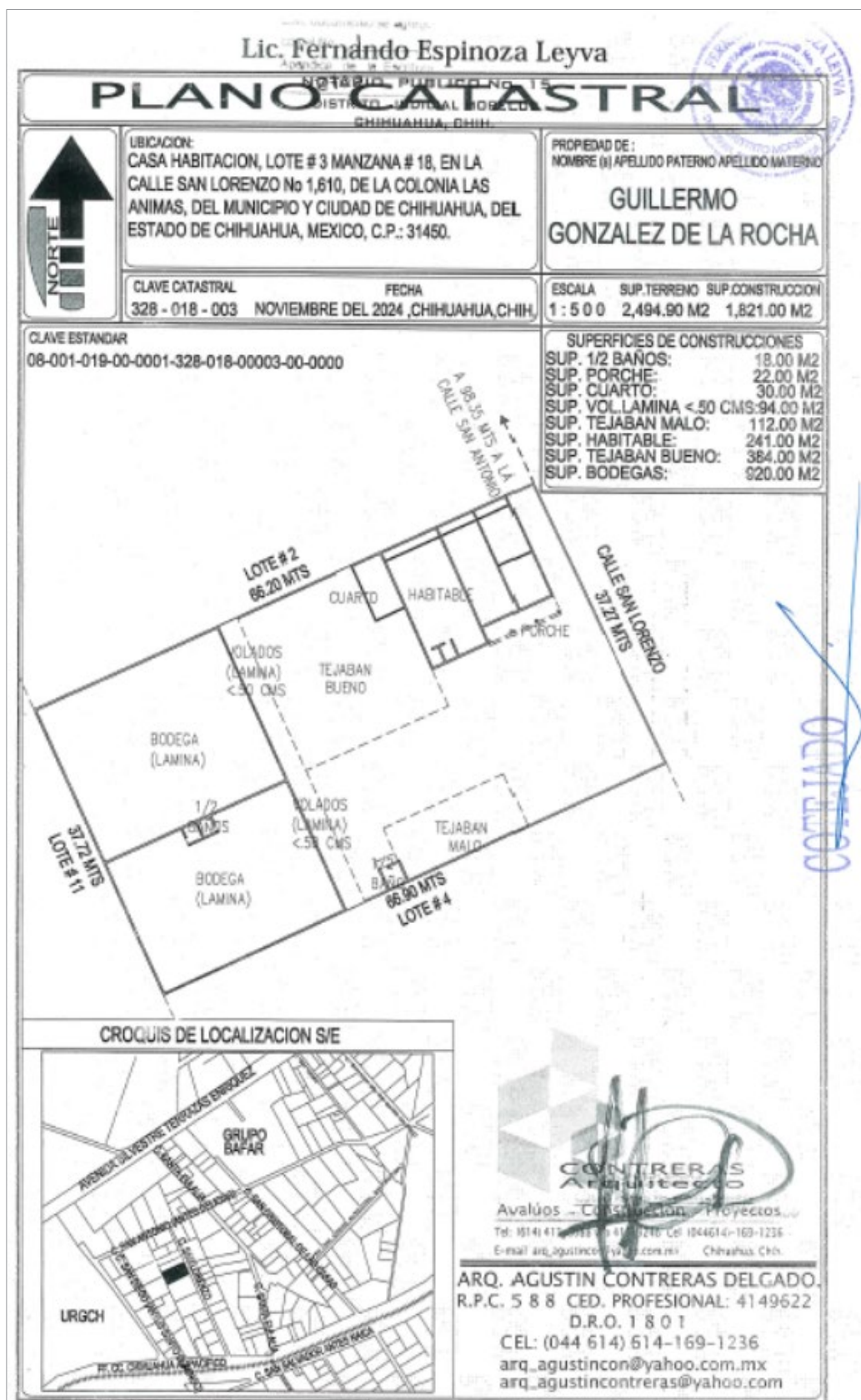
Lote No. 3, Manzana No 18, Superficie 2,494.90 m2., Clave catastral 328-018-003.
Bajo Inscripción 16, Libro 7422 de la Sección Primera, el día 5 de marzo de 2025. Y los siguientes datos:

OBJETO FOLIO REAL: 1192487

USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR

TIPO INMUEBLE: FINCA URBANA
LOCALIZACION: CALLE SAN LORENZO NUMERO 1610
LOTE: 3.; MANZANA: 18
COLONIA: LAS ANIMAS
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 2,494.90000 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 FRENTE 37.2700 METROS CON CALLE SAN LORENZO
2 AL 3 DERECHO 66.9000 METROS CON LOTE 4
3 AL 4 FONDO 37.7200 METROS CON LOTE 11
4 AL 1 IZQUIERDO 66.2000 METROS CON LOTE 2
CLAVE CATASTRAL: 328-018-003

Fuente: <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>.
Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua



**DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO MORELOS**

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCION
18	7422	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 05 DE MARZO DE 2025 INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 2702, VOLUMEN 64, DEL PROTOCOLO PROTOCOLO OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 07 DE NOVIEMBRE DE 2024 EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO15 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. FERNANDO ESPINOZA LEYVA, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

VENDEDOR(ES)

DEPOSITOS DE MUEBLES MALI SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE , REPRESENTADA POR MARIA DEL CARMEN ZATARAIN CEDILLO

COMPRADOR(ES)

GUILLERMO GONZALEZ DE LA ROCHA QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANO, NACIDO(A) EL DIA 23 DE SEPTIEMBRE DE 1982, DE OCUPACION COMERCIANTE, CON RFC GORG820823A90 , CON DOMICILIO EN AVENIDA IGNACIO ZARAGOZA NUMERO 91-B, DE LA COLONIA CENTRO, EN HIDALGO DEL PARRAL, CHIHUAHUA Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES .

OBJETO

FOLIO REAL: 1192487

USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR

TIPO INMUEBLE::FINCA URBANA
LOCALIZACION: CALLE SAN LORENZO NUMERO 1610
LOTE: 3.; MANZANA: 18
COLONIA: LAS ANIMAS
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 2,494.90000 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 FRENTE 37.2700 METROS CON CALLE SAN LORENZO
2 AL 3 DERECHO 66.9000 METROS CON LOTE 4
3 AL 4 FONDO 37.7200 METROS CON LOTE 11
4 AL 1 IZQUIERDO 66.2000 METROS CON LOTE 2
CLAVE CATASTRAL::328-018-003

VALOR DE OPERACIÓN

\$5,986,475.05 PESOS

ANTECEDENTE(S):

INSCRIPCION 2707 FOLIO 69 DEL LIBRO 2206 DE LA SECCION PRIMERA

AVISO PREVENTIVO:

ANOTADO CON FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2024

**DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO MORELOS**

AGREGADO AL APENDICE: NUMERO 16 DEL LIBRO 7422 DE LA SECCION PRIMERA

AGREGADO FISCAL: LIBRO 7422 NUMERO 16 SECCION PRIMERA

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 350099, IMPORTE \$19,459.00 M.N.

PRESENTACION: 25 DE FEBRERO DE 2025, 12:02:32 CON EL NUMERO 2025-44909

DOY FE



b45153f46f4a422289f12f020b23d364-

JONATHAN RUIZ LANDEROS

REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

2 de 2

Boleta de inscripción

Fuente: <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PÚBLICO NO. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.

Chihuahua, Chihuahua, a los 07 de Marzo del 2025.

C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD **DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CHIH.** **P R E S E N T E.-**

Por este conducto en mi carácter de administrador único de la persona moral denominada **DEPOSITO DE MUEBLES MALI SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, acudo ante Usted a efecto de solicitarle se sirva llevar a cabo la cancelación de la reserva de dominio a que estuvo sujeto el contrato de compraventa que se celebró entre la persona moral que represento como LA PARTE VENDEDORA y el señor **GUILLERMO GONZALEZ DE LA ROCHA** como LA PARTE COMPRADORA, respecto de la finca urbana marcada con el número 1610 mil seiscientos diez y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida identificado con el número 3 tres, de la manzana 18 dieciocho, ubicada en la Calle San Lorenzo, de la Colonia Las Animas de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,494.90 dos mil cuatrocientos noventa y cuatro metros noventa decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; por su frente mide 37.27 treinta y siete metros veintisiete centímetros y linda con calle San Lorenzo; por su costado derecho mide 66.90 sesenta y seis metros noventa centímetros y linda con lote 4 cuatro; por su espalda mide 37.72 treinta y siete metros setenta y dos centímetros y linda con lote 11 once; y por su costado izquierdo mide 66.20 sesenta y seis metros veinte centímetros y linda con lote 2 dos. -----

--- Acto jurídico que obra amparado en la Escritura Pública número 2702 dos mil setecientos dos, otorgada el día 07 siete de noviembre del 2024 dos mil veinticuatro, ante la fe del suscrito Notario, documento que obra inscrito bajo el número 16 dieciséis, del Libro 7422 siete mil cuatrocientos veintidós, al que le corresponde el Folio Real 1192487 uno una nueve dos cuatro ocho siete de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos.-----

--- Ello en virtud de haberse cubierto en su totalidad la cantidad que estaba pendiente de pago y que se estableció en el instrumento público aludido letras arriba, consistente en **\$5,986,475.05 (CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 05/100 MONEDA NACIONAL)** en los términos del siguiente calendario de pagos: -----

FECHA DE PAGO	FORMA DE PAGO	IMPORTE
07-Noviembre-2024	Efectivo	\$540,000.00
07-Noviembre-2024	Transferencia	\$2,000,000.00
07-Marzo-2025	Cheque de caja	\$3,446,475.05

Si no otro particular de momento.

A T E N T A M E N T E



MARIA DEL CARMEN ZATARAIN CEDILLO
ADMINISTRADOR UNICO DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DEPOSITO
DE MUEBLES MALI SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

**RATIFICACIÓN NOTARIAL**

--- En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los **SIETE** días del mes de **MARZO** del **DOS MIL VEINTICINCO**, ante mí, Licenciado **FERNANDO ESPINOZA LEYVA**, Notario Público Número Quince del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, compareció la señora **MARIA DEL CARMEN ZATARAIN CEDILLO** en su carácter de administrador único de la persona moral denominada **DEPOSITO DE MUEBLES MALI SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** y expone: -----

--- Que para todos los efectos legales ratifica en todas y cada una de sus partes el contenido del documento que antecede, reconociendo como suya la firma que con su nombre aparece al calce del mismo por haber sido puesta de su puño y letra, y ser la misma que usa en todos sus negocios. -----

PERSONALIDAD

--- La señora **MARIA DEL CARMEN ZATARAIN CEDILLO** acredita el carácter con que comparece, así como la legal existencia de su representada la persona moral denominada **DEPOSITO DE MUEBLES MALI SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** en el contrato de compraventa que origina el presente acto. -----

--- Manifiesta la señora **MARIA DEL CARMEN ZATARAIN CEDILLO**, bajo protesta de decir verdad, que su representada conserva su capacidad legal y que sus facultades no le han sido revocadas, limitadas ni han concluido en forma alguna. ---

--- En virtud de lo anteriormente expuesto, **DOY FE:**-----

--- PRIMERO.- Que todo lo inserto y relacionado concuerda fiel y correctamente con los documentos que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----

--- SEGUNDO.- Que no conozco a la compareciente, quien me exhibe documento oficial para su debida identificación y en mi concepto está legalmente capacitada para la celebración de este acto por no observar en ella manifestaciones de incapacidad natural y no tengo noticias de que esté sujeta a incapacidad civil, a quien deje advertida de las penas en que incurre los falsos declarantes y bajo protesta de decir verdad por sus generales manifiesta ser mexicana:-----

--- La señora **MARIA DEL CARMEN ZATARAIN CEDILLO** originaria de Torreón, Coahuila, en donde nació el día 2 dos de abril de 1954 mil novecientos cincuenta y cuatro, soltera, empresaria, con Registro Federal de Contribuyente ZACC540402MH7 cinco cuatro cero cuatro cero dos siete, con Clave Única de Registro de Población ZACC540402MCLTDR04 cinco cuatro cero cuatro cero dos cero cuatro y con domicilio en la calle Mariano Irigoyen número 2812-2 dos mil ochocientos doce guion dos con Código Postal 31020 treinta y un mil veinte, de la Colonia Zarco de esta Ciudad.-----

--- Del documento de identificación de la compareciente obtengo copia certificada y la agrego al presente instrumento para que formen parte integrante del mismo, marcándola con el número **1 uno** y con el número **2 dos** copia certificada del cheque.

--- TERCERO.- AVISO DE PRIVACIDAD.- Que para efectos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento, Informo a la compareciente mediante el aviso de privacidad correspondiente expuesto al público y en lo particular, que sus datos proporcionados, por disposición de la ley,

LICENCIADO FERNANDO
ESPINOZA LEYVA
NOTARIO PÚBLICO
DEL DISTRITO JUDICIAL
CHIHUAHUA, C

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PÚBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



son necesarios para la redacción del presente instrumento y que podrán ser compartidos y comunicados a las autoridades que legalmente tengan acceso a ellos, pudiendo obrar en los casos así exigibles, en los Registros Públicos correspondientes, por lo que enterada de sus derechos sobre privacidad, hago constar su consentimiento expreso otorgado para el tratamiento de sus datos personales mediante la firma del presente instrumento.-----

--- CUARTO.- Que para los efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y su Reglamento, y en virtud de considerarse mi intervención en este acto como actividad vulnerable, por la prestación del servicio de fe pública, hago constar:-----

--- a).- Que la compareciente me proporciona para su identificación sus datos personales asentados en el presente instrumento y me exhibió documentos oficiales de identidad, los cuales recabé y agregué en copia certificada al presente instrumento.-----

--- b).- Que solicité a la compareciente me informara si tienen conocimiento de la existencia de un dueño beneficiario del acto consignado en este instrumento y me manifestó en sentido negativo.-----

--- QUINTO.- Que el acta se autorizó e inscribió bajo el número **2755 dos mil setecientos cincuenta y cinco** del Volumen **3 tres** del Libro de Registro de Actas, con esta misma fecha.-----

--- SEXTO.- Que la compareciente lee por sí misma el presente documento, explicándole el suscrito el valor y alcance legales del acto, y estando conforme con el mismo lo firma para constancia ante mí.- **DOY FE.**-----

COTEJADO

ESPINOZA LEYVA
NÚMERO 15
JAL MORELOS
CHIHUAHUA

MARIA DEL CARMEN ZATARAIN CEDILLO

LIC. FERNANDO ESPINOZA LEYVA
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO QUINCE
DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS



**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO JUDICIAL MORELOS**

INGRESO: 11 DE MARZO DE 2025 10:24:54 AM. NÚMERO: 2025-57058 FOLIO ELECTRONICO: 2025-53049
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 13 DE MARZO DE 2025.
DOCUMENTO: INSTRUMENTO NÚMERO 2755 ⇔, Y RATIFICADO EL 07 DE MARZO DE 2025.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: CANCELACION DE RESERVA DE DOMINIO
ENAJENANTE: DEPOSITO DE MUEBLES MALL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE REPRESENTADO POR MARIA DEL CARMEN ZATARAIN CEDILLO
ADQUIRENTE: GUILLERMO GONZALEZ DE LA ROCHA
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: LAS ANIMAS
MOTIVO DE CANCELACION: EN VIRTUD DE HABERSE CUBIERTO EN SU TOTALIDAD LA CANTIDAD QUE ESTABA PENDIENTE DE PAGO
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 2067653, IMPORTE \$463.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1152487	FINCA URBANA	3-18	2,494.9000 METROS CUADRADOS	328-018-003	127	5756	X



Doc:0250102547res5765368a544890
JONATHAN RUIZ LANDEROS
REGISTRADOR ADSCRITO
CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Estructura urbana

La estructura urbana se refiere a la disposición y organización de los diferentes elementos físicos y funcionales de una ciudad, tales como calles, avenidas, edificios, zonas residenciales, comerciales, industriales, espacios públicos y servicios urbanos. Esta estructura se organiza según criterios de crecimiento, accesibilidad, uso del suelo y distribución de recursos.

En la ciudad de Chihuahua, la estructura urbana está determinada por su historia, su crecimiento económico, y la planificación urbana. El centro histórico de la ciudad se caracteriza por una mezcla de edificaciones coloniales y modernas, mientras que las zonas periféricas se desarrollan con expansión hacia áreas suburbanas, adaptándose al crecimiento poblacional y a las necesidades de infraestructura. La red vial y la ubicación de servicios básicos, como agua, electricidad y transporte público, son factores clave en la organización de la ciudad, lo que permite un desarrollo equilibrado entre sus distintas zonas.

Para el predio en estudio y de acuerdo al PDU Visión 2040 Séptima Actualización, se establece un uso de suelo Habitacional en densidad H4. De acuerdo a su ubicación, se aprecia que el predio guarda una relación a importantes zonas concentradoras de actividades, hacia los Subcentros (medida tomada desde el predio hasta un punto central aproximado de cada subcentro):

En línea recta:

Para el Subcentro Sur Poniente, el predio se ubica dentro de este subcentro.

Para el Subcentro Norte, a una distancia de 14.8 Km.

Para el Subcentro Centro Norte, a una distancia de 9.68 Km.

Para el Subcentro Sur, a una distancia de 11.2 Km.

El Centro Urbano, mayor concentrador de actividades de la ciudad se localiza aproximadamente a 7.23 kilómetros de distancia del predio en estudio.

Estructura Vial

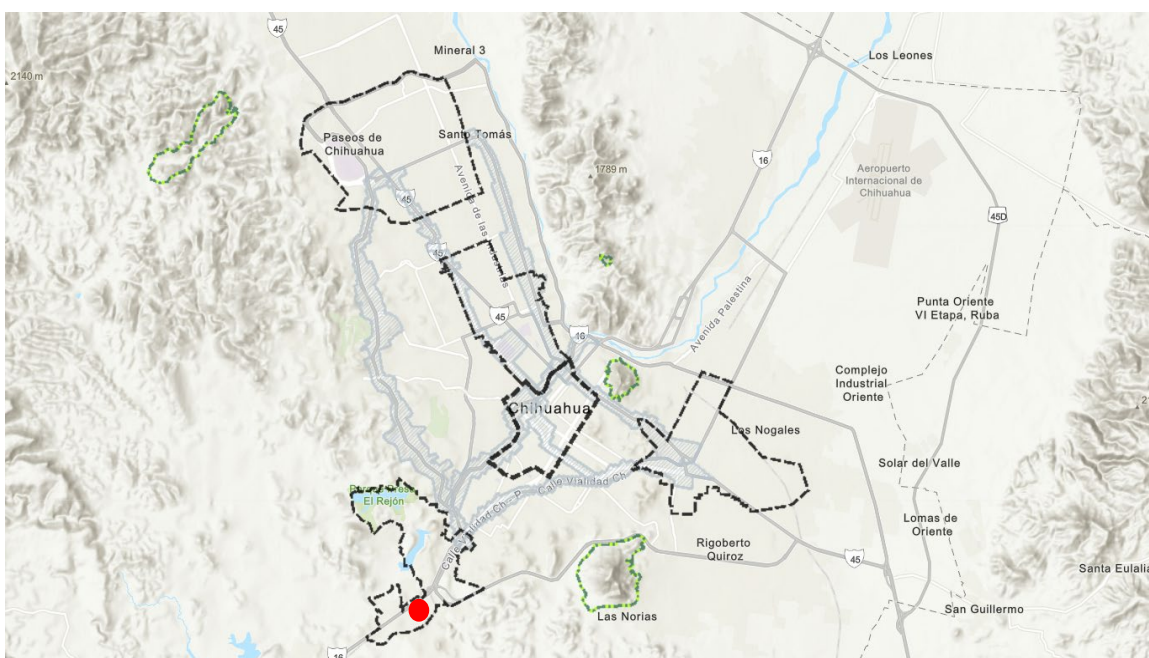
El predio en estudio se encuentra dentro del subcentro Sur Poniente, conforme al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Chihuahua (Séptima Actualización). Esta zona presenta una estructura vial mixta, en proceso de consolidación, con una red integrada por vialidades de jerarquía intermedia y local, así como corredores estratégicos que articulan la conectividad urbana y regional.

En el sentido oriente-poniente, destaca la Carretera Chihuahua–Cuauhtémoc, vialidad de carácter regional-primario, que al ingresar a la mancha urbana adopta las denominaciones de Avenida Silvestre Terrazas, Avenida Zarco y Avenida 20 de Noviembre. Este eje cumple una función estructurante, ya que no solo enlaza la zona centro y sur de la ciudad con el área conocida como Las Tres Presas, sino que también constituye la principal vía de acceso hacia los municipios del oeste del estado, consolidándose como uno de los corredores logísticos y de transporte más relevantes del territorio estatal.

En el entorno inmediato del predio, las vialidades existentes facilitan el acceso a instalaciones industriales de bajo impacto como Bafar, Unión Ganadera Regional y el Parque Visteon. Asimismo, se identifica la presencia de infraestructura ferroviaria correspondiente a la vía del tren Chihuahua–Pacífico (CH-P), la cual representa tanto una oportunidad logística como una limitante física para la expansión urbana y la movilidad transversal.

Sin embargo, gran parte de las vialidades secundarias y locales del área carecen de urbanización básica, presentando deficiencias en pavimentación, guarniciones y banquetas, lo que repercute en la accesibilidad, funcionalidad y seguridad vial. Estas carencias se ven agravadas por la falta de servicios urbanos como agua potable y alcantarillado en sectores habitacionales aledaños.

Dada esta situación, el fortalecimiento de la estructura vial se perfila como un componente esencial para acompañar el cambio de uso de suelo propuesto, garantizando la conectividad eficiente entre el predio y los corredores metropolitanos, así como promoviendo un modelo de desarrollo urbano más equitativo, accesible y funcional.



Por un lado, se localizan asentamientos de nivel socioeconómico bajo como la colonia Las Ánimas y una sección de la colonia La Esperanza, caracterizados por viviendas de autoconstrucción y carencias en infraestructura básica. En estas áreas es evidente la ausencia de servicios urbanos fundamentales como el alcantarillado sanitario y el suministro regular de agua potable. Además, las vialidades carecen de pavimentación, guarniciones y banquetas, lo cual limita la movilidad peatonal y vehicular, afectando negativamente las condiciones de habitabilidad y seguridad.

En contraste, dentro del mismo ámbito territorial se encuentra el fraccionamiento privado Campestre del Bosque, el cual presenta un nivel socioeconómico medio-alto. Este desarrollo cuenta con viviendas formales y mayor dotación de servicios urbanos, lo que refleja una dinámica de ocupación diferenciada en el área.

Esta dualidad evidencia un patrón urbano discontinuo y fragmentado, con contrastes significativos en el acceso a infraestructura, equipamiento y calidad del entorno construido. Tales condiciones deben considerarse en la propuesta de cambio de uso de suelo, a fin de orientar un desarrollo urbano más equitativo, progresivo e integrado, que permita reducir desigualdades y mejorar la funcionalidad urbana en el subcentro.

Zonas comerciales y de servicios

En el área correspondiente al subcentro Sur Poniente del centro de población de Chihuahua, donde se localiza el predio en estudio, se identifican zonas comerciales y de servicios de baja y media intensidad, insertas principalmente en un entorno de usos mixtos e industriales. La actividad comercial en la zona se caracteriza por su vocación de soporte logístico y funcional, orientada a atender tanto a las industrias presentes como a la población habitante de colonias como Las Ánimas, La Esperanza y fraccionamientos aledaños.

Entre los establecimientos más frecuentes se encuentran talleres mecánicos, tiendas de abarrotes, bodegas, establecimientos de alimentos preparados, ferreterías, gasolineras y pequeños locales comerciales, muchos de los cuales operan en esquemas informales o con infraestructura básica. El comercio se desarrolla principalmente a lo largo de vialidades de mayor jerarquía o en puntos nodales cercanos a la carretera Chihuahua–Cuauhtémoc y accesos hacia los corredores industriales.

Asimismo, se observa una escasa presencia de equipamientos urbanos complementarios, como centros de salud, educativos o comunitarios, lo que refuerza la dependencia funcional hacia otras zonas más consolidadas de la ciudad. En general, la oferta de servicios urbanos es limitada y responde a una demanda local de subsistencia, sin configurarse aún como un corredor comercial estructurado.

Esta situación ofrece una oportunidad estratégica para fomentar el desarrollo ordenado de actividades comerciales y de servicios, especialmente en el marco del cambio de uso de suelo propuesto. La consolidación de un nodo comercial o de servicios mixtos podría detonar

procesos de regeneración urbana, brindar mayor acceso a bienes y servicios para la población local y fortalecer la conectividad funcional del subcentro con otras áreas de la ciudad.

Zonas de equipamiento educativo

Dentro del ámbito espacial de validez del presente estudio de planeación para el cambio de uso de suelo, se identifica una importante presencia de equipamientos educativos que forman parte de la estructura urbana consolidada del sector. Estos espacios no solo cumplen una función esencial en la provisión de servicios educativos a la población local, sino que también constituyen elementos vertebradores del tejido urbano y social de la zona.

Actualmente se localizan seis instalaciones educativas dentro del área de estudio, distribuidas de la siguiente manera:

- Centro de Capacitación para el Trabajo Industrial (CECATI) No. 102, ubicado en Periférico Francisco R. Almada No. 1402, Colonia Grupo Obra.
- Centro Equestre Santa Catalina, en Calle San Antonio s/n, Colonia Las Ánimas.
- Escuela Primaria, en Calle 122 No. 12005, Colonia Esperanza.
- Escuela Primaria Federal Tierra y Libertad, en Calle Santa Eulalia No. 1621, Colonia Las Ánimas.
- Jardín de Niños Ángela Peralta, en Privada No. 1630, Colonia Las Ánimas.
- Jardín de Niños Plutarco Elías Calles, en Calle Cananea s/n, Colonia Esperanza.

Estos centros educativos atienden a diversos niveles de formación, desde educación inicial hasta capacitación para el trabajo, garantizando una oferta educativa que da servicio no solo a los habitantes del ámbito de estudio, sino también a la población de las colonias circundantes.

La presencia de estos equipamientos refuerza la estructura urbana de la zona al fomentar la accesibilidad peatonal, la integración de usos mixtos y la generación de centralidades urbanas. Además, se observa que el patrón de distribución de los mismos es coherente con la morfología urbana existente, contribuyendo al equilibrio funcional del entorno.

La planeación y desarrollo futuro de la zona debe considerar la preservación, mejoramiento y posible ampliación de estas áreas de equipamiento educativo, en línea con los principios de desarrollo urbano sostenible, de modo que se garantice la adecuada cobertura de servicios y se promueva una ciudad compacta y accesible.

Medio Natural

El análisis del medio natural constituye un componente esencial en la planeación territorial, ya que permite identificar las características físicas y ambientales que condicionan o potencian el desarrollo urbano y las actividades productivas. Comprender la interacción entre el relieve, el clima y los recursos hídricos del territorio proporciona un marco técnico para evaluar la viabilidad física del uso del suelo, así como para anticipar posibles impactos ambientales derivados de la transformación del mismo.

Este capítulo describe las principales variables del medio físico en el ámbito espacial de validez de la presente modificación de uso de suelo. En primer lugar, se aborda la topografía, caracterizando la morfología del terreno, su gradiente altitudinal y las condiciones del relieve que influyen en la urbanización y en la gestión de escurrimientos superficiales. Posteriormente, se analiza el clima, considerando los principales parámetros meteorológicos que inciden sobre las condiciones de habitabilidad, operación industrial y eficiencia en el uso de recursos. Finalmente, se expone la hidrología, con especial énfasis en los cuerpos de agua, escurrimientos naturales, drenaje pluvial y susceptibilidad a inundaciones, factores clave para garantizar la seguridad ambiental y estructural del entorno.

La evaluación integral de estos elementos permite establecer criterios técnicos y ambientales para una ocupación racional del suelo, en armonía con la vocación natural del territorio y con base en el principio de desarrollo urbano sostenible.

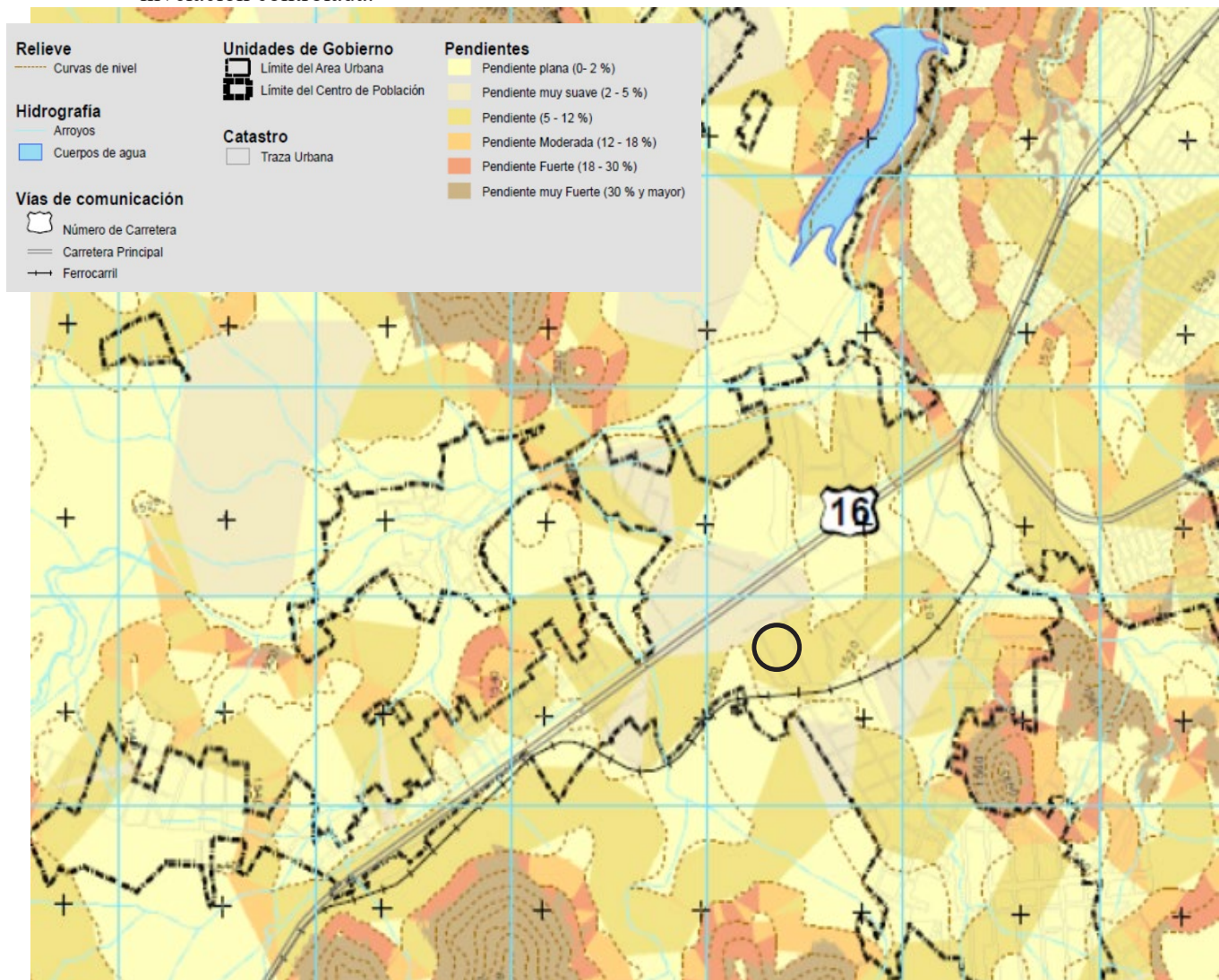
Topografía

El ámbito espacial sujeto a la presente modificación de uso de suelo —de Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto— se localiza en la zona sur-poniente de la ciudad de Chihuahua, específicamente en el sector de Las Ánimas, con coordenadas aproximadas 28.578438, -106.120764. Se trata de una zona con consolidación agroindustrial e infraestructura vial estructurante, colindante con equipamientos de escala regional y desarrollos habitacionales de densidad baja.

Conforme a la Carta Topográfica y Pendientes de Terreno del Plan de Desarrollo Urbano 2040 (PDU2040-DG-443), el área presenta una morfología suavemente ondulada, con altitudes que oscilan entre los 1,440 y 1,480 metros sobre el nivel del mar y pendientes predominantes entre el 2% y el 5%, clasificadas como pendiente muy suave. Este perfil topográfico favorece la urbanización sin necesidad de movimientos de tierra de gran magnitud, permitiendo una correcta implantación de vialidades, plataformas industriales y drenaje pluvial por gravedad.

El área se encuentra delimitada al norte por un canal de escurrimiento natural que desemboca en la Presa Chuviscar, actuando como límite topográfico y ambiental del ámbito. Las condiciones físicas permiten la conducción natural del agua superficial en sentido noreste-sureste, sin generar riesgos aparentes por erosión ni presencia de cárcavas activas. En el entorno se identifican desarrollos industriales existentes como Bafar, Visteon, Trupper,

Concretos América, entre otros, que han adaptado exitosamente el relieve mediante nivelación controlada.



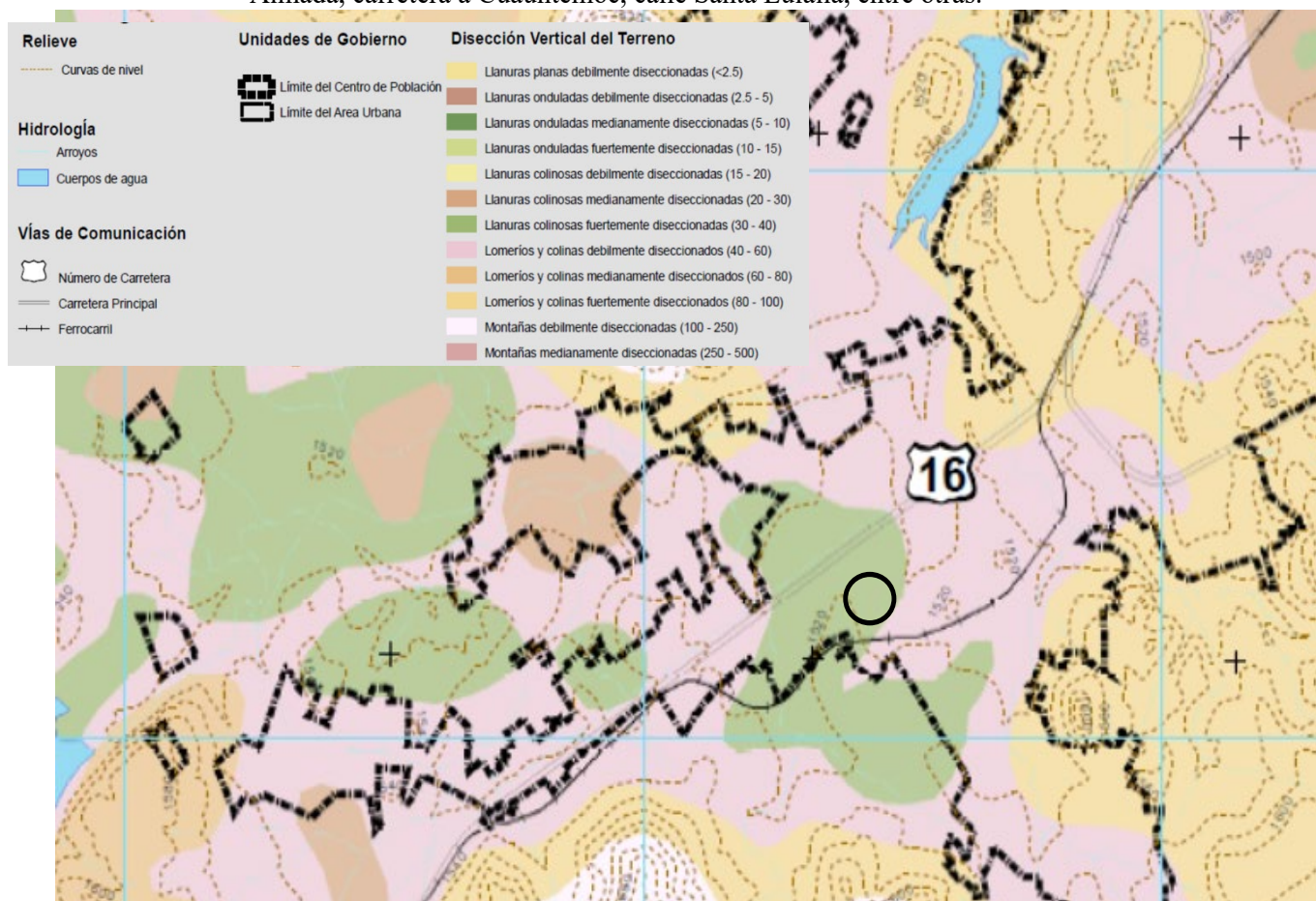
Fuente: Carta Topográfica y Pendientes de Terreno (PDU2040-DG-443). IMPLAN Chihuahua (2008). Carta elaborada con base en cartografía digital de la ciudad de Chihuahua (escala 1:1,000), conjunto de datos vectoriales del INEGI (escala 1:50,000), y el Atlas de Riesgos Municipal. Equidistancia entre curvas de nivel: 20 m.

○ Ubicación del predio en estudio

Así, con base en esta carta topográfica, se indican los siguientes elementos clave:

- Equidistancia entre curvas de nivel: 20 metros.
- Altitudes predominantes en el área de Las Ánimas: entre 1,440 y 1,480 m s.n.m.
- Pendientes dominantes en el sector:
 - Pendiente plana (0–2%) y muy suave (2–5%) en la mayoría del ámbito propuesto.
 - Algunas áreas colindantes muestran pendientes de 5–12%, especialmente al acercarse a laderas del canal de escurrimiento o zonas aún no intervenidas.
- Relieve: homogéneo, sin presencia de accidentes topográficos críticos como cárcavas profundas, taludes inestables o zonas de erosión severa.

- Vías estructurantes próximas (según traza urbana y catastro): Periférico Francisco R. Almada, carretera a Cuauhtémoc, calle Santa Eulalia, entre otras.



Fuente: Carta Disección Vertical del Terreno (PDU2040-DG-444)

Fuente: IMPLAN Chihuahua (2008). Carta de disección elaborada con base en la Carta Topográfica INEGI (escala 1:50,000), cartografía digital municipal y Atlas de Riesgos. Clasificación del relieve según grado de disección morfológica.

○ Ubicación del predio en estudio

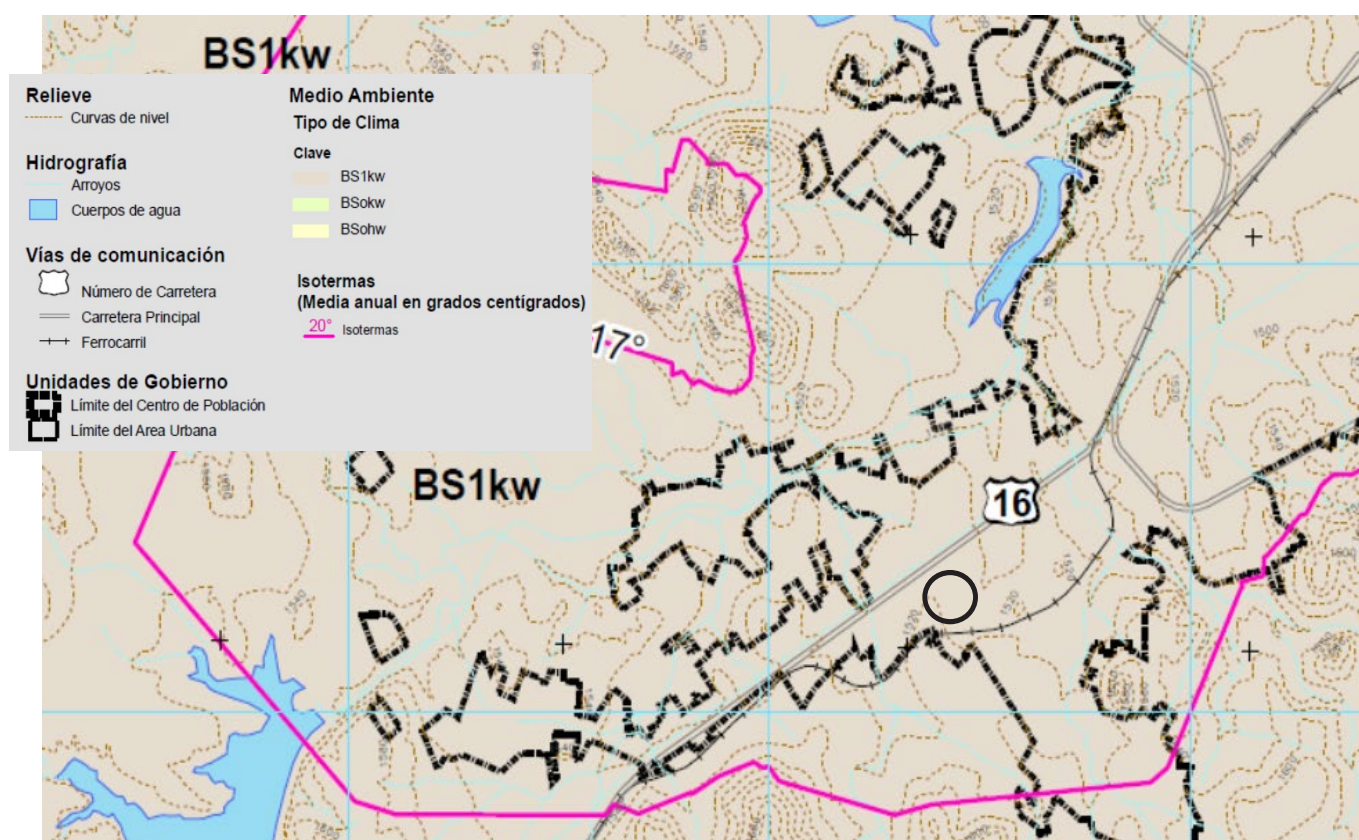
Complementariamente, la Carta de Disección Vertical del Terreno (PDU2040-DG-444) clasifica esta zona como llanura ondulada débilmente a medianamente diseccionada (2.5% a 10%), lo que implica una superficie sin fragmentaciones abruptas, erosionada en forma leve por escurrimientos naturales. Esta tipología morfoestructural indica condiciones favorables para el asentamiento urbano e industrial, con buena estabilidad superficial y sin evidencia de procesos geodinámicos adversos.

En suma, el relieve del área no presenta restricciones significativas para el uso propuesto. Las características topográficas permiten concluir que el cambio de uso de suelo resulta técnicamente viable desde la perspectiva física, y que el entorno es compatible con la operación y expansión de actividades micro industriales, como la elaboración de tarimas de madera, sin comprometer la integridad estructural del terreno ni generar impactos negativos en el drenaje natural.

Ambas cartas se integran como apoyo gráfico al análisis del subtema Topografía, dentro del capítulo Medio Natural, para ilustrar las condiciones físicas del terreno en el ámbito de validez de la modificación de uso de suelo.

Clima

El ámbito territorial objeto de análisis se localiza dentro de la Región Climática BShw (cálido seco con invierno fresco), conforme a la clasificación de Köppen modificada por García, representada en la Carta de Climas (PDU2040-DG-401) elaborada por el IMPLAN con base en información climatológica del SMN y del Atlas Nacional de Riesgos.



Carta de Climas del Municipio de Chihuahua (PDU2040-DG-401)

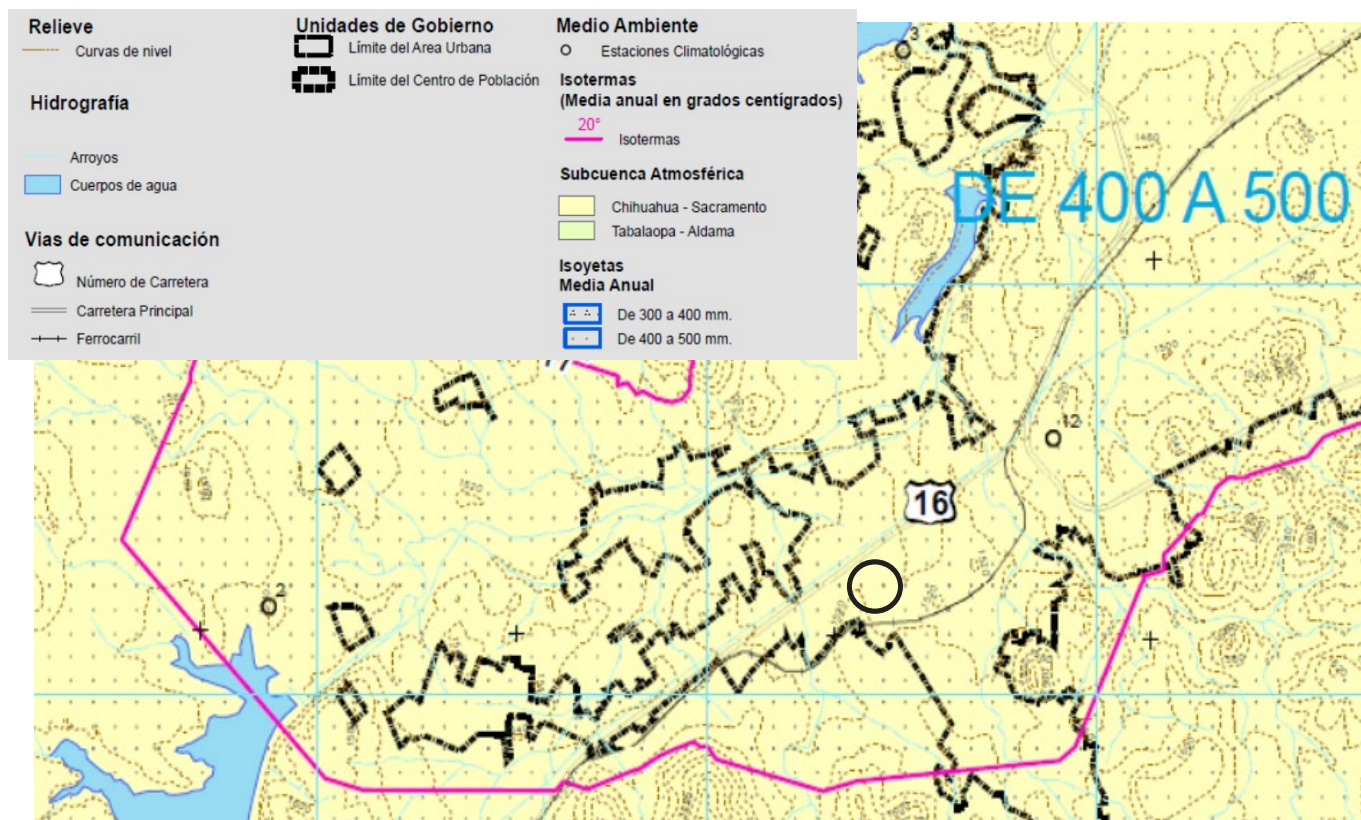
Fuente: IMPLAN Chihuahua (2008). Plano elaborado con base en la clasificación climática de Köppen modificada por García, utilizando información del Servicio Meteorológico Nacional (SMN), INEGI y el Atlas Nacional de Riesgos.

○ Ubicación del predio en estudio

Este tipo climático se caracteriza por presentar temperaturas medias anuales entre 18 °C y 20 °C, con precipitaciones anuales promedio de 350 a 450 mm, concentradas principalmente durante los meses de verano (junio a septiembre), lo que determina una marcada estacionalidad hídrica y favorece procesos de escurrimiento súbito ante lluvias intensas.

Las condiciones térmicas del área permiten una operación industrial continua durante todo el año, sin restricciones significativas por heladas prolongadas o calor extremo persistente.

Las temperaturas máximas absolutas en temporada cálida superan los 35 °C, mientras que las mínimas en invierno pueden descender por debajo de los 0 °C, especialmente durante los meses de diciembre a febrero, aunque sin que ello represente un riesgo estructural o operativo para instalaciones productivas. En cuanto a la calidad del aire y la movilidad de contaminantes, la Carta de Cuencas Atmosféricas (PDU2040-DG-402) ubica al sector de Las Ánimas dentro de la Subcuenca Atmosférica Chihuahua–Sacramento, una unidad regional definida por la topografía y los patrones de circulación del viento.



Cuencas Atmosféricas del Municipio de Chihuahua (PDU2040-DG-402)

Fuente: IMPLAN Chihuahua (2008). Plano elaborado con base en la topografía y los patrones de circulación atmosférica regionales. Delimitación de subcuencas con criterios de dispersión de contaminantes y calidad del aire.

○ Ubicación del predio en estudio

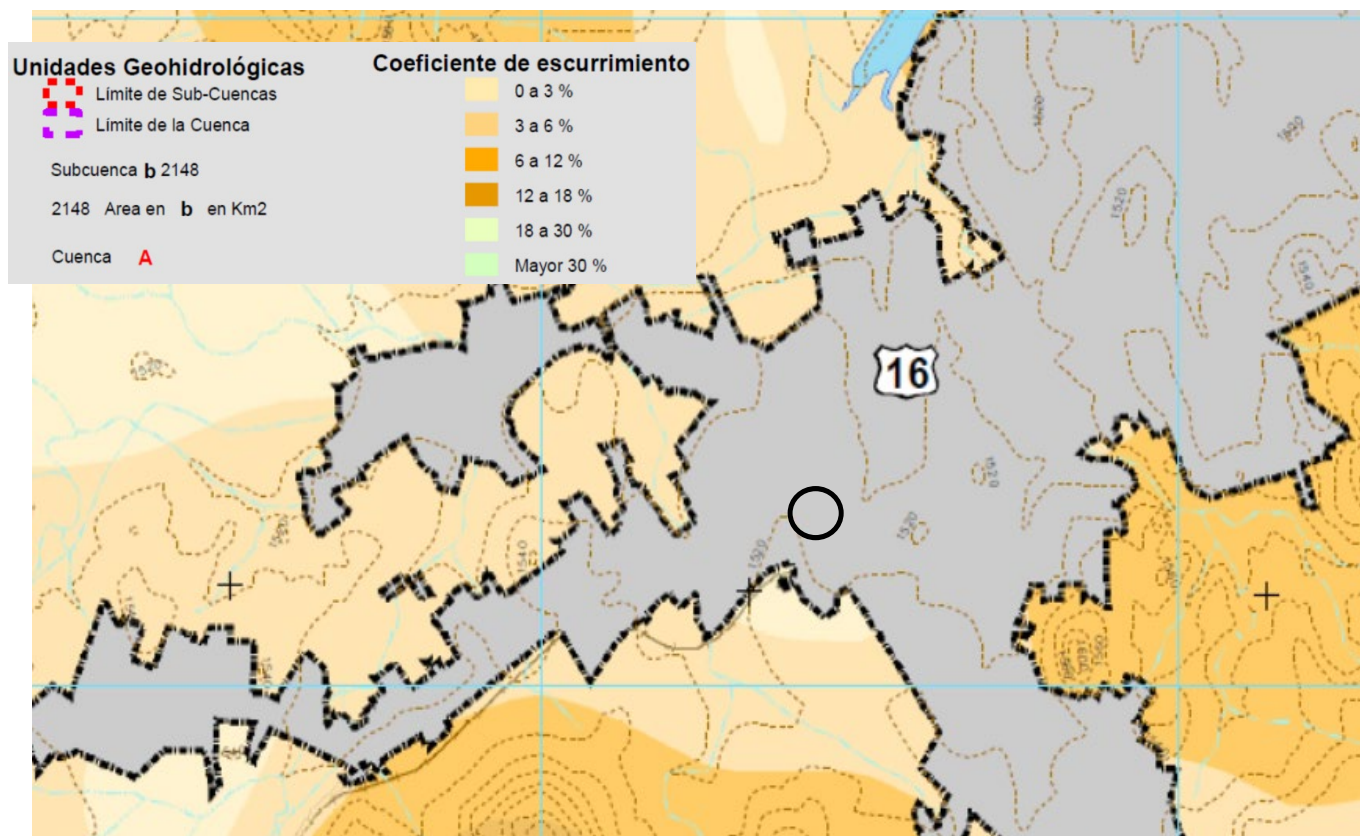
Esta subcuenca presenta una dispersión atmosférica moderada, con vientos dominantes del sur-suroeste, lo que implica que cualquier emisión puntual debe considerar la dirección de transporte de contaminantes hacia zonas habitacionales cercanas, especialmente hacia el norte y noreste del ámbito. Ambos documentos permiten concluir que el régimen climático y atmosférico del sector es compatible con el uso propuesto de microindustria de alto impacto, siempre que se implementen medidas mínimas de control de emisiones al aire, mitigación de polvo y gestión adecuada de residuos volátiles, en cumplimiento con la normativa ambiental aplicable.

Hidrología

El ámbito de validez de la presente modificación de uso de suelo se localiza dentro de una unidad hidrográfica relevante para la ciudad de Chihuahua, tanto por su red de escurrimientos superficiales como por su interacción con acuíferos subterráneos. El conocimiento de las condiciones hidrológicas es esencial para prever impactos en la infraestructura de drenaje, riesgo de inundaciones y disponibilidad de agua para actividades productivas.

Aguas superficiales

Conforme a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales (PDU2040-DG-412), el sector de Las Ánimas se encuentra en la subcuenca del río Chuviscar, formando parte de la región hidrológica RH24 Bravo-Conchos, y específicamente dentro de la cuenca del río Sacramento-Chuviscar.



Carta Hidrológica de Aguas Superficiales (PDU2040-DG-412)

Fuente: IMPLAN Chihuahua (2008). Plano elaborado con base en la red hidrológica superficial del INEGI, Atlas Nacional de Riesgos y delimitación de cuencas regionales conforme a la Región Hidrológica RH24 Bravo-Conchos. Incluye escurrimientos principales y vasos de captación como la Presa Chuviscar.

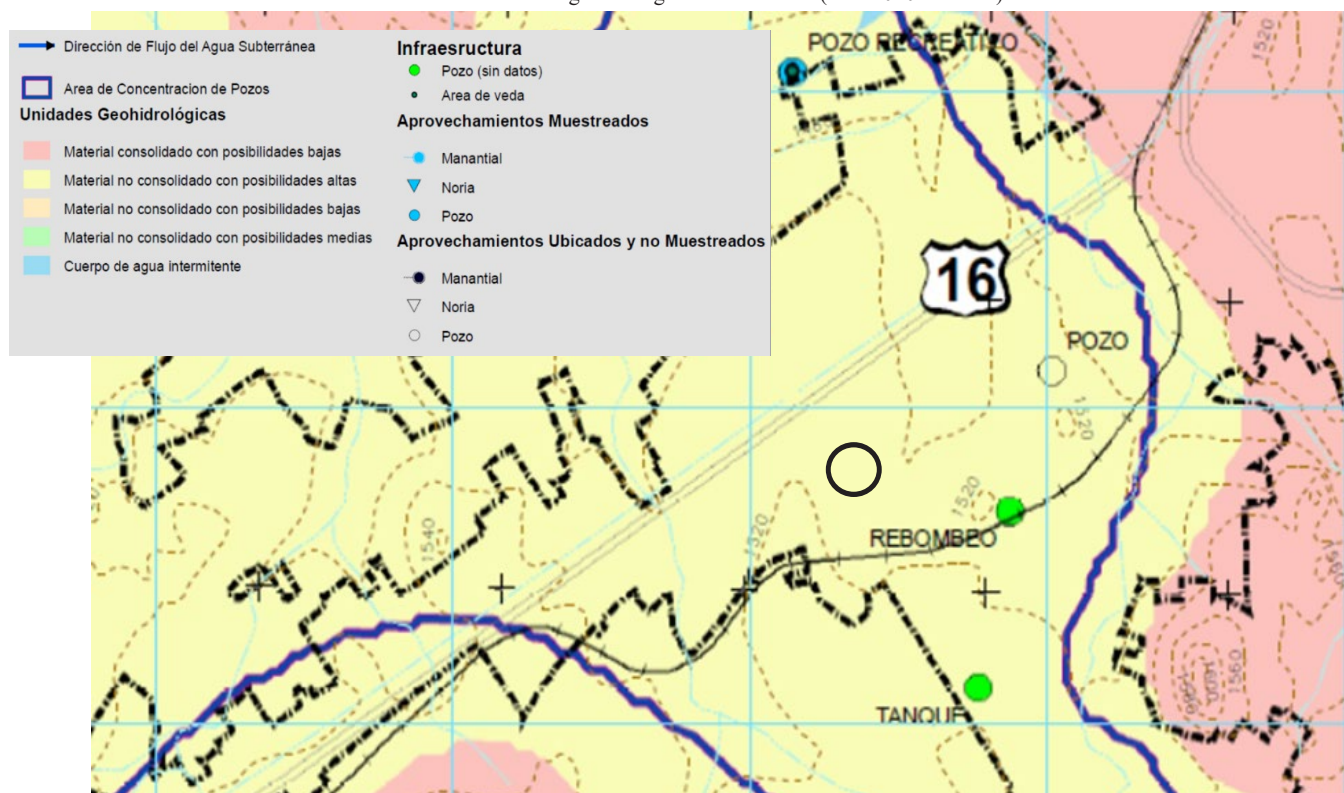
○ Ubicación del predio en estudio

El coeficiente de escurrimiento es el resultado del análisis de las características de permeabilidad, cubierta vegetal y precipitación media, representa el porcentaje de agua precipitada que drena o se acumula superficialmente. El relieve natural permite el escurrimiento pluvial en sentido suroeste–noreste, convergiendo en el cauce que desemboca en la Presa Chuvistar, ubicada aguas abajo del ámbito de estudio. Este canal de escurrimiento pluvial actúa como límite físico y ambiental al norte del área, y representa un elemento clave para el diseño de infraestructura hidráulica. Durante los eventos de lluvia intensa, el escurrimiento superficial puede aumentar de manera súbita, por lo que cualquier intervención urbanística o industrial deberá contemplar la construcción de obras de control pluvial y la conservación del cauce natural, evitando obstrucciones y asegurando la continuidad del flujo.

Aguas subterráneas

De acuerdo con la Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas (PDU2040-DG-411), el área se localiza sobre el acuífero Chihuahua (clave oficial 0835), clasificado por la CONAGUA como un acuífero en condiciones de sobreexplotación. Esto implica que la recarga natural anual es menor al volumen de extracción actual, lo cual condiciona la factibilidad de aprovechamientos intensivos del recurso subterráneo, especialmente para usos industriales.

Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas (PDU2040-DG-411)



Fuente: IMPLAN Chihuahua (2008). Plano elaborado con base en información de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), INEGI y el Atlas Nacional de Riesgos. Identifica los principales acuíferos del municipio, su situación de disponibilidad y su relación con la dinámica urbana.

○ Ubicación del predio en estudio

Además, se deberá evitar la perforación de pozos sin concesión, así como el uso directo del manto freático para procesos industriales. En conjunto, el entorno hidrológico del área exige una planificación cuidadosa del manejo del agua superficial y subterránea. Si bien el relieve favorece el escurrimiento natural y permite la conducción eficiente del agua pluvial, el contexto de presión sobre el acuífero refuerza la necesidad de optimizar el uso del recurso y evitar impactos negativos sobre la hidrodinámica regional.

Aspectos Socioeconómicos

El ámbito espacial objeto de esta modificación de uso de suelo presenta características relevantes desde la perspectiva socioeconómica que permiten sustentar la viabilidad y pertinencia del cambio propuesto. Se trata de un predio en el que opera, desde hace veintitrés años, una actividad productiva de tipo microindustrial y de inicio se enfocaba en la fabricación de muebles de madera y al día de hoy la actividad es la elaboración de tarimas de madera, bajo el esquema de una empresa familiar o PyME, con una plantilla laboral menor a 15 trabajadores.

El giro productivo se desarrolla con insumos de origen local y regional, provenientes de aserraderos de la Sierra Tarahumara, y su producción está destinada al mercado local, abasteciendo a distintos sectores industriales, comerciales y logísticos dentro de la mancha urbana de Chihuahua.

Esta actividad, por tanto, no sólo tiene un efecto directo en la generación de ingresos y empleos en su entorno inmediato, sino que también se integra funcionalmente a la cadena logística regional, cumpliendo un rol de soporte en los procesos de empaque, traslado y distribución de bienes.

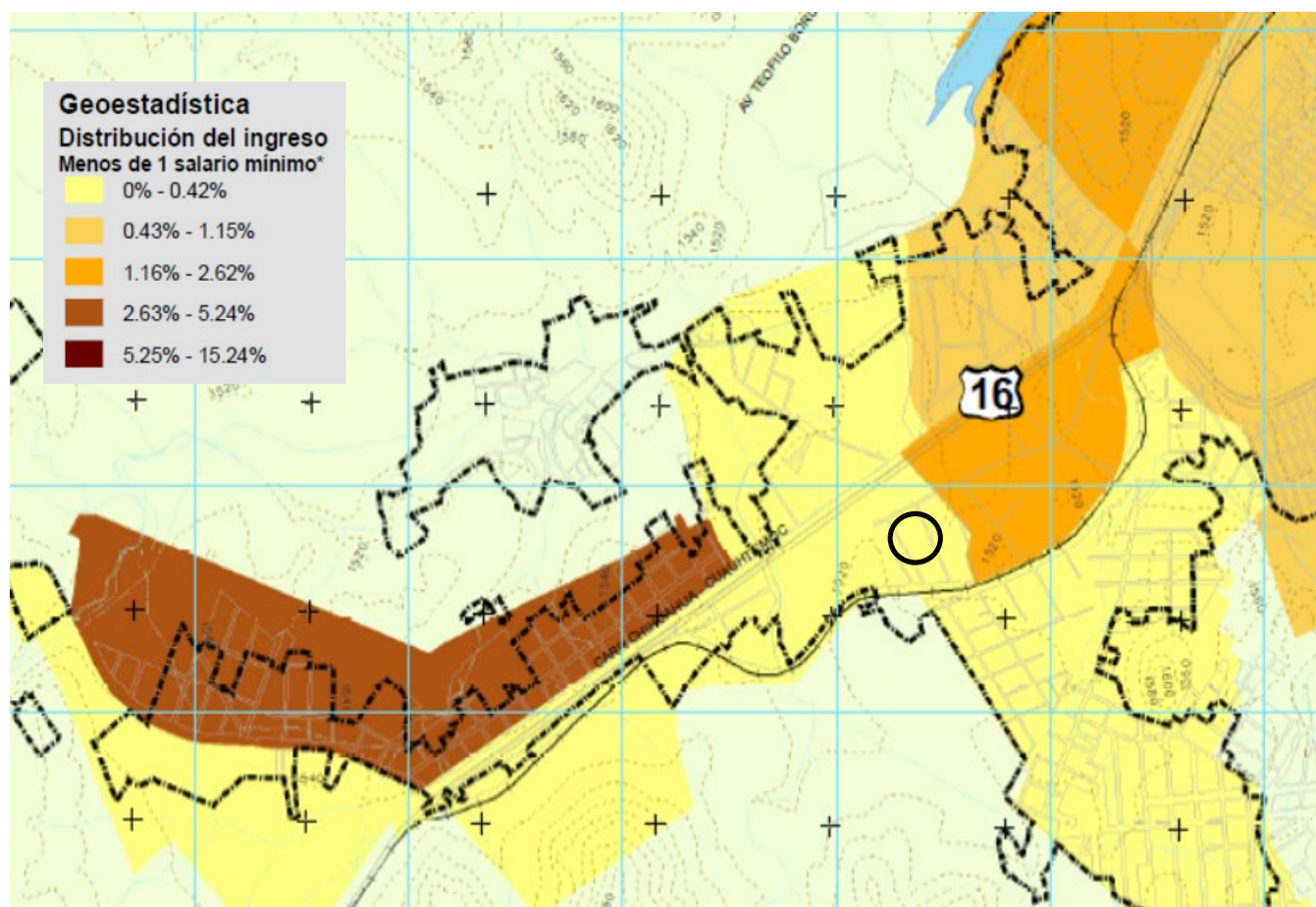
La actividad se realiza en un predio con escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad, lo que garantiza certeza jurídica en cuanto a la tenencia de la tierra y permite dar legalidad formal a la permanencia de esta actividad mediante su regularización normativa.

Entorno socioeconómico inmediato

Según los planos del PDU2040 sobre distribución de ingresos en el municipio, el entorno donde se localiza el predio presenta una prevalencia de hogares con ingresos de entre uno y cinco salarios mínimos.

Esto puede apreciarse en las siguientes cartas:

PDU2040-DG-103: Distribución de ingresos menores a un salario mínimo. Es la relación de la población ocupada que recibe menos de un salario mínimo mensual de ingreso por trabajo entre la población total.

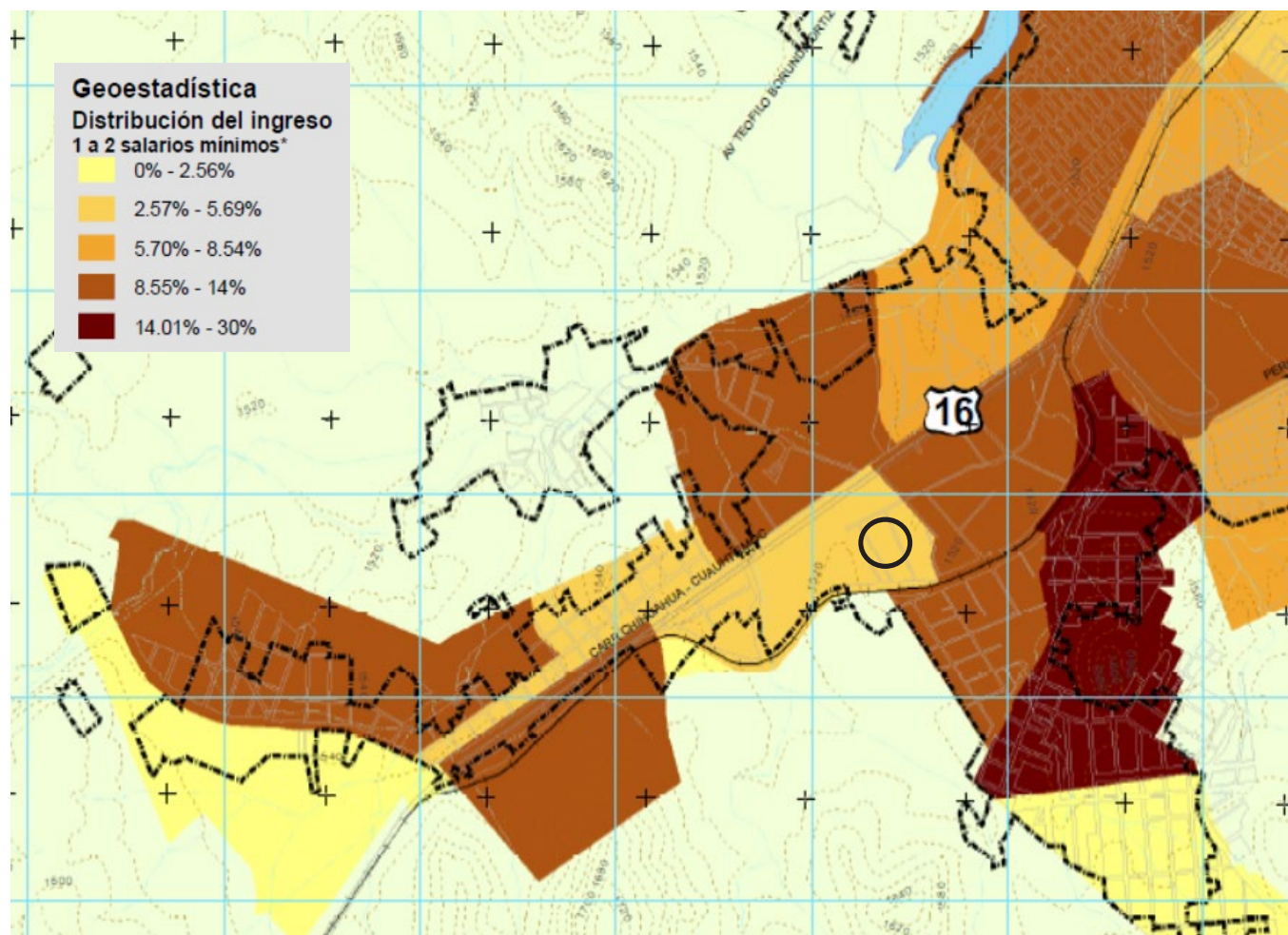


Distribución de Ingresos: Menos de un Salario Mínimo (PDU2040-DG-103)

Fuente: IMPLAN Chihuahua (2008). Mapa elaborado con base en datos del Censo de Población y Vivienda del INEGI, muestra la proporción de hogares por AGEB cuyos ingresos totales no superan un salario mínimo.

○ Ubicación del predio en estudio

PDU2040-DG-104: Distribución de ingresos de uno a dos salarios mínimos. Es la relación de la población ocupada que recibe 1 y hasta 2 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo entre la población total.

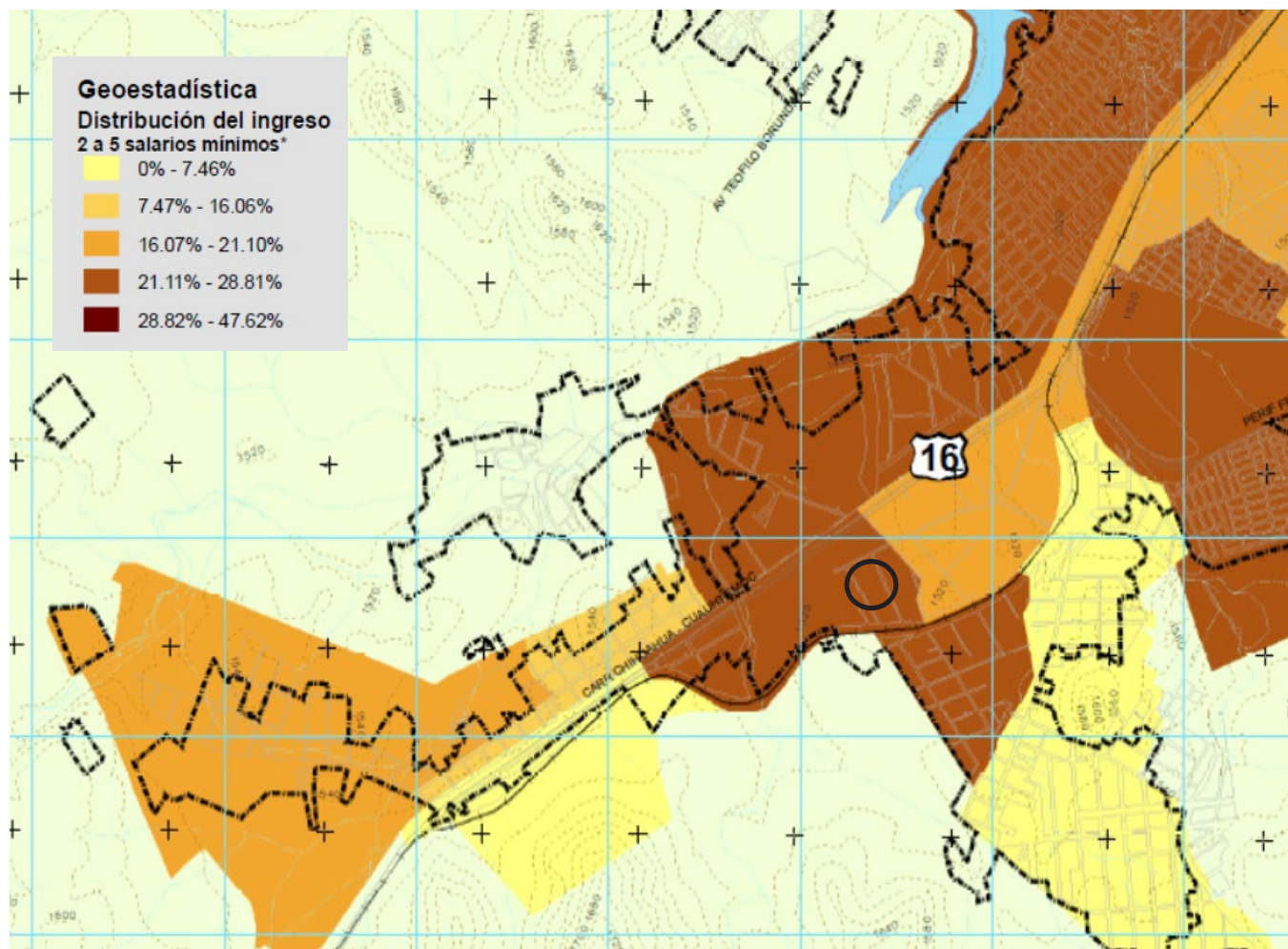


Distribución de Ingresos: Uno a Dos Salarios Mínimos (PDU2040-DG-104)

Fuente: IMPLAN Chihuahua (2008). Carta que representa la densidad relativa de hogares con ingresos entre uno y dos salarios mínimos, a partir de información del INEGI y proyecciones municipales.

Ubicación del predio en estudio

PDU2040-DG-105: Distribución de ingresos de dos a cinco salarios mínimos. Es la relación de la población ocupada que recibe más de 2 y hasta 5 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo entre la población total.



Distribución de Ingresos: Dos a Cinco Salarios Mínimos (PDU2040-DG-105)

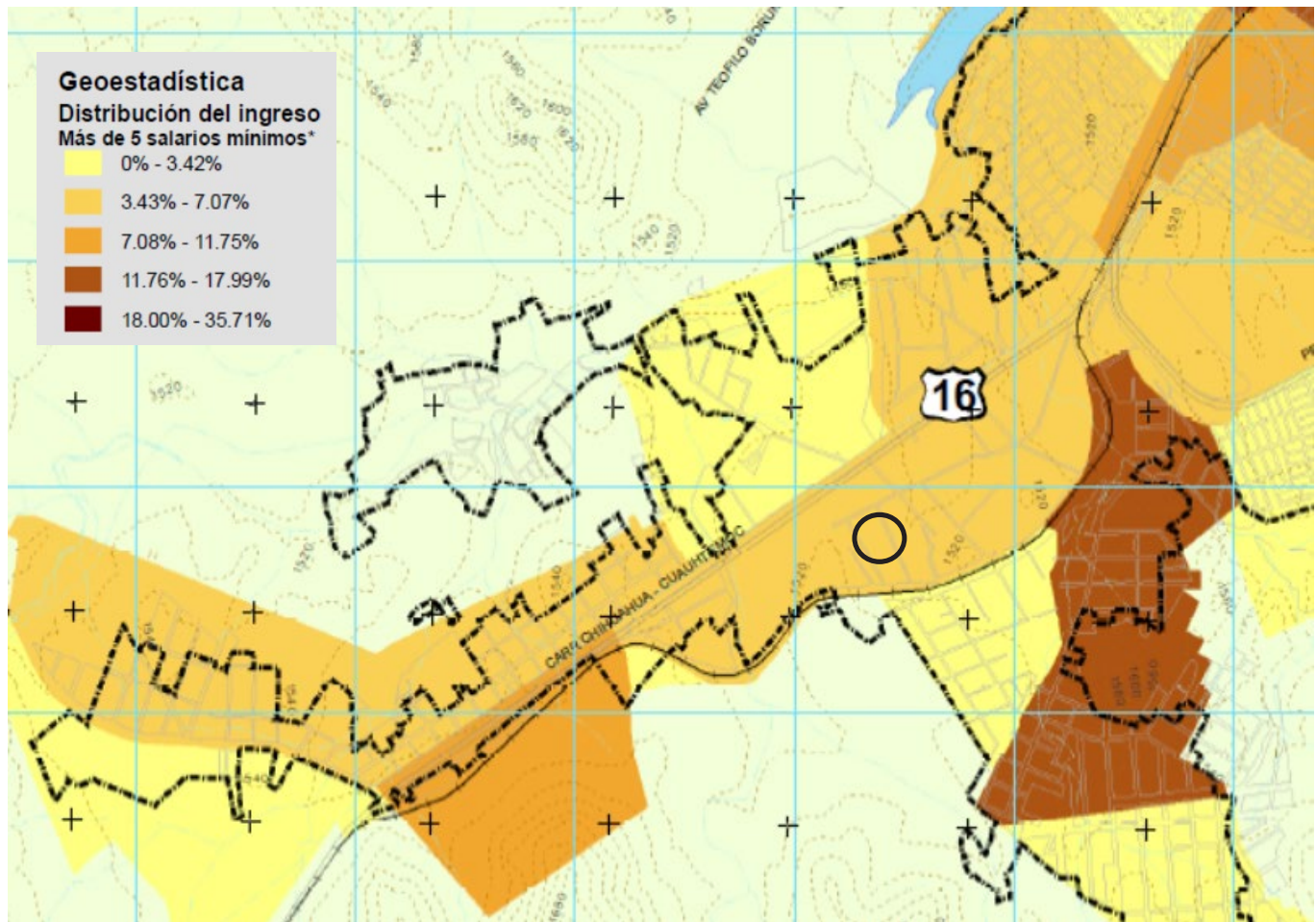
Fuente: IMPLAN Chihuahua (2008). Plano temático que identifica zonas del municipio con predominancia de hogares con ingresos medios (entre dos y cinco salarios mínimos).

Información generada con base en datos censales y diagnóstico territorial.

○ Ubicación del predio en estudio

PDU2040-DG-106: Distribución de ingresos mayores a cinco salarios mínimos. Es la relación de la población ocupada que recibe más de 5 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo entre la población total.

Distribución de Ingresos: Más de Cinco Salarios Mínimos (PDU2040-DG-106)



Fuente: IMPLAN Chihuahua (2008). Plano que delimita zonas con mayor poder adquisitivo en el municipio, basado en el análisis de distribución de ingresos por AGEB. Escala 1:100,000. Proyección UTM, Datum WGS84.

○ Ubicación del predio en estudio

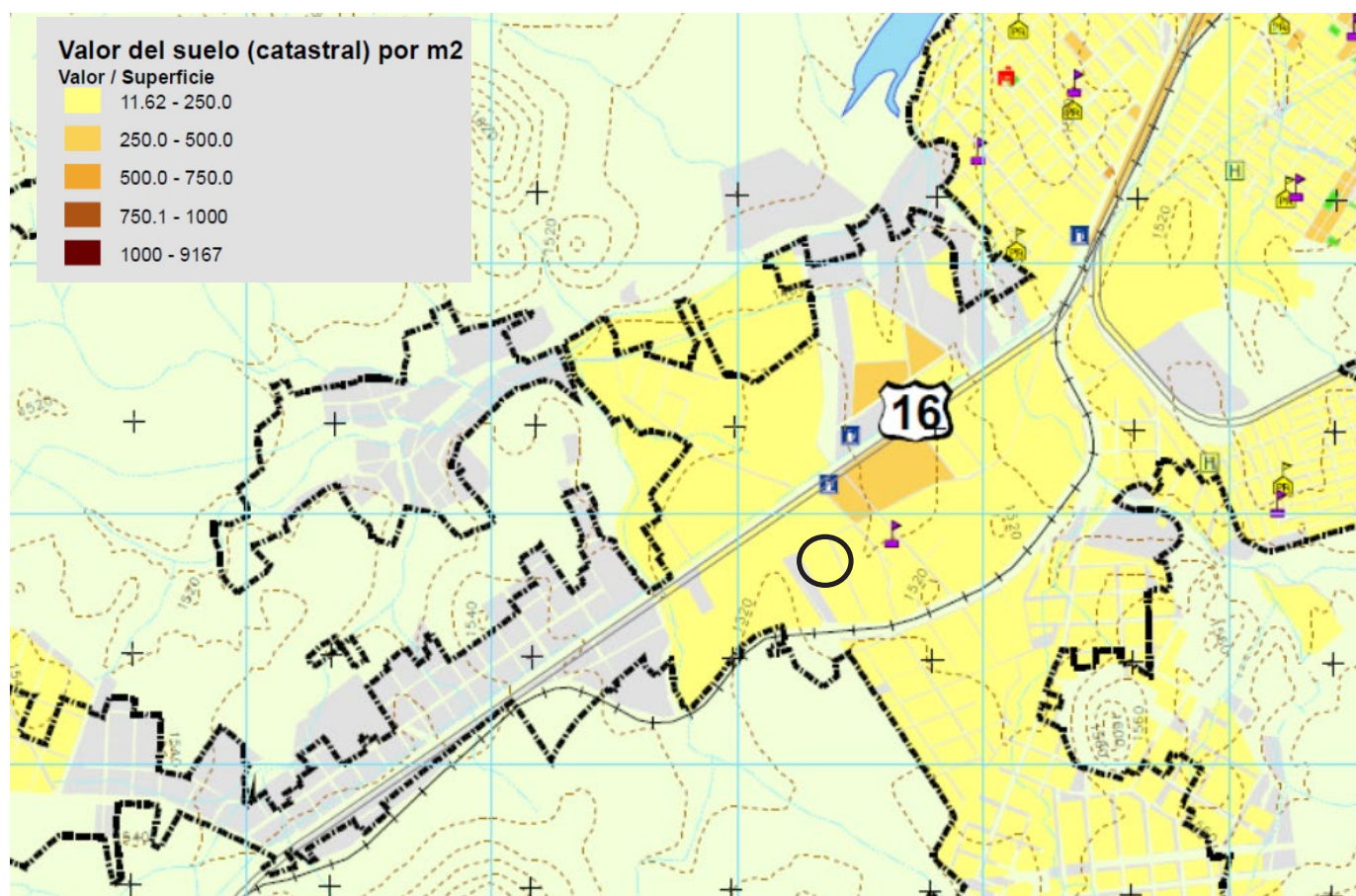
La información geoespacial contenida en estas cartas indica que la mayor parte de las colonias y asentamientos cercanos al ámbito de aplicación se ubican dentro de franjas económicas de baja y media capacidad adquisitiva, por lo que la permanencia y formalización de actividades micro industriales con generación de empleo local representa un valor social y económico tangible para la zona.

Valor del suelo y compatibilidad económica

De acuerdo con la Carta de Valores de Suelo por Manzana (PDU2040-DG-231), los valores catastrales en el área del predio se mantienen dentro de un rango medio-bajo, lo que favorece la viabilidad económica para la operación de microindustrias. La permanencia de este tipo de actividades permite mantener activos predios con bajo valor comercial, evitando su ociosidad o subutilización, y reduciendo el riesgo de deterioro urbano en zonas productivas consolidadas.

En suma, la modificación propuesta no solo permite regularizar una actividad que ya se encuentra en operación y genera ingresos locales, sino que además fortalece el tejido económico y social del entorno, en una zona que históricamente ha combinado usos habitacionales, agroindustriales y logísticos.

Desde esta perspectiva, la permanencia formal de la actividad resulta coherente con la vocación del suelo y con las condiciones socioeconómicas del entorno urbano inmediato.



Valores de Suelo por Manzana (PDU2040-DG-231)

Fuente: IMPLAN Chihuahua (2008). Carta de valores unitarios del suelo urbano por manzana, elaborada con datos catastrales y zonificación urbana. Utilizada para identificar tendencias de valor en distintas zonas del municipio.

○ Ubicación del predio en estudio

Vivienda

El ámbito espacial objeto del presente estudio alberga un total de aproximadamente **689 viviendas**, distribuidas en tres zonas residenciales con características socioeconómicas y urbanísticas diferenciadas:

- Colonia Las Ánimas y una sección parcial de la Colonia La Esperanza, representan áreas de vivienda autoconstruida, de baja densidad y nivel socioeconómico bajo. La consolidación habitacional en estas zonas es baja, con abundancia de lotes vacantes o en proceso de edificación. Si bien existe infraestructura de agua potable en la mayor parte del sector de Las Anima, no se cuenta con red de drenaje sanitario en operación, lo que condiciona las condiciones de habitabilidad y salubridad. La infraestructura vial es precaria: la mayoría de las calles carecen de pavimento asfáltico, banquetas y guarniciones, lo que limita la accesibilidad peatonal y vehicular, especialmente en temporada de lluvias. La morfología urbana es irregular, con calles de jerarquía secundaria o local, algunas de ellas sin nomenclatura formal.
- Fraccionamiento Campestre del Bosque corresponde a un desarrollo privado de tipo residencial campestre, con viviendas de nivel socioeconómico medio-alto, en tipologías unifamiliares de gran tamaño (tipo “granja” o casa de campo). En esta área se observa urbanización formal, con calles pavimentadas, banquetas y servicios urbanos básicos completos.

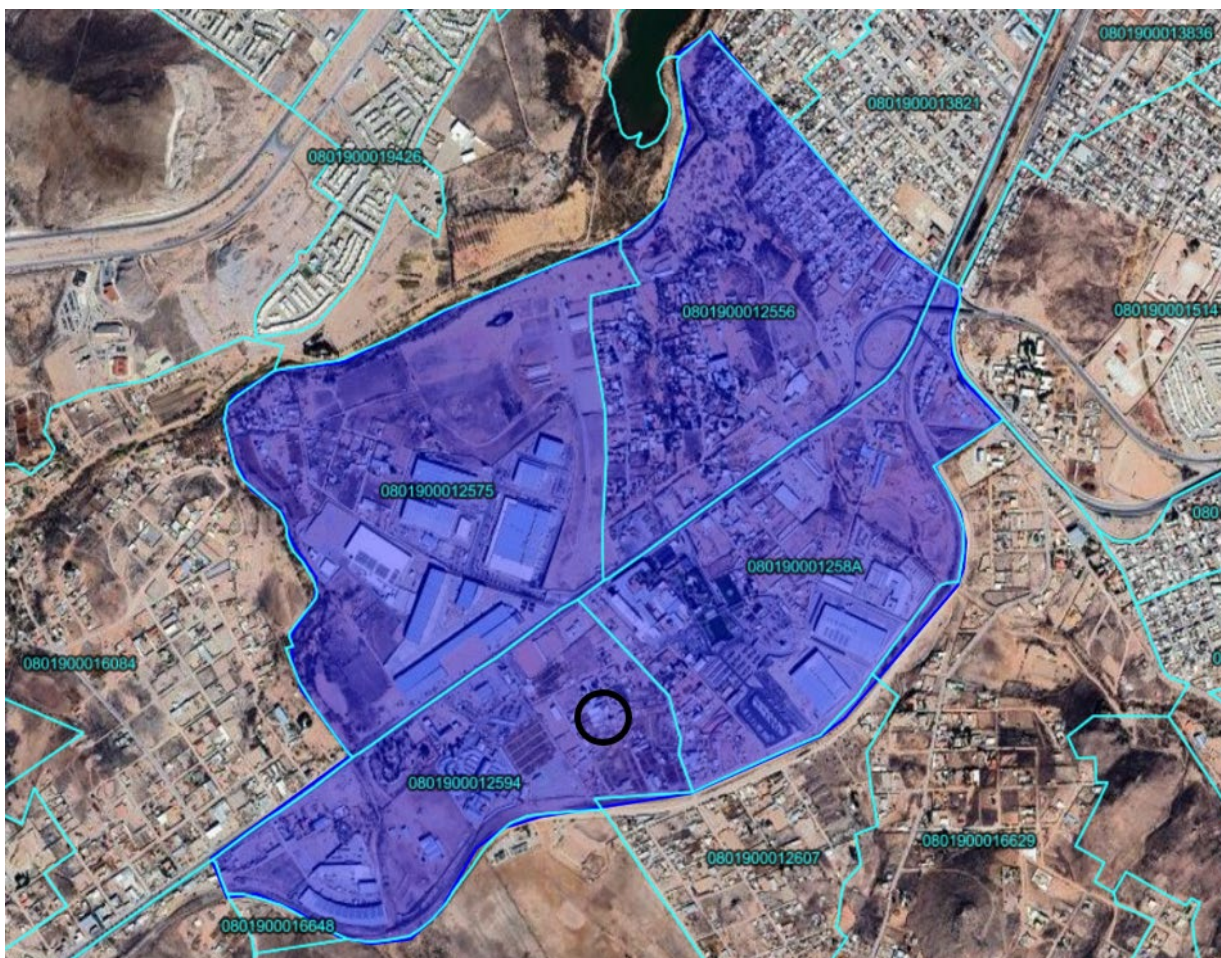
El patrón de ocupación del suelo en el ámbito de estudio es predominantemente de baja densidad, con un tejido urbano fragmentado y contrastes marcados entre los sectores populares y el fraccionamiento Campestre del Bosque. Este contexto plantea retos para la integración urbana, la equidad en la provisión de servicios y la sostenibilidad del desarrollo futuro.

En este sentido, los principales aspectos a considerar en la planeación urbanística del área son:

- Mejora gradual de la infraestructura básica (drenaje sanitario, pavimentación, banquetas), especialmente en las colonias de autoconstrucción, a fin de elevar los estándares de calidad urbana y habitabilidad.
- Fomento de la consolidación urbana mediante políticas de regularización y dotación progresiva de servicios en los sectores de baja consolidación.
- Promoción de la conectividad urbana entre las diferentes zonas residenciales y con los corredores viales principales.
- Garantía de compatibilidad entre los usos residenciales y los nuevos usos derivados del cambio de uso de suelo propuesto, evitando procesos de gentrificación o desplazamiento.

El sector de vivienda constituye, en suma, un componente estratégico de la estructura urbana, cuyo desarrollo ordenado es clave para avanzar hacia un modelo de ciudad más equilibrado, equitativo y sostenible.

Ver PLANO D-04



Ámbito Espacial de Validez de la Modificación

○ Ubicación del predio en estudio

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos>. DENU, INEGI Espacio y datos de México

Las zonas habitacionales del ámbito espacial de validez de la modificación cuentan con 68 manzanas con un total de 1881 habitantes y 698 viviendas, con un promedio de 2.73 habitantes por vivienda. En cuanto a estas viviendas, los datos del SCINCE al año 2020, nos arroja que existen dentro del ámbito espacial de validez de la modificación 562 viviendas habitadas que disponen de energía eléctrica, 557 con servicio sanitario, y 563 viviendas habitadas con drenaje.

Las viviendas del ámbito espacial en estudio, en su mayoría cuentan con los servicios públicos básicos y se encuentran en excelentes condiciones. La construcción de manera general, es a base de cubiertas de concreto armado, paredes de tabique o ladrillo, block, piedra y cemento; los pisos son de cemento, cerámica, madera u otros recubrimientos de materiales de mediana y alta calidad.

Para efectos de recabar la información relativa al entorno urbano, viviendas, características de las viviendas particulares habitadas y población, dentro de la página web de INEGI, Inventario Nacional de Viviendas 2020, se estableció el ámbito espacial de validez de la

modificación para su consulta, emitiendo la siguiente información con fecha de actualización: 2020.

Características del entorno urbano

Características del entorno urbano

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
 Recubrimiento de la calle	6	46	15	0	1
 Rampa para silla de ruedas	0	0	67	0	1
 Paso peatonal	0	4	63	0	1
 Banqueta	4	28	35	0	1
 Guarnición	6	31	30	0	1
 Ciclovia	0	0	67	0	1
 Ciclocarril	0	0	67	0	1
 Alumbrado público	6	47	14	0	1
 Letrero con nombre de la calle	1	23	43	0	1
 Teléfono público	0	3	64	0	1
 Árboles y palmeras	13	28	26	0	1
 Semáforo para peatón	0	1	66	0	1
 Semáforo auditivo	0	0	67	0	1
 Parada de transporte colectivo	0	3	64	0	1
 Estación para bicicleta	0	0	67	0	1
 Alcantarilla de drenaje pluvial	0	0	67	0	1
 Transporte colectivo	0	14	53	0	1
 Sin restricción del paso a peatones	0	5	62	0	1
 Sin restricción del paso a automóviles	0	6	61	0	1
 Puesto semifijo	0	4	63	0	1
 Puesto ambulante	0	1	66	0	1

Fecha de actualización: 2020

Inventario Nacional de Viviendas 2020

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/?II=28.578701230000007,-106.12584149&z=14>

Viviendas		
	Total de viviendas	698
	Total de viviendas particulares	664
	Viviendas particulares habitadas	564
	Viviendas particulares no habitadas	68
Fecha de actualización: 2020		
Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	558
	Con energía eléctrica	562
	Con servicio sanitario	557
	Con drenaje	563
Fecha de actualización: 2020		

Población		
	Población total	1881
	Población femenina	936
	Población masculina	880
	Población de 0 a 14 años	355
	Población de 15 a 29 años	441
	Población de 30 a 59 años	689
	Población de 60 años y más	302
	Población con discapacidad	77
Fecha de actualización: 2020		

Inventario Nacional de Viviendas 2020

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/?ll=28.578701230000007,-106.12584149&z=14>

Población

Dentro del ámbito espacial seleccionado habita un total de 1881 habitantes, con una representación menor de 3 habitantes por cuarto, en la siguiente representación poblacional:

Población total	1881
Población femenina	936
Población masculina	880
Población de 0 a 14 años	355
Población de 15 a 29 años	441
Población de 30 a 59 años	689
Población de 60 y más años	302
Población con discapacidad	77



Tipología de vivienda colindante al predio en estudio. Fuente: Propia

Uso de comercio y servicios

El ámbito espacial de validez del presente estudio de planeación presenta una importante y variada presencia de actividades económicas, principalmente en los sectores de comercio, servicios e industrias manufactureras, que contribuyen de manera significativa a la estructura funcional y al dinamismo urbano del sector.

La tipología de los establecimientos presentes en la zona evidencia un perfil mixto que incluye:

- Industrias manufactureras, destacando empresas vinculadas a la transformación de productos alimentarios, materiales de construcción, mobiliario, estructuras metálicas, electrónicos, y manufactura ligera.
- Comercio al por mayor, en rubros como alimentos, materiales para la construcción, maquinaria, artículos ganaderos y productos industriales.
- Comercio al por menor, con presencia de abarrotes, licorerías, tiendas de conveniencia (OXXO), llanteras, ferreterías, pescaderías y otros giros de consumo básico para la población local.
- Servicios especializados, tales como talleres mecánicos, bodegas de logística, empresas de fornituras, implementos ganaderos, y servicios orientados al sector agropecuario.

Esta combinación de actividades configura un tejido económico diversificado que satisface tanto las demandas locales como las de un mercado de escala regional. Asimismo, la presencia de actividades industriales complementa la oferta de empleo en el área, fomentando la integración entre usos productivos, comerciales y habitacionales.

Desde el punto de vista del desarrollo urbano, este patrón de usos presenta ventajas como la generación de empleo local, la autosuficiencia de servicios para la población, y la creación de una estructura urbana policéntrica. No obstante, también plantea retos relacionados con la gestión de la movilidad, la compatibilidad de usos (especialmente en proximidad a equipamientos educativos y zonas habitacionales) y la necesidad de una adecuada regulación urbanística que garantice condiciones ambientales y de calidad urbana acordes con los principios del desarrollo sostenible.

Por lo tanto, cualquier propuesta de cambio de uso de suelo o reestructuración urbana en el ámbito de estudio deberá considerar:

- La preservación y fortalecimiento de los corredores comerciales existentes.
- La integración armónica de los usos productivos con los usos residenciales y educativos.
- La mejora de la infraestructura vial y de servicios para sostener el desarrollo económico de la zona.
- La promoción de estándares ambientales y de diseño urbano que mitiguen posibles impactos negativos derivados de actividades industriales o logísticas.

En conjunto, el sector comercio y servicios constituye un componente esencial de la estructura urbana del área, aportando vitalidad económica y contribuyendo a un modelo de ciudad más equilibrado y funcional.

Establecimientos económicos

Actividad económica

Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	1
Construcción	1
Industrias manufactureras	4
Comercio al por mayor	7
Comercio al por menor	17
Transportes, correos y almacenamiento	7
Servicios financieros y de seguros	6
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	4
Corporativos	1
Servicios educativos	4
Servicios de salud y de asistencia social	1
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	1
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	15
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	5
Total	74

Fuente: <https://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/Denue/>

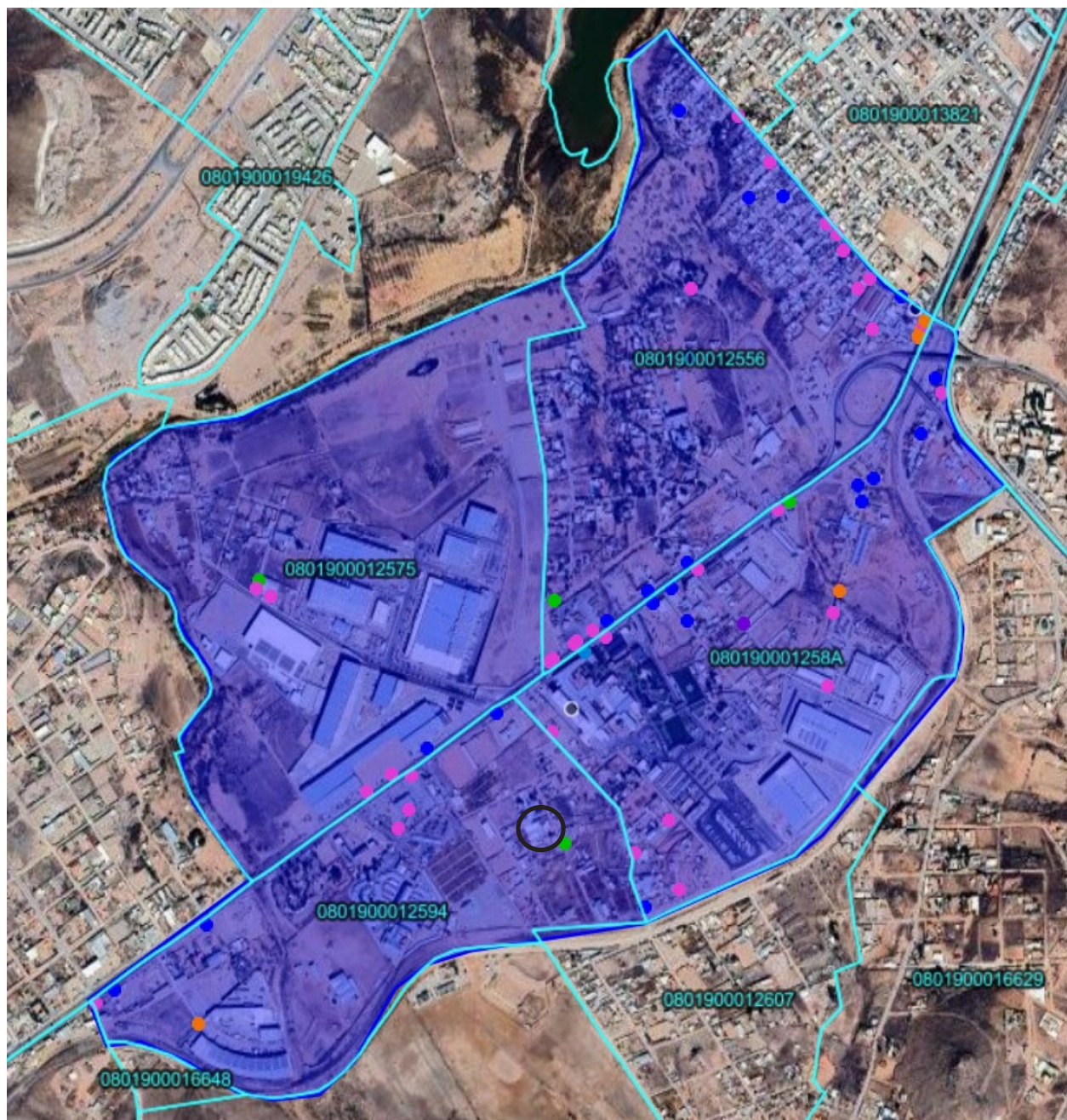
Desglose de establecimientos económicos:

Nombre de la Unidad Económica	Nombre de clase de la actividad
B ENERGY INDUSTRIES	Generación de electricidad a partir de combustibles fósiles
PERFORACIONES INTERNACIONALES	Construcción de obras para el tratamiento, distribución y suministro de agua y drenaje
BODEGAS PINESQUE	Elaboración de bebidas alcohólicas a base de uva
TEJAS TERRACOTA CHIHUAHUA	Fabricación de ladrillos no refractarios
MUEBLES Y DISEÑOS	Fabricación de muebles, excepto cocinas integrales, muebles modulares de baño y muebles de oficina y estantería
TH ESTRUCTURAS	Fabricación de productos de herrería
ALIMENTO PARA ANIMALES	Comercio al por mayor de medicamentos veterinarios y alimentos para animales, excepto mascotas
CANTERAS LA ESPERANZA	Comercio al por mayor de cemento, tabique y grava
LAMINAS AMERICANAS CUAUHTEMOC	Comercio al por mayor de materiales metálicos para la construcción y la manufactura
PASTURAS HERNANDEZ	Comercio al por mayor de medicamentos veterinarios y alimentos para animales, excepto mascotas
TALLER DE CAMIONES NEVAREZ	Comercio al por mayor de camiones
THE COWBOY STORE	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuario, forestal y para la pesca

VENTA DE MATERIAL PARA CONSTRUCCION	Comercio al por mayor de cemento, tabique y grava
ABARROTES CASTILLO	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
ABARROTES LA 30	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
ABARROTES LOLIS	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
ABARROTES MARI	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
CF MOTO BODEGA	Comercio al por menor de motocicletas
CHI SIX LA GLORIETA	Comercio al por menor de cerveza
DULCERIA LA BOTA	Comercio al por menor de dulces y materias primas para repostería
FARMACIA GENERICOS I OCHOA	Farmacias sin minisúper
HT COMUNICACIONES	Comercio al por menor de artículos de papelería
ISLA TERRAZAS	Comercio al por menor de gas L. P. en cilindros y para tanques estacionarios
LICORES LA GLORIETA	Comercio al por menor de cerveza
LLANTERA PRO TIRE	Comercio al por menor de llantas y cámaras para automóviles, camionetas y camiones
MADERERIA LOS PINOS	Comercio al por menor de otros combustibles
PESCADERIA LOS MOCHIS	Comercio al por menor de pescados y mariscos
PLASTIMADERAS	Comercio al por menor de alfombras, cortinas, tapices y similares
TRACTO PARTES JM	Comercio al por menor de partes y refacciones usadas para automóviles, camionetas y camiones
UNIFORMES VELMAR	Comercio al por menor de ropa, excepto de bebé y lencería
A TEMPORE LOGISTICA	Otros servicios de intermediación para el transporte de carga
AUTOTRANSPORTES RAPIDOS DELICIAS	Transporte colectivo foráneo de pasajeros de ruta fija
AUTOTRANSPORTES TURISTICOS DEL NOROESTE	Alquiler de autobuses con chofer
GRUPO NOROESTE	Transporte turístico por tierra
GRUPO SAN MARCOS	Servicios de grúa
OMNIBUS DE MEXICO	Transporte colectivo foráneo de pasajeros de ruta fija
TRANSPORTES BALLEZANOS	Transporte colectivo foráneo de pasajeros de ruta fija
BANORTE IXE	Banca múltiple
CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE IXE	Banca múltiple
CAJERO AUTOMÁTICO SANTANDER	Banca múltiple
SANTANDER	Banca múltiple
SANTANDER	Banca múltiple
SCOTIABANK INVERLAT	Banca múltiple
GRANJA DE EVENTOS LAS TORRES	Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones
GRANJA SALON SULLIVAN	Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones
MINI BODEGAS BODEX	Alquiler sin intermediación de otros bienes raíces
SALON FERNANDA	Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones
GRUPO BAFAR	Corporativos
CENTRO ECUESTRE SANTA CATALINA	Escuelas de deporte del sector privado
ESCUELA PRIMARIA FEDERAL TIERRA Y LIBERTAD	Escuelas de educación primaria del sector público
JARDIN DE NIÑOS ANGELA PERALTA	Escuelas de educación preescolar del sector público

JARDIN DE NIÑOS PLUTARCO ELIAS CALLES	Escuelas de educación preescolar del sector público
AMAR CHIHUAHUA	Centros del sector privado de atención médica externa para enfermos mentales y adictos
PARQUE RECREATIVO LOS LLORONES	Parques acuáticos y balnearios del sector privado
BARBACOA PACO	Restaurantes con servicio de preparación de antojitos
BURRITOS ALEX	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
BURRITOS EL ABUELO	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
BURRITOS LA CHAPIS	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
BURRITOS LA DOÑA	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
CAFETERIA SAIRA	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares
CARNITAS EL CHAPO	Restaurantes con servicio de preparación de antojitos
MOTEL LAS PALMAS	Moteles
PUESTO DE BARBACOA EL PARIENTE	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
PUESTO TACOS Y TORTAS	Restaurantes con servicio de preparación de antojitos
SNACKS	Servicios de preparación de otros alimentos para consumo inmediato
TACOS EL CHATO	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
TACOS Y BURRITOS EL 9	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
TACOS Y TORTAS CHIMIS TURRIS	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
TORTAS DON GERA	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas
ASOCIACION MEXICANA DE CRIDORES BRANGUSA	Asociaciones, organizaciones y cámaras de productores, comerciantes y prestadores de servicios
CENTRO CRISTIANO ROCA ANGULAR	Asociaciones y organizaciones religiosas
ESTETICA FAMILIAR	Salones y clínicas de belleza y peluquerías
IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE LOURDES	Asociaciones y organizaciones religiosas
TALLER MECANICO	Reparación mecánica en general de automóviles y camiones

Fuente: DENEUE. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas
[https:// https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx](https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx)



Fuente: DENU. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas
[https:// https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/default.aspx](https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/default.aspx)

○ Ubicación del predio en estudio

Equipamiento

El análisis de la estructura urbana dentro del ámbito espacial de validez del presente estudio resulta fundamental para comprender las dinámicas territoriales, los patrones de ocupación del suelo y los elementos que configuran la funcionalidad del área. La estructura urbana se define por la distribución y jerarquización de los usos del suelo, la red vial, el sistema de espacios públicos, la localización de equipamientos y servicios, y la interacción entre las

diversas actividades económicas y sociales que se desarrollan en el territorio. En este contexto, la presencia consolidada de equipamientos educativos, así como la morfología urbana existente, constituyen factores determinantes que deben ser considerados en la propuesta de cambio de uso de suelo, de modo que se garantice un desarrollo armónico, accesible y sostenible para la comunidad.

Actualmente se localizan seis instalaciones educativas dentro del área de estudio, distribuidas de la siguiente manera:

- Centro de Capacitación para el Trabajo Industrial (CECATI) No. 102, ubicado en Periférico Francisco R. Almada No. 1402, Colonia Grupo Obra.
- Centro Equestre Santa Catalina, en Calle San Antonio s/n, Colonia Las Ánimas.
- Escuela Primaria, en Calle 122 No. 12005, Colonia Esperanza.
- Escuela Primaria Federal Tierra y Libertad, en Calle Santa Eulalia No. 1621, Colonia Las Ánimas.
- Jardín de Niños Ángela Peralta, en Privada No. 1630, Colonia Las Ánimas.
- Jardín de Niños Plutarco Elías Calles, en Calle Cananea s/n, Colonia Esperanza.

Estos centros educativos atienden a diversos niveles de formación, desde educación inicial hasta capacitación para el trabajo, garantizando una oferta educativa que da servicio no solo a los habitantes del ámbito de estudio, sino también a la población de las colonias circundantes.

La presencia de estos equipamientos refuerza la estructura urbana de la zona al fomentar la accesibilidad peatonal, la integración de usos mixtos y la generación de centralidades urbanas. Además, se observa que el patrón de distribución de los mismos es coherente con la morfología urbana existente, contribuyendo al equilibrio funcional del entorno.

La planeación y desarrollo futuro de la zona debe considerar la preservación, mejoramiento y posible ampliación de estas áreas de equipamiento educativo, en línea con los principios de desarrollo urbano sostenible, de modo que se garantice la adecuada cobertura de servicios y se promueva una ciudad compacta y accesible.

Integración y Condicionantes derivadas del Equipamiento Educativo

La presencia consolidada de seis centros educativos dentro del ámbito de estudio establece una serie de condicionantes urbanísticas que deben ser consideradas en el análisis del cambio de uso de suelo propuesto. Estos equipamientos, al constituir nodos de actividad diaria y generar flujos peatonales y vehiculares considerables en horarios determinados, imponen necesidades específicas en cuanto a accesibilidad, seguridad, movilidad y compatibilidad de usos.

Entre las principales condicionantes derivadas se identifican las siguientes:

- Movilidad y accesibilidad: Es imprescindible mantener y, en su caso, mejorar las condiciones de accesibilidad peatonal y vehicular en el entorno de los equipamientos educativos, garantizando rutas seguras para los estudiantes, particularmente en los niveles de educación inicial y primaria.
- Compatibilidad de usos: Las nuevas actividades o desarrollos derivados del cambio de uso de suelo deberán ser compatibles con la función educativa de la zona. Se deberá evitar la introducción de usos que generen externalidades negativas —como altos niveles de ruido, contaminación, o tráfico pesado— que puedan afectar el adecuado funcionamiento de los centros educativos.
- Espacio público y entorno urbano: La consolidación de estos equipamientos como nodos de vida urbana hace necesario planificar el espacio público circundante con criterios de calidad urbana. Esto incluye áreas de estancia, mobiliario urbano, señalización adecuada y espacios verdes, de manera que el entorno educativo contribuya a la cohesión social y a la calidad de vida del barrio.
- Carga y capacidad de servicios urbanos: El planeamiento deberá prever que la infraestructura de servicios urbanos (agua potable, saneamiento, electricidad, recolección de residuos) sea suficiente para atender tanto las necesidades actuales de los equipamientos educativos como las derivadas de los nuevos usos propuestos.
-

Propuesta de integración al nuevo modelo urbano

El cambio de uso de suelo en el ámbito de estudio puede suponer una oportunidad para potenciar la función educativa existente, mediante:

- La incorporación de usos complementarios que refuercen la vocación formativa y cultural del sector (como centros de formación técnica, bibliotecas, talleres culturales).
- El diseño de un sistema integral de movilidad que conecte adecuadamente los equipamientos educativos con las áreas habitacionales y con el transporte público.
- La integración de los centros educativos en redes de espacio público de calidad, favoreciendo la cohesión urbana y la identidad comunitaria.

En resumen, la estructura urbana actual y futura del ámbito de estudio debe reconocer la importancia estratégica de las zonas de equipamiento educativo, garantizando su adecuada integración y contribuyendo a un modelo urbano más equilibrado, inclusivo y sostenible.



Escuela Primaria Federal Adolfo Barranco Fuentes.
Fuente: 2025 Google Earth Pro



Jardín de Niños Plutarco Elías Calles
Fuente: 2025 Google Earth Pro

Estructura vial

El ámbito de estudio cuenta con una estructura vial compuesta por ejes de diversa jerarquía que articulan tanto la movilidad regional como la circulación interna del sector. Esta red vial garantiza la conectividad hacia las áreas urbanas circundantes y facilita el acceso a los principales equipamientos y usos del suelo.

En el nivel de conectividad regional, destaca la Carretera Chihuahua – Cuauhtémoc, que constituye un corredor interurbano de gran relevancia para el flujo de personas y mercancías. A nivel urbano, dos ejes arteriales principales estructuran la movilidad del sector:

- Periférico Francisco R. Almada (Jerarquía Vial: Arterial), que actúa como vía perimetral clave en la estructura metropolitana, proporcionando acceso rápido y conexión con otros sectores de la ciudad.
- Vialidad CH-P (Jerarquía Vial: Arterial), que refuerza la movilidad de escala urbana e interconecta con corredores metropolitanos y el sistema vial primario.

En cuanto a la red vial secundaria, se identifican calles propuestas que servirán para reforzar la accesibilidad local y la integración del tejido urbano:

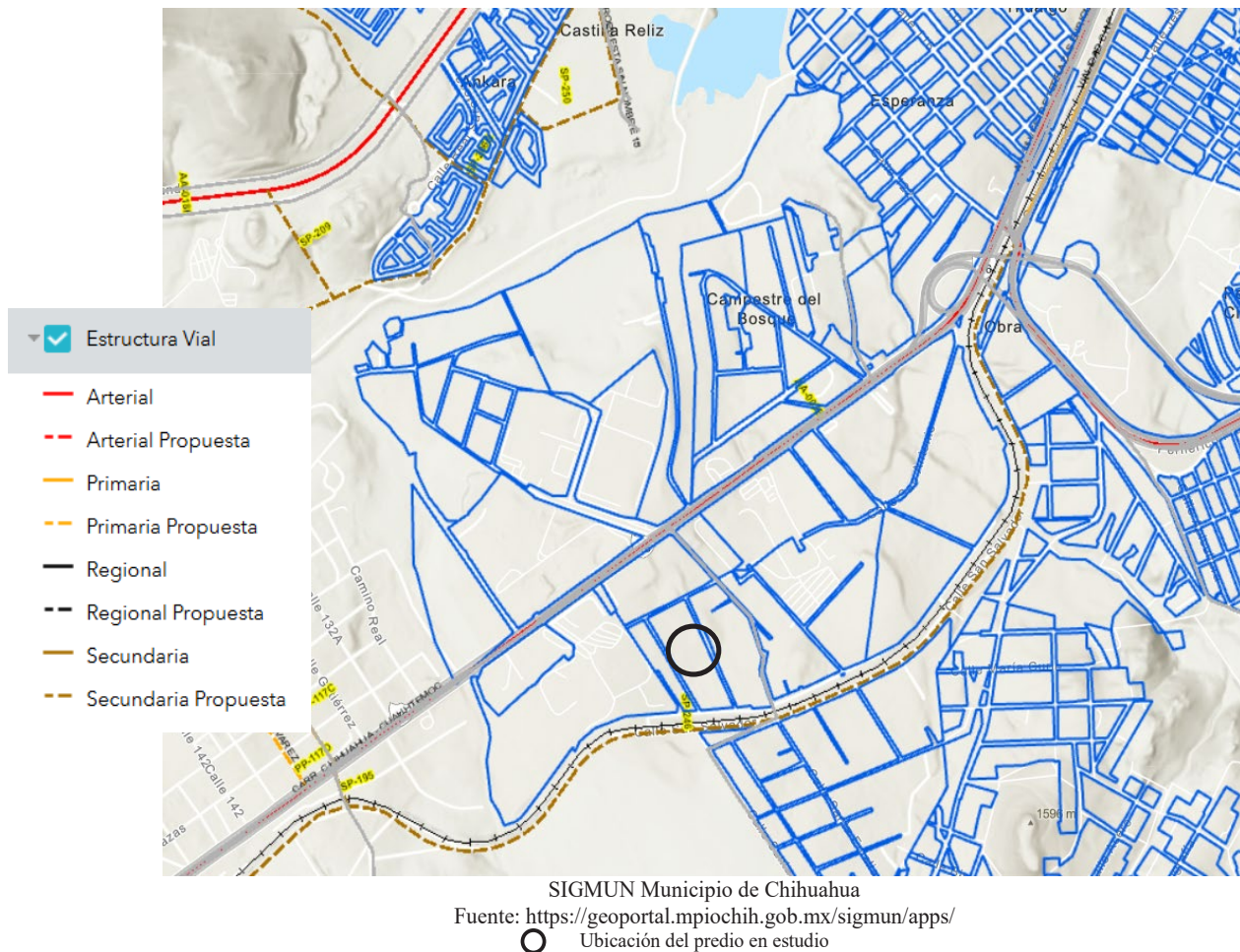
- Calle San Ramón (Jerarquía Vial: Secundaria propuesta), que se plantea como vía de conexión interna entre equipamientos y áreas habitacionales.
- Calle Los Llorones (Jerarquía Vial: Secundaria propuesta), que contribuirá a completar la trama vial secundaria en el sector y mejorará la accesibilidad peatonal y vehicular.

Estas vialidades secundarias complementan la malla vial y facilitarán la conectividad hacia los centros educativos, comercios y futuros desarrollos resultantes del cambio de uso de suelo.

El diseño de la estructura vial deberá garantizar:

- Jerarquización adecuada de los flujos de tráfico.
- Seguridad y accesibilidad peatonal en torno a los equipamientos educativos.
- Coordinación con el transporte público y sistemas de movilidad alternativa.
- Adaptación a los estándares urbanos de vialidad, drenaje y espacio público.

La consolidación de esta estructura vial es un factor clave para la funcionalidad urbana, la integración de usos y la sostenibilidad del entorno.



Las secciones de vialidades de conformidad al “Anexo de Secciones Viales” del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Séptima Actualización con que cuenta la estructura vial inmediata al predio objeto del presente análisis son las siguientes:

CARRETERA CHIHUAHUA – CUAUHTEMOC

Nuevo Identificador de Sección	AA-003B
Antiguo Identificador de Sección	214 - 214'
Jerarquía Vial	Arterial
Tipo de Vialidad	Carretera
Nombre Completo de la Vialidad	CARR. CHIHUAHUA - CUAUHTEMOC
Nombre de la Vialidad	CHIHUAHUA - CUAUHTEMOC
Tramo Entre Vialidades A y B	CARR. PRESA CHIHUAHUA - PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
Ancho de la Sección Actual	35.00 A 40.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	No



Secciones viales. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Séptima Actualización.
Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>

PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA

Nuevo Identificador de Sección AA-007A

Antiguo Identificador de Sección 82 - 82'

Jerarquía Vial Arterial

Tipo de Vialidad Perif

Nombre Completo de la Vialidad PERIF. FRANCISCO R. ALMADA

Nombre de la Vialidad FRANCISCO R. ALMADA

Tramo Entre Vialidades A y B AV. SILVESTRE TERRAZA ENRIQUEZ - C. MISION SANTA BARBARA/C.VISTA DEL BOSQUE

Ancho de la Sección Actual 45.00

Ancho de la Sección Propuesta -

Número de Sentidos Viales 2

Número de Carriles Centrales 10

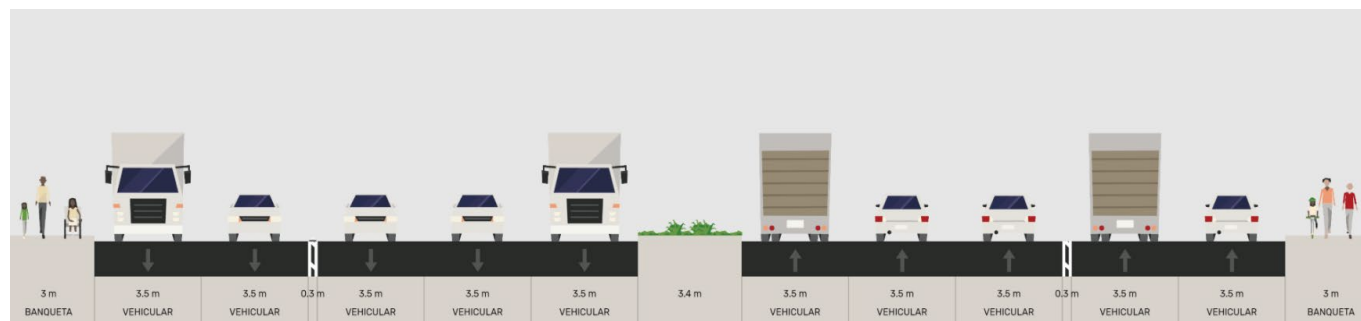
Número de Carriles Laterales 4

Ancho de Carril 3.50

Ruta Troncal No

Ciclovia No

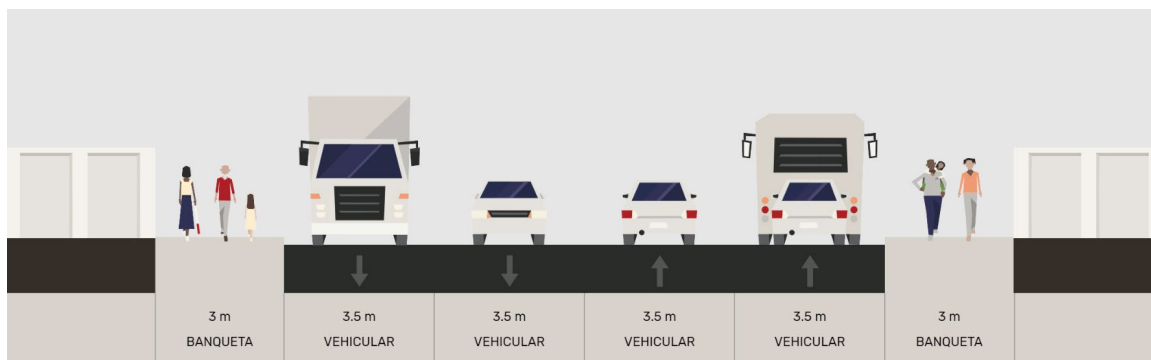
Par Vial No



Secciones viales. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Séptima Actualización.
SIGMUN Municipio de Chihuahua Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>

C. VIALIDAD CH-P

Nuevo Identificador de Sección	SP-246
Aintiguo Identificador de Sección	501 - 501'
Jerarquía Vial	Secundaria Propuesta
Tipo de Vialidad	C
Nombre Completo de la Vialidad	C. VIALIDAD CH-P
Nombre de la Vialidad	VIALIDAD CH-P
Tramo Entre Vialidades A y B	PERIF. FRANCISCO R. ALMADA - C. SAN RAMON
Ancho de la Sección Actual	-
Ancho de la Sección Propuesta	20.00
Número de Sentidos Viales	0
Número de Carriles Centrales	2
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	No



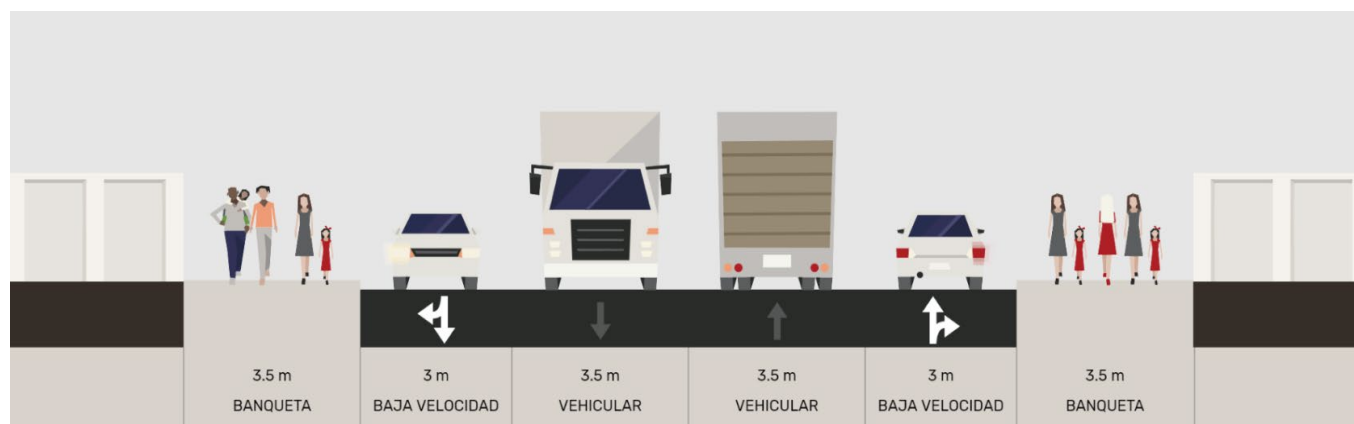
Secciones viales. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Séptima Actualización.

SIGMUN Municipio de Chihuahua

Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>

C. SAN RAMÓN

Nuevo Identificador de Sección	SP-195
Antiguo Identificador de Sección	503 - 503'
Jerarquía Vial	Secundaria Propuesta
Tipo de Vialidad	C
Nombre Completo de la Vialidad	C. SAN RAMON
Nombre de la Vialidad	SAN RAMON
Tramo Entre Vialidades A y B	VIALIDAD CH-P - CARR. CHIHUAHUA - CUAUHEMOC
Ancho de la Sección Actual	-
Ancho de la Sección Propuesta	20.00
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	2
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.00
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	No



Secciones viales. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Séptima Actualización.
SIGMUN Municipio de Chihuahua. Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>

C. LOS LLORONES

IDENTIFICADOR	679.630,00
TIPO DE VIALIDAD	Calle
NOMBRE DE LA VIALIDAD	Los Llorones
NÚMERO DE CARRETERA	N/A
TIPO DE LA SUPERFICIE DE RODAMIENTO	N/A
RECUBRIMIENTO	N/A
CARRILES	2
FUNCIONAMIENTO	Habilitado
CONDICIÓN	En operación
NIVEL	0
PEAJE	No
ADMINISTRACIÓN	N/A
JURISDICCIÓN	N/A
CIRCULACIÓN	Dos sentidos
ESCALA VISUALIZACION	3,00
VELOCIDAD	30
UNIÓN INICIAL	629.154,00
UNIÓN FINAL	324.462,00
LONGITUD	261,16
ANCHO	8,00
METROS	261,16
KILÓMETROS	0,26

No hay sección vial en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Séptima Actualización.

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>

C. SANTA EULALIA

TIPO DE VIALIDAD	Calle
NOMBRE DE LA VIALIDAD	Santa Eulalia
NÚMERO DE CARRETERA	N/A
TIPO DE LA SUPERFICIE DE RODAMIENTO	N/A
RECUBRIMIENTO	N/A
CARRILES	2
FUNCIONAMIENTO	Habilitado
CONDICIÓN	En operación
NIVEL	0
PEAJE	No
ADMINISTRACIÓN	N/A
JURISDICCIÓN	N/A
CIRCULACIÓN	Dos sentidos
ESCALA VISUALIZACION	3,00
VELOCIDAD	40
LONGITUD	215,11
ANCHO	7,00
METROS	215,11
KILÓMETROS	0,22

No hay sección vial en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Séptima Actualización.

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>

El resto de las vialidades, tiene secciones entre 9.00 y 15.00 metros, en un cuerpo con uno y dos sentidos de circulación y banquetas entre 1.00 y 1.50 metros, características de calles para tráfico local.

De acuerdo a las secciones de vialidad existentes, se identifica capacidad para satisfacer la generación de viajes que se deriven del proyecto aquí analizado, los usos de suelo complementarios de comercio y servicios, industria de bajo impacto existentes, así como para la propuesta de Cambio de uso de Suelo de Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto, que se pretende para el predio en estudio.

El predio en estudio, al estar localizado en la calle San Lorenzo, la cual a su vez se conecta a la calle San Antonio y esta a su vez a la calle Santa Eulalia, lo cual garantiza accesibilidad vehicular del predio a toda la ciudad.

El predio se ubica en la calle San Lorenzo la cual se establece en jerarquía local y cuenta con una sección de 10.00 metros, sin consolidación como prácticamente el total del ámbito espacial de validez de la modificación (sin banquetas ni guarniciones ni ningún tipo de recubrimiento en arroyo vehicular). La calle San Lorenzo actúa como vialidad de acceso al predio en estudio, con frente a vía pública.



Calle San Lorenzo
Fuente: Propia

Transporte público

El ámbito espacial del presente estudio se encuentra vinculado a la red de transporte público urbano de la ciudad de Chihuahua, a través de rutas que operan en la zona poniente. Estas rutas conectan el área con otros sectores de la ciudad, facilitando la movilidad de los residentes, trabajadores y usuarios de los diversos equipamientos localizados en el sector.

Entre las rutas de transporte público más cercanas al predio objeto de estudio destacan:

- Ruta 19.1 — Av. Zarco Esperanza

Servicio con frecuencia promedio de 22 minutos en días hábiles y 49 minutos los domingos, operado por 4 autobuses en circulación.

La tarifa general es de \$9.00, con tarifa preferencial de \$4.50. Conecta el sector poniente de la ciudad con corredores urbanos clave, facilitando el acceso a zonas comerciales y de servicios.

- Ruta 19.3 — Av. Zarco Zootecnia

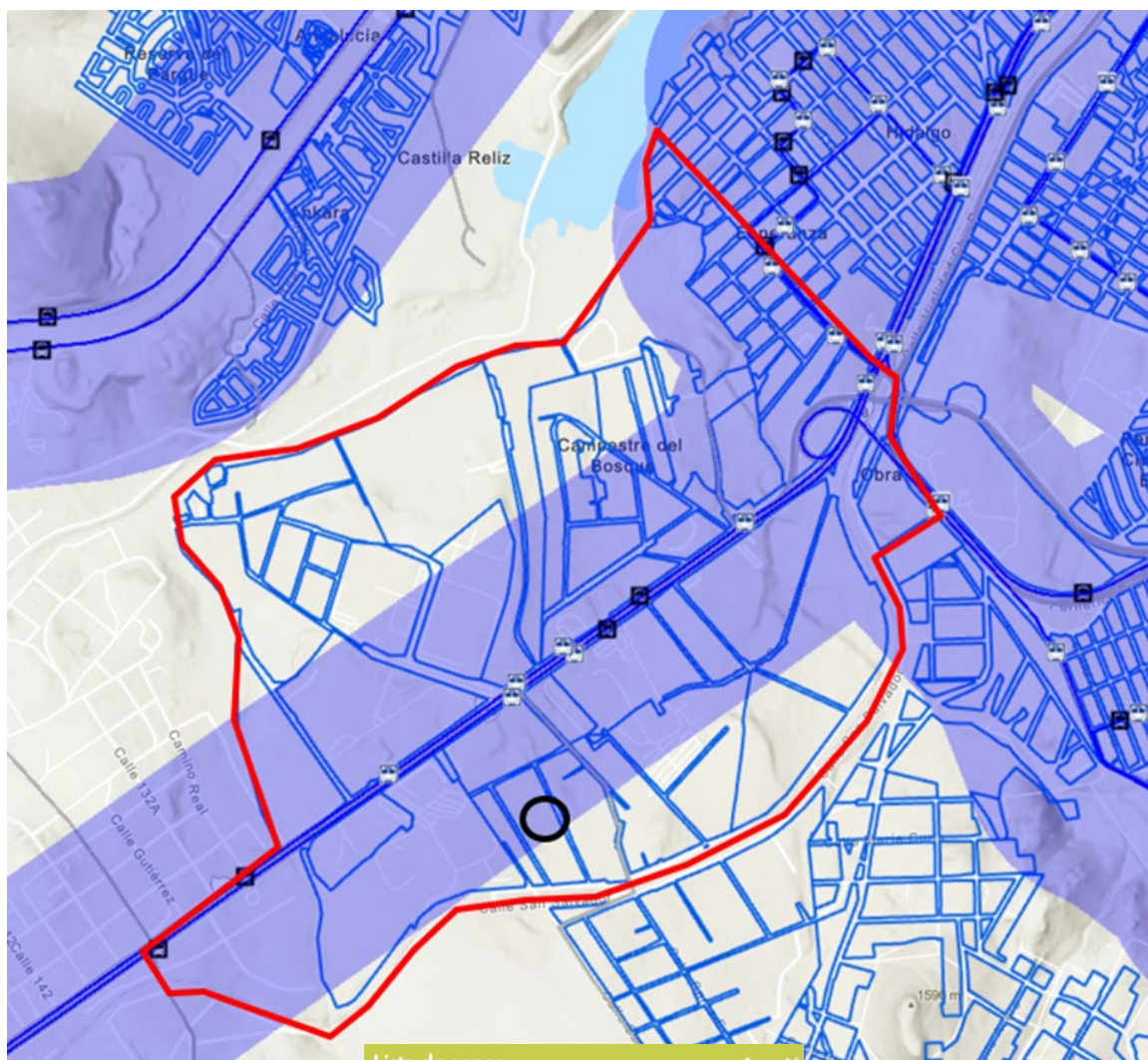
Servicio con frecuencia promedio de 19 minutos en días hábiles y 45 minutos los domingos, operado igualmente por 4 unidades.

Tarifa general de \$9.00, con tarifa preferencial de \$4.50. Ofrece conectividad complementaria para el sector, permitiendo traslados hacia áreas académicas, industriales y residenciales.

La cobertura actual del transporte público en la zona es aceptable en términos de frecuencia y costo, aunque presenta oportunidades de mejora en aspectos como:

- Cobertura espacial: La red de transporte público se encuentra concentrada en los ejes viales principales, con limitada penetración hacia las calles interiores de colonias como Las Ánimas y La Esperanza, donde las condiciones de urbanización (calles sin pavimentar, falta de banquetas) dificultan el acceso seguro y cómodo a las rutas.
- Accesibilidad peatonal: Es necesario fortalecer las condiciones de accesibilidad peatonal en torno a los paraderos de autobús, especialmente considerando la presencia de equipamientos educativos que generan demanda de transporte por parte de población vulnerable (niños, jóvenes, adultos mayores).
- Intermodalidad: El diseño futuro del sector debería contemplar la posibilidad de integrar infraestructura para la movilidad no motorizada (ciclovías, bici-estacionamientos) que complemente el uso del transporte público.

En conjunto, el sistema de transporte público constituye un elemento funcional esencial para la integración socioespacial del ámbito de estudio, contribuyendo a la equidad en la movilidad urbana. Cualquier proceso de cambio de uso de suelo deberá tener en cuenta estas condiciones y promover estrategias que refuercen la conectividad sostenible de la zona.



Lista de capas

Capas

☐ EQUIPAMIENTO URBANO

☒ TRANSPORTE

☐ Aeropista

☒ Estación y Paradero

☐ Estación de Transferencia

☒ Transporte Público

☒ Área de Influencia (400 m.)

Ruta de transporte público en el ámbito espacial de validez de la modificación.

Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer>

○ Ubicación del predio en estudio

Las rutas más cercanas al predio de estudio son las siguientes características:

Ruta: AV. ZARCO ESPERANZA

NOMBRE DE LA RUTA	Av. Zarco Esperanza
DIRECCIÓN EN LA QUE SE DIRIGE	
ZONA DE LA CIUDAD	Poniente
NÚMERO DE LA RUTA	19.1
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS	22
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS EN DOMINGO	49
CANTIDAD DE AUTOBUSES EN LA RUTA	4
TARIFA DE PASAJE	9,00
TARIFA DE PASAJE PREFERENCIAL	4,50

Ruta: AV. ZARCO ZOOTECHNIA

NOMBRE DE LA RUTA	Av. Zarco Zootechnia
DIRECCIÓN EN LA QUE SE DIRIGE	
ZONA DE LA CIUDAD	Poniente
NÚMERO DE LA RUTA	19.3
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS	19
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS EN DOMINGO	45
CANTIDAD DE AUTOBUSES EN LA RUTA	4
TARIFA DE PASAJE	9,00
TARIFA DE PASAJE PREFERENCIAL	4,50

Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/>
Fuente de información: IMPLAN Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua

Predios baldíos

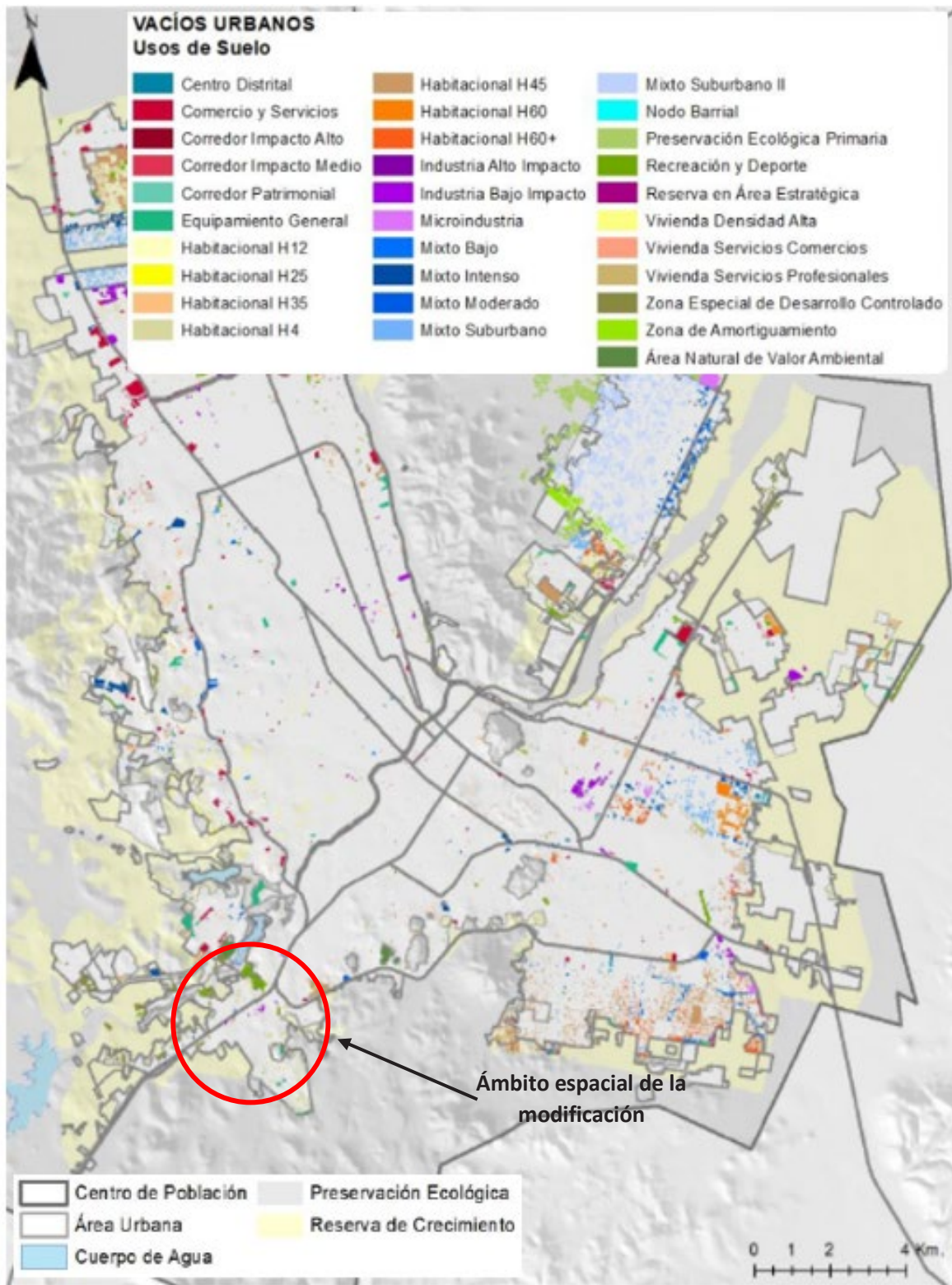
Análisis de Predios Baldíos y Vacíos Urbanos en el Entorno Inmediato

Como parte integral del análisis del medio físico y de la estructura urbana circundante al predio objeto de modificación, se incorpora la identificación y caracterización de predios baldíos y vacíos urbanos en el entorno próximo, en estricto apego a los lineamientos del Plan Director Urbano Visión 2040, Séptima Actualización (IMPLAN, 2021).

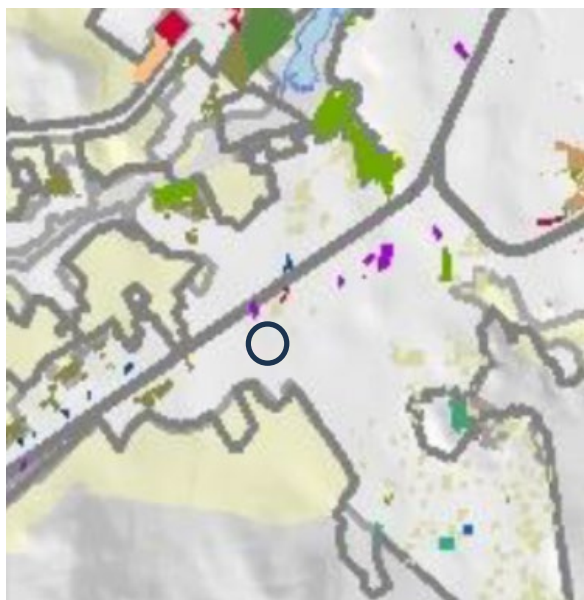
Dicho instrumento define los vacíos urbanos como predios sin construcción física localizados dentro de la mancha urbana consolidada, los cuales presentan viabilidad para su desarrollo urbano al encontrarse contiguos o próximos a vialidades primarias, accesos y redes de infraestructura básica. Esta condición los posiciona como elementos estratégicos dentro de las políticas públicas de densificación ordenada, regeneración del tejido urbano existente y prevención de la expansión urbana dispersa, en cumplimiento con los principios de sustentabilidad y eficiencia territorial.

En el caso particular del ámbito espacial que comprende la calle San Lorenzo en la colonia Las Ánimas, se identificaron varios predios sin edificación, con características predominantemente residenciales y superficies menores a 1,000 m². Este perfil coincide con el tipo más frecuente de vacío urbano dentro del municipio, representando el 68.87% de los casos y con una superficie promedio de 353.44 m², según el PDU. Estas condiciones son similares a las observadas en sectores del sur-poniente como Praderas y Vistas Cerro Grande, evidenciando una lógica territorial común.

La presencia de estos predios en el entorno no solo constituye una oportunidad de integración urbana, sino que también puede derivar en riesgos sociales y ambientales si no se gestionan adecuadamente. El diagnóstico del PDU advierte que, en ausencia de intervención planificada, estos terrenos tienden a convertirse en tiraderos clandestinos, focos de inseguridad o zonas de deterioro ambiental, afectando negativamente la calidad de vida de los residentes cercanos.



Uso de suelo en vacíos urbanos. Fuente: IMPLAN (2020). Con base en Restitución planimétrica 2020, y Zonificación primaria y secundaria, del Plan Director Urbano visión 2040, Sexta actualización 2021.



Ámbito espacial de la modificación

Uso de suelo en vacíos urbanos. Fuente: IMPLAN (2020). Con base en Restitución planimétrica 2020, y Zonificación primaria y secundaria, del Plan Director Urbano visión 2040, Sexta actualización 2021.

○ Ubicación del predio en estudio

Desde el punto de vista normativo, la inclusión de este análisis es obligatoria conforme a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, particularmente en sus artículos 7, fracción LXVII y 74, que reconocen explícitamente la categoría de “predio baldío urbano” y establecen su consideración dentro de los instrumentos de planeación urbana como medida de prevención y de optimización del uso del suelo urbano.

A ello se suma el componente económico. Los predios baldíos del entorno presentan, en general, un valor catastral bajo, conforme al rango identificado por el PDU entre \$16,622.00 y \$782,934.00 pesos. Este rango se deriva de la metodología del diagnóstico del plan, sustentada en la restitución planimétrica de 2020 y las Tablas de Valores Unitarios del Municipio, y se ajusta al artículo 23 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, el cual establece que el valor catastral de un predio sin construcción debe considerar únicamente el terreno. Este contexto refuerza la factibilidad de dichos predios como espacios de reconversión urbana y densificación progresiva, en congruencia con el modelo de ciudad compacta y sostenible impulsado por el marco normativo y el propio PDU 2040.

En suma, la identificación, análisis y eventual integración de estos predios baldíos y vacíos urbanos al desarrollo proyectado se sustenta tanto en criterios técnicos y territoriales, como en una base legal sólida, constituyendo un paso indispensable para garantizar una modificación armónica, funcional y socialmente responsable del suelo urbano.

Riesgos y vulnerabilidad

El tema de riesgos y vulnerabilidad se refiere a la identificación y gestión de las amenazas potenciales y las debilidades de un ámbito espacial, una ciudad o área metropolitana que pueden afectar su desarrollo y seguridad.

Riesgos son los peligros o amenazas que pueden impactar negativamente una ciudad. Estos pueden ser de diferentes tipos:

1. Naturales: Incluyen desastres como terremotos, inundaciones, huracanes, tormentas, y erupciones volcánicas. La planificación urbana debe considerar estos riesgos para diseñar infraestructuras resilientes y sistemas de alerta temprana.
2. Antropogénicos: Estos son riesgos originados por actividades humanas, como la contaminación industrial, el riesgo de accidentes en fábricas o la exposición a materiales peligrosos. La planificación debe incluir regulaciones y estrategias para minimizar estos riesgos.
3. Socioeconómicos: Factores como el desempleo, la pobreza y la desigualdad social también se consideran riesgos, ya que pueden afectar la estabilidad y el bienestar de la población. La planificación urbana debe incluir políticas que mitiguen estas problemáticas.

Vulnerabilidad se refiere a la susceptibilidad de una población o área a los riesgos identificados. Esto se basa en la capacidad de las personas y comunidades para resistir, adaptarse y recuperarse de los impactos de los riesgos. Factores que influyen en la vulnerabilidad incluyen:

1. Condiciones Socioeconómicas: Comunidades con menos recursos financieros y sociales son más vulnerables. La pobreza, la falta de acceso a servicios básicos y una baja educación pueden aumentar la vulnerabilidad.
2. Infraestructura y Construcción: La calidad y la resistencia de los edificios y la infraestructura influyen la vulnerabilidad. Edificaciones mal diseñadas o construidas en áreas de riesgo aumentan la vulnerabilidad de una ciudad.
3. Ubicación Geográfica: Las ciudades situadas en zonas propensas a desastres naturales, como áreas costeras propensas a huracanes o regiones sísmicas, son inherentemente más vulnerables a ciertos tipos de riesgos.
4. Capacidades Institucionales y Comunitarias: La capacidad de respuesta y la preparación de las instituciones y comunidades locales juegan un papel crucial. Esto incluye la existencia de planes de emergencia, recursos disponibles y la capacidad de coordinación entre entidades.

Planificación Urbana y Gestión de Riesgos y Vulnerabilidad

La planificación urbana debe integrar un análisis de riesgos y vulnerabilidad para crear ciudades más seguras y resilientes. Esto incluye:

1. Evaluación de Riesgos: Identificar y evaluar los riesgos potenciales en el área de estudio.
2. Desarrollo de Políticas y Normativas: Implementar regulaciones para mitigar los riesgos identificados y mejorar la resiliencia de las infraestructuras y comunidades.
3. Diseño de Infraestructura Resiliente: Planificar y construir infraestructuras que sean capaces de soportar eventos adversos.
4. Educación y Preparación Comunitaria: Desarrollar programas de educación y preparación para aumentar la capacidad de respuesta de la población ante emergencias.
5. Monitoreo y Adaptación: Continuamente monitorear los riesgos y adaptar las estrategias de planificación en respuesta a cambios en el entorno y la sociedad.

En resumen, el análisis de riesgos y vulnerabilidad es crucial para una planificación urbana efectiva. Ayuda a prever problemas potenciales y a diseñar estrategias para proteger a las personas y a las infraestructuras de una ciudad, promoviendo un desarrollo urbano más seguro y sostenible.

Riesgos Hidrometeorológicos

Riesgos Hidrometeorológicos son aquellos riesgos derivados de eventos climáticos e hidrológicos que pueden causar daños o pérdidas. Estos eventos pueden ser de origen natural o agravados por actividades humanas y se caracterizan por su capacidad para generar impactos negativos en las áreas urbanas.

Tipos de Riesgos Hidrometeorológicos

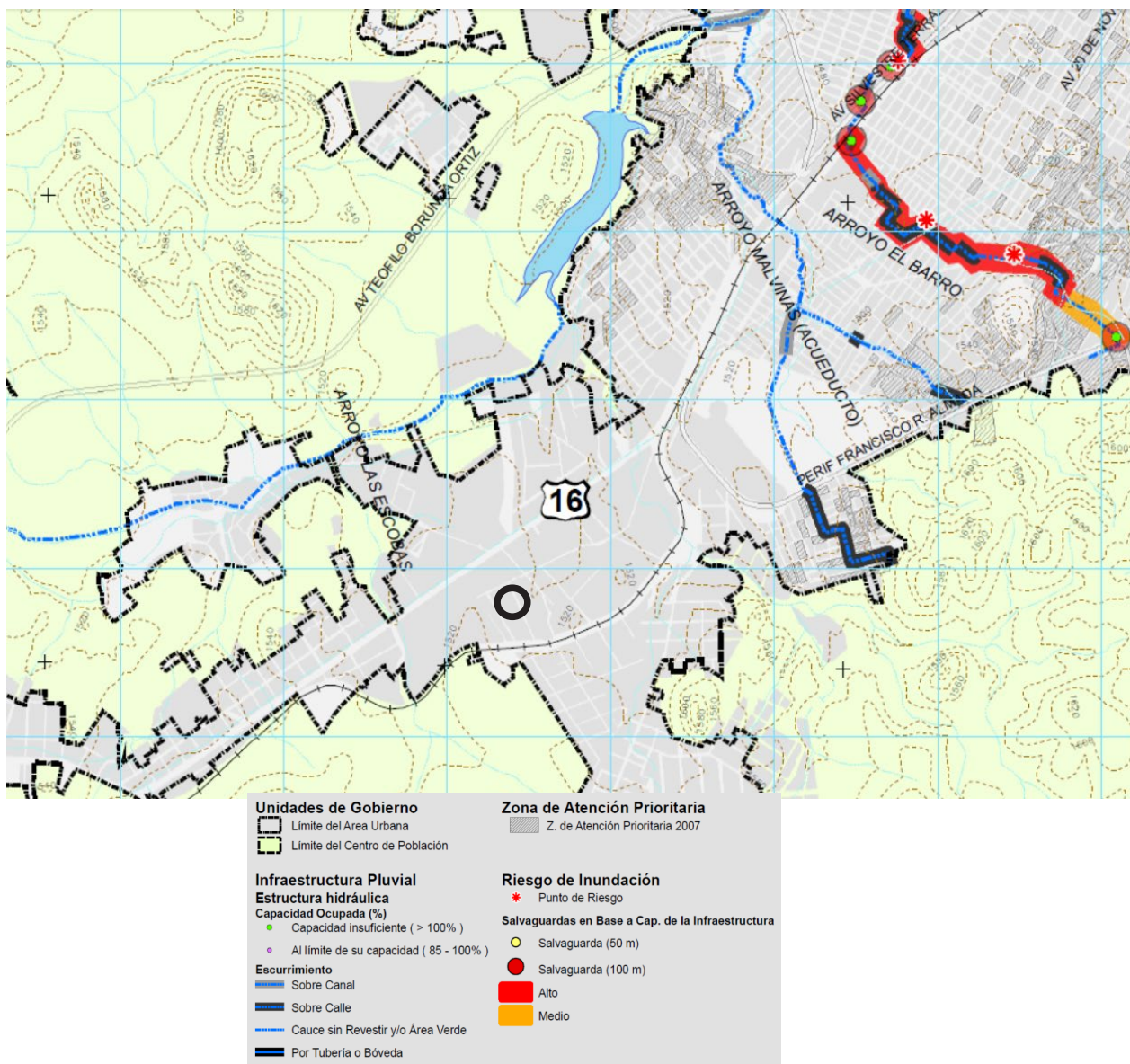
1. Inundaciones:
 - Descripción: Ocurren cuando hay un exceso de agua en un área, superando la capacidad de los sistemas de drenaje o los cauces de los ríos y arroyos.
 - Causas: Pueden ser provocadas por lluvias intensas y prolongadas, desbordamiento de ríos, tormentas severas, o el deshielo rápido.
 - Impactos: Daños a viviendas, infraestructuras, carreteras, y pérdida de cultivos. También puede provocar desplazamientos de personas y problemas de salud debido al agua contaminada.
2. Sequías:
 - Descripción: Periodos prolongados de escasez de agua que afectan la disponibilidad de recursos hídricos.
 - Causas: Pueden ser causadas por la falta de precipitaciones durante un tiempo prolongado o por un aumento en la demanda de agua.

- Impactos: Afecta el suministro de agua potable, la agricultura y puede provocar problemas económicos y de salud.
- 3. Tormentas y Huracanes:
 - Descripción: Eventos meteorológicos severos que incluyen tormentas intensas, huracanes o ciclones que traen vientos fuertes, lluvias intensas y marejadas ciclónicas.
 - Causas: Son causados por sistemas de baja presión que se desarrollan en el océano y se desplazan hacia tierra.
 - Impactos: Daños a la infraestructura, riesgo de inundaciones y deslizamientos de tierra, interrupción de servicios básicos y pérdida de vidas.
- 4. Deslizamientos de Tierra:
 - Descripción: Movimientos de tierra que pueden ser desencadenados por lluvias intensas, terremotos o la saturación del suelo.
 - Causas: La combinación de lluvias intensas con suelos inestables, o prácticas de construcción inadecuadas.
 - Impactos: Pérdida de propiedades, daños a infraestructuras y riesgo para la vida humana.

Importancia en la Planeación Urbana

En la planeación urbana, entender y gestionar los riesgos hidrometeorológicos es crucial para crear entornos urbanos resilientes y sostenibles. La importancia de abordar estos riesgos incluye:

1. Prevención de Daños: Identificar áreas vulnerables y diseñar infraestructuras que puedan resistir eventos hidrometeorológicos, como sistemas de drenaje adecuados y edificaciones resistentes a tormentas.
2. Planificación de Emergencias: Desarrollar y aplicar planes de contingencia y respuesta ante desastres para minimizar los impactos de eventos hidrometeorológicos.
3. Zonificación y Uso del Suelo: Implementar políticas de uso del suelo que eviten la construcción en áreas de alto riesgo, como zonas propensas a inundaciones o deslizamientos.
4. Educación y Conciencia: Informar a la población sobre los riesgos hidrometeorológicos y cómo prepararse para ellos, así como fomentar prácticas que reduzcan la vulnerabilidad.
5. Gestión de Recursos Hídricos: Planificar y gestionar el uso del agua de manera sostenible para asegurar que la ciudad pueda resistir períodos de sequía y manejar los excesos durante inundaciones.
6. Adaptación al Cambio Climático: Considerar cómo el cambio climático puede aumentar la frecuencia e intensidad de eventos hidrometeorológicos y adaptar las estrategias de planificación urbana en consecuencia.



Plano de Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU2040



Ubicación del predio en estudio

Enfoque Integrado

Para una planificación efectiva, es importante adoptar un enfoque integrado que combine datos meteorológicos, modelos hidrológicos, y estudios de vulnerabilidad para evaluar y gestionar los riesgos. Esto permite desarrollar estrategias basadas en evidencia para mitigar los impactos de estos eventos y proteger a la población y a la infraestructura. En cuanto al sistema de escurrimientos pluviales, el ámbito espacial de validez de la modificación presenta pendientes naturales del terreno, conduciendo el agua pluvial en dirección al sur, hacia el Berrendo.

Las características topográficas del entorno del ámbito espacial son muy variadas que oscilan entre el 0 al 5%. El predio también presenta condiciones topográficas adecuadas para el desarrollo urbano, pues la pendiente se establece como mínima. En resumen, los riesgos hidrometeorológicos son una parte fundamental de la planificación urbana, ya que estos eventos pueden tener efectos devastadores en las ciudades. Una planificación adecuada y proactiva puede reducir significativamente los daños y mejorar la resiliencia de las áreas urbanas frente a estos riesgos.

Es por tanto que, no se establecen ningún tipo de riesgo hidrometeorológico para el desarrollo a edificar en del predio en estudio según el PDU 2040.

Riesgos Antropogénicos

Son aquellos que surgen de las actividades humanas y que pueden causar daños a la salud pública, al medio ambiente, o a las infraestructuras urbanas. A diferencia de los riesgos naturales, los riesgos antropogénicos son causados directamente por la acción humana y pueden afectar la seguridad, la salud y el bienestar de las personas, así como el entorno construido y natural. Estos riesgos pueden ser de diversas formas y grados de gravedad, y suelen estar relacionados con prácticas industriales, urbanísticas, y de uso de recursos.

Tipos de Riesgos Antropogénicos

1. Contaminación Ambiental:

- Descripción: La liberación de contaminantes en el aire, agua o suelo, que puede proceder de actividades industriales, vehículos, y desechos urbanos.
- Causas: Emisiones de fábricas, vertidos de residuos tóxicos, uso excesivo de productos químicos y pesticidas.
- Impactos: Problemas de salud pública como enfermedades respiratorias y cardiovasculares, degradación del medio ambiente, y alteración de ecosistemas.

2. Accidentes Industriales:

- Descripción: Incidentes en instalaciones industriales que pueden liberar sustancias peligrosas o provocar explosiones.
- Causas: Fallos en equipos, manejo inadecuado de materiales peligrosos, y errores humanos.
- Impactos: Daños a la propiedad, riesgo para la salud de los trabajadores y residentes cercanos, y contaminación ambiental.
-

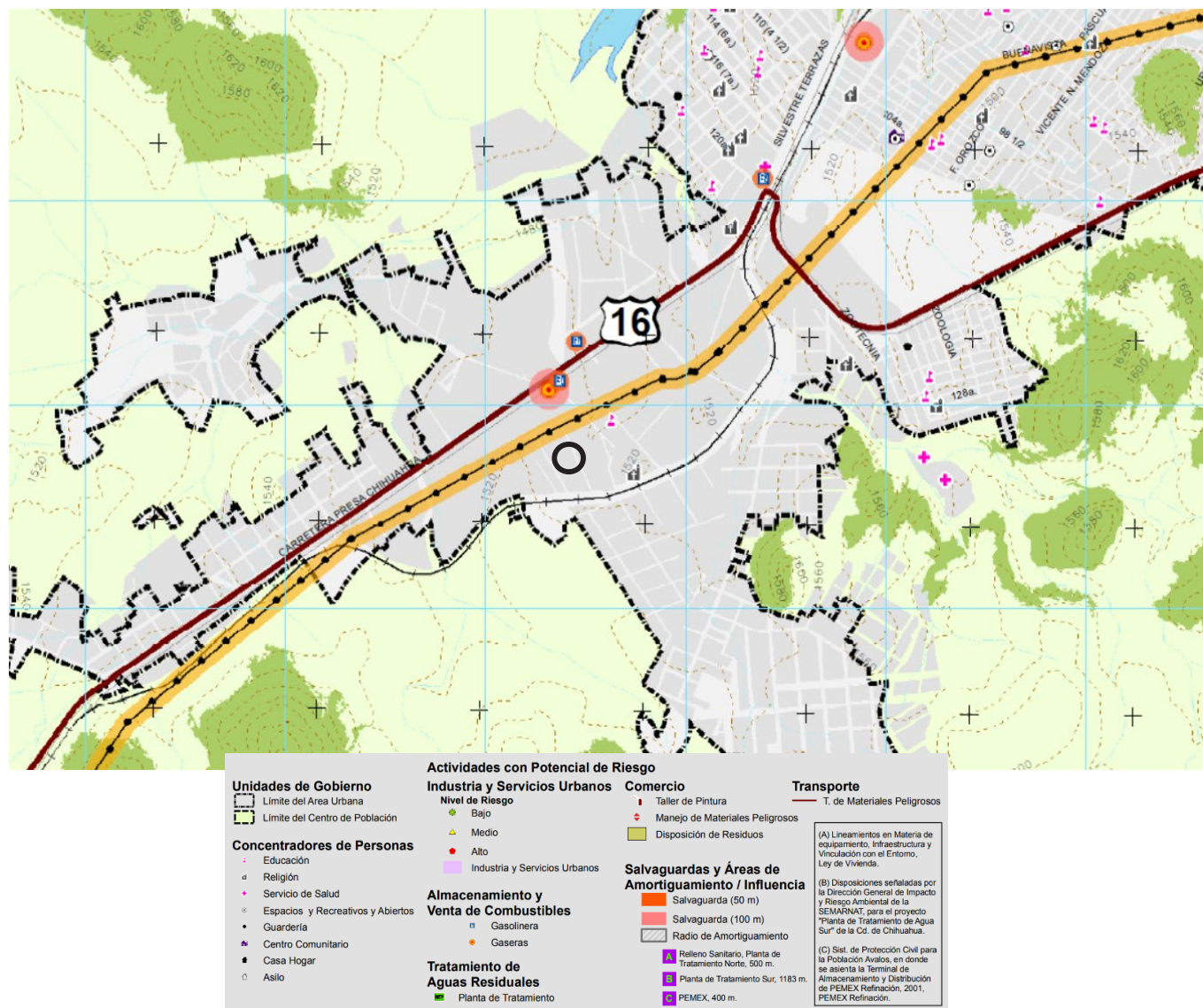
3. Desastres Urbanos:
 - Descripción: Problemas derivados de la construcción y urbanización inadecuada, como colapsos de edificios o fallos en la infraestructura.
 - Causas: Diseño deficiente, materiales de construcción de baja calidad, y falta de mantenimiento.
 - Impactos: Pérdida de vidas, daños materiales, y interrupción de servicios esenciales.
4. Riesgos por Cambio de Uso del Suelo:
 - Descripción: Los cambios en el uso del suelo, como la deforestación o la expansión urbana descontrolada, que pueden alterar el equilibrio ecológico.
 - Causas: Expansión de áreas urbanas, desarrollo de infraestructuras y actividades agrícolas.
 - Impactos: Pérdida de hábitats naturales, aumento del riesgo de inundaciones, y disminución de la calidad del aire.
5. Desastres por Infraestructura Deficiente:
 - Descripción: Fallos en las infraestructuras críticas como sistemas de agua, electricidad, y transporte.
 - Causas: Mantenimiento inadecuado, envejecimiento de infraestructuras, y diseño ineficiente.
 - Impactos: Interrupciones en los servicios esenciales, daños económicos y riesgos para la seguridad pública.
6. Riesgos Sociales y Económicos:
 - Descripción: Problemas derivados de desigualdades sociales y económicas que pueden aumentar la vulnerabilidad de ciertas poblaciones.
 - Causas: Desigualdad en el acceso a recursos y servicios, y políticas urbanísticas inequitativas.
 - Impactos: Incremento de la pobreza, inseguridad y tensión social, y desintegración comunitaria.

Importancia en la Planeación Urbana

Entender y gestionar los riesgos antropogénicos es crucial en la planeación urbana para asegurar el desarrollo sostenible y la seguridad de los ciudadanos. Aquí están algunas razones por las que es importante:

1. Prevención de Daños: Identificar áreas y actividades de alto riesgo para implementar medidas de prevención y reducir el impacto de posibles incidentes.
2. Regulación y Normativas: Desarrollar y hacer cumplir normativas que regulen prácticas industriales, urbanísticas y ambientales para minimizar riesgos.
3. Diseño y Construcción Resiliente: Asegurar que las infraestructuras y edificios se diseñen y construyan para soportar posibles riesgos y evitar fallos catastróficos.
4. Gestión de Emergencias: Desarrollar planes de respuesta y recuperación para enfrentar accidentes y desastres causados por actividades humanas.
5. Educación y Conciencia Pública: Informar a la población sobre los riesgos asociados con actividades humanas y cómo pueden contribuir a su mitigación.

6. Monitoreo y Evaluación: Implementar sistemas de monitoreo para detectar y gestionar riesgos de manera continua, adaptando estrategias a nuevas amenazas.



Plano de Riesgos Antropogénicos. Fuente: PDU2040

○ Ubicación del Predio en estudio

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se localiza un tipo de estos riesgos, relativo a las estaciones de expendio de gasolina y diésel (gasolinera) ubicándose 1 gasolinera y un expendio de gas L.P., localizados de manera colindante, separados solo por la calle Santa Eulalia, pues estos se ubican en la esquina de la carretera Chihuahua-Cauhtémoc y calle Santa Eulalia, con una distancia aproximada de 305 metros en línea recta hacia el predio.

Estas 2 instalaciones pudieran ser objeto de algún tipo de riesgo, derivado por fugas de líquidos nocivos o incendio, sin embargo, este tipo de instalaciones cuentan con las medidas

correspondientes para evitar contingencias, y el radio de salvaguarda es de 100 metros, lo que la ubica a una distancia segura del predio en estudio.



Gasolinera Oxxo Gas
Fuente: 2025 Google Earth Pro



Expendio de gas L.P.
Fuente: 2025 Google Earth Pro

Para garantizar la seguridad y prevenir riesgos en las gasolineras y gaseras en la ciudad de Chihuahua, es fundamental implementar una serie de medidas preventivas y de seguridad específicas. Estas medidas están diseñadas para minimizar los riesgos asociados con el

manejo, almacenamiento y distribución de combustibles y otros productos inflamables. A continuación, se detallan las principales medidas aplicables:

1. Cumplimiento Normativo

- **Regulaciones Locales y Nacionales:** Asegurarse de que la gasolinera cumpla con las regulaciones y normativas locales, estatales y nacionales, como las establecidas por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y la Comisión Reguladora de Energía (CRE).
- **Permisos y Licencias:** Mantener todos los permisos y licencias actualizados, incluidos los permisos de funcionamiento y de manejo de sustancias peligrosas.

2. Diseño y Construcción Segura

- **Ubicación:** Ubicar la gasolinera en un área adecuada, lejos de zonas residenciales, hospitales y escuelas, y cumplir con las distancias mínimas requeridas de edificios y vías de tránsito.
- **Infraestructura Resistente:** Diseñar y construir tanques de almacenamiento y sistemas de distribución que cumplan con los estándares de seguridad y resistencia a eventos sísmicos y condiciones climáticas extremas.
- **Sistemas de Contención:** Implementar sistemas de contención secundaria para evitar derrames de combustible, como revestimientos en los tanques y sistemas de detección de fugas.

3. Equipos y Mantenimiento

- **Inspección Regular:** Realizar inspecciones y mantenimiento regular de equipos y sistemas, incluidos los tanques de almacenamiento, bombas de combustible, tuberías y sistemas de ventilación.
- **Equipos de Protección:** Utilizar equipos de protección adecuados, como válvulas de seguridad, sistemas de apagado automático y equipos de detección de vapores.
- **Mantenimiento de Vehículos:** Asegurarse de que los vehículos de reparto y otras máquinas en la gasolinera estén en buen estado de funcionamiento para evitar fugas y accidentes.

4. Procedimientos Operativos

- **Capacitación del Personal:** Proporcionar capacitación continua al personal sobre procedimientos de seguridad, manejo de emergencias y uso adecuado de equipos de protección.
- **Protocolos de Carga y Descarga:** Seguir protocolos estrictos para la carga y descarga de combustible, incluyendo la supervisión constante durante el proceso y la implementación de medidas de seguridad para prevenir derrames y explosiones.
- **Manejo de Emergencias:** Tener un plan de emergencia bien definido y practicar simulacros regulares. El plan debe incluir procedimientos para incendios, derrames de combustible, y evacuaciones.

5. Seguridad y Vigilancia

- **Sistemas de Detección:** Instalar sistemas de detección de fugas, vapores y incendios en las áreas de almacenamiento y distribución de combustible.
- **Vigilancia y Control:** Implementar sistemas de videovigilancia y control de acceso para monitorear las instalaciones y prevenir actos de vandalismo o sabotaje.
- **Iluminación Adecuada:** Asegurar una iluminación adecuada en todas las áreas de la gasolinera, especialmente en los puntos de carga y descarga, para mejorar la seguridad y visibilidad durante las operaciones nocturnas.

6. Gestión de Residuos y Contaminación

- **Manejo de Residuos:** Gestionar adecuadamente los residuos generados, como aceites usados y filtros de combustible, y seguir las normativas sobre su disposición.
- **Prevención de Contaminación:** Implementar medidas para prevenir la contaminación del suelo y agua, como el uso de barreras de contención y sistemas de drenaje apropiados.

7. Comunicación y Comunidad

- **Información Pública:** Informar a la comunidad sobre los procedimientos de seguridad y las medidas preventivas implementadas en la gasolinera.
- **Relaciones con Autoridades:** Mantener una buena relación con las autoridades locales y los servicios de emergencia para asegurar una respuesta rápida en caso de incidentes.

8. Actualización y Mejora Continua

- **Revisión de Procedimientos:** Revisar y actualizar regularmente los procedimientos de seguridad y emergencia para adaptarse a nuevas normativas o cambios en el entorno operativo.
- **Evaluación de Riesgos:** Realizar evaluaciones periódicas de riesgos para identificar y mitigar posibles problemas antes de que ocurran.

Estas medidas contribuyen a crear un entorno de trabajo seguro y reducir el riesgo de accidentes y emergencias en las gasolineras. Implementar una combinación de prácticas preventivas y de seguridad es crucial para proteger tanto a los empleados como a la comunidad en general en Chihuahua.

También se mencionan los riesgos por contaminación, los cuales se podrían generar por la manipulación de los bancos de materiales para los desarrollos habitacionales y de usos mixtos que predominan en el ámbito espacial de validez de la modificación, con emisiones a la atmósfera por partículas de polvos de los variados materiales o por la posibilidad de detonaciones de explosivos, sin embargo, estos impactos ambientales deben sujetarse obligadamente a la normatividad aplicable de manera que no impacten a la zona circundante y a la ciudad.

Dentro del ámbito espacial del presente estudio se ha identificado la presencia de una tubería de suministro de gas, ubicada aproximadamente a 110 metros del predio objeto de la modificación.

Conforme a los criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente, este tipo de infraestructura conlleva la aplicación de zonas de Salvaguarda y Áreas de Amortiguamiento / Influencia, destinadas a minimizar riesgos potenciales asociados a la operación de ductos de gas. Dichos criterios establecen:

- Salvaguarda directa: 50 metros
- Zona de influencia ampliada: 100 metros

En este caso particular, la ubicación de la tubería se encuentra fuera de los radios de salvaguarda y de influencia marcados por el PDU, ya que el predio de estudio se localiza a una distancia mayor (110 m). No obstante, es recomendable considerar en la planeación de usos futuros y en el diseño urbano:

- La adecuada compatibilidad de los usos propuestos con la presencia de la infraestructura.
- La prevención de futuras edificaciones de alta concentración de personas (equipamientos de gran afluencia, uso habitacional intensivo) en zonas próximas a la tubería.
- La coordinación con las entidades responsables de la operación y mantenimiento de la red de gas, para garantizar la actualización de datos sobre trazados, medidas de seguridad y protocolos de actuación ante emergencias.

Por lo anterior, si bien no existe riesgo directo ni condicionante normativa inmediata en el predio en cuestión, se considera necesario mantener la precaución urbanística correspondiente a fin de preservar la seguridad y resiliencia del entorno construido.

Integral

La planeación urbana debe adoptar un enfoque integral que considere tanto los riesgos antropogénicos como los naturales, para desarrollar estrategias de mitigación y adaptación que protejan a la población y el entorno urbano. Esto incluye la integración de evaluaciones de riesgo en el diseño urbano, la promoción de prácticas sostenibles y el fortalecimiento de la infraestructura crítica.

En resumen, los riesgos antropogénicos son un aspecto fundamental de la planeación urbana, ya que abarcan una amplia gama de peligros derivados de actividades humanas. Abordar estos riesgos adecuadamente es esencial para crear ciudades seguras, resilientes y sostenibles.

NOM-001-STPS-2008 (Condiciones de seguridad en edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo) y en la NOM-002-STPS-2010 (Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo)

Se ha realizado un análisis técnico de los riesgos laborales y de seguridad inherentes a la actividad propuesta (fabricación de tarimas de madera), incorporando las medidas preventivas conforme a la normativa vigente:

A. Cumplimiento con la NOM-001-STPS-2008

Condiciones de seguridad en edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo

- Seguridad estructural: El inmueble cuenta con techos, pisos y muros adecuados a la carga de operación industrial ligera. Se evalúa y garantiza que los elementos estructurales resistan las cargas derivadas de maquinaria ligera y almacenamiento de madera (arts. 7.1.5 y 7.1.6).
- Orden y limpieza: Se mantendrá un programa continuo de limpieza y delimitación de zonas de trabajo, tránsito peatonal y almacenamiento (art. 7.1.1 y 7.1.2).
- Ventilación natural y/o forzada: Se diseñarán espacios con ventilación cruzada y/o con extractores si se identifican partículas suspendidas por corte o lijado de madera (art. 8).
- Pisos y pasillos: Los pisos serán antideslizantes y nivelados para evitar caídas (art. 7.4).
- Escaleras y salidas de emergencia: Se verificará el cumplimiento de dimensiones, señalización y accesibilidad conforme a lo estipulado en los apartados 7.5 y 7.16.
- Revisión anual del inmueble: Se establece un programa de inspección ocular anual, así como tras eventos extraordinarios (sismos, vientos, etc.) para verificar condiciones de seguridad (art. 5.2 y 5.3).

B. Cumplimiento con la NOM-002-STPS-2010

Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo

- Clasificación del riesgo: La actividad se considera de riesgo de incendio ordinario a medio, debido al uso de materiales combustibles (madera) y maquinaria eléctrica sin procesos de combustión directa.
- Croquis y señalización: El proyecto deberá dar cumplimiento (posterior al cambio de uso de suelo), con un plano del centro de trabajo con rutas de evacuación, salidas de emergencia, zonas de menor riesgo y ubicación de extintores, conforme a lo señalado en el artículo 5.2.
- Extintores: Se instalarán extintores portátiles tipo A y B, con al menos uno por cada 200 m² (art. 7.17). A futuro se contemplará un programa de mantenimiento anual conforme a la NOM-154-SCFI-2005.
- Brigada contra incendios y simulacros: Se constituirá una brigada interna básica de prevención y atención inicial, y se realizarán simulacros al menos una vez al año (arts. 9 y 10).

- Plan de atención a emergencias: Se elaborará e implementará el plan conforme al Capítulo 8 de la norma, incluyendo identificación de riesgos, señalización, puntos de reunión, y procedimientos de alertamiento y evacuación.
- Instrucciones de seguridad: Se colocarán en áreas visibles las instrucciones para actuar en caso de incendio y de detección de riesgos (art. 5.3 y 7.1).

C. Medidas complementarias específicas

- Prohibición de fumar o generar flama abierta en áreas de trabajo y almacenamiento.
- Control del uso de herramientas eléctricas con posibles emisiones de chispas (lijadoras, sierras).
- Capacitación anual obligatoria a trabajadores sobre uso de extintores, evacuación y detección de riesgos.

Fundamento jurídico complementario:

- Artículo 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que exige que los cambios de uso de suelo consideren la seguridad e impactos de la actividad propuesta sobre su entorno físico y social, como la seguridad para garantizar un desarrollo urbano integral y sostenible. El artículo 37 establece los principios generales para la formulación de planes y programas de ordenamiento territorial, incluyendo la necesidad de considerar la seguridad y el impacto en el entorno social y físico en los procesos de cambio de uso de suelo. Y, el artículo 74 complementa al 37 al especificar los requisitos y procedimientos para los trámites de cambio de uso de suelo, asegurando que la autoridad competente evalúe exhaustivamente los efectos de la actividad propuesta sobre el medio ambiente, la infraestructura y la comunidad antes de otorgar una autorización.
- Normas Oficiales Mexicanas obligatorias conforme al artículo 132, fracción XVI de la Ley Federal del Trabajo.

Anexo Técnico – Identificación y Mitigación de Riesgos

Actividad: Elaboración de tarimas de madera

La siguiente tabla presenta los principales riesgos inherentes a la actividad industrial propuesta, así como las medidas de prevención, mitigación y normativa aplicable conforme a las Normas Oficiales Mexicanas en materia de seguridad, salud y medio ambiente en el trabajo.

<i>Riesgo identificado</i>	<i>Descripción del riesgo</i>	<i>Medidas de mitigación propuestas</i>	<i>Normativa aplicable</i>
Corte y astillamiento de madera	Posibilidad de lesiones por herramientas de corte	Uso obligatorio de EPP: guantes	NOM-017-STPS-2008 (EPP)

	(sierras, sierras de banda)	anticorte, lentes, ropa ajustada	
Emisión de polvo en suspensión	Inhalación de partículas de madera en zonas de corte o lijado	Instalación de sistema de extracción local y uso de mascarilla N95	NOM-001-STPS-2008 (Condiciones de seguridad en áreas), NOM-010-STPS-2014 (Agentes químicos)
Uso de maquinaria eléctrica	Riesgo de descargas eléctricas o cortocircuitos en maquinaria	Mantenimiento preventivo y puesta a tierra de maquinaria	NOM-001-STPS-2008 (Condiciones de seguridad en instalaciones eléctricas)
Almacenamiento de madera (material combustible)	Riesgo de propagación rápida de incendio por combustibilidad del material	Almacenamiento ordenado y delimitado con señalética; extintores clase A	NOM-002-STPS-2010 (Prevención contra incendios)
Presencia de fosas sépticas (biológico y estructural)	Contaminación del subsuelo o generación de gases en espacios cerrados	Impermeabilización, ventilación, bitácora de mantenimiento y revisión semestral	NOM-006-CONAGUA-1997 (Fosas sépticas), NOM-001-SEMARNAT-2021 (Aguas residuales)
Generación de residuos sólidos (aserrín)	Acumulación de residuos inflamables y desorden operativo	Barrido diario, manejo por proveedor autorizado, almacenamiento en zona específica	NOM-018-STPS-2015 (Identificación de peligros), manejo conforme a criterios de residuos no peligrosos
Riesgo de incendio por chispa o sobrecarga eléctrica	Combustión accidental derivada de sobrecargas o mala instalación	Instalación eléctrica revisada por técnico certificado, uso de térmicas y disyuntores	NOM-029-STPS-2005 (Instalaciones eléctricas), NOM-002-STPS-2010 (Prevención de incendios)

Fuente propia

Riesgos geológicos, fallas y erosión

En el tema de Riesgos Geológicos, se refieren a peligros derivados de los procesos y estructuras geológicas que pueden afectar la integridad y seguridad de las áreas urbanas. Estos riesgos incluyen la presencia de fallas geológicas, procesos de erosión, y otros fenómenos relacionados con la dinámica terrestre.

Tipos de Riesgos Geológicos

1. Fallas Geológicas:

- Descripción: Las fallas son fracturas en la corteza terrestre donde se ha producido un desplazamiento de las rocas. Estas fallas pueden ser activas (con movimiento reciente) o inactivas (sin movimiento reciente).
- Causas: El movimiento tectónico de las placas terrestres es la principal causa de fallas geológicas.
- Impactos: Las fallas activas pueden provocar terremotos, que pueden causar daños significativos a edificios e infraestructuras. El movimiento en las fallas puede también causar deslizamientos de tierra y daños estructurales.

2. Erosión:

- Descripción: La erosión es el proceso de desgaste y remoción del suelo y la roca superficial debido a la acción de agentes naturales como el agua, el viento o el hielo.
- Causas: La erosión puede ser provocada por la acción de lluvias intensas, el flujo de ríos, el viento, y actividades humanas como la deforestación y la construcción.
- Impactos: La erosión puede desestabilizar el terreno, provocar deslizamientos de tierra, y afectar la calidad del suelo. En áreas urbanas, puede erosionar cimientos de edificios y carreteras, además de afectar el paisaje y los recursos hídricos.

3. Deslizamientos de Tierra:

- Descripción: Movimientos descendentes de tierra o roca que pueden ser causados por lluvias intensas, terremotos, o cambios en el uso del suelo.
- Causas: Saturación del suelo, cambios en la vegetación, y actividades de construcción que alteran la estabilidad del terreno.
- Impactos: Pérdida de tierras, daños a propiedades y a infraestructuras, y riesgo para la seguridad de los residentes.

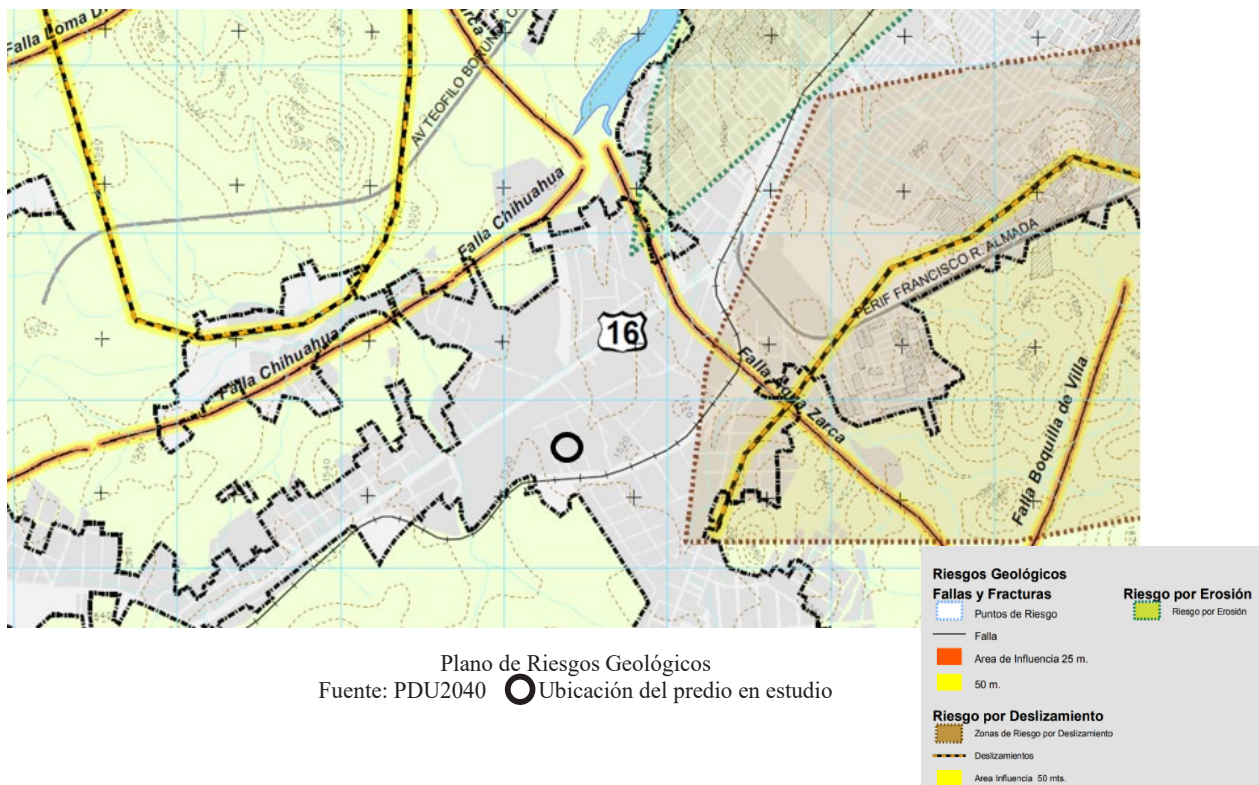
4. Colapsos y Hundimientos:

- Descripción: Eventos en los cuales el terreno se hunde o colapsa debido a la disolución de rocas subterráneas o la actividad humana.
- Causas: Disolución de rocas solubles (como la caliza), actividades mineras, y el colapso de cavidades subterráneas.
- Impactos: Daños a edificios e infraestructuras, y riesgos para la seguridad de las personas.

Importancia en la Planeación Urbana

La consideración de los riesgos geológicos, fallas y erosión es esencial para una planificación urbana efectiva, debido a los siguientes factores:

1. **Prevención de Daños:** Identificar áreas vulnerables a fallas, erosión y deslizamientos de tierra para evitar la construcción en esas zonas y diseñar infraestructuras resistentes a estos riesgos.
2. **Regulación del Uso del Suelo:** Implementar normativas que regulen el uso del suelo y las prácticas de construcción en áreas propensas a riesgos geológicos. Esto incluye la evaluación y monitoreo de terrenos antes de iniciar proyectos de construcción.
3. **Diseño de Infraestructura Resiliente:** Asegurar que los edificios y las infraestructuras estén diseñados para resistir eventos sísmicos, deslizamientos de tierra y procesos de erosión, utilizando técnicas de ingeniería adecuadas.
4. **Gestión de Emergencias:** Desarrollar planes de respuesta y recuperación para enfrentar desastres relacionados con fallas geológicas y erosión, incluyendo medidas para la evacuación y la reparación de infraestructuras.
5. **Educación y Conciencia Pública:** Informar a los residentes y a los planificadores sobre los riesgos geológicos y las medidas de prevención y preparación que deben tomar para minimizar el impacto de estos eventos.
6. **Monitoreo y Evaluación Continua:** Implementar sistemas de monitoreo para detectar cambios en el terreno y la actividad sísmica, y adaptar las estrategias de planificación y construcción en función de los datos más recientes.



Enfoque Integral

Una planificación urbana eficaz debe integrar el análisis de riesgos geológicos con otros factores, como el riesgo hidrometeorológico y los riesgos antropogénicos. Esto permite desarrollar estrategias de mitigación y adaptación que protejan tanto a la población como a las infraestructuras urbanas. En resumen, los riesgos geológicos, fallas y erosión son aspectos críticos en la planeación urbana, ya que pueden tener impactos significativos en la seguridad y estabilidad de las áreas urbanas.

Abordar estos riesgos adecuadamente ayuda a crear entornos urbanos más seguros, resilientes y sostenible. Considerando las fallas y fracturas las cuales son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, estas se encuentran con orientaciones bien definidas. Propiamente al ámbito espacial de validez de la modificación no se encuentra afectada de manera directa pues no se ubican fallas de manera cercana.

Así, el predio se encuentra libre de estas fallas geológicas, deslizamientos o erosión y sus áreas de influencia, según el plano de Riesgos geológicos del PDU 2040.

Ruta de seguridad

En el análisis del ámbito espacial objeto del estudio, se identificó la presencia de rutas de acceso y estaciones de respuesta ante emergencias que fortalecen la capacidad de acción en situaciones críticas.

Estación de Bomberos más cercana

- Estación No. 4 del Cuerpo de Bomberos, ubicada en Av. Francisco Zarco y Lucrecia Casavantes, es la base operativa más próxima al predio en estudio. Se estima que se encuentra a una distancia razonable, de alrededor de 2 a 3 km, dependiendo de la ruta tomada.
- Este cuerpo operativo presta servicios de extinción de incendios, rescate y atención de emergencias diversas, con cobertura en la zona poniente de la ciudad.

Estación de Policía (Municipal o Estatal)

Aunque no se cuenta con la ubicación exacta de una comisaría dentro del radio inmediato del predio, la Policía Municipal de Chihuahua mantiene presencia en el sector poniente, con patrullaje regular y respuesta urbana. Este cuerpo de seguridad es uno de los más certificados de Latinoamérica en estándares operativos .

La coordinación entre Policía Municipal y Estatal asegura vigilancia, control y atención ciudadana en toda la zona.

Rutas de acceso y conectividad de emergencia

- La Av. Francisco Zarco, eje vial principal en la zona poniente, permite conectividad rápida hacia el norte-sur y hacia las estaciones de respuesta.
- La Av. Zarco además de ser trayectos de transporte público, facilitan el desplazamiento de unidades de emergencia al predio de estudio.

Evaluación de cobertura

La proximidad relativa de 6 kilómetros a la Estación No. 4 de bomberos y la infraestructura vial existente proporcionan una respuesta adecuada en casos de incendio u otras amenazas. Sin embargo, se recomienda fortalecer la planificación de rutas de acceso específicas:

- Identificar tramos con infraestructura vial deficiente (calles sin pavimentar) que puedan entorpecer el paso de vehículos de emergencia.
- Diseñar señalización clara y permanente hacia las estaciones de emergencia desde el predio, reforzando visibilidad y orientación rápida.
- Coordinar con cuerpos de emergencia para verificar tiempos de respuesta reales y definir zonas críticas que requieran mejoras en acceso o conectividad.



Ruta de seguridad
Estación No. 4 de Bomberos ●
Ubicación del predio en estudio ●

Fuente: Google Earth Pro 2025

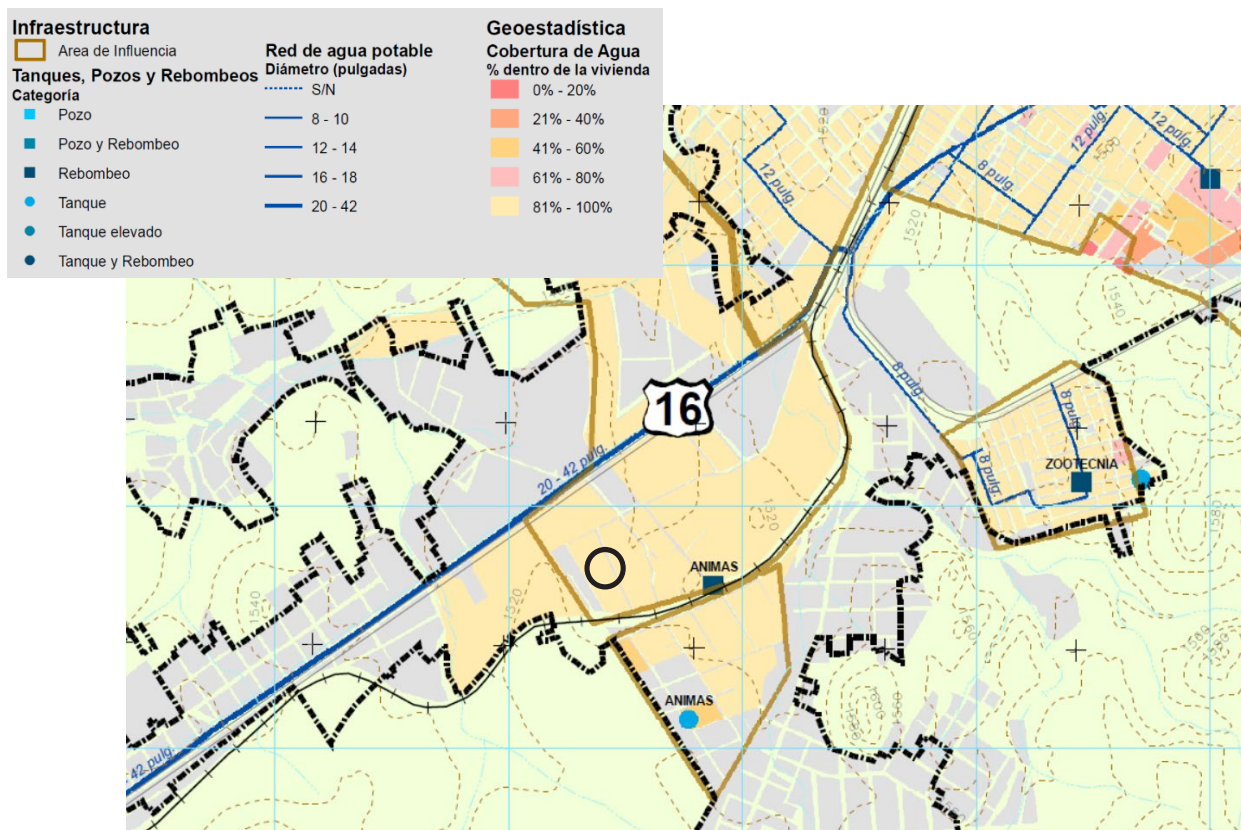
Infraestructura

Agua potable

La infraestructura de agua potable se encuentra disponible en prácticamente toda la zona urbana y por lo tanto en el ámbito espacial de validez de la modificación. Conforme a la información disponible en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, en cuanto a la cobertura de agua potable dentro de la vivienda, para el predio y sus colindancias inmediatas, se establece un 81% a un 100%. También el Plan identifica en el ámbito espacial en estudio, la siguiente infraestructura:

La cantidad promedio de consumo que se obtiene en las localidades urbanas del Estado de Chihuahua es de 310 lts/hab/día.

Siendo así, el predio en estudio se encuentra abastecido con esta infraestructura básica de agua potable. A continuación, se muestra el recibo de pago de la misma.



Plano Infraestructura de agua potable
Ubicación del predio en estudio
Fuente: PDU 2040

JMAS, Chihuahua
Comprobante de pa
Contrato: z233483
Certificado:
JESUS JOSE GUILLEN LOYA
Pago Recibido en SAUCITO
Boleta 35
Operación 49
Saldo Ant.de Pago 2,198.92
20-Jun-2025 2:11:07 pm

Agua potable, co	1,806.28
Derecho Federal	60.32
IVA	289.01
Recargo	40.40
Recargos por Der	2.92

PAGO TOTAL: \$ 2,199.00

Efectivo \$ 2199.00

Cant. Recibida: \$ 2,500.00
\$ 301.00
Camb io:

Saldo Des. Pago 0.00

FOR SE330-10 Revisión 1 Fecha de rev. 30/09/2023

Recibo de pago de agua potable
Fuente propia

Drenaje sanitario

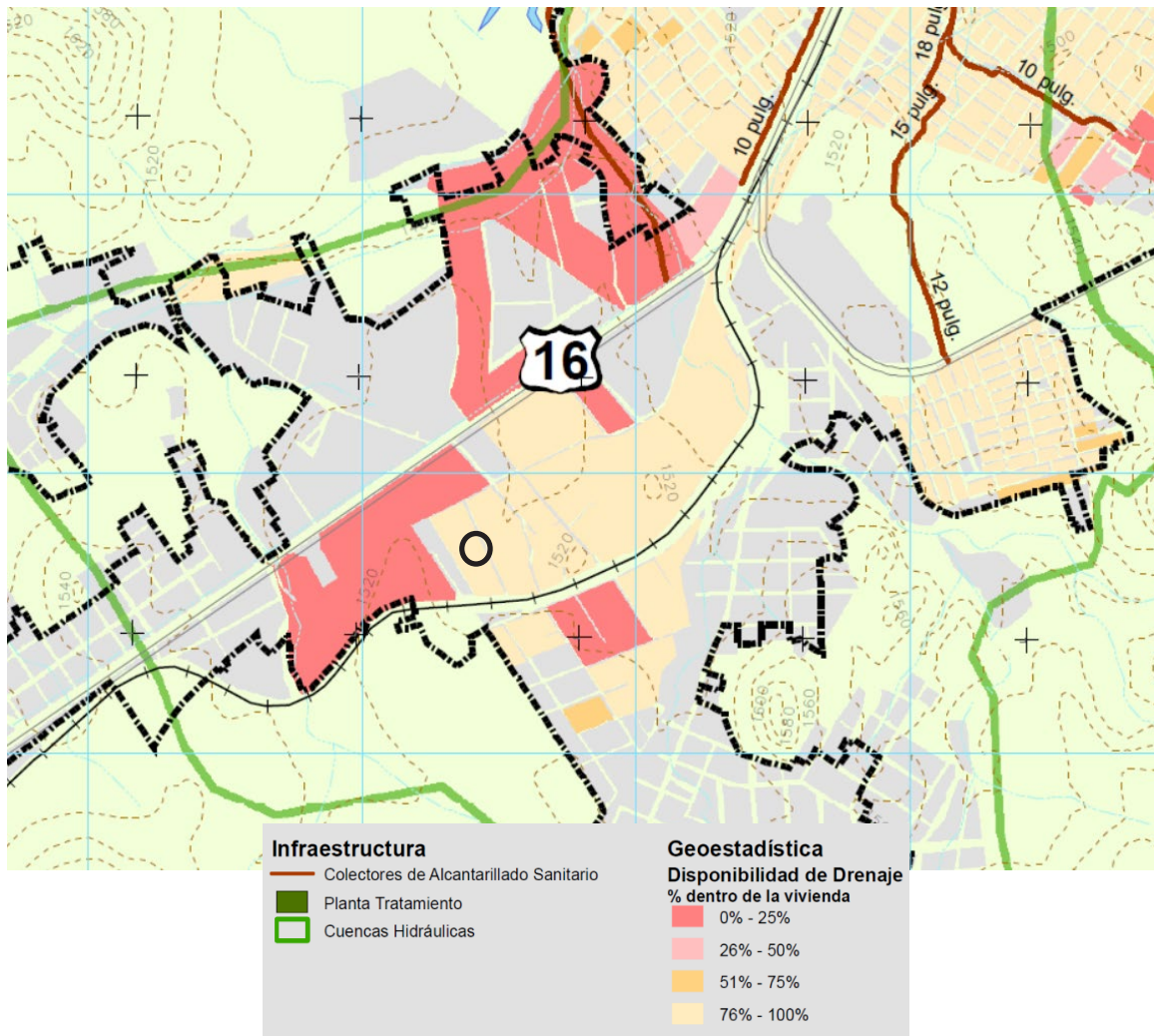
Actualmente, la zona en que se localiza el predio no cuenta con total cobertura de red pública de drenaje sanitario, por lo que el servicio se satisface mediante un sistema de tratamiento descentralizado.

El predio opera con dos fosas sépticas de tipo convencional, con dimensiones de 2.00 x 2.00 x 2.00 metros cada una, construidas en concreto armado con impermeabilización epóxica en piso y muros, losa de acceso con registro de mantenimiento, y sistema de ventilación independiente para evitar acumulación de gases.

El sistema se encuentra destinado exclusivamente al tratamiento de aguas negras y grises de origen sanitario, quedando expresamente prohibida la descarga de residuos industriales, aceites o sustancias químicas. Para asegurar su funcionamiento adecuado y prevenir impactos al entorno, se han incorporado las siguientes medidas de mitigación y control ambiental:

- Programa de mantenimiento semestral, mediante desazolve por proveedor autorizado y disposición final en sitio aprobado por el municipio o la autoridad ambiental correspondiente.
- Implementación de una bitácora de mantenimiento, que documenta la fecha de limpieza, volumen extraído y destino final.
- Impermeabilización integral de las cámaras para prevenir infiltraciones al subsuelo o contaminación de acuíferos.
- Señalética interna y externa que prohíbe el uso indebido del sistema sanitario.
- Preparación técnica para una conexión futura a la red municipal de drenaje, en caso de que esta infraestructura sea extendida por parte del organismo operador.

Estas acciones cumplen con lo dispuesto en la NOM-006-CONAGUA-1997, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, garantizando la seguridad ambiental y sanitaria del predio y su entorno inmediato.



Plano Infraestructura drenaje sanitario.
 ○ Ubicación del predio en estudio. Fuente: PDU 2040

Suministro eléctrico

El predio en estudio cuenta actualmente con cobertura y operatividad del servicio de energía eléctrica, garantizando la continuidad de sus actividades productivas sin limitaciones técnicas. El suministro se encuentra respaldado por la infraestructura existente en el entorno inmediato, lo que otorga condiciones de factibilidad para la operación presente y futura.

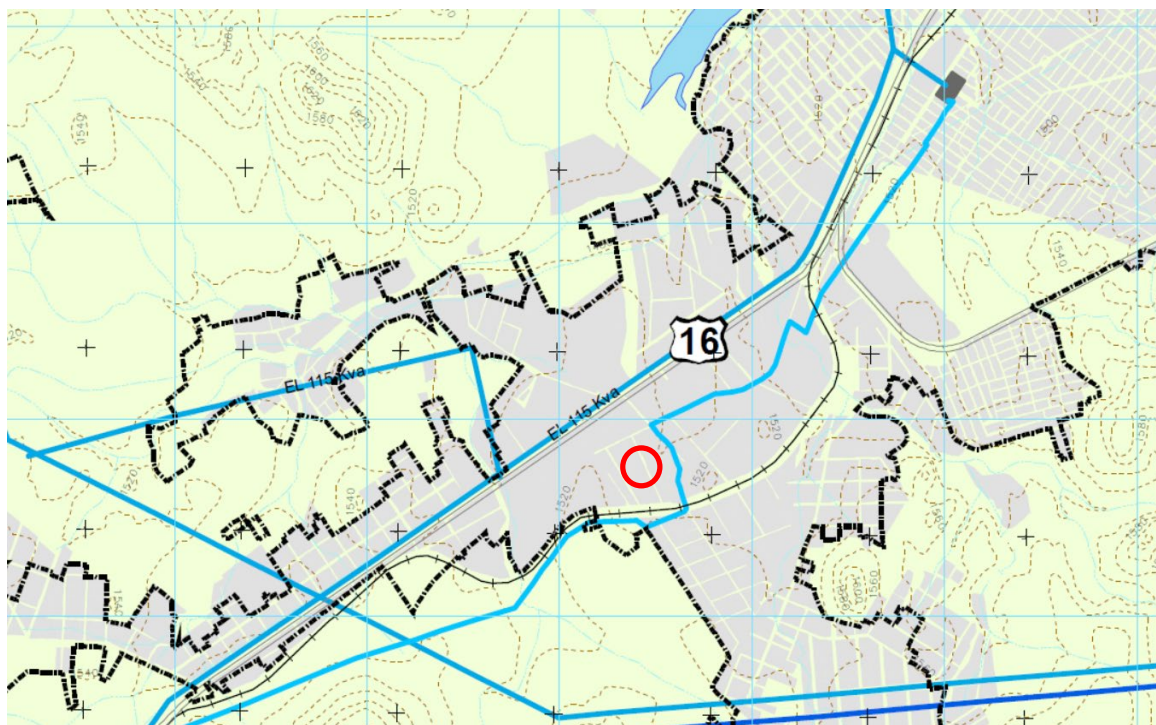
De manera específica, la subestación eléctrica más cercana se localiza al nor-este del ámbito espacial de validez de la modificación, la cual abastece mediante líneas de 115 kVA, constituyendo un nodo estratégico de distribución regional.

Adicionalmente, sobre la calle Santa Eulalia se identifica un tendido de líneas de alta tensión de 115 kVA, ubicado aproximadamente a 170 metros del predio, lo que fortalece la garantía de suministro y genera una condición de redundancia técnica favorable para la seguridad eléctrica del sitio.

La disponibilidad de infraestructura eléctrica en el entorno inmediato es un elemento clave dentro de la planeación urbana, ya que asegura:

- La viabilidad de la actividad industrial actual y futura.
- La integración progresiva a esquemas de mayor eficiencia energética, en caso de requerirse ampliaciones de capacidad.
- La congruencia con los principios de dotación suficiente y oportuna de servicios urbanos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

En este sentido, el suministro eléctrico existente y proyectado constituye un factor que fortalece la factibilidad técnica de la propuesta de modificación, al tiempo que garantiza la adecuada integración del predio a la red de infraestructura urbana.



Plano Infraestructura de Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica

○ Ubicación del predio en estudio

Fuente: PDU 2040



Comisión Federal de Electricidad
Av. Paseo de la Reforma 164, Col. Juárez,
Alcaldía: Cuauhtémoc, Código Postal: 06600,
Ciudad de México. RFC: CFE370814Q10

GUILLÉN JESÚS JOSÉ

SAN LORENZO 1610
STA EULALIA Y SAN DIEGO SIN ANTONIO
LAS ANIMAS C.P. 31450
CHIHUAHUA, CHIH.

NO. DE SERVICIO: 581890900634

RMU: 31450 89-09-08 XA00-010101 001 CFE

CUENTA: 09DC01A010581241

LÍMITE DE PAGO: 23 MAY 25

CORTE A PARTIR: 24 MAY 25

TARIFA: PD8TNO. MEDIDOR: PJ473X

MULTIPLICADOR: 1

NO HILOS: 3

PERIODO FACTURADO: 05 MAR 25-07 MAY 25

TOTAL A PAGAR:

\$388

(TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M.N.)



Concepto	Lectura actual Medida ☒ Estimada ☐	Lectura anterior Medida ☒ Estimada ☐	Total periodo	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
Energía (kWh)	15,804	15,648	156		
	34,124	33,330	794		



Esta gráfica refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.

Subtotal

Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista					Desglose del importe a pagar	
Concepto	\$	\$/kW	\$/kWh	Importe (MXN)	Concepto	Importe (MXN)
Suministro	145.28	0.00	0.00	145.28	Cargo Fijo(3)	145.28
Distribución	0.00	0.00	0.00	0.00	Energía	0.00
Transmisión	0.00	0.00	0.00	0.00	Subtotal	145.28
CENACE	0.00	0.00	0.00	0.00	IVA 16%	23.24
Energía	0.00	0.00	0.00	0.00	Fac. del Periodo	166.52
Capacidad	0.00	0.00	0.00	0.00	DAP(2)	219.32
SCMEM(1)	0.00	0.00	0.00	0.00	Aduedo Anterior	368.48
					Su Pago	-368.00
					Total	388.32

Fecha, hora y lugar de impresión: 17/09/2025 11:47:07 en Calle Ojagay y 36 Colonia Obispos Chihuahua Chihuahua México CFE 31080

(1) SGMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Abastecimiento Público. (3) Cargos e créditos: Otros conceptos que se pueden incluir en el mismo recibo relacionados con el suministro.



31450 89-09-08 XA00-010101 001 CFE
01 581890900634 250523 00000388 7



09DC01A010581241 Repartir



\$388

(TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M.N.)

Recibo de pago de energía eléctrica
Fuente propia



Recibo de pago de energía eléctrica
Fuente propia

III. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

El ámbito espacial objeto del presente estudio de planeación para el cambio de uso de suelo —actualmente clasificado como Habitacional H4— e Incremento COS a 0.75, presenta una estructura urbana caracterizada por un patrón de baja densidad y consolidación parcial. El área incluye un tejido habitacional diverso, compuesto por colonias populares de nivel socioeconómico bajo (Las Ánimas y una sección de La Esperanza), junto con un desarrollo privado de nivel medio-alto (Fraccionamiento Campestre del Bosque). Se contabilizan aproximadamente 689 viviendas, con cobertura de agua potable, aunque sin drenaje sanitario en gran parte del sector, y con deficiencias en pavimentación y equipamiento urbano básico.

La red vial del sector se apoya principalmente en corredores arteriales como el Periférico Francisco R. Almada y la Vialidad CH-P, complementados por calles secundarias en proceso de consolidación. El área cuenta con conectividad razonable hacia el resto de la ciudad, reforzada por la presencia de rutas de transporte público que aseguran movilidad a la población local, aunque con limitada accesibilidad peatonal en las zonas más vulnerables.

Desde el punto de vista económico, el entorno inmediato del predio presenta una importante presencia de actividades comerciales, industriales ligeras y de servicios, consolidando un perfil productivo en el área. Se observan giros como manufactura de productos de madera, alimentos, materiales de construcción, comercialización al mayoreo y menudeo, fornituras, talleres mecánicos, y actividades asociadas al sector agropecuario. Esta configuración económica refuerza el carácter mixto de usos que predomina en el entorno.

Asimismo, se ha identificado la existencia de una tubería de gas a aproximadamente 110 metros del predio. Dicha infraestructura se encuentra fuera de las zonas de salvaguarda e influencia marcadas por el PDU vigente, por lo que no representa un riesgo directo al desarrollo propuesto. Por otro lado, la presencia de la Estación No. 4 del Cuerpo de Bomberos en las inmediaciones, así como la cobertura policiaca de la zona, refuerzan la capacidad de respuesta ante eventuales emergencias.

En síntesis, el diagnóstico evidencia que el predio en estudio se localiza en un entorno urbano con vocación mixta, donde la actividad productiva y de servicios ya forma parte de la dinámica económica local. En este contexto, el cambio de uso de suelo solicitado, de Habitacional H4 a Microindustria de Alto Impacto e Incremento COS a 0.75, tiene como propósito dar continuidad operativa a un negocio de elaboración de tarimas de madera preexistente en el área, y resulta plenamente coherente con la estructura territorial y el perfil funcional de la zona.

Como resultado del análisis técnico, se considera que el predio se encuentra en una zona con aptitud para el uso solicitado, considerando los usos ya establecidos por el PDU 2040, siendo complementario y compatible con la operatividad actual del sector, en concordancia con la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Microindustria de Alto Impacto e Incremento COS a 0.75, conforme a la tabla de normatividad y usos complementarios del PDU 7ª Actualización.

IV. NORMATIVIDAD

Congruencia con los instrumentos de planeación

El nivel normativo tiene por objeto establecer políticas y objetivos específicos para los distintos subcomponentes que integran el proceso de planeación, con el fin de definir bases sólidas para las estrategias y garantizar la coherencia en la visión de desarrollo.

En este sentido, resulta de vital importancia asegurar la congruencia entre dichas políticas y objetivos y los instrumentos de planeación de orden superior, de manera que el desarrollo urbano se consolide bajo un esquema de coordinación y eficiencia, evitando contradicciones y promoviendo la integración armónica del territorio.

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

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

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

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

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

- Vivienda

Objetivo específico

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

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

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

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

Estrategia

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

Línea de acción. Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.

Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo específico

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

Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico. Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

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

Eje 1 Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.

Eje 2 Más ingreso y prosperidad para todas y todos.

Eje 3 Más calidad de vida para ti y tu familia.

Eje 4 Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.

Eje 5 Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

La vinculación del Plan Municipal de Desarrollo (PMD) con el Plan Estatal de Desarrollo (PED) es fundamental para asegurar un crecimiento armónico y sostenible en una región, ya que permite una operación y uso más eficiente de programas y recursos disponibles evitando duplicidades y maximizando el impacto de las inversiones, además se pueden generar

objetivos comunes que contribuyen al desarrollo regional, fortaleciendo sinergias y reduciendo conflictos, así mismo las prioridades y necesidades locales pueden ser consideradas dentro de un marco más amplio, lo que puede facilitar la obtención de fondos y apoyo estatal para atender las necesidades locales.

Dado lo anterior, a continuación, se presenta la vinculación del PMD 2024 – 2027 con el PED 2021 – 2027:

Vinculación con el Plan Estatal de Desarrollo 2021 – 2027



Fuente: PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. Acuerdo No. 037/2025
Folleto Anexo al Periódico Oficial No. 08, sábado 25 de enero de 2025.

Del eje 4 Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad, se desprenden los siguientes temas y de estos a su vez con diversos apartados:

Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

Principales problemáticas ambientales. El constante crecimiento demográfico y el notable desarrollo que ha experimentado el municipio de Chihuahua inciden significativamente en la generación de problemas medioambientales y urbanos. Se destacan la contaminación atmosférica, la acumulación de residuos y la creciente demanda de agua, entre otros factores. Estas problemáticas, junto con el desequilibrio ecológico y el deterioro ambiental, apuntan hacia un futuro con una creciente demanda de recursos naturales y el consiguiente deterioro de estos. Además, se observa una insuficiente creación de oportunidades productivas y la incapacidad para satisfacer la demanda de infraestructura, equipamiento y servicios.

Expansión urbana. La ciudad ha experimentado un crecimiento demográfico acelerado, pasando de 3,815 a 19,024 hectáreas entre 1970 y 2005. Este crecimiento ha generado un patrón de localización disperso, con el 15% del área urbana afectada. Dicho modelo de

desarrollo disperso implica costos elevados, ineficiencias y un aumento del consumo de combustibles fósiles.

Áreas verdes. A pesar de contar con 1,611 parques y 785 hectáreas de espacios públicos, Chihuahua tiene un déficit significativo de áreas verdes. La dispersión de estas áreas resulta en una red ineficiente, con altos costos de mantenimiento y dependencia de pipas para el riego. Además, la falta de políticas efectivas de incentivos ciudadanos dificulta el cuidado de las áreas verdes.

Agua. El abastecimiento de agua enfrenta problemas graves, con un consumo de 360 l./habitante/día, reflejando escasa valoración y conciencia ciudadana.

Crecimiento Urbano. El crecimiento urbano puede generar oportunidades de empleo, mejorar el acceso a servicios básicos y estimular la economía local. Sin embargo, si no se gestiona adecuadamente, también puede provocar problemas como la congestión vehicular, la contaminación, la escasez de servicios públicos y la degradación ambiental. Por ello, es fundamental contar con una urbana sostenible que promueva el equilibrio entre desarrollo y calidad de vida.

Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el **sustento normativo y teórico** de la propuesta de zonificación y del esquema urbano a plantear. En particular, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua: Visión 2040 establece los lineamientos para un desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo, los cuales se relacionan de manera directa con la propuesta aquí presentada.

Entre las estrategias del PDU 2040 destaca el apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, en tanto que dichos elementos son los que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y sobre los cuales el gobierno municipal posee una mayor capacidad de incidir para consolidar un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable planteada en el PDU 2040, cuyo eje central es la configuración de una visión de ciudad compacta, eficiente y sostenible a largo plazo.

Objetivos generales del PDU 2040

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades y subcentros.
- Promover usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana, protegiendo y aprovechando racionalmente los recursos naturales.
- Incrementar de manera sustancial la infraestructura peatonal y ciclista.

- Fortalecer la relación entre transporte público, ocupación del territorio y densidad, mejorando la movilidad integral.
- Impulsar la economía local mediante nuevas inversiones, generación de empleos y localización estratégica de actividades comerciales y productivas.

Objetivos específicos vinculados a la propuesta

- Fortalecer la economía local mediante nuevas inversiones, generación de empleos en áreas habitacionales y la localización estratégica de usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana a través de políticas de uso de suelo y la incorporación de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos, con el fin de detonar la economía local.
- Ampliar las oportunidades de localización para el sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad, generando un motor de crecimiento económico y mejorando el acceso a la población.

Políticas de Desarrollo

Con el propósito de dar continuidad operativa al negocio establecido de elaboración de tarimas de madera, la propuesta de cambio de uso de suelo a Microindustria de Alto Impacto se plantea en estricto apego a los lineamientos de la normatividad vigente, integrándose de manera armónica al entorno urbano, respetando la topografía del sitio y promoviendo la cohesión con la comunidad circundante.

Asimismo, la propuesta busca contribuir a la mejora de la imagen urbana del sector, potenciando el aprovechamiento de los terrenos ubicados en un entorno urbano en proceso de consolidación, con alta aptitud para su integración con usos productivos y comerciales.

Las premisas de planeación para integrar el predio al uso solicitado y a la estructura urbana de la ciudad son las siguientes:

- Integración vial: El predio se encuentra vinculado al esquema vial primario contemplado en los instrumentos de planeación vigentes, en particular por su cercanía y conexión con corredores arteriales como la Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc, el Periférico Francisco R. Almada y la Calle Vialidad CH-P, que funcionan como ejes de movilidad regional y urbana. Además, se complementa con vialidades secundarias propuestas, como la Calle San Ramón y Calle Los Llorones, que permitirán reforzar la conectividad local en el futuro.
- Adaptación a la estructura urbana: El establecimiento industrial propuesto —dedicado a la elaboración de tarimas de madera— se integra funcionalmente a la estructura urbana existente, caracterizada por un entorno mixto de usos productivos, comerciales y habitacionales de baja densidad. La actividad es compatible con los usos predominantes del sector y contribuye a dinamizar la economía local, fortaleciendo el perfil productivo del área sin generar impactos negativos significativos sobre la convivencia urbana.

- Fortalecimiento de la imagen urbana: Desde el punto de vista de la morfología y la imagen urbana, la modificación del uso de suelo contribuirá a consolidar el sector como una zona productiva ordenada, promoviendo un entorno más atractivo y equilibrado, con mejor aprovechamiento de los terrenos urbanos y generando sinergias positivas con los usos existentes.

En conjunto, estas políticas de desarrollo garantizan que el cambio de uso de suelo propuesto no solo permitirá la continuidad operativa de la actividad industrial existente, sino que también aportará a la consolidación ordenada, funcional y sostenible del sector, en congruencia con los objetivos del PDU 2040 y con la dinámica urbana actual de la ciudad.

Normatividad del Plan de Desarrollo Urbano 2040

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua: Visión 2040 constituye el instrumento rector que establece los lineamientos para un desarrollo urbano sostenible, con visión de largo plazo. Dichos lineamientos se relacionan de manera directa con la presente propuesta, en particular a través de las estrategias contenidas en el apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, que son los elementos de mayor incidencia en la forma y funcionamiento de la ciudad y sobre los cuales el gobierno municipal puede actuar con mayor eficacia para consolidar un nuevo modelo urbano.

Estructura urbana

La estructura urbana se define como el conjunto de elementos físicos, naturales y socioeconómicos que determinan el funcionamiento de la ciudad, condicionando tanto su crecimiento como su evolución. La consolidación de esta estructura implica la integración de usos de suelo, infraestructura y equipamiento, en congruencia con el modelo de ciudad compacta y sostenible previsto en el PDU 2040.

Distribución y dosificación de usos de suelo

Actualmente, el PDU 2040 establece para el predio en estudio la categoría Habitacional H4, destinada principalmente a desarrollos de baja densidad (1 a 4 viviendas por hectárea) con posibilidad de usos complementarios.

No obstante, el entorno inmediato evidencia una clara tendencia hacia la conformación de un tejido urbano mixto, donde convergen usos de suelo habitacionales, comerciales, de servicios, recreativos, industriales de bajo impacto, mixtos moderados y equipamientos. Esta dinámica ha propiciado la integración de actividades productivas, comerciales y residenciales, consolidando una vocación urbana más diversa.

En este contexto, la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Microindustria de Alto Impacto se justifica en la necesidad de formalizar y dar continuidad a la operación existente de elaboración de tarimas de madera, actividad que ya forma parte de la economía del sector.

El nuevo uso propuesto:

- Representa un aprovechamiento más eficiente y coherente del predio, en sintonía con los usos predominantes del entorno.
- Refuerza la estructura funcional de la zona, contribuyendo al desarrollo productivo y generando integración económica con los usos compatibles.
- Se encuentra sujeto a lo dispuesto en las Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo previstas en el PDU 2040 (Parte Seis, apartado 16.2: *Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano*).

Vialidad

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad, conectando de manera eficiente los distintos puntos de la ciudad. En este marco, el giro industrial proyectado deberá operar bajo criterios de accesibilidad y mitigación de impactos vehiculares, considerando áreas de estacionamiento y movilidad local.

Infraestructura

La infraestructura urbana se entiende como el conjunto de obras y redes básicas que aseguran la provisión de servicios para la comunidad: agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, recolección de residuos y áreas verdes.

Conforme a las reglas de operación de los organismos operadores (Junta Municipal de Agua y Saneamiento y Comisión Federal de Electricidad), la dotación de servicios deberá contratarse directamente por el operador del giro a establecer, garantizando que el predio cuente con la cobertura necesaria para su funcionamiento.

Políticas de desarrollo urbano del PDU 2040

El cambio de uso de suelo a Microindustria de Alto Impacto se enmarca dentro de las políticas establecidas por el PDU 2040, entre las que destacan:

- Promover un modelo de ciudad compacta y consolidada, aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco urbano.
- Impulsar la diversificación y mezcla de usos de suelo, fomentando comunidades con mayor integración funcional.
- Implementar el concepto de desarrollo urbano inteligente, integrando usos diversos como componente para mejorar la calidad de vida.

Objetivos generales del PDU 2040

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta, priorizando la ocupación de suelo vacante en el área urbana.
- Promover usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.

- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana, protegiendo los recursos naturales.
- Potenciar la relación entre transporte público, ocupación del territorio y densidad, mejorando la movilidad integral.
- Fortalecer la economía local mediante nuevas inversiones y generación de empleos, localizando estratégicamente actividades productivas y comerciales.

Objetivos particulares vinculados a la propuesta

- Consolidar un espacio industrial productivo que fomente nuevas inversiones y generación de empleos.
- Recuperar la imagen urbana mediante políticas de uso de suelo y corredores estratégicos con usos mixtos.
- Favorecer la localización del sector industrial, comercial y de servicios como detonador del crecimiento económico.
- Reducir los desplazamientos largos de la población a través de la combinación de usos en un mismo espacio urbano, garantizando accesibilidad a corta distancia.

Zonificación secundaria

La propuesta busca fortalecer la integralidad urbana mediante una dosificación equilibrada y la mixtura de usos, contrarrestando la tendencia de las zonas mono-funcionales. Asimismo, promueve la concentración de actividades comerciales, de servicios y equipamientos sobre las vialidades jerárquicas, en congruencia con la estructura vial prevista en el PDU 2040.

Densificación y ocupación de vacíos urbanos

La política de densificación y ocupación de vacíos urbanos es de aplicación general, tanto para áreas de nuevo desarrollo como para aquellas ya consolidadas. Su objetivo central es elevar la densidad de la ciudad mediante la utilización prioritaria de predios baldíos y subutilizados dentro del área urbana, favoreciendo una mayor intensidad en el uso del suelo y evitando la expansión dispersa hacia la periferia.

Consolidación, densidad y mixtura

Dado que el suelo urbano es un recurso limitado y de alto valor estratégico, se establece como prioridad la consolidación del tejido urbano existente, acompañada de un aumento gradual de densidad y la promoción de la mixtura de usos de suelo. Esta línea estratégica busca una nueva forma de ciudad: compacta, funcional, equitativa y sostenible, en respuesta a los retos económicos, sociales y ambientales actuales.

Para su implementación, el PDU 2040 plantea que la ocupación de vacíos urbanos deberá priorizarse en áreas estratégicas definidas por la estructura urbana, mediante la aplicación de instrumentos específicos de planeación, como planes parciales o planes maestros, que puntualicen acciones y detallen mecanismos de ejecución para predios concretos.

Lineamientos para el desarrollo urbano

En congruencia con las estrategias del apartado “Estructura urbana, suelo y vivienda”, se establecen los siguientes lineamientos fundamentales, que articulan la propuesta urbana y orientan el “hacer ciudad”:

1. Conformación de una estructura física compacta de la ciudad.
2. Ocupación de vacíos urbanos y predios subutilizados dentro del área urbana.
3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana.

Estos tres lineamientos se encuentran estrechamente vinculados y buscan restaurar el equilibrio en las tendencias de crecimiento, reorientando la atención hacia el área urbana consolidada, para revalorizar predios estratégicos, añadir nuevos usos compatibles y potenciar su ubicación dentro de la ciudad.

Infraestructura: servicios básicos

La dotación de servicios urbanos básicos constituye un eje transversal de la consolidación urbana. En el caso del agua potable, la dotación promedio en localidades urbanas del estado de Chihuahua se estima en 310 litros por habitante por día (lt/hab/día), cifra que sustenta la planeación de infraestructura hidráulica en el ámbito espacial de validez de la modificación.

De manera complementaria, los servicios de drenaje sanitario y energía eléctrica forman parte de la red existente en el entorno inmediato, garantizando la factibilidad de ocupación de predios baldíos y de su integración funcional a la trama urbana.

La política de ocupación de vacíos urbanos, en consecuencia, se asocia directamente con el modelo de ciudad compacta, en tanto que fomenta la construcción de vivienda, equipamiento, comercio, servicios, espacio público y fuentes de empleo, aprovechando al máximo la infraestructura instalada y evitando el crecimiento disperso.

Tabla de Dosificación de uso de suelo y Normatividad Usos Especiales y no habitables

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
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	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040.

V. ESTRATEGIA

Estrategia general

El contenido de la estrategia general de desarrollo es muy amplio, ya que se compone de un conjunto articulado de propuestas que deben dar cumplimiento a la visión o proyecto urbano y a los objetivos de desarrollo para cada tema estratégico determinado.

La estrategia general de desarrollo del Plan de Desarrollo Urbano 2040, se presenta mediante un esquema que muestra y describe sus características más importantes como son:

- Las áreas de manejo ambiental.
- Las áreas para nuevo desarrollo.
- Las áreas -naturales y construidas a proteger.
- El centro histórico y los subcentros urbanos.
- Los polígonos de actuación.
- Las principales vialidades -existentes y planeadas.
- Los corredores de transporte público.
- Las áreas de regeneración y/o las de consolidación urbana.
- Las zonas de ocupación de baldíos y de elevación de la densidad urbana actual.
- **Las áreas industriales y en general, las que tienen como función dominante la economía.**
- El sistema de espacios comunitarios o públicos.

Nombre de la categoría: Uso industrial.

Objetivo de la categoría: Área destinada para la localización de actividades económicas que implican la producción, transformación, almacenamiento y distribución de bienes y servicios, utilizando tecnologías y procesos que generan impactos ambientales y socioeconómicos significativos. Se caracteriza por la presencia de instalaciones y equipamientos especializados, como plantas industriales, almacenes, talleres, centros de investigación y desarrollo, entre otros, que requieren de una zonificación y regulación específica que establezca parámetros y criterios para la localización y operación de las actividades industriales, así como para la construcción de la infraestructura necesaria y la gestión de los recursos naturales y energéticos.

Definición del uso de suelo microindustria (MAI)

El uso de suelo de microindustria de alto impacto comprende aquellas actividades que debido a su naturaleza pueden tener el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente

y/o entorno urbano, y que se caractericen por contar con un número reducido de empleados, así como un menor volumen de actividades.

Cambio de Uso de Suelo a Microindustria de Alto Impacto e Incremento COS a 0.75

El Cambio de Uso de Suelo a Microindustria de Alto Impacto atiende en gran medida los elementos antes descritos y resulta congruente con la estrategia general de desarrollo del Plan de Desarrollo Urbano: Visión 2040 (séptima actualización).

Una de las premisas fundamentales de la propuesta de estructura urbana es lograr la integración funcional del predio con la zona y el sector, en concordancia con las dinámicas urbanas ya consolidadas.

Criterios de ordenación urbana aplicados al predio

1. Consolidación de espacio urbano

El diseño de la estructura urbana proyectada busca consolidar un agrupamiento social y productivo con autonomía funcional, reconociéndolo como parte integral de la ciudad a través de la complementariedad entre actividades productivas, vivienda, comercio, servicios, espacio público y su adecuada conexión a la red vial existente.

2. Graduación del uso de suelo

Se plantea un modelo de ordenación que, partiendo del predominio habitacional del entorno, incorpore de manera armónica actividades complementarias de comercio, servicios y equipamiento. Esta estrategia se apoya en la ocupación de terrenos baldíos y la redensificación de zonas urbanas, optimizando así el suelo ya habitado y permitiendo economías de escala en la dotación de infraestructura.

Congruencia con el PDU 2040

La propuesta es consistente con los lineamientos del PDU 2040, al promover:

- La integración de usos productivos y habitacionales bajo un esquema de compatibilidad.
- La optimización del suelo urbano mediante la saturación de predios baldíos y la consolidación de zonas ya habitadas.
- La eficiencia en infraestructura al fomentar densidad y complementariedad de actividades, reduciendo costos y maximizando beneficios comunitarios.

Zonificación primaria

La zonificación primaria establece los principales usos de suelo dentro del Centro de Población de Chihuahua, delimitando las áreas urbanizables y no urbanizables en función de su potencial de aprovechamiento urbano. Este nivel de ordenación constituye la base

estructural del sistema territorial, sobre la cual se realizan las adecuaciones y análisis de usos incluidos en el presente estudio.

Zonificación secundaria

La zonificación secundaria tiene por objeto fomentar una dosificación equilibrada y la mixtura de usos de suelo, respondiendo a las fuerzas económicas y sociales que definen las necesidades cotidianas de la población en materia de consumo, empleo, recreación y servicios.

La estrategia busca diversificar y equilibrar los usos urbanos, asegurando la accesibilidad de los habitantes a los servicios que satisfacen sus necesidades y contribuyen directamente a su calidad de vida.

De acuerdo con el PDU 2040, el predio en estudio se localiza en la Zona Urbana (U), lo que determina la factibilidad de urbanización y construcción. Actualmente cuenta con uso de suelo Habitacional H4, y la propuesta técnica consiste en su Cambio de Uso de Suelo a Microindustria de Alto Impacto y el Incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.75, a fin de dar continuidad operativa a la actividad de elaboración de tarimas de madera, ya consolidada en el sitio.

Política de consolidación

La política aplicable al predio se orienta al fortalecimiento de la estructura urbana y de las actividades productivas que se desarrollan en la zona, con el propósito de aprovechar los predios vacantes, optimizar la infraestructura existente y consolidar el tejido urbano bajo criterios de sostenibilidad y compatibilidad.

Estrategia de Microindustria

La estrategia planteada consiste en formalizar y consolidar el aprovechamiento del predio mediante su integración al uso de Microindustria de Alto Impacto, lo que permitirá dar estabilidad jurídica y continuidad operativa al negocio de elaboración de tarimas de madera.

La propuesta se sujetará plenamente a la normatividad vigente, en particular:

- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua: Visión 2040.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Contexto urbano inmediato

El entorno inmediato del predio se caracteriza por una combinación de usos industriales ligeros, comerciales y habitacionales de baja densidad (H4), conformando un perfil urbano que admite la integración de actividades productivas como la propuesta. Los usos habitacionales cercanos mantienen una densidad regular y cuentan con equipamientos y

servicios complementarios que favorecen la convivencia con actividades de tipo microindustrial.

En términos de accesibilidad y movilidad, el predio se integra a la red vial mediante conexión a corredores arteriales como la Carretera Chihuahua–Cuauhtémoc, el Periférico Francisco R. Almada y la Vialidad CH-P, además de contar con la futura complementación de vialidades secundarias como Calle San Ramón y Calle Los Llorones. El giro propuesto, que requiere vehículos de carga ligera tipo pick-up con redilas, no genera conflictos viales significativos ni impactos negativos en la red de transporte urbano, cumpliendo con la normatividad en materia de tránsito y accesibilidad.

Justificación de la propuesta

La estrategia de consolidación del uso Microindustrial busca:

- Optimizar el aprovechamiento del suelo urbano.
- Fortalecer la base productiva local mediante empleo y generación de ingresos.
- Integrar funcionalmente la microindustria con los demás componentes de la estructura urbana.
- Garantizar seguridad jurídica y operativa a una actividad económica ya consolidada en el sector.

En este sentido, el Cambio de Uso de Suelo a Microindustria de Alto Impacto se alinea con los principios de sostenibilidad, compactación y diversificación de usos promovidos por el PDU 2040, contribuyendo al desarrollo equilibrado y productivo de la zona.

Estrategia de vialidad

La propuesta de Cambio de Uso de Suelo a Microindustria de Alto Impacto no implica modificación a la estructura vial existente, dado que el acceso al predio se realiza mediante la Calle San Lorenzo, vialidad pública de dominio municipal que se integra de manera funcional al sistema vial de la ciudad.

Esta vía conecta directamente con corredores de jerarquía arterial como la Carretera Chihuahua–Cuauhtémoc, el Periférico Francisco R. Almada y la Vialidad CH-P, garantizando la adecuada integración del predio con la trama urbana y en concordancia con las secciones viales definidas en el PDU 2040.

Impacto en la movilidad

La actividad proyectada —elaboración de tarimas de madera— no genera un volumen significativo de viajes que represente afectaciones negativas a la movilidad del sector. El

contexto urbano inmediato, caracterizado por usos mixtos y conectividad eficiente hacia las principales arterias de la ciudad, permite absorber sin conflicto la operación del predio.

Se valora positivamente la concentración de actividades comerciales, de servicios, industriales ligeras y de equipamiento a lo largo de los corredores viales antes mencionados, pues ello mejora la cobertura de servicios, optimiza la atención de necesidades logísticas del giro y fortalece la integración funcional con la economía urbana.

Condicionantes normativas y medidas de seguridad vial

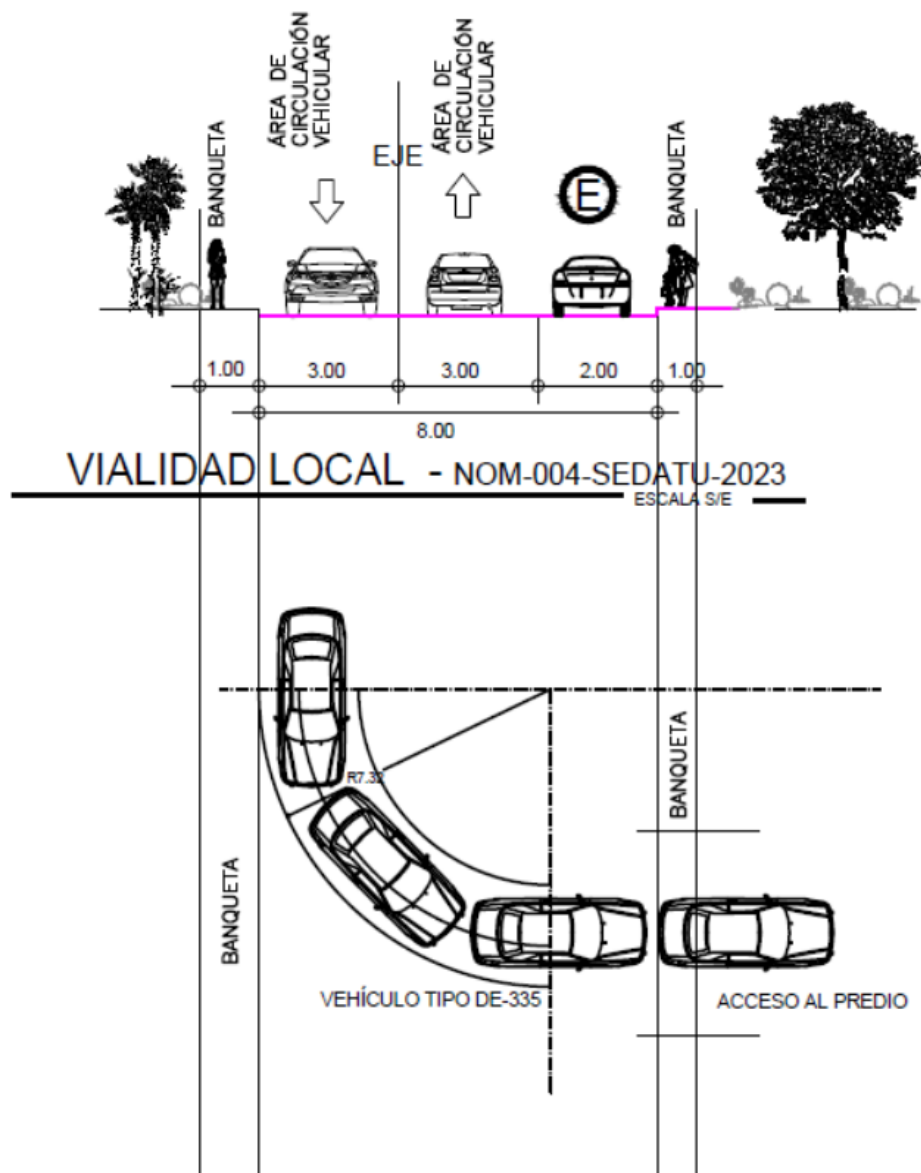
De conformidad con la NOM-004-SEDATU-2023 y demás disposiciones aplicables en materia de movilidad y seguridad vial, se establecen las siguientes consideraciones:

- El tipo de vehículos vinculados al giro corresponde principalmente a unidades de uso particular tipo pick-up con redilas, así como vehículos de carga ligera.
- La Calle San Lorenzo cuenta con una sección total de 10 metros, lo que asegura un flujo vehicular adecuado incluso para vehículos de clasificación A1, A2 y A3 en condiciones normales de circulación.
- La capacidad estructural y funcional de la vialidad es suficiente para albergar las operaciones previstas, sin generar sobrecarga del sistema ni riesgo de congestión.
- Se integran croquis de radios de giro de los vehículos de operatividad, confirmando la factibilidad de maniobras de acceso y salida sin comprometer la seguridad vial.

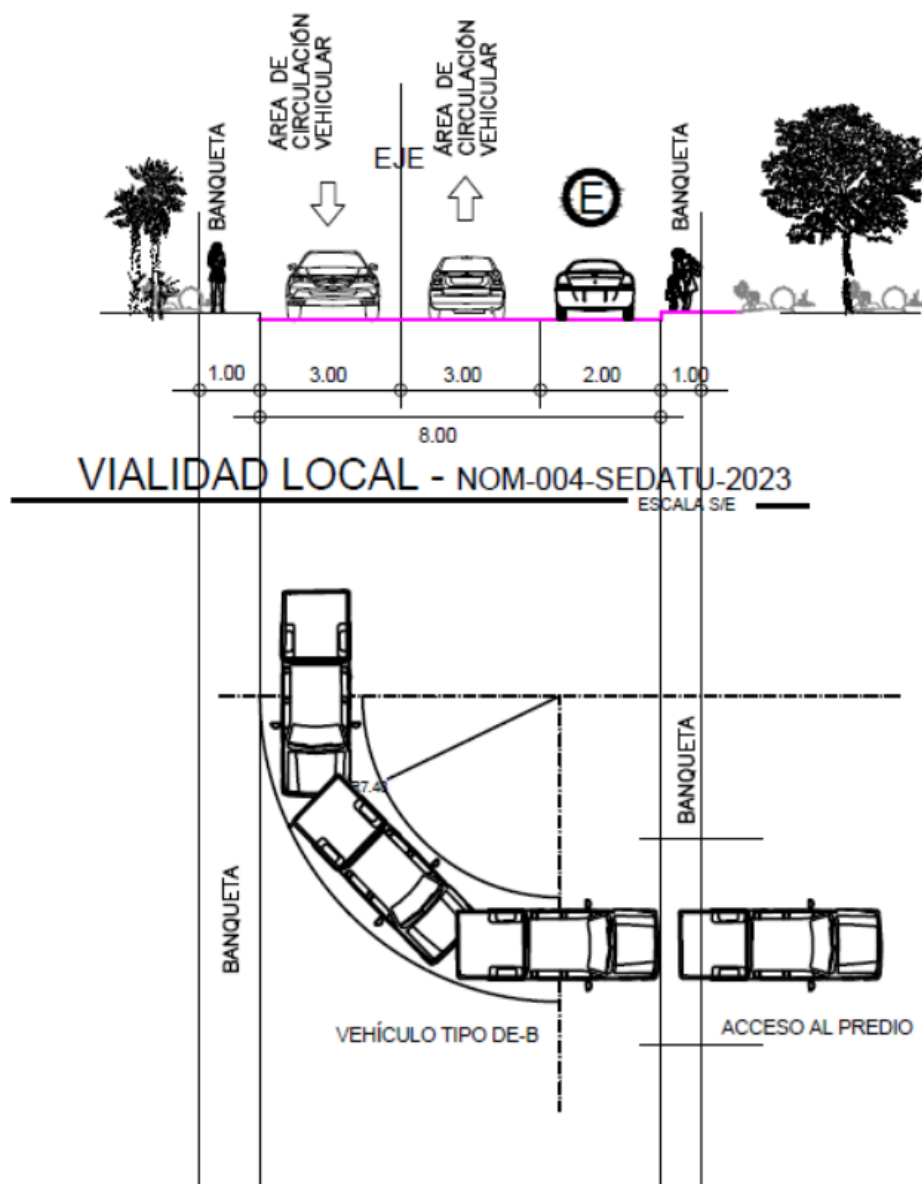
La estrategia de vialidad demuestra que la propuesta de Cambio de Uso de Suelo a Microindustria de Alto Impacto e Incremento de COS a 0.75, es congruente con la red vial existente y proyectada en el PDU 2040, que no genera impactos negativos a la movilidad y que cumple con la normatividad aplicable en materia de tránsito y accesibilidad.

Asimismo, se garantiza la operación segura del giro en armonía con la dinámica urbana del sector.

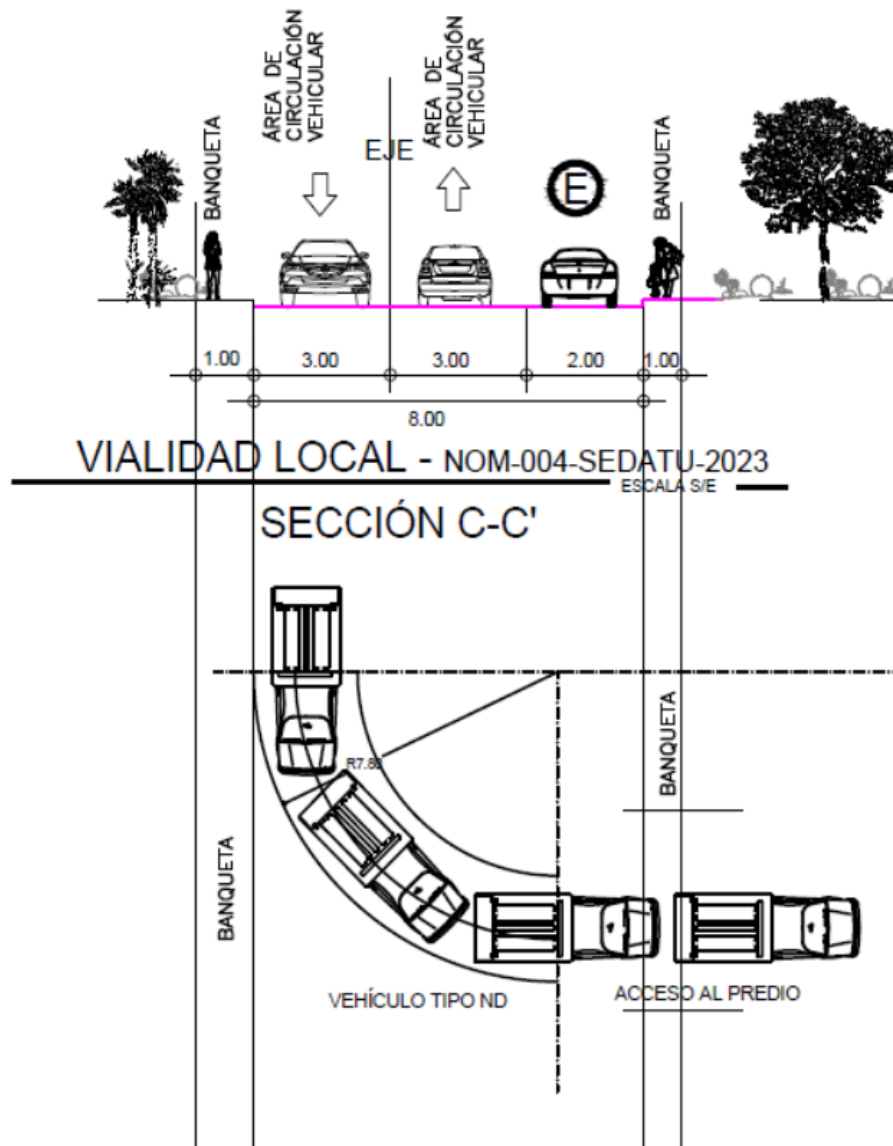
Radio de giro para vehículos tipo DE-335.



Radio de giro para vehículos tipo DE-B.



Radios de giro para vehículos tipo ND.



Es así que, por tratarse de una situación de hecho, y toda vez que la sección de la calle ya se encuentra definida físicamente, incluso impedida para su ampliación general, por encontrarse diferentes obras construidas sin restricción frontal o a límite del predio; de igual forma, como se advierte del análisis urbano, en el entorno ya se encuentran consolidados y operando diversos giros distintos al habitacional, ratificando con ello que la vialidad existente resulta adecuada para la operación continua del establecimiento de elaboración de tarimas de madera, edificado y en funcionamiento con un giro de fabricación de muebles de madera por lo menos desde el año 1991.

Estrategia vial - cajones de estacionamiento

Antecedente de operatividad

El inmueble ha mantenido un uso industrial continuo desde el año 1991, fecha en que inició operaciones la empresa *Depósito de Muebles Mali S.A. de C.V.*, dedicada a la fabricación de muebles de madera. Desde entonces y hasta la actualidad, el predio ha tenido un uso industrial productivo, sin modificaciones estructurales mayores ni cambio de giro.

En consecuencia, la normatividad aplicable corresponde a la vigente en la década de los noventa, no al *Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua* cuya versión más reciente fue aprobada en 2013.

Principio de irretroactividad normativa

El Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que las leyes no pueden tener efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Aplicar las disposiciones del Reglamento publicado en el P.O.E., No. 80, de fecha 05 de octubre de 2013, a una edificación consolidada desde 1991 sería un acto de retroactividad prohibida y carente de sustento jurídico.

Derechos adquiridos

La construcción y operación de la industria se desarrollaron conforme a la normatividad vigente en 1991, lo que genera un derecho de edificación y uso consolidado. Dicho derecho impide que, décadas después, se impongan requisitos que no eran exigibles al momento de su autorización y puesta en marcha.

Normatividad vigente y su improcedencia en el caso

El Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas (2013) regula los parámetros de cajones de estacionamiento, sin embargo:

- Se diseñó principalmente para usos comerciales, de servicios y equipamientos con afluencia de público.
- La actividad de elaboración de tarimas de madera es un uso industrial cerrado, con acceso restringido y sin concurrencia de clientes.
- Pretender su aplicación retroactiva a un inmueble con más de tres décadas de operación industrial resulta jurídicamente improcedente y contrario al principio de seguridad jurídica.

Marco jurídico estatal

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua dispone que las normas urbanísticas se aplican a nuevas acciones de urbanización, construcción o ampliación, no a edificaciones consolidadas. El inmueble referido, edificado y en uso desde 1991, se encuentra bajo un régimen de derechos adquiridos que lo excluye de tales exigencias.

Supuestos de procedencia

La obligación de dotar cajones de estacionamiento únicamente sería exigible si:

- El inmueble se sometiera a una ampliación estructural significativa.

- Ocurriera un cambio de giro hacia un uso con afluencia de público.
- Se acreditará un riesgo vial o urbano directo.

Al no actualizarse ninguno de estos supuestos, la observación resulta jurídicamente improcedente.

Tabla comparativa – Cajones de estacionamiento en Chihuahua

Periodo normativo	Documento aplicable	Reglas principales sobre estacionamientos	Vigencia/alcance
Antes de 23/09/1998	Reglamento de Construcciones anterior (vigente en 1991)	Regulación más laxa: 1 cajón por de vivienda; en comercio 1 cajón por cada 50–60 m ² . Sin obligación de accesibilidad para personas con discapacidad.	Aplicaba a licencias y edificaciones construidas antes de septiembre 1998.
23/09/1998	Reglamento General de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua (23/09/1998)	Endurece exigencias: tablas específicas por giro y obligación de inicial de cajones para personas (POE, con discapacidad).	Obras autorizadas entre 23/09/1998 y 08/03/2001.
08/03/2001 (Acuerdo 103, RCyNT 2001)	Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua	Arts. 17, 18 y 19: obligación de proporcionar al menos el 50 % de la tabla general, con reservas para de discapacidad; exención para reformas posteriores vivienda ≤ 60 m ² ; fijación de dimensiones mínimas de cajones.	Aplica a licencias a partir de marzo 2001 y reformas posteriores (2011, 2016, 2022, etc.).

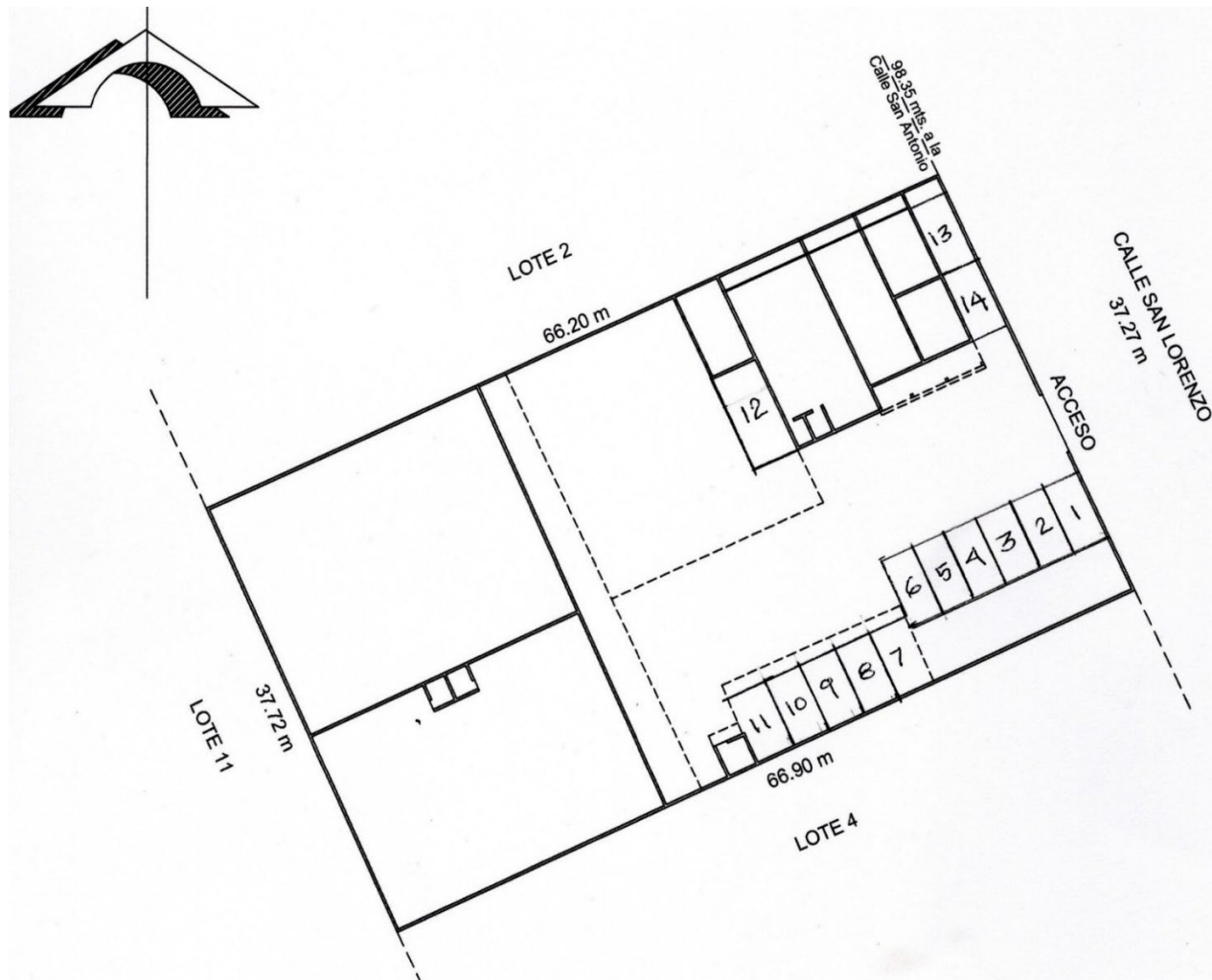
Fuente propia

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, y con el único objeto de dejar constancia plena de la situación fáctica del inmueble, se precisa que el predio donde actualmente se desarrolla la actividad industrial consistente en la elaboración de tarimas de madera dispone de catorce (14) cajones de estacionamiento ubicados al interior de sus instalaciones.

Dicha dotación excede con amplitud las necesidades propias de un uso industrial cerrado, con acceso restringido y sin concurrencia de clientes o afluencia masiva de público. En la práctica, los catorce cajones disponibles resultan más que suficientes para el personal operativo y administrativo que labora en el inmueble, garantizando condiciones adecuadas de funcionalidad y seguridad vial.

Lo anterior se hace constar de buena fe, con el propósito de evidenciar que aun cuando jurídicamente no resulta exigible la aplicación retroactiva de las disposiciones del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua —en virtud del principio de irretroactividad consagrado en el artículo 14 constitucional y del régimen de derechos adquiridos consolidado desde 1991—, el inmueble de referencia sí cuenta materialmente con espacios de estacionamiento suficientes y operativos. En consecuencia, aun en el escenario hipotético de que la autoridad pretendiera valorar la capacidad de

estacionamiento del predio, la existencia de 14 cajones constituye un cumplimiento sobrado respecto de las necesidades reales de la actividad industrial que ahí se desarrolla, lo que robustece la improcedencia de cualquier requerimiento adicional.



Fuente propia

Conclusión jurídico-procesal

De la comparación normativa se concluye que:

- a) La edificación consolidada en 1991 quedó sujeta únicamente a la normatividad previa a 1998.
- b) Los reglamentos de 1998 y 2001 no estaban en vigor cuando se ejecutó la obra, por lo que no son aplicables.
- c) Pretender aplicar las disposiciones del Artículo 64 del RCyNT 2013 constituye un acto de retroactividad prohibido por el Artículo 14 constitucional y contrario al principio de seguridad jurídica.
- d) El inmueble goza de derechos adquiridos de edificación y uso, vigentes desde 1991.

Por lo anterior, se solicita se declare la improcedencia de exigir cajones de estacionamiento adicionales en un uso industrial consolidado.

Estrategias de:**Agua potable**

La dotación de agua se entiende como el volumen asignado convencionalmente a cada habitante por día para el conjunto de sus usos, expresada en litros por habitante por día (lts/hab/día). En las localidades urbanas del Estado de Chihuahua, el consumo promedio es de 310 lts/hab/día, cifra que puede optimizarse mediante el cuidado del recurso y una mayor eficiencia en la operación de los organismos prestadores del servicio.

El abasto de agua potable para el predio en estudio se realiza mediante la infraestructura hidráulica existente en la zona, a la cual ya se encuentra conectado. Esta condición garantiza la disponibilidad de suministro básico para las actividades de carácter microindustrial, sin que sea necesario realizar extracciones directas del acuífero.

Drenaje sanitario

Diagnóstico actualizado de situación. Tal como se establece en el estudio, el ámbito espacial de validez de la modificación no cuenta en su totalidad con infraestructura municipal de drenaje sanitario así como el predio en estudio. Por lo tanto, el predio satisface actualmente dicho servicio a través de dos fosas sépticas de dimensiones 2.00 x 2.00 x 2.00 m, con tratamiento localizado.

No obstante, en cumplimiento de la legislación ambiental y urbana aplicable, se fortalecen las estrategias de infraestructura sanitaria del predio mediante:

Medidas de mitigación y prevención de impactos ambientales por uso de fosas sépticas**Diseño y construcción conforme a normativas**

- Las fosas existentes se mantienen en óptimas condiciones estructurales (muros impermeabilizados, sellado de losas, ventilación) y cumplen con lo establecido en la NOM-006-CONAGUA-1997 y con lo dispuesto en el Reglamento de Construcción del Municipio de Chihuahua, en su capítulo de instalaciones sanitarias.

Prevención de infiltración y contaminación del subsuelo

- Las cámaras de las fosas cuentan con impermeabilización integral para evitar la filtración al manto freático y dispersión lateral hacia otros predios o áreas públicas.
- Se impide el contacto directo de aguas residuales con el suelo natural o cuerpos de agua superficiales.

Mantenimiento periódico y disposición responsable

- Se implementará un programa de limpieza y extracción de lodos cada 6 meses, mediante contrato con proveedor autorizado por el Municipio.
- Los residuos serán entregados en sitios de disposición final debidamente registrados ante la Dirección de Servicios Públicos Municipales o PROESPA.

Evacuación de gases y prevención de riesgos sanitarios

- Las fosas cuentan con sistema de ventilación mediante tubo de desfogue con trampa, para evitar acumulación de gases y garantizar condiciones de salubridad.

Prohibición expresa de descargas no sanitarias

- Las fosas están destinadas únicamente a aguas negras y grises provenientes de sanitarios y lavabo. Se prohíbe verter residuos industriales o aceites, lo cual queda documentado mediante señalética interna y lineamientos operativos.

Seguimiento y supervisión

- Se llevará una bitácora semestral de mantenimiento, con nombre del proveedor, fecha, volumen extraído, y destino final del residuo.

Proyección futura: conexión al sistema municipal de drenaje

En congruencia con la estructuración interna de los centros de población y la obligación de garantizar la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, se plantea la siguiente previsión en materia de saneamiento:

Principio de sostenibilidad

Bajo el enfoque de mejora continua de la infraestructura, se considera que, en el mediano plazo, una vez que la zona sea dotada de red pública, el predio contará con la posibilidad técnica de conexión directa al sistema de drenaje municipal.

Medidas técnicas inmediatas

Para asegurar dicha futura integración, se contempla:

- La instalación de tubería preparada.
- La habilitación de una salida técnica exterior con registro sanitario que permita la conexión oportuna y sin modificaciones estructurales mayores.

Congruencia normativa

Esta previsión se encuentra alineada con el artículo 5 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el cual impulsa transiciones progresivas hacia servicios urbanos formales, garantizando sostenibilidad y cumplimiento gradual de los estándares urbanos.

Fundamento jurídico

- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, artículos 10, 16 y 22: prevención de riesgos al medio ambiente por fuentes fijas.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículo 78: criterios de sustentabilidad en el desarrollo urbano.
- NOM-006-CONAGUA-1997: requisitos técnicos de diseño y operación para sistemas individuales de tratamiento y disposición de aguas residuales domésticas.

Ficha técnica ambiental

Sistema de drenaje sanitario – Fosas sépticas

Uso propuesto: Microindustria (fabricación de tarimas de madera)

Concepto	Especificación Técnica
Tipo de sistema	Doble fosa séptica convencional con sedimentación y digestión anaerobia
Número de fosas	2 unidades independientes
Dimensiones de cada fosa	2.00 m (ancho) x 2.00 m (largo) x 2.00 m (profundidad)
Volumen total	16 m ³ en conjunto
Materiales de construcción	Muros y piso de concreto armado con sellado impermeable; losa superior con registro
Impermeabilización	Revestimiento epóxico en interior de cámara y sello hidráulico para evitar infiltración
Tapa de acceso	Losa de concreto reforzado con registro de inspección
Ventilación	Tubería de PVC de 2" con desfogue de gases al exterior

Concepto	Especificación Técnica
Uso permitido	Aguas negras y grises (sanitarios, lavabo); no se permite descarga industrial
Frecuencia de desazolve	Semestral (cada 6 meses), con proveedor autorizado
Registro de mantenimiento	Bitácora de control firmada por proveedor, con fecha, volumen y destino final
Gestión de residuos	Entrega a sitio autorizado por municipio o instancia estatal
Señalética interna	Prohibición de vertido de sustancias químicas o residuos industriales
Posibilidad de conexión a red futura	Sí, con salida técnica preparada para conexión a infraestructura municipal

Fuente propia

Energía eléctrica

El predio se encuentra dentro de un entorno con cobertura y operatividad del servicio eléctrico, garantizado por la infraestructura de distribución existente. La conexión actual es suficiente para el nivel de demanda que implica la operación micro industrial, y cuenta con condiciones de factibilidad para atender ampliaciones futuras, conforme a la regulación de la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

Conclusión

La disponibilidad de servicios de agua potable y energía eléctrica, junto con el sistema de saneamiento actualmente en operación y la previsión de conexión futura a la red pública de drenaje, permiten establecer la factibilidad técnica y jurídica del **Cambio de Uso de Suelo a Microindustria de Alto Impacto e Incremento COS a 0.75**. La propuesta es congruente con las políticas de densificación y consolidación urbana contempladas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua: Visión 2040, garantizando la sostenibilidad y operatividad de la actividad en el largo plazo.

VI. SINTESIS DE LA PROPUESTA

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

Código	Tipo	Lote mínimo (m ²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
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	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

NOTAS

- * LA SUPERFICIE DEL LOTE PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA DENSIDAD AUTOTIZADA POR LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE Y NO NECESARIAMENTE SUPERFICIE DEL LOTE MÍNIMO
- 1 SUPERFICIE PRODUCTO DEL ÁREA POR EL NÚMERO DE CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO MÍNIMOS
- 2 LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE A CAJONES PARA VISITAS.

Tabla de Dosificación de uso de suelo y Normatividad Usos Especiales y no habitables
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040.

Datos generales del predio

- Superficie: 2,494.90 m².
- Topografía: pendiente natural mínima del 2%.
- Condiciones del suelo: estable y adecuado para continuidad operativa; edificación existente desde 2003.
- Ubicación vial: frente y acceso por Calle San Lorenzo, vía pública de dominio municipal con conexión directa a vialidades locales y posteriormente a la Carretera Chihuahua–Cuauhtémoc (jerarquía arterial).

Infraestructura y servicios

- Agua potable: infraestructura de abasto existente, con conexión al predio.
- Drenaje sanitario: resuelto mediante 2 fosas sépticas (2.00 x 2.00 x 2.00 m).
- Energía eléctrica: cobertura y operatividad garantizadas.
- Otros servicios: aseo urbano, alumbrado público, telefonía e internet.

- Accesibilidad vial: adecuada entrada y salida de vehículos, aun sin consolidación de banquetas, guarniciones o pavimento en el arroyo vehicular.
- Transporte público: circulación por Carretera Chihuahua–Cuauhtémoc, a 200 metros del predio.

Seguridad física y ambiental

- No se identifican fallas geológicas, deslizamientos ni erosión que condicionen el aprovechamiento urbano.
- No existen riesgos hidrometeorológicos relevantes en el área, conforme al diagnóstico del PDU 2040.
- Los escurrimientos pluviales del predio se desalojan hacia la Calle San Lorenzo, vía pública de dominio municipal, sin generar riesgos de vulnerabilidad.

Congruencia normativa

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Microindustria de Alto Impacto es factible y cumple con la normatividad aplicable, en virtud de que:

- No modifica el Límite del Centro de Población.
- No altera la delimitación entre áreas urbanizables y no urbanizables.
- No afecta las características de la estructura urbana prevista en el *Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua: Visión 2040*.

Conclusión

La solicitud de **Cambio de Uso de Suelo a Microindustria de Alto Impacto e Incremento COS a 0.75** es congruente con el PDU 2040 y garantiza la continuidad operativa y jurídica de la actividad existente (elaboración de tarimas de madera), contribuyendo a la consolidación de la zona bajo principios de sostenibilidad, compatibilidad de usos y fortalecimiento de la base productiva local.

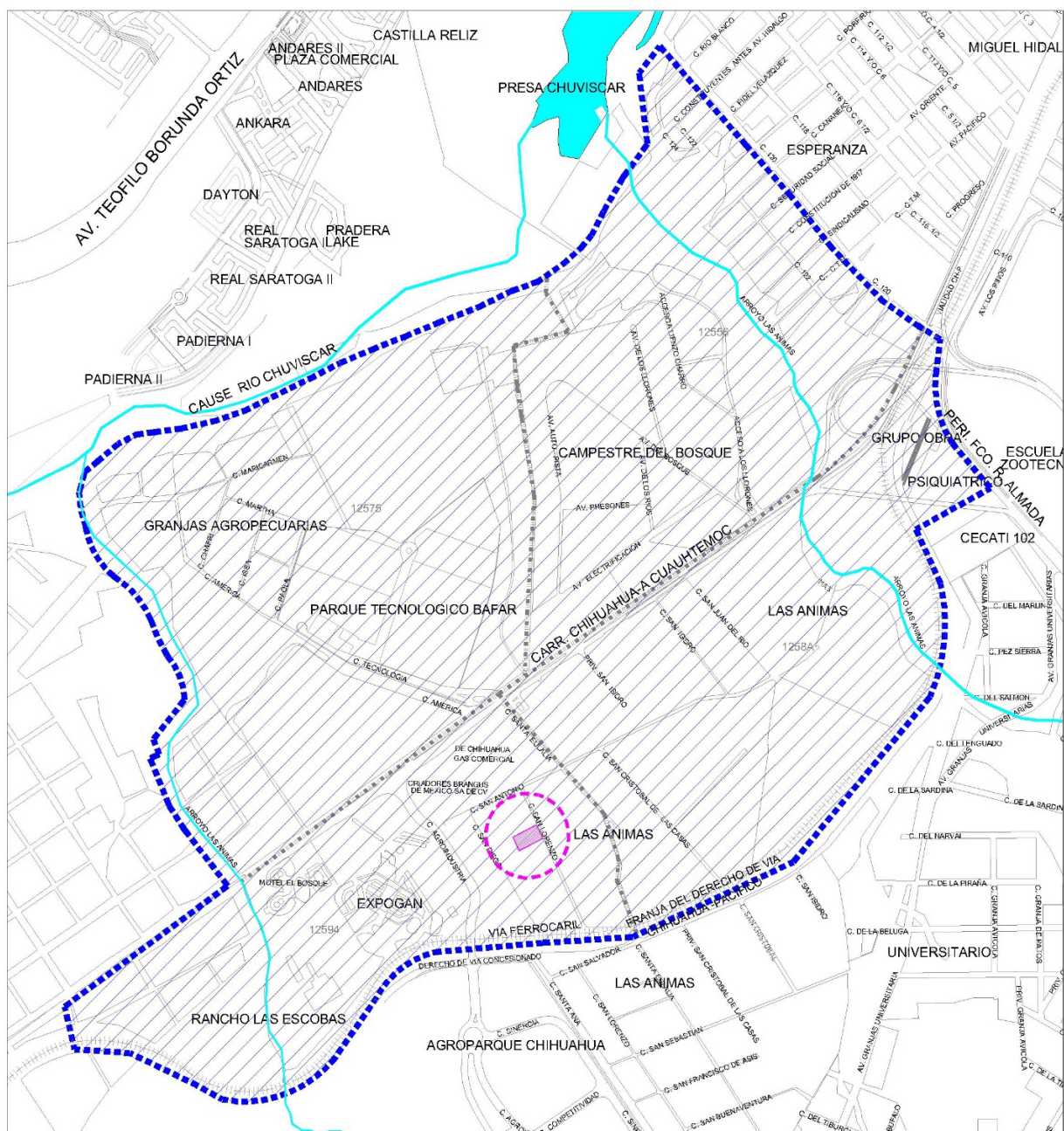
VII. ANEXOS

PLANOS DE DIAGNÓSTICO

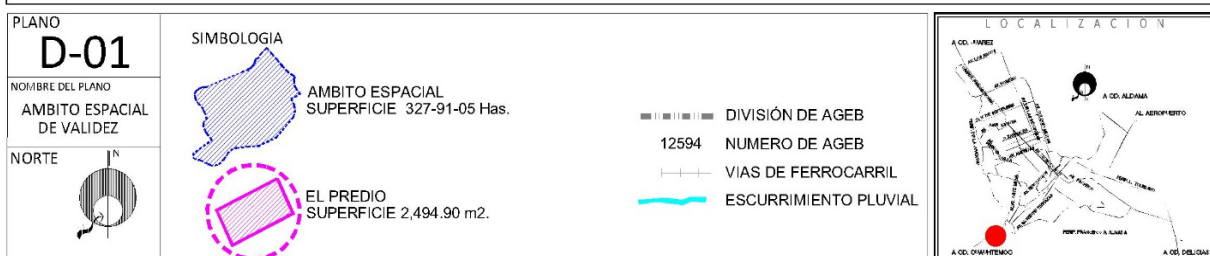
D 01	Ámbito espacial de validez de la modificación
D 02	Polígonos de actuación
D 03	Ubicación del predio
D 04	Usos de suelo PDU 2040
D 05	Equipamiento Urbano
D 06	Estructura vial PDU 2040
D 07	Secciones viales PDU 2040
D 08	Infraestructura de agua potable
D 09	Infraestructura de alcantarillado sanitario
D 10	Infraestructura de energía eléctrica

PLANO DE ESTRATEGIA

E 01	Estrategia de usos de suelo
-------------	-----------------------------



CC 328-018-003 SAN LORENZO





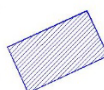
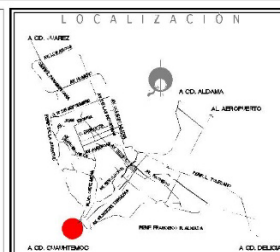
CC 328-018-003 SAN LORENZO

PLANO
D-02NOMBRE DEL PLANO
POLIGONO DE
ACTUACIÓN

NORTE



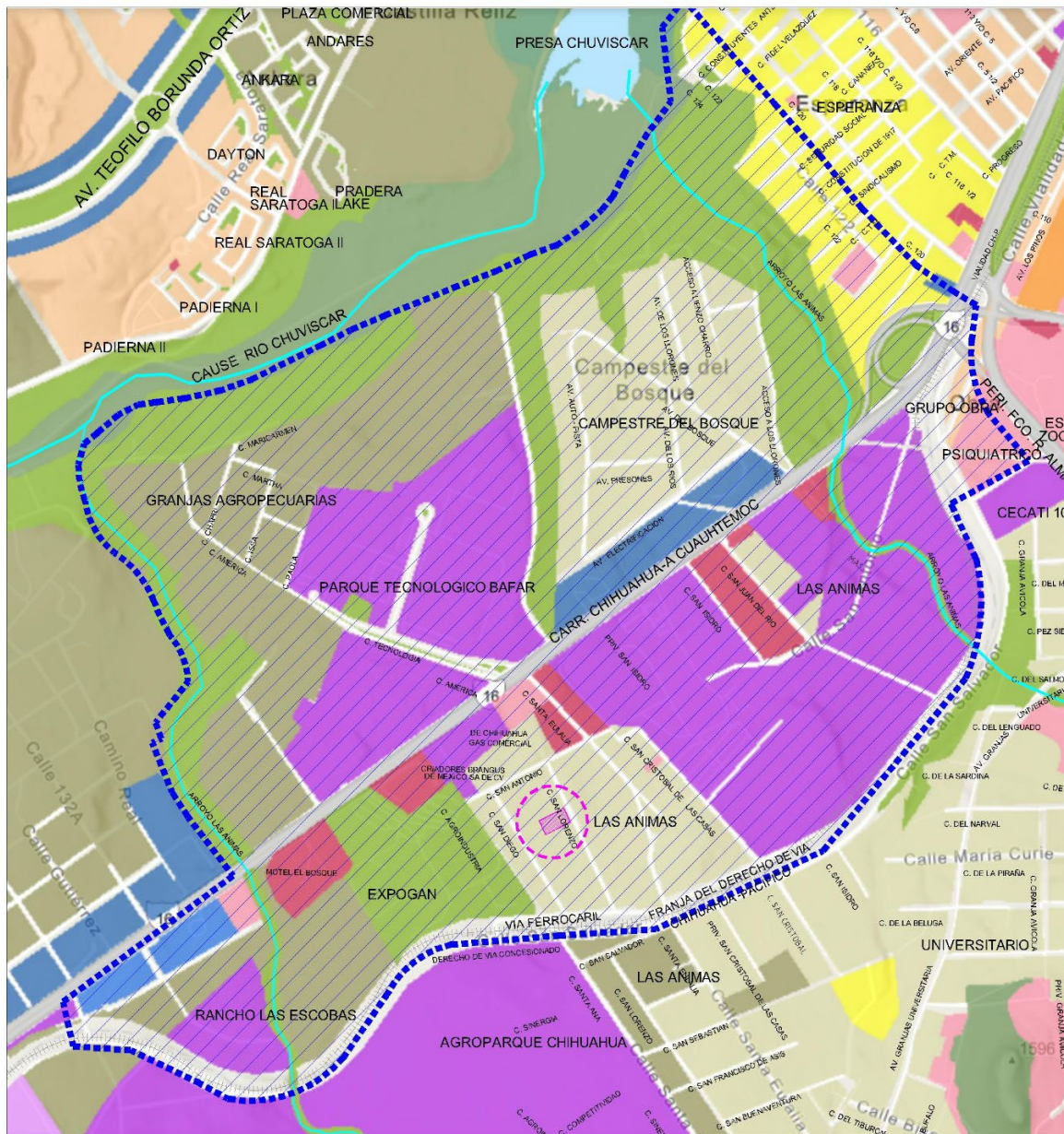
SIMBOLOGIA

EL PREDIO
SUPERFICIE 2,494.90 m2.



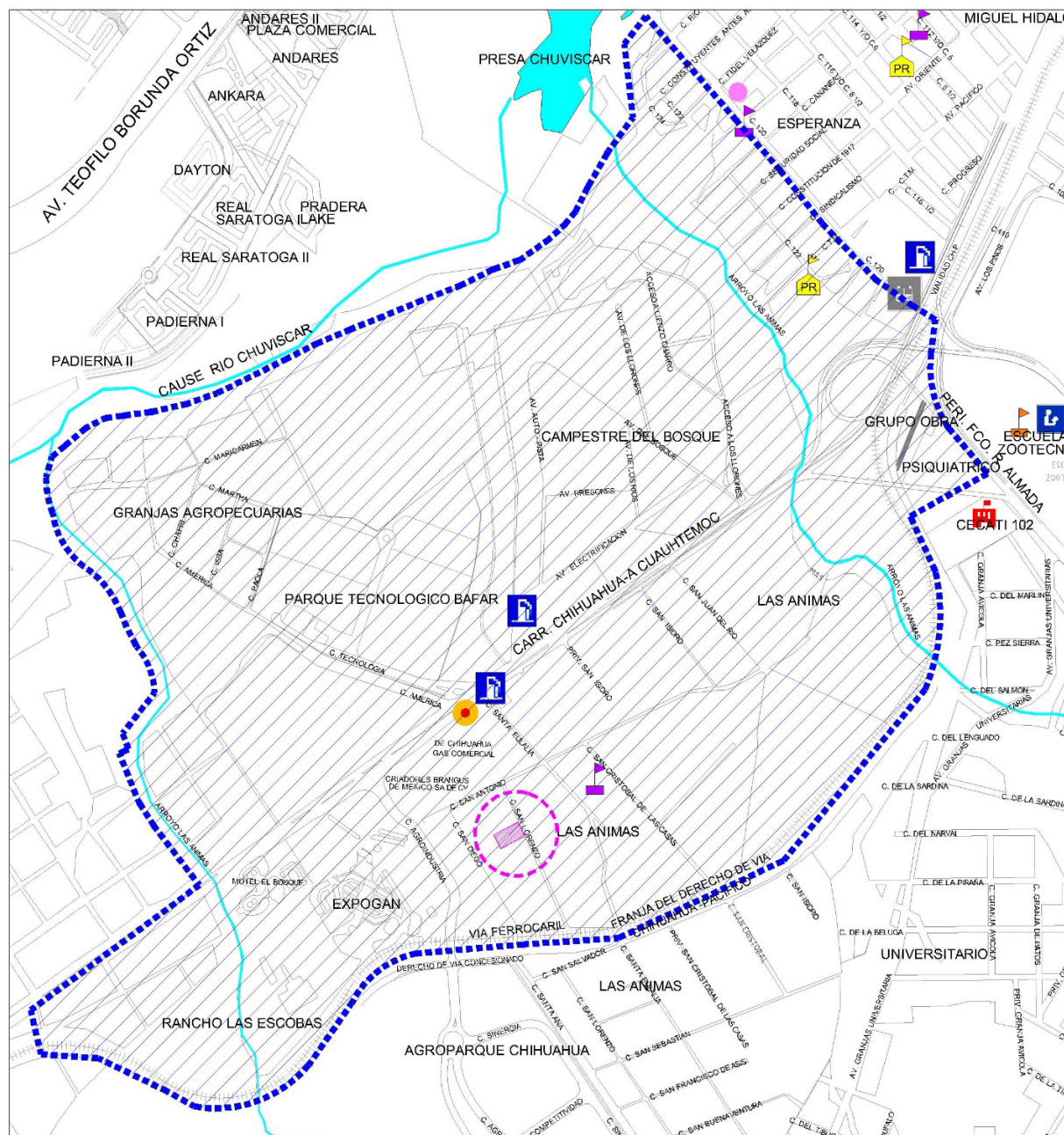
CC 328-018-003 SAN LORENZO

PLANO D-03	SIMBOLOGIA	LOCALIZACION
NOMBRE DEL PLANO UBICACION DEL PREDIO	 EL PREDIO SUPERFICIE 2,494.90 m2.	
NORTE 		



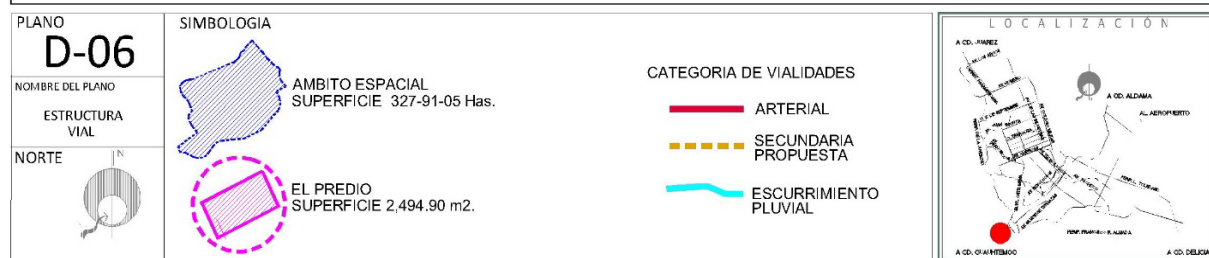
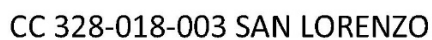
CC 328-018-003 SAN LORENZO





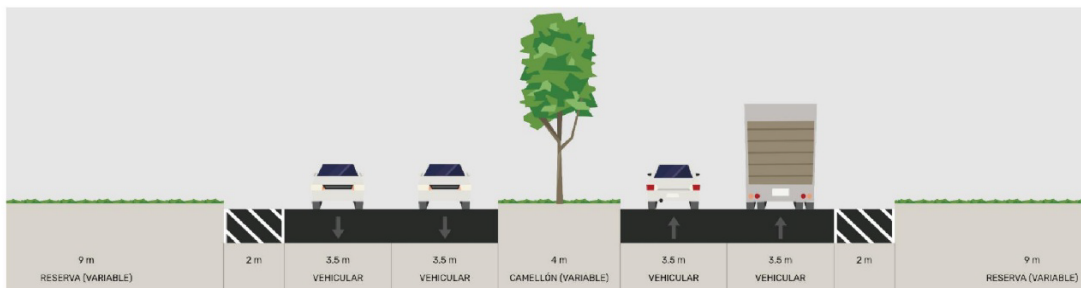
CC 328-018-003 SAN LORENZO



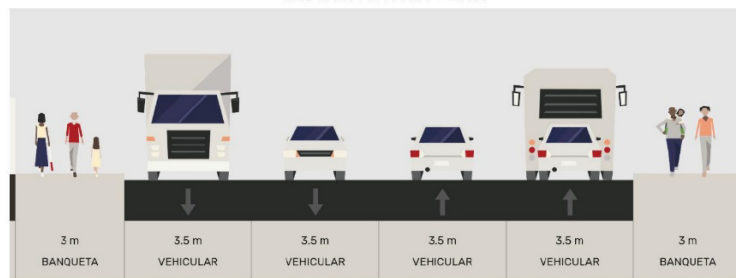


SECCIONES VIALES

AA-003B CARR. CHIHUAHUA-CUAUHEMOC
VIALIDAD ARTERIAL



SP-246 CALLE VIALIDAD CH-P
SECUNDARIA PROPUESTA



SECCION VIAL ACTUAL
CALLE SAN LORENZO



CC 328-018-003 SAN LORENZO

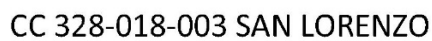
PLANO
D-07

NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES VIALES

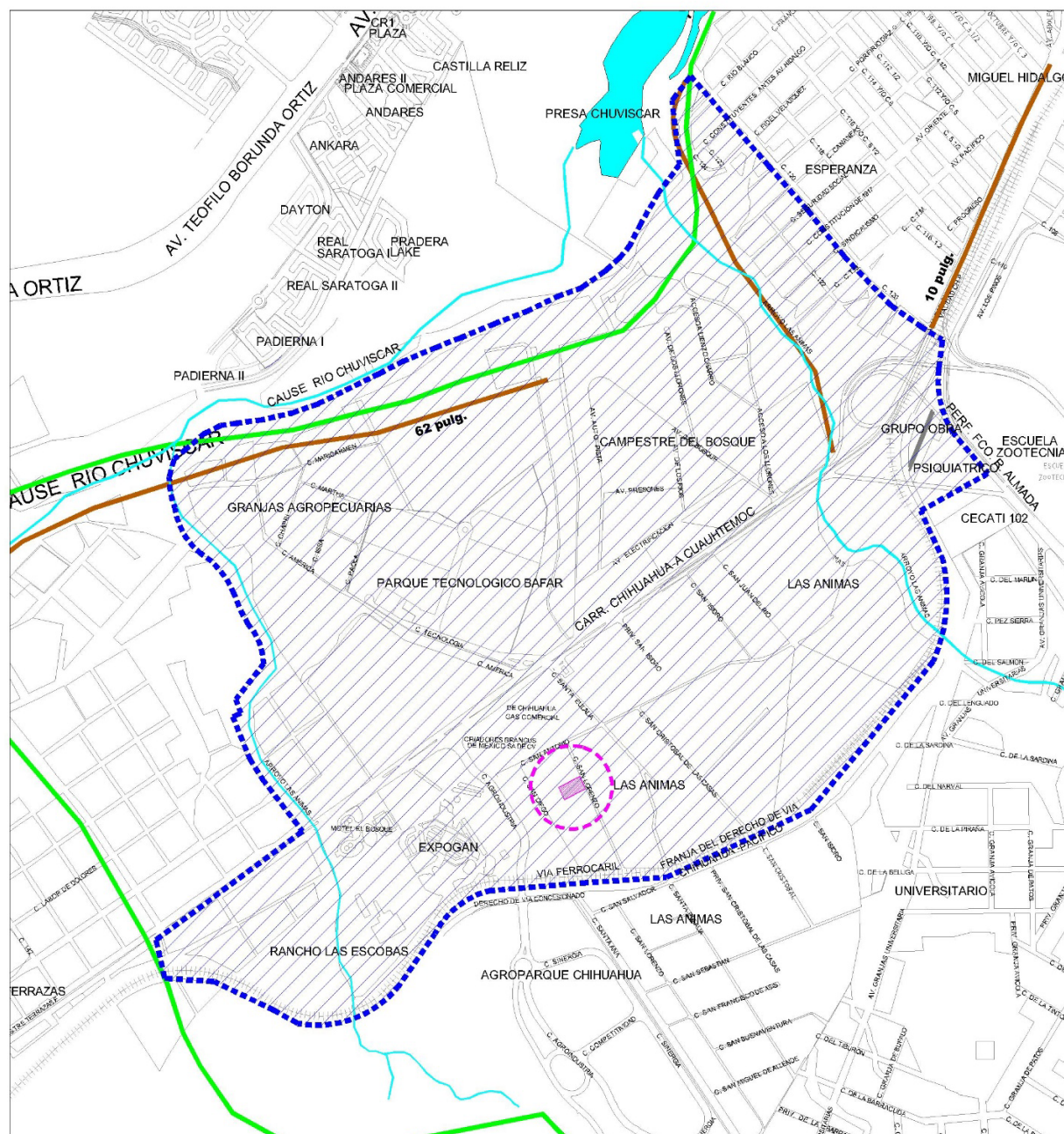


SIMBOLOGIA





PLANO D-08 NOMBRE DEL PLANO INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE NORTE	SIMBOLOGIA  AMBITO ESPACIAL SUPERFICIE 327-91-05 Has. EL PREDIO SUPERFICIE 2,494.90 m2. ● TANQUE ■ POZO Y REBOMBEO — LINEA INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE ~ ESCURRIMIENTO PLUVIAL	LOCALIZACION 
---	--	--



CC 328-018-003 SAN LORENZO

PLANO

D-09

NOMBRE DEL PLANO

INFRAESTRUCTURA

NORTE



SIMBOLOGIA



AMBITO ESPACIAL
SUPERFICIE 327-91-05 Has.



EL PREDIO
SUPERFICIE 2,494.90 m2.

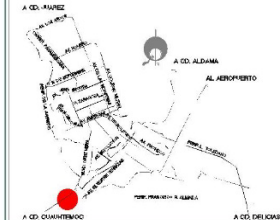
ALCANTARILLADO SANITARIO

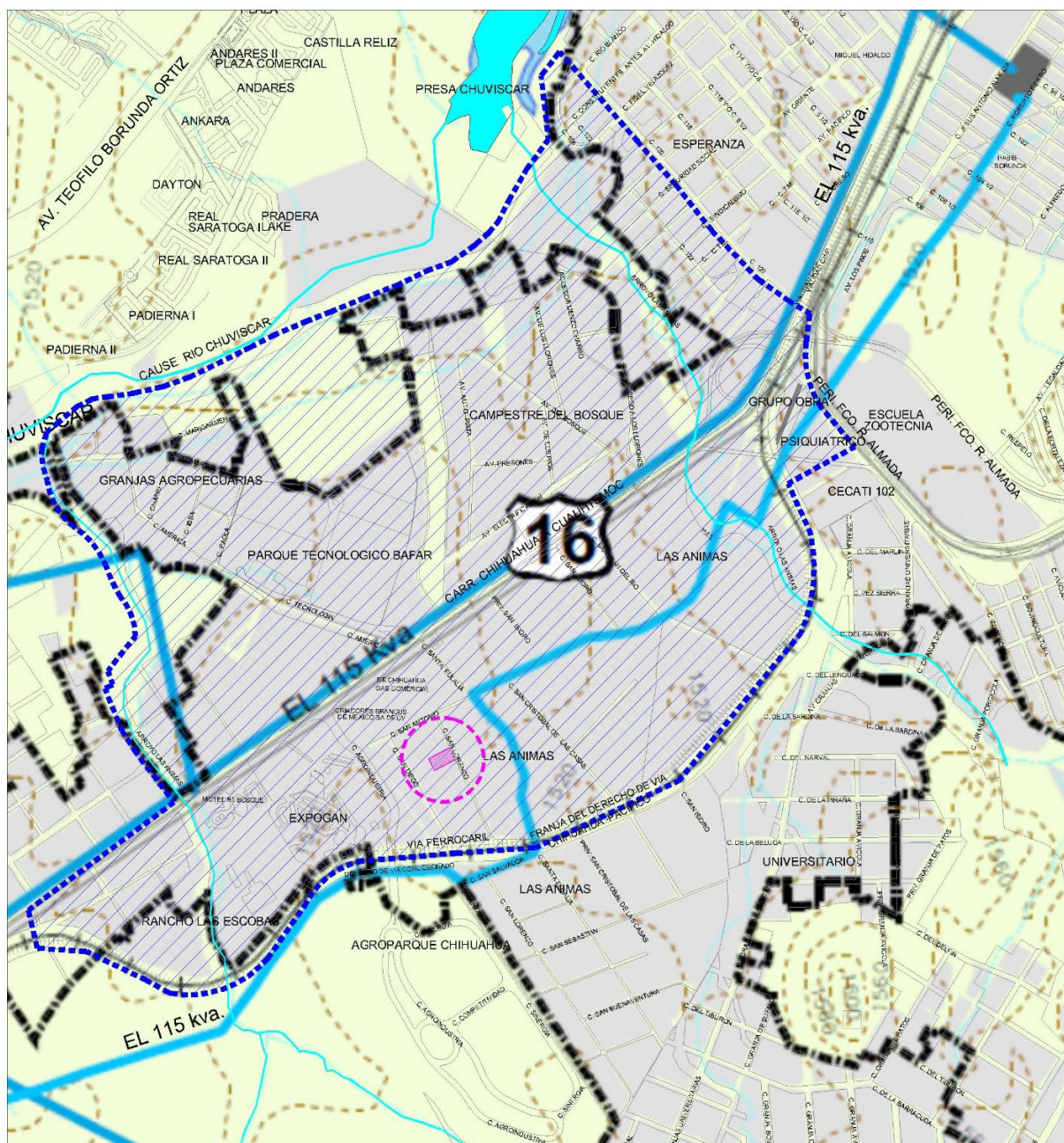
CUENCA HIDRAULICA



ESCURRIMIENTO
PLUVIAL

LOCALIZACIÓN





CC 328-018-003 SAN LORENZO

PLANO
D-10
NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA
ENERGÍA ELÉCTRICA
NORTE

SIMBOLOGÍA

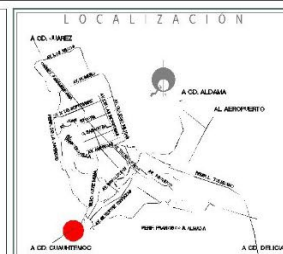
AMBITO ESPACIAL
SUPERFICIE 327-91-05 Has.

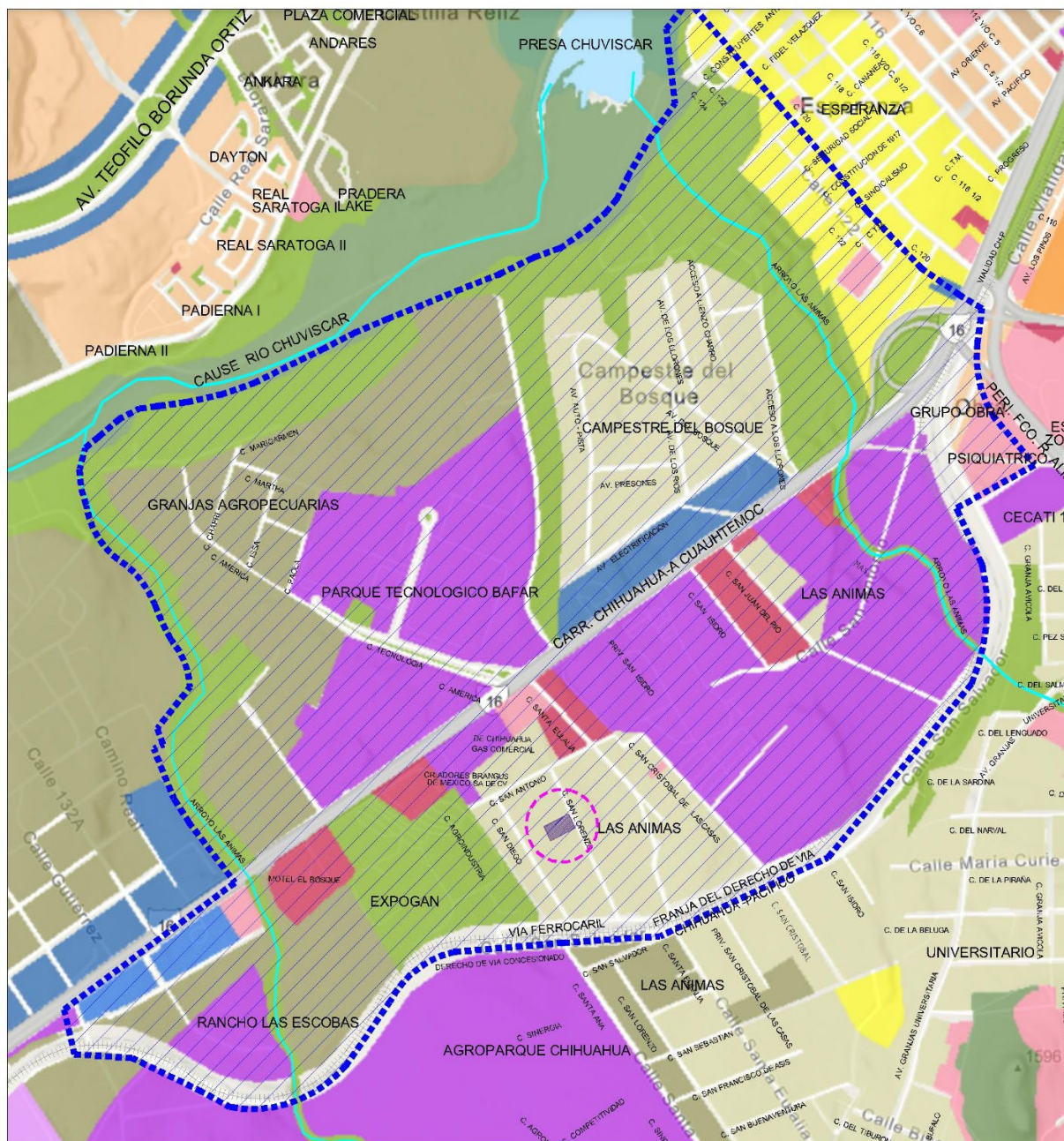
EL PREDIO
SUPERFICIE 2,494.90 m².

115 kva

SUBESTACION ELÉCTRICA

ESCURRIMIENTO
PLUVIAL





CC 328-018-003 SAN LORENZO



VIII. BIBLIOGRAFÍA

Normatividad constitucional y legal

- México. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Diario Oficial de la Federación, 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada en DOF.
- México. Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. Diario Oficial de la Federación, 28 de enero de 1988. Última reforma publicada en DOF.
- México. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Diario Oficial de la Federación, 28 de noviembre de 2016. Última reforma publicada en DOF.
- Chihuahua (Estado). Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. Periódico Oficial del Estado, 2006. Última reforma vigente.
- Chihuahua (Estado). Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Periódico Oficial del Estado, 29 de noviembre de 2021. Última reforma vigente.

Instrumentos de planeación

- Municipio de Chihuahua. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua: Visión 2040. Séptima actualización. Chihuahua: Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua (IMPLAN), 2020.
- Gobierno del Estado de Chihuahua. Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027. Chihuahua: Gobierno del Estado, 2022.
- Municipio de Chihuahua. Plan Municipal de Desarrollo 2024–2027. Chihuahua: H. Ayuntamiento de Chihuahua, 2024.

Reglamentos municipales

- Municipio de Chihuahua. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. H. Ayuntamiento de Chihuahua, 2016.
- Municipio de Chihuahua. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. H. Ayuntamiento de Chihuahua, 2017.

Normas Oficiales Mexicanas (NOM)

- Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS). NOM-001-STPS-2008. Edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo—Condiciones de seguridad e higiene. DOF, 24 de noviembre de 2008.
- Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS). NOM-002-STPS-2010. Condiciones de seguridad—Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo. DOF, 9 de diciembre de 2010.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). NOM-004-SEDATU-2023. Accesibilidad en el espacio público urbano y en la vivienda. DOF, 29 de diciembre de 2023.

- Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento. DOF, última reforma vigente.

Bibliografía técnica y académica

- Montejano, Jorge. El principio de la densificación como argumento central de la sustentabilidad urbana: una revisión crítica. Ciudad de México: Revista académica, 2019.
- ONU-Hábitat. Los usos mixtos del suelo y sus beneficios. Disponible en: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/losusmixtosdelsueloysusbeneficios>.
- Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). Guía para la Redensificación Habitacional de la Ciudad Interior. México: CONAVI, 2018.
- Fundación IDEA. México Compacto: Las condiciones para la redensificación urbana inteligente. México: Fundación IDEA, 2015.

Fuentes estadísticas e institucionales

- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Censo de Población y Vivienda 2020. Aguascalientes: INEGI, 2021.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). Aguascalientes: INEGI, actualización 2023.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Inventario Nacional de Vivienda. Aguascalientes: INEGI, actualización 2020.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Sistema de Consulta de Información Censal por Áreas Geoestadísticas Básicas (SCINCE Web). Disponible en: <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>.
- Municipio de Chihuahua. Chihuahua Móvil. Disponible en: <http://www.implanchihuahua.gob.mx>.
- Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua (IMPLAN). Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGMUN). Disponible en: <https://implanchihuahua.org/>.

IX. CRÉDITOS



Lic. Maria Eugenia Campos Galván

Gobernadora del Estado de Chihuahua

Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez

Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Director de Desarrollo Urbano



Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

Guillermo González de la Rocha

Propietario y Promotor

Arq. Ana Evelia Zamora Fierro

Director Responsable en Urbanismo No. 08