

*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° 127/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
CALLE NOGAL 216 LAS GRANJAS**

SIN TEXTO

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 127/2026

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 **"Calle Nogal 216, Las Granjas"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 23, de la manzana 7, cuadra H7, ubicado en la calle Nogal número 216 de la colonia Las Granjas de esta ciudad, con superficie de **375.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85.**

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.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **María de Lourdes Gómez González, David Alonso Gómez González y Yamil Renova Dozal**, en su carácter de propietarios del predio, en el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Nogal 216, Las Granjas**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado lote 23 de la manzana 7, cuadra H7, ubicado en la calle Nogal número 216 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 375.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por ciudadanos **María de Lourdes Gómez González, David Alonso Gómez González y Yamil Renova Dozal**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Nogal 216, Las Granjas**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado lote 23 de la manzana 7, cuadra H7, ubicado en la calle Nogal número 216 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 375.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85**, 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 "**Calle Nogal 216, Las Granjas**", 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 los ciudadanos **María de Lourdes Gómez González, David Alonso Gómez González y Yamil Renova Dozal**, en su carácter de propietarios del predio;

2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de María de Lourdes Gómez González;
3. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de David Alonso Gómez González;
4. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Yamil Renova Dozal;
5. **Copia certificada de Escritura Publica número 14,354** de fecha 3 de julio del 2025, otorgada ante el Lic. Luis Carlos Magdaleno, Notario Público número 5 del Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar el contrato de compraventa que celebran por una parte las señoras Amelia y Alayde, ambas de apellidos Sagarnaga Sera, en su carácter de únicas y universales herederas, la primera también como albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de los señores Pilar Sagarnaga Hernández y Delfina Cera Zamarrón, como la parte vendedora y por la otra parte los señores David Alonso Gómez González y María de Lourdes Gómez González, casada bajo el régimen de sociedad conyugal con el señor Yamil Renova Dozal, como la parte compradora, sobre la finca urbana ubicada en la calle Nogal marcada con el número 216, identificado como lote 23 de la manzana 7, cuadra H-7 de la colonia Las Granjas (antes Ejido Nombre de Dios) de la ciudad de Chihuahua con superficie de 375.00 metros cuadrados, con número de Inscripción 2, Libro 7532, Sección Primera, con folio real 1071559 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
7. **Certificado de Pago del impuesto predial 2026-344963** expedido por Tesorería Municipal de fecha 7 de abril de 2026;
8. **Oficio DDUE.SPU.AS.00093/2025** de fecha de 1 de diciembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 868/2025** de fecha 17 de diciembre del 2026, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
10. **Oficio DDUE.SPU.AS.00094/2025** de fecha 01 de diciembre del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
11. **Oficio DDHE/1538/2026** de fecha 4 de diciembre del 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;

12. **Oficio DASDDU/008/2026** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal
13. **Oficio SJ/DRPA/003/2026** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
14. **Copia del Acta de la Décima Octava Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 18 de febrero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, Issac Díaz Gurrola y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se autorizó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
15. **Copia del Acta de la Vigésimo Segunda Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 11 de junio 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 la modificación consistente en el nombre de los propietarios por unanimidad de votos;
16. **Oficio DDUE.SPU.AS.00215/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 15 de junio de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto urbano y ambiental y establecer las medidas de precaución y salvaguardas necesarias para los usuarios y habitantes de la zona el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DDUE.SPU.AS.00215/2026** de fecha 15 de junio del 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminando PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto urbano y ambiental y establecer las medidas de precaución y salvaguardas necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo y el aumento de COS por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Calle Nogal 216, Las Granjas"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado lote 23 de la manzana 7, cuadra H7, ubicado en la calle Nogal número 216 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 375.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85**, 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 los ciudadanos María de Lourdes Gómez González, David Alonso Gómez González y Yamil Renova Dozal, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Calle Nogal 216, Las Granjas"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 23 de la manzana 7, cuadra H7, ubicado en la calle Nogal número 216 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 375.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85**.

TERCERO. Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus

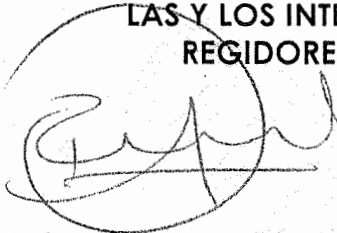
modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

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

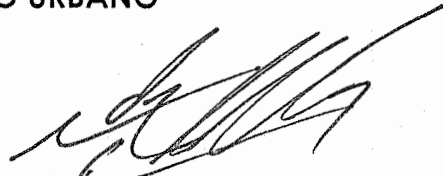
Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal a los 24 días del mes de junio del año 2026.

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**



**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**

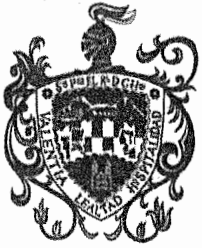


**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**



**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL POR LOS CIUDADANOS MARÍA DE LOURDES GÓMEZ GONZÁLEZ, DAVID ALONSO GÓMEZ GONZÁLEZ Y YAMIL RENOVA DOZAL, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 23 DE LA MANZANA 7, CUADRA H7, UBICADO EN LA CALLE NOGAL NÚMERO 216 DE LA COLONIA LAS GRANJAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 375.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO Y AUMENTO DE COS A 0.85.



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCION DE PROGRAMACION URBANA
DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: DDUE.SPU.AS.00215/2026
EXPEDIENTE No.: AS2025-11

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS MENORES

Chihuahua, Chih., a **27 DE ABRIL DE 2026**

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **MARÍA DE LOURDES GÓMEZ GONZÁLEZ Y DAVID ALONSO GÓMEZ GONZÁLEZ** en su carácter de propietarios del predio identificado como Lote 23, de la Manzana 7, Cuadra H7, ubicado en la **CALLE NOGAL 216 COLONIA LAS GRANJAS**, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de **375.00m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **RECREACIÓN Y DEPORTE** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **MIXTO MODERADO y AUMENTO DE COS A 0.85**.

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 DDUE.SPU.AS.00093/2025 de fecha 01 de diciembre de 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS"** 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 868/2025 de fecha 17 de diciembre de 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS"**.

Por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00094/2025 de fecha 01 de diciembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/1538/2025 de fecha 4 de diciembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/008/2026 de fecha 08 de enero de 2026**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108,

Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con **Oficio SJ/003/2026 de fecha 15 de enero de 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado "**CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS**" fue presentado en la **Décimo Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **18 de febrero de 2026** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de impacto urbano y ambiental y establecer las medidas de precaución y salvaguardas necesarias para los usuarios y habitantes de la zona**, cambio de uso de suelo **RECREACIÓN Y DEPORTE a MIXTO MODERADO y AUMENTO DE COS A 0.85**.

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

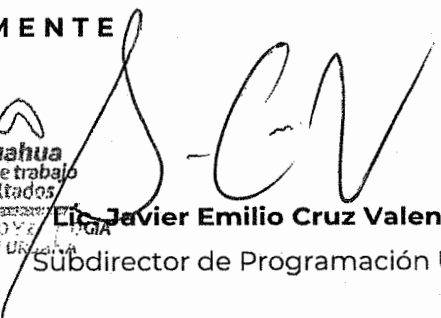
Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio DDUE.SPU.AS.00093/2025 de fecha 01 de diciembre 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 868/2025 de fecha 17 de diciembre de 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio DDUE.SPU.AS.00094/2025 de fecha 01 de diciembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. **Oficio No. DDHE/1538/2025 de fecha 4 de diciembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio No. DASDDU/008/2026 de fecha 08 de enero de 2026**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la

publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.

9. **Oficio SJ/003/2026 de fecha 15 de enero de 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Decimo Octava Sesión ordinaria del día 18 de febrero de 2026 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

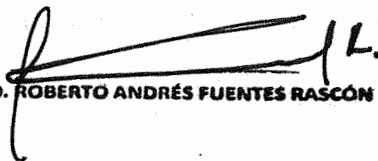
ATENTAMENTE


Arq. Adriana Díaz Negrón **Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela**
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología Subdirector de Programación Urbana

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

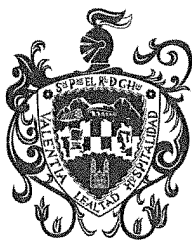
QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 03 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 29 días DEL MES DE Junio DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO



**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 dieciséis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Omar Enrique Márquez Estrada, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos María de Lourdes Gómez González, David Alonso Gómez González y Yamil Renova Dozal, en su carácter de propietarios del predio, en el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Nogal 216, Las Granjas", en el predio identificado lote 23 de la manzana 7, cuadra H7, ubicado en la calle Nogal número 216 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 375.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85... 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

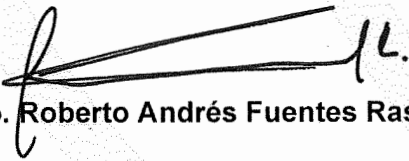
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos María de Lourdes Gómez González, David Alonso Gómez González y Yamil Renova Dozal, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Nogal 216, Las Granjas**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 23 de la manzana 7, cuadra H7, ubicado en la calle Nogal número 216 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 375.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Mixto Moderado y aumento de COS a 0.85.**

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

Estudio de Planeación urbana
denominado

“Calle Nogal 216, Las Granjas”

para el Cambio de Uso de Suelo de
Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85,
en el predio ubicado en la calle Nogal No. 216, colonia Las Granjas,
de la ciudad de Chihuahua

Promotor

María de Lourdes Gómez González
David Alonso Gómez González

Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesus Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Septiembre de 2025

Cambio de uso de suelo "Calle Nogal 216, Las Granjas"

Índice de contenido

Introducción

I. Fundamentación jurídica**II. Antecedentes**

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

Guía de diseño local

Lineamientos de diseño

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general de forestación

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación**Anexos**

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico: Planos,

Anexos:

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización (PDU visión 2040 séptima actualización), mediante el Cambio de Uso de Suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, para el predio localizado en la calle Nogal No. 216, en la colonia Las Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 375.00 m².

El predio se enfoca al aprovechamiento de un establecimiento de tipo “Local comercial” compatible con los usos existentes en la zona, de conformidad con la normatividad urbana vigente. Así bien, se aportan elementos técnicos que sustentan el uso de suelo propuesto, contribuyendo al aprovechamiento de predios provistos de infraestructuras.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el ubicado en la calle Nogal No. 216 de la Colonia Las Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 375.00 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Rereación y Deporte establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 séptima actualización a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85. Se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, y que establecen lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ¹

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

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

Artículo 73. El Congreso tiene facultad: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 10-06-2011.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano²

Atribuciones de los Municipios

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

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

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;

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua³

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados

² Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 28-11-2016.

³ Constitución Política del Estado de Chihuahua. Última reforma aplicada Decreto 209-02 II P.E. 2002.11.27/No.95

Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁴

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

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

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

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

Artículo 7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

⁴ Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 1 del 4 de enero de 1989. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua⁵

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

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
- XXIX. 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.

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

⁵ Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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.

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

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

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

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁶

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, re lotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

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.

⁶ Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que 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.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean

necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, 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.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Difusión

Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

Es obligación de los municipios remitir a la Secretaría los planes municipales a que se refiere el párrafo anterior, en los formatos impresos y digitales, debidamente georreferenciados, para su integración en el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano a que se refiere esta Ley.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁷

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

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

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

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

⁷ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

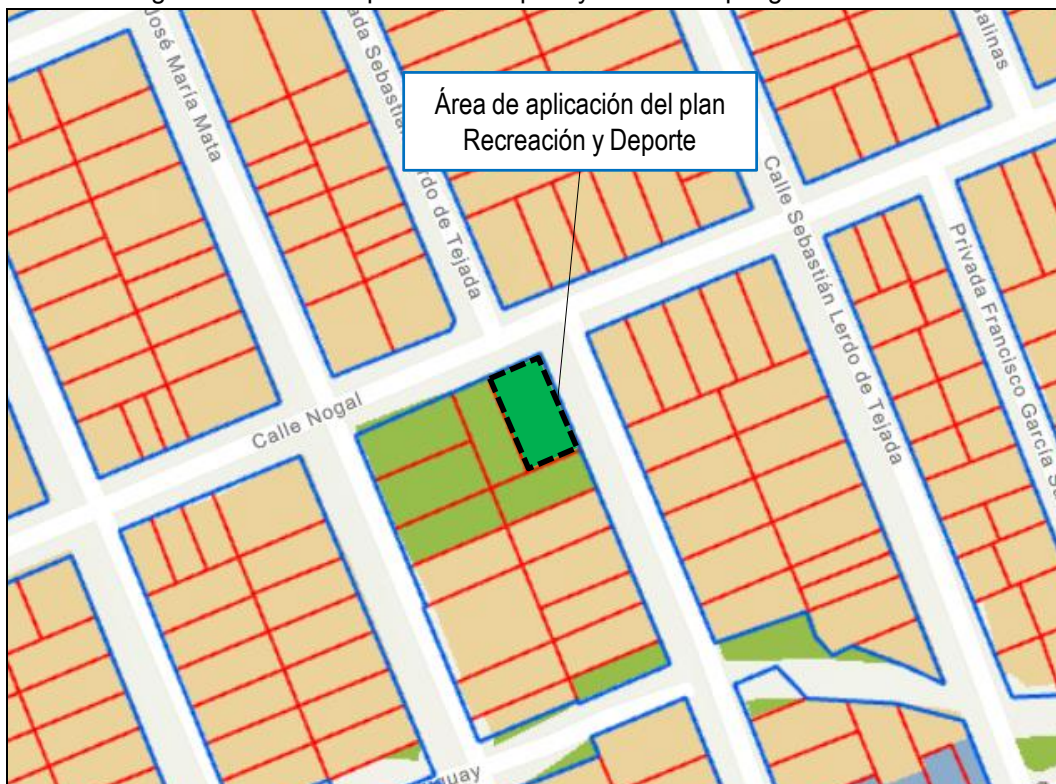


Lo anterior, se enfoca a sustentar la propuesta de cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, para obtener la licencia de uso de suelo correspondiente.

El predio de aplicación del plan colinda con la calle Nogal, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como la Av. De las Américas, al sur, y la Av. José María Iglesias al oeste.

A lo largo de la trayectoria de estas calles, se da el acceso a diversos establecimientos de tipo comercial y de servicios dentro del polígono de estudio; así como equipamientos, y vivienda. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan y usos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con imagen <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun>. Septiembre 2025.

Cercanas al polígono de estudio se localizan vialidades primarias como la Av. Tecnológico, que comunica al predio con el Sub centro norte, y el Centro Urbano, caracterizados como importantes concentradores de diversos equipamientos de tipo educativo, administrativo, de salud, transporte, así como alta concentración de actividades económicas.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 486, a folios 83, del libro 1005, de la Sección primera, del Registro Público de la Propiedad correspondiendo a dicho inmueble el Folio Real 1071559, el ante la fe del Licenciado Luis Carlos Magdaleno, Notario Público Número Cinco del Distrito Judicial Morelos, hace constar que las señoras Amelia Sagarnaga Sera y Alayde Sagarnaga Seira en sus caracteres de únicas y universales herederas, la primera también como albacea, de la sucesión intestamentaria a bienes de los señores Pilar Sagarnaga Hernández y Delfina Sera Samarrón, como la parte vendedora y por la otra parte, María de Lourdes Gómez González y David Alonso Gómez González, celebran compra venta, respecto del siguiente bien inmueble ubicado en la Calle Nogal marcada con el número 216, identificado como Lota 23, de la Manzana 7, cuadra H-7, de la colonia Las Granjas, de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 375.00 m2. Clave catastral 192-025-003. Ver imagen 3 a 5.

Imagen 3. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



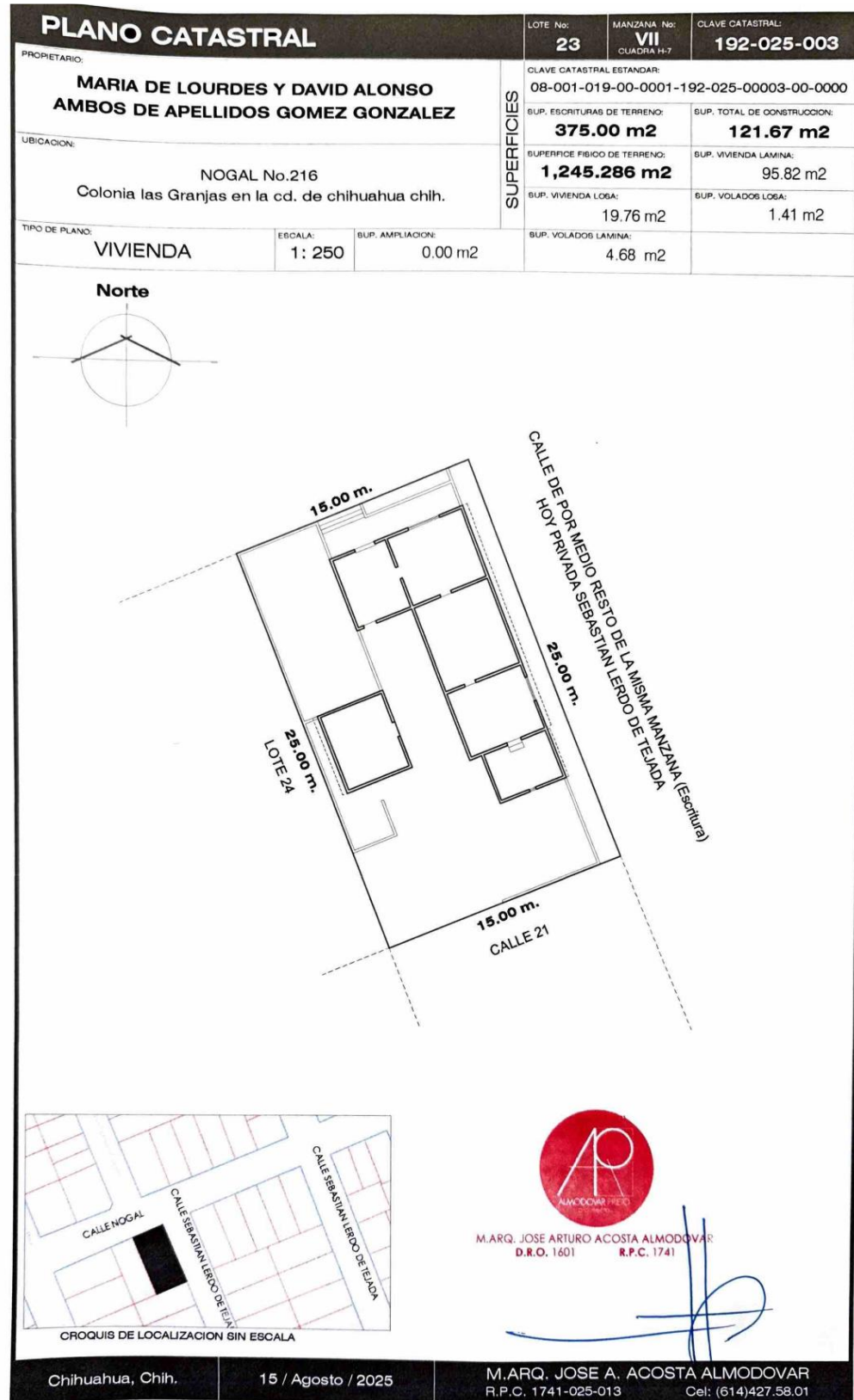
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025

Imagen 4. Vista de la vialidad local. C. Nogal.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025

Imagen 5. Plano catastral del predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Septiembre 2025.

Estructura urbana.

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, industrial, y comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como los Sub Centros urbanos, o el Centro urbano, y los Corredores urbanos estratégicos como la Av. José María Iglesias, Av. De las Américas, entre otras.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en una zona consolidada, compuesta por uso de suelo habitacional, caracterizado por vivienda de densidad media, integrada en colonias y fraccionamientos, con una estructura urbana abierta a la estructura vial.

Existen áreas de comercio y servicios caracterizados por establecimientos ubicados en vialidades primarias como la Av. De las Américas, y la Av. José María Iglesias, cercanas al predio, así como otros establecimientos de tipo barrial al interior de las colonias.

La mezcla con diferentes usos comerciales, de servicios profesionales, consultorios y oficinas, así como comercio especializado al interior de las áreas habitacionales de la zona, son compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, y que resulta similar a otros giros existentes en la zona, los cuales se han surgido en los últimos años en predios con uso Habitacional, al interior del polígono de estudio.

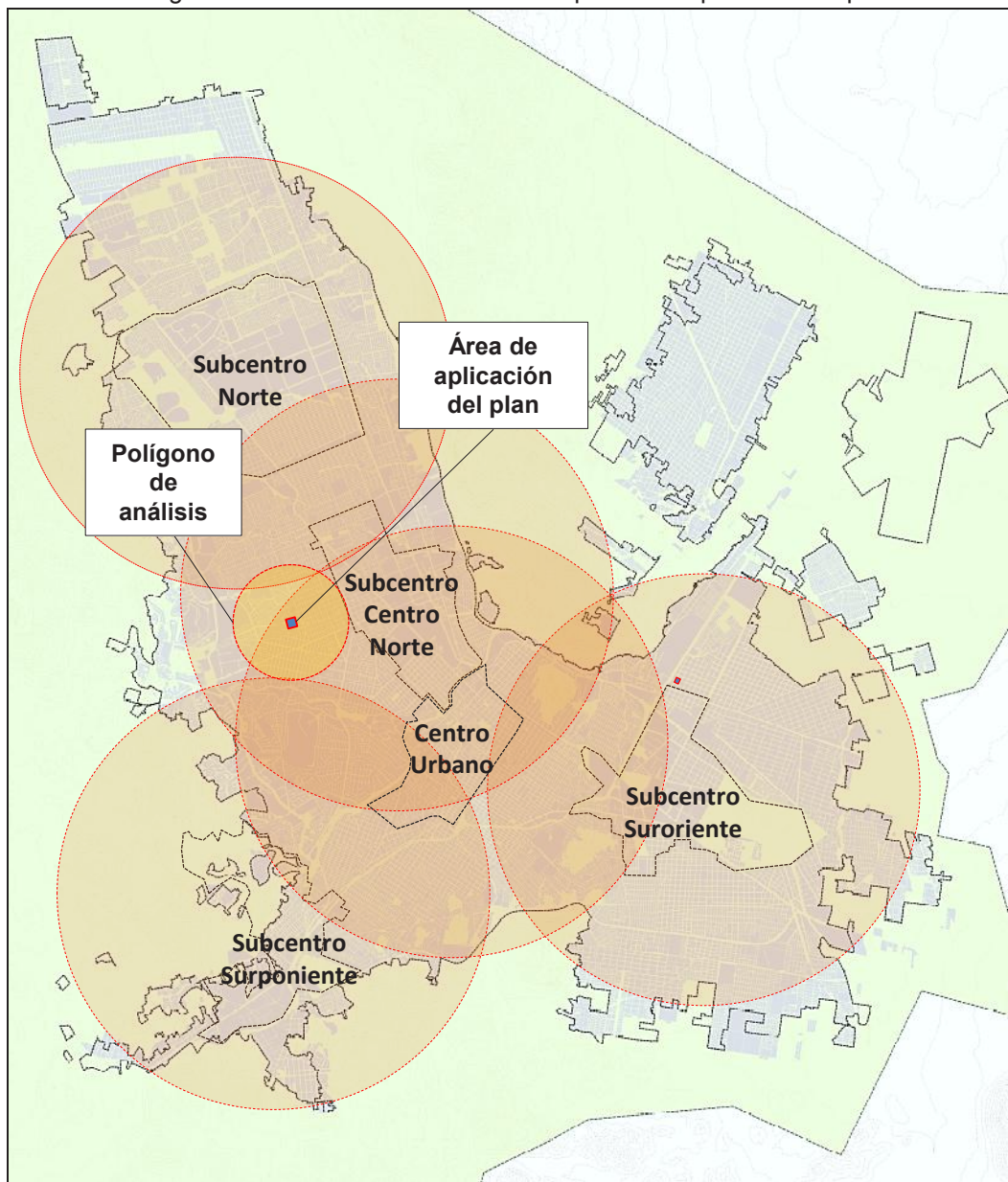
Esta condición de compatibilidad entre los servicios y la vivienda, contribuye al aprovechamiento del predio que, con la aprobación de cambio de suelo propuesto para un establecimiento tipo "Local comercial", se da cumplimiento con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

El esquema de accesos al predio de aplicación del plan por medio de la calle Nogal, y la calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada permite conectar el predio de aplicación del plan con la Av. De las Américas, comunicándolo con el Perif. De la Juventud, hacia diversos puntos al norte, al sur y al poniente de la ciudad. no genera conflictos a los usos existentes

El predio cuenta con infraestructuras y servicios que permite la operación del establecimiento en el predio, y que como otros establecimientos de servicios existentes en el polígono de análisis, cumplen con la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y el mismo PDU visión 2040, séptima actualización.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo la consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana entorno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

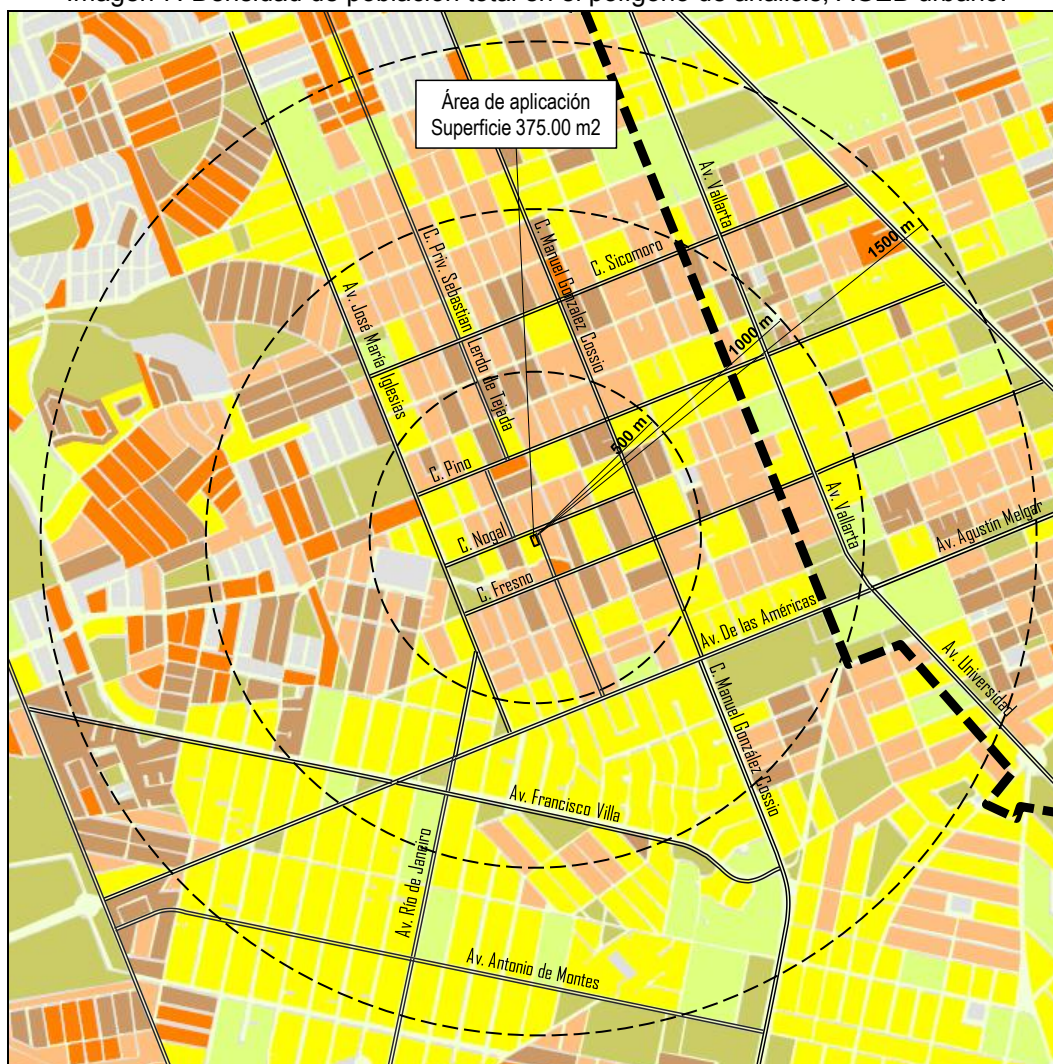
III Diagnóstico

Análisis demográfico

Según datos del INEGI, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes al año 2015, la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes, y una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

En el municipio de Chihuahua, el 15.87% de la población es joven, menor de 15 años; y el 63.47% tiene de 15 a 59 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal paso del 1.57% al 1.82% en el periodo de 2010 a 2015. Particularmente, el polígono de análisis registró una población total de 41,219 habitantes, de los cuales 22,357 son población femenina, representando el 54.23%, y 18,862 habitantes corresponde a la población masculina, equivalente al 45.77% de la población total existente registrada en ese periodo. Ver imagen 7.

Imagen 7. Densidad de población total en el polígono de análisis, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Vivienda

La zona tiene vivienda integrada en fraccionamientos abiertos a la estructura vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas particulares habitadas en el polígono es de 11,544. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.57 habitantes por vivienda.

Servicios en la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la construcción continua de desarrollos habitacionales en décadas anteriores, en la cual se localiza el predio de aplicación del plan.

Se cuenta con cobertura de servicios de agua entubada, luz eléctrica y drenaje, en viviendas y en comercio, y los servicios del polígono. La disposición de servicios existentes en la zona favorece al predio de aplicación del plan, ya que cuenta con los servicios.

Del total de las 11,544 viviendas existentes en la zona de estudio, 11,533 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 99.9%. Así mismo, 11,514 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 99.74%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 11,505, representando el 99.66%.

Aspecto económico

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, se aprecia que la Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua, muestra que cerca del 43.56% cuenta con empleo; de la cual, el 18.60% corresponde a la población femenina, y el 24.61% corresponde a la población masculina.

Para el mismo periodo, se observa que la población ocupada que mostró un ingreso de representa el 69.80%, así como, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo, y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

Unidades económicas

De acuerdo a datos del DENUÉ⁸, en un rango de 500 m. entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 270 establecimientos económicos, de los cuales, 113 establecimientos cuentan con uso de suelo Mixto intenso y Mixto moderado, 46 establecimientos con uso comercio y servicios, los 111 establecimientos restantes, se localizan en predios con usos de suelo Habitacional H35 y H25 sobre calles locales.

⁸ Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2021.

Medio Natural

Clima.

De acuerdo a la carta de climas de la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA), el área de estudio se localiza en la región climática identificada “Semiárida” (BS1KW). El clima de esta región es de tipo “seco templado”; su verano presenta una temperatura entre 12° y 18°C, mientras el mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C.

Temperatura

La temperatura media anual de la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Las temperaturas más altas se presentan de mayo a agosto, con rangos de 22.1° a 23°C. Las temperaturas más bajas se presentan de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 2.

Tabla 2. Temperatura media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	8.2	11	13.6	17.5	22.1	25.1	24	23	20.9	17	12.7	8.9	16.8
P. El Rejón	8.7	10.8	13.9	17.6	21.7	25.2	24	22.8	20.9	17	12.4	9.2	17.1

Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP, 2009. Septiembre 2025.

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 3.

Tabla 3. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio total	9.1	5.9	4.5	10.2	18.7	40.1	102.7	108	83.9	26	7.7	11	427.2

Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2009. Septiembre 2025.

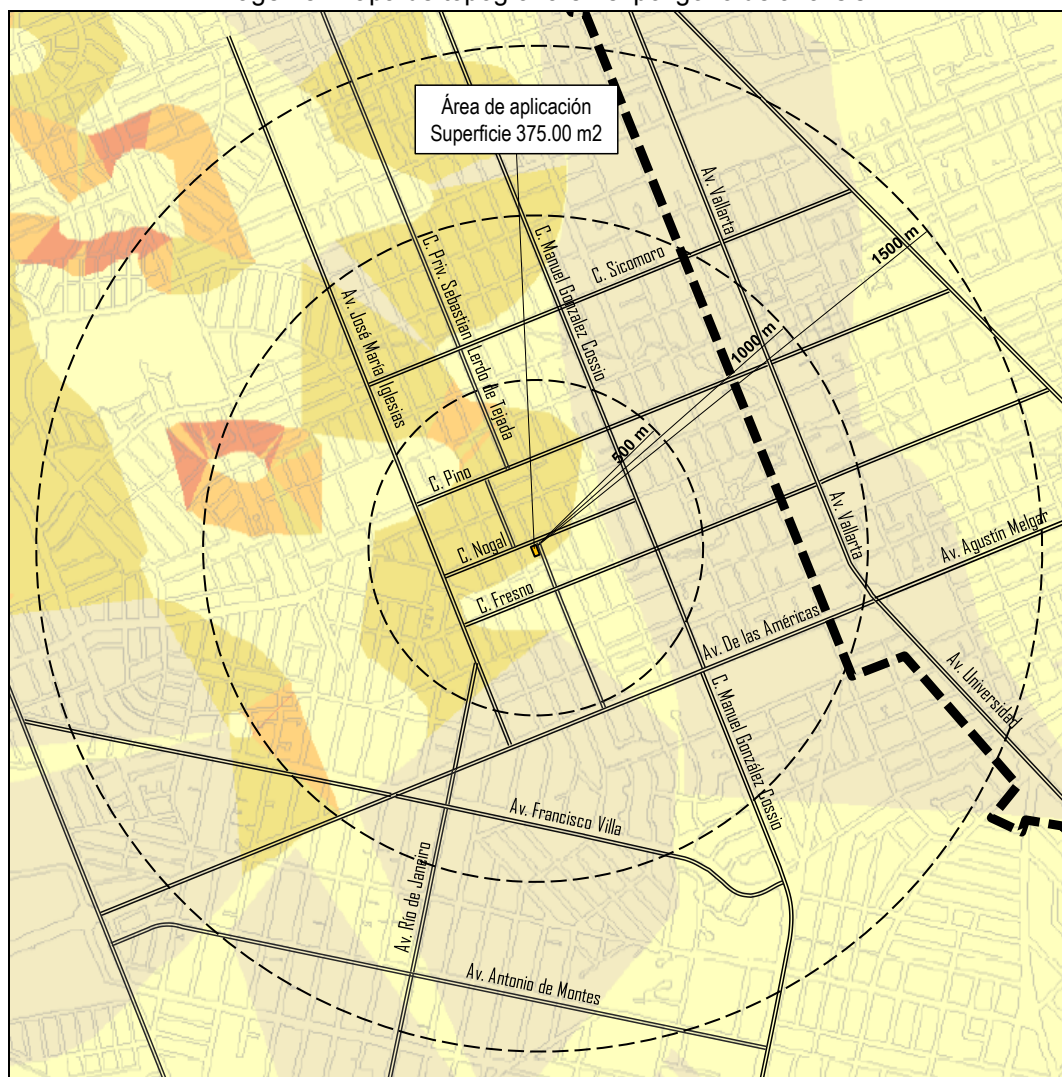
Topografía.

El polígono de análisis presenta un relieve topográfico variado, en la zona poniente, presenta pendientes variables entre el 15% y el 5% en sentido poniente - oriente, como continuidad del relieve originado al poniente de la ciudad, y que va disminuyendo conforme se interna en la zona urbana, con trayectoria hacia el río Sacramento.

En la parte poniente de la zona de estudio, se presentan pendientes moderadas suaves que atraviesan la zona en sentido poniente - oriente, con pendientes entre el 10% y el 5%, con trayectoria al río Sacramento.

El predio de aplicación del plan cuenta con pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales hacia la calle Nogal. Ver imagen 8.

Imagen 8. Mapa de topografía en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Los escurrimientos en torno al predio de aplicación del plan ocurren principalmente hacia el sureste, cruzando la zona de estudio, a través de las calles locales, con dirección al arroyo La Galera sur, en trayectoria al río Sacramento.

Aguas Superficiales.

La ciudad tiene cuerpos de agua superficiales de las presas El Rejón, Chuvíscar, y Chihuahua, ubicadas al sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importante son el río Sacramento, al oriente, y el Río Chuvíscar ubicado al sur del polígono de análisis.

El polígono de análisis cuenta con los arroyos como “La Galera sur”, ubicado a aproximadamente 700 m. al norte del predio de aplicación del plan, y el arroyo “La Cantera”, a aproximadamente 1700 m. al sur del predio. Ambos arroyos presentan una trayectoria en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Sacramento, y el río Chuvíscar, respectivamente.

El arroyo “La Galera sur” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km sin revestir, 0.622 km con canal rectangular, 0.743 km tienen arbolado, y 0.565 km con canal rectangular subterráneo. y cauce sin revestir. Ver imagen 10.

Imagen 10. Trayectoria del arroyo La Galera sur, en el parque Los Frailes.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Arroyo la Galera sur. En la zona se presenta un punto de riesgo localizado a aproximadamente 500 m al oeste del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo “La Galera sur”, en la intersección con la calle José María Iglesias. Otro punto de riesgo se ubica a aproximadamente 100 m al sur del predio, en la intersección con la calle José Martí. En ninguno de estos casos se genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento actual existente en el predio. Arroyo la Cantera.

El arroyo “La Cantera” se genera en la sierra poniente de la ciudad de Chihuahua tiene una trayectoria a 1700 m al sur del predio de estudio, con dirección al Río Chuvíscar. La trayectoria de la corriente de agua en el polígono de análisis, presentan cauces mediante ducto rectangular.

Vegetación

La vegetación existente en el polígono de análisis se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en banquetas, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados al interior de los predios existente en las colonias en la zona. Ver imagen 11.

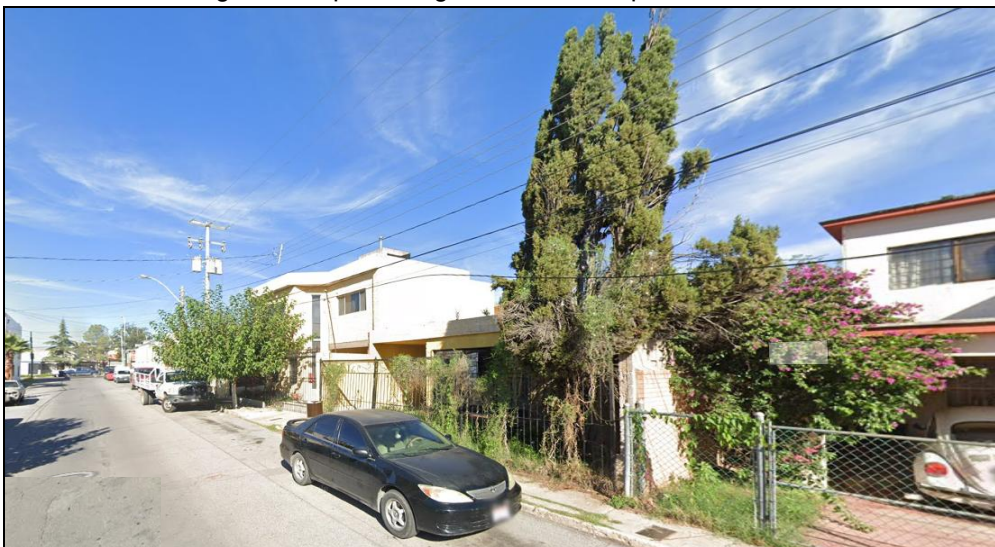
Imagen 11. Tipo de vegetación en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Además, existe vegetación en los equipamientos de recreación y deporte como el caso del parque Los Frailes, ubicado en la calle República de Uruguay esquina con calle Fray Francisco de Jiménez, al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 12.

Imagen 12. Tipo de vegetación en banquetas de la zona.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Composición del suelo.

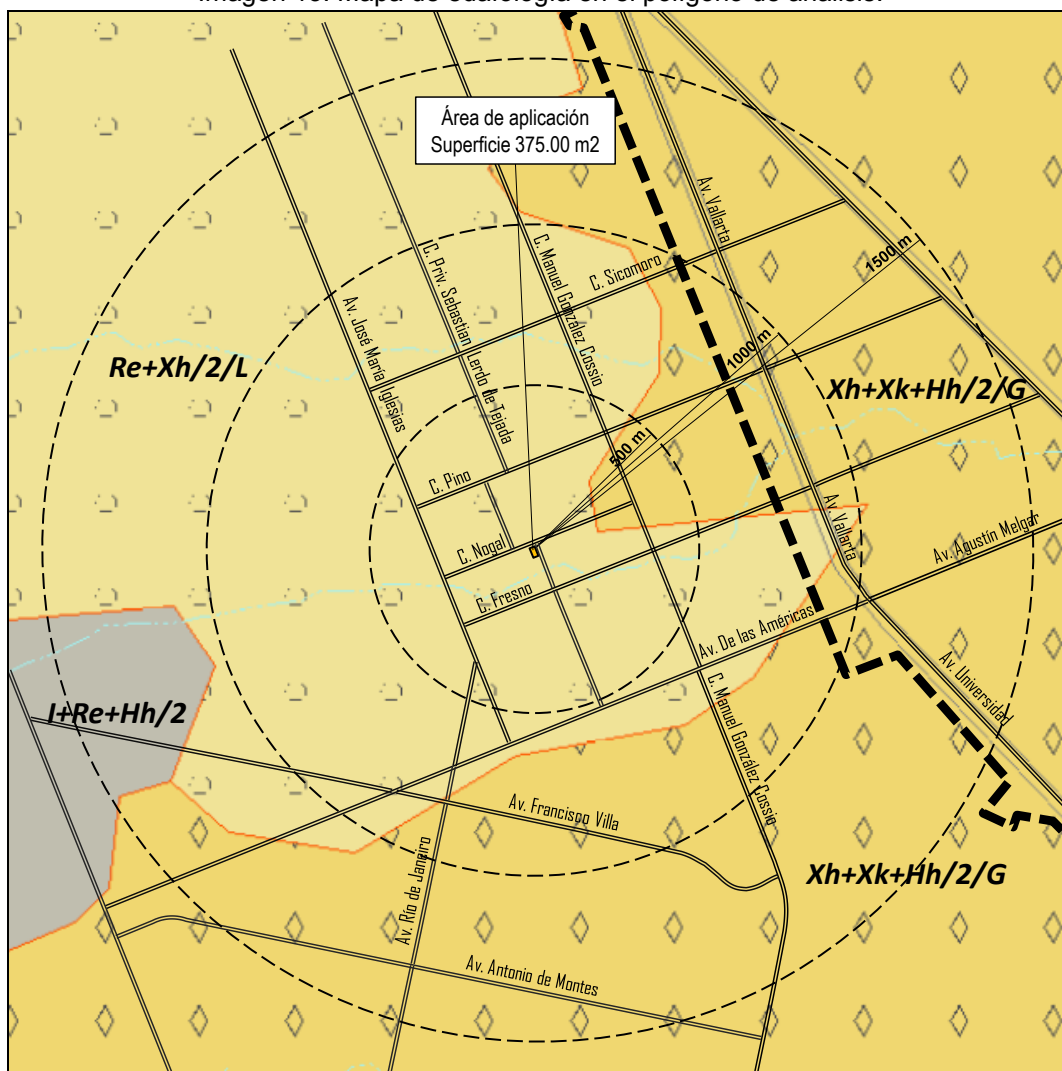
Edafología.

El suelo del área de aplicación del plan, está compuesto por suelo tipo Xerosol háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálsico, en fase física gravosa, con clase textural media de tipo háplico y cálcico ($Xh+Xk+Hh/2/G$) predominante en la zona sur, y sureste del área de estudio.

Al centro y noroeste del polígono de análisis se identifica suelo tipo pedregoso, de clase textural media de tipo Regosol éutrico y suelo secundario Xerosol háplico ($Re+Xh/2/P$), con clase textural media característico de la zona norte del área de estudio.

Se observa que la zona poniente del área de estudio se caracteriza por suelo tipo Litosol y suelo secundario Regosol éutrico de clase textural media ($I+Re+Hh/2$). Ver imagen 13.

Imagen 13. Mapa de edafología en el polígono de análisis.



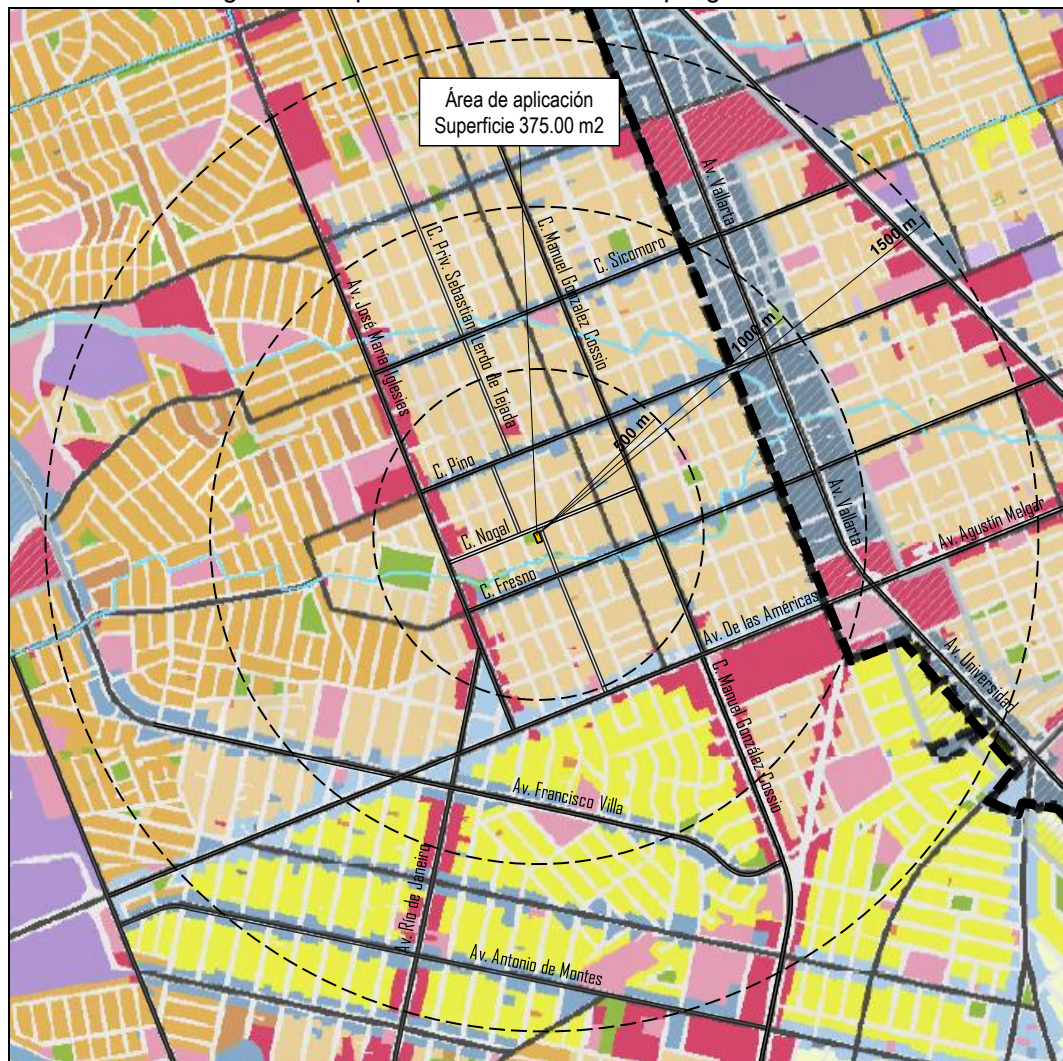
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Medio Físico

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en el polígono de análisis, se caracterizan por la vivienda integrada en colonias, así como equipamiento disperso, comercios y servicios sobre corredores urbanos y vialidades primarias y colectoras. Ver imagen 15.

Imagen 15. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Uso Habitacional. El uso predominante en el polígono de análisis es la vivienda con densidades H25, H35, H45 y en menor cantidad H60. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias Arboledas etapa I, II, y II, Colinas del sol etapa I, San Pablo, Los frailes, Charros, Fidel Velázquez, Burócrata estatal, San Felipe V etapa, Panamericana, y Las granjas, donde se ubica el predio de aplicación del plan. En la zona cruzan vialidades como: Av. José María Iglesias, y Av. De las Américas, entre otras. Ver imagen 16.

Imagen 16. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Equipamiento. Se identifican diversos equipamientos de tipo educativo como la Secundaria Estatal No. 3015, Primaria federal “Simón Bolívar”, de tipo recreativo distribuidos al interior de las colonias como el parque “Colinas”. Se identifican elementos de tipo deportivo como el parque deportivo “Los Charros”, así como, estaciones de gasolina, sobre vialidades primarias Av. De las Américas, y Av. Francisco Villa. Ver imagen 17.

Imagen 17. Usos de suelo: equipamiento educativo en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Recreación y Deporte. El polígono de estudio, se caracterizan por contar con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior de las áreas habitacionales, como es el caso del parque ubicado en la calle República de Uruguay y calle Fray Francisco de Jiménez. Ver imagen 18.

Imagen 18. Usos de recreación en el polígono de análisis, parque “Fidel Velázquez”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Mixto moderado. En el polígono de análisis se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como la Av. De las Américas, Av. Río de Janeiro, Blvd. Antonio Ortiz Mena, y la propia calle Cedro, y Priv. José María Mata, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de análisis, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 19.

Imagen 19. Usos de suelo comercial y servicios en el polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Estos espacios intra urbanos no desarrollados repercuten en el desarrollo eficiente de la ciudad, propiciando el consumo intensivo en la periferia urbana, y hacia en las reservas de suelo, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población.

Al interior del polígono de análisis, se aprecia la existencia de diversos predios subutilizados, como el ubicado en calle Fray Juan Juárez y calle Fray Diego de Rivas; y que se han quedado sin aprovechar su potencial urbano a partir de la creación de la colonia. Ver imagen 21.

Imagen 21. Predios subutilizados al interior del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Las características de desarrollo económico de la zona han condicionado la reutilización de diversas fincas de origen habitacional hacia aprovechamientos alternos, que se orientan al comercio o servicios, cuyas necesidades arquitectónicas propician en ocasiones su remodelación, para para el desarrollo de nuevos proyectos, como el aprovechamiento propuesto para el predio de aplicación del plan, cuyo aprovechamiento urbano, favorece la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 22.

Imagen 22. Predios con usos comerciales o servicios en usos de vivienda.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Imagen urbana

El polígono de análisis está consolidado en relación a la urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada bajo el esquema de colonias y fraccionamientos cuya densidad es de tipo media, presentando una o dos plantas, y en algunos casos, con jardín al frente del predio. Ver imagen 23.

Imagen 23. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

La zona está caracterizada por tener actividades económicas tipo establecimientos comerciales y de servicios, localizados sobre la trayectoria de las avenidas que cruzan la zona, como la Av. De las Américas, así como establecimientos distribuidos al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 24.

Imagen 25. Tipología de comercios existente en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

El arroyo “La Galera sur” ubicado a aproximadamente 100 m al sur del predio de aplicación del plan, cruza la zona con una trayectoria en sentido poniente-orienté, presenta un cauce mediante ducto rectangular en diversos tramos y cruces con vialidades. Ver imagen 25.

Imagen 25. Trayectoria del arroyo La Galera. Sur.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Existen importantes vialidades para comunicar la zona servidas con infraestructuras y servicios a lo largo de su trayectoria como la Av. De las Américas, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 26.

Imagen 26. Consolidación vial en el polígono de análisis, Av. De las Americas.



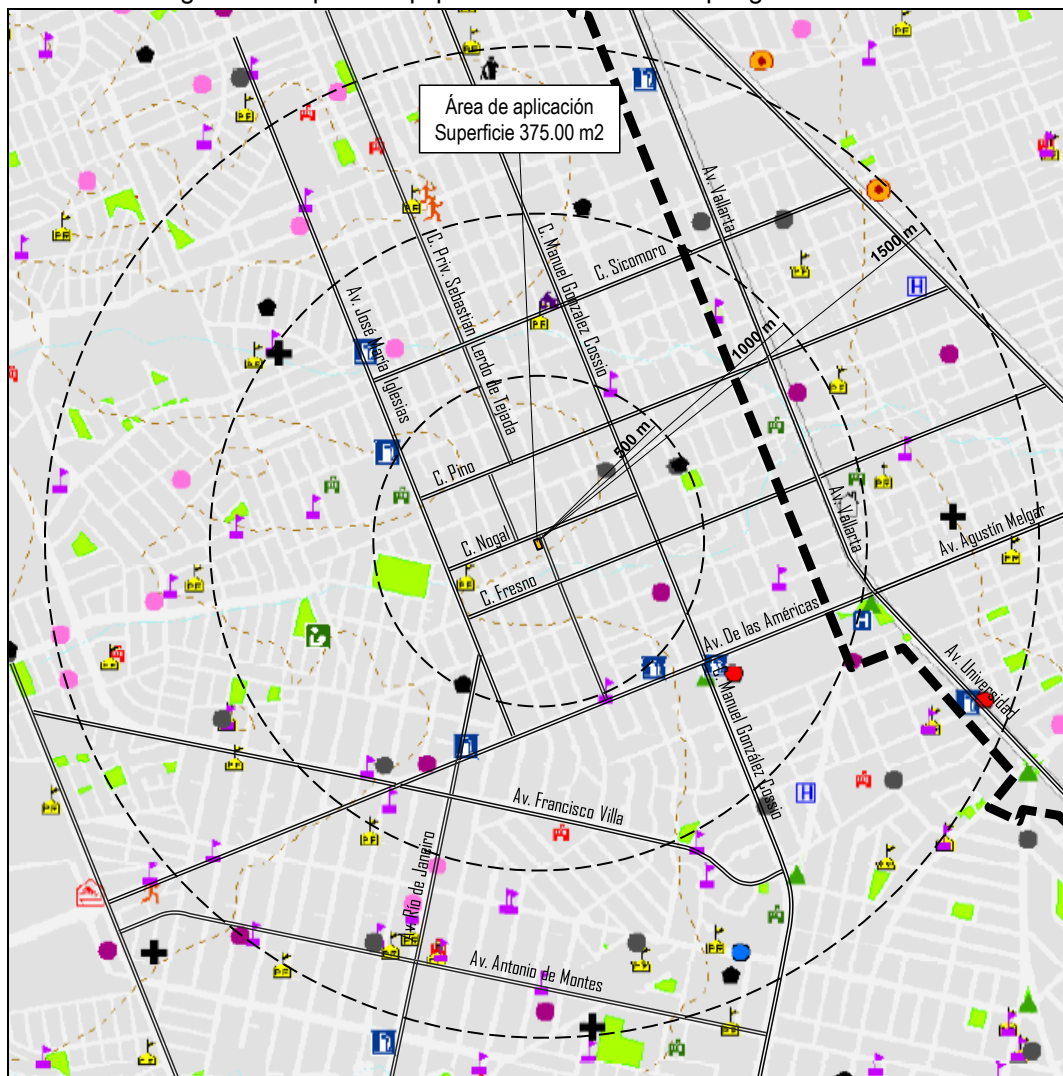
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

El predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el aprovechamiento existente el predio de aplicación del plan.

Equipamiento

El polígono de análisis se ubica en la parte nor-poniente de la zona urbana, cercano a importantes concentradores de actividades de la zona, localizado en el entorno de la Av. De las Américas, y la Av. José María Iglesias, entre otras. Ver imagen 27

Imagen 27. Mapa de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

El equipamiento identificado en el polígono de análisis, se ubica al interior de los fraccionamientos y colonias, caracterizado por espacios recreativos, deportivos, y educativos en los niveles: pre-escolar, primaria, secundaria, para servicio de la población de la zona.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos que concentran actividades comerciales y se servicios como son la Av. José María Iglesias, y la Av. De las Américas, así como diversos equipamientos, entre otros, las cuales se describen a continuación. Tabla 4.

Tabla 4. Equipamientos localizados en el interior, y cercanos al polígono de análisis.

Elemento	Distancia al predio			Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	1000m	1500m y más		
Educación y cultura					
Jardín de niños / Pre-escolar	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	X	Centro urbano	Urbana
Colegio de Bachilleres		X		Barrial	Sub centro
Salud y asistencia social					
Hospital General "Pres Lázaro Cárdenas"			X	Barrial	Sub centro
Hospital y consultorios "Star Medica"			X		
Recreación					
Parque vecinal	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Deporte					
Canchas vecinales	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo "Los frailes"			X	Barrial	Sub centro
Servicios urbanos					
Estación de bomberos		X		Corredor urbano	Urbano
Mausoleos "Luz eterna"			X	Corredor urbano	Urbano
Gasolinera	X	X	X	Corredor urbano	Urbano

Fuente: Elaboración con datos PDU, visión 2040, vigente, y datos de campo. Septiembre 2025.

Salud.

En el polígono de análisis se identifican las instalaciones del hospital general "Presidente Lázaro Cárdenas", cuyo servicio abarca el polígono de estudio. Además, existen, clínicas médicas y consultorios privados que dan servicio en la zona.

Además, se observan diversos establecimientos de servicios de salud, los cuales se ubican principalmente sobre las vías principales, y en menor cantidad, dispersos al interior de las zonas habitacionales, tanto de medicina en general, como de especialidades. Ver imágenes 28.

Imagen 28. Equipamiento salud, Hospital "Lázaro Cárdenas" cercano al polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Educación.

Se identifica al interior de la zona de estudio varios equipamientos educativos correspondientes como las instalaciones de jardín de niños “Luis Urías B”: de la primaria federal “Simón Bolívar”, la secundaria estatal 3044, la secundaria estatal 3015, así como el Colegio de Bachilleres plantel 4, entre otros. Ver imagen 29 a 30.

Imagen 29. Equipamiento educación, Jardín de niños “Luis Urías B”, en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Imagen 30. Equipamiento educación, primaria federal “Simón Bolívar”, en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Recreación y Deporte.

La cobertura de equipamiento deportivo y recreativo, con elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas al interior del polígono como parque “Fidel Velázquez”, ubicado en la calle Brasilia y la calle A. F. Carbonell, y el parque “Los Charros”, ubicado en la calle Raúl Contreras y la calle E. Cavazos localizados todos al poniente del predio de aplicación del plan, entre otros. Ver imágenes 31.

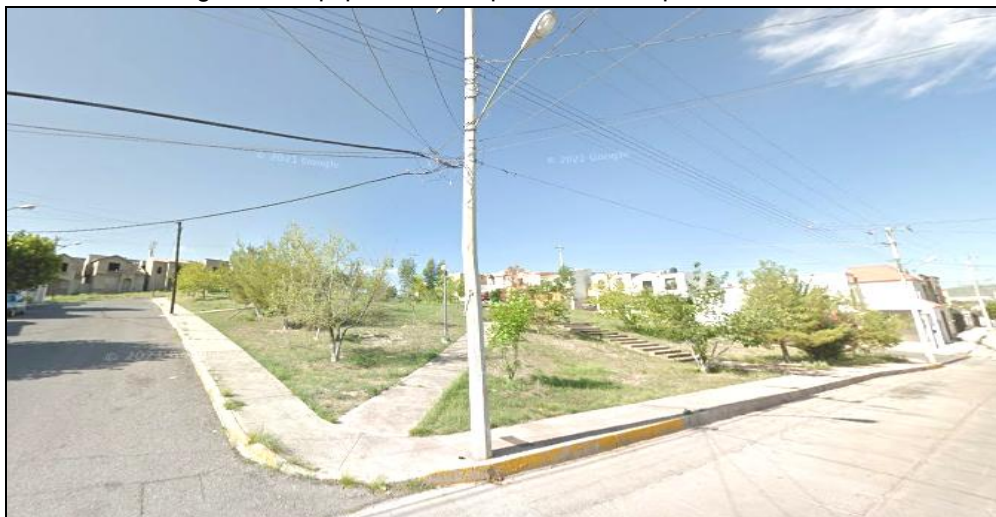
Imagen 31. Equipamiento recreativo. Parque “Los Frailes”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el Parque “Los Frailes”, ubicado en la calle República de Uruguay y calle Fray Francisco de Jiménez, localizado al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 32.

Imagen 32. Equipamiento deportivo. el Parque “Los Frailes”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Transporte.

Se observan rutas de transporte urbano de pasajeros en la Av. De las Américas, provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al predio a aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 33.

De manera particularmente, la estación del sistema de transporte de la troncal Ruta 1, ubicada en la Av. Universidad, se ubica a aproximadamente 1,100 m del predio de aplicación de plan existen con un recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad.

Imagen 33. Equipamiento de transporte, Av. De las Américas.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Servicios públicos.

Al interior del polígono de análisis, se identifican servicios públicos como estaciones de gasolina en la Av. De las Américas, en Av. Francisco Villa, y Blvd. Antonio Ortiz Mena, y la Av. Tecnológico, al oriente y sur del polígono de análisis. Ver imagen 34.

Imagen 34. Equipamiento de servicios. Gasolineras en Av. De las Américas



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

La zona se encuentra servida con las instalaciones de la Estación de Bomberos II, la cual se localizan sobre la Av. George Washington, en el parque Industria Américas, a aproximadamente 1,700 m, al suroeste del polígono de análisis.

MOVILIDAD

La estructura vial existente en la zona cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales del polígono de análisis, y permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante vialidades primarias como la Av. De las Américas, Av. José María Iglesias, y su conexión con la Av. Tecnológico, y el perif. De la Juventud, entre otras.

Estructura vial

Las vialidades de mayor importancia en el polígono de análisis son la Av. De las Américas, y Av. José María Iglesias, consideradas como primarias, y la calle Nogal, y Priv. Sebastian Lerdo de Tejada José María Mata, consideradas locales, según la estructura vial del PDU visión 2040, séptima actualización, que conectan al predio con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 35.

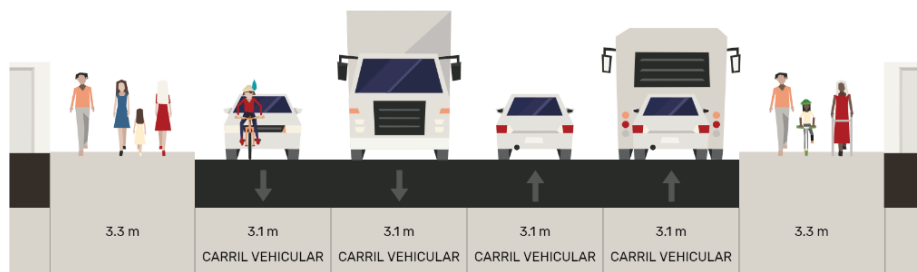
Imagen 35. Mapa de estructura vial en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Vialidad Primaria. La avenida De las Américas, considerada como vialidad Primaria con sección de 19.00 m, con dos carriles por sentido, y banquetas peatonales laterales de 3.30 m. Ver Imagen 36 y 37.

Imagen 36. Vialidad Primaria, Av. De las Américas.



Av. Washington a Av. Tecnológico.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

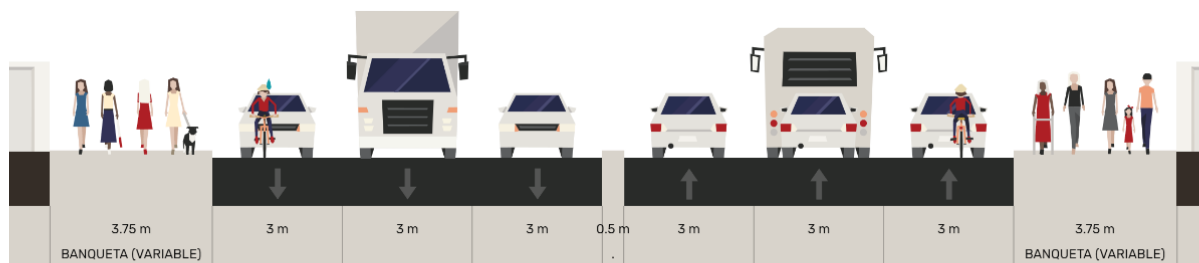
Imagen 37. Vialidad Primaria. Av. De las Américas.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Vialidad primaria. La avenida José María Iglesias; es una vialidad primaria con sección de 26.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, camellón, y banquetas laterales de 3.75 m. Ver Imagen 38 y 39

Imagen 38. Vialidad primaria. Av. José María Iglesias.



Av. De las Américas a Av. Juan Escutia.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

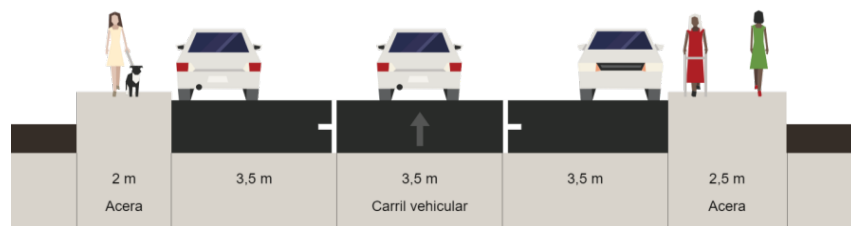
Imagen 39. Vialidad primaria. Av. José María Iglesias.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Vialidad local. La calle Nogal, es una vialidad de tipo local con sección total de 15.00 m con tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 2.00 m y 2.50 m. Ver Imagen 40 y 41.

Imagen 40. Vialidad local. C. Nogal.



Av. José María Iglesias a Av. Tecnológico.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

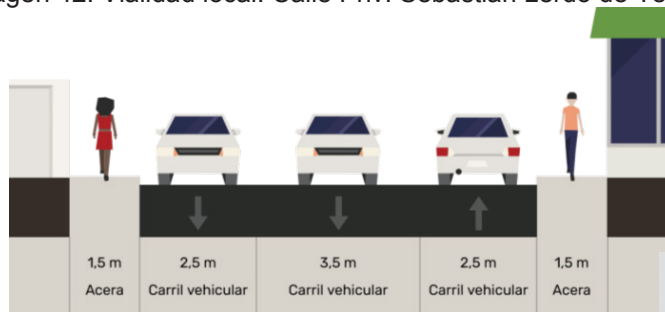
Imagen 41. Vialidad local. C. Nogal.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

La calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada, es vialidad local con sección de 11.50 m, tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 42 y 43.

Imagen 42. Vialidad local. Calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada.



Calle Nogal a Av. De las Américas.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025

Imagen 43. Vialidad local. Calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Análisis de movilidad urbana e impacto vial:

El análisis de la movilidad en la zona, considera un análisis preliminar del impacto vial enfocado en la capacidad y nivel de servicio de las intersecciones y vialidad de acceso al predio, analizando el impacto del flujo de tránsito generado por el establecimiento tipo “Local comercial”, propuesto en el predio de aplicación del plan, y proponiendo las medidas de mitigación correspondientes, en caso de que el impacto fuese importante.

Lo anterior de acuerdo al Manual de Capacidad Vial de la Dirección General de Proyectos y Servicios Técnicos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Manual de Estudios de Ingeniería de Tránsito de la SEDESOL y Manual de generación de viajes del ITE. El predio se ubica en el centro norte de la ciudad, y consiste en el desarrollo de un establecimiento de tipo “Local comercial” existente en el predio, y que se conecta a la estructura vial existente en la zona, por medio de la calle Nogal, hacia la Av. De las Américas, y la Av. José María Iglesias.

Las vialidades a evaluar en el estudio son la calle Nogal considerada como tipo local; y la calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada, de tipo local según estructura vial el PDU visión 2040, séptima actualización, así como la intersección entre estas dos vialidades.

Para evaluar la operación vial actual en la zona, se considera realizar aforos en la intersección señalada, y los flujos vehiculares, que permiten obtener los volúmenes existentes en la zona, y hacia el área del proyecto. El método de aforo realizado fue por medios manuales durante un día típico de la semana en las horas de máxima demanda.

La hora de máxima demanda (H.M.D.) observada es de 7:00 hrs. a las 8:00 hrs. con 93 vehículos por hora, en la intersección de la calle 23 y la calle Riva Palacio.

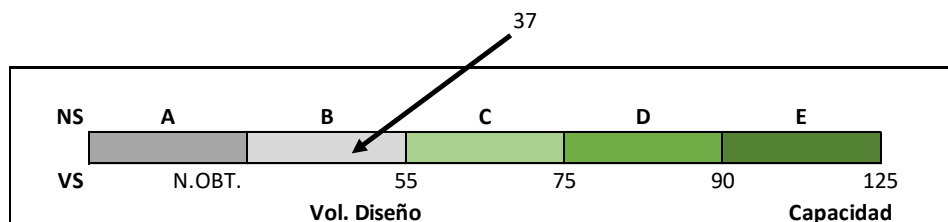
Análisis de la Capacidad

Se determinará la capacidad y nivel de servicio en las vialidades que dan acceso al proyecto del establecimiento tipo “Local comercial” en el predio de aplicación del plan, considerando el 100% de ocupación del proyecto, ya que de acuerdo a los aforos efectuados el flujo actual no se verá incrementado por la ocupación del proyecto.

El análisis de capacidad actual de las vialidades es el siguiente:

La calle Nogal; es una vialidad primaria con una sección de 15.00 m con tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 2.00 m y 2.50 m. En la gráfica siguiente, se observa que esta vialidad se encuentra operando a un nivel de servicio “B”, considerando el aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda para el análisis, concluyendo que la vialidad existente se encuentra dentro de la zona de flujo libre, con velocidades de operación que se mantienen adecuadas para las condiciones del tránsito. Ver imagen 44.

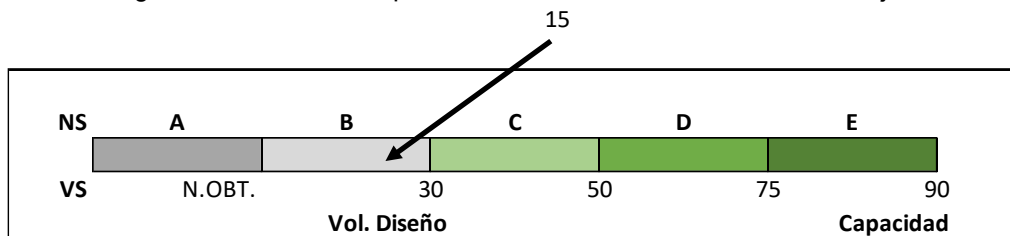
Imagen 44. Análisis de capacidad calle Nogal.



Fuente: Elaboración con datos del sitio, Septiembre 2025.

La calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada con una sección de 11.50 m, tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m. En la gráfica siguiente, se observa que la calle 23, en el tramo que da acceso a la zona del proyecto, y que opera con un nivel de servicio “B”, suponiendo el aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda, considerando así, que la vialidad en este tramo se encuentra dentro de la zona de flujo libre, con velocidades de operación adecuadas para las condiciones del tránsito existentes. Ver imagen 45.

Imagen 45. Análisis de capacidad calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada.



Fuente: Elaboración con datos del sitio, Septiembre 2025.

De acuerdo a los pronósticos del análisis de Impacto Vial, se calcularon los volúmenes futuros, con la tasa de crecimiento anual (t), donde se aplican a los volúmenes actuales más los viajes generados para los escenarios del mediano y largo plazo. La tasa de crecimiento anual recomendada para ciudad de Chihuahua, según diversos estudios es 3%.

Los datos arrojados en el análisis no consideran medidas de mitigación ya que el impacto observado no es importante. Por lo que la estructura vial actual tiene capacidad para el flujo libre adecuadas para las condiciones del tránsito

La fórmula para obtener el pronóstico vehicular es la del interés compuesto:

$$V_f = V_a (1 + t)^n$$

En donde:

V_f = Volumen de tránsito en el futuro.

V_a = Volumen actual de tránsito.

t = tasa de Crecimiento anual.

n = Número de años de pronóstico.

Imagen. 46. Vista intersección de la Calle Nogal y la calle Priv. Sebastian L de Tejada.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Septiembre 2025.

Imagen 47, Análisis flujo vial en intersección c 23 y c. José Agustín Escudero.



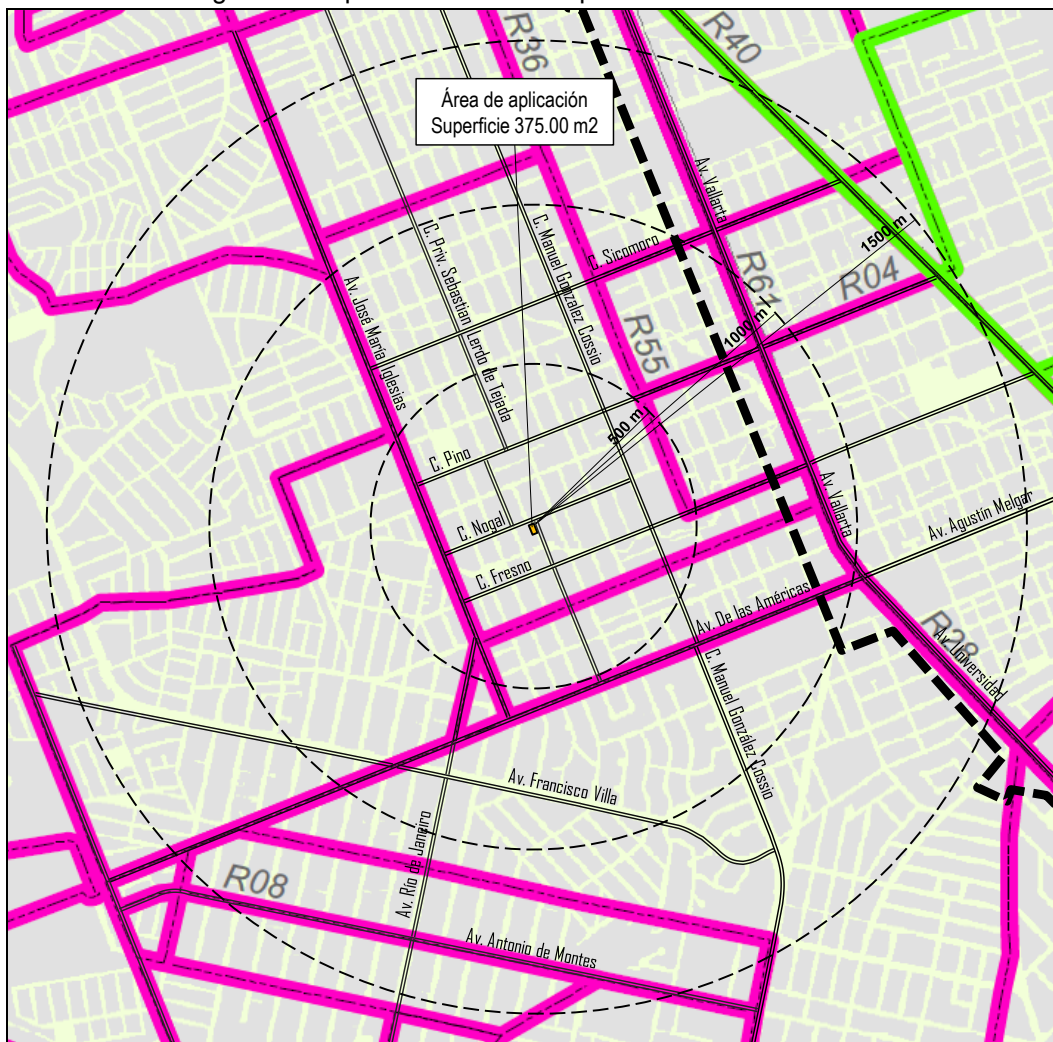
Fuente: Elaboración con imagen SigMun 2025, y PDU visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Transporte Público

En el polígono de análisis se identifican diversas rutas de transporte público que dan servicio al predio de aplicación del plan. Estas rutas son de tipo Convencional, y de denominan de la manera siguiente: la Ruta RC-Tec II Directo, sobre Av. Tecnológico; la Ruta RC-Tec II Inverso, sobre Av. Tecnológico; la Ruta RC-Circunvalación 1-Baja Zarco, sobre la Av. José María Iglesias; la Ruta RC-3, sobre la Av. De las Américas.

La ruta Circunvalación-Panamericana, sobre la calle George Washington. La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de análisis cruzan por la Av. De las Américas. Ver imagen 48 y 49.

Imagen 48. Mapa de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Imagen 49. Vehículos de transporte público urbano en la Av. De las Américas.



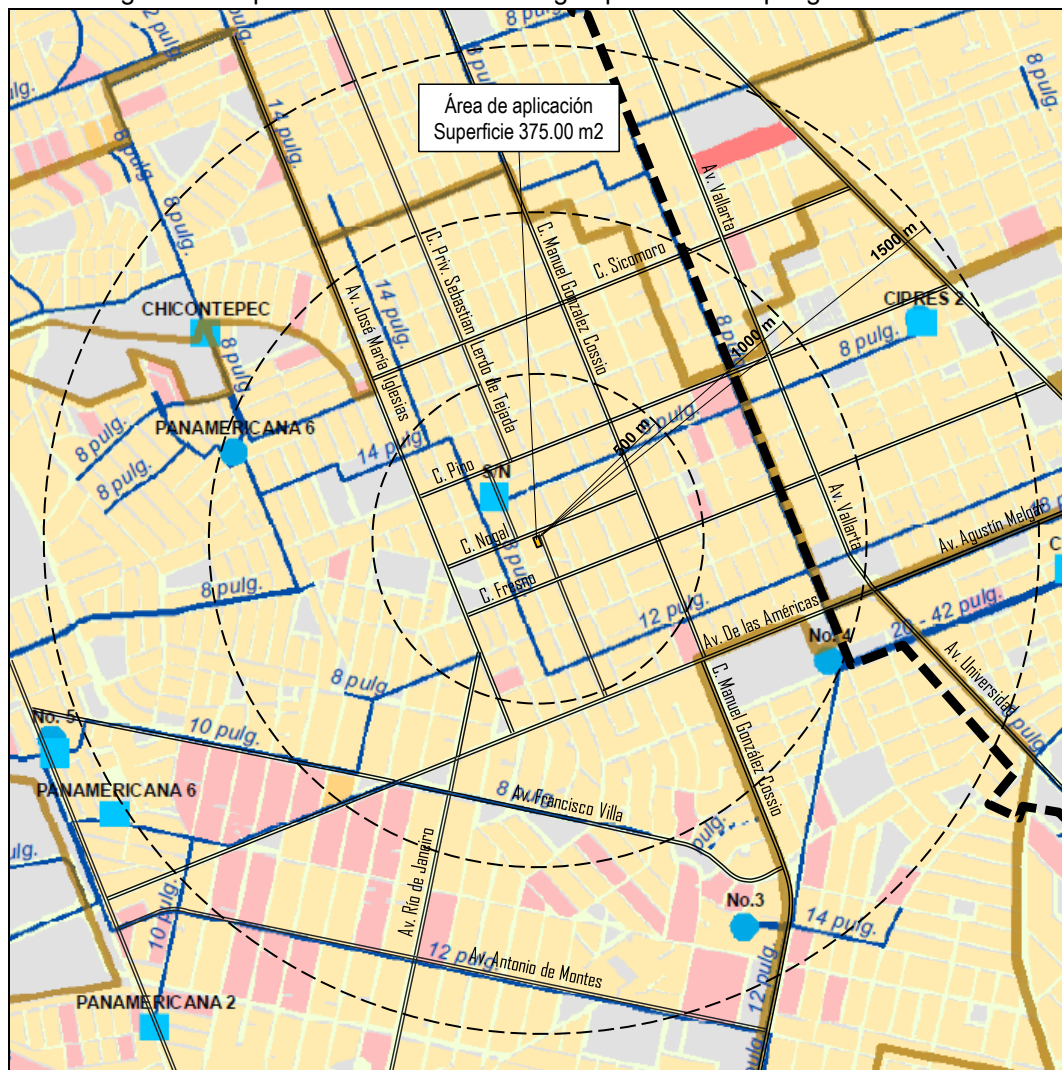
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Infraestructura

Agua potable.

El polígono de análisis cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8" de diámetro sobre la trayectoria de la Av. De las Américas. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 10" pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la calle Cedro, y Priv. José María Mata. Ver imagen 50.

Imagen 50. Mapa de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

En el polígono de análisis se cuenta con los pozos denominados "Panamericana 2", "Panamericana 6", "S/N", "Ciprés" y "Panamericana 8", ubicados al oeste del predio de aplicación del plan, que abastecen de agua a las colonias existentes en el polígono de análisis. Esta infraestructura posibilita el servicio de agua potable al predio de aplicación del plan, que ya cuenta con la prestación del mismo JMÁS.

Energía Eléctrica.

La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, siguiendo la trayectoria por la calle Av. De las Américas, a aproximadamente 550 m al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 52.

La ubicación de la red eléctrica posibilita la distribución al interior del polígono de análisis, el cual contiene diversas colonias, habitacionales, además de usos comerciales y de servicios representados por establecimientos ubicados sobre diversas vialidades del sitio.

Imagen 52. Mapa de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolla en el mismo. Ver imagen 53.

Imagen 53. Vista de red eléctrica en Av. De las Américas.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Drenaje Pluvial.

Las micro cuencas hidrológicas en el polígono de análisis de los arroyos “La Galera sur”, “La Galera norte” y “La Cantera”, tienen escurrimientos con origen en la zona poniente de la ciudad, y cruza el polígono de análisis, en sentido oeste - este, convirtiéndose en afluente del río Sacramento y del río Chuviscar, respectivamente. Ver imagen 54.

Imagen 54. Trayectoria del arroyo La Galera sur, en el parque Los Frailes.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

El arroyo “La Galera sur” se ubican a aproximadamente a 400 m al norte del predio de aplicación del plan con una trayectoria en sentido oeste – este, hacia el río Sacramento.

No presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento existente en el predio de aplicación el plan. Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos por la calle Lerdo de Tejada con trayectoria al arroyo “La Galera sur”. Ver imagen 55 a 56.

Imagen 55. Infraestructura de pluvial en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Imagen 56. Escurrimientos pluviales al arroyo La Galera sur.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican elementos de riesgo geológico fuera de la zona de estudio: “Falla Los Nietos”, y “Falla La Haciendita” ubicadas a aproximadamente a 2,400 m. y 2,200 m, al oriene y sur del predio de aplicación del plan, respectivamente.

Se observa que la topografía donde se ubica el predio es regular, compuesta por pendientes suaves, lo que lo hace viable el aprovechamiento urbano.

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa un riesgo para la actividad existente al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 57.

Imagen 57. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.

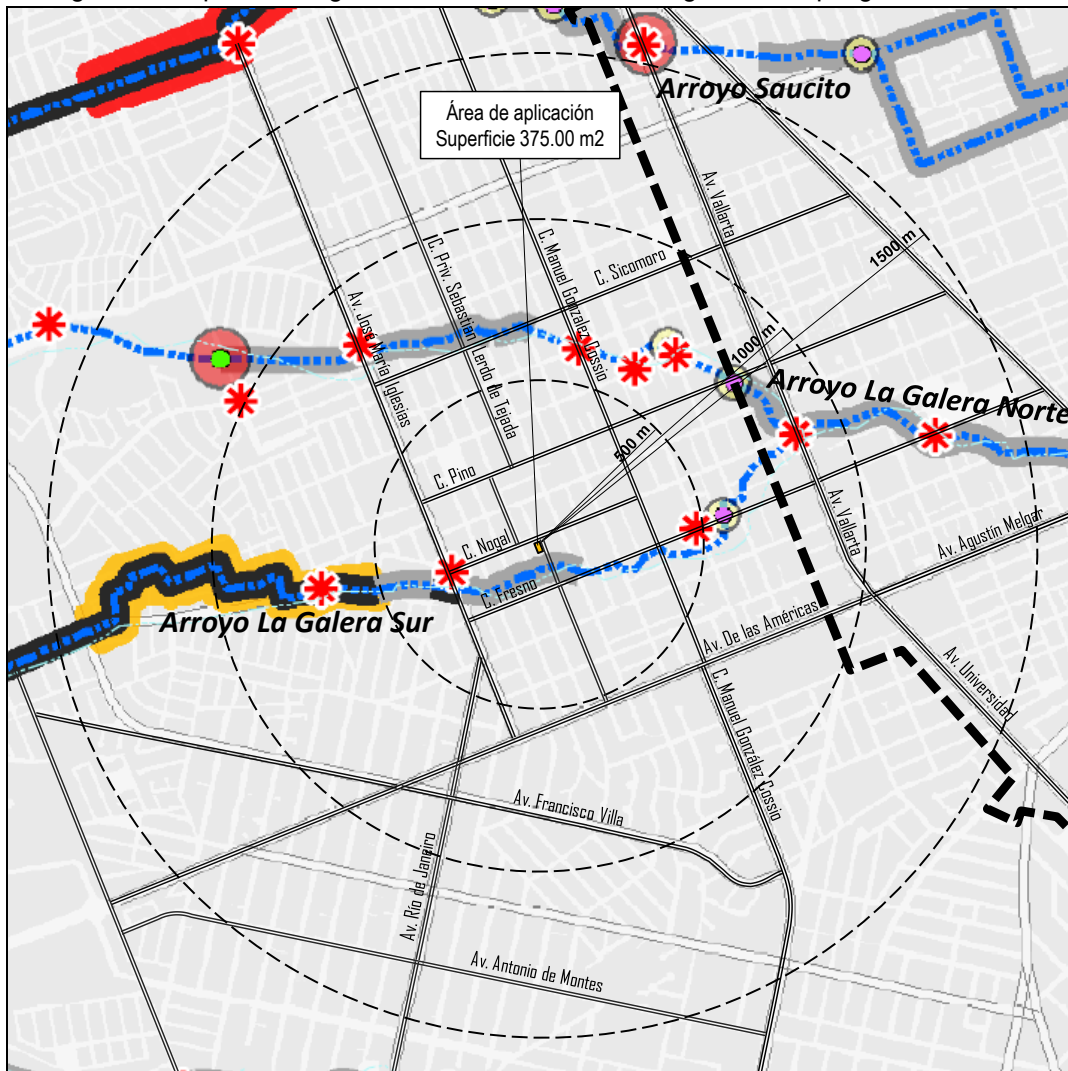


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Riesgos Hidro meteorológicos.

En el polígono de análisis se identifica el arroyo “La Galera sur”, ubicado a aproximadamente 100 m. al sur del predio de aplicación del plan, y el arroyo “La Cantera”, a aproximadamente 2,200 m. al sur del predio. Ambos arroyos presentan una trayectoria en sentido oeste-este, con trayectoria hacia el río Sacramento, y el río Chuviscar, respectivamente. Ver imagen 58.

Imagen 58. Mapa de Riesgos naturales Hidro meteorológicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Arroyo la Galera sur

El arroyo “La Galera sur” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km son sin revestir, 0.622 km son de canal rectangular, 0.743 km son de zona arbolada, y 0.565 km son de canal rectangular subterráneo. La trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan cauces mediante ducto rectangular, y cauce sin revestir.

Según datos del Atlas de Riesgos, y del PDU, visión 2040, vigente; se identifica un punto de riesgo sobre la trayectoria del arroyo “La Galera sur”, en la intersección con la Av. José María Iglesias, localizado a aproximadamente 300 m. al oeste del predio de aplicación del plan, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento del establecimiento existente al interior del predio, mediante el uso de suelo solicitado. Ver imagen 59.

Imagen 59. Punto de riesgo en el arroyo La Galera sur, y la Av. José María Iglesias.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Otro punto de riesgo se ubica a aproximadamente 150 m. al sureste del predio de aplicación del plan, en la trayectoria del arroyo y en la intersección con la calle Miguel Schulls. De manera particular, el caso del arroyo “La Galera sur”, tampoco genera riesgo alguno para el aprovechamiento urbano propuesto al interior del predio de aplicación de plan. Ver imagen 60.

Imagen 60. Punto de riesgo en el arroyo La Galera sur, y la calle Miguel Schulls.

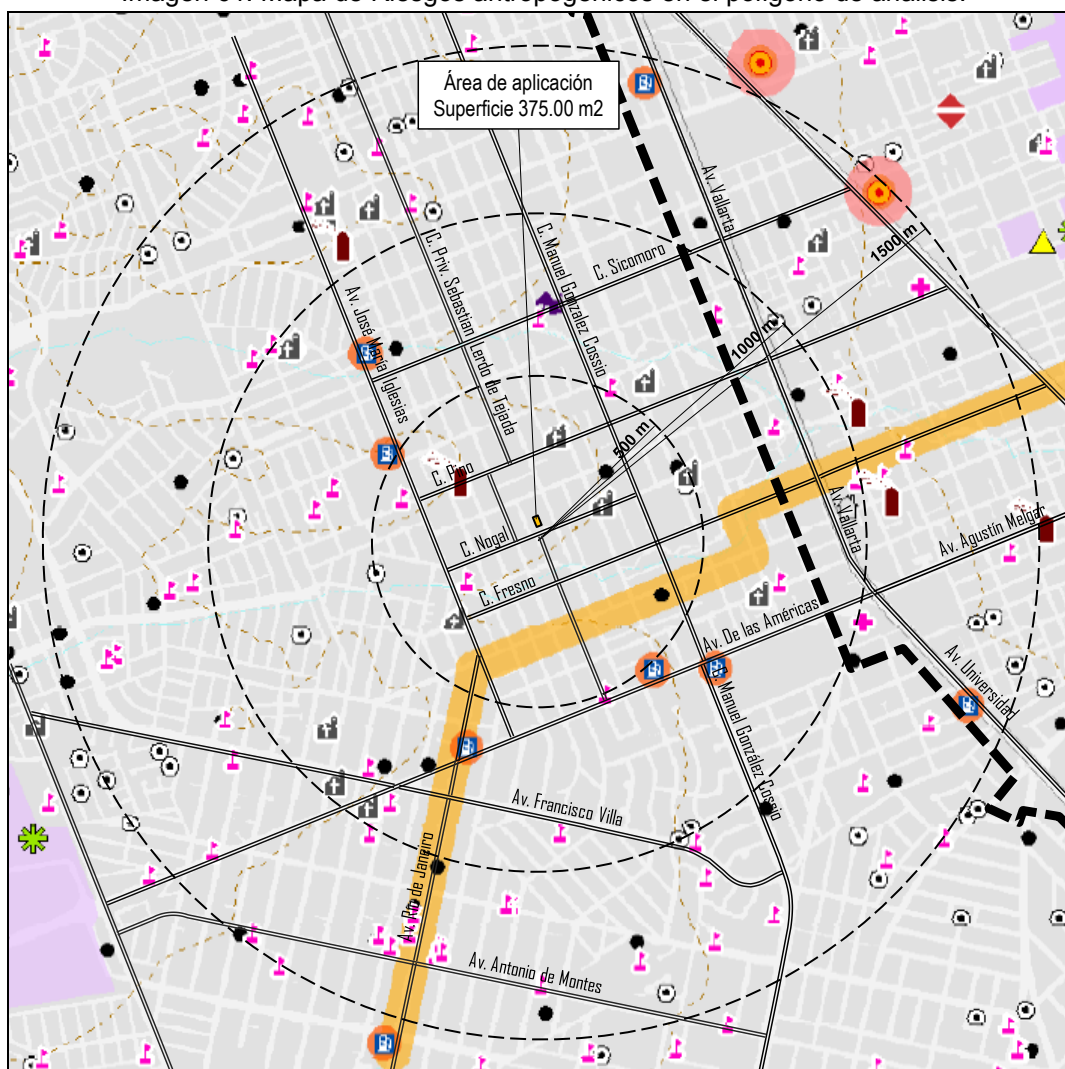


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Riesgos químicos y tecnológicos.

En el polígono de análisis se identifica elementos de riesgos caracterizados por centros concentradores de personas como: templos de culto, establecimientos de servicio, equipamientos tipo: establecimiento de comercio al menudeo, y servicios profesionales distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 200 metros y 1,500 metros. Existe además, una línea de gasoducto sobre la trayectoria de la calle Sabino y su continuación por la Av. Río de Janeiro en el tramo de la Av. José M. Iglesias y la Av. Tecnológico, a aproximadamente 350 m al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 61.

Imagen 61. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a diversas gasolineras localizadas sobre la Av. De las Américas. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza al oriente, a una distancia de aproximadamente 500 metros, sobre la Av. De las Américas. Ver imagen 62.

Imagen 62. Riesgo antropogénico, Gasolinera, en Av. De las Américas.

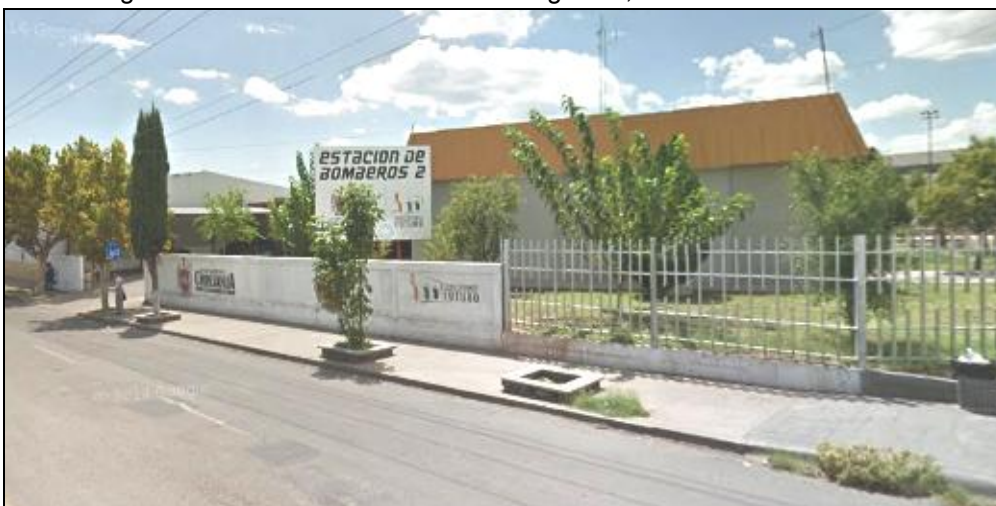


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio en la zona se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizada en la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas, a aproximadamente 1700 m al oeste del predio de aplicación.

La ruta más viable, es por medio de la Av. G. Washington, la Av. De las Américas, calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada y la calle Nogal. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo de respuesta de al menos los 10 minutos. Ver imagen 63.

Imagen 63. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos 2.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Identificación de impactos negativos y medidas de solución y/o mitigación durante la etapa de operación de un establecimiento tipo “Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m²”, en el predio

Metodología para identificar y evaluar impactos ambientales.

La evaluación de los impactos ambientales del predio con la operación del establecimiento tipo “*Local comercial*”, existente en el predio, caracterizado como “*Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m²*”, que se define en la categoría “*Comercio y Servicio Distrital*”, según el PDU visión 2040, séptima actualización, se determinó mediante el método de Leopold considerando una matriz de impactos modificados, para la identificación y valoración del proyecto motivo del presente estudio.

Para determinar los impactos urbanos que genere el establecimiento propuesto, se identificó la capacidad actual y futura de la infraestructura vial, agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; los servicios: alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública, otorgados por parte del municipio. La definición de las capacidades y factibilidades de dotación de la infraestructura urbana y los servicios públicos existentes en la zona donde se ubica el predio, determinaron las acciones requeridas para mitigar los impactos que generaría el proyecto.

Indicadores de impacto.

Los indicadores empleados para el análisis de impactos en la etapa de operación del establecimiento de tipo “*Local comercial*”, fueron seleccionados con la finalidad de identificar el mayor número de los mismos en el predio, considerando el contexto urbano, y su relevancia ambiental.

Lista de indicadores de impacto.

En la operación del establecimiento de tipo “*Local comercial*”, *existente en el predio*, identificado como se determinó en particular, el empleo de los siguientes indicadores:

Indicadores urbanos:

- Infraestructura vial,
- Infraestructura de Agua potable, y alcantarillado sanitario,
- Servicios Públicos,
- Hidrología, y Topografía,
- Equipamiento Urbano,

Los indicadores ambientales son:

- Agua,
- Suelo, Atmosfera,
- Paisaje
- Residuos.

Descripción de impactos urbanos

Infraestructura vial.

- La Infraestructura vial existente en el contexto del establecimiento tipo *“Local comercial”*, propuesto en el predio de aplicación del plan, considera las dimensiones de la calle Nogal, colindante al predio, descritas en el apartado de estructura vial, que resulta suficiente para el flujo vehicular continuo, considerando el esquema de accesos, a través de esta calle, y que comunica con la Av. De las Américas, y la Av. José María Iglesias, y la Av. Tecnológico, documentadas en el análisis de impacto vehicular .
- El establecimiento tipo *“Local comercial”*, propuesto en el predio, caracterizado como *“Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m²”*, que se define en la categoría *“Comercio y Servicio Distrital”*, no advierte impactos significativos en la operación futura de la calle Nogal.

Servicios Públicos.

- La zona cuenta con el servicio de alumbrado público sobre la calle Nogal, propuesto en la etapa de urbanización de la colonia Las Granjas, donde se ubica el predio de aplicación del plan. La operación del establecimiento tipo *“Local comercial”*, propuesto en el predio.
- El servicio de recolección de residuos sólidos (basura), estará disponible durante la etapa de operación del establecimiento tipo *“Local comercial”*, en el predio., debido a que los residuos generados son típicos, y pueden ser colectados, trasladados y confinados en el relleno sanitario, por parte del servicio de recolección municipal.
- Por su parte, el servicio de seguridad pública se provee en la etapa de funcionamiento, de manera continua a la zona donde se localiza del establecimiento tipo *“Local comercial”*, propuesto en el predio, por parte de la Dirección de Seguridad Pública Municipal.

Agua potable y Alcantarillado Sanitario

- La operación del establecimiento tipo *“Local comercial”*, propuesto en el predio, no genera impactos negativos en la demanda y aportaciones de las redes de drenaje sanitario, y de agua potable existentes en la zona, para de desalojo la conducción del agua potable y de drenaje sanitario previstos debido a que la actividad existente, no genera desechos de aceites, o grasas.

Equipamiento urbano

- La operación del establecimiento tipo *“Local comercial”*, existente en el predio, no generará demanda de equipamiento adicional a la existente en la zona, debido a que no genera una estancia permanente en el sitio.

- La oferta de equipamiento es atendida en las etapas programáticas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano, Visión 2040, vigente, considerando los predios con destino de equipamiento, previstos en la zona de la ciudad, a través de la donación de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Topografía

- La operación del establecimiento tipo “*Local comercial*”, existente en el predio no genera alteraciones en la topografía o en las pendientes de la zona, ni las colindantes al predio de estudio.
- Debido a que la zona está urbanizada y consolidada, el establecimiento propuesto en el predio ha considerado las pendientes existentes, en la zona.
- Esta condición topográfica en el sitio no representa un riesgo para la estabilidad del establecimiento, ni para los predios colindantes.

Hidrología

- En la zona de estudio, no se advierten impactos negativos al predio que limiten la operación del establecimiento tipo “*Local comercial*”, existente en el predio, causados por la existencia de los escurrimientos que recorre por las rasantes de las calles en la zona, con trayectoria hacia el río Chuvistar.
- El agua de lluvia captada al interior del predio será canalizada hacia la calle Nogal, y su continuación sobre la calle Priv de Sebastián Lerdo de Tejada para su conducción por pendiente de las rasantes con rumbo al río Sacramento. Esta condición no afecta al funcionamiento del establecimiento, por lo que no pone en riesgo las propiedades y población colindante al predio.

Impactos ambientales

Agua

- Durante la etapa de operación del establecimiento, se tendrá impacto poco significativo, debido a que en las características del proyecto arquitectónico enfocado exclusivamente a la operación de un “*Local comercial*”, propuesto en el predio, en la cual se considera la instalación de sanitario para servicio de los usuarios, y por lo tanto no se generarán descargas residuales en el sitio. La zona cuenta con la red pública, operada por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, organismo de este servicio.

Suelo

- Se considera un impacto permanente en el predio, toda vez que en la capa del suelo natural ya ha sido sustituida por una base de concreto en áreas de banquetas, generándose impermeabilidad en la etapa de creación de la colonia Las Granjas.

- Particularmente, la superficie del predio de aplicación del plan ha sido impactada durante la etapa de urbanización de la zona.

Atmósfera

- Se generará un impacto ocasional, provocado por la generación de partículas de polvo, emisiones, y ruido provenientes de los vehículos automotores que se empleen periódicamente durante la etapa de operación del establecimiento tipo “*Local comercial*”, existente en el predio, caracterizado como “*Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m²*”, que se define en la categoría “*Comercio y Servicio Distrital*” según el PDU visión 2040, séptima actualización.
- No se emplean equipos especializados que generen ruido, polvo o vibraciones que afecten a los vecinos del predio contiguo.

Paisaje

- Las actividades previstas en la etapa de operación del establecimiento tipo “*Local comercial*”, existente en el predio, caracterizado como “*Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m²*”, que se define en la categoría “*Comercio y Servicio Distrital*”, no generarán un deterioro al paisaje del sitio; ya que el predio de estudio se ubica en zona urbana, la cual actualmente se encuentra, impactada y urbanizada previamente.
- La edificación no rebasa la altura indicada por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, y las indicadas en la tabla de aprovechamiento urbano del PDU visión 2040, séptima actualización, de 8.50 m. o dos niveles, que predomina en la zona.

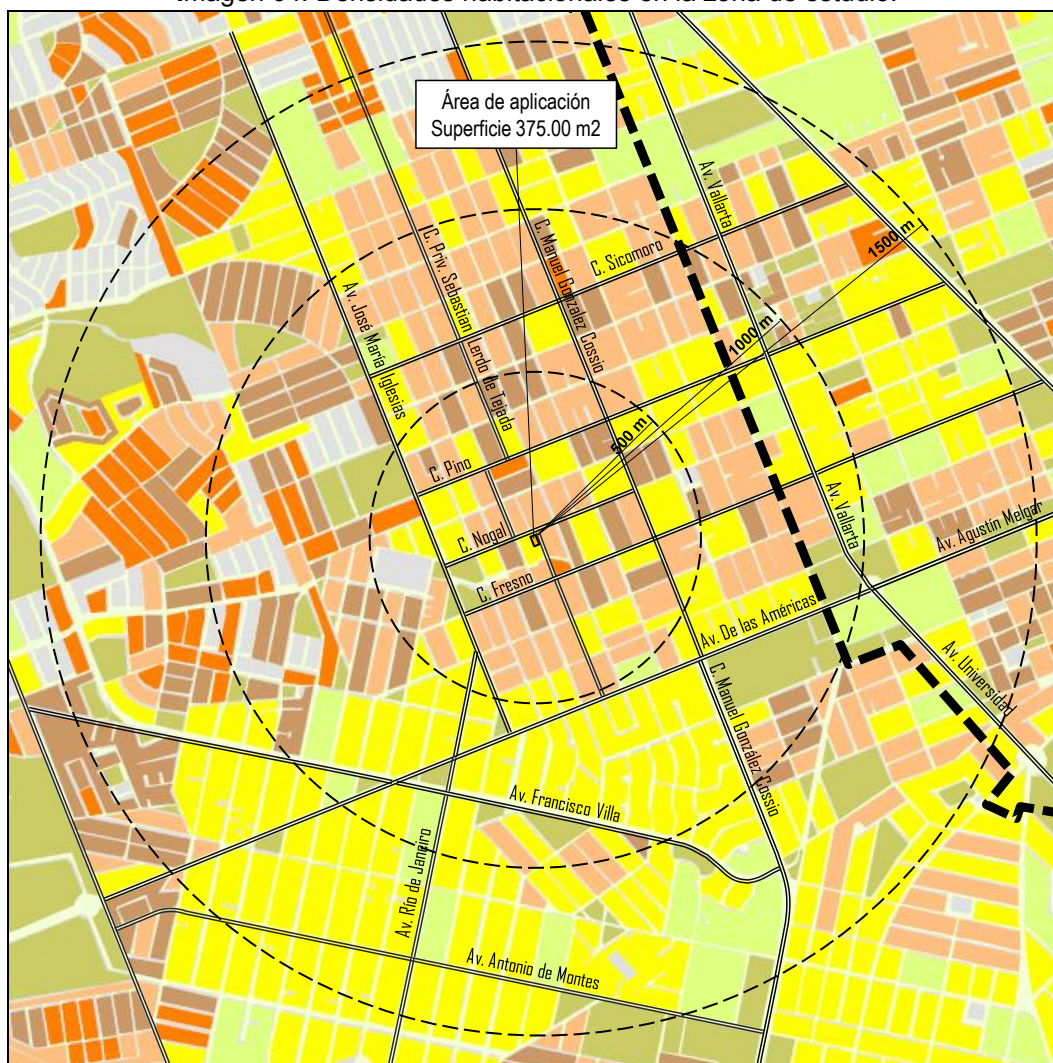
Residuos

- Durante la etapa de operación del establecimiento tipo “*Local comercial*”, existente en el predio, caracterizado como “*Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m²*”, que se define en la categoría “*Comercio y Servicio Distrital*”, se generarán impactos menores, consistentes en
- Los residuos de materiales generados durante esta etapa de operación son: papel, y cartón que serán colectados y dispuestos para ser reciclados.
- Los desechos de tipo orgánico que se generen, serán dispuestos en el relleno sanitario de la ciudad, por medio del servicio de recolección y traslado de basura, por parte de la Dirección de Servicios Públicos Municipales.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Los Frailes, san Felipe etapa V, Colinas del sol etapa I, Arboledas etapa I, II y III, San Andrés, Charros, Fidel Velázquez, Panamericana, y Las granjas, donde se ubica el predio de aplicación del plan, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente Habitacional H12, H25, y H35 establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 64.

Imagen 64. Densidades habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Junio 2025.

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del polígono de análisis y de las calle de mayor estructura vial como la Calle Nogal, Calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada, la Av. De las Américas, Av. José María Iglesias, o la Av. Tecnológico.

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el cambio de uso de suelo de Habitacional de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, cumple con el lote mínimo establecido por el PDU, visión 2040, séptima actualización, y que normativamente es compatible con el habitacional existente en los predios colindantes.

De manera particular, se observa que existen predios de diversas dimensiones que contienen giros comerciales y de servicios en uso de tipo habitacional. Estos establecimientos se encuentran dispersos en la colonia del polígono de análisis, y cuentan con usos de suelo habitacional H25, H35, asignados por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 65.

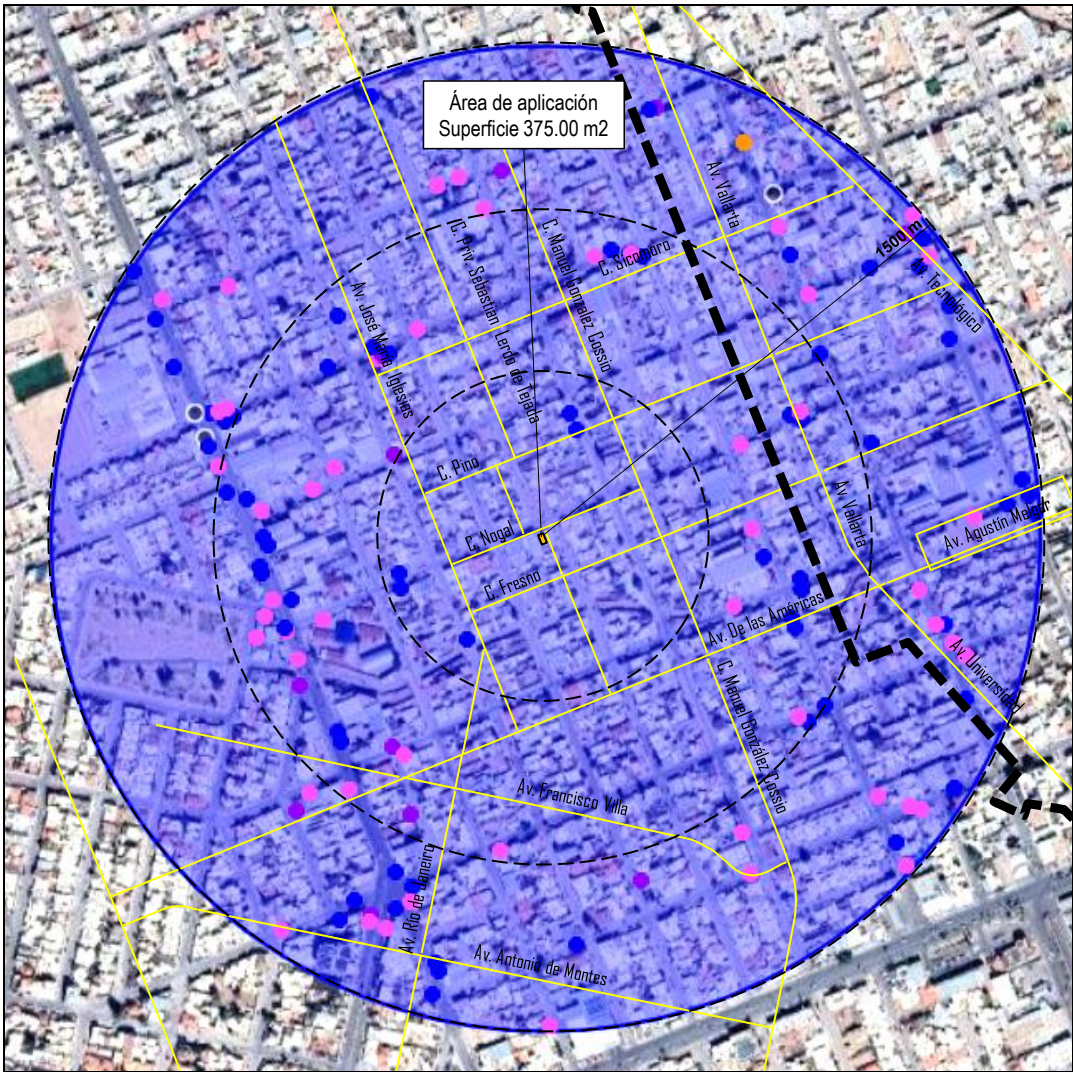
Imagen 65. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, Bing mapas 2023, y PDU visión 2040, 2021. Junio 2025..

A continuación, se presenta una descripción de algunos casos identificados dentro de un rango de 500 metros en torno al predio de aplicación del plan. Ver imagen 66, y tabla 3.

Imagen 66. Predios con giros diferentes a uso Habitacional H25 a 500 m en torno al predio de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe 2015, bing mapas 2021, y datos de campo. Septiembre 2025.

Tabla 3. Predios con giros diferentes a uso Habitacional H25 a 500 m en torno al predio de estudio.

Caso	Uso de suelo		Girpo Actual en el Predio	SUPERFICIE M2
	PDU	Existente		
1	Habitacional H35	Comercio y servicios	Portones eléctricos "Seyco"	297.00
2	Habitacional H35	Mixto moderado	"Water house"	300.00
3	Habitacional H35	Comercio y servicios	Taller automotriz "Volks Loya"	300.00
4	Habitacional H35	Comercio y servicios	Taller de torno "Diseño y Fabricación Industrial"	300.00
5	Habitacional H35	Comercio y servicios	Servicio de mecánica automotriz "Ashvic"	300.00
6	Habitacional H35	Comercio y servicios	Mofles, Reparación automotriz	287.00
7	Habitacional H35	Comercio y servicios	Cantina tradicional "El coco II"	500.00
8	Habitacional H35	Comercio y servicios	Frenos automotrices "Chávez"	130.00
9	Habitacional H35	Mixto moderado	Venta de cerveza "Six"	117.00
10	Habitacional H35	Comercio y servicios	Servicio técnico automotriz "Pepe´s"	220.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, Septiembre 2025.

El caso 1: Portones eléctricos, “Seyco” localizado en la calle José Martí, y calle Priv. de Catalpa, al norte del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de Comercio y servicios. El predio tiene una superficie de 297.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea un esquema de accesos a través de la calle José Martí, con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 67 y 68.

Imagen 67. Portones eléctricos, “Seyco”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Septiembre 2025.

Imagen 68. Portones eléctricos, “Seyco”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

El caso 2: Venta de agua, "Water house", localizado en la calle José Martí, al norte del predio de estudio. Corresponde a venta de agua purificada. El predio tiene una superficie aproximada de 300.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Mixto moderado. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle José Martí con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 69 y 70.

Imagen69. Venta de agua, "Water house".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Septiembre 2025.

Imagen 70. Venta de agua, "Water house".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

El caso 3: Taller automotriz "Volk Loya", localizado en la calle José Martí, al norte del predio de estudio. Corresponde a taller mecánico. El predio tiene una superficie aproximada de 300.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle José Martí con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 71 y 72.

Imagen71. Taller automotriz "Volk Loya".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Septiembre 2025

Imagen 72. Taller automotriz "Volk Loya".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

El caso 4: Taller de torno "Diseño y Fabricación Industrial", localizado en la calle José Martí, al norte del predio de estudio. Corresponde a taller de torno. El predio tiene una superficie aproximada de 300.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle José Martí con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 73 y 74.

Imagen 73. Taller de torno "Diseño y Fabricación Industrial".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Septiembre 2025.

Imagen 74. Taller de torno "Diseño y Fabricación Industrial".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

El caso 5: Servicio de mecánica automotriz "Ashvic", localizado en la calle José Martí, al norte del predio de estudio. Corresponde a taller automotriz. El predio tiene una superficie aproximada de 300.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle José Martí con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 75 y 76.

Imagen75. Servicio de mecánica automotriz "Ashvic",



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Septiembre 2025.

Imagen 76. Servicio de mecánica automotriz "Ashvic".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Predio de aplicación del plan.

El predio de aplicación del plan está ubicado en la calle Nogal No. 216, colonia Las Granjas, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 375.00 m2. El PDU visión 2040, séptima actualización, lo caracteriza con uso de suelo Recreación y Deporte. Ver imágenes 77 y 78.

Imagen 77. Localización del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2023, bing maps. Septiembre 2025.

Imagen 78. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025

El predio de aplicación del plan se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 79.

Imagen 79. Vista la calle Nogal, colindante al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle Nogal, que cuenta con conexión hacia la Av. De las Américas al sur, la Av. José maría Iglesias al oeste, y la Av. Tecnológico al este. Ver imágenes 80.

Imagen 80. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Septiembre 2025.

Síntesis del Diagnostico

- El polígono de análisis cuenta con usos de suelo Habitacional H35, complementados por uso mixto intenso y mixto moderado en los corredores principales, y al interior de las zonas habitacionales con equipamientos de recreación y deporte, y educativo. de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.
- El predio de aplicación del plan tiene asignado el uso Recreación y Deporte, y se propone cambiar a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, para el desarrollo de un establecimiento de tipo “Local comercial”, existente al interior del predio.
- El predio cuenta con frente a la calle Nodal y la calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada reconocida como vía pública, y que conduce el flujo vehicular hacia la Av. De las Américas, y la Av. José María Iglesias, hacia otras zonas de la ciudad, a través de la Av. Universidad.
- En la zona donde se localiza el predio de aplicación del plan existe cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado, y pavimentación. De manera particular, el predio de aplicación del plan cuenta con la dotación de estas infraestructuras y servicios que posibilitan el desarrollo del establecimiento propuesto en el predio.
- El equipamiento urbano existente al interior del polígono de análisis, se integra principalmente por parques, áreas verdes, así como escuelas distribuidas al interior de las colonias. Particularmente, se cuenta con la Estación de Bomberos No. 2 ubicada sobre la Av. G. Washington para la atención de emergencias urbanas.
- El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano se localiza a 100 m al norte del predio sobre la calle Sabino y una gasolinera a 500 m al sur sobre la Av. De las Américas. La Falla Los Nietos, se ubicada a aproximadamente a 2400 m, al oriente; y el punto de riesgo hidro meteorológico a 100 m en el arroyo “La Galera sur”, y la calle José María Iglesias. Ninguno de estos elementos, representa riesgo para las actividades que se promueven, mediante el cambio de uso de suelo.
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, para el predio localizado en la calle Nogal No. 216, en la colonia La Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 375.00 m².

IV. NORMATIVIDAD

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. De manera particular, su compatibilidad con el uso Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, propuesto para el desarrollo de un establecimiento de tipo “Local comercial” en el predio ubicado en calle Nogal No, 216, Colonia Las Granjas con una superficie de 375.00 m2.

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040.

Coadyuvar al crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como se proponen mediante el cambio de uso de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, para el predio.

Visión

Promover el desarrollo de un establecimiento de tipo “Local comercial” existente en el predio de aplicación del plan, mediante el cambio de uso de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, para el predio localizado en la calle Nogal No. 216, Colonia Las Granjas, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 375.00 m2. se orienta a:

- Promover la integración del predio con el entorno inmediato, mediante el uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, que es compatible con los usos habitacionales existentes en la zona en que se localiza el predio.
- Alentar la consolidación de la ciudad, mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de proyectos que provean de oferta de empleo en la zona norte de la ciudad.

Políticas de desarrollo

Las políticas de desarrollo de la propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad, así como a la mezcla de usos de suelo compatibles, al interior de los barrios y colonias.

- La propuesta de cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, para el predio de aplicación del plan con uso Recreación y Deporte, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, cumplimiento con la normatividad establecida el PDU, visión 2040, vigente.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

Dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto .

- Se propone el **conocimiento de un establecimiento tipo “Local comercial”** existente en el predio mediante el uso de suelo de Mixto Moderado (MM) y COS 0.85. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto.

Código	Viv/Ha (Máx)	Hab/Ha	Lote Mínimo (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura Máxima		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/ fondo/ lateral	ESTACIONAMIENTO
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10.00	SP	SR	Remitirse a la normatividad vigente del Reglamento de Construcciones y Cuidad Cercana
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15.00	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20.00	SP	SR	
MSII	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Fuente: PDU, visión 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

- La normatividad establecida para los usos Mixtos en la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto”, establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios, como: superficie **mínima de predio 250 m2**, y el **Frente mínimo de 15.00 m** para el caso **Mixto Moderado (MM)**; las cuales se cumplen adecuadamente, al tener el predio de estudio una superficie **total de 375.00 m2**, y un **frente total de 15.00 m** hacia la calle Nogal, para el establecimiento de tipo “Local comercial”, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado.

Compatibilidad de uso de suelo

- La normatividad de usos de suelo establece la relación entre los usos, de conformidad con las políticas y objetivos, descritos en la “Tabla de compatibilidad de usos de suelo”, en la cual se considera dentro de la categoría “**Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2**” en el “Comercio y Servicios Distrital” para el desarrollo de un establecimiento de tipo “Local comercial” el cual es “**Permitido**” para el uso de suelo “**Mixto Moderado (MM) con COS 0.85**”, propuesto para el predio de aplicación del plan, como se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad de Usos de suelo”. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de Compatibilidad. Uso de suelo mixto intenso, extracto.

USOS MIXTOS						
CATEGORIA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P	P	P	P	P
	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P	P	P	P	P
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P	P	P	P	P
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P	P	P	P	P
	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P	P	3	P	P
	Cafés, fondas y restaurantes	P	P	P	P	P
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P	P	P	P	P
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta	P	P	P	P	P
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P	P	X	P	P
	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13	13	13	13	13
	Estacionamiento de vehículos	2	2	X	2	2
	Sitios de taxi	P	P	P	P	P
	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13	13	X	13	13
	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13	13	13	13	13
	Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	13	13	X	13	13
	Lavado de vehículos	P	P	X	P	P
	Expendios de licor o cerveza	P	P	3,10	P	P
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	P	P	X	P	P
	Club social y salones de fiestas infantiles	P	P	P	P	P
	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	2,3,10	2,3,11	10	X	X

Fuente: PDU visión 2040, séptima actualización vigente. 2021. Septiembre 2025.

Estructura urbana

La estrategia del PDU visión 2040, séptima actualización considera para la categoría de Usos Mixtos, y particularmente para el uso de suelo Mixto Moderado (MM) los siguientes criterios:

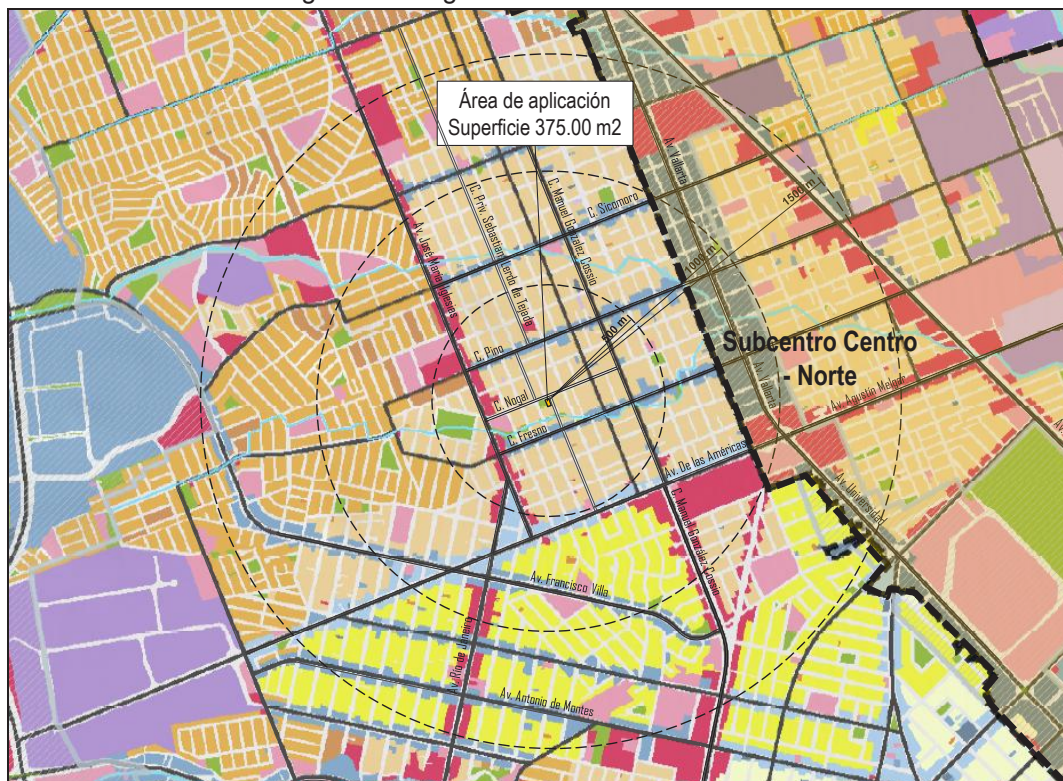
- Se ubicarán dentro de los polígonos y áreas de influencia, el centro y subcentros urbanos, corredores estratégicos y centros distritales.

El modelo polí-céntrico de la estrategia urbana, define que el área de influencia del subcentro Centro Norte es el más próximo al polígono de análisis.

De manera particular, el predio de aplicación del plan se localiza a 710 m, del “Subcentro Centro Norte”, permitiendo la viabilidad de este uso de suelo.

Esta consideración atiende el caso de aprovechamiento de un establecimiento de tipo “Local comercial” existente en el predio motivo del presenta cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85.

Imagen 81. Polígono del Subcentro Centro norte



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, bing mapas 2025, y PDU.visión 2040. Septiembre 2025..

El predio de aplicación del plan se localiza dentro del área de influencia de la vialidad local, Calle Nogal, posibilitando el giro existente mediante el uso Mixto Moderado (MM) y COS 0.85. Ver imagen 82.

Imagen 82..Área de influencia de la vialidad primaria, Calle Fresno.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, bing mapas 2025, y PDU.visión 2040. Septiembre 2025..

Normatividad de Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio, por la calle Nogal, para el desarrollo propuesto en el predio, mediante el uso Mixto Moderado (MM) y COS 0.85 propuesto.

Se considera que la actividad propuesta al interior del predio de aplicación del plan, no generará impactos significativos en la estructura vial existente, ya que no la modifica en su sección vehicular, ni en las áreas de banqueteta con las que colinda el predio, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

El *Artículo 67*, define la normatividad para las vialidades en la “*Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*”, donde se describen las dimensiones de las calles que conforman la estructura vial para la ciudad de Chihuahua.

La calle Nogal fue constituida como vía pública desde la creación de la colonia Las Granjas, ya que la estructura vial del PDU visión 2040, séptima actualización la jerarquiza como calle de tipo “local”; y según la *Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*, debe tener una sección mínima de 15.00 m. Ver tabla 6.

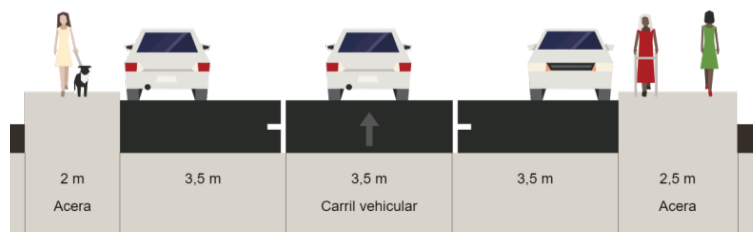
Tabla 6. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1000	12%
Primaria	Primaria	34 m	Dos	4.0, 5.0, y 4.0	3 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1600	12%
Secundaria	Colecta	20 m	Dos	3.00 y 3.00	2 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	400-800	12%
Terciaria o Local	Local	13 m	Uno	2.0, 2.0 m	1 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si	100	15-18%
Terciaria o Local en Fracc Interés Social	Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	2 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si	100	15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016. Septiembre 2025.

La calle Nogal, es una vialidad de tipo local con sección total de 15.00 m con tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 2.00 m y 2.50 m, con una sección vial de mayor dimensión a la establecida en la normatividad vigente. Ver Imagen 83.

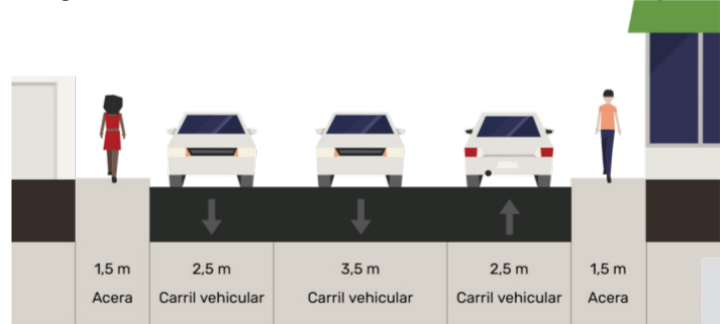
Imagen 83. Vialidad local. C. Nogal.



Av. José María Iglesias a Av. Tecnológico.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

La calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada, es una vialidad local con sección de 11.50 m, con tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 84.

Imagen 84. Vialidad local. Calle Sebastián Lerdo de Tejada.



Calle Nogal a Av. De las Américas.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025

El aprovechamiento del predio establece el empleo de vehículos motorizados tipo automóvil y camioneta, donde las características de la edificación permite alojar a los vehículos por sus dimensiones, así como la sección vial de 15.00 metros en la calle Nogal, permite el desarrollo de los radios de giro considerados para este tipo de vehículos, según la NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Ver tabla 7.

Tabla 7. Dimensionamiento de los vehículos motorizados (extracto)

Nomenclatura	Nombre	Número de ejes	Largo	cm	Ancho	cm	Altura	cm	Radio de giro
DE - 335	Automovil	2	580		214		167		732

Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Junio 2025.

Accesibilidad peatonal

Las condiciones viales existentes alrededor del predio de aplicación del plan, que se describen en el apartado de diagnóstico y la normatividad de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

La calle Nogal definida en la normatividad municipal como vialidad de tipo local, presenta en el tramo donde se ubica el predio de aplicación del plan, una sección vial total de 15.00 m. así como el espacio destinado para la circulación peatonal por medio de las banquetas laterales, considera una sección de entre 2.00 m.

- De manera particular la norma *NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación*, considera en su apartado 5.5. vocación de las vías: forma función y uso: donde establece que las vías terciarias tienen un carácter estrictamente local, su objetivo primordial es de habitabilidad, brindar acceso a los predios dentro de las comunidades o para el tránsito exclusivo peatonal o de vehículos no motorizados, definiendo sus principales características operacionales y geométricas que se muestran en la tabla 8.

Tabla 8. Características operacionales y geométricas de las vías terciarias.

características	Valor
Valor de servicio máximo (vehículos/hora/carril)	menor a 400
Límite de velocidad	30 Km/h
Derechos de vía	6 a 15 m
Ancho de carril	2.50 a 3.00 m
Ancho de banqueta	2.50 m (mínimo)
Pendiente máxima recomendada	15%
Número de carriles efectivos de circulación	máximo 2 por sentido

Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Junio 2025.

Cabe señalar que las vialidades existente en el polígono de análisis han sido creadas y reconocidas como vía pública, previo al establecimiento de la norma NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Considerando que np es retroactiva jurídicamente a condicionar la sección de banquetas específicamente

Infraestructura.

Agua potable.

- El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y re-bombes, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico.
- El consumo de agua potable está sujeto al giro existente al interior del predio de aplicación del plan. La zona donde se encuentra el predio de aplicación del plan cuenta con acceso a los servicio de agua potable, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Drenaje sanitario.

- El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamientos y comercios.

- De manera particular, el predio de aplicación del plan emplea la red existente en la calle Nogal y Priv. Sebastián Lerdo de Tejada que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado en la trayectoria del arroyo la Galera sur, localizado a aproximadamente 100 m al sur del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido oeste - este.

Energía eléctrica.

- La energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red de 115 kva sobre al Av. Francisco Villa, y redes de baja tensión, y una de ellas pasa sobre la Av. De las Américas, a aproximadamente 100 al sur del predio de aplicación del plan.
- El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento del establecimiento existente al interior del predio.

Drenaje pluvial.

- Los escurrimientos pluviales generados en la cuenca donde se ubica el polígono de análisis, se realizan sobre las rasantes de las calles del polígono de análisis hacia los arroyos que cruzn la zona con destino al río Sacramento.
- Particularmente, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de aplicación del plan son desalojados hacia la calle Nogal y su continuación sobre la calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada, con trayectoria al arroyo “La Galera sur”, ubicado a aproximadamente a 100 metros al sur del predio de aplicación del plan. con una trayectoria en sentido oeste – este, hacia el río Sacramento.

V. Estrategia

Propuesta de Desarrollo

El presente estudio de modificación al Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040 séptima actualización, se enfoca a promover el desarrollo de un establecimiento de tipo “Local comercial”, mediante el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, para el predio localizado la calle Nogal No. 216, Colonia Las Granjas, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 375.00 m².

El uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.85 propuesto, es compatible con el establecimiento de tipo “Local comercial” propuesto para el interior del predio de aplicación del plan, según la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” contenida en el PDU, visión 2040 séptima actualización.

El predio propuesto para el uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, colinda con la calle Nogal, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento del establecimiento de tipo “Local comercial”.

Con la propuesta de cambio de uso de suelo se promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y cubren las necesidades para el funcionamiento de las actividades existente al interior del predio de aplicación del plan, y que es similar a otros existentes en el polígono de análisis, y que son descritos en el diagnóstico.

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como a las condicionantes normativas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en cuanto a la ocupación del suelo uso “Mixto Moderado (MM) y COS 0.85 con un **Lote mínimo de 250 m²**, y el **Frente mínimo de 15.00 m**, donde el **predio de aplicación del plan tiene una superficie de 375.00 m²**, y un **frente de 15.00 m**, con respecto a la calle Nogal, establecida como vía pública reconocida.

Objetivo general

- Promover la autorización de cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en el predio ubicado en la calle Nogal No. 216, colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 375.00 m², que permita el desarrollo de un establecimiento tipo “Local comercial”, favoreciendo así, la consolidación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua
- El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante el aprovechamiento de predios subutilizados, que cuentan con infraestructura y servicios urbanos, sin afectar los usos colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

Estrategia de desarrollo urbano

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Recreación y Deporte existente, y el uso Mixto Moderado (MM) y COS 0.85 propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio en una zona provista con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, y la promoción de la ciudad compacta, que define la visión del propio PDU Visión 2040, séptima actualización.

Uso de suelo

El predio ubicado en la Calle Nogal No. 216, colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 375.00 m², tiene el uso de suelo Recreación y deporte, y se propone cambiar a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, compatible con los predios de la zona de estudio. Ver imagen 85.

Imagen 85. Uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, en el predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU visión 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Estrategia de ocupación del predio

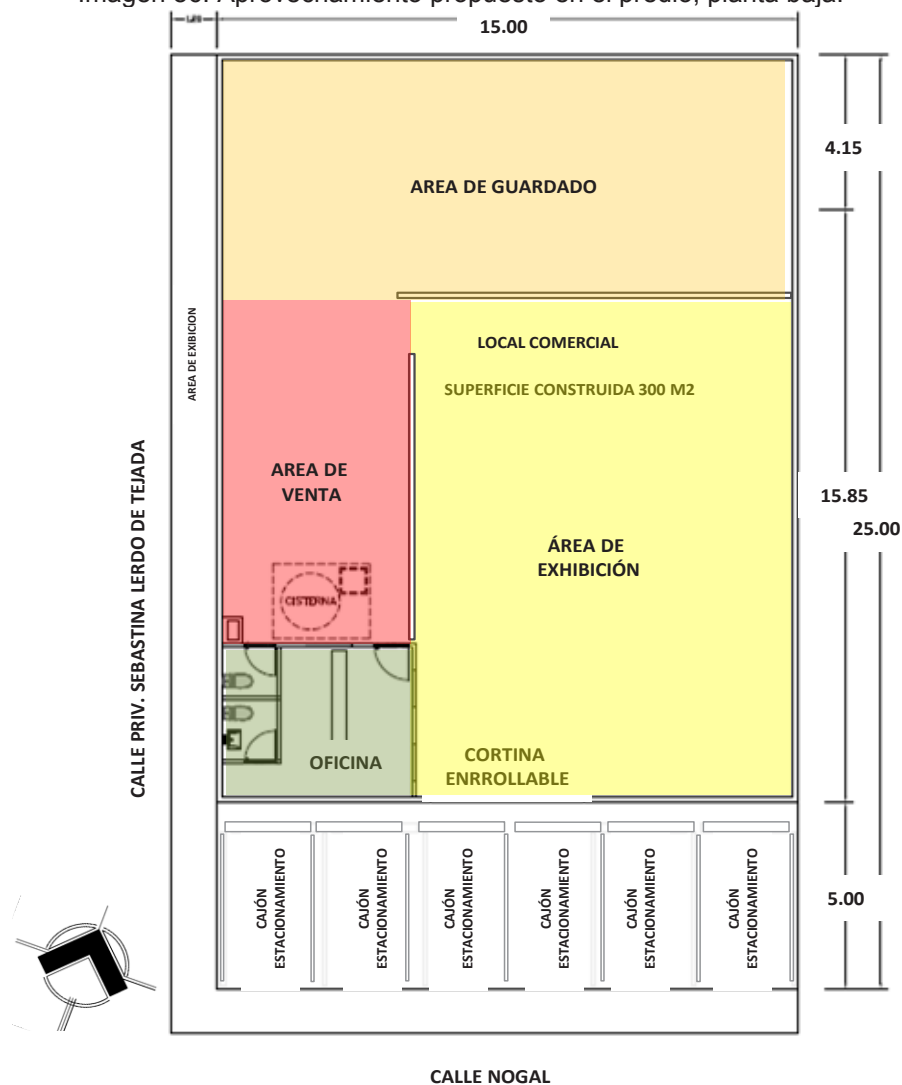
El cambio de uso de suelo a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, se orienta al desarrollo de un establecimiento de tipo “Local comercial”, existente en el predio de aplicación del plan, con superficie de 375.00 m², y frente de 15.00 m a la calle Nogal. Ver Imagen 86, y tabla 8.

Tabla 8. Superficie de predio y superficie construida

Áreas	Superficie m ²
Superficie del predio	375.00
Superficie total construida	300.00
Superficie de venta	50.00
Superficie de exhibición	150.00
Superficie oficina	25.00
superficie sin construcción (estacionamiento)	75.00

Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por el promotor Septiembre 2025.

Imagen 86. Aprovechamiento propuesto en el predio, planta baja.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Septiembre 2025.

Estrategia de Infraestructura

Con la autorización del cambio de uso de suelo, se pretende para el funcionamiento de un establecimiento de tipo “Local comercial” en el predio de aplicación del plan, considerando la dotación de servicios según el consumo previsto para su funcionamiento.

Agua potable.

- La zona cuenta con pozos de extracción, y re-bombes, que distribuyen el agua a las redes de la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico.
- El consumo de agua potable está sujeto al giro específico de un establecimiento de tipo “Local comercial”, existente al interior del predio de aplicación del plan. El predio se ubica en una zona que cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Drenaje sanitario.

- La zona cuenta con colectores que captan y conducen las descargas del predio de estudio emplea la red existente en la calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado en la trayectoria del arroyo
- La Galera sur, localizado a aproximadamente 100 m. al sur del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido oeste - este.

Energía eléctrica.

- La energía eléctrica se otorga por medio de la red de baja tensión sobre la Av. De las Américas, a aproximadamente 500 al sur del predio de aplicación del plan.
- El predio de estudio cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la CFE. El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento del establecimiento propuesto.

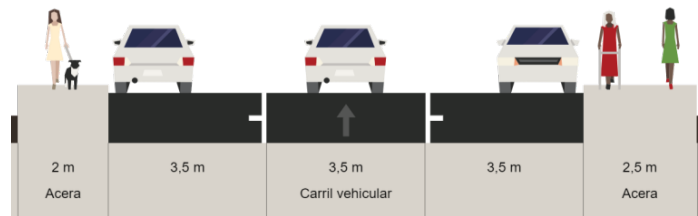
Drenaje pluvial.

- Los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de aplicación del plan son desalojados hacia la calle Nogal y la calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada con trayectoria al arroyo “La Galera sur”, ubicado a aproximadamente a 100 m. al sur del predio de aplicación del plan. con una trayectoria en sentido oeste–este, hacia el río Sacramento.

Estrategia de la estructura vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo tiene frente a la calle Nogal, establecida como vía pública reconocida, la cual permiten el acceso al predio de aplicación del plan, para su aprovechamiento, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. De las Américas. La propuesta no modifica la estructura, ni la sección vial de la calle Nogal, y calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada colindantes, no generan impactos negativos en la movilidad de la zona. Ver Imagen 87.

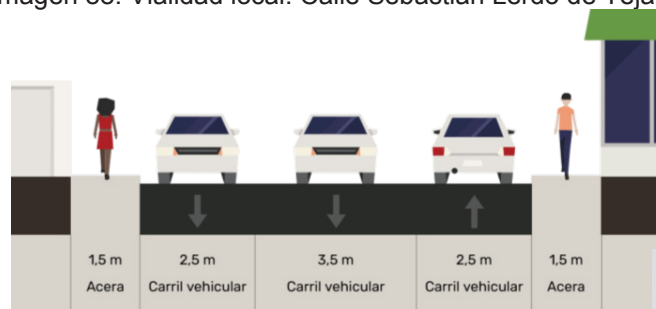
Imagen 87. Vialidad local. C. Nogal.



Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

La calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada, es una vialidad local con sección de 11.50 m, con tres carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 88.

Imagen 88. Vialidad local. Calle Sebastián Lerdo de Tejada.



Calle Nogal a Av. De las Américas.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Septiembre 2025.

Para su etapa de funcionamiento del establecimiento tipo “Local comercial”, existente en el predio de aplicación del plan, se cuenta con estacionamiento con capacidad para 5 cajones de estacionamiento ubicado en calle Nogal No. 216, y poder cumplir con la normatividad establecida en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. así como el esquema de accesos por la calle Nogal.

De acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, se considera que las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde de acuerdo a su tipología.

De manera particular, para el establecimiento existente en el predio de aplicación del plan se considera la tipología II.2.1 Almacenamiento y abasto, requiere 1 cajón por cada 200 m² construidos; así como II.2.5 Tiendas de especialidades, requiere 1 cajón por cada 40 m² construidos. Requiriendo un total de 6 cajones. Ver Imagen 95.

Imagen 89. Vialidad local, Calle Nogal, y Priv. Sebastián Lerdo de Tejada.



Fuente: Elaboración con imagen SigMun 2025, y PDU visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, séptima actualización, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, para el predio localizado en la calle Nogal No. 216, Colonia Las Granjas, en la ciudad de Chihuahua con una superficie de 375.00 m².

El uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.85 propuesto, es compatible con los usos Habitacional, y Recreación y Deporte colindantes, y que resulta necesario para el desarrollo de un establecimiento de tipo “Local comercial”, que permita el aprovechamiento del predio de aplicación del plan, ubicado en una zona ya consolidada, provista con redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo PDU, visión 2040, séptima actualización, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas, a las que se sujetarán, una vez autorizado el uso de suelo propuesto.

El predio de aplicación del plan tiene frente a la calle Nogal y a la calle Priv. Sebastián Lerdo de Tejada establecidas como vía pública reconocida, la cual permiten los accesos y salidas, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades: Av. De las Américas, y Av. José María Iglesias.

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo tipo Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, que considera un lote mínimo de 250.00 m² y un frente mínimo de 15.00 m, según la “*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto*”, para el predio de aplicación del plan que tiene una superficie de 375.00 m², y un frente de 15.00 m.

Una vez autorizada la solicitud de modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85 propuesto para el predio localizado en la calle Nogal No. 216, Colonia Las Granjas, con una superficie de 375.00 m², se promoverá la constancia oficial correspondiente, que acredite el uso de suelo solicitado.

VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de uso de Recreación y Deporte a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, para el predio localizado la calle Nogal No. 216, Colonia Las Granjas, con una superficie de 375.00 m2, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 9.

- Acciones de corto plazo:
- Obtener la autorización del uso del suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, solicitado en el presente estudio;
 - Tramitar la licencia de uso de correspondiente al uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
 - Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

Tabla 9. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Mixto moderado y COS 0.85					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto moderado y COS 0.85				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto moderado y COS 0.85					X	

Fuente: Elaboración propia. Septiembre 2025.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de cambio de uso de suelo a Mixto Moderado (MM) y COS 0.85, promueve la ocupación del suelo de un predio ya urbanizado localizado en una zona provista con infraestructura, servicios y equipamientos urbanos.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo del presente estudio de planeación se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano ordenado, compacto y continuo para la ciudad de Chihuahua.

VII. Bibliografía

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. expedición DOF 28-11-2016.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040. Séptima actualización POE No. 24 del sábado 23 de marzo de 2024.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso Septiembre 2025.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENU, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021. Junio 2022.

Sistema de Información Geográfica Municipal, SigMun, Implan 2024

[Http://implancuu.carto.com](http://implancuu.carto.com)

<https://streetmix.net/>

<https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun/apps/dashboards/637fa82a9dcb4e059b3f919e01ab7040>

PLANOS

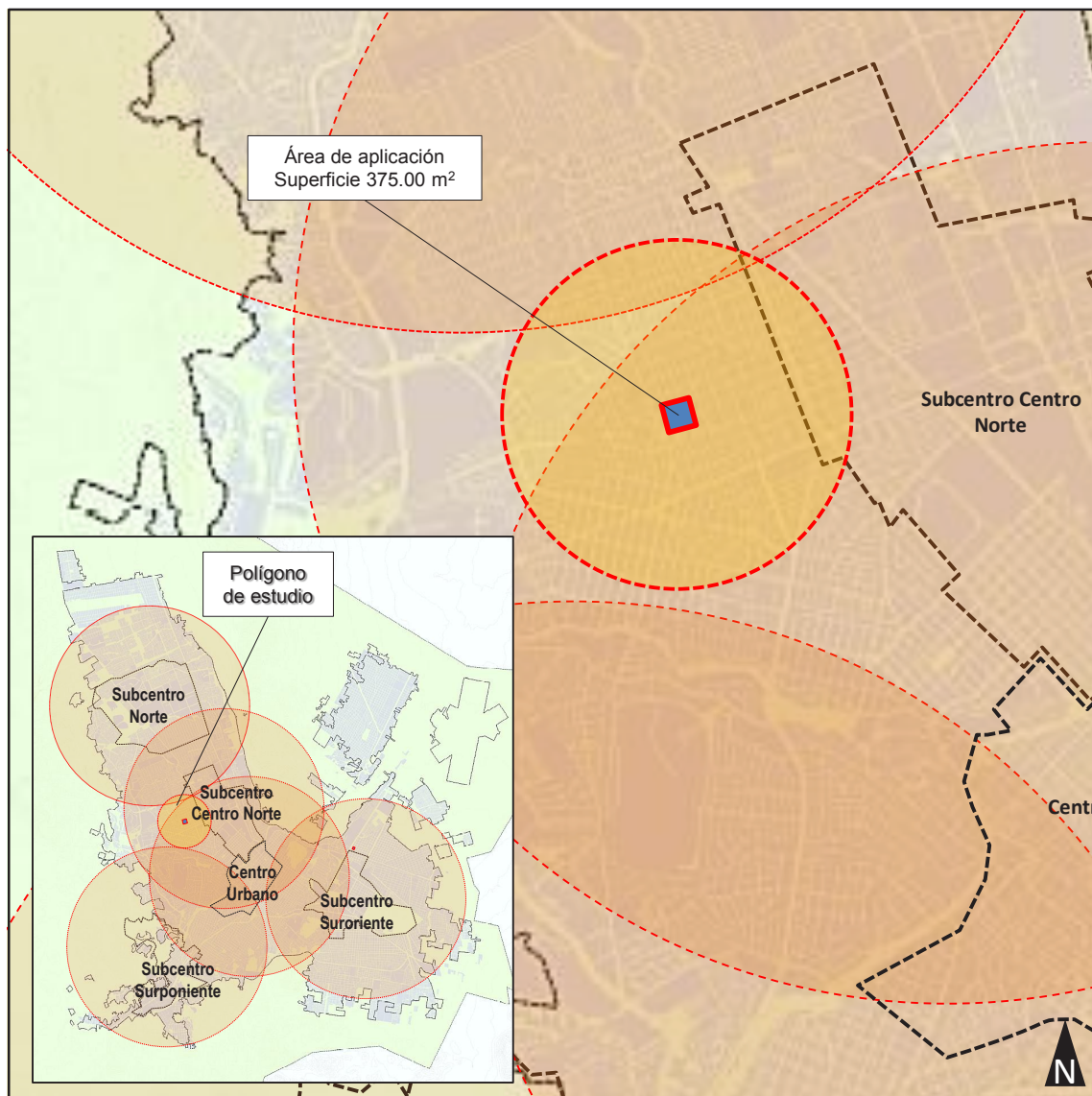
Diagnóstico

- D-01 Estructura urbana, localización
- D-02 Estructura urbana, llenos y vacíos
- D-03 Topografía
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de suelo actual
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura hidráulica
- D-12 Infraestructura de drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura de electrificación
- D-14 Riesgo antropogénico
- D-15 Riesgo hidro meteorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

Estrategia

- E-01 Uso de suelo propuesto
- E-02 Estructura vial propuesta

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



Simbología

Relieve	Área para Planeación Específica
— Curvas de nivel	— Zonas de Integración al Desarrollo
Hidrografía	— Centro Urbano y Subcentros
— Arroyos	— Polígonos de Actuación
— Cuerpos de agua	— Corredores de Movilidad
Vías de comunicación	Condicionante Para Usos
□ Número de Carretera	— Área de Borde
— Carretera Principal	— Condicionado Pluvial
— Ferrocarril	— Área de Riesgo
	— Uso No Conforme

Estructura Urbana

Septiembre
2025

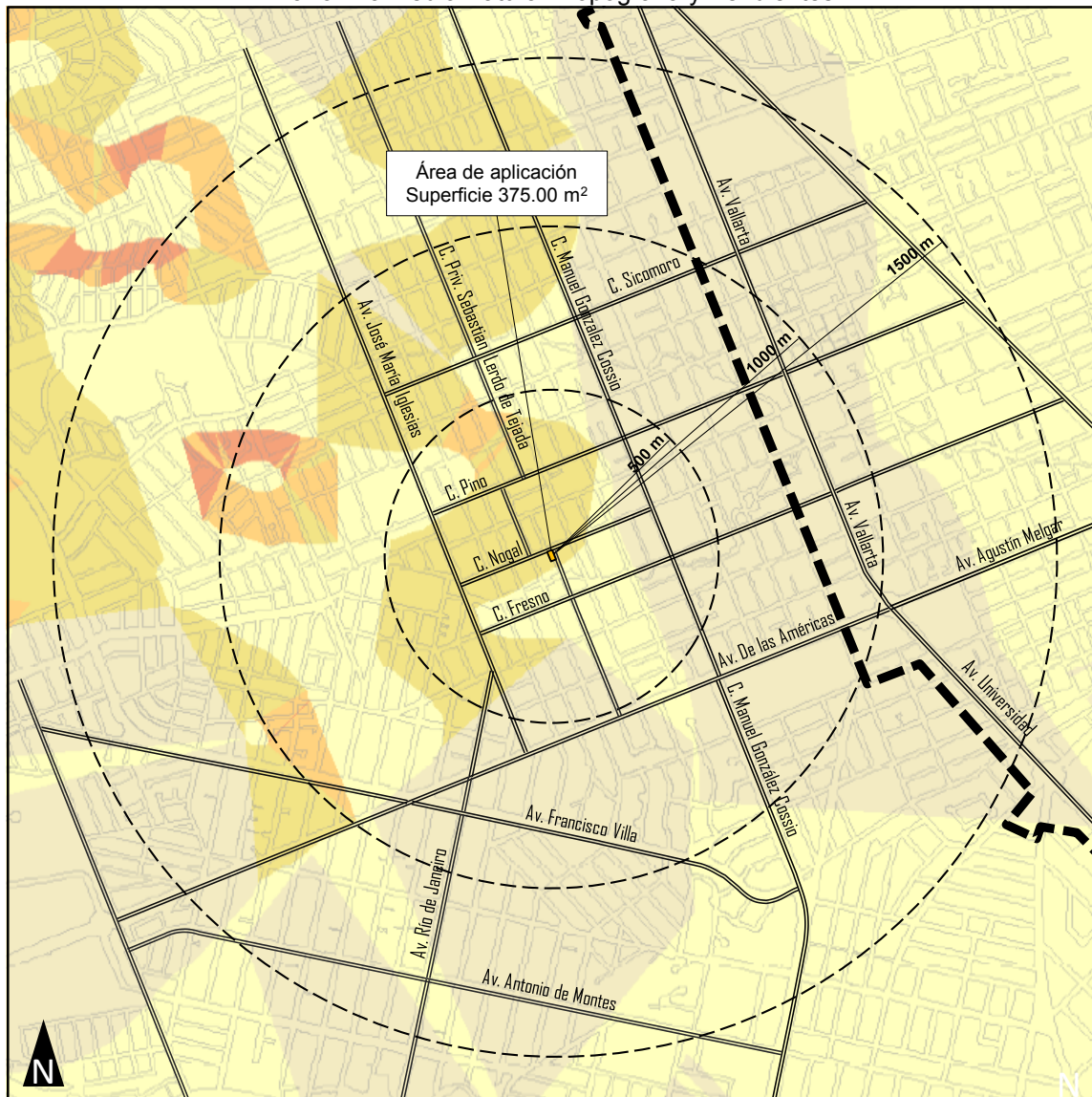
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
“CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.



Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Pendientes

Pendiente plana (0 - 2 %)

Pendiente muy suave (2 - 5 %)

Pendiente (5 - 12 %)

Pendiente Moderada (12 - 18 %)

Pendiente Fuerte (18 - 30 %)

Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Topografía y Pendientes

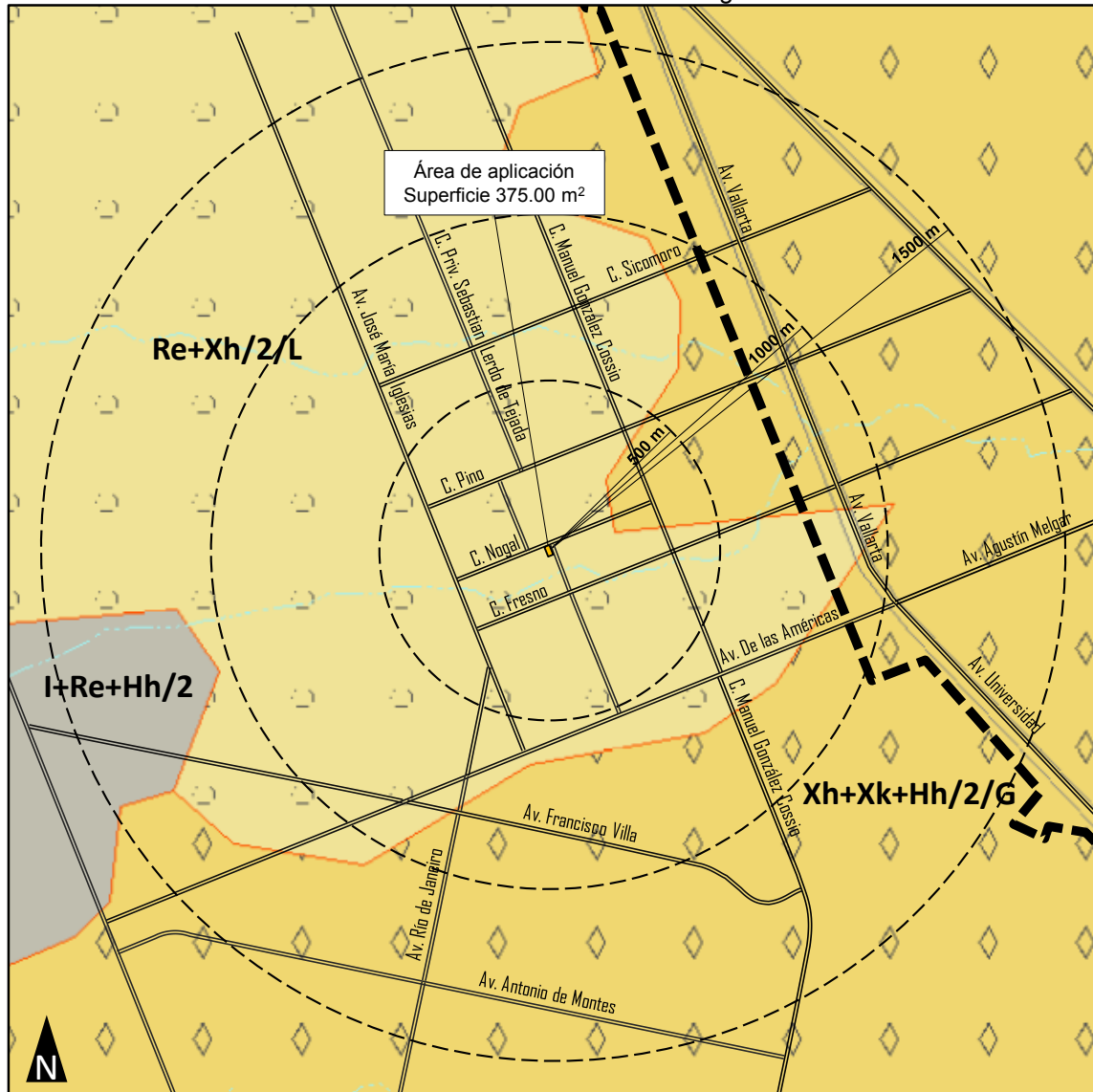
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
“CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

Septiembre
2025

D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo Castañozem Lúvico Háptico Cálico Vertisol Crómico Feozem Háptico Fluvisol Eútrico Calcárico Litosol Regosol Calcárico Eútrico	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálca PCP Petrocálca Profunda	Fases Químicas Salina Fuertemente Salina Sódica Fuertemente Sódica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Unidades de Suelo Rendizina Solonchak Vertisol Crómico Xerosol Cálico Háptico Lúvico Yermosol Cálico Lúvico	Clase Textural Gruesa Media Fina	Fases Químicas Salina Fuertemente Salina Sódica Fuertemente Sódica
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Edafología

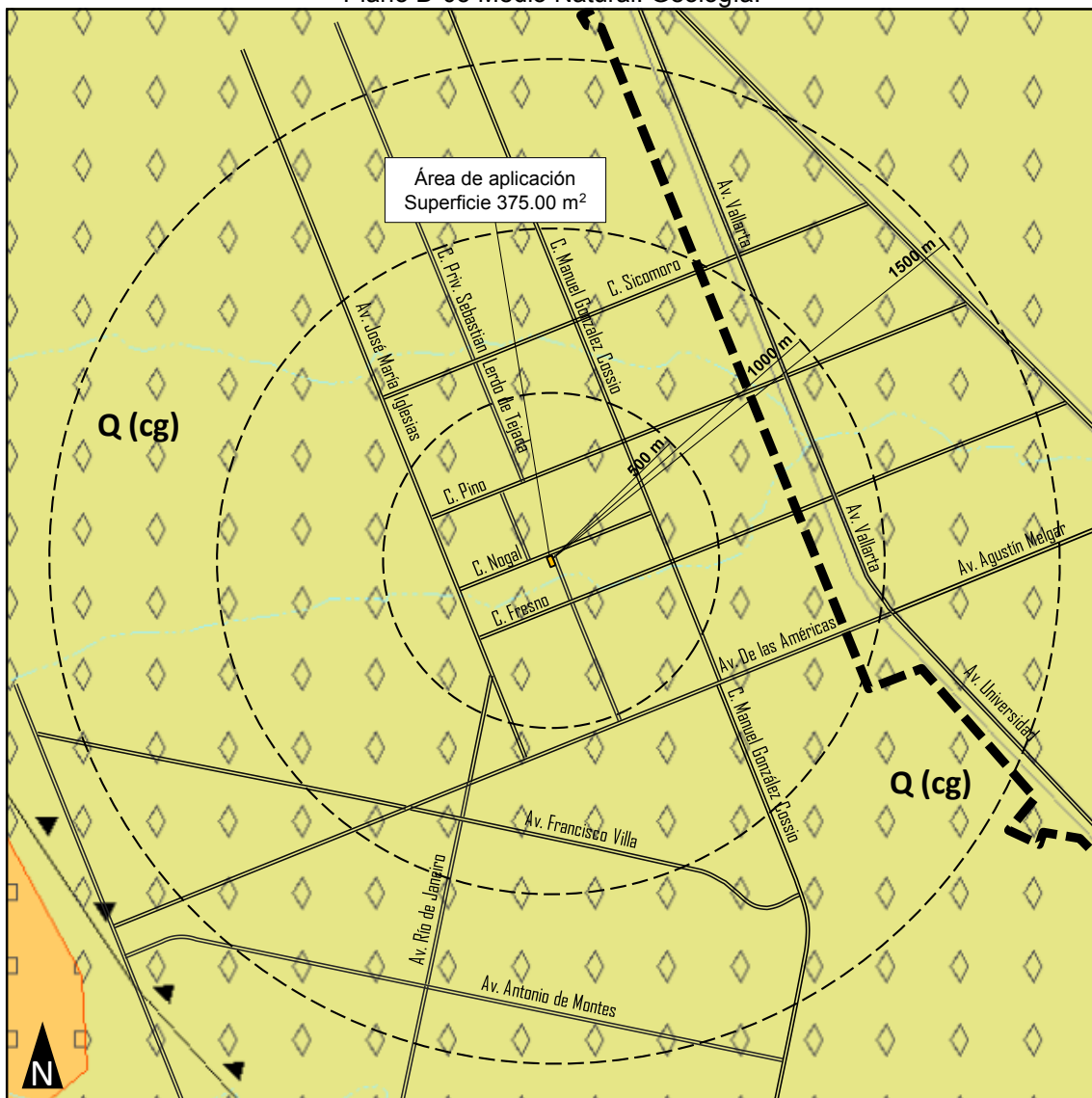
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
 “CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

Septiembre
2025

D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Limite del Área Urbana
Limite del Centro de Población

Catastro

Trazo Urbana

Unidades de Roca

Rocas Igneas Intrusivas

Si Sienita
Gr Granito
Gd Granodiorita
Mz Monzonita
D Diorita

Rocas Igneas Extrusivas

R Riolita
R-Ta Riolita-Toba ácida
A Andesita

B Basalto

Ta Toba ácida

Ti Toba intermedia

Rocas Sedimentarias

cz Caliza

vc Volcanoclástico

lu-ar Lutita-Arenisca

cz-y Caliza-Yeso

cz-lu Caliza-Lutita

ar-Ti Arenisca-Toba intermedia

ar-cg Arenisca-Conglomerado

lu Lutita

ar Arenisca

cg Conglomerado

Rocas Metamórficas

Gn Gneis

Suelos

al Aluvial

la Lacustre

eo Eólico

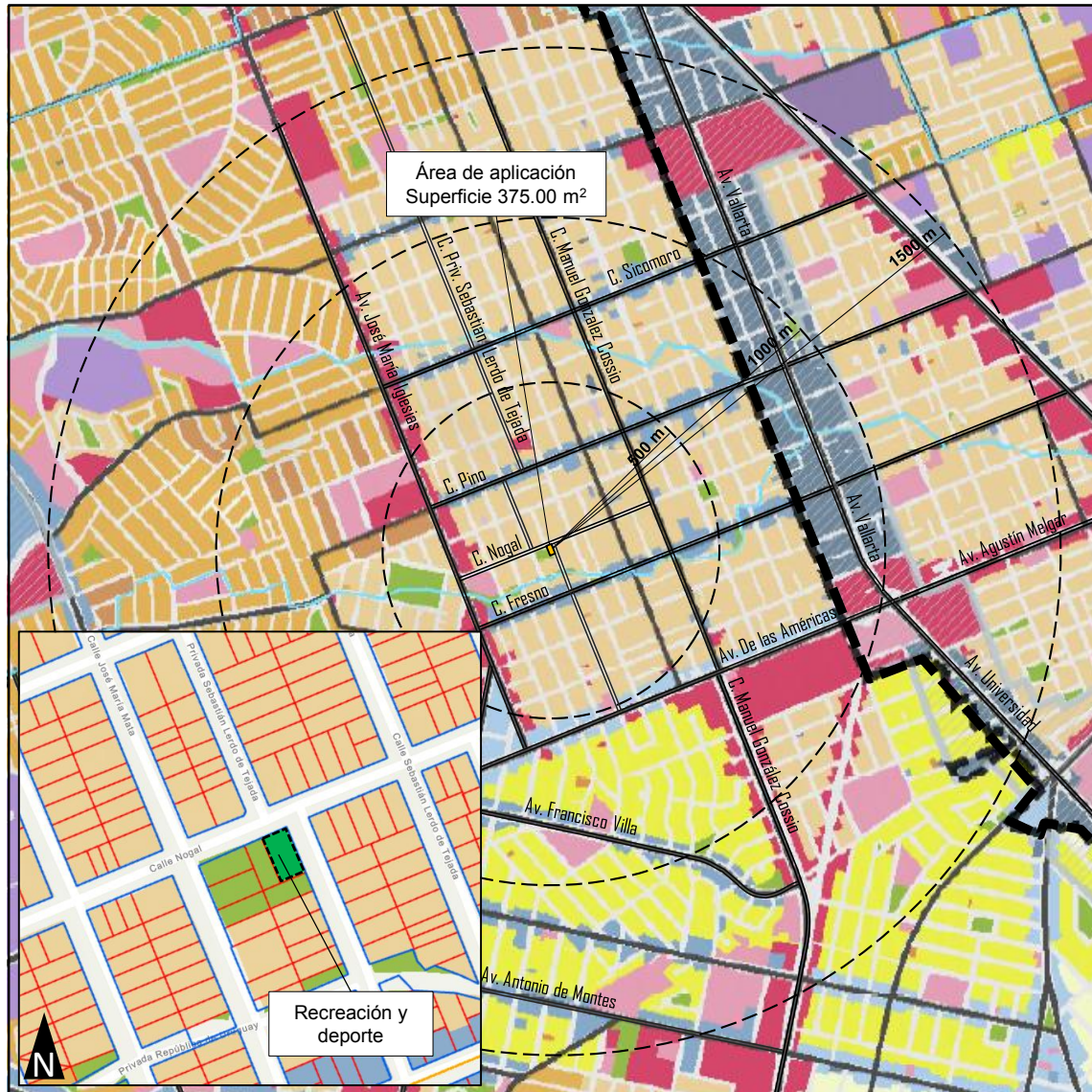
Geología

CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
“CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”Septiembre
2025

D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

**Uso de Suelo Existente**

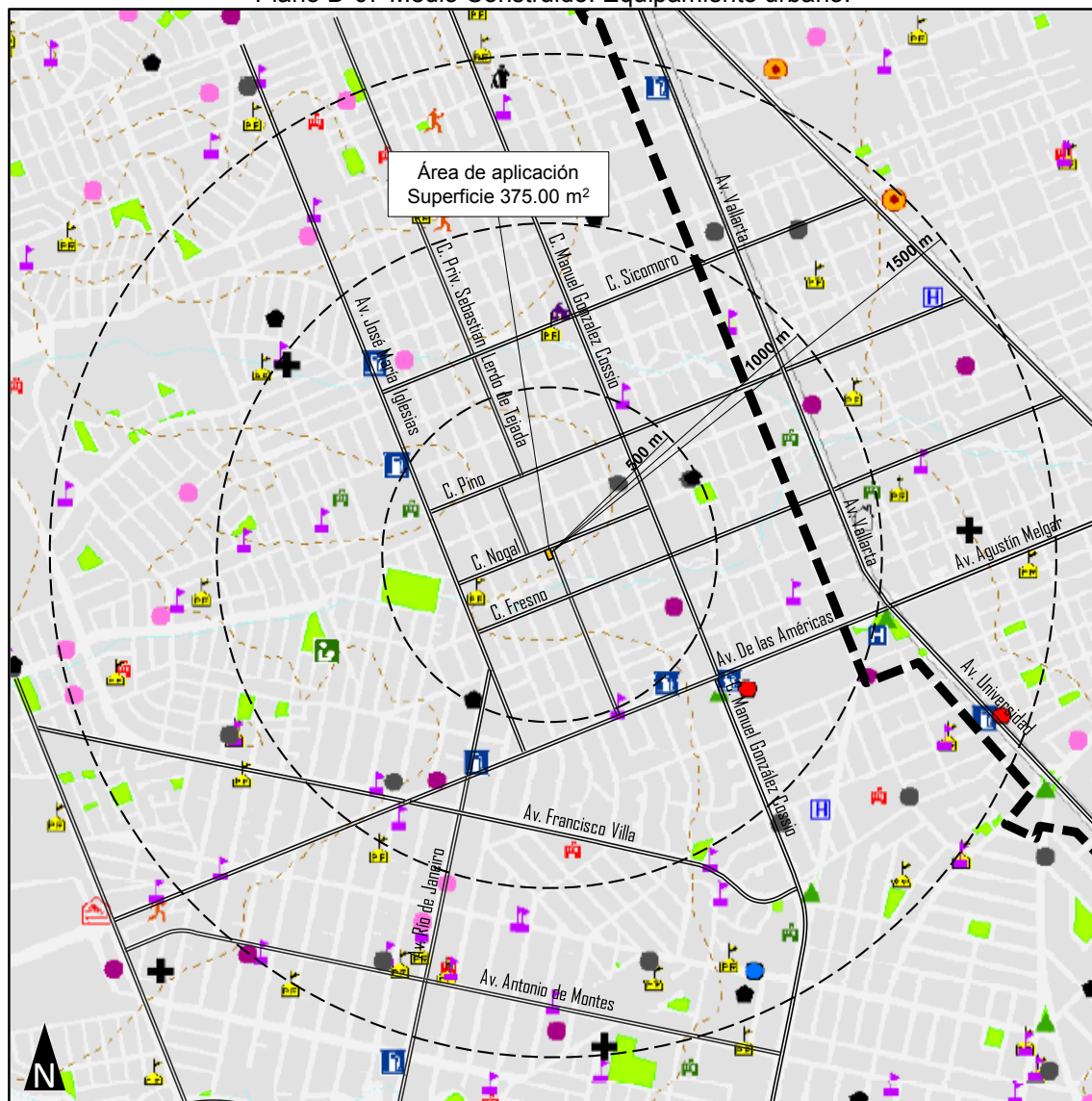
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
“CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

Septiembre
2025

D-06

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

**Simbología****Relieve**

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Equipamiento Urbano**Administración Pública**

Gobierno Municipal

Gobierno Estatal

Gobierno Federal

Asistencia Social

Asilo

Atención de enfermedades

Casa hogar

Centro comunitario

Centro de rehabilitación

Gestión política

Grupos vulnerables

Comercio y Abasto

Abasto

Comercio

Cultura

Biblioteca Pública

Biblioteca Universitaria

Centro de Cómputo o Informáticos

Museo

Teatro

Comunicaciones y Transporte

Oficina de Correos

Autobuses

Ferrocarril

Aeropuerto

Educación

Preescolar

Primaria

Secundaria

Media

Profesional técnico

Profesional

Guarderías

Guardería IMSS

Guardería SEDESOL

Guardería (otra)

Salud

Centro de salud

Hospital

Unidad médico familiar

Servicios Urbanos

Cementerio

Comandancia de policía

Estación de bomberos

Gasera

Gasolinera

Relleño sanitario

Recreación y Deporte

Monumento

Plaza

Parque / Jardín

Unidad deportiva

Unidad recreativa

Equipamiento

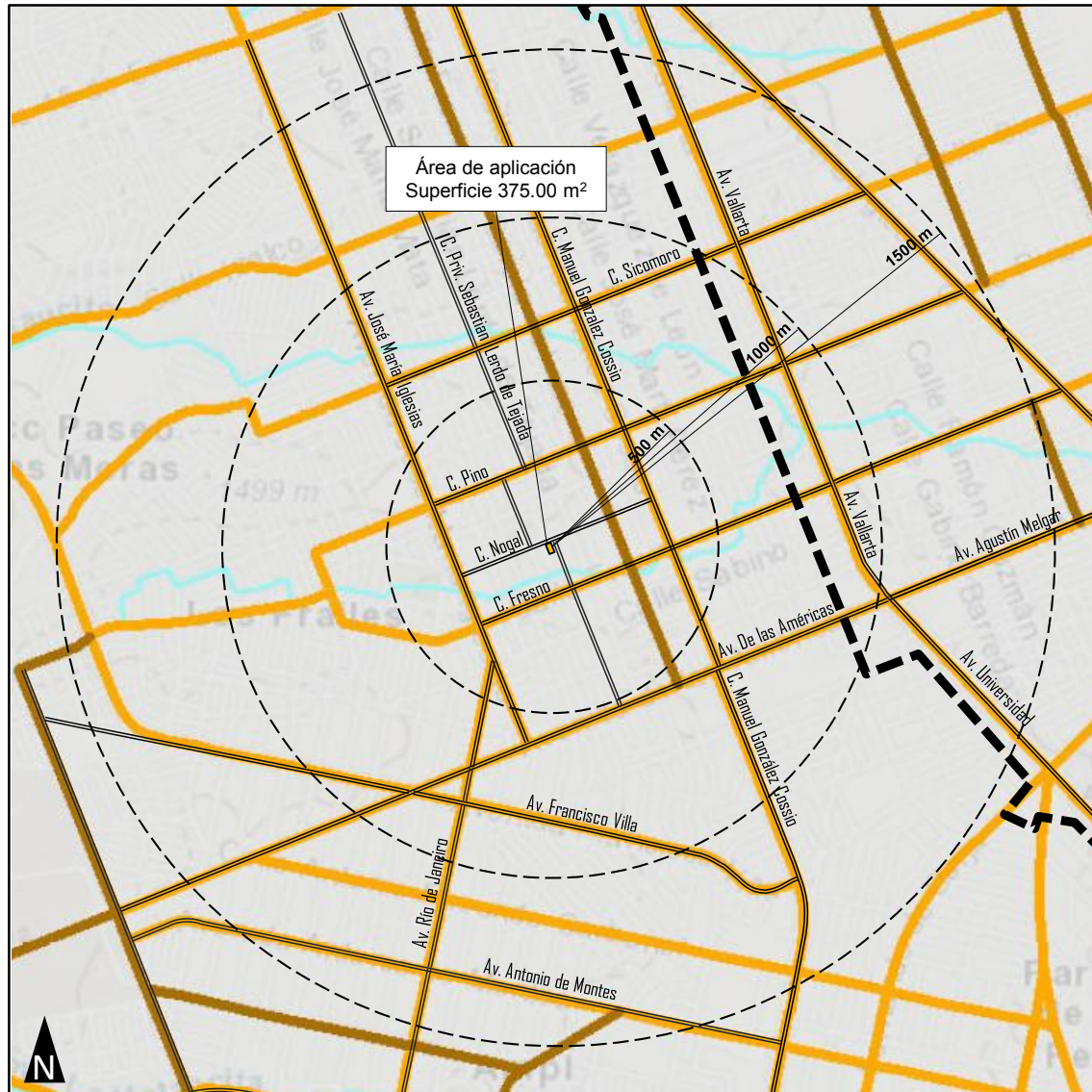
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
“CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

Septiembre
2025

D-07

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Tránsito y Transporte

Regional

Regional Propuesta

De Primer Orden

De Primer Orden Propuesta

Primaria

Primaria Propuesta

Secundaria

Secundaria Propuesta

Sistema BRT - Troncal 1

Transporte No Motorizado

Estructura Vial

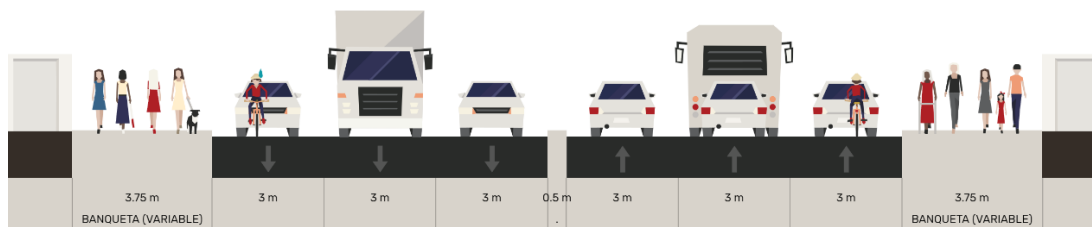
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
"CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS"

Septiembre
2025

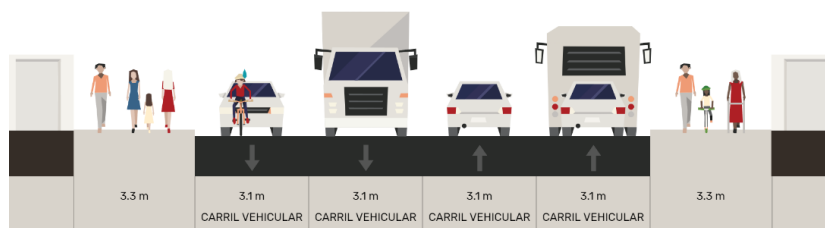
D-08

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

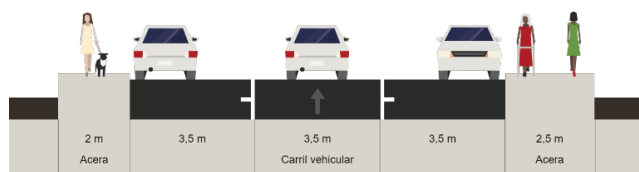
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales.

VIALIDAD PRIMARIA

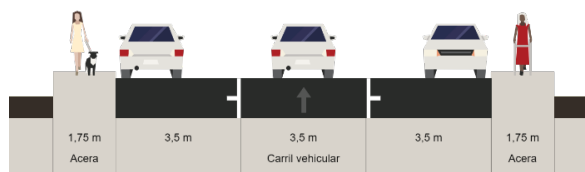
AV. DE LAS AMERICAS / AGUSTIN MELGAR
AV. WASHINGTON A AV. TECNOLÓGICO

VIALIDAD PRIMARIA

AV. JOSÉ MARIA IGLESIAS
AV. DE LAS AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA

VIALIDAD LOCAL

C. NOGAL
AV. JOSÉ MARIA MATA A AV. TECNOLÓGICO

VIALIDAD LOCAL

C. PRIV. SEBASTIAN LERDO DE TEJADA
AV. DE LAS AMERICAS A AV. IGNACIO ZARAGOZA

Estructura vial-Secciones viales

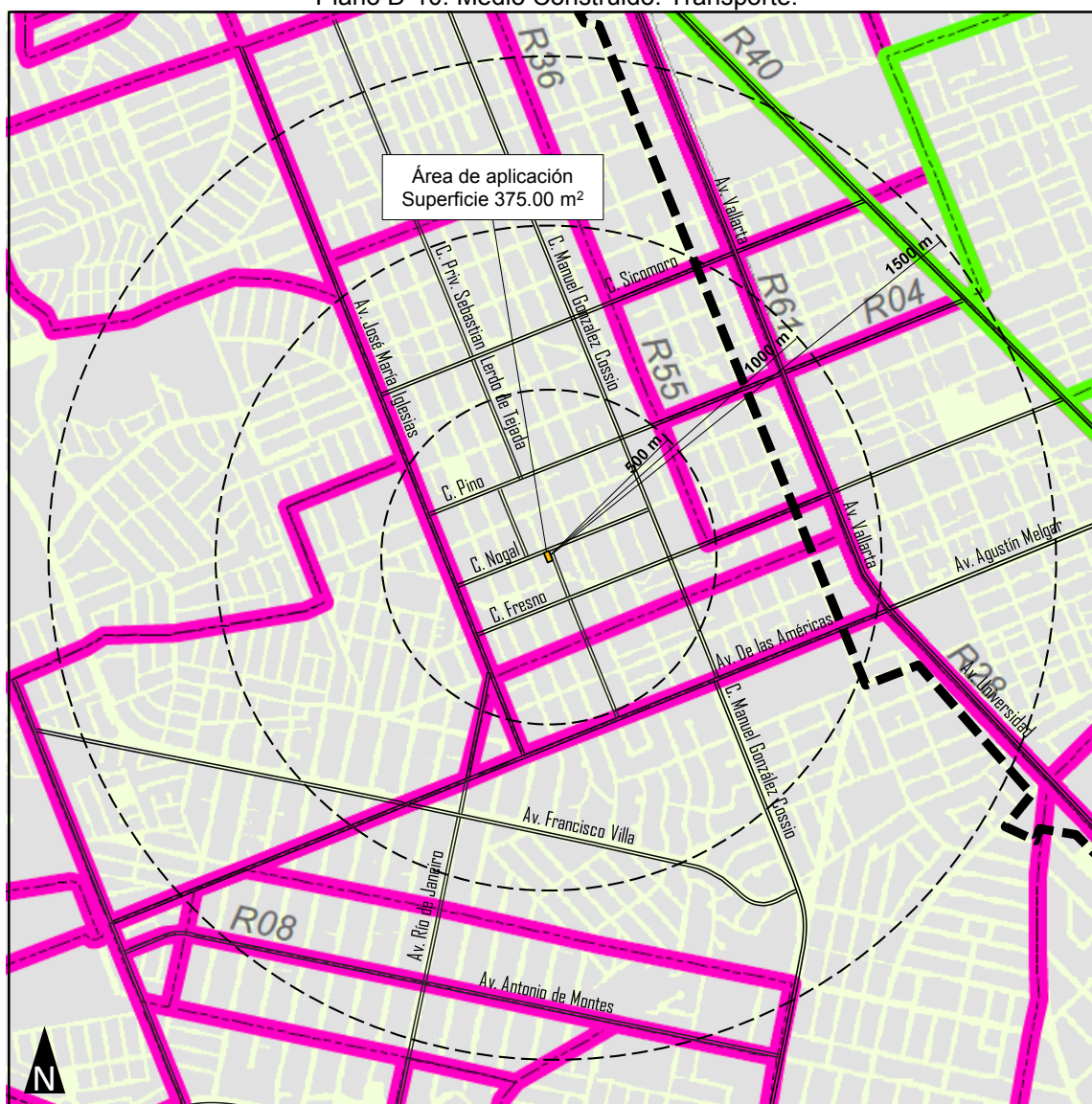
Septiembre
2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
“CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

D-09

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Rutas de Transporte Público

Ruta Urbana

Ruta Intraurbana

Rutas de Transporte

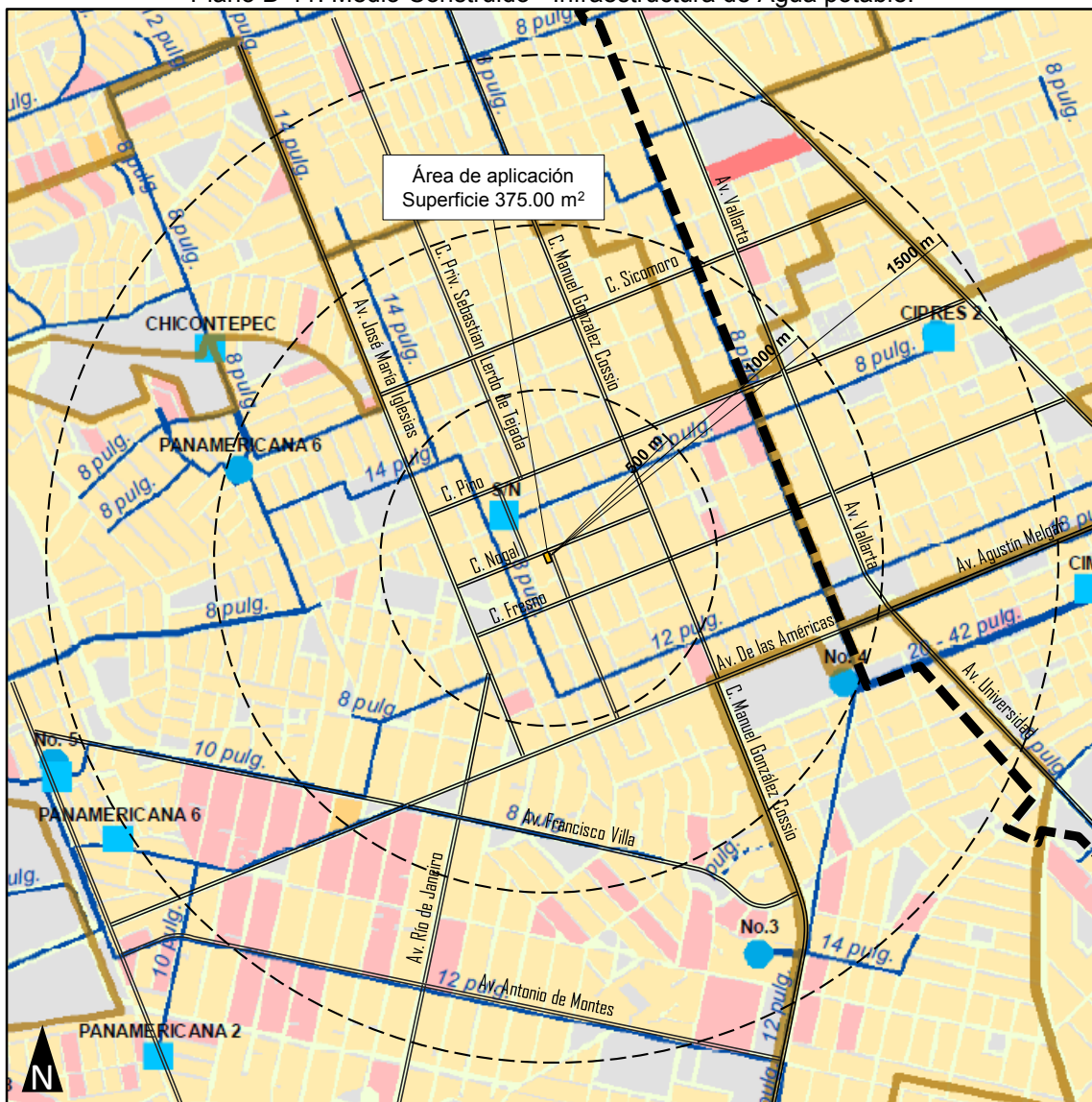
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
“CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

Septiembre
2025

D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-11: Medio Construido - Infraestructura de Agua potable.



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombeo Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombeo	Red de agua potable Díámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana			
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Infraestructura de Agua Potable

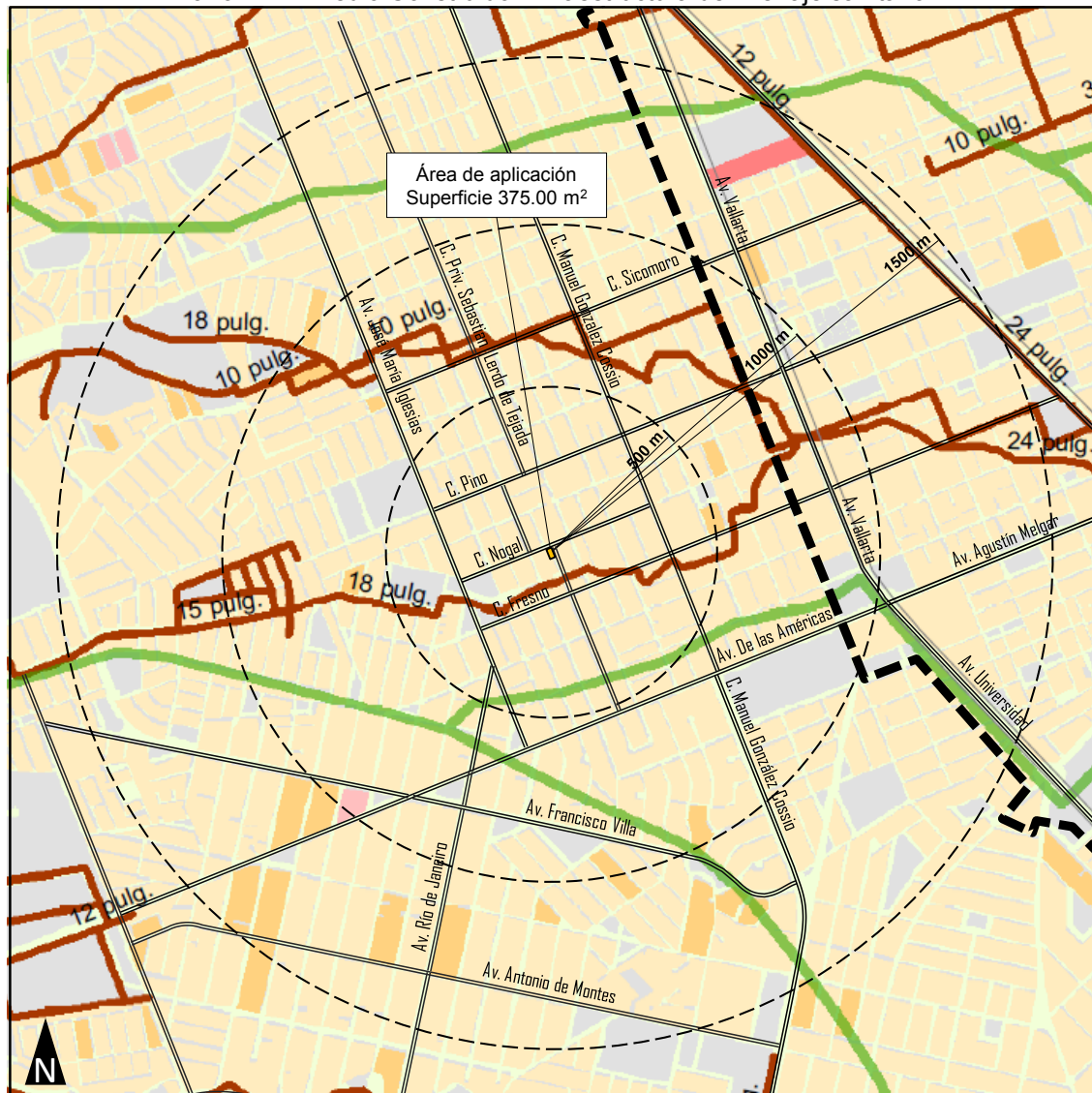
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
 “CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

Septiembre
2025

D-11

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-12: Medio Construido: Infraestructura de Drenaje sanitario.



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana			
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Infraestructura de Alcantarillado

CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
 “CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

Septiembre
2025

D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-13: Medio Construido: Infraestructura de Electrificación.



Simbología

Relieve	Unidades de Gobierno	Servicios Urbanos
Curvas de nivel	Límite del Área Urbana	Electricidad
	Límite del Centro de Población	Sin dato
		115 Kva
Hidrografía	Catastro	230 Kva
Arroyos	Traza Urbana	Subestación Eléctrica
Cuerpos de agua		
Vías de comunicación		
Número de Carretera		
Carretera Principal		
Ferrocarril		

Infraestructura de Electrificación

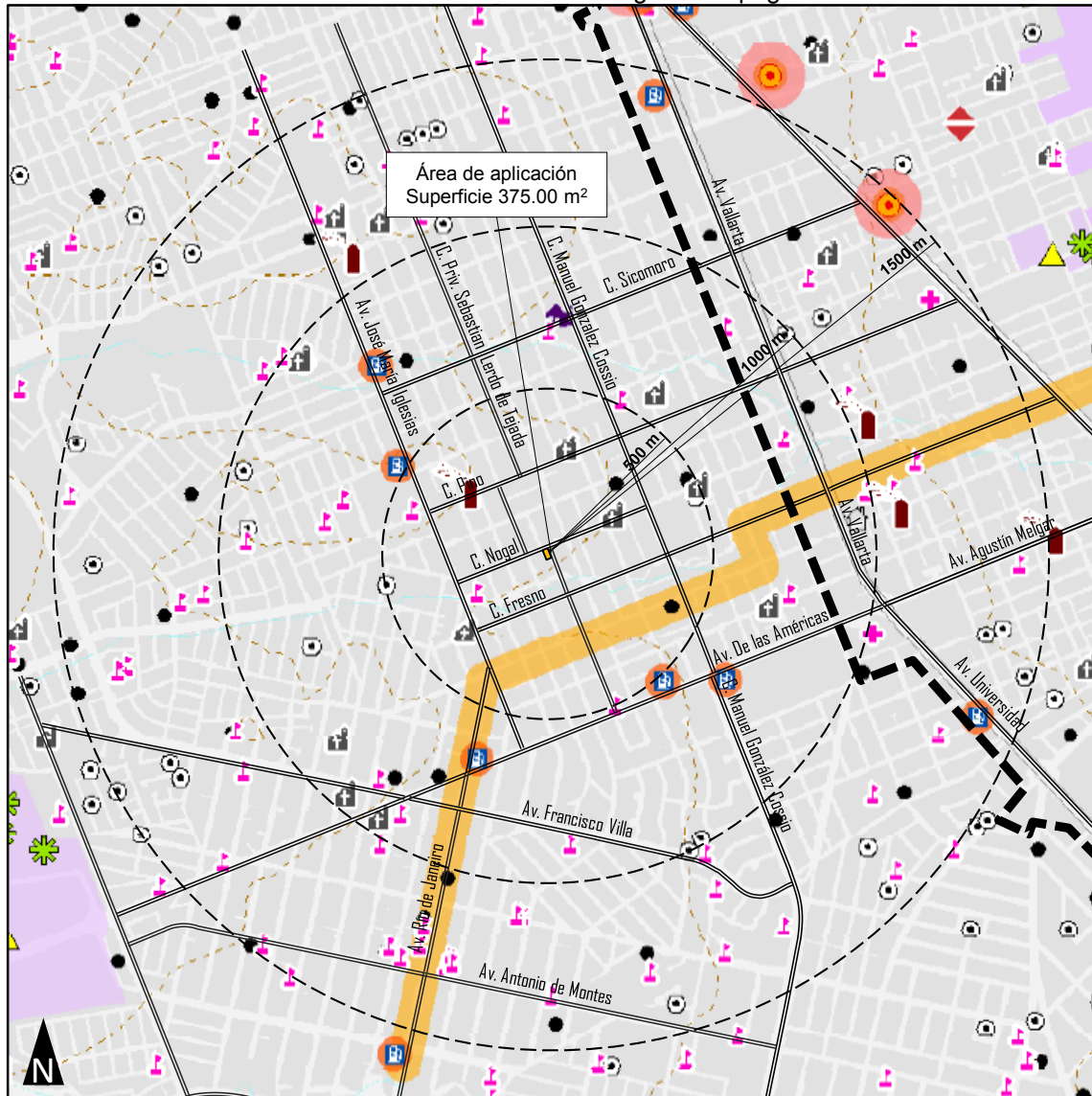
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
“CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

Septiembre
2025

D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-14: Medio Construido: riesgos antropogénicos.



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Concentradores de Personas

Educación

Religión

Servicio de Salud

Espacios y Recreativos y Abiertos

Guardería

Centro Comunitario

Casa Hogar

Asilo

Industria y Servicios Urbanos

Nivel de Riesgo

Bajo

Medio

Alto

Industria y Servicios Urbanos

Almacenamiento y Venta de Combustibles

Gasolinera

Gaseras

Tratamiento de Aguas Residuales

Planta de Tratamiento

Comercio

Taller de Pintura

Manejo de Materiales Peligrosos

Disposición de Residuos

Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia

Salvaguarda (50 m)

Salvaguarda (100 m)

Radio de Amortiguamiento

Relleño Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m.

Planta de Tratamiento Sur, 1183 m.

PEMEX, 400 m.

Transporte

T. de Materiales Peligrosos

Riesgos Antropogénicos

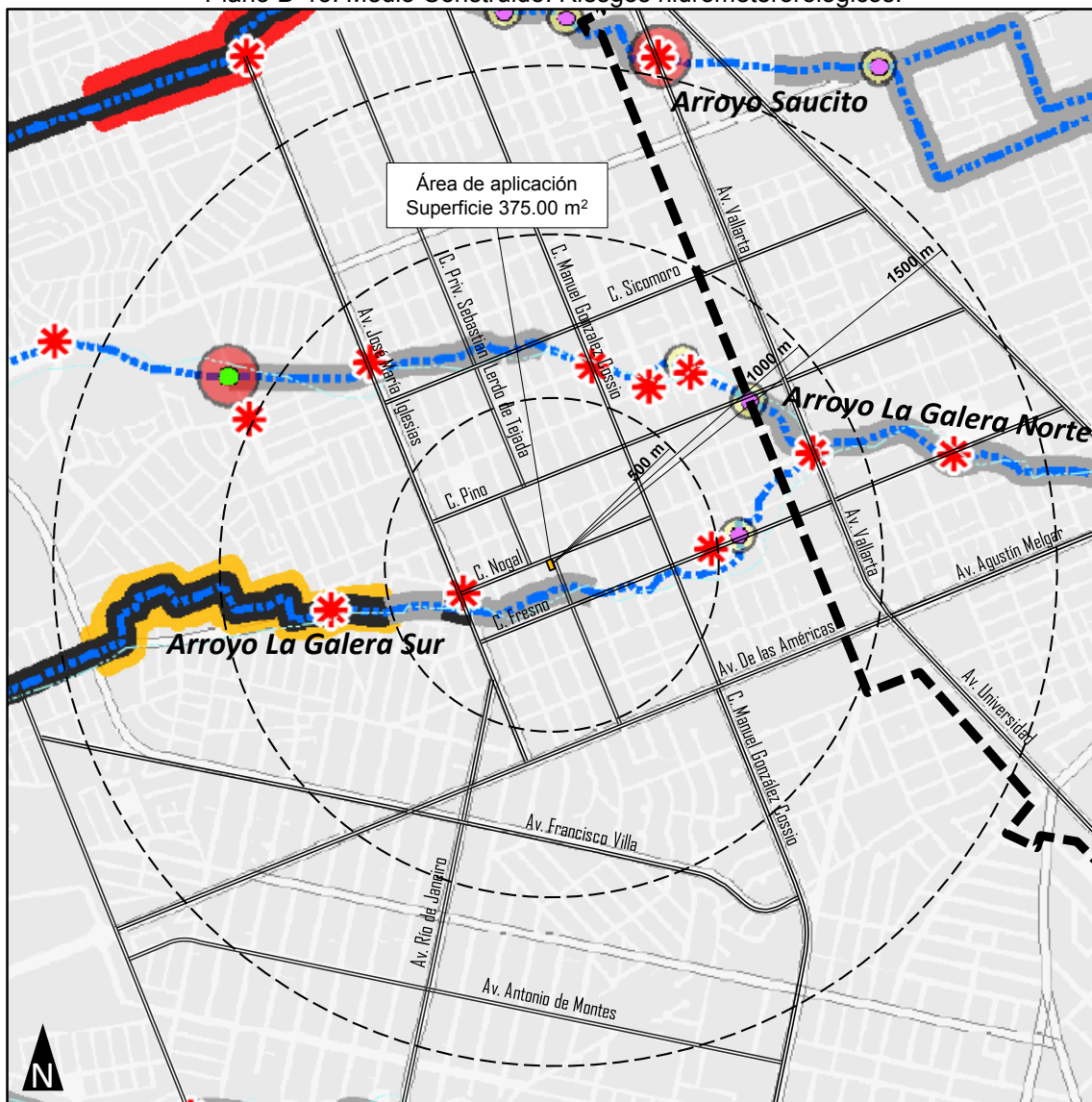
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
“CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

Septiembre
2025

D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) Capacidad insuficiente (> 100%) Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Escurrimiento Sobre Canal Sobre Calle Cauce sin Revestir y/o Área Verde Por Tubería o Bóveda	Riesgo de Inundación Punto de Riesgo Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m)
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			Alto Medio

Riesgos Hidrometeorológicos

Septiembre
2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
 “CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Falla Área de Influencia 25 m. 50 m.	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Riesgo por Deslizamiento Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Área Influencia 50 mts.	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

Riesgos Geológicos

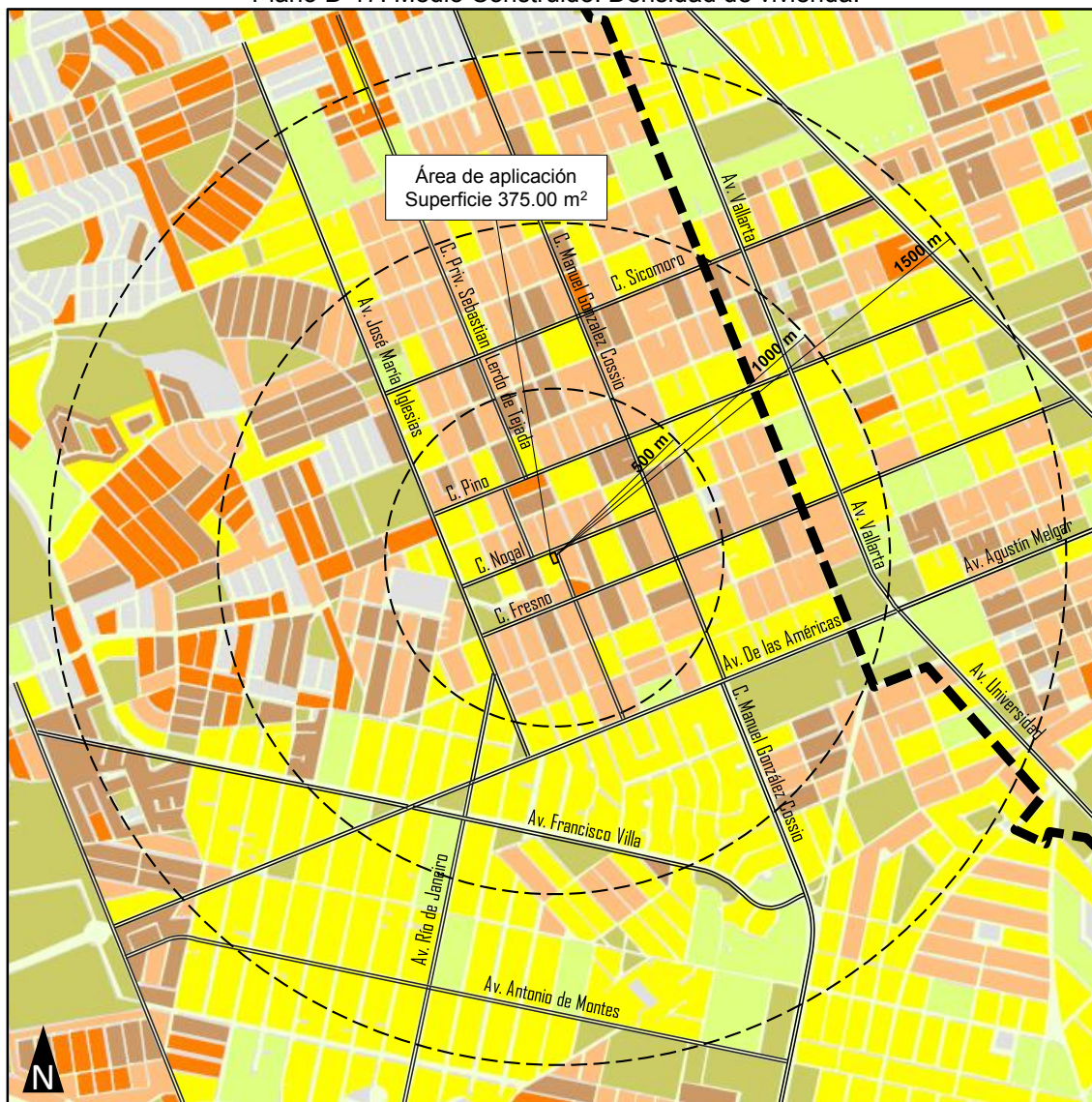
Septiembre
2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
“CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano D-17: Medio Construido: Densidad de vivienda.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Geoestadística

Densidad de Vivienda
Total de Viviendas / Sup. Has.0 - 4
4.1 - 12
13 - 25
26 - 35
36 - 45
46 - 60

Densidad de Vivienda

CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
"CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS"Septiembre
2025

D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



Uso de Suelo Propuesto

Septiembre
2025

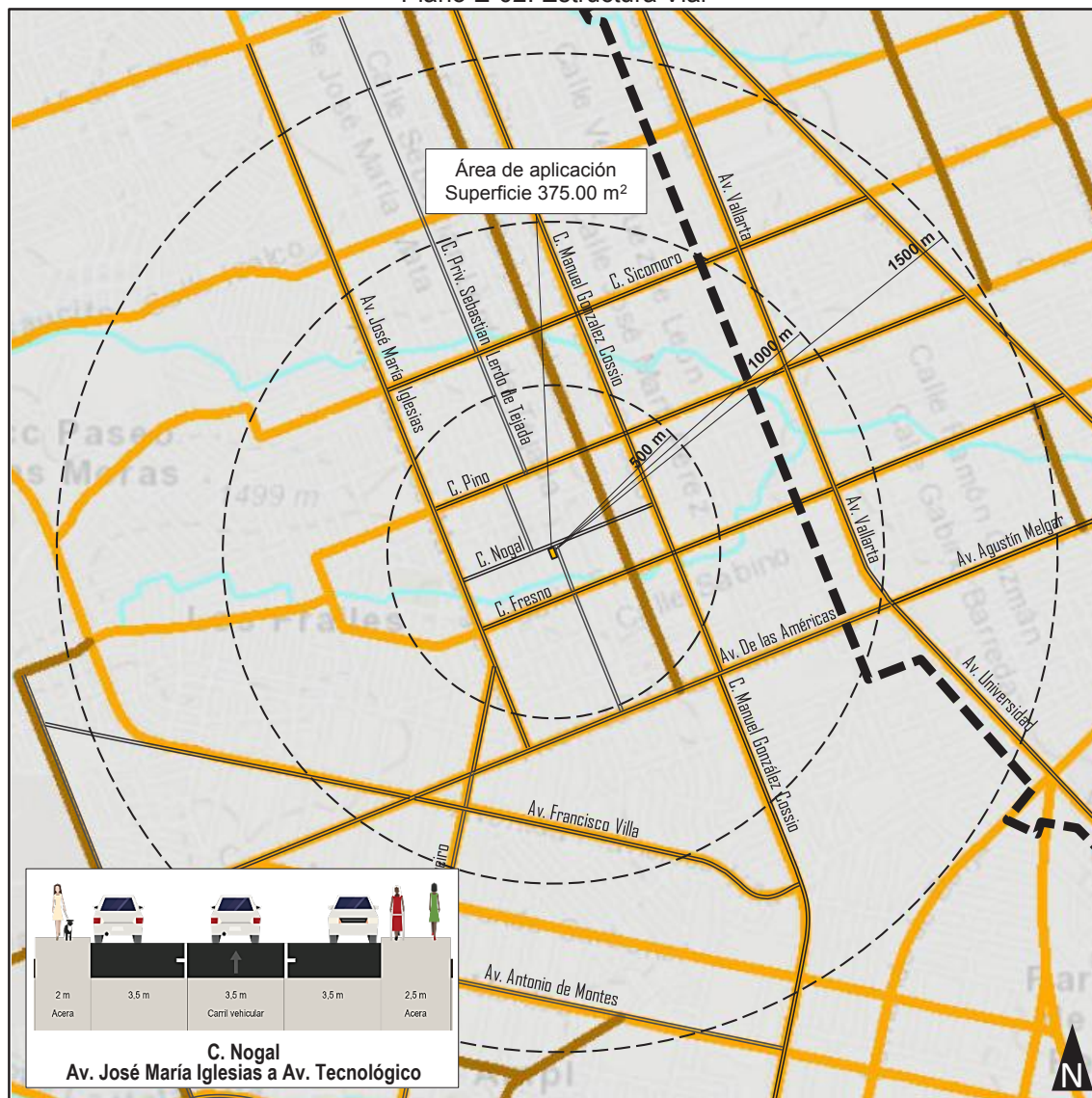
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85

“CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS”

E-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Tránsito y Transporte

Regional
Regional Propuesta
De Primer Orden
De Primer Orden Propuesta
Primaria
Primaria Propuesta
Secundaria
Secundaria Propuesta
Sistema BRT - Troncal 1
Transporte No Motorizado

Estructura Vial

CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A MIXTO MODERADO (MM) Y COS 0.85
"CALLE NOGAL 216, LAS GRANJAS"Septiembre
2025

E-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Septiembre 2025.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotor

Delfina Sera Samarrón
Pilar Sera Samarrón

Elaboró

Arq. Jesús Alfonso Vargas González
Director Responsable en Urbanismo

Septiembre de 2025

ANEXOS

- 1.- Escrituras
- 2.- Plano catastral
- 3.- Predial domiciliar
- 4.- Identificación promotor
- 5- Servicios

1.- Escrituras



Lic. Luis Carlos Magdaleno
NOTARIO PUBLICO NUMERO CINCO

TRASVIÑA Y RETES No. 1503
COL. SAN FELIPE
notariacincochihuahua@gmail.com

TEL. 413-5726
CHIHUAHUA, CHIH.

Chihuahua, Chih., a 1° de agosto del 2025

A QUIEN CORRESPONDA:

Por medio de la presente me permito hacer constar que en la escritura pública número **14,354** catorce mil trescientos cincuenta y cuatro, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua, en fecha 3 tres de julio de 2025 dos mil veinticinco, ante la fe del suscrito Notario, se encuentra asentado un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que celebró por una parte las señoras **AMELIA y ALAYDE**, ambas de apellidos **SAGARNAGA SERA**, en sus caracteres de **ÚNICAS y UNIVERSALES HEREDERAS**, la primera también como **ALBACEA**, de la sucesión intestamentaria a bienes de los señores **PILAR SAGARNAGA HERNÁNDEZ y DELFINA SERA SAMARRON**, como la "**PARTE VENDEDORA**" y por otra parte **MARIA DE LOURDES y DAVID ALONSO**, ambos de apellidos **GÓMEZ GONZÁLEZ**, como la "**PARTE COMPRADORA**", respecto del siguiente bien inmueble:

finca urbana ubicado en la Calle Nogal marcada con el número 216 doscientos dieciséis, identificado como lote 23 veintitrés, de la manzana 7 siete, cuadra H-7 letra H guion siete, de la Colonia Las Granjas (antes Ejido Nombre de Dios), de esta Ciudad de Chihuahua, con superficie de 375.00 trescientos setenta y cinco metros cuadrados, cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 486 cuatrocientos ochenta y seis, a folios 83 ochenta y tres, del libro 1005 mil cinco, de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, correspondiendo a dicho inmueble el Folio Real 1071559 uno, cero, siete, uno, cinco, cinco, nueve.

El precio de la presente operación es la cantidad de **\$1,650,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 91/100 MONEDA NACIONAL)** cantidad que la "**PARTE COMPRADORA**" liquidó a la "**PARTE VENDEDORA**" en esta misma fecha, mediante transferencia bancaria.

La anterior se expide a solicitud de la parte interesada.

ATENTAMENTE

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO

LIC. LUIS CARLOS MAGDALENO



PLANO CATASTRAL			LOTE No:	MANZANA No:	CLAVE CATASTRAL:	
PROPIETARIO: MARIA DE LOURDES Y DAVID ALONSO AMBOS DE APELLIDOS GOMEZ GONZALEZ			23	VII CUADRA H-7	192-025-003	
UBICACION: NOGAL No.216 Colonia las Granjas en la cd. de chihuahua chih.			CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-192-025-00003-00-0000			
TIPO DE PLANO: VIVIENDA			ESCALA: 1: 250		SUP. AMPLIACION: 0.00 m2	
			SUPERFICIES		SUP. ESCRITURAS DE TERRENO: 375.00 m2	SUP. TOTAL DE CONSTRUCCION: 121.67 m2
			SUPERFICIE FISICO DE TERRENO: 1,245.286 m2		SUP. VIVIENDA LAMINA: 95.82 m2	
			SUP. VIVIENDA LOSA: 19.76 m2		SUP. VOLADOS LOSA: 1.41 m2	
			SUP. VOLADOS LAMINA: 4.68 m2			

Norte

CROQUIS DE LOCALIZACION SIN ESCALA

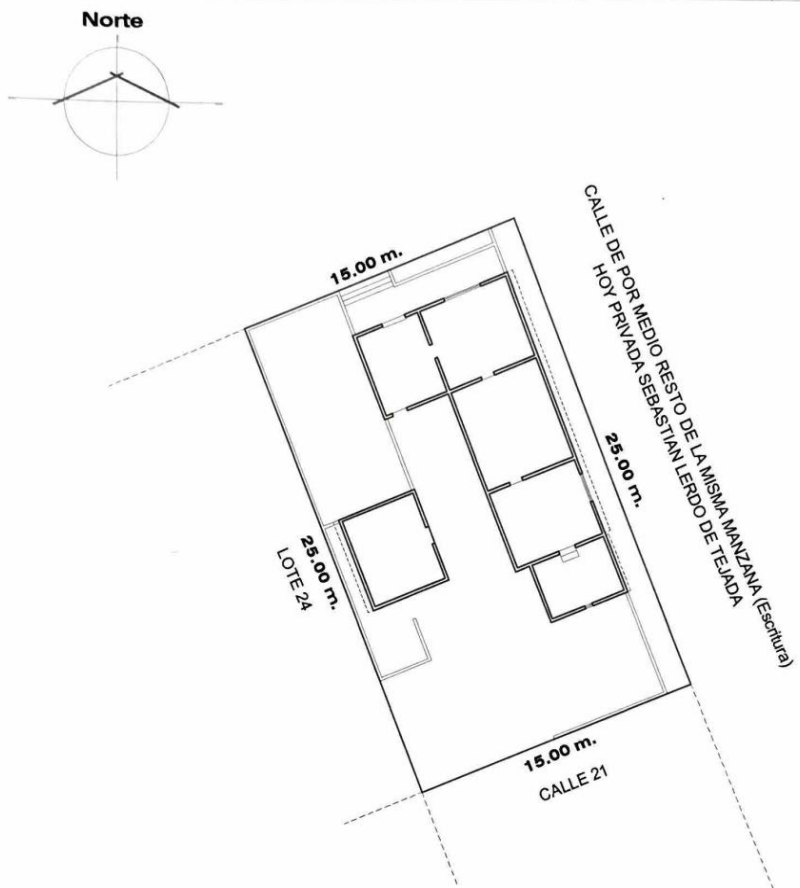
M.ARQ. JOSE ARTURO ACOSTA ALMODOVAR
D.R.O. 1601 R.P.C. 1741

Chihuahua, Chih.

15 / Agosto / 2025

M.ARQ. JOSE A. ACOSTA ALMODOVAR
 R.P.C. 1741-025-013 Cel: (614)427.58.01

2.- Plano catastral

PLANO CATASTRAL			LOTE No:	MANZANA No:	CLAVE CATASTRAL:
			23	VII CUADRA H-7	192-025-003
PROPIETARIO: MARIA DE LOURDES Y DAVID ALONSO AMBOS DE APELLIDOS GOMEZ GONZALEZ			CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-192-025-00003-00-0000		
UBICACION: NOGAL No.216 Colonia las Granjas en la cd. de chihuahua chih.			SUPERFICIES		
			SUP. ESCRITURAS DE TERRENO: 375.00 m²		SUP. TOTAL DE CONSTRUCCION: 121.67 m²
			SUPERFICIE FISICO DE TERRENO: 1,245.286 m²		SUP. VIVIENDA LAMINA: 95.82 m ²
			SUP. VIVIENDA LOSA: 19.76 m ²		SUP. VOLADOS LOSA: 1.41 m ²
TIPO DE PLANO: VIVIENDA	ESCALA: 1: 250	SUP. AMPLIACION: 0.00 m ²	SUP. VOLADOS LAMINA: 4.68 m ²		
					
					
					
M.ARQ. JOSE ARTURO ACOSTA ALMODOVAR D.R.O. 1601 R.P.C. 1741					
					
Chihuahua, Chih.		15 / Agosto / 2025		M.ARQ. JOSE A. ACOSTA ALMODOVAR R.P.C. 1741-025-013 Cel: (614)427.58.01	

3.- Predial domiciliar



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua.
R.F.C. MCI651010V22



Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 03 de Enero de 2025
Número de Corte: 2025-114
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-192-025-00003-00-0000

Transacción: 2025-18275
Número de Caja: 45216
Clave: 192-025-003



CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: SARA DE SAGARNAGA DELFINA
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE NOGAL 216 COLONIA LAS GRANJAS C.P.31100 CHIHUAHUA
CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$1,247.00

RFC: Sin RFC

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$1,077.72
120103001	INGRESO POR DIFERENCIAS DE PREDIAL	2024 / 4 - 2024 / 4	1	\$211.41
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$37.92
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$0.40
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$21.71
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$27.14
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2025 / 1 - 2025 / 6	1	\$-129.30
TOTAL:				\$1,247.00

(UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024 / 4 HASTA 2025 / 6 TASA: 0.004 VALOR CATASTRAL: \$406,861.62 SUP.
TERR: 353.50 m² SUP. CONS: 130.40 m²



Cadena Original
||002|2025-18275|SARA DE SAGARNAGA DELFINA|CA|03/01/2025 12:31:09|1247||

Sello Digital
302c02142623a7d0e8b719885c607793d6b734a96f37569c02142d41a74274b150f44d266eea9405ec4375ca53d7

Aviso Importante
El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1°, 31 Fracción IV y 115 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 Fracción II de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 19, 21 y 38 Fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, 1°, 8, 11 Fracción XVIII, 121 inciso a), 123,126,127,145,146,147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, 1,4,28 Fracción I inciso a), 30, 31, 32, 33,34, 36,37,38, 39,40, 42, 49 y 50 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua 2024, 3 Fracciones III, V, VI, VII, VIII, IX, X,XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII,XXII, XXIII, XXIV y XXV; 4 fracción II, 23, 24 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.

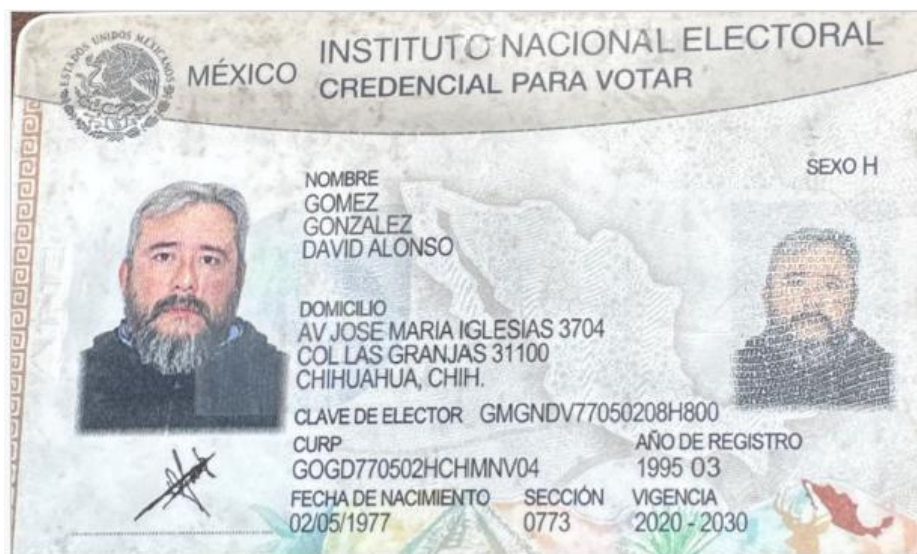
Cédula de Identificación Fiscal



SHCP SAT
MCI651010V22
Registro Federal de Contribuyentes
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA SIN TIPO DE REGIMEN
haz clic para actualizar o revisar tus datos
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL

SOLICITA CFDI EN WWW.MUNICIPIOCHIHUAHUA.GOB.MX A MÁS TARDAR EL DÍA 4 DEL SIG MES.

4.- Identificación promotor



 **MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
GOMEZ
GONZALEZ
MARIA DE LOURDES

SEXO M

DOMICILIO
CTO PUENTE DE BARQUETA 9744
FRACC PUENTE DE CANTERA 31115
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR GMGNLR80041208M200

CURP GOGL800412MCHMNR04

AÑO DE REGISTRO 1998 05

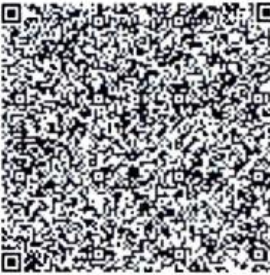
FECHA DE NACIMIENTO 12/04/1980

SECCIÓN 0897

VIGENCIA 2022 - 2032



B002110


EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2388850970<<0897010044450
8004129M3212312MEX<05<<71582<4
GOMEZ<GONZALEZ<<MARIA<DE<LOURD

Recibo de servicio de LUZ

CFE
Comisión Federal de Electricidad®

PALMA GUTIERREZ PEDRO E
PRIV JOSE MARTI 5704 CP 31100
ACACIAS CATALPA
GRANJAS C.P. 31100
CHIHUAHUA, CHIH.

NO. DE SERVICIO : 585170802266
RMU : 31100 17-08-23 XAXX-010101 010 CFE

LÍMITE DE PAGO: 30 DIC 23

CORTE A PARTIR:
31 DIC 23

TARIFA: POST NO. MEDIDOR: DFD546 **MULTIPLICADOR: 1**

PERIODO FACTURADO: 17 OCT 23 - 14 DIC 23

TOTAL A PAGAR:
\$389
(TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M.N.)

¿QUIERES RECIBIR TU RECIBO DIGITAL?

En 3 Pasos:

1. Escanea el QR.
2. Actualiza tus datos.
3. Listo.

Concepto **Lectura actual** **Lectura anterior** **Total** **días fuera de verano** **Subtotal** **Total** **días de verano** **Subtotal**

Energía (kWh) **Medida** **Estimada** **Medida** **Estimada** **Periodo** **Precio (MXN)** **Subtotal (MXN)** **Periodo** **Precio (MXN)** **Subtotal (MXN)**

Energía (kWh) 00121 00111 10

Subtotal **Subtotal**

Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.

Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista

Concepto	\$	\$/kW	\$/kWh	Importe (MXN)
Suministro	176.20	0.00	0.00	176.20
Distribución	0.00	0.00	13.20	13.20
Transmisión	0.00	0.00	1.76	1.76
CENACE	0.00	0.00	0.06	0.06
Energía	0.00	0.00	12.73	12.73
Capacidad	0.00	0.00	9.55	9.55
SCnMEM ⁽¹⁾	0.00	0.00	0.06	0.06
Total	176.20	0.00	37.36	213.56

Desglose del importe a pagar

Concepto	Importe (MXN)
Cargo Fijo ⁽²⁾	176.20
Energía	37.36
Subtotal	213.56
IVA 16%	34.17
Fac. del Periodo	247.73
DAP ⁽³⁾	141.06
Adeudo Anterior	398.62
Su Pago	-398.00
Total	\$389.43

(1) SCnMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargas o créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el suministro.

CFE-contigo

Fecha, hora y lugar de impresión: 18 DIC 23 08:33:02 hrs. Av. Tecnológico y Mercurio No 3000 Fra. Sanito CHIHUAHUA CERRILLOS Chihuahua México CP 31100

31100 17-08-23 XAXX-010101 010 CFE
01 585170802266 231230 000000389 0

\$389
(TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M.N.)

24DC01G015002420 Reparto -234-

Recibo de servicio de agua



Cargo aplicado

Fecha : 02/26/2025

Elaborado : 26-Febrero-2025

Contrato : 270960

Cuenta : 151179

No. Folio: v 2617098

Convenio Aportación :

Nombre: PEDRO ELIODORO PALMA GUTIERREZ

RFC:

PV JOSE MARTI 5704

NOMBRE CONCEPTO CARGO	IMPORTE
Derecho de Saneamiento, no habitacional	1,999.90
Derecho de Colector, no habitacional	892.50
Medidor de agua potable	1,855.23
Derecho de suministro, no habitacional	4,023.06
IVA	1,403.31
SubTotal :	8,770.69
Iva :	1,403.31
Total :	\$10,174.00

Observaciones:

Contrato (parte inicial del convenio de contrato)

SIN TEXTO

SIN TEXTO