

*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° 128/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
303-055-003 CALLE DE LA GRULLA**

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 128/2026

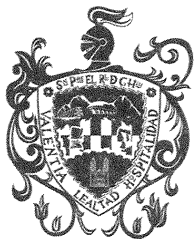
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinticuatro de junio del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"303-055-003 Calle de la Grulla"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle de la Grulla No. 4105 del Fraccionamiento Colinas del Sol III de esta ciudad, con superficie de **107.963** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.00.**

ARTÍCULO SEGUNDO. - Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los cinco días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 12/2026**

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 24 de junio del año 2026, dentro del punto número quince del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Christian Armando Lozano Hernández y Myrna Jannet Camacho Martínez, en su carácter de propietarios del predio, en el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "303-055-003 Calle de la Grulla", en el predio ubicado en la calle de la Grulla No. 4105 del Fraccionamiento Colinas del Sol III de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 107.963 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+ y Aumento de COS a 1.00... 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 Christian Armando Lozano Hernández y Myrna Jannet Camacho Martínez, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**303-055-003 Calle de la Grulla**", 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 ubicado en la calle de la Grulla No. 4105 del Fraccionamiento Colinas del Sol III de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 107.963 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.00.**

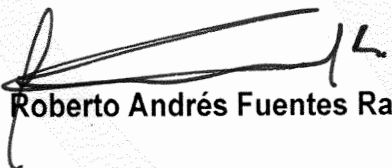
TERCERO. Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo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



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"303-055-003 CALLE DE LA GRULLA"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los **ciudadanos Christian Armando Lozano Hernández y Myrna Jannet Camacho Martínez**, en su carácter de propietarios del predio, en el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"303-055-003 Calle de la Grulla"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle de la Grulla No. 4105 del Fraccionamiento Colinas del Sol III de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 107.963 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+ y Aumento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los **ciudadanos Christian Armando Lozano Hernández y Myrna Jannet Camacho Martínez**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"303-055-003 Calle de la Grulla"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle de la Grulla No. 4105 del Fraccionamiento Colinas del Sol III de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 107.963 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.00**, 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 **"303-055-003 Calle de la Grulla"**, 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 Christian Armando Lozano Hernández y Myrna Jannet Camacho Martínez**, en su carácter de propietarios del predio;

2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Myrna Jannet Camacho Martínez;
3. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Christian Armando Lozano Hernández;
4. **Copia certificada de Escritura Publica número 34,536** de fecha 6 de enero del 2025, ante el Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 del Distrito Judicial Morelos, hace constar el contrato de compraventa que celebran, por una parte, el señor Manuel Antonio del Moral Castañeda como la parte vendedora y los señores Chrisitan Armando Lozano Hernández y Myrna Jannet Camacho Martínez como la parte compradora, sobre la finca urbana ubicada en la calle de la Grulla número 4105 y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida que es el lote 3 manzana 14 del Fraccionamiento Colinas del Sol III etapa de la Ciudad de Chihuahua, con numero de Inscripción 59, Libro 7424, Sección Primera con Folio Real 1588368 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de Pago del impuesto predial 2026-394378** expedido por Tesorería Municipal de fecha 28 de mayo de 2026;
7. **Oficio DDUE.SPU.AS.00141/2025** de fecha de 22 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;
8. **Oficio 069/2026** de fecha 23 de enero del 2026, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
9. **Oficio DDUE.SPU.AS.00142/2025** de fecha 22 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;
10. **Oficio DDHE/0003/2026** de fecha 5 de enero del 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
11. **Oficio DDUE.SPU.AS.00045/2026** de fecha 17 de febrero del 2026, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al C. José Carmona Jiménez, presidente del comité de vecinos de la colonia Colinas del Sol III, respecto a la propuesta del uso de suelo;
12. **Oficio DDUE.SPU.AS.00046/2026** 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/0122/2026** 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 Vigésima Primera Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 14 de mayo 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 el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;
15. **Oficio DDUE.SPU.AS.00285/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 5 de junio de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Vial el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.00;

CUARTO. Mediante oficio **DDUE.SPU.AS.00285/2026** de fecha 5 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 PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Vial el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.00 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Vigésima Primera Sesión Extraordinaria celebrada el día 14 de mayo del 2026, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**303-055-003 Calle de la Grulla**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle de la Grulla No. 4105 del Fraccionamiento Colinas del Sol III de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 107.963

metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Christian Armando Lozano Hernández y Myrna Jannet Camacho Martínez, en su carácter de propietarios del predio.

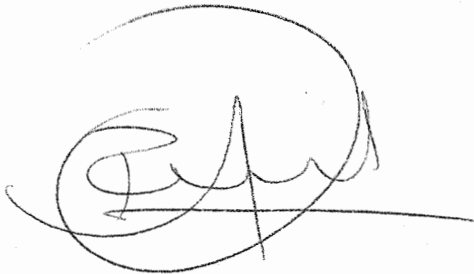
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"303-055-003 Calle de la Grulla"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle de la Grulla No. 4105 del Fraccionamiento Colinas del Sol III de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 107.963 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.00**.

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.

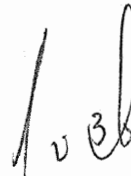
**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

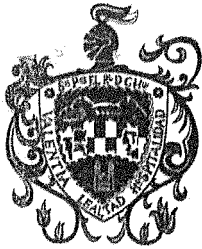


**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**



**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS **CIUDADANOS CHRISTIAN ARMANDO LOZANO HERNÁNDEZ Y MYRNA JANNET CAMACHO MARTÍNEZ**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO **"303-055-003 CALLE DE LA GRULLA"**, EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE LA GRULLA NO. 4105 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SOL III DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 107.963 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H45 A HABITACIONAL H60+ Y AUMENTO DE COS A 1.00**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040



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.00285/2026
EXPEDIENTE No.: AS2025-45

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS MENORES

MTRO. ROBERTO ANDRÉS 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 **CHRISTIAN ARMANDO LOZANO HERNÁNDEZ y MYRNA JANNET CAMACHO MARTÍNEZ** en su carácter de propietarios del predio, ubicado en la **CALLE DE LA GRULLA No. 4105 FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SOL III**, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de **107.963 m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"303-055-003 CALLE DE LA GRULLA"** 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 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.00.**

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.00141/2025 de fecha 22 de diciembre de 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"303-055-003 CALLE DE LA GRULLA"** 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 069/2026 de fecha 23 de enero de 2026**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"303-055-003 CALLE DE LA GRULLA"**.

Por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00142/2025 de fecha 22 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/0003/2026 de fecha 05 de enero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de la existencia de comité de vecinos constituido en la zona.

Por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00045/2026 de fecha 17 de febrero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se informa al comité de vecinos Colinas del Sol III, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00046/2026 de fecha 17 de febrero de 2026**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la

comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con **Oficio SJ/DRPA/0122/2026 de fecha 23 de febrero 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 **"303-055-003 CALLE DE LA GRULLA"**.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"303-055-003 CALLE DE LA GRULLA"** fue presentado en la **Vigésima Primera Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **14 de mayo 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 Vial** el cambio de uso de suelo **a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.00**.

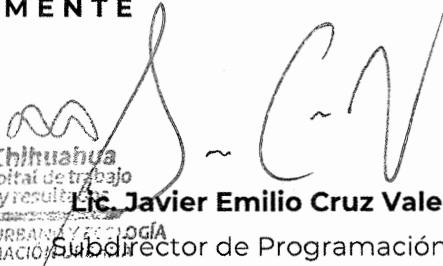
Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de las identificaciones con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio DDUE.SPU.AS.00141/2025 de fecha 22 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 069/2026 de fecha 23 de enero de 2026** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio DDUE.SPU.AS.00142/2025 de fecha 22 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/0003/2026 de fecha 05 de enero de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00045/2026 de fecha 17 de febrero de 2026**, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos Colinas del Sol III.

9. **Oficio DDUE.SPU.AS.00046/2026 de fecha 17 de febrero de 2026**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio **Oficio SJ/DRPA/0122/2026 de fecha 23 de febrero de 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la **Vigésima Primera Sesión Extraordinaria** del día 14 de mayo de 2026 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

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

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

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

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

"303-055-003 Calle de la Grulla"

ESTUDIO DE PLANEACION URBANA

"303-055-003 Calle de la Grulla"

Aumento de densidad habitacional H45 viv./Ha. a H60+ viv./Ha. e incremento de la intensidad de su aprovechamiento del coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) a 1.00

Promotores:

Christian Armando Lozano Hernández
Myrna Jannet Camacho Martínez

Consultor:

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



CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO
Juntos Sí podemos



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
Gobierno Municipal 2024-2027

CONTENIDO

INTRODUCCION	
FUNDAMENTACION JURIDICA	
ANTECEDENTES	
Localización	
Área de estudio.....	
Ámbito regional, urbano y de influencia	
Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano en el predio.....	
Estructura urbana.....	
Régimen de tenencia de la tierra.....	
DIAGNOSTICO	
MEDIO NATURAL	
Clima.....	
Temperatura.....	
Precipitación.....	
Topografía.....	
Vegetación	
Hidrología.....	
MEDIO FISICO	
Aspectos socioeconómicos.....	
Población.....	
Vivienda.....	
Población económicamente activa.....	
Uso de suelo habitacional.....	
Uso de suelo industrial.....	
Comercio y servicios.....	
Equipamiento urbano.....	
Estructura vial.....	
Transporte publico.....	
RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
Riesgos geológicos.....	
Riesgos hidrometeorológicos.....	
Riesgos antropogénicos.....	
INFRAESTRUCTURA	
Agua potable.....	
Drenaje sanitario.....	
Energía eléctrica.....	
Alumbrado público.....	
NORMATIVO	
Plan Estatal de Desarrollo de Chihuahua 2024-2027	
Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027	
Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.....	
ESTRATEGIA	
Estrategia de uso de suelo.....	
Estrategia vial.....	
Programación e instrumentación.....	

INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

Se realiza el presente análisis urbano determinando un área de estudio, donde se analizan los elementos naturales y construidos del predio identificado como **lote 03, manzana 14, ubicado en calle De La Grulla No. 4105 del fraccionamiento Colinas del Sol III Etapa, con superficie de 107.963 m2., clave catastral 303-055-003; con uso de suelo Habitacional H45 (hasta 45 viviendas por hectárea)** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano vigente y mediante el presente estudio de planeación urbana **se hace la propuesta del aumento de densidad Habitacional a H60+ con el incremento del potencial urbano del COS a 1.00**, contribuyendo así a las políticas de al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

En el predio inicialmente se construyó una vivienda de dos niveles, que se dió de alta en la Subdirección de Catastro de la Tesorería Municipal del Municipio de Chihuahua, a partir del 1er bimestre de 1988, actualmente se realizó una remodelación para contar con dos departamentos.

FUNDAMENTACION JURÍDICA.

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

La fundamentación jurídica, se sustenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

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

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014 B.

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

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

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

DOF 28/01/1988. Última reforma DOF 21/10/2021

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

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

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

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

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

Artículo reformado DOF 13-12-1996.

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

Fracción reformada DOF 13-12-1996 III.

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

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

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

Fracción reformada DOF 28-01-2011

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

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

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

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

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

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

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

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

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

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aprobación y consulta

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

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

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

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles. VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

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

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

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

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

ANTECEDENTES

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

La superficie del terreno es de 107.963 m²., es identificado como, **lote-03 de la manzana 14, ubicado en la calle De La Grulla del Fraccionamiento Colinas del Sol III Etapa, clave catastral 303-055-003 de esta Ciudad**; predio que estará sujeto a la propuesta de aumento de densidad habitacional a H60+ e incremento del potencial urbano COS 1.00, de conformidad a la normatividad urbana vigente. La identificación del predio se da por las siguientes medidas y colindancias:

- Por su frente línea compuesta por dos fracciones que miden, la primera 4.00 metros y la segunda en línea curva 2.00 metros lindando ambas fracciones con calle De La Grulla;
- Por su lado derecho, mide 17.94 metros y linda con lote número 4;
- Por su fondo mide 6.00 y linda con lote número 6.
- Y por su lado izquierdo mide 18.00 metros y linda con lote número 2. (Plano A02, A03).

En el predio se encuentra una construcción de vivienda de dos niveles, que fue dada de alta en la subdirección de catastro de la tesorería municipal del Municipio de Chihuahua, a partir del 1er bimestre de 1988.

Localización del predio



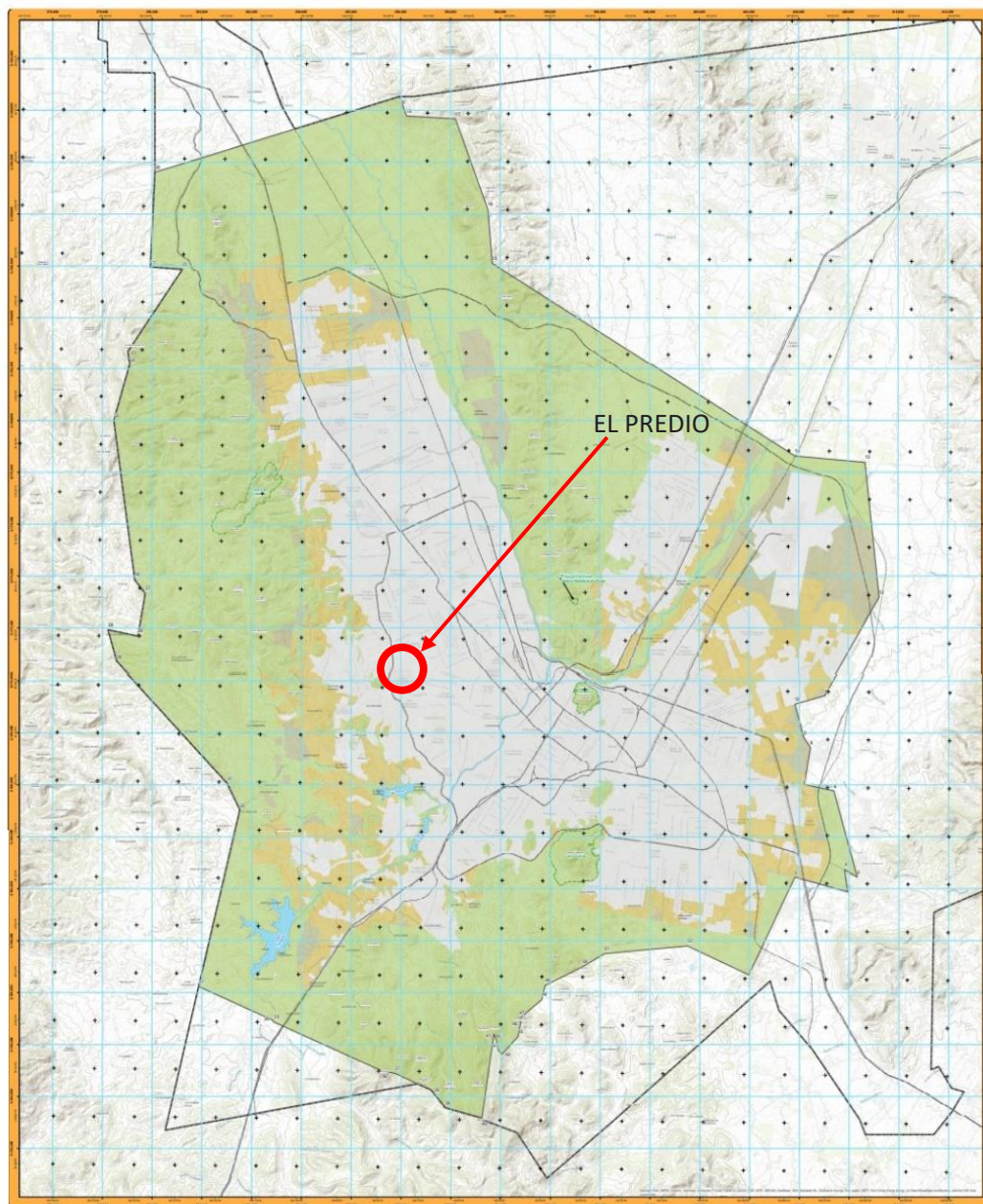
Predio en estudio



FUENTE: Imagen satelital de Google Earth
Predio en estudio.

UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA CIUDAD.

El predio se ubica al Poniente de esta ciudad, en el Fraccionamiento Colinas del Sol III Etapa.



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

AREA DE ESTUDIO

El estudio de planeación urbana "303-055-003 Calle de la Grulla" considera un área de estudio, que permita el análisis para determinar las potencialidades del predio, de una superficie aproximada de 158-99-53 has., situándose el predio al interior de esta poligonal y que comprende el Área Geoestadística Básica (AGEBS) 15692, 1297A y 11990 de acuerdo a información de INEGI. (Plano A01)

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

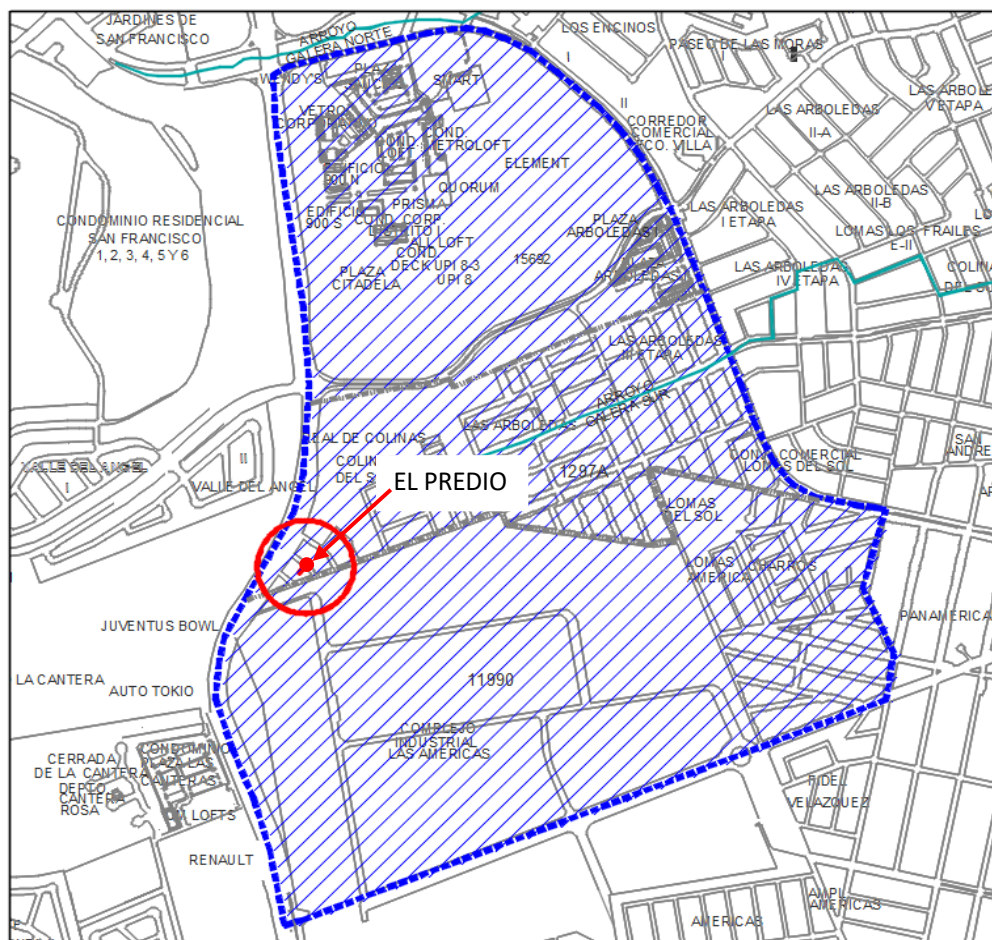
Al Norte: Avenida Francisco Villa.

Al Este: Avenida Francisco Villa, calle Lateral de Guatemala, calle Republica de Guatemala.

Al Sur: Avenida De Las Américas

Al Oeste: Avenida De La Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta.

Delimitación del Área de Estudio



FUENTE: Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

AMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

AMBITO REGIONAL.

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

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

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

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



Fuente: Localización Regional PDU 2040.



Fuente: Municipios colindantes. PDU 2040.

El municipio de Chihuahua tiene como actividad económica principal la Industria de la transformación, de acuerdo a su aportación a la economía en personal ocupado, remuneraciones y valor agregado censal bruto. Durante la década de los noventa tiene lugar un periodo de impulso al desarrollo de vivienda social generalmente asociada a las fuentes de trabajo industrial ya establecidas, el entorno urbano se diversifica con la construcción de grandes proyectos de equipamiento urbano, pero sin contemplar la complementariedad entre usos de suelo.

AMBITO URBANO.

Chihuahua, por su ubicación es un área geográfica privilegiada, favorecida por ser la capital del Estado, y por encontrarse al centro de la entidad, logra ser un polo económico relevante, su economía se ve favorecida por la atracción de inversiones y su ventaja logística de comunicación, transporte y comercializaciones de bienes y servicios; La Ciudad por su localización estratégica forma parte de una zona de movilidad de mercancías que la integra a los corredores económicos y agroindustriales más importantes del país así como por ferrocarril, contribuye con 31.2% del PIB del estado con 170,680.8 millones de pesos para el 2019, ya que el INEGI no publica datos del PIB municipales, la Plataforma de Inteligencia Competitiva genera un cálculo de este respecto a PIB publicado Estatal, llamándolo, así como por Estimaciones del Producción Municipal (EPM). Las zonas proyectadas para el desarrollo son el Norte y el Poniente y se realizan esfuerzos respecto a la consolidación de la zona sur de la Ciudad. En el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, se contemplan políticas de densificación urbana y el aprovechamiento de la infraestructura instalada en el desarrollo urbano.

El predio se ubica en la zona Poniente en donde se llevan a cabo obras de urbanización por contar con un potencial de desarrollo urbano por medio de fraccionamientos de vivienda y equipamientos con cobertura a nivel distrital.

AMBITO DE INFLUENCIA.

Las actividades desarrolladas al poniente de la ciudad son de fraccionamientos habitacionales de nivel socioeconómico medio alto y alto, usos de suelo industriales de bajo impacto como es el Complejo Industrial Américas y equipamientos de niveles preescolar, primaria, educación media, guarderías y otros que dan servicio a la población de la ciudad.

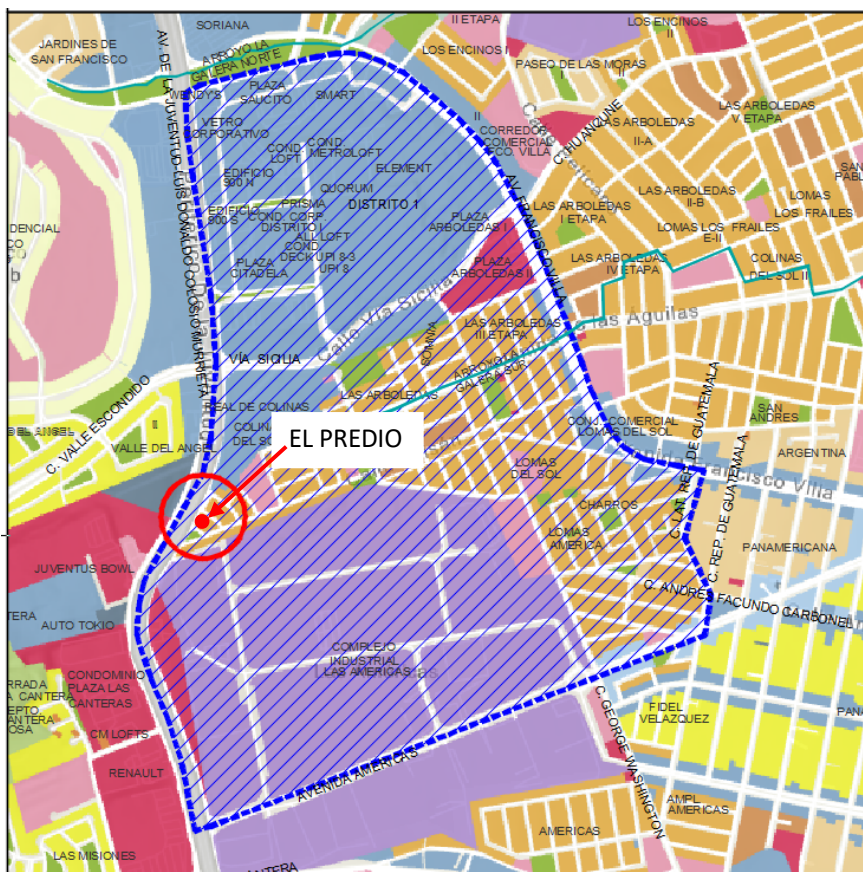
La zona de estudio y el predio se ubican al Poniente de la ciudad dentro del área de influencia de subcentro Norte y Sur de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2040, también cuenta con la influencia de los corredores conformados por las vialidades Avenidas: De la Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta, De Las Américas, Francisco Villa, De la Cantera y Mirador, que son corredores urbanos de jerarquía urbana importante en la ciudad, en donde se desarrollan usos diversos donde se desenvuelven importantes actividades laborales, educativas y económicas.

En su ámbito de influencia se han desarrollado amplias zonas comerciales, se ubican desarrollos de industria de bajo impacto como el Complejo Industrial Américas donde predomina la industria maquiladora que genera empleos a nivel ciudad, el desarrollo denominado Distrito 1 donde se ubican edificios de departamentos, restaurantes, oficinas, sucursales bancarias y locales comerciales, además se desarrollan fraccionamientos de usos habitacionales con vivienda desarrollada por INFONAVIT,

DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA EL PREDIO.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, es el instrumento de planeación que delinea el rumbo que permita la construcción de una mejor ciudad. El PDU busca facilitar el acceso a mejores oportunidades para todas las personas. Por la ubicación del predio, al poniente de la ciudad en el Fraccionamiento Colinas del Sol III Etapa, de conformidad a la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, publicado en el Periódico Oficial No 24, del 23 de marzo de 2024, el predio cuenta con uso de suelo **habitacional H45viv/ha., con un COS de 0.60 y CUS de 1.5**, (Plano A04)

Usos de suelo del PDU2040.



Simbología

- Zonificación Secundaria**
- Habitacional**
- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
 - Habitacional de 5 - 12 viv/ha
 - Habitacional de 13 - 25 viv/ha
 - Habitacional de 26 - 35 viv/ha
 - Habitacional de 36 - 45 viv/ha**
 - Habitacional de 46 - 60 viv/ha
 - Habitacional de más de 60 viv/ha
- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- Mixto**
- Mixto Intenso
 - Mixto Moderado
 - Mixto Bajo
 - Mixto Suburbano
 - Mixto Suburbano II
- Industria**
- Industria Alto Impacto
 - Industria Bajo Impacto
 - Microindustria
- Equipamiento**
- Equipamiento General
 - Recreación y Deporte

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

Zonificación Primaria.

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

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

El predio se ubica en la zona correspondiente al área urbana, Zona U urbanizable y construible, para el crecimiento urbano de la ciudad debiendo apegarse a la normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, al plan de desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 Séptima Actualización y a los Reglamentos aplicables en el desarrollo urbano.

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

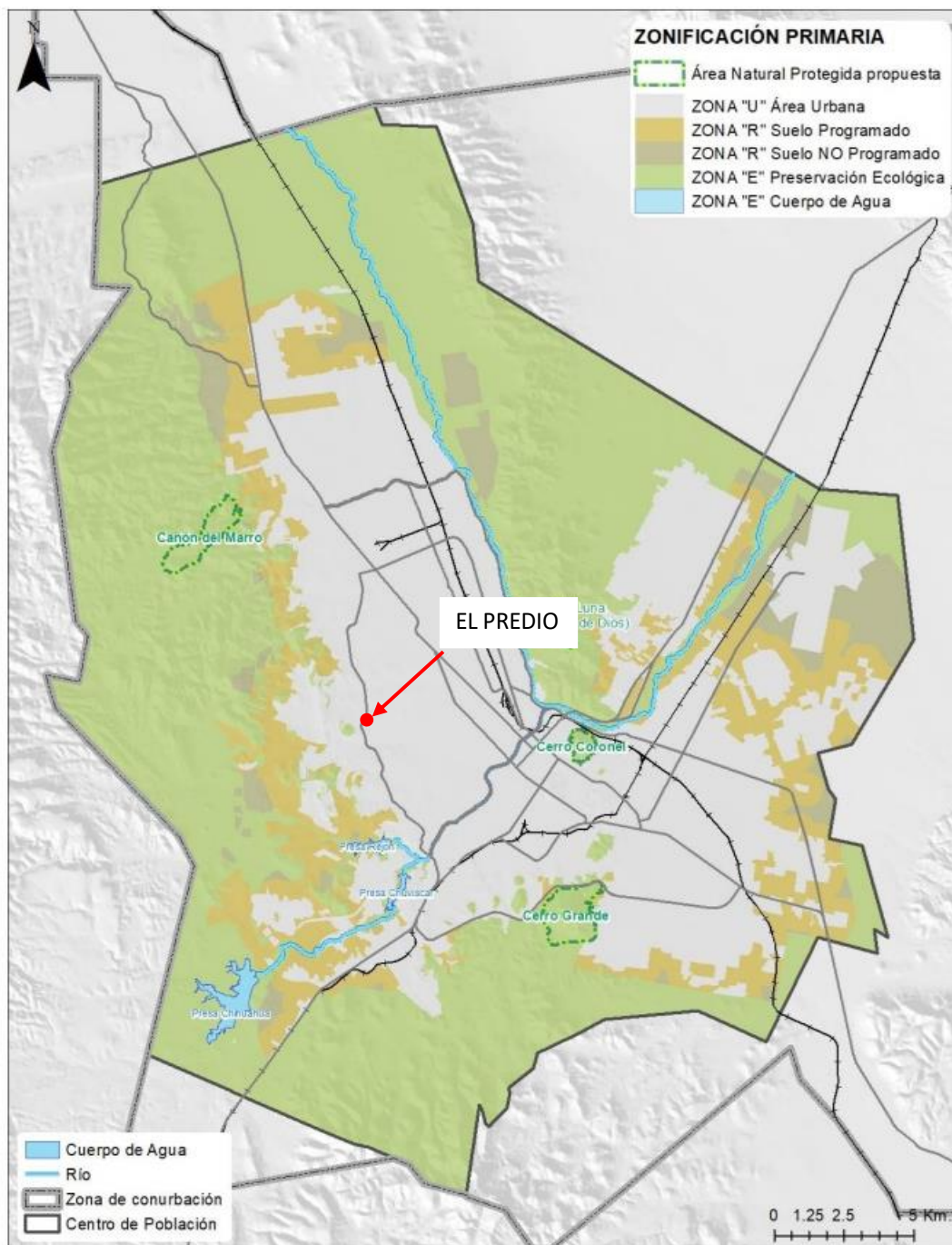
Actualmente esta zona representa en la zonificación primaria el 15.32% de la superficie total del centro de población de la ciudad de Chihuahua, es decir, 11,996.85 hectáreas. Desde su publicación en el año 2009, ha disminuido su superficie en 2,962.66 hectáreas.

Zona E, Zona Ecológica de Chihuahua, se divide en dos subzonas, de Preservación Ecológica que serán administradas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la normatividad que apruebe el Ayuntamiento para tal efecto y la de Área Natural de Valor Ambiental, que contempla aquellas que cuentan con elementos de valor medio ambiental, las cuales serán sujetas de un proceso para declaratoria como áreas naturales protegidas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, las cuales no son urbanizables ni construibles y se encuentran fuera de los límites de la Zona U y de la Zona R.

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

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

Zonificación Primaria del PDU 2040



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

ESTRUCTURA URBANA.

A partir de la publicación del plan de la ciudad en el 2009, la apuesta para estructurarla se basó en un modelo policéntrico soportado por un centro urbano, tres subcentros urbanos (el norte y suroriente ya delimitados y uno nuevo hacia el sur poniente), siete centros de distrito, y equipamientos, conectados por una red de vialidades primarias y secundarias que se habían venido consolidando con el tiempo.

El plan establece como estrategia la promoción de esta estructura promoviendo la densificación urbana y la mixtura de usos de suelo en zonas servidas.

De hecho, el primer objetivo del plan es consolidar a la ciudad como un modelo compacto y estructurarla a partir de esta red policéntrica. Actualmente esta estrategia no ha logrado un impacto favorable tanto en la compactación de la ciudad, como en la función y equilibrio de su estructura urbana.

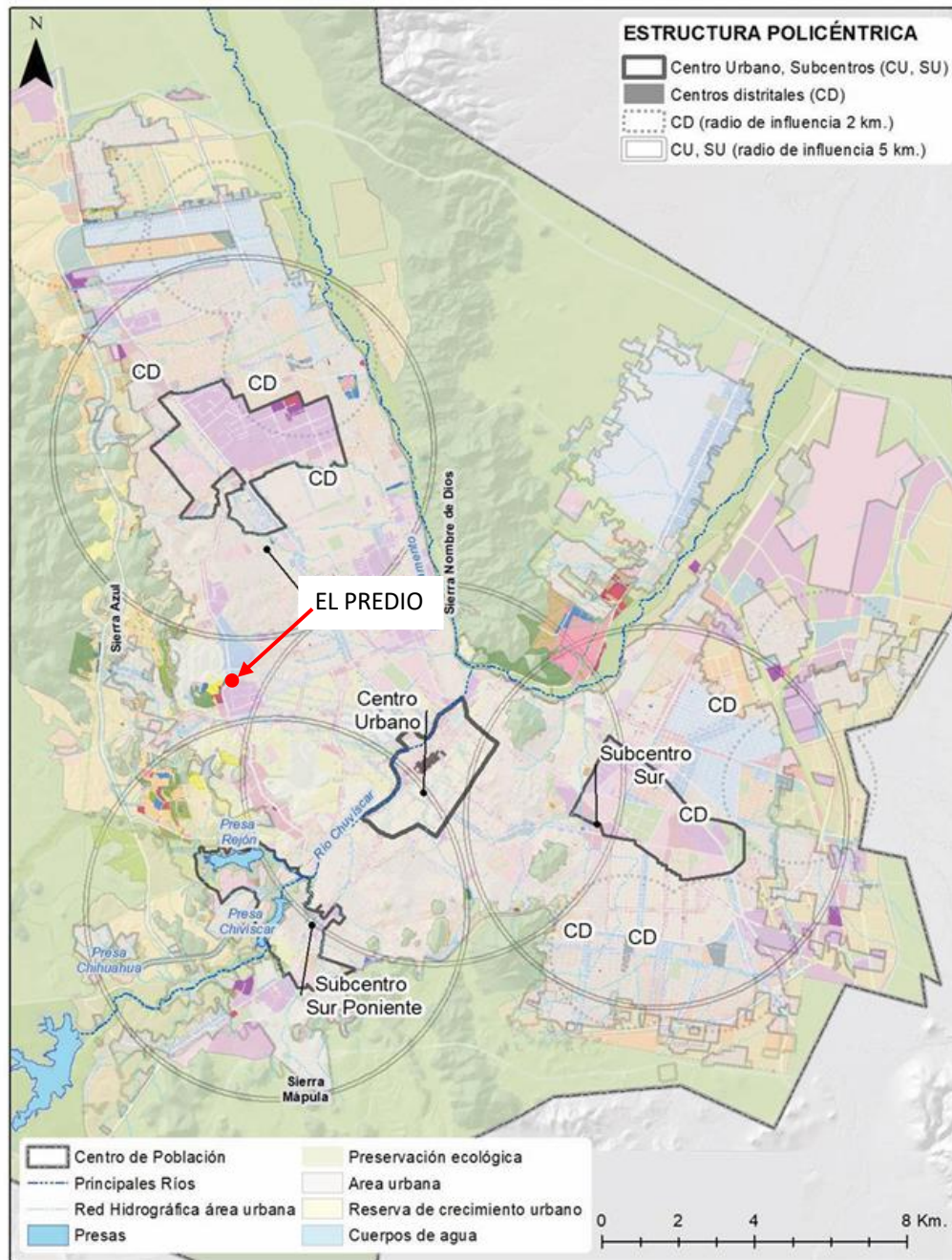
De la estructura policéntrica se resalta que en un periodo de 10 años del 2010 al 2020 tanto Centro Urbano y como todos los Subcentros se han despoblado, específicamente el Subcentro Sur es el que mayor pérdida de población ha tenido proporcionalmente. En cuanto a la vocación por uso de suelo en el Centro Urbano predomina el uso habitacional y los corredores; en el Subcentro Norte el uso industrial; en el Subcentro Sur, industrial, recreación y deporte; y en el Subcentro Sur poniente, equipamiento, recreación y deporte.

En cuanto a las densidades el Subcentro Sur y el Centro Urbano son los que menor densidad de población tienen, sin embargo, se mantienen mayores a la densidad de población bruta de toda el área urbana al 2020 de 33.85 hab/ha. El Subcentro Norte cuenta con la mayor densidad de población alcanzado 116.71 hab/ha.

En cuanto a los Centros Distritales (CD), el PDU2040 estableció en su estrategia siete de ellos distribuidos en la mancha urbana para consolidar los servicios, equipamiento, empleo y accesibilidad de la población que habita en la zona, el área de influencia del Centro Distrital es de 2 kilómetros. Los siete Centros Distritales; "Norte, Granjas del Valle, Nogales, Tabalaopa, Lombardo Toledano, Ranchería Juárez y División del Norte", cada uno de ellos con características y situaciones particulares que influyen en su consolidación y operación, no han logrado consolidarse y cubrir las necesidades de actividades y servicios que requieren los habitantes dentro de su área de influencia.

El uso de suelo predominante en seis de los siete Centros Distritales es el Habitacional, sobre todo de densidades H35 y H45. Aun así, destaca también el uso de Recreación y Deporte e Industrial Bajo Impacto. Particularmente los Centro Distritales Nogales y Ranchera Juárez, pueden considerarse los de mayor consolidación, respecto a los demás concentradores pactados. En cuanto a los Centros Distritales, Norte, Granjas del Valle, Tabalaopa, Lombardo Toledano y División del Norte, presentan menores concentraciones de población y vivienda, así como de lugares de empleo. Se resalta que el Centro Distrital Lombardo Toledano tiene la menor densidad de población (1.82 hab/ha).

Estructura urbana policéntrica.



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

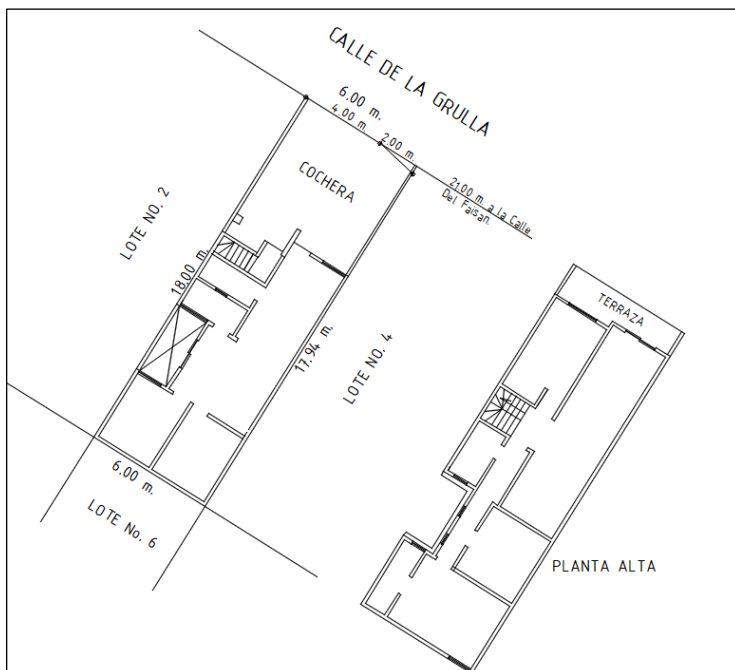
REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

Se celebra contrato de compraventa por medio de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado que otorgan por una parte Banco Mercantil del Norte Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, grupo financiero BANORTE, y el señor Manuel Antonio del Moral Castañeda, como parte vendedora y por una segunda parte los señores Christian Armando Lozano Hernández y Myrna Jannet Camacho Martínez como la parte compradora, que formalizan el contrato de compraventa ante el Lic. Fernando Rodríguez García notario auxiliar de la notaría pública número dos para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, por la finca ubicada en la calle De La Grulla número 4105, lote de terreno número 3 de la manzana 14 con una superficie de 107.963 m²., clave catastral 303-055-003, del Fraccionamiento Colinas del Sol III Etapa de esta ciudad de Chihuahua,. Contrato de Compra-Venta que obra en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, Folio Real 1588368, Insc. 59 Libro 7424, Secc. I. (Plano A02)

El predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

- Por su frente línea compuesta por dos fracciones que miden, la primera 4.00 metros y la segunda en línea curva 2.00 metros lindando ambas fracciones con calle De La Grulla;
- Por su lado derecho, mide 17.94 metros y linda con lote número 4;
- Por su fondo mide 6.00 y linda con lote número 6.
- Y por su lado izquierdo mide 18.00 metros y linda con lote número 2.

Polígono del predio en estudio.



Fuente: Información del plano catastral.

SUP. CONSTRUCCION P.B.:	= 68.06 m2.
SUP. CONSTRUCCION P.A.:	= 96.10 m2.
SUPERFICIE COCHERA :	= 36.44 m2.
SUPERFICIE TERRAZA :	= 8.40 m2.
SUPERFICIE VOLADOS :	= 9.65 m2.



El predio. Calle De la Grulla No. 4105

DIAGNOSTICO

MEDIO NATURAL

CLIMA, TEMPERATURA Y PRECIPITACIÓN.

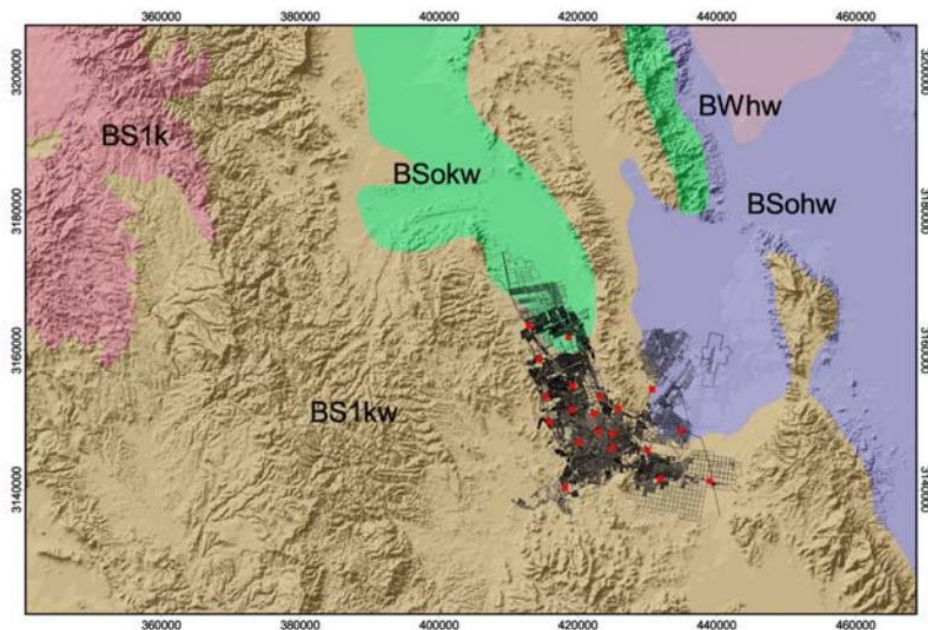
Con base en la clasificación de Köppen, modificado E. García (1989), los climas que se presentan en el municipio de Chihuahua son los siguientes:

Tabla de clasificación de climas CLIMA.

BS ₀ kw	Clima seco y árido, es muy extremoso con un verano fresco y largo y precipitaciones invernales menores a 5%
BS ₀ hw	Clima seco, es muy extremoso y precipitaciones invernales menores a 10%
BS ₁ kw	Clima seco es muy extremoso y precipitaciones invernales menores a 5%

FUENTE: Köppen, modificado por E. García

Mapa regional de clima



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

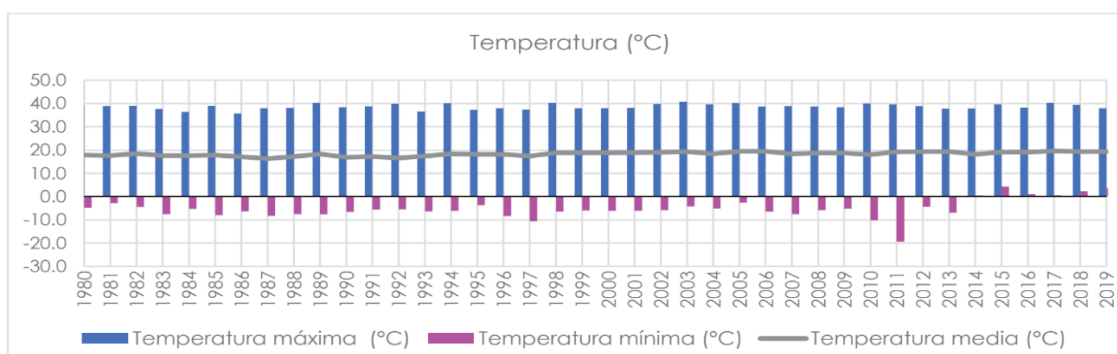
Con base en la clasificación de Köppen, el clima en la zona de estudio en donde se ubica el predio corresponde a la clasificación BS₁kw de un clima seco muy extremoso y precipitaciones pluviales menores al 5%.

El clima de la ciudad (Estación Chihuahua 08-018) es semiárido extremo. La temperatura media anual es de 18. 4° C con media máxima de 26. 8° C y media mínima de 18. 5° C.

La temperatura máxima extrema ocurrió en el año de 1939 y fue de 41. 2° C y la mínima extrema en 1949 y fue de -15. 0° C y en 2011 de -17°C. Los grados horas calor son de 2,855 horas y los grados horas frío de 736.8 horas.

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

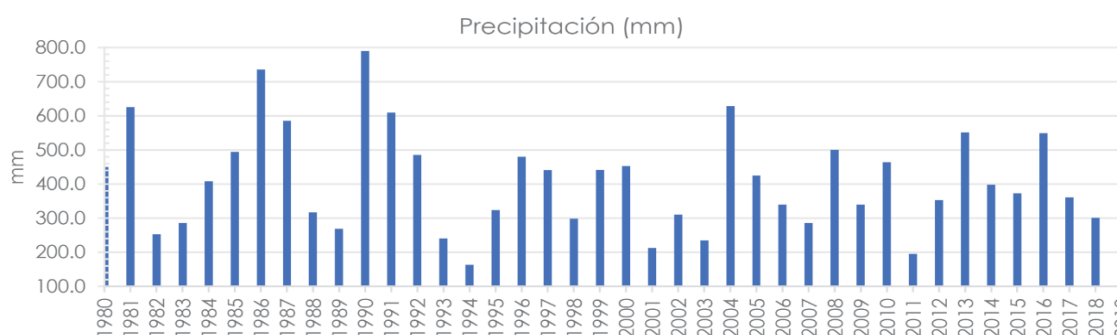
Promedio multianual de temperatura ciudad de Chihuahua



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

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

Precipitación pluvial ciudad de Chihuahua



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

Vientos dominantes.

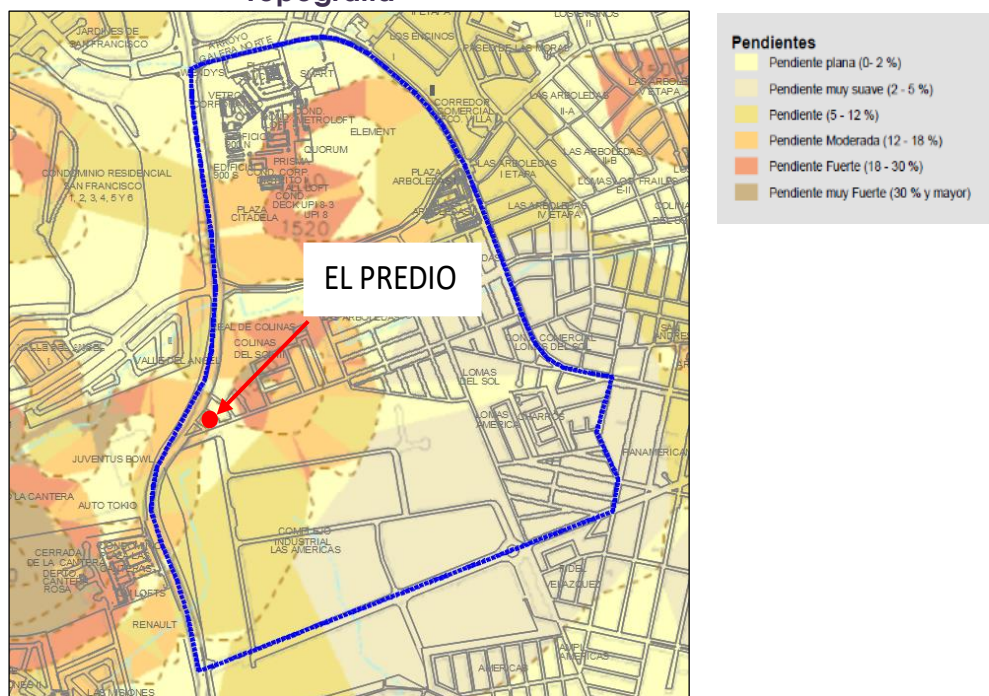
Los vientos predominantes en la ciudad y en el área de estudio provienen del sur - sureste en la mayoría de los meses del año. Prevalecen vientos del este - sureste de junio a septiembre. Y en los meses de octubre a mayo hay presencia de vientos del sur - suroeste, con rangos de velocidad media entre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

TOPOGRAFÍA.

El área de estudio cuenta con varias pendientes topográficas que van del 0 al 2%, del 2 al 5%, del 5 al 12%, del 12 al 18% y en algunas áreas del 18 al 30%, en la zona donde se ubica el predio la pendiente topográfica moderada del 12 al 18%, ésta pendiente permite el desalojo de los escurrimientos pluviales por las vialidades, el área donde se ubica el predio se encuentra urbanizada, por las calles se conducen las aguas de lluvia hacia el arroyo Galera Sur ubicado al Este del predio.

La topografía de la zona es apta para el desarrollo urbano además de encontrarse urbanizada.

Topografía



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

VEGETACIÓN.

La flora representativa de la meseta son los pastizales, que son usados para la cría del ganado, además de algunas especies de agaves, yucas y cactáceas, leguminosas como el huizache, guamúchil, quiebre hacha, zacate, peyote, bonete, hojosas y chaparral espinoso. En las zonas altas de las serranías se desarrollan plantas coníferas de varios tipos, como pino, encino y madroño. La vegetación desempeña un importante papel en la regulación de la calidad del aire mediante la eliminación de contaminantes de la atmósfera.

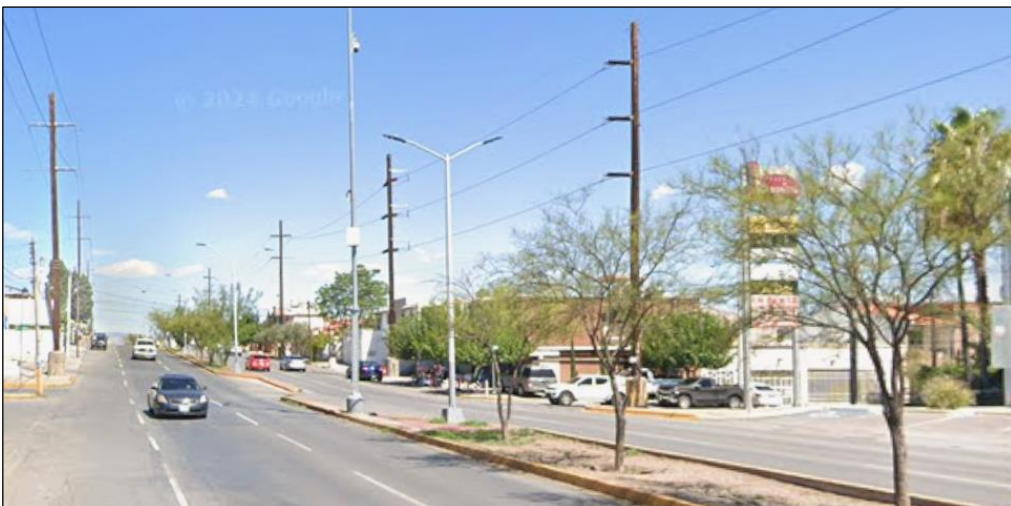
Entre las principales especies de fauna que habitan el municipio de Chihuahua están en la zona de valles paloma güilota y alas blancas, conejo y liebre, mientras que en las zonas montañosas son comunes el puma, gato montés y coyote. En varios se han reportado la presencia de osos en las Sierras de Majalca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

La zona donde se ubica el predio, por estar en el área urbana, la vegetación es escasa, predominando en los predios baldíos y en los parques del área urbana, con pastizal natural y presencia de matorrales regularmente de gatuños. Existe vegetación que ha sido implantada por los habitantes en sus viviendas y está constituida por árboles como mora macho, palmas, lilas y pinos. En algunas de las viviendas se encuentran plantas de ornato.

Vegetación existente en la zona de estudio



Vegetación en la zona de estudio



Vegetación en la zona de estudio

HIDROLOGIA.

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

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

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

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

En el área de estudio se ubican dos arroyos al Norte del predio el arroyo La Galera Norte y al Este el arroyo La Galera Sur que atraviesan el área urbana hasta el Río Sacramento.

Arroyo “La Galera Norte”.

Nace al poniente de la ciudad recolectando agua en la parte alta de la calle Francisco Villa. Se levantó un total de 3.566 kms de desarrollo, este arroyo es afluente del La Galera Sur.

Una de las secciones más chicas de 2.50m x 1.90m es en (GN 1+702) del puente de la calle Chichontepec.

En (GN 3+112) del puente de la calle Vázquez de León, es donde se aprecia una sección 5.50 m x 1.15 m.

Por otra parte, en (GN 2+978) el agua llega a la calle José Martí formándose un vado, este es un punto crítico y peligroso, ya que el agua acumulada que cruza el vado es mucha.

Se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes por cruzar calles que trabajan como vados o bien ampliar las estructuras ya existentes para mejorar su funcionamiento hidráulico.

El predio por su ubicación, **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en él, ya que se encuentra a 1,110metros al Sur donde se inicia el curso del arroyo La Galera Norte, este escurrimiento no representa riesgo para el predio.**

Arroyo “La Galera Sur”.

Nace al poniente de la ciudad recolectando agua en las calles Cisne, Gaviota, El Pato y Avestruz. Se levantó un total de 6.469 kms de longitud, de los cuales 1.781 kms conducen el agua por las calles ocasionando áreas de inundación y vados difíciles de transitar durante el tiempo que corre el agua.

En (GS 2+469) del vado de la calle Fco. García Salinas, donde empieza con una sección de 5.80 m de ancho al pasar entre las casas. La sección más crítica entre las casas es de 3.75 m de ancho antes de llegar a la calle Manuel González Cosío, los comentarios de los vecinos es que el agua no cabe por esta sección y se desborda saliendo por la calle Fresno.

Una sección chica de 5.90 m x 1.05 m está en (GS 2+874) del puente de sección rectangular, en la calle Fresno.

Otra sección Chica de dos orificios circulares en forma de media naranja de 3.00 m x 1.10 m es en (GS 3+252) de la confluencia de los arroyos "La Galera Sur y La Galera Norte" en la calle Avenida Vallarta.

Otra sección chica formada por 10 tubos de AC de 0.90 m de diámetro, es en (GS 5+673) del puente en la calle Santa Isabel entre las Calles Río Coyame y Río Batopilas.

Se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes por cruzar calles que trabajan como vados o bien ampliar las estructuras ya existentes para mejorar su funcionamiento hidráulico

El predio por su ubicación, **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en él, ya que se encuentra a 645 metros al Suroeste del arroyo La Galera Sur, este escurrimiento pluvial no representa riesgo para el predio.**

Arroyos La Galera Norte y La Galera Sur



FUENTE: PDU2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización. Plano Riesgos. DG 902 Riesgos Hidrometeorológicos.

MEDIO FISICO

ASPECTOS SOCIOECONOMICOS.

La distribución de la población en el Municipio de Chihuahua ha variado en los últimos cien años, los registros censales muestran que en 1900 la población del Municipio fue de 34,142 habitantes, distribuida en 3,737 habitantes de la zona rural y 30,405 habitantes en la Ciudad de Chihuahua. Esto es un 12 % de la población vivía en el área rural. Mientras que en el año 2010 la población de la zona rural fue de 10,311 habitantes y en la Ciudad de Chihuahua fue de 809,232 habitantes. Solo un 1.25% de la población habitaba la zona rural. La población para el año 2020 fue de 937,674.

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

Según el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO) hace la publicación del Índice de la Competitividad Urbana (ICU) 2021, en el cual analiza la competitividad de la Ciudad Chihuahua, que contempla la trayectoria 2010-2021 en materia de competitividad, ocupando Chihuahua en 2021 el lugar 10 entre 23 ciudades de 500 mil a un millón de habitantes, mientras que en 2010 ocupaba la 11ª posición, lo que resulta en tan solo una modesta ganancia de un lugar en los últimos 10 años.



Fuente: Índice de Competitividad Urbana IMCO 2021.

El común denominador para los índices regional e IMCO son: la innovación y el desarrollo tecnológico, infraestructura, seguridad y violencia, ecosistema emprendedor-empresarial, conservación del medio ambiente, políticas económicas y calidad de empleo. Los principales retos de la ciudad el emprendimiento, la innovación y la calidad del empleo, mismos que están siendo atendidos por la estrategia conjunta entre estado y municipio y sector privado denominada "Chihuahua Futura".

POBLACIÓN.

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

De acuerdo a información de CONAPO a 2020 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 925,762 habitantes aproximadamente, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual. De conformidad al porcentaje de población asentada en la ciudad, la información municipal es representativa de la ciudad de Chihuahua.

De conformidad a información estadística del DENUE 2020 de INEGI se presenta la información del AGEB 15692, 1297ª y 11990, que se ubican dentro del área de estudio, se encuentra una población de 4,492 habitantes, de los cuales el 52% es población femenina y el 48% es la población masculina. La población de 0 a 29 años es el 35%, el 41% es la población de 30 a 59 años y el 24% es población de 60 años y mas edad. El 3% de la población es personas con discapacidad.

Población en el área de estudio

Población		
	Población total	4492
	Población femenina	2340
	Población masculina	2145
	Población de 0 a 14 años	631
	Población de 15 a 29 años	942
	Población de 30 a 59 años	1828
	Población de 60 años y más	1067
	Población con discapacidad	162
Fecha de actualización: 2020		

Fuente: DENUE, INEGI 2020.

VIVIENDA.

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

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

En el área de estudio donde se ubica el predio, hay vivienda unifamiliar que se ubica en los fraccionamientos habitacionales y vivienda plurifamiliar que se ha desarrollado en Distrito 1, se encuentran un total de 1,787 viviendas de las cuales 87% son viviendas particulares habitadas.

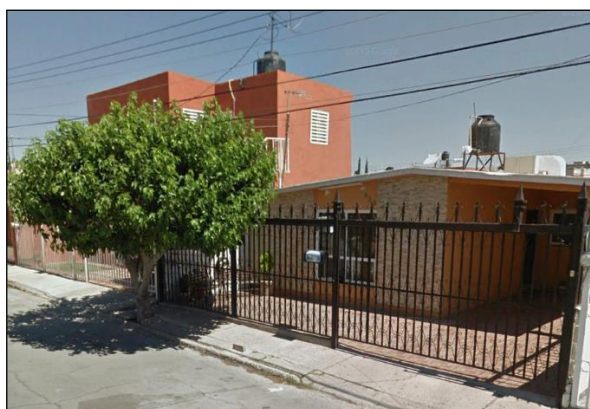
En la zona se localizan distintos tipos de viviendas, donde varía el tipo de construcción, el tipo de urbanización, nivel socioeconómico, destacan las viviendas unifamiliar construidas en fraccionamientos tradicionales de traza abierta, y la vivienda plurifamiliar principalmente departamental que se ha construido en el complejo denominado Distrito 1, en donde existen usos mixtos como habitacional, comercio, vivienda y servicios.

El área de estudio por su ubicación se encuentra con infraestructura instalada, el predio cuenta con todos los servicios a pie de lote.

Viviendas en el Área de Estudio

Viviendas		
	Total de viviendas	1787
	Total de viviendas particulares	1784
	Viviendas particulares habitadas	1559
	Viviendas particulares no habitadas	191

Fuente: DENUE DE INEGI 2020.



Tipología de vivienda en la zona de estudio



Tipología de vivienda en el área de estudio



Vivienda plurifamiliar en el área de estudio

En la totalidad del área de estudio las viviendas presentan acabados de buena calidad y con servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, el número de habitantes es de un promedio de menos de 3 ocupantes por vivienda.

Características de las viviendas particulares habitadas

	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	1547
	Con energía eléctrica	1558
	Con servicio sanitario	1558
	Con drenaje	1558

Fuente: DENU DE INEGI 2020.

A continuación, se presentan características del entorno urbano del área de estudio.

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
 Recubrimiento de la calle	71	1	0	0	0
 Rampa para silla de ruedas	0	4	68	0	0
 Paso peatonal	6	10	56	0	0
 Banqueta	60	12	0	0	0
 Guarnición	62	10	0	0	0
 Ciclovia	0	0	72	0	0
 Ciclocarril	0	0	72	0	0
 Alumbrado público	63	9	0	0	0
 Letrero con nombre de la calle	56	15	1	0	0
 Teléfono público	0	6	66	0	0
 Árboles y palmeras	27	40	5	0	0
 Semáforo para peatón	0	1	71	0	0
 Semáforo auditivo	0	0	72	0	0
 Parada de transporte colectivo	0	4	68	0	0
 Estación para bicicleta	0	2	70	0	0
 Alcantarilla de drenaje pluvial	0	0	72	0	0
 Transporte colectivo	0	10	62	0	0
 Sin restricción del paso a peatones	0	8	64	0	0
 Sin restricción del paso a automóviles	0	8	64	0	0
 Puesto semifijo	0	0	72	0	0
 Puesto ambulante	0	6	66	0	0

Fuente: DENUE DE INEGI 2020.

POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA.

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

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

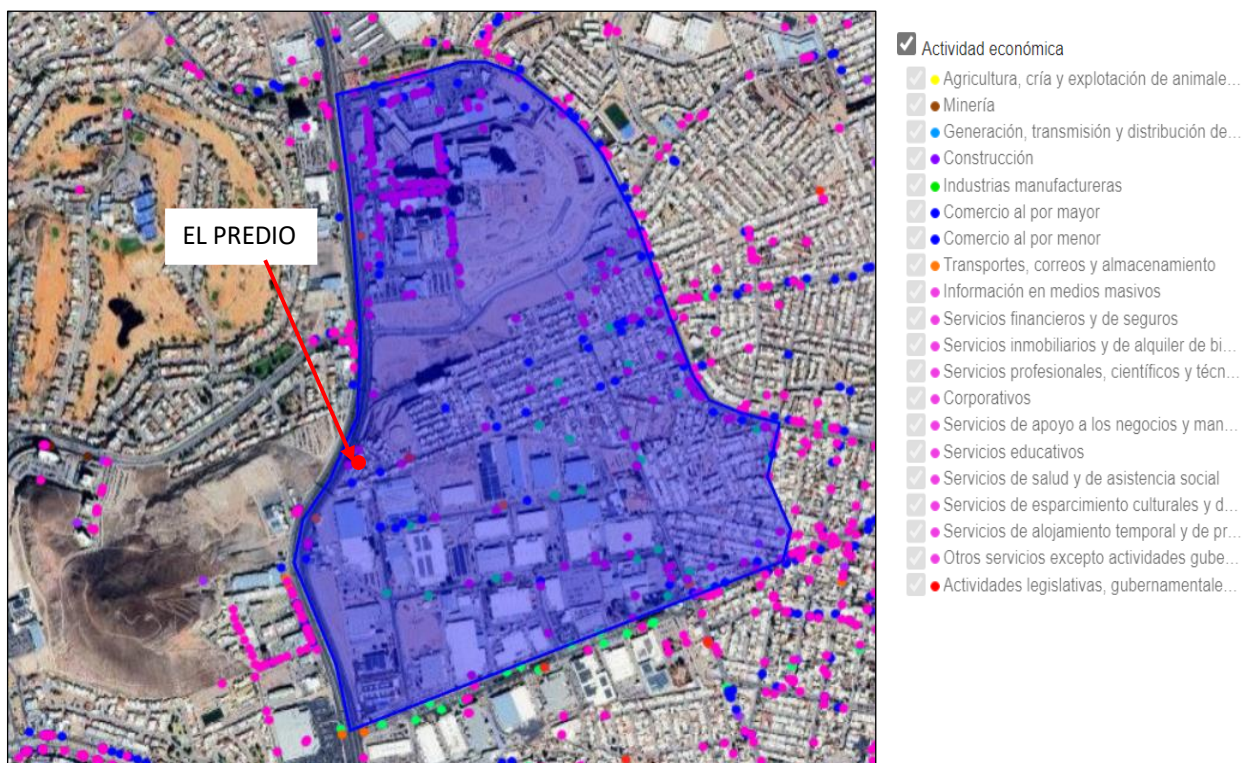
El municipio cuenta con una Producción Bruta Total de 123' 027,910,000 pesos anuales, y con un promedio de 9 personas ocupadas por Unidad Económica.

La mayoría de las unidades económicas en el municipio de Chihuahua se concentran en los sectores de servicios y transporte (50.49%) y comercio (39.6%), mientras que la industria manufacturera representa el 8.4% y otras actividades el 3%. En términos económicos el 90.1% pertenece al sector terciario, el 9.9% al secundario y solo el 0.02% al primario.

El 39% de la población ocupada en el municipio de Chihuahua trabaja principalmente en empresas pequeñas, con menos de 10 empleados, mientras que el 38% se desempeña en establecimientos con 51 o más trabajadores. Un 12% labora en empresas de 16 a 50 empleados, y el 4% en negocios de 11 a 15 personas. Además, el 7% de la población ocupada no se especifica en ninguna categoría.

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

Actividades económicas en el área de estudio



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

USO DE SUELO HABITACIONAL.

La Ciudad de Chihuahua ha mostrado un acelerado crecimiento demográfico que se ha traducido en un rápido proceso de urbanización, el crecimiento del área urbana ha sido acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa.

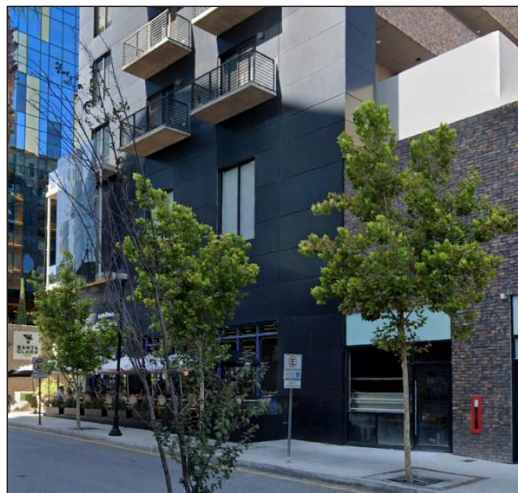
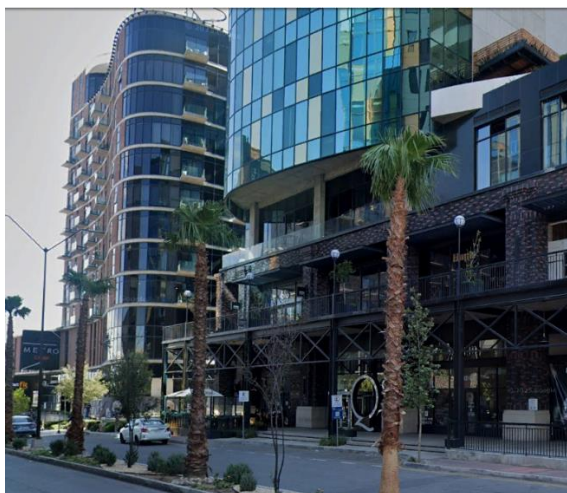
Durante el periodo 1970 a 2005 el ritmo de expansión hizo que ella creciera de 3,815 Has. a 19,024 Has. El crecimiento poblacional, acompañado de un acelerado crecimiento de la superficie urbana ha originado un patrón de localización disperso, lo cual se observa en la disminución gradual de la densidad de población. Esta pasó de 67.35 Hab/ha., en 1970 a 37.51 Hab/ha., en el año 2005.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente (PDU 2040) el predio en estudio se ubica en una zona predominantemente habitacional, habitacional H45 viv/ha (entre 36 a 45 viv/ha.). Los fraccionamientos habitacionales se encuentran totalmente consolidados donde predomina la vivienda unifamiliar con lotes tipos que varía de acuerdo al cada fraccionamiento Colinas del Sol y sus diferentes etapas es de un promedio de 102.00m²., esto es de 6.00m, de frente por 17.00 m. de fondo. Otros fraccionamientos cuentan con lote tipo de 525.00 con frente de 15.00m por 35.00m de fondo.

En la zona de estudio predomina tipología de vivienda muy variada en cuanto a las fachadas y construcciones ya que son de acuerdo a viviendas en serie que han sido construidas por instituciones como INFONAVIT y otros fraccionamientos promovidos por desarrollados privados adquiriendo esas viviendas por diferentes tipos de crédito.

Las viviendas que originalmente fueron construidas en serie que contaban con mismo proyecto y fachadas han sido modificadas por los propietarios con ampliaciones y remodelaciones sobre todo en sus fachadas, la calidad de construcción es buena con techos son de concreto, paredes de tabique, block o concreto; es una zona consolidada con escasos predios baldíos. así mismo cuentan con todos los servicios, agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y pavimentación, de densidad habitacional H45, de nivel socioeconómico medio y medio alto.

Dentro del área se ha desarrollado otro uso habitacional que corresponde a vivienda plurifamiliar en uso de suelo uso mixto moderado denominado Distrito 1, que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente tiene la finalidad del aprovechamiento del suelo y contar con una mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicio en general de los centros de trabajo en zonas estructurantes y habitacionales, posibilitando una intensidad moderada de edificabilidad de los usos mixtos, Este uso habitacional plurifamiliar (MM) está ubicado en la Av. De la Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta (vialidades regionales, arteriales o primarias), las plantas bajas corresponden a usos no habitacionales para usos comerciales y de servicios.



Uso habitacional de vivienda plurifamiliar en mixto moderado

USO DE SUELO INDUSTRIAL.

Dentro del área de estudio se ubica uso de suelo industrial, uso de suelo de industria de bajo impacto que corresponde al Complejo Industrial Américas, siendo un parque con industria maquiladora desde el año 1976, con 75.0 Has., es una de las zonas industriales más importantes de Chihuahua. Cuenta con naves industriales, espacios modulares y edificios clase A, diseñados para empresas globales que buscan una ubicación estratégica en la frontera. El parque industrial no solo ofrece un espacio físico para las organizaciones, sino que fomenta un ambiente de colaboración e innovación, lo que resulta positivo en la economía local, ha atraído a numerosas empresas que buscan no solo establecerse, sino que también expandir sus operaciones en la región, actualmente con 31 empresas. Cuenta con dos accesos controlados, uno de ellos es por la Avenida De la Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta y el otro es por la Avenida De las Américas. Dentro de las principales ramas industriales están, se incluyen automotriz, eléctrico-electrónica, inyección de plásticos, dispositivos médicos, metalmecánico, alimentos, tecnologías de la información (TI), almacenamiento y logística, construcción, así como servicios gubernamentales y naves desocupadas.



Fuente: Usos de Suelo Séptima Actualización PDU 2040.
Complejo Industrial Américas.



Acceso al Complejo Industrial Américas por
Avenida de las Américas



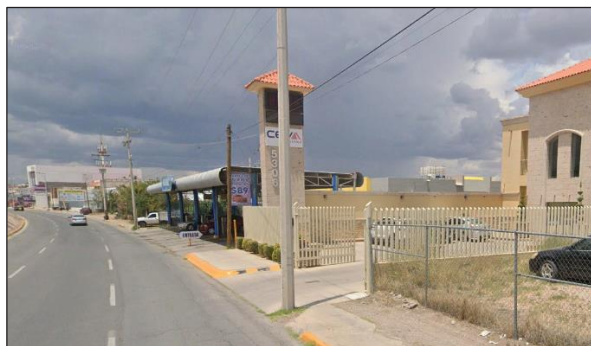
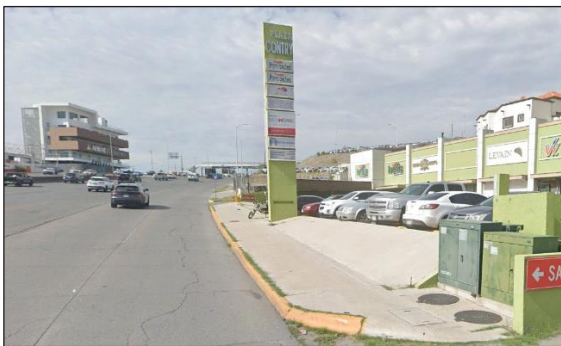
Acceso al Complejo Industrial Américas por
Avenida de la Juventud-Luis Donaldo Colosio
Murrieta.

COMERCIO Y SERVICIOS.

Los establecimientos del sector terciario en la zona con comercio y servicios se encuentran localizados en corredores urbanos y vialidades colectoras o primarias, es comercio necesario para las zonas habitacionales del contexto, y comercio que da servicio a nivel regional con actividades diversas. Como usos comerciales se presentan zonas homogéneas que se desarrollan en el área de estudio a lo largo de la vialidad arterial Avenida de la Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta una vialidad importante en la ciudad con orientación Norte-Sur que se conecta a las salidas de la ciudad, a ciudad Juárez y a ciudad Cuauhtémoc, el comercio es especializado y en la Avenida Francisco Villa de carácter primario se desarrollan actividades económicas de diversos giros.

La vialidad Arterial Avenida de la Juventud- Luis Donaldo Colosio Murrieta, es donde se concentra la mayor actividad comercial, es un corredor es donde se ha instalado comercio a nivel regional y distrital con agencias de automóviles establecimientos de alimentos, plazas comerciales, edificios administrativos, hoteles, instituciones bancarias, gasolineras y equipamientos de salud.

La Avenida Francisco Villa se ha constituido en una franja comercial muy importante, donde se destacan plazas comerciales, instituciones bancarias, oficinas, farmacias, tiendas de conveniencia, restaurantes, salones de eventos, gasolineras, viveros y diversos comercios.



Comercio en Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Avenida Francisco Villa

EQUIPAMIENTO URBANO.

El equipamiento urbano es la base material para otorgar los servicios básicos a la población y en forma integral con la vivienda, infraestructura y suelo permite una distribución socio-espacial, estructura la ciudad de manera interna y permite una ordenación del territorio. En este rubro entran las grandes piezas edificadas para usos no habitacionales, más bien para equipamientos públicos. Respecto a los equipamientos de dentro del área de aplicación son escasos, ubicándose un jardín de niños una escuela primaria, dos guarderías SEDESOL un centro de grupos vulnerables y la estación de bomberos 2. Colindante al área de estudio se encuentran equipamientos educativos como jardín de niños (preescolar), escuelas primarias, secundarias, guarderías IMSS, guarderías otras, grupos vulnerables, instalaciones de atención a enfermedades y en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y av. Francisco Villa se encuentra equipamiento de gasolineras.

Equipamiento urbano en el área de estudio

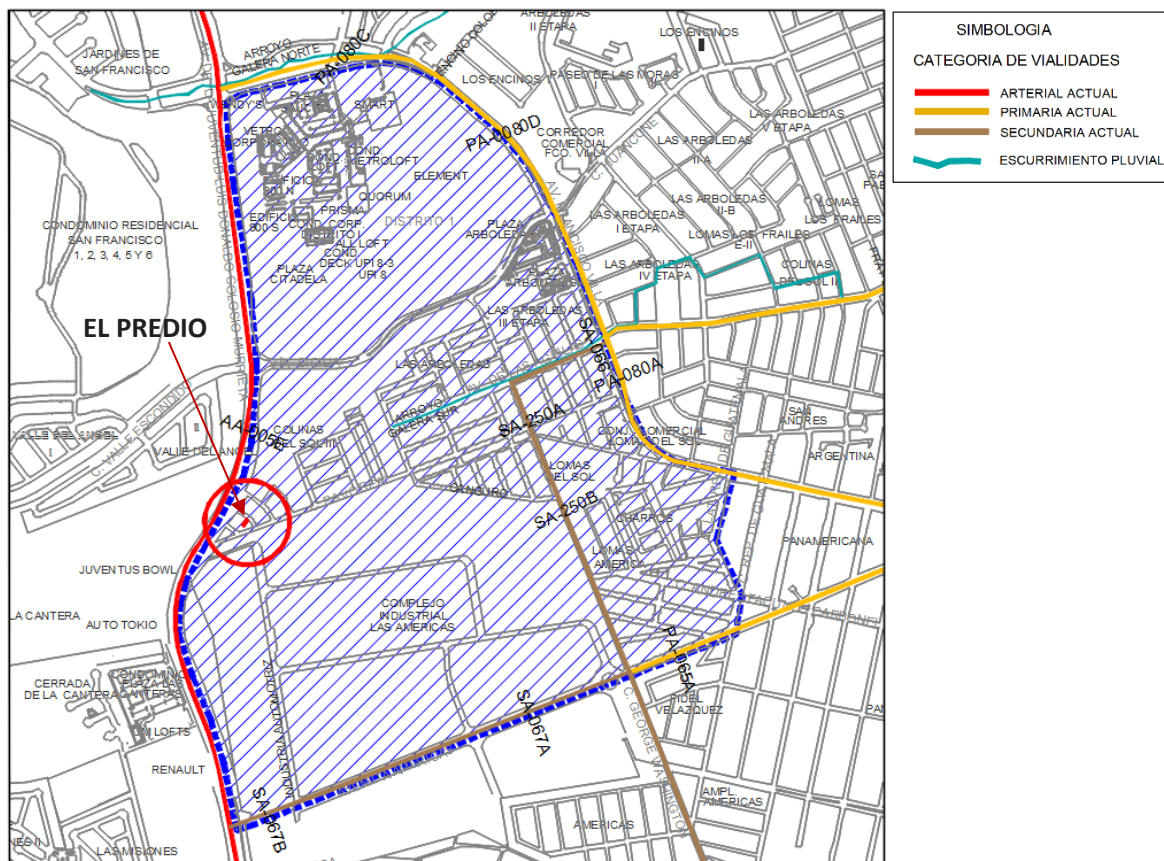


ESTRUCTURA VIAL.

La movilidad es clave para la competitividad de las ciudades. En México 5 de cada 10 ciudades más competitivas también tienen un buen índice de movilidad. La movilidad determina la eficiencia de las actividades diarias y debe ser segura, de calidad, accesible, asequible, sustentable, innovadora, conveniente y suficiente. Las opciones de movilidad deben generar cercanía para todos, promover la accesibilidad y favorecer la relación entre actividades urbanas.

Las vialidades que permiten la comunicación del área de estudio con la ciudad y viceversa, son dos, la vialidad arterial Avenida de la Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta, que permite la realización de viajes de Norte a Sur que representan un gran volumen de paso de tráfico regional, camiones de carga, transporte foráneo de personas, vehículos privados transitando de viaje hacia el norte o sur de la ciudad; la otra vialidad es la vialidad primaria Avenida Francisco Villa para trasladarse hacia el Poniente y el centro de la ciudad. Se cuenta con el paso a desnivel de la Avenida de la Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta y Avenida Francisco Villa, infraestructura vial que ayuda a desahogar la circulación vehicular en la zona. (Plano A06, A07, A08 y A09)

Estructura vial en el área de estudio.



Fuente: Estructura vial. Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua (PSMAMS)

El Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua (PSMAMS) Publicado en el Anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 54, plantea el diseño de secciones viales del Programa en la zona de estudio.

El análisis vial en el área de estudio presenta un tejido con otras vialidades primarias, que conforman una trama que permite la comunicación del predio en estudio con el resto de la ciudad (Planos A06, A07, A08, A09)

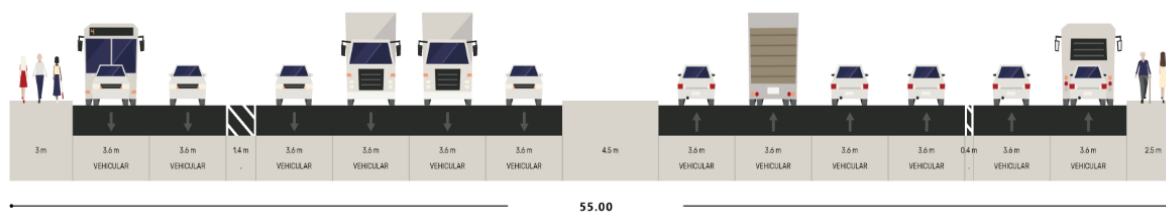
Vialidades en el área de estudio

Vialidad arterial: Avenida de la Juventud – Luis Donaldo Colosio Murrieta:
 Vialidades primarias: Avenida Francisco Villa, Avenida De Las Américas.
 Secundaria: Avenida De Las Américas, calle George Washington, y Avenida De Las Águilas.

Vialidad arterial:

Avenida De La Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta. (AA-005E). Es la principal vialidad de comunicación entre el área de estudio al contexto inmediato y el resto de la ciudad. Es una vía cuya sección comprende 6 carriles en cada sentido de circulación, con un camellón al centro, con una sección total de 55.00 metros de arroyo; dicha vialidad se encuentra cercana a vialidades primarias que permiten una comunican en la zona.

AA-005E Avenida De La Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta



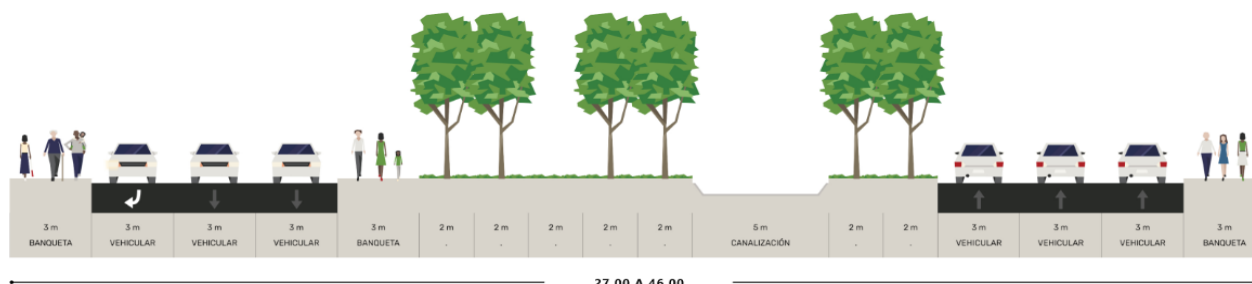
Avenida De La Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta



Avenida De La Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta

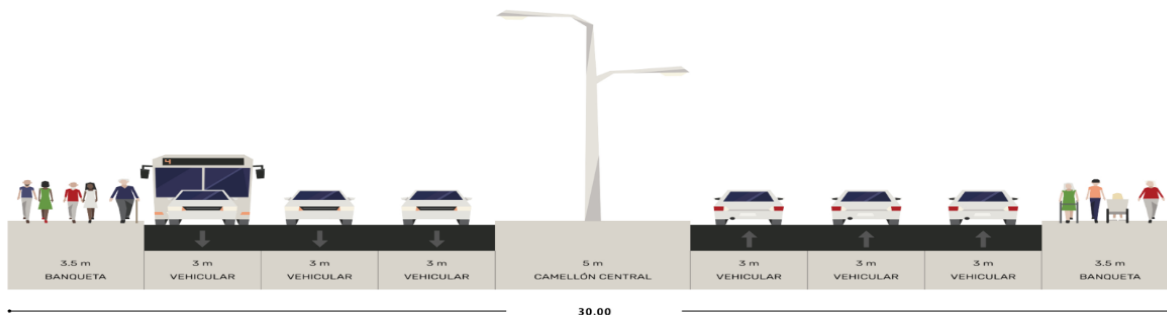
Vialidades primarias:

Avenida Francisco Villa. (PA-080C). Tramo de la Avenida de la Juventud a Calle Encino Colorado, con 3 carriles por sentido de circulación de 3.00 metros cada uno, banquetas de 3.00 metros, una sección total de 27.00 a 46.00 metros, al centro de la sección alberga el cauce del arroyo Galera Norte y un área arbolada.

PA-080C Avenida Francisco Villa

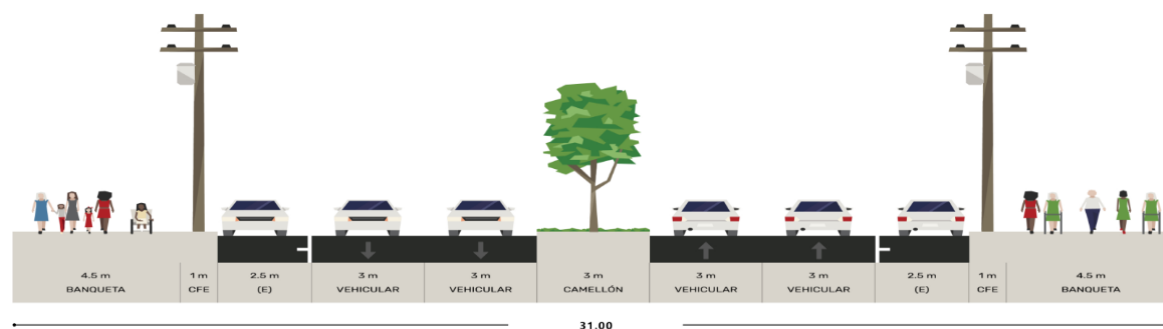
Avenida Francisco Villa

Avenida Francisco Villa. (PA-080D). Tramo de la Calle Encino Colorado a Avenida de las Águilas, con 3 carriles por sentido de circulación de 3.00 metros cada uno, con una sección total de 30.00 metros, banquetas de 3.50 metros, al centro de la sección tiene un camellón central de 5.00 metros.

PA-080D Avenida Francisco Villa.

Avenida Francisco Villa

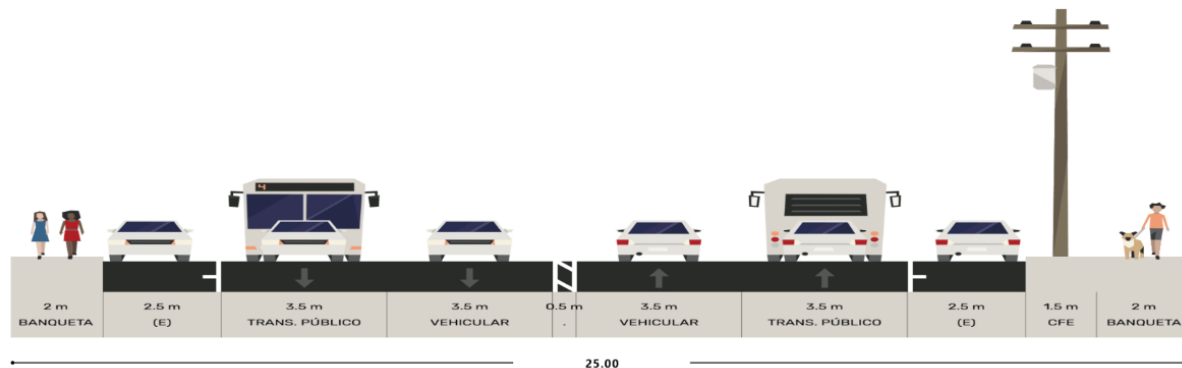
Avenida Francisco Villa. (PA-080A). Tramo de la Avenida de las Águilas a Avenida de las Américas, con 2 carriles por sentido de circulación de 3.00 metros cada uno y uno carril de 2.50 metros para estacionamiento, con una sección total de 31.00 metros, al centro de la sección tiene un camellón central de 3.00 metros.

PA-080A Avenida Francisco Villa

Avenida Francisco Villa

Avenida De Las Américas. (PA-065A). Tramo de la calle George Washington a calle José María Iglesias, cuenta con dos cuerpos para cada sentido de circulación con una franja separadora de 0.50 metros, cada cuerpo es de 2 carriles de circulación de 3.50 metros y 1 para estacionamiento de 2.50 metros. La sección total es de 25.00 metros.

PA-065A Avenida De Las Américas

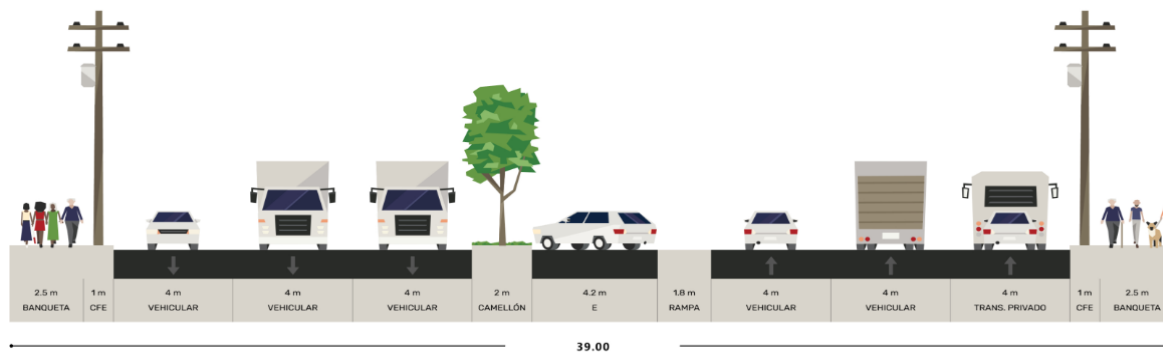


Avenida De Las Américas

Vialidades secundarias:

Avenida De Las Américas. (SA-067A). Tramo de la calle George Washington a calle Industria Automotriz, este tramo de sección se ubica al interior del Complejo Industrial Américas con 3 carriles por sentido de circulación de 3.50 metros cada uno y camellón central de 2.00 metros, banquetas de 2.50 metros la sección total es de 28.00 metros.

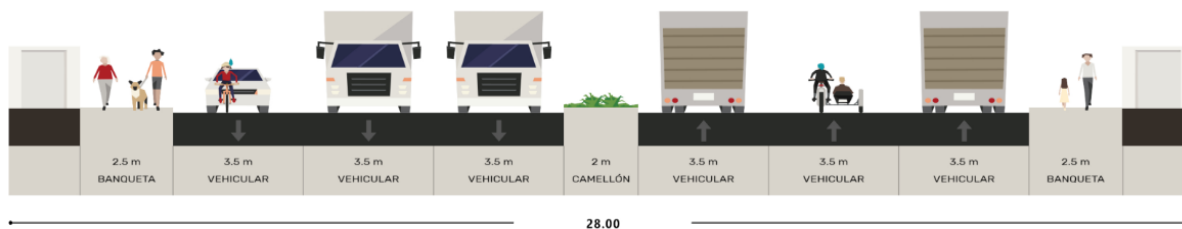
SA-067A Avenida De Las Américas



Avenida De Las Américas al interior del Complejo Industrial Américas

Avenida De Las Américas. (SA-067B). Tramo de la calle Industria Automotriz a Avenida de la Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta, tramo de sección que se ubica al interior del Complejo Industrial Américas con 3 carriles por sentido de circulación de 4.00 metros cada uno, un carril de estacionamiento en batería de 4.20 metros y camellón central de 2.00 metros, banquetas de 2.50 metros, con una sección total de 39.00 metros.

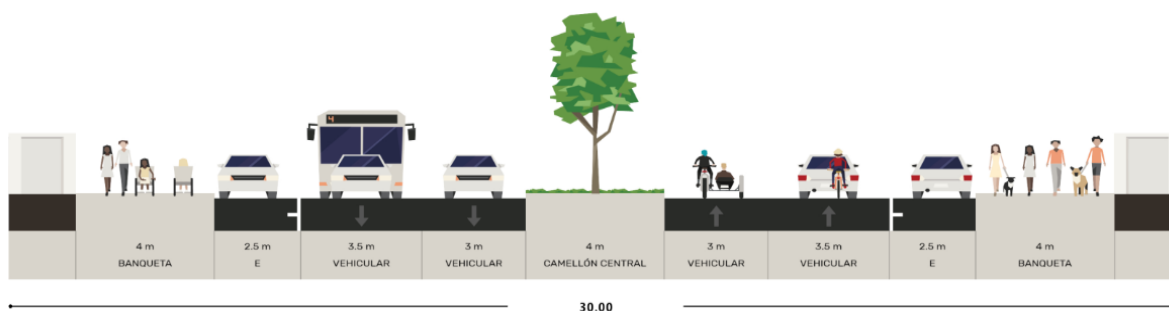
SA-067B Avenida De Las Américas



Avenida De Las Américas al interior del Complejo Industrial Américas

Avenida De Las Águilas. (SA-066). Tramo de la calle George Washington a calle Fray Diego Soto Mayor, con dos cuerpos de circulación en ambos sentidos, cada uno de ellos es de 2 carriles de circulación y 1 para estacionamiento con camellón central de 4.00 metros y banquetas de 4.00 metros. La sección total es de 30.00 metros.

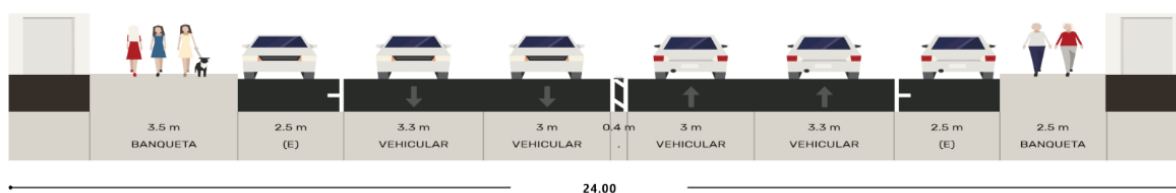
SA-066 Avenida De Las Águilas



Avenida De Las Águilas.

Calle George Washington. (SA-250A). Tramo de Avenida de las Águilas a calle Canguro con 2 carriles de circulación de 3.00 y 3.30 metros, un carril para estacionamiento de 2.5 metros y banquetas de 3.5 y 2.50 metros, la sección total de la vialidad es de 24.00 metros.

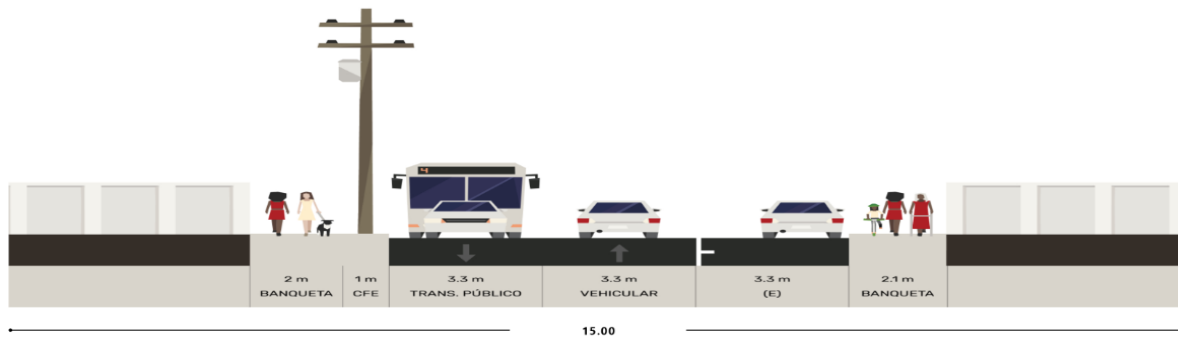
SA-250A Calle George Washington



Calle George Washington

Calle George Washington. (SA-250B) Tramo de calle Canguro a Avenida De Las Américas, con 1 carril de circulación por sentido de 3.30 y un carril de estacionamiento de 3.30 metros, banquetas de 2.10 y 2.00 metros, la sección total de la vialidad es de 15.00 metros.

SA-250B Calle George Washington



Calle George Washington

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

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

La segunda corresponde a las áreas de ciudad cerradas, propias de desarrollos urbanos que siguen modelos suburbanos estadounidenses, desplegando trazados curvilíneos, vialidades sin continuidad, y una sectorización muy fuerte de la ciudad. Esta área se ha desarrollado en las últimas décadas sobre todo al Norponiente y Poniente de la Ciudad.

Clasificación de la red vial de Chihuahua



Fuente: Estructura vial. PDU2040.

TRANSPORTE PÚBLICO.

En relación al transporte público, actualmente, solo el 16.5% de los viajes realizados en la Ciudad se hace en transporte público colectivo, cifra que coloca a la Ciudad en una situación sin referente a nivel nacional ya que el promedio de viajes de transporte público en el país oscila entre el 50 y el 60%. La cobertura del servicio de transporte público en el área urbana alcanza los 1,950.13 km., en cuanto al equipamiento de transporte público se registran 322 paraderos formales y 1,767 paraderos naturales o informales, es decir, que no cuentan con señalización oficial, algunas de las paradas de camión en la ciudad, carecen de estructuras con cubiertas para que los usuarios del transporte esperen el camión y así facilitar los traslados, se observa que son pocos los lugares que se encuentran paraderos con cubierta para que los usuarios esperen el camión, considerando las condiciones climáticas de la ciudad, donde se presentan grandes diferencias de temperatura, los usuarios tienen poca comodidad en la espera del autobús.

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

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

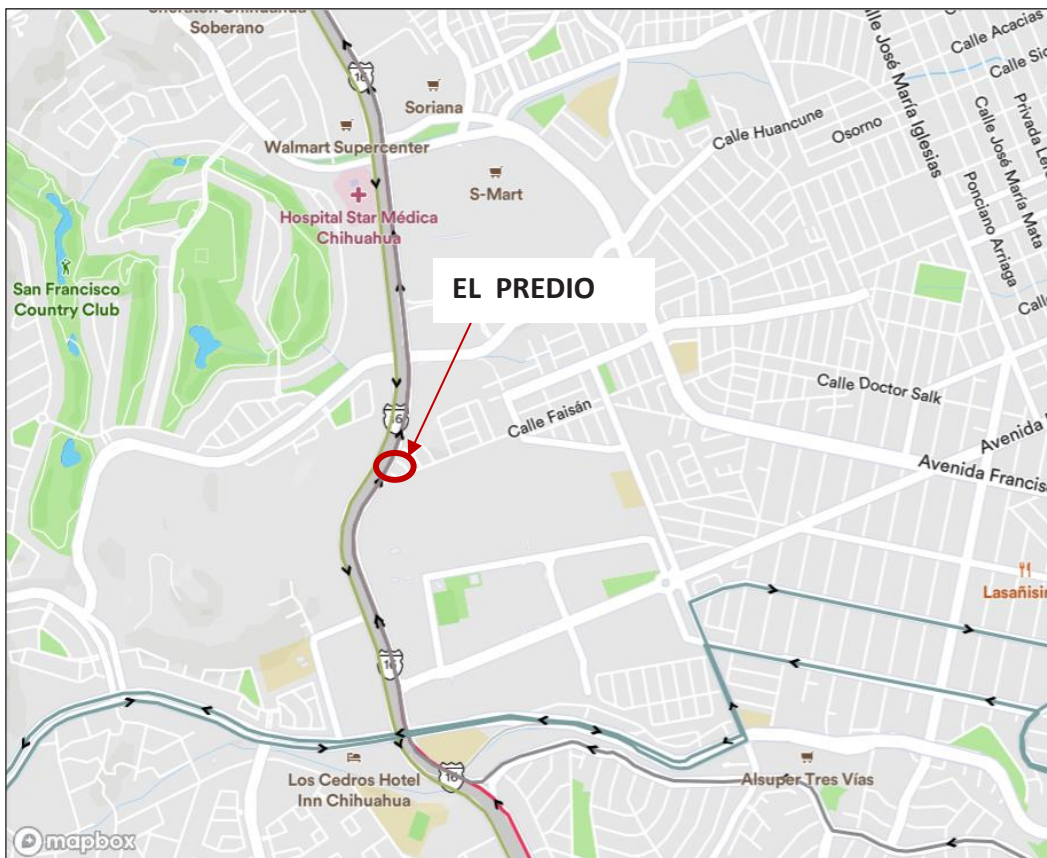
- El COS y el CUS representan el aprovechamiento del suelo en términos de edificabilidad en la ciudad, y como se observa, existe un bajo aprovechamiento que deja en evidencia un área de oportunidad muy importante para intensificar la ocupación del área urbana actual. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2042. Séptima actualización)

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

Las rutas de transporte público alimentadoras o complementarias que dan servicio a la zona de estudio son 6:

- Campesina Sector 3
- Campesina Santa Rosa
- Circunvalación 2 Sube Mirador
- Circunvalación 2 Sube Salle
- Circunvalación 2 Baja Salle
- Panamericana San Felipe

Rutas de transporte público



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

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

RIESGOS GEOLÓGICOS.

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

El predio se ubica en una zona urbanizada y consolidada, fuera de riesgos de acuerdo al plano de riesgos geológicos del Atlas de Riesgo del Municipio de Chihuahua, así mismo el fraccionamiento dio cumplimiento a toda la normatividad requerida para su autorización.

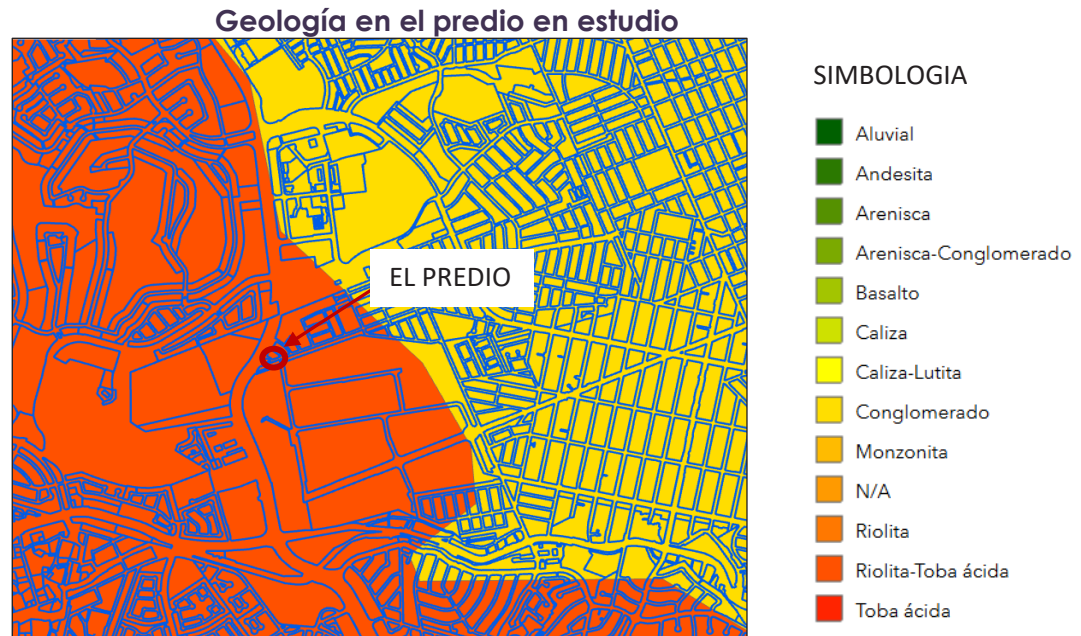
Plano de Riesgos Geológicos.



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

De acuerdo al estudio geológico del centro de población, el predio se ubica en una zona de material sedimentario de litografía Rioluta-Toba Acida. La Rioluta es una roca ígnea acida extrusiva que tiene un alto porcentaje de sílice. Generalmente es de color rosa o gris con minerales pequeños que son difíciles de observar a simple vista, especialmente a la hora de analizar de una forma macro. Su composición comúnmente es de cuarzo, plagioclasa y sanidina, con cantidades menores de

hornblenda y biotita. Esta roca consta de cavidades formadas por los gases atrapados. Estos a menudo contienen cristales, ópalo o material vítreo.



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

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS.

Los peligros hidrometeorológicos, son procesos o fenómenos naturales de tipo atmosférico, hidrológico que pueden causar lesiones o pérdida de vidas, daños a la propiedad, interrupción social y económica o degradación ambiental, tales como inundaciones, avalanchas de lodo y escombros, ciclones tropicales, marejadas, tormentas y granizo, fuertes lluvias y vientos fuertes nevadas y otras tormentas severas, sequías, desertificación, temperaturas extremas, heladas o avalanchas.

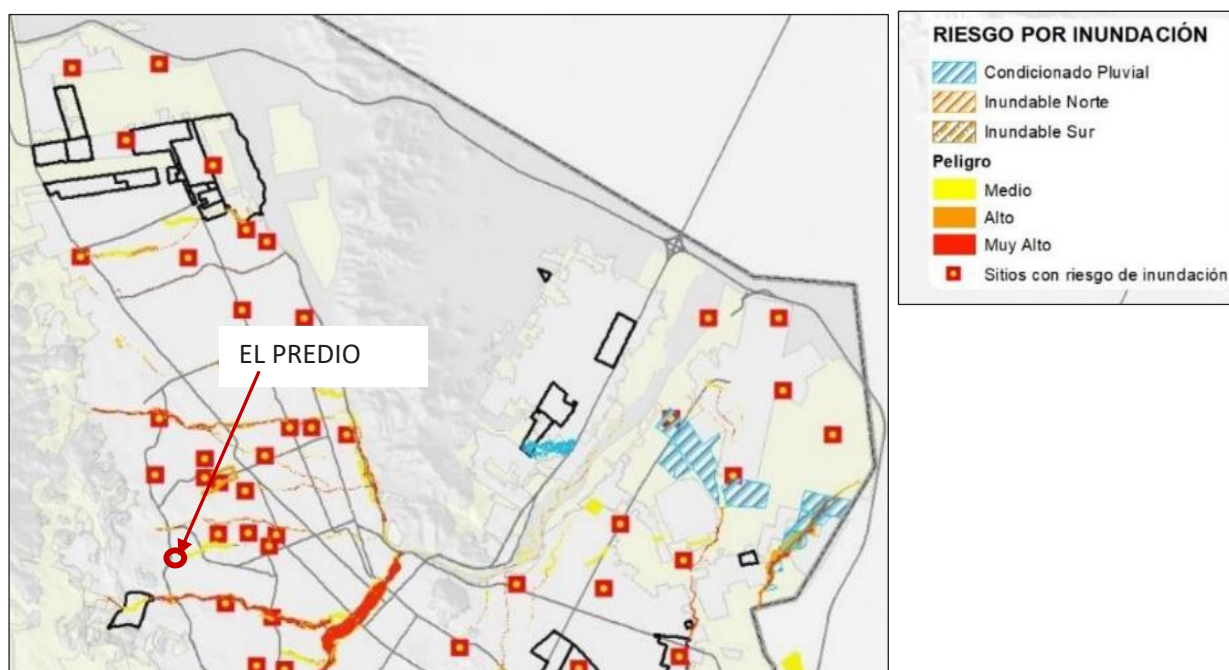
Los peligros hidrometeorológicos se asocian a los fenómenos que se generan en las capas bajas de la atmosfera terrestre, producto de las condiciones de temperatura y humedad que en ellas predominan y que tiene una incidencia directa sobre la superficie. Estos fenómenos pasan a ser un peligro para los seres humanos y su patrimonio al momento de romper el balance del ciclo hidrológico en las características topográficas e hidrográficas de las cuencas.

En la ciudad, las lluvias extraordinarias que se presentan en los meses de julio, agosto y septiembre, pueden causar destrozos en los cauces de los escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad y en los puntos donde se han identificado como puntos de riesgo. De acuerdo con el Atlas de Peligros Naturales del Estado de Chihuahua (2017), el Municipio presenta fenómenos peligrosos (lluvias, inundaciones, temperaturas extremas, nevadas, heladas granizadas, sequías y vientos) que representan riesgos, tanto en verano como en invierno, y dada la baja precipitación en los últimos 13 años.

Al Norte del predio en estudio se encuentra el arroyo La Galera Norte, un escurrimiento pluvial importante para la Ciudad, que nace al Poniente del área de estudio y que se encuentra en su estado natural, a partir de la calle Chichontepec se han realizado obras de canalización, las aguas del arroyo transcurren por el área urbana y son vertidas al Río Sacramento.

El predio por su ubicación, **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en él, ya que se encuentra a 1,100 metros al Sur del arroyo La Galera Norte y a 645 metros al Suroeste del arroyo La Galera Sur.**

Plano de Riesgos Hidrometeorológicos (Inundación).



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

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.

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

En cuanto a riesgos antropogénicos, al Oeste del predio a una distancia de 178 metros se ubica una gasolinera y al Este del predio la subestación eléctrica a 730.00 metros, por la ubicación y distancia no representan peligro para el predio.

Por su ubicación y distancia, estas instalaciones no representan riesgo para el predio.

INFRAESTRUCTURA

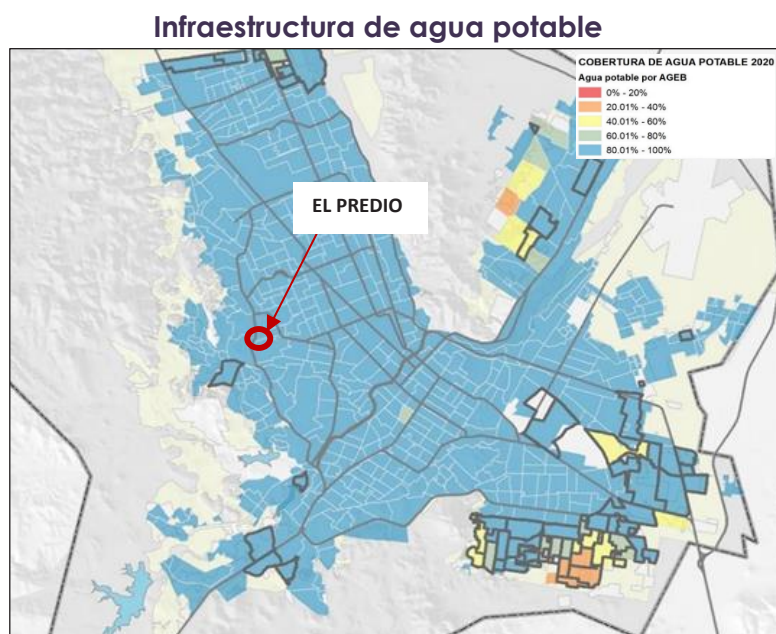
AGUA POTABLE.

El 99% del agua utilizada para el uso diario de la población es obtenida principalmente de acuíferos subterráneos, mientras que el 1% se obtiene de cuerpos de agua superficiales, únicamente de la Presa Chihuahua. Al respecto existen 3 acuíferos de los cuales se obtiene el agua: Sauz-Encinillas (0807); Chihuahua-Sacramento (0830); Tabalaopa-Aldama (0835); Dos de ellos se encuentran sobre explotados (Sauz-Encinillas y Chihuahua-Sacramento). En 1998 había entre 69 y 98 pozos, para el año 2003 se registraron 122 y se registraron 154 pozos activos emplazados en dichos acuíferos.

En los pozos en operación, el volumen de extracción de agua asciende a 4,400 l/s, lo que representa un total de 15,840 m³ por hora de extracción. Se calcula que el consumo de agua en Chihuahua asciende a 300 litros diarios por habitante, el cual supera el consumo medio nacional de 280 litros y además es superior al consumo recomendado por la OMS, que es de 20 litros diarios por habitante.

La zona poniente se encuentra abastecida por algunos pozos locales, tanques de almacenamiento, estaciones de rebombeo y líneas de conducción de 8,12, pulgadas, aunque principalmente a los nuevos fraccionamientos se les proporciona agua del acueducto Sauz-Encinillas de 42 pulgadas de diámetro, que se encuentra en la Avenida de la Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta. En el área de estudio se ubica infraestructura de agua potable de 3 tanques, 2 tanques elevados y 2 pozos con rebombeo. La cobertura del servicio de agua potable en el área de estudio es de un 80 al 100%. (Plano A10)

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



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

DRENAJE SANITARIO.

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

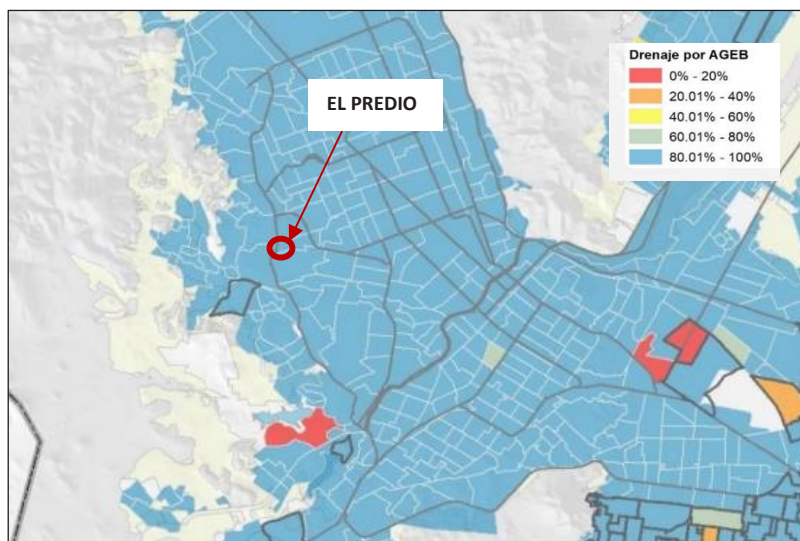
La ciudad de Chihuahua cuenta con dos plantas de tratamiento de aguas residuales, la que se ubica al Norte de la ciudad y la que se ubica al Sur de la ciudad. La planta de tratamiento de aguas residuales Norte tiene la capacidad para el tratado de 1200 LPS, la planta de tratamiento de aguas ubicada al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

En general la parte norte de Chihuahua, drenan las aguas servidas mediante un sistema de colectores hacia el oriente, hasta llegar a la planta de tratamiento Norte ubicada en Nombre de Dios.

Existe la distribución de agua recuperada para el riego de áreas verdes, la longitud total de la red de agua recuperada (red morada) actual es de 392 km de la cual únicamente el 55% se encuentra en funcionamiento debido a la falta de consolidación de infraestructura de cabeza que conecte sobre todo a las redes y circuitos de zonas periféricas con la red general funcional. En el área donde se ubica el predio no cuenta con infraestructura de agua recuperada. (Plano A11)

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

Infraestructura de drenaje sanitario



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

ENERGIA ELECTRICA.

En cuanto al suministro eléctrico, el municipio se encuentra abastecido principalmente por la planta de generación eléctrica El Encino (Chihuahua II) la que se encuentra a 20 km de la ciudad, cercana a la carretera Chihuahua-Delicias; emplea tecnología de ciclo combinado y gas natural como combustible. La cobertura de energía eléctrica presentó un avance en el periodo de 2005 a 2020, al pasar de un 94% a 99% de cobertura, existiendo áreas en las que hace falta mejorar dicha cobertura en la zona sur de la ciudad y norte cercana al río Sacramento. La zona Poniente de Chihuahua cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los asentamientos y edificaciones que se desarrollen. (Plano A12)

En colindancia al Este del área de estudio atraviesa una línea de energía eléctrica de 115kva., en el área de estudio y el poniente de la ciudad se cuenta con el servicio de energía eléctrica.

Infraestructura de energía eléctrica.



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

ALUMBRADO PUBLICO.

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

El área de estudio cuenta con la cobertura de alumbrado público.

NORMATIVO**PLAN ESTATAL DE DESARROLLO CHIHUAHUA 2022-2027.**

(Periódico Oficial de Gobierno del Estado No. 37 del 7 de mayo de 2022)

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

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

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

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

- Vivienda Objetivo específico.

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

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

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

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

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

Estrategia.

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

Línea de acción.

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

Objetivo específico.

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

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027

(Periódico Oficial de Gobierno del Estado No. 8 del 25 de enero de 2025)

Es el documento que contiene las políticas públicas, planes y programas que se van a ejecutar en nuestra ciudad y, como tal, constituye también el fundamento de las decisiones y acciones que se tomarán desde el Gobierno Municipal en los siguientes años. En otras palabras, el Plan Municipal de Desarrollo es el instrumento en el cual se determina y se plasma la manera en que construiremos un municipio para todas y todos. Es un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico.

Las bases sobre las cuales construiremos un Municipio de Chihuahua todavía más competitivo; un municipio que sea referente, ahora, en toda América hemos organizado este Plan Municipal de Desarrollo en cinco ejes rectores y en uno transversal, como sigue:

Eje Rector 1

Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.

Eje Rector 2

Más ingreso y prosperidad para todas y todos.

Eje Rector 3

Más calidad de vida para ti y tu familia.

Eje Rector 4

Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.

Eje Rector 5

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

Cada uno de estos ejes rectores deberá considerar al eje transversal denominado equidad de género y familia.

Eje Rector 2.- Más ingreso y prosperidad para todas y todos. En el primer semestre de 2024, el acumulado de Inversión Extranjera Directa en el estado de Chihuahua experimentó una disminución del 7% en comparación con el mismo periodo de 2023. Este retroceso plantea un desafío para la atracción de capital extranjero, subrayando la necesidad de estrategias que fomenten un entorno más favorable para los inversores.

En el primer semestre de 2024, el 53% de la inversión en Chihuahua se destinó a reinversiones de utilidades, reflejando la confianza empresarial en el crecimiento regional y el compromiso con el desarrollo económico local. En el primer semestre de 2024, el 87% de la inversión en Chihuahua se dirigió al sector manufacturero, subrayando su papel clave en la economía local y su capacidad para atraer capital y fomentar el crecimiento regional.

Eje Rector 3.-Más calidad de vida para ti y tu familia. Para lograr una calidad de vida mejor para ti y tu familia deben atenderse los temas de combate a la pobreza, salud, atención a personas vulnerables y la familia, así como la educación, deportes, cultura y participación ciudadana. En todos ellos la injerencia del gobierno municipal es diferenciada al así establecerlo el marco legal y en este Eje Rector se les atiende a través de Estrategias y Líneas de Acción.

En este Eje Rector igualmente se enlistan los programas e iniciativas de atención a las personas vulnerables del municipio como aquellas con un problema de discapacidad o menores de edad que requieren de atención especializada por vivir una condición particular. Las personas de la tercera edad, las mujeres y las familias serán también beneficiadas con políticas que mejoren su bienestar y fortalecen sus lazos interpersonales.

Eje Rector 4.-Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad. Para lograr lo anterior, en este Eje Rector se han incluido Estrategias y Líneas de Acción que atienden el tema de la infraestructura urbana y social. La primera entendida como aquellas obras que hacen más funcional a la ciudad como, por ejemplo, la construcción de calles, avenidas, parques, jardines o líneas de alumbrado. La segunda siendo obras destinadas a mejorar la calidad de vida de las personas como reparaciones al sistema de agua potable y drenaje o la extensión de sus redes en colonias, la pavimentación de calles y la construcción de banquetas.

Hacer una ciudad más funcional también requiere el garantizar un desarrollo urbano sostenible y en armonía con el medio ambiente. Más considerando el rápido crecimiento poblacional que experimenta nuestro municipio, lo cual genera retos de múltiples perfiles como una mayor demanda de agua, más acceso a la vivienda, mejora al transporte público y a la movilidad.

Un desarrollo urbano sostenible implica que los desarrolladores inmobiliarios y cualquier persona que construya, lo haga según lo estipule el marco legal y los planes que definen el crecimiento urbano.

Se incluyen los servicios públicos como aseo urbano y el alumbrado público, vigilancia del bienestar animal y mantenimiento de los espacios públicos como parques y jardines. Estos últimos de alta relevancia para la convivencia social y esparcimiento de las personas.

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

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

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos **objetivos generales** principales son los siguientes:

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

Zonificación secundaria.

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

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

Definición de la zonificación secundaria:

A partir de la Zonificación Primaria se establece la Zonificación Secundaria de este Plan, determina los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población y que fijan las normas urbanísticas

correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, alturas y otros parámetros.

Normatividad complementaria.

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

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

Uso de suelo actual del predio en estudio, habitacional H45 viv./Ha.

Objetivo del uso de suelo habitacional H45 viv./Ha: Contar con zonas urbanas de mediana densidad de vivienda, con una vida comunitaria activa, en donde existe una mayor mezcla de usos de suelo comercial y de servicios; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público.

Definición del uso de suelo habitacional H45 viv./Ha. Es aquél que permite una densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades.

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

Criterios para definición y/o delimitación.

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

La normatividad aplicable al predio de conformidad al uso de suelo que le da el Plan de Desarrollo Urbano vigente es habitacional hasta H45 viv./Ha. COS de 0.60 y CUS 1.50.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

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

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

Normatividad aplicable al predio de conformidad a la estrategia de aumento de densidad habitacional H60+.

Objetivo del Uso de Suelo H60+. Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público.

Definición del uso de suelo H60+. Es aquél que permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno distrital y regional.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35%	8.5	2.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana (Nota 2)
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42%	8.5	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37%	8.5	2.00	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30%	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:

1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m² y un frente de 6 m.

- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

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

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

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

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

Objetivos sectoriales.

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

Política, crecimiento integral y continuo en la ciudad.

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

Esta política tiene como finalidad:

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

El desarrollo económico y la competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. La meta que se

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

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

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

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

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO.

Una vez realizado el análisis técnico en el área de estudio a un predio ya construido con una vivienda de dos niveles, se hace la propuesta del aumento de densidad habitacional a H60+ para su remodelación y contar con dos departamentos por lo que se considera viable la propuesta de aumento de densidad habitacional con el incremento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00 en el predio. (Plano E01)

PROPUESTA PARA EL PREDIO:

Aumento de densidad habitacional a H60+, con el aumento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00.

La propuesta por medio del presente estudio técnico para la **utilización de la vivienda construida que se remodeló para contar con dos departamentos**, cumpliendo con las políticas del PDU con el aprovechamiento de la infraestructura instalada y aumento de la densidad en el área urbana.

La vivienda originalmente construida de dos niveles, se dio de alta en la Subdirección de Catastro de la Tesorería Municipal del Municipio de Chihuahua, a partir del 1er bimestre de 1988.



2 departamentos en Calle de la Grulla No. 4105 Fracc. Colinas del Sol III Etapa

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35%	8.5	2.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana. (Nota 2)
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42%	8.5	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37%	8.5	2.00	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30%	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	1.00	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m² y un frente de 6 m.

- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

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

Estrategia: aumento de densidad habitacional a H60+ con el incremento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00

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

Las Avenidas De La Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Avenida Las Águilas y calle Pavo Real, son las vialidades que dan el acceso al predio, mismas que cuentan con infraestructura de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario, pavimento y telefonía.

El predio cuenta con accesibilidad por la estructura vial definida en la zona.

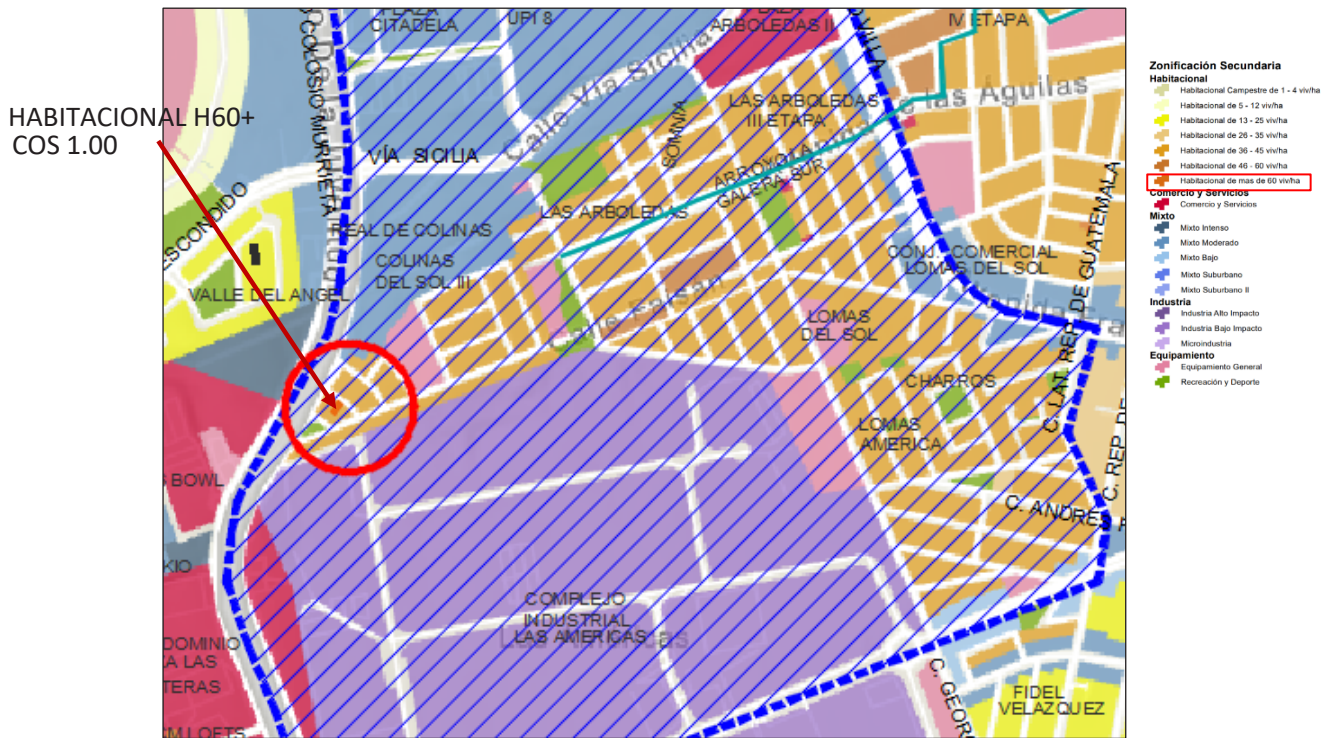
La propuesta no modifica la estructura urbana.

La propuesta es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente, es sustentada y factible, el aumento de densidad se sujeta a la normatividad del PDU 2040, habitacional H60+.

La densidad habitacional propuesta indica que debe garantizarse viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

La densidad habitacional H60+ indica que se debe garantizar la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente.

AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL A H60+ CON EL INCREMENTO DEL POTENCIAL URBANO DEL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) A 1.00



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

ESTRATEGIA VIAL

El Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua (PSMAMS) Publicado en el Anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 54, plantea ejes estratégicos mediante 5 categorías que abarcan diferentes aspectos comunes y complementarios de movilidad sostenible:

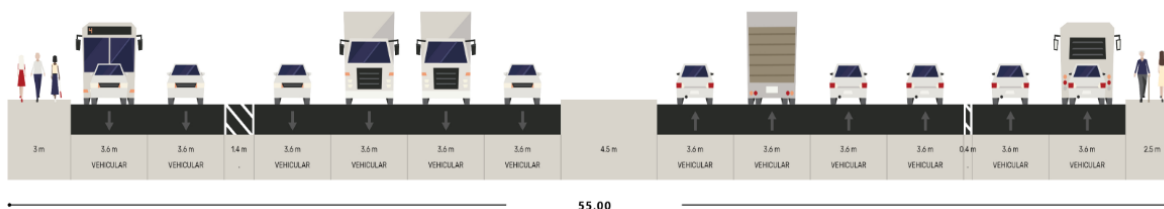
- Movilidad inclusiva
- Movilidad de calidad
- Movilidad segura
- Movilidad sostenible y resiliente
- Movilidad participativa.

El PSMAMS plantea el diseño de secciones viales que permitan dar cumplimiento a la estrategia vial del Programa en la zona de estudio.

Vialidad arterial:

Avenida De La Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta. (AA-005E). Es la principal vialidad de comunicación entre el área de estudio al contexto inmediato y el resto de la ciudad. Es una vía cuya sección comprende 6 carriles en cada sentido de circulación, con un camellón al centro, con una sección total de 55.00 metros de arroyo; dicha vialidad se encuentra cercana a vialidades primarias que permiten una comunican en la zona.

AA-005E Avenida De La Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta

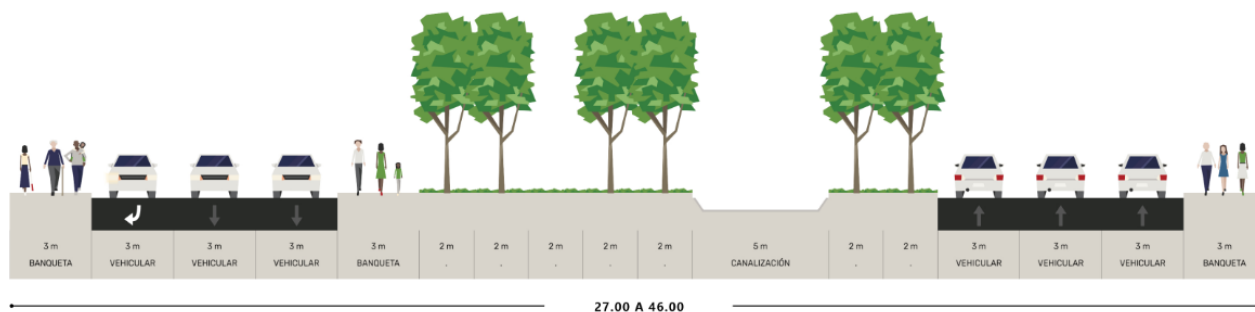


Avenida De La Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta

Vialidades primarias:

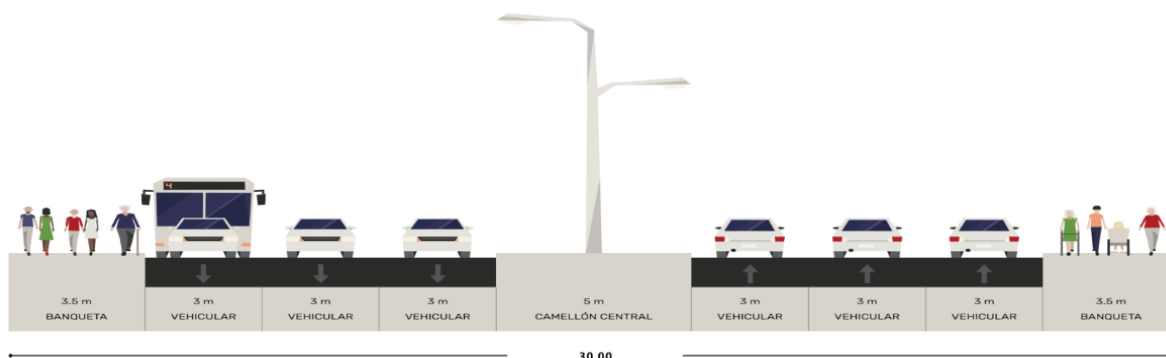
Avenida Francisco Villa. (PA-080C). Tramo de la Avenida de la Juventud a Calle Encino Colorado, con 3 carriles por sentido de circulación de 3.00 metros cada uno, banquetas de 3.00metros, una sección total de 27.00 a 46.00 metros, al centro de la sección alberga el cauce del arroyo Galera Norte y un área arbolada.

PA-080C Avenida Francisco Villa

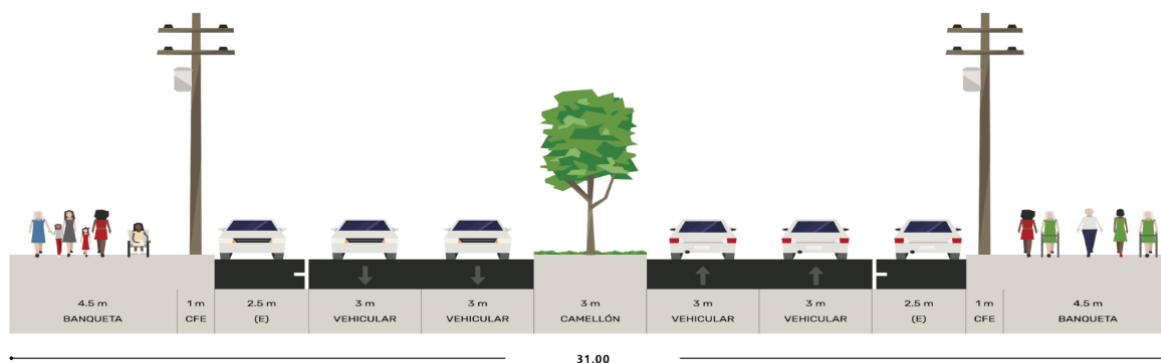


Avenida Francisco Villa

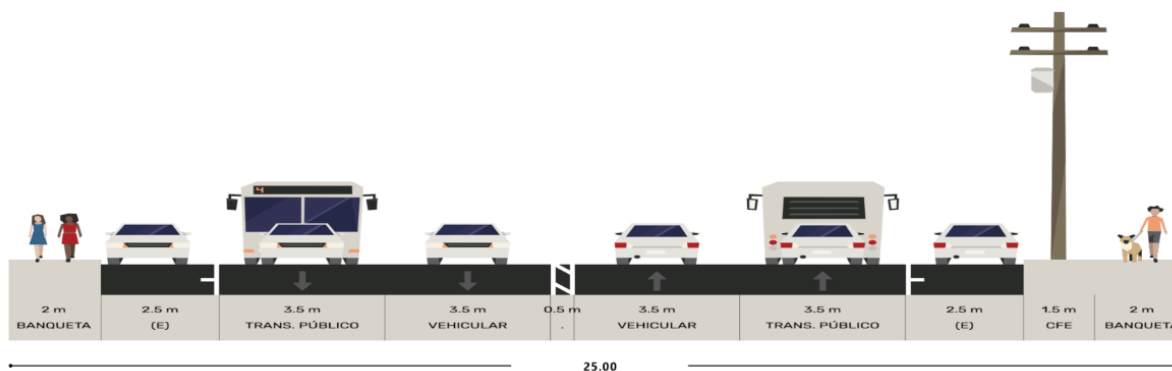
Avenida Francisco Villa. (PA-080D). Tramo de la Calle Encino Colorado a Avenida de las Águilas, con 3 carriles por sentido de circulación de 3.00metros cada uno, con una sección total de 30.00 metros, banquetas de 3.50 metros, al centro de la sección tiene un camellón central de 5.00 metros.

PA-080D Avenida Francisco Villa.*Avenida Francisco Villa*

Avenida Francisco Villa. (PA-080A). Tramo de la Avenida de las Águilas a Avenida de las Américas, con 2 carriles por sentido de circulación de 3.00 metros cada uno y uno carril de 2.50 metros para estacionamiento, con una sección total de 31.00 metros, al centro de la sección tiene un camellón central de 3.00 metros.

PA-080A Avenida Francisco Villa*Avenida Francisco Villa*

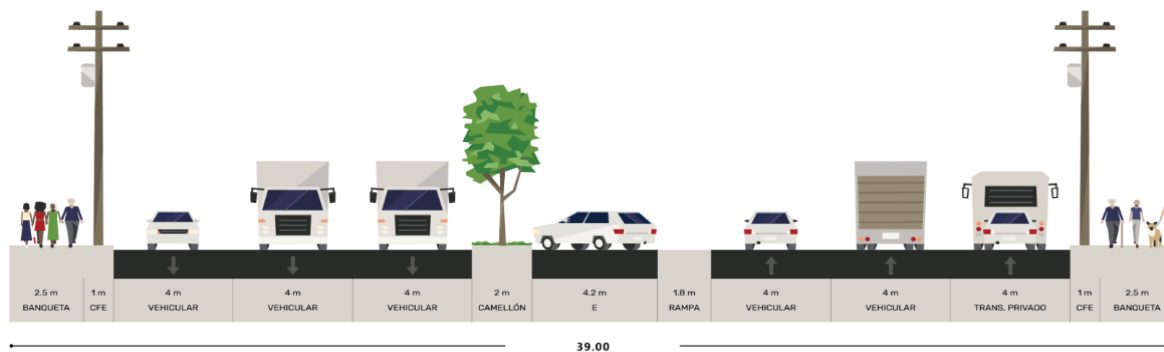
Avenida De Las Américas. (PA-065A). Tramo de la calle George Washington a calle José María Iglesias, cuenta con dos cuerpos para cada sentido de circulación con una franja separadora de 0.50 metros, cada cuerpo es de 2 carriles de circulación de 3.50 metros y 1 para estacionamiento de 2.50 metros. La sección total es de 25.00 metros.

PA-065A Avenida De Las Américas*Avenida De Las Américas*

Vialidades secundarias:

Avenida De Las Américas. (SA-067A). Tramo de la calle George Washington a calle Industria Automotriz, este tramo de sección se ubica al interior del Complejo Industrial Américas con 3 carriles por sentido de circulación de 3.50 metros cada uno y camellón central de 2.00 metros, banquetas de 2.50 metros la sección total es de 28.00 metros.

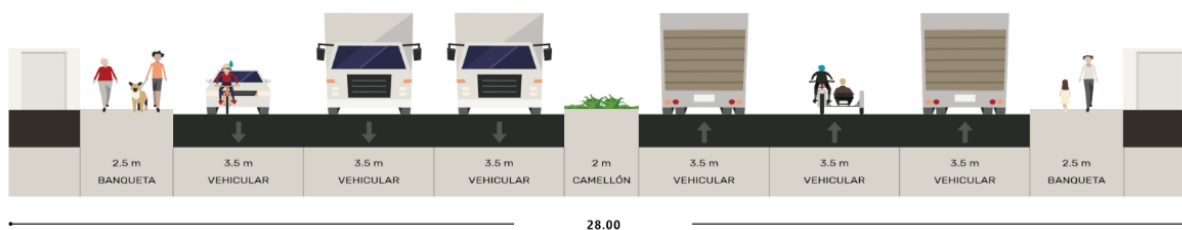
SA-067A Avenida De Las Américas



Avenida De Las Américas al interior del Complejo Industrial Américas

Avenida De Las Américas. (SA-067B). Tramo de la calle Industria Automotriz a Avenida de la Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta, tramo de sección que se ubica al interior del Complejo Industrial Américas con 3 carriles por sentido de circulación de 4.00 metros cada uno, un carril de estacionamiento en batería de 4.20 metros y camellón central de 2.00 metros, banquetas de 2.50 metros, con una sección total de 39.00 metros.

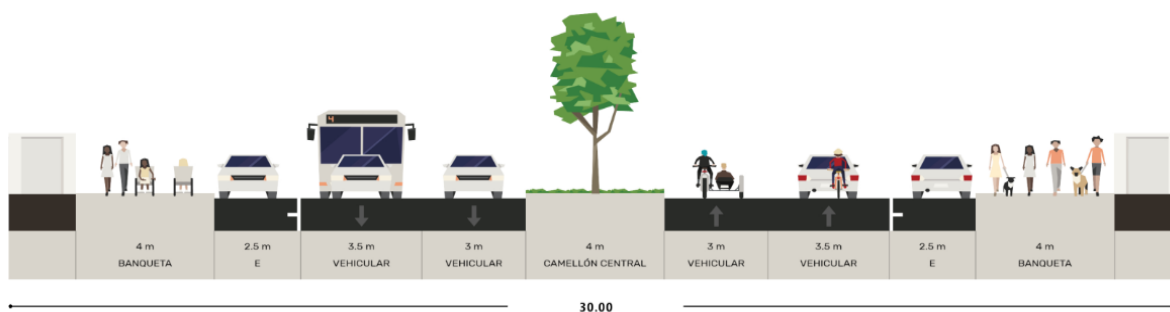
SA-067B Avenida De Las Américas



Avenida De Las Américas al interior del Complejo Industrial Américas

Avenida De Las Águilas. (SA-066). Tramo de la calle George Washington a calle Fray Diego Soto Mayor, con dos cuerpos de circulación en ambos sentidos, cada uno de ellos es de 2 carriles de circulación y 1 para estacionamiento con camellón central de 4.00 metros y banquetas de 4.00 metros. La sección total es de 30.00 metros.

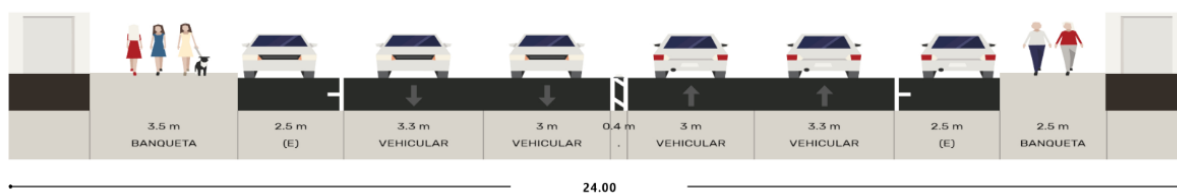
SA-066 Avenida De Las Águilas



Avenida De Las Águilas.

Calle George Washington. (SA-250A). Tramo de Avenida de las Águilas a calle Canguro con 2 carriles de circulación de 3.00 y 3.30 metros, un carril para estacionamiento de 2.5 metros y banquetas de 3.5 y 2.50 metros, la sección total de la vialidad es de 24.00 metros.

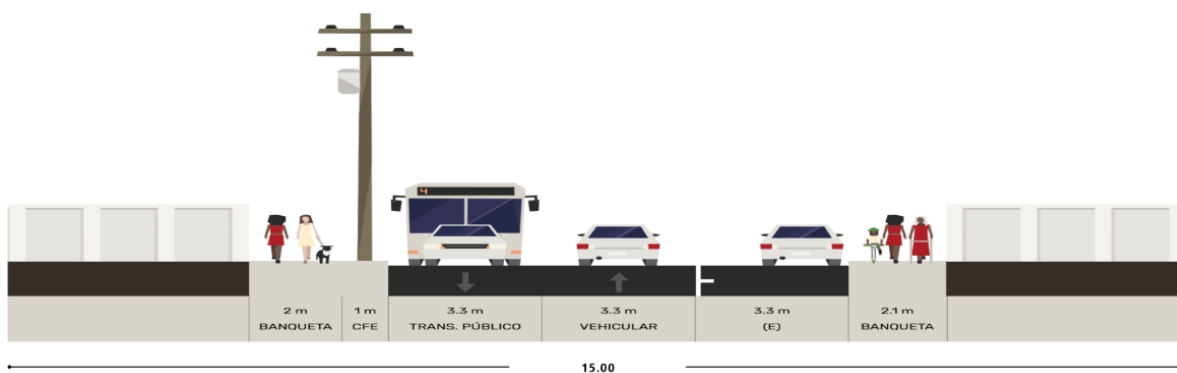
SA-250A Calle George Washington



Calle George Washington

Calle George Washington. (SA-250B) Tramo de calle Canguro a Avenida De Las Américas, con 1 carril de circulación por sentido de 3.30 y un carril de estacionamiento de 3.30 metros, banquetas de 2.10 y 2.00 metros, la sección total de la vialidad es de 15.00 metros.

SA-250B Calle George Washington



Calle George Washington

PROGRAMACION E INSTRUMENTACION

En este apartado se describen los conceptos directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano para el predio, en donde se determinan las acciones y responsabilidades en la ejecución de las propuestas para el aumento de densidad habitacional propuesto en el predio en estudio.

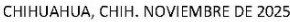
CONCEPTO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
	GOB. EDO	PROMOTOR	PROMOTOR
PUBLICACION DEL ESTUDIO EN EL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO			
TRAMITE ZONIFICACION			
CONCLUSION DE REMODELACION DE LOS 2 DEPARTAMENTOS			

FUENTE: Elaboración propia.

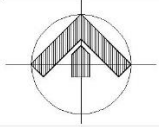
ANEXO

DE

PLANOS



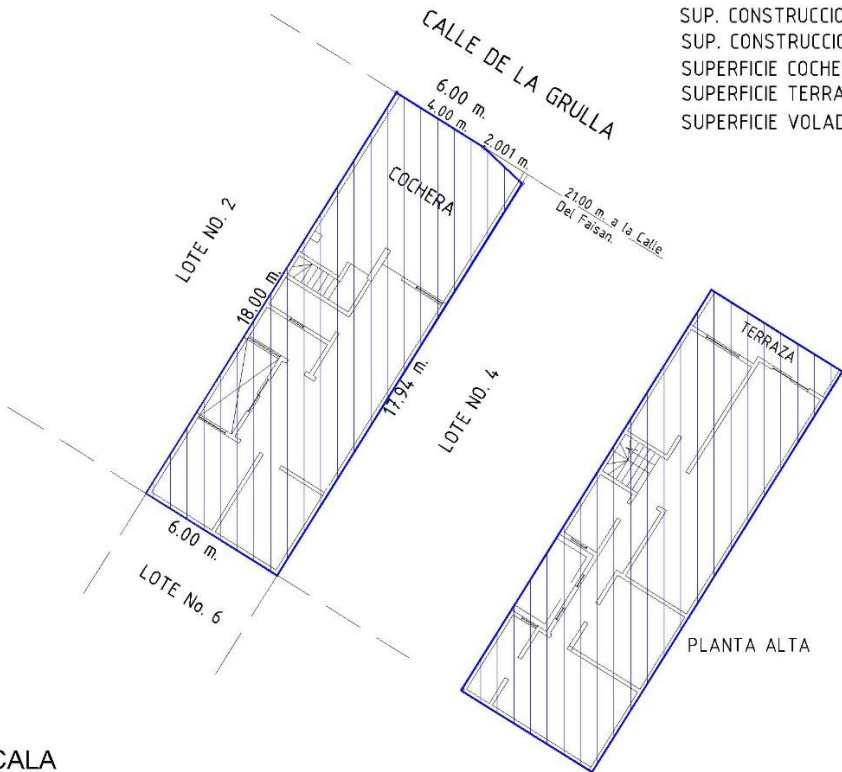
NOMBRE DEL ESTUDIO		303-055-003 CALLE DE LA GRULLA	
--------------------	--	--------------------------------	--



POLIGONO DE ACTUACION

Nombre del Propietario : CHRISTIAN ARMANDO LOZANO HERNANDEZ
MYRNA JANNET CAMACHO MARTINEZ

Plano de : FINCA URBANA		Superficie de Terreno : 107.963 m²	
Ubicación : CALLE DE LA GRULLA No. 4105	Clave Catastral : 303-055-003		
COLONIA : FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SOL III TERCERA ETAPA	Manzana: 14	Lote: 3	Escala : SIN/ESCALA
Clave Catastral Estandar : 08-001-019-00-0001-303-055-00003-00-0000			



LOTES: LOTE NO. 2, LOTE NO. 4, LOTE NO. 6

ÁREAS: COCHERA, TERRAZA

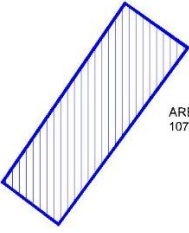
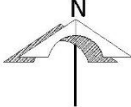
PLANTA ALTA

Dimensiones: 6.00 m., 18.00 m., 11.94 m., 2.001 m., 21.00 m. a la Calle Del Faisan.

Superficies:

- SUP. CONSTRUCCION P.B.: = 68.06 m2.
- SUP. CONSTRUCCION P.A.: = 96.10 m2.
- SUPERFICIE COCHERA : = 36.44 m2.
- SUPERFICIE TERRAZA : = 8.40 m2.
- SUPERFICIE VOLADOS : = 9.65 m2.

SIN/ESCALA

CLAVE	SIMBOLOGIA	NOMBRE DEL PLANO
A-02	 AREA DE APLICACION 107.963 m2	PREDIO EN ESTUDIO
 NORTE		

CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DE 2025

NOMBRE DEL ESTUDIO

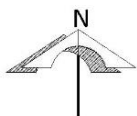
303-055-003 CALLE DE LA GRULLA



CLAVE

A-03

SIMBOLOGIA



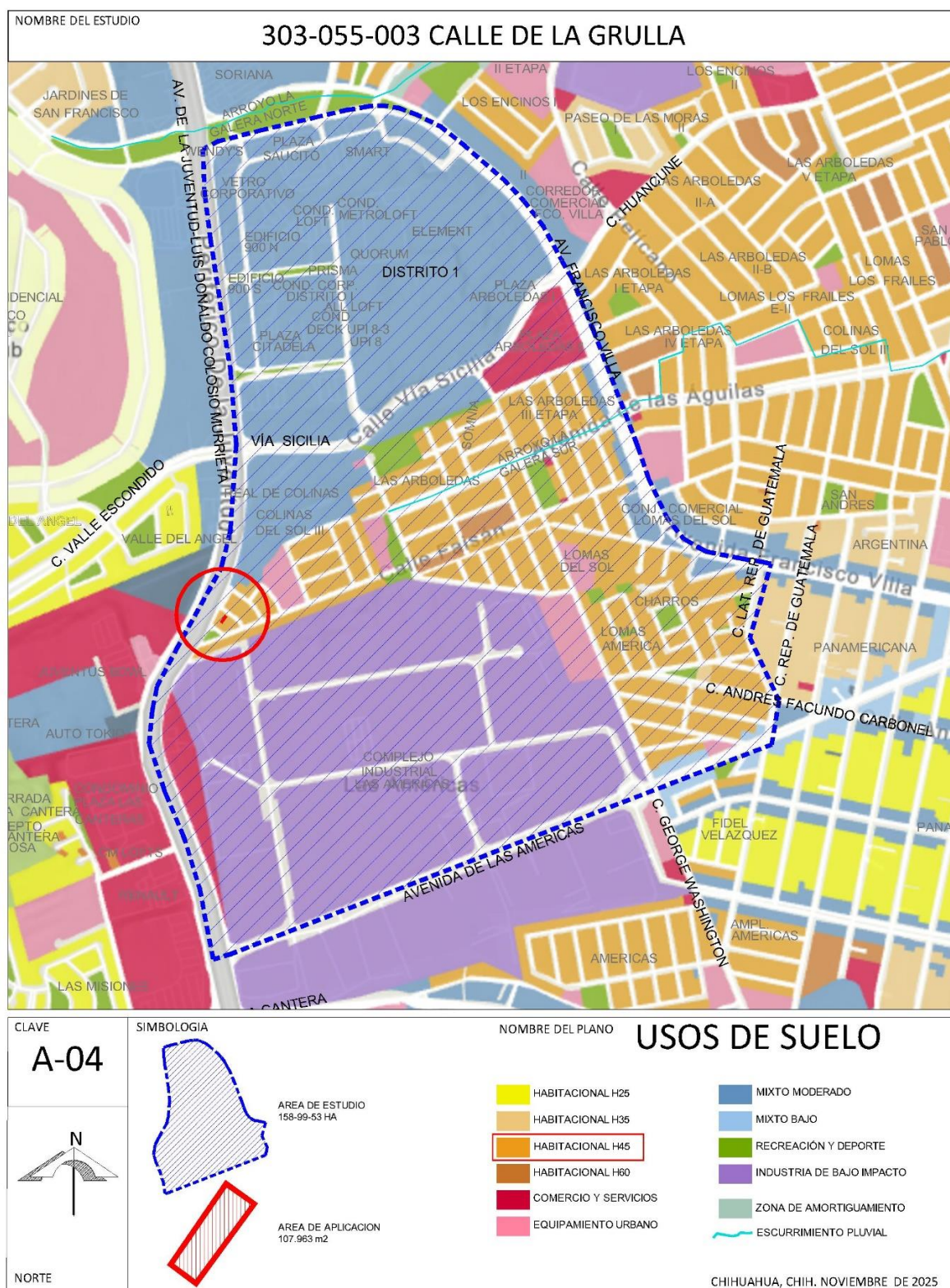
NORTE

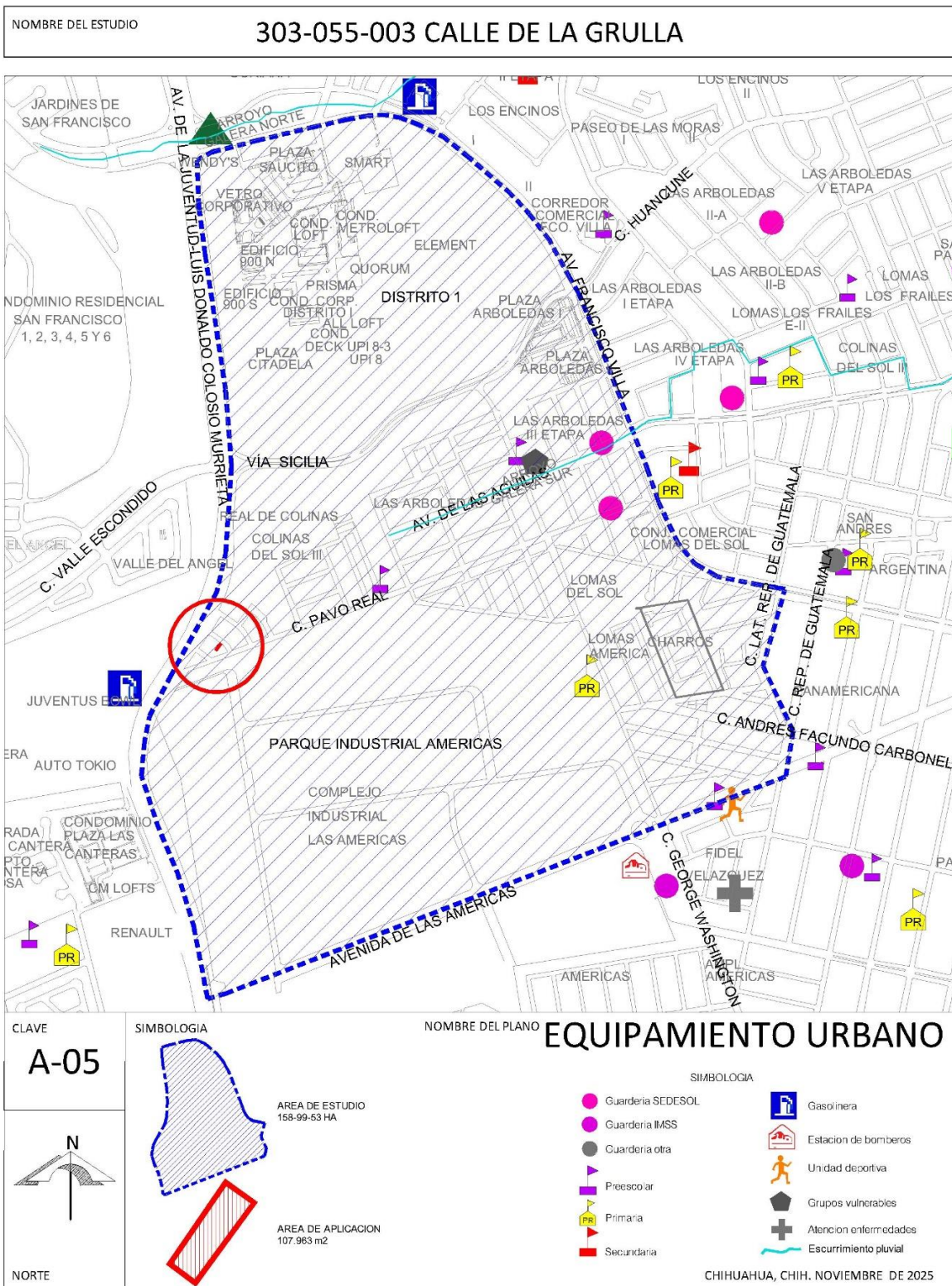
AREA DE APLICACION
107.963 m²

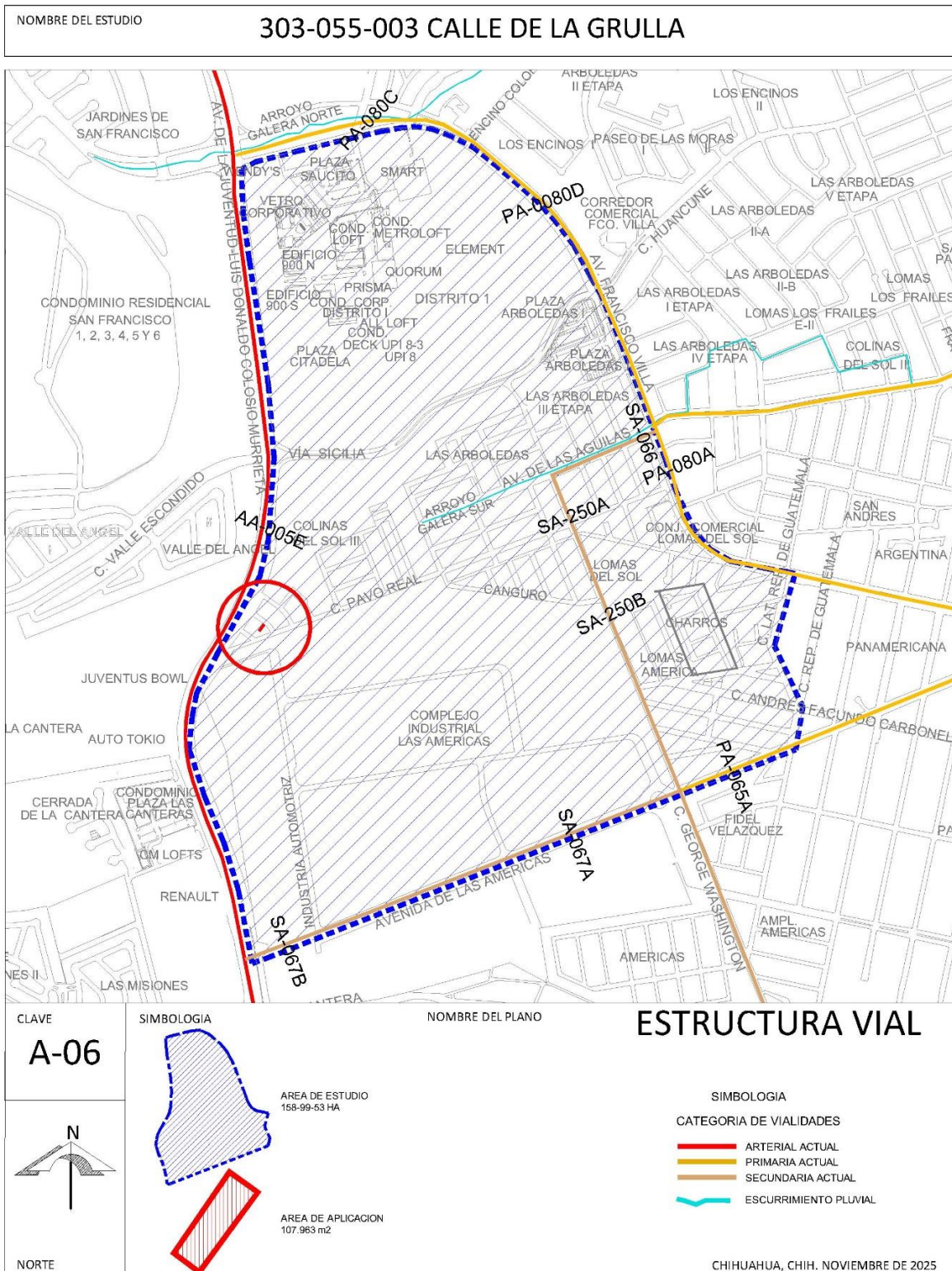
NOMBRE DEL PLANO

UBICACION DEL PREDIO

CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DE 2025







NOMBRE DEL ESTUDIO

303-055-003 CALLE DE LA GRULLA

SECCIONES VIALES

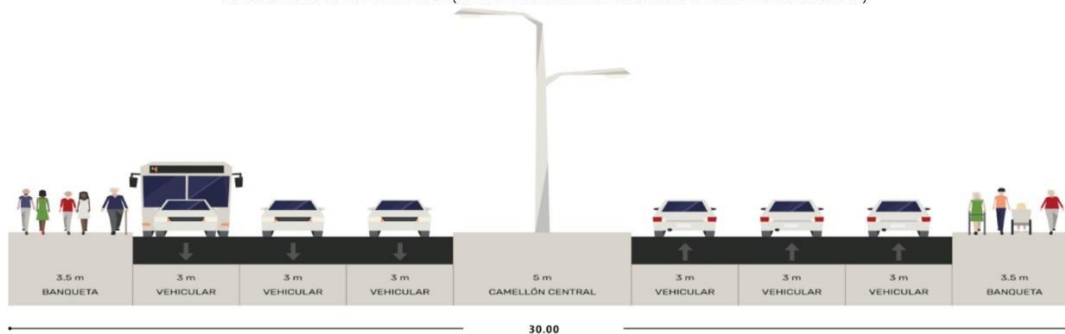
AV. DE LA JUVENTUD -LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
AA-005 E ARTERIAL ACTUAL (DE AV. FRANCISCO VILLA A AV. DE LA CANTERA)



AV. FRANCISCO VILLA
PA-080C PRIMARIA ACTUAL (AV. DE LA JUVENTUD-LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA A CALLE ENCINO COLORADO)



AVENIDA FRANCISCO VILLA
PA-080D PRIMARIA ACTUAL (CALLE ENCINO COLORADO A AV. DE LAS AGUILAS)



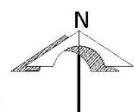
CLAVE

A-07

SIMBOLOGÍA

NOMBRE DEL PLANO

SECCIONES VIALES



NORTE

CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DE 2025

NOMBRE DEL ESTUDIO

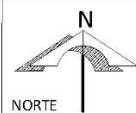
303-055-003 CALLE DE LA GRULLA

SECCIONES VIALES



CLAVE

A-08



SIMBOLOGIA

NOMBRE DEL PLANO

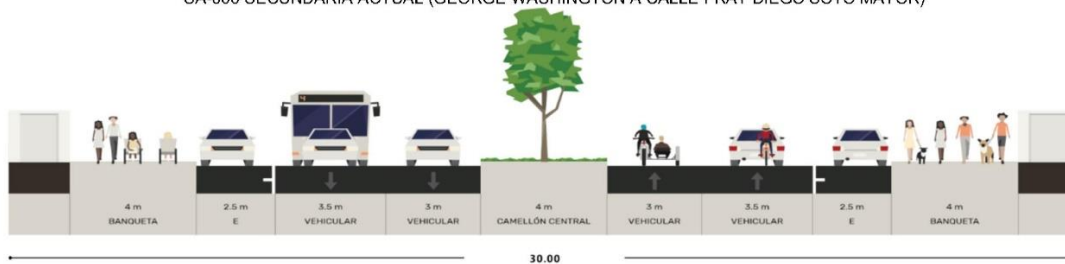
SECCIONES VIALES

NOMBRE DEL ESTUDIO

303-055-003 CALLE DE LA GRULLA

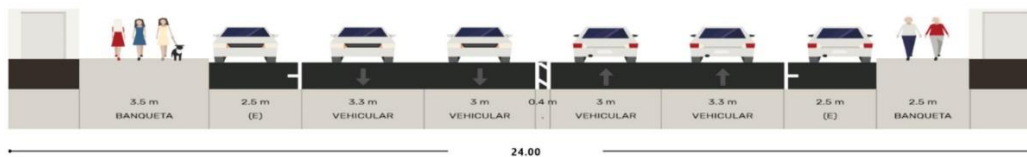
SECCIONES VIALES

AVENIDA DE LAS AGUILAS
SA-066 SECUNDARIA ACTUAL (GEORGE WASHINGTON A CALLE FRAY DIEGO SOTO MAYOR)



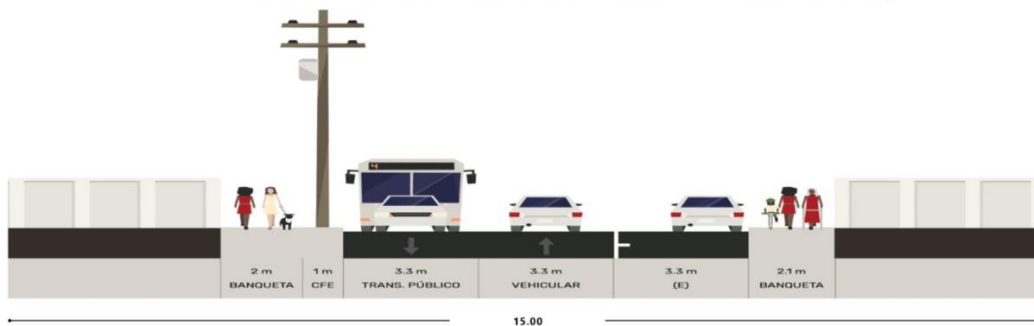
AVENIDA WASHINGTON

SA-250A SECUNDARIA ACTUAL (AVENIDA DE LAS AGUILAS A CALLE CANGURO)



AVENIDA WASHINGTON

SA-250A SECUNDARIA ACTUAL (CALLE CANGURO A AVENIDA DE LAS AMERICAS)



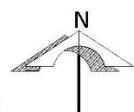
CLAVE

A-09

SIMBOLOGÍA

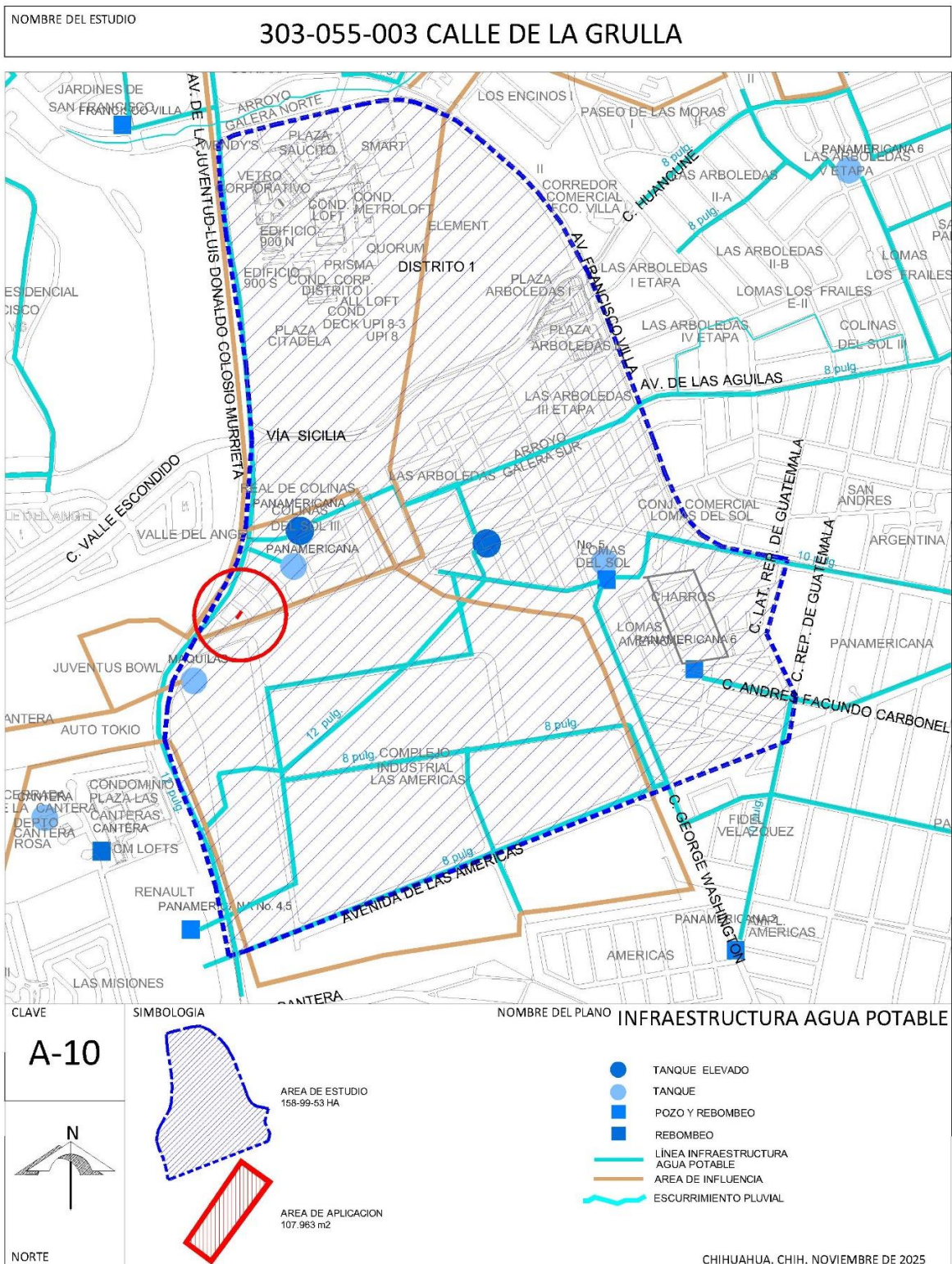
NOMBRE DEL PLANO

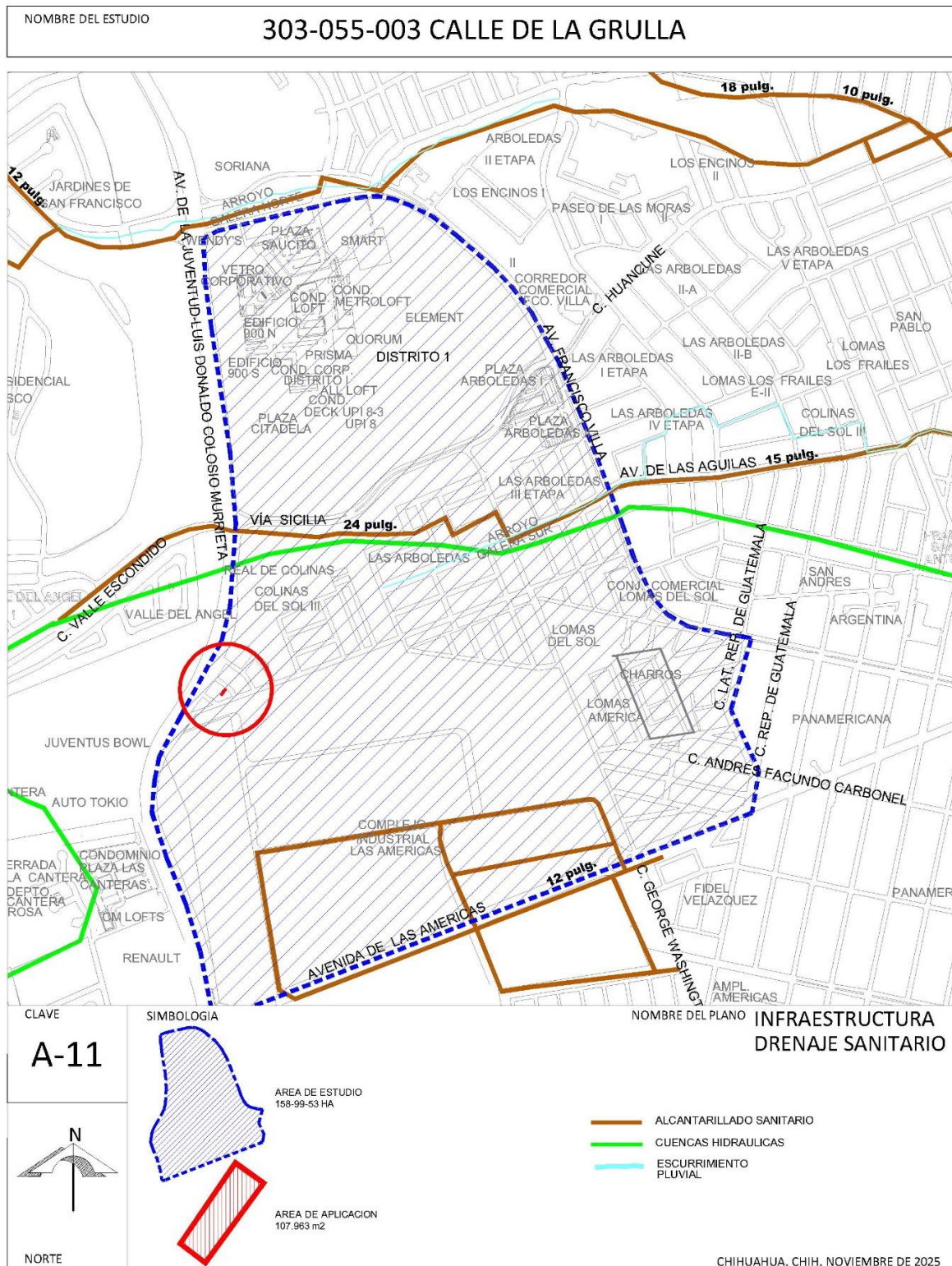
SECCIONES VIALES

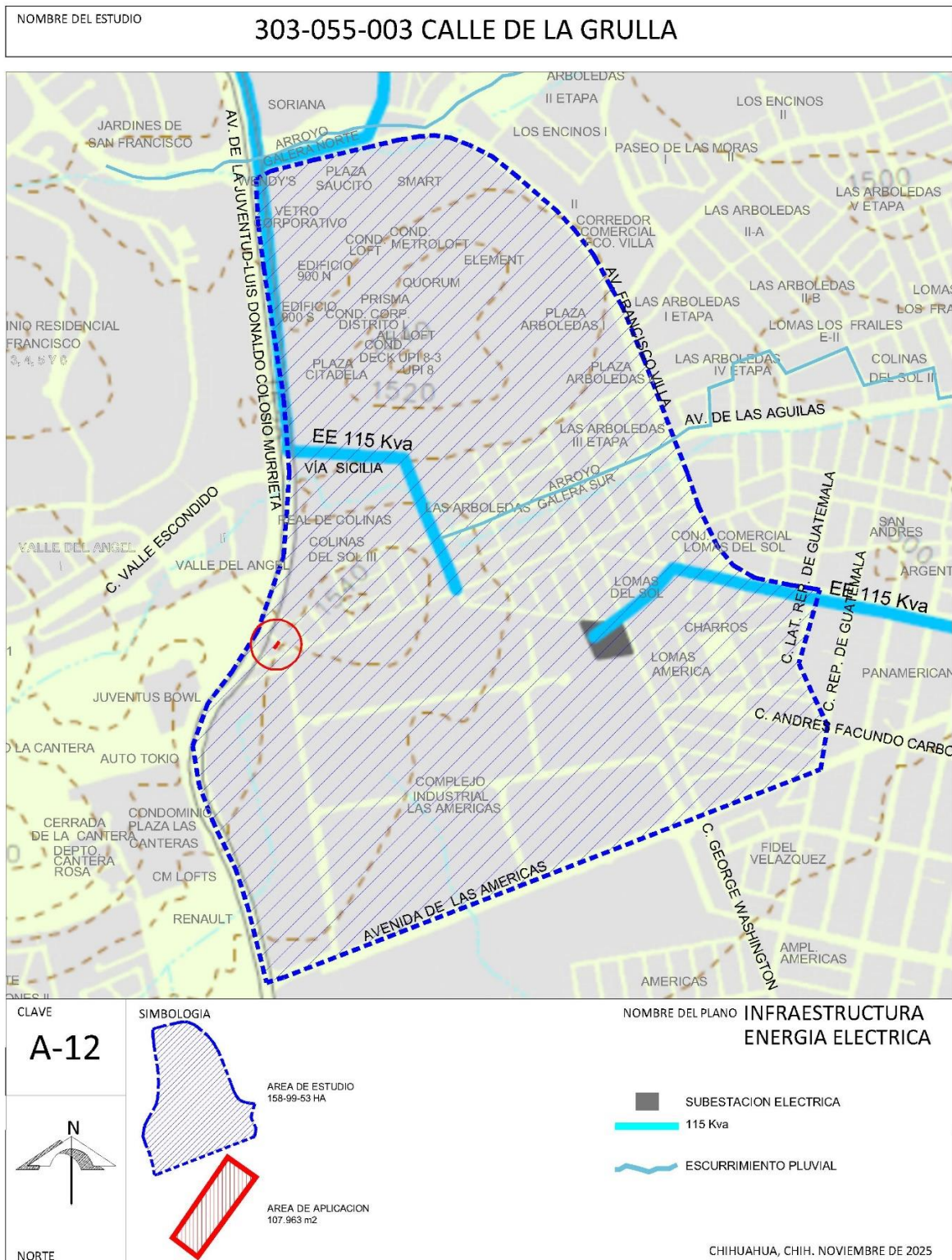


NORTE

CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DE 2025









BIBLIOGRAFIA.

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. PERIODICO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 05 DE FEBRERO DE 2017.
- LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO. PERIODICO OFICIAL DE LA FEDERACION 28 de noviembre de 2016.
- LEY DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 28 DE ENERO DE 1988.
- LEY DE PLANEACION. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION 05 DE ENERO 1983.
- CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA No. 48 DEL 17 DE JUNIO DE 1950.
- LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA No. 1 DEL 04 DE ENERO DE 1989.
- LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA No. 38 DEL 12 DE MAYO DE 2018.
- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA 02 DE OCTUBRE 2021.
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE CHIHUAHUA 2022-2027. PERIODICO OFICIAL No. 37 DEL 7 DE MAYO DE 2022.
- REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO No.80 ANEXO 3 DEL 05 DE OCTUBRE DE 2013.
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027. PERIODICO OFICIAL No. 8 DEL 25 DE ENERO DE 2025.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. TERCERA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO.12 DE DICIEMBRE DE 2009.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. QUINTA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO 21 DE SEPTIEMBRE DE 2016.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA. SEXTA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO. 4 DE SEPTIEMBRE DE 2021.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO. 23 DE MARZO DE 2024.
- PLAN SECTORIAL DE MANEJO DE AGUA PLUVIAL. IV IDENTIFICACION DE PELIGROS NATURALES. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO. 12 DE DICIEMBRE DE 2009.
- EL PROGRAMA SECTORIAL METROPOLITANO DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD SOSTENIBLE DE CHIHUAHUA (PSMAMS) PUBLICADO EN EL ANEXO AL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO No. 54.

CRÉDITOS.**LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA**

PRESIDENTE MUNICIPAL

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. MARIZA BORJAS CHACON

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO

PROMOTORES:

Christian Armando Lozano Hernández

Myrna Jannet Camacho Martínez

CONSULTOR

MDU. ARQ. GRACIELA ZAMORA FIERRO
D.R.U. No. 04

SIN TEXTO

SIN TEXTO