

**ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**  
**DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**  
**PRESENTE**

DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
URBANO  
Y ECOLOGÍA



Chihuahua  
capital de trabajo  
y resultados

**RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO**  
**PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE**  
**POBLACIÓN**

**RECIBIDO**  
21 DIC. 2023  
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

**CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:**

**"División del Norte 2304"** sobre un predio ubicado en **Av. División del Norte No. 2304 de la Colonia AltaVista**, con clave catastral **141-003-001**, con una superficie de aplicación de **287.402 m<sup>2</sup>**, considerado como un **predio construido con actividad** y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040:

Una modificación menor del uso de suelo **Mixto Moderado** al uso de suelo **Mixto Intenso**.

Con fundamento en los Artículos 6 fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, con relación estrecha y directa de los ordinales 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose** el asunto de mérito como:

**\*\*\*PROCEDENTE CONDICIONADO\*\*\***

No obstante lo anterior, con la información que se cuenta se emiten las siguientes **OBSERVACIONES**, mismas que podrán ser **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

**Propuesta (uso de suelo y normatividad)**

1. El **uso actual Mixto Moderado**, se define en el PDU2040 como "Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.", mientras que el **uso propuesto, Mixto intenso** son

"Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles"

### Compatibilidad

2. **No se define giros en específico a desarrollar en el polígono**, por lo tanto, **la compatibilidad quedará CONDICIONADA** a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.

Estudios

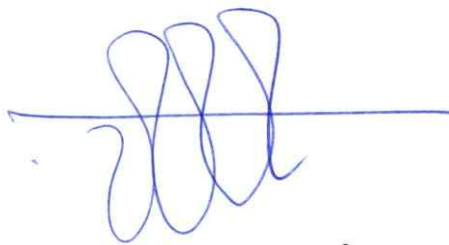
3. Conforme a la definición del PDU2040 del uso de suelo Mixto Intenso, este se condiciona a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia, agradeciendo informar a este Instituto sobre lo conducente, para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

**Nota: El presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.**

Sin otro particular.

**ATENTAMENTE:**



**DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO**

**DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL  
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**



IZIL/AQCH /micp

C.C.P. Archivo

**"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"**

**"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"**

### ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

#### Datos básicos

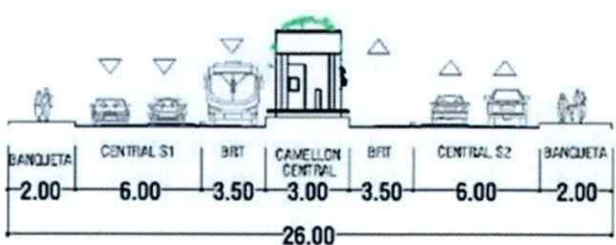
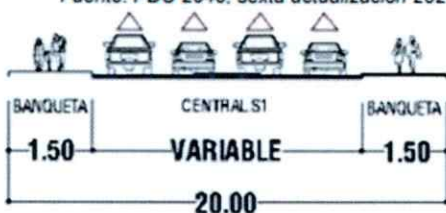
|                                       |                                                      |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>No. Oficio Solicitud DDUE</b>      | <b>DASDDU/1149</b>                                   |
| <b>Tipo de modificación</b>           | <b>Modificación menor</b>                            |
| <b>Tipo de propuesta</b>              | <b>Cambio al uso de suelo</b>                        |
| <b>Nombre del estudio</b>             | <b>División del Norte 2304</b>                       |
| <b>Localización</b>                   | Av. División del Norte No. 2304 col. Altavista       |
| <b>Clave catastral</b>                | 141-003-001                                          |
| <b>Superficie</b>                     | 287.40 metros cuadrados                              |
| <b>Usos de suelo actual</b>           | Mixto Moderado Elija un elemento. Elija un elemento. |
| <b>Usos de suelo propuesto</b>        | Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.  |
| <b>Giro por establecer</b>            | Uso especulativo                                     |
| <b>Tipo de ingreso y antecedentes</b> | Nuevo ingreso<br>Antecedentes                        |

#### Análisis desglosado

| <b>ID</b>  | <b>Elemento por revisar</b> | <b>Descripciones / Observaciones</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Lista de Contenido</b>           |
|------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>1</b>   | <b>Uso de suelo</b>         | <b>Descripción de la propuesta de modificación.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| <b>1.1</b> | Propuesta                   | El <b>uso actual Mixto Moderado</b> , se define en el PDU2040 como "Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.", mientras que el <b>uso propuesto, Mixto intenso</b> son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles" | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>1.2</b> | Entorno (Área de estudio)   | Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H12 y H25, equipamiento en general y usos mixtos, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte y habitacional H35.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |

| ID  | Elemento por revisar             | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                | Lista de Contenido                  |
|-----|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.3 | Compatibilidad                   | No se define giros en específico a desarrollar en el polígono, por lo tanto, la compatibilidad quedará <b>CONDICIONADA</b> a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.4 | Proyecto Urbano / Arquitectónico | No se presenta proyecto.                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            |
| 2   | <b>Topografía</b>                | <b>Descripción de la superficie y relieve del predio.</b>                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| 2.1 | Curvas de nivel                  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 2.2 | Relieve                          | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 2.3 | Pendientes                       | Se observan pendientes del 0 al 2%                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>            |
| 3   | <b>Hidrografía</b>               | <b>Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.</b>                                                                                                                                                                      |                                     |
| 3.1 | Ríos, Arroyos, otros             | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 3.2 | Escurreimientos                  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 4   | <b>Riesgos Geológicos</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
| 4.1 | Deslizamientos                   | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 4.2 | Fallas                           | Se observa la trayectoria de la falla Santa Elena en el área de 500 metros del predio.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                         | <input type="checkbox"/>            |
| 4.3 | Erosión                          | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 4.4 | Riesgo Alto                      | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 5   | <b>Riesgo Hidrometeorológico</b> | <b>Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                     |
| 5.1 | Estructura Hidráulica            | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 5.2 | Escurreimientos                  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 5.3 | Riesgo Identificados             | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            |
| 6   | <b>Riesgos Antropogénicos</b>    | <b>Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.</b>                                                                                                                                                                                                                 |                                     |

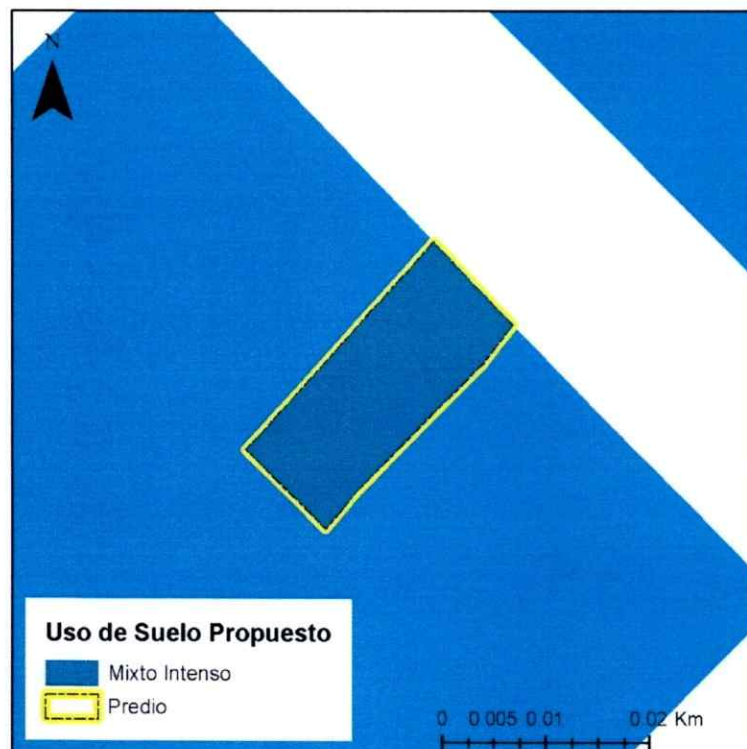
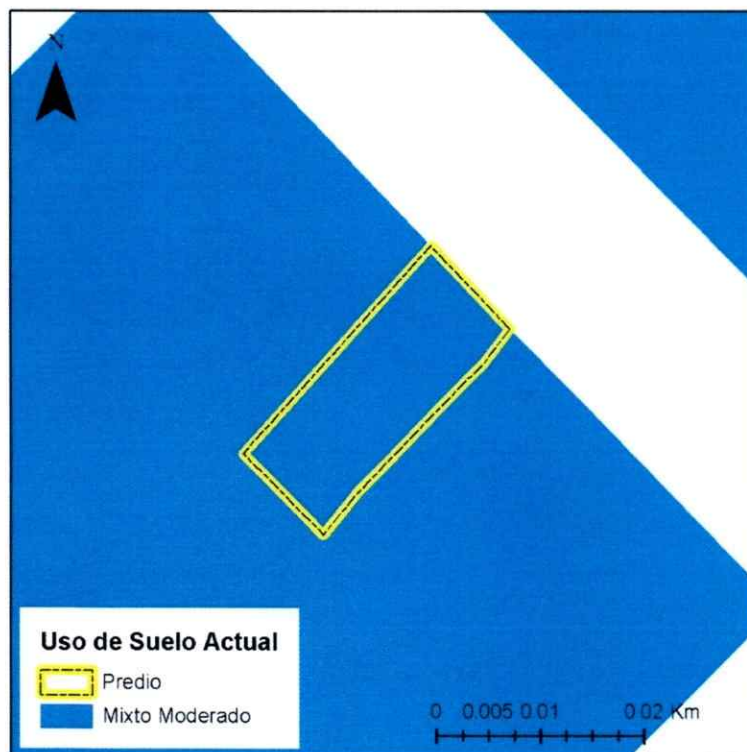
| ID       | Elemento por revisar               | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                | Lista de Contenido       |
|----------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 6.1      | Zona Industrial                    | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> |
| 6.2      | Servicios Urbanos                  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> |
| 6.3      | Gasoducto                          | Se observa la trayectoria un gasoducto en el área de 1000 metros del predio.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> |
| 6.4      | Disposición de Residuos            | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> |
| 6.5      | Tratamientos de Aguas Residuales   | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> |
| 6.6      | Gaseras                            | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> |
| 6.7      | Gasolineras                        | Se observa la existencia de 3 gasolineras en el área de 1000 metros del predio.<br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> |
| 6.8      | Manejo de Materiales Peligrosos    | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> |
| <b>7</b> | <b>Infraestructura</b>             | <b>Descripción de la infraestructura existente.</b>                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| 7.1      | Hidráulica                         | En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%.<br><b>Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.</b> | <input type="checkbox"/> |
| 7.2      | Sanitaria                          | En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%.<br>El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.                                                                                                           | <input type="checkbox"/> |
| 7.3      | Eléctrica                          | En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%.<br>El predio cuenta con el servicio.<br>No presenta contrato del servicio.                                                                                                             | <input type="checkbox"/> |
| 7.4      | Gas Natural                        | El predio tiene cobertura de gas natural.                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> |
| <b>8</b> | <b>Estructura urbana</b>           | <b>Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.</b>                                                                                                                                       |                          |
| 8.1      | Macroproyectos de Jerarquía Urbana | SIN OBSERVACIÓN.                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> |

| ID  | Elemento por revisar                  | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Lista de Contenido       |
|-----|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 8.2 | Concentradores de Actividad Económica | En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 28 escuelas, 6 centro de culto, 15 espacios recreativos y 4 centros de salud, considerados importantes concentradores de actividad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> |
| 9   | Estructura Vial                       | <b>Descripción de la estructura vial, las secciones viales del entorno y el esquema de accesibilidad de la propuesta.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| 9.1 | Estructura Vial                       | El promotor no propone cambios en la estructura vial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> |
| 9.3 | Accesibilidad                         | La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad primaria Universidad, integrándose con la vialidad División el Norte para interceptarse con la calle 25va y acceder al predio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> |
| 9.2 | Secciones Viales                      | <p>El promotor no propone cambios a las secciones viales.</p> <p>El promotor no presenta secciones de la calle local mencionada, aproximadamente sus sesiones son:</p> <p>C. 25va: Ancho de sección de 20.00m; 14.00m de arroyo de calle y 6.00m de banquetas.</p> <p>Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:</p>  <p>Av. Tecnológico a Av. Teófilo Borunda.<br/>Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.</p>  <p>Av. División del norte a Av. Benito Juárez.<br/>Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.</p> <p><b>Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.</b></p> | <input type="checkbox"/> |
| 10  | Equipamiento                          | <b>Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |

| ID   | Elemento por revisar                 | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Lista de Contenido       |
|------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 10.1 | Equipamiento Urbano                  | En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (28 escuelas), de asistencia social (9) centro comunitario (1), casa de cuidado diario (1) guarderías (12), centro religioso (6) y varios espacios de recreación y deporte (15).<br><b>Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> |
| 10.2 | Ruta de Seguridad                    | La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 4 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 9 minutos, a 5.5 km de distancia, desde la calle Romulo Escobar, Av. Teofilo Borunda, Av. Universidad, Av. Divisipon del Norte y calle 25va.<br>La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 8 minutos, en 4.3 km, con una ruta desde la Av. Teofilo Borunda, Av. Universidad, Av. Divisipon del Norte y calle 25va.<br><b>Fuente: Google Maps, diciembre de 2023</b><br><b>Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.</b> | <input type="checkbox"/> |
| 11   | Unidades Económicas                  | <b>Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| 11.1 | Unidades económicas                  | Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 853 unidades económicas, con un total de 6,959 personas ocupadas. Las actividades predominantes son banca múltiple, salones de belleza y cafeterías. El sector predominante es el de servicios 71%, seguido por comercio 23% e industria 6%.<br><b>El índice de desarrollo económico es de 0.42, considerado un rango bajo.</b><br><b>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a></b><br><b>Actualizado a mayo de 2022.</b>                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> |
| 12   | Población y Vivienda                 | <b>Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| 12.1 | Densidad de Población                | Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 5,730.<br>Distribución por sexo; 45.2% hombres y 54.8% mujeres.<br><b>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a></b><br><b>Actualizado a mayo de 2022.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> |
| 12.2 | Densidad de Vivienda                 | Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 2,719.<br><b>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a></b><br><b>Actualizado a mayo de 2022.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> |
| 13   | Estudios/ Documentos Complementarios | <b>Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |

| ID   | Elemento por<br>revisar     | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                               | Lista de<br>Contenido               |
|------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 13.1 | Estudio Hidrológico         | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/>            |
| 13.2 | Estudio de Impacto<br>Vial  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/>            |
| 13.3 | Estudio Urbano<br>Ambiental | Por definición del uso de suelo Mixto Intenso, se condiciona a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. <b>Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.</b> | <input checked="" type="checkbox"/> |

## Usos de suelo actual y propuesto



### Usos del Suelo ( Z-S 2021 )

#### 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 mas 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
- Equipamiento Especial

#### Concentrador de Actividad

- Centro Distrital

#### Uso Especial

- Zona Especial de Desarrollo Controlado
- Zona de Amortiguamiento
- Reserva en Área Estratégica

#### Uso no urbano

- Area Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

#### PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio

#### PPC - Corredores y Comercio

- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

#### PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano
- Vía Ferrea
- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta