

*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., miércoles 21 de junio de 2023.

No. 49

Folleto Anexo

ACUERDO N° 097/2023

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

A C U E R D O 097/2023

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 ocho de febrero del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 172-008-026 Ramos Torres"**, en el predio ubicado en la calle Encino número 2312 de la colonia Abraham González (antes colonia Las Granjas) de esta ciudad, con superficie de **512.19** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y la intensidad de su aprovechamiento de C.O.S. 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 dos días del mes de mayo del año dos mil veintitrés.

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. 03/2023**

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 8 de febrero del año 2023, dentro del punto número seis 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 Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Karina Nohemy Ramos Torres, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 172-008-026 Ramos Torres", en el predio ubicado en calle Encino No. 2312 de la colonia Abraham González (antes colonia Las Granjas), de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 512.19 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y la intensidad de su aprovechamiento de C.O.S. a 1.00... Al concluir la presentación del dictamen, lo somete a votación del pleno para su aprobación, 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, con diecinueve votos a favor y una abstención del Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Karina Nohemy Ramos Torres, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 172-008-026 Ramos Torres", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Encino número 2312 de la Colonia Abraham González (antes colonia Las Granjas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 512.19 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y la intensidad de su aprovechamiento de C.O.S. a 1.00.

TERCERO. 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.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veinte días del mes de febrero del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 172-008-026 RAMOS TORRES"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Karina Nohemy Ramos Torres**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 172-008-026 Ramos Torres**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Encino número 2312 de la Colonia Abraham González (antes Colonia Las Granjas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **512.19** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ y la intensidad de su aprovechamiento de C.O.S. a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 17 de octubre del año 2022, signado por la **C. Karina Nohemy Ramos Torres**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 172-008-026 Ramos Torres**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Encino número 2312 de la Colonia Abraham González (antes Colonia Las Granjas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **512.19** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ y la intensidad de su aprovechamiento de C.O.S. a 1.00**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 172-008-026 RAMOS TORRES**", 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 curso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha 17 de octubre del año 2022, signada por la C. Karina Nohemy Ramos Torres, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Karina Nohemy Ramos Torres;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 249** de fecha 22 de abril de 2022, otorgada ante el Lic. Fernando Espinoza Leyva, Notario Público número 15 del Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre Esteban Pinto Aguirre, Elida del Carmen Torres Torres y Oralia Pinto Aguirre como la parte vendedora y por otra parte, la señora Karina Nomehy Ramos Torres como la parte compradora, respecto del lote de terreno marcado con el número 2312 ubicado en la calle Encino de la Colonia Abraham González (antes colonia Las Granjas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 512.19 metros cuadrados, quedando registrado bajo la inscripción 29 del libro 6923 de la sección primera, con folio real 1448041 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-102088** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 16 de enero de 2023;
6. **Certificado de pago revisión de estudio de planeación 2022-449007** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 17 de octubre de 2022;
7. **Oficio DASDDU/658/2022** de fecha 20 de octubre de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 510/2022** de fecha 8 de noviembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
9. **Oficio DASDDU/659/2022** de fecha 20 de octubre del 2022, 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 de la Colonia Abraham González;
10. **Oficio DDHE/1810/2022** de fecha 06 de diciembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
11. **Oficio DASDDU/066/2023** de fecha 26 de enero del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa que en alcance a los oficios DASDDU/658/2022 de fecha 20 de octubre de 2022 y DASDDU/659/2022 de fecha 20 de octubre de 2022, por un error involuntario se indicó el uso de suelo actual del predio como "Habitacional H45" siendo lo correcto H35, además subsanando lo observado por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en su oficio 510/2022 de fecha 8 de noviembre de 2022;
12. **Oficio DASDDU/697/2022** de fecha 10 de noviembre del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un

periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

13. **Oficio SJ/1053/2022** de fecha 29 de noviembre de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 30 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 23 de diciembre de 2022, encontrándose vía ZOOM los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
15. **Oficio DASDDU/057/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 23 de enero de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y la intensidad de su aprovechamiento de C.O.S. a 1.00;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/057/2023 de fecha 23 de enero de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 30 celebrada el día 23 de diciembre del 2022, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 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, estiman que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 172-008-026 Ramos Torres", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Encino número 2312 de la Colonia Abraham González (Antes Colonia Las Granjas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 512.19 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y la intensidad de su aprovechamiento de C.O.S. a 1.00, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por la C. Karina Nohemy Ramos Torres, en su carácter de propietaria del predio.

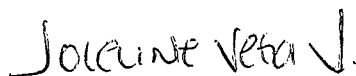
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 172-008-026 Ramos Torres", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Encino número 2312 de la Colonia Abraham González (antes Colonia Las Granjas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 512.19 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y la intensidad de su aprovechamiento de C.O.S. 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 8 días del mes de febrero del año 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOTIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. KARINA NOHEMY RAMOS TORRES, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 172-008-026 RAMOS TORRES", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO; A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE ENCINO NÚMERO 2312 DE LA COLONIA ABRAHAM GONZÁLEZ (ANTES COLONIA LAS GRANJAS) DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 512.19 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60+ Y LA INTENSIDAD DE SU APROVECHAMIENTO DE C.O.S. A 1.00.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/057/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 23 de enero de 2023

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.**

**AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARIA
DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de la C. Karina Nohemy Ramos Torres del predio ubicado en la calle Encino No. 2312, de la Colonia Abraham Gonzalez (Antes Colonia Las Granjas), de esta ciudad, con una superficie de **512.19m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“CC 172-008-026 Ramos Torres”** 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 uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H60+ y la Intensidad de su aprovechamiento 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 No. DASDDU/658/2022 de fecha 20 de octubre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“CC 172-008-026 Ramos Torres”**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 510/2022 de fecha 8 de Noviembre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“CC 172-008-026 Ramos Torres”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/659/2022 de fecha 20 de Octubre de 2022** 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/1810/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la inexistencia de comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/697/2022 de fecha 10 de noviembre de 2022**, 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 Chuviscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/1053/2022 de fecha 29 de noviembre de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"CC 172-008-026 Ramos Torres"** fue presentado en la **Trigésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **23 de diciembre de 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Habitacional H60+ y la intensidad de su aprovechamiento 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 la promotora.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de la promotora.
3. Copia certificada de las escrituras del predio.
4. Oficios No. DASDDU/658/2022 de fecha 20 de Octubre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.

5. Oficio No. 510/2022 de fecha 8 de noviembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/659/2022 de fecha 20 de octubre de 2022 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/1810/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/697/2022 de fecha 10 de noviembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/1053/2022 de fecha 29 de noviembre de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Trigésima Sesión Ordinaria del día 23 de diciembre de 2022 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante del predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 172-008-026 Ramos Torres".

ATENTAMENTE

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCION PROGRAMACIÓN URBANA

ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

CC 172-008-026 RAMOS TORRES

**Incremento de Densidad H35 a H60+
e
Intensidad de su Aprovechamiento
COS 0.75 a COS 1.00**

Fundamento jurídico en el Artículo 77 de la
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del
Estado de Chihuahua

Chihuahua, Chih., octubre de 2022

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

ANTECEDENTES

- Ubicación del predio
- Definición del área de estudio
- Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040.
- Régimen de tenencia de la tierra

DIAGNOSTICO

- Aspectos socioeconómicos
- Medio natural
- Topografía y clima
- Hidrología
- Medio físico
- Vivienda
- Comercio y servicios
- Equipamiento
- Predios baldíos
- Estructura vial
- Transporte publico
- Agua potable
- Drenaje sanitario
- Energía eléctrica
- Riesgos y vulnerabilidad

NORMATIVO

ESTRATEGIA

- Estrategia de uso de suelo
- Estrategia vial
- Estrategia infraestructura

ANEXO GRAFICO

BIBLIOGRAFIA

CREDITOS

INTRODUCCIÓN

Las autoridades le han apostado a una ciudad más compacta, en donde se desarrollen los usos que permitan mayor densificación y/o aprovechamiento, y por supuesto, que se continúe ejecutando el reciclaje urbano. No es un concepto nuevo y tampoco es una moda pasajera, es más bien una necesidad donde los usuarios se benefician, incluyendo a las empresas, comercios, inquilinos, residentes y empleados. Por el otro lado, es una opción donde se potencializa el uso del terreno, explotando la compatibilidad de usos.

El presente instrumento de planeación urbana se formula a iniciativa de Karina Nohemy Ramos Torres, con la finalidad de modificar a través de Intensificar la densidad habitacional de un predio de su propiedad, el cual tiene asignado por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, un uso de suelo Habitacional H35 y **solicita autorización para aumentar la densidad a Habitacional H60+, además de la Intensidad de su Aprovechamiento COS actual de 0.75 a incrementar a 1.00.**, el cual permita proceder a la realización de manera ordenada y conforme a los reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano, de edificación de vivienda plurifamiliar, a través de 9 nueve unidades departamentales de nivel socio económico medio alto.

El predio objeto del presente estudio con superficie de 512.19 m2., y ubicado sobre la calle Encino No. 2312, con clave catastral 172-008-026, en la colonia Abraham González (antes Granjas), de esta Ciudad de Chihuahua.

En el ámbito espacial de validez de la modificación y su contexto inmediato, se establecen zonas habitacionales homogéneas en densidades H35 (26-35 viv/ha), y espacios destinados a uso de suelo Mixto Intensos y Moderados, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Comercio y Servicios y definiéndose al sur y oriente de manera intensa, por usos de suelo de Industria de Bajo Impacto comprendiendo éstos, hasta la zona industrial de Nombre de Dios.

Al no modificarse la estructura urbana ni la traza vial, así como no se efectúan cambios en suelos no urbanizables, se aprecia que este análisis urbano se concibe como una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Sexta Actualización.

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

El pasado 28 de noviembre de 2016, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación esta Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), dando paso a una Reforma Urbana de gran calado para la planeación territorial y el urbanismo en México.

La expedición de la Ley se dio precisamente a 40 años de la primera Ley de Asentamientos Humanos, reconociendo los cambios profundos en el perfil económico, social, político, cultural, ambiental, jurídico y urbano del país. Esta Ley General considera una serie de diseños institucionales y normativos acordes con las políticas y estrategias planteadas en la Nueva Agenda Urbana, acordada en la Conferencia Hábitat III, que se llevó a cabo en octubre de 2016 en Quito, Ecuador.

Con la finalidad de lograr los objetivos de la Nueva Agenda Urbana, los elementos e instituciones que introduce o modifica la LGAHOTDU en el derecho urbanístico mexicano son muy amplios, comprendiendo por ejemplo, la definición de principios del ordenamiento territorial y urbano; el reajuste e incorporación de atribuciones entre los distintos órdenes de gobierno; el reconocimiento y regulación del fenómeno metropolitano, así como la creación de instrumentos para Gobernanza metropolitana; la modificación y jerarquización del sistema de planeación para el ordenamiento territorial, entre otras.

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

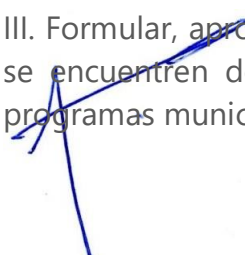
I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

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 salvaguarda, 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.

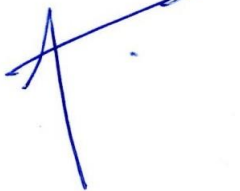
Artículo 145.- La Secretaría promoverá que en la determinación de los usos del suelo se especifiquen las zonas en las que se permita el establecimiento de industrias, comercios o servicios considerados riesgosos por la gravedad de los efectos que puedan generar en los ecosistemas o en el ambiente tomándose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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

Ubicación del predio

El predio base de este estudio se ubica en la calle Encino No. 2312 en la colonia Abraham González (antes Las Granjas), de esta ciudad con clave catastral 172-008-026, y cuenta con una superficie de 512.19 m². En su localización y contexto inmediato, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2040 en su Sexta Actualización, se establecen zonas habitacionales con densidades bajas medias H35, con usos de suelo Mixto Intenso principalmente sobre la avenida Tecnológico y dentro de todo el ámbito espacial de validez de la modificación se localizan usos de Comercio y Servicios, Equipamiento, Recreación y Deporte y gran cantidad de usos de Industria de Bajo Impacto.

Actualmente este predio se encuentra actualmente en estado baldío y destinado a uso Habitacional en densidad H35 (de 26 a 35 viv/ha), según la Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040, y se **solicita el Incremento en la Densidad Habitacional Plurifamiliar a H60+**, (más de 60 viviendas por hectárea), **así como la Intensidad de su Aprovechamiento COS actual de 0.75 a incrementar a 1.00**, el cual permita proceder al incremento solicitado de manera ordenada y conforme a los reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano, para la edificación de conformidad al anteproyecto contemplado de 9 unidades departamentales.



Predio en estudio (acceso por vía pública del dominio municipal).
Fuente: Google Earth Pro 2022 INEGI.

Este estudio urbano es promovido por su propietaria Karina Nohemy Ramos Torres.

Ver Plano D-02



Ubicación del Predio en estudio en la cuadra.
Fuente: Google Earth Pro 2022 INEGI.



Ubicación del Predio en estudio.
Fuente: Google Earth Pro 2022 INEGI.

[Handwritten signature]

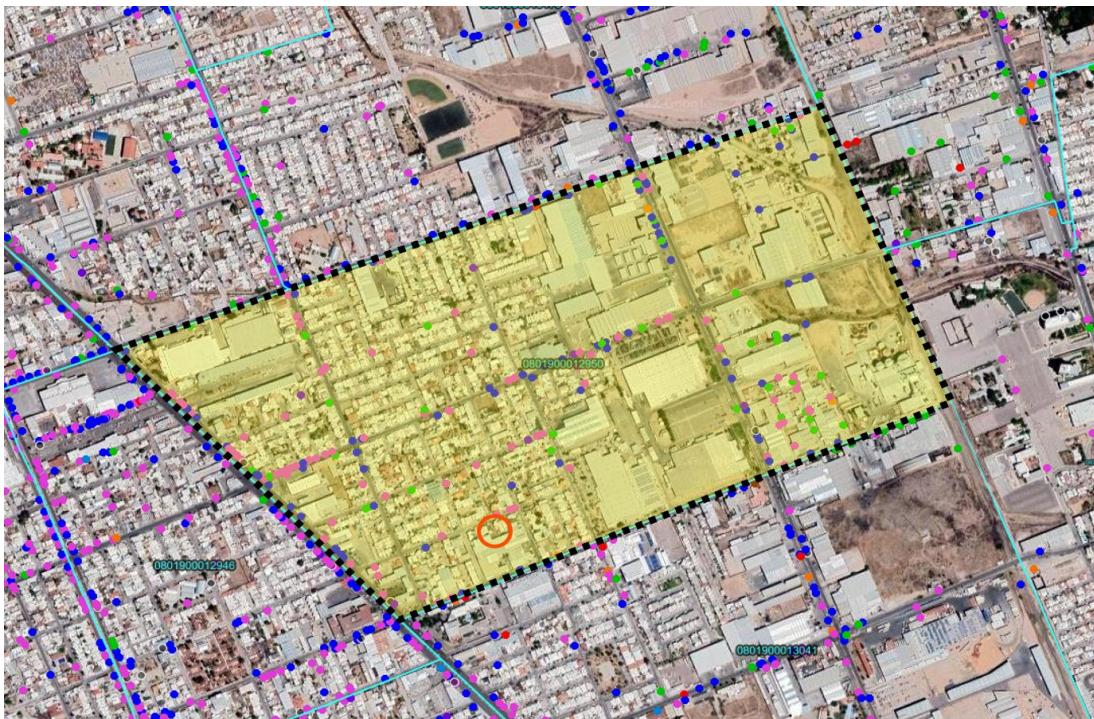
Ver Plano D-03

Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 99-18-06 Has., resuelto a partir del polígono compuesto por 1 (una) Área Geo estadística Básica (Ageb's), siendo la número 12950.

Este polígono supuesto se establece a su vez, de la siguiente manera: Al norte por la avenida Zaragoza a partir de la esquina con la avenida Tecnológico para dirigirse al sur hasta la calle Pino, para proseguir al este sobre esta calle hasta las vías del Ferrocarril; de este punto al norte por las vías del Ferrocarril hasta la avenida Zaragoza y dar vuelta al poniente, para proseguir por ésta para coincidir al punto de partida con la intersección de la avenida Tecnológico.

Ver Plano D-01



Ámbito espacial de validez de la modificación y localización del predio



Fuente: US Dept of State Geographer, Google Earth 2022
Image Landsat / Copernicus Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO.

Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización es el instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, el cual establece en su zonificación secundaria, en el predio en estudio destinado a uso habitacional en densidad H35.

Es importante hacer mención que el predio se encuentra en estado baldío y determinado como Habitacional en densidad H35, de 26 a 35 viv/ha., con las siguientes clasificaciones y normatividad aplicable:

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160.00	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90.00	0.6	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Fuente: PDU 2040 Sexta Actualización
Adecuación propia

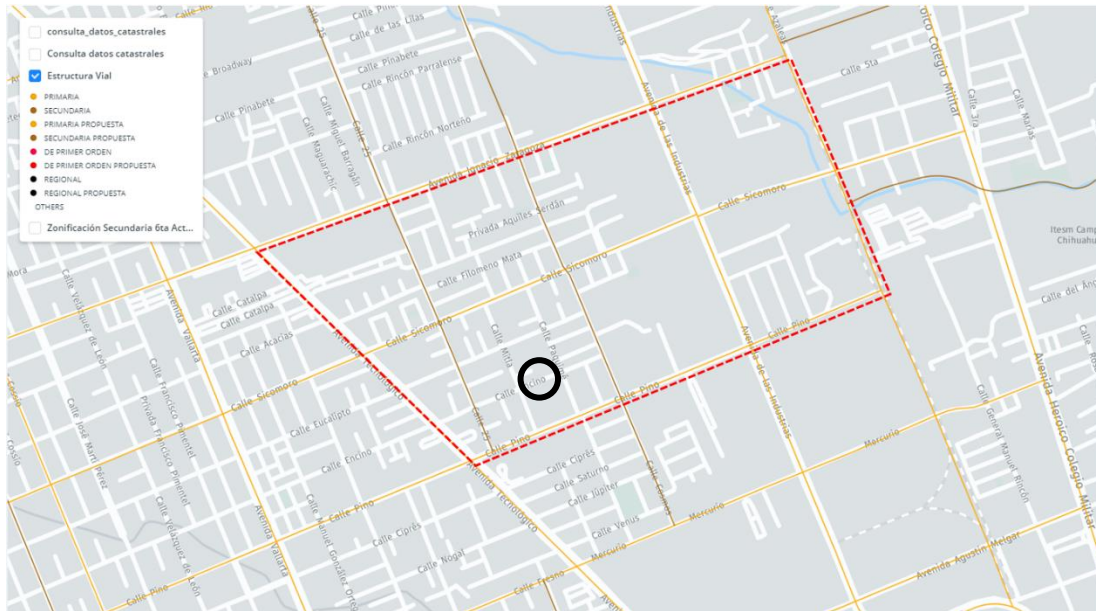
Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, las zonas homogéneas están conformadas por zonas habitacionales en densidades H35 (de 26 a 35 viv/ha), además de usos mixtos moderados, de comercio y servicios, recreación y deporte, equipamiento, establecidos sobre las principales avenidas del área, así como superficies destinadas a equipamiento urbano, recreación y deporte (jardines y parques vecinales) dentro de las zonas de vivienda y las áreas de influencia de éstas.

Ver Plano D-03

En relación a la estructura vial del ámbito espacial de la modificación, ésta se conforma de manera básica por las avenidas de jerarquía vial Primaria avenida Tecnológico, Calle Pino, Primaria Propuesta la calle 41 (avenida Venceremos) – Vías del Ferrocarril; avenida de Las Industrias; calle Sicomoro; avenida Ignacio Zaragoza.

En jerarquía vial secundaria tenemos la calle Miguel Barragán y la calle Cosmos.

El resto son vialidades locales como las calles Encino, Eucalipto, Filomeno Mata, Privada de Industrias, Sara Pérez de Madero, Privada Aquiles Serdán, entre otras más.



Fuente: <https://implanchihuahua.gob.mx/>. Chihuahua móvil

○ Predio en estudio

Este instrumento de planeación en su apartado de propuesta general, plantea que la saturación urbana debe de ser impulsada con la apertura de nuevos desarrollos urbanos, como una manera de contrarrestar la especulación, así mismo, contempla la ocupación de predios, como una política de densificación porque considera que los terrenos baldíos dispersos en la mancha urbana, limitan y truncan el desarrollo urbano equilibrado, pues favorecen la dispersión y no consolidan la ciudad.

[Firma manuscrita]

Régimen de tenencia de la tierra

El predio objeto de estudio se establece en régimen de propiedad privada a nombre de Karina Nohemy Ramos Torres, con una superficie de 512.19 m², ubicado en la calle Encino No. 2312, a 50.43 metros a la calle Mitla en la colonia Abraham González (Norte) antes Las Granjas, con clave catastral 172-008-026 y con la siguiente descripción:

Ver PLAN0 D-02

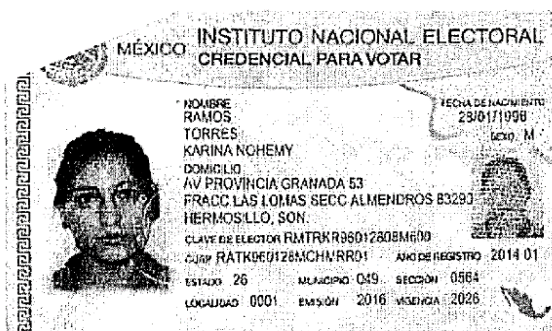
Por su frente 8.13 metros con calle Encino;

Por su costado derecho 24.00 metros y 8.13 metros con calle Fracción VIII; y 13.00 metros con Fracción II;

Por su costado izquierdo 24.00 metros y 8.13 metros con Fracción VI; y 13.00 metros con Fracción V;

Por su espalda 24.39 metros con propiedad de Mathasa y Fracción IV.

El predio se encuentra registrado bajo escritura pública Volumen Seis (6), Doscientos cuarenta y nueve (239), debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Distrito Morelos, con los siguientes datos de inscripción: Folio Real 1448041, Inscripción 29, del Libro 6923, Sección Primera, en Chihuahua el día 18 de agosto de 2022.



Identificación Oficial de la propietaria

Fuente: Registro Público de la Propiedad. <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>.

[Handwritten signature]

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

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN
29	6923	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 18 DE AGOSTO DE 2022 INSCRIBO INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 249, VOLUMEN 6, OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 22 DE ABRIL DE 2022 EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 15 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. FERNANDO ESPINOZA LEYVA, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

COMPRAVENTA SIMPLE .

VENDEDOR(ES)

ESTEBAN PINTO AGUIRRE
ELIDA DEL CARMEN TORRES TORRES
ORALIA PINTO AGUIRRE

COMPRADOR(ES)

KARINA NOHEMY RAMOS TORRES QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO(A) EL DÍA 28 DE ENERO DE 1996, DE OCUPACIÓN EMPLEADA, CON RFC RATK960128SQA, CON DOMICILIO EN AVENIDA PROVINCIA GRANADA NÚMERO 53 FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS SECCIÓN ALMENDROS DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA DE ESTA CIUDAD. Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A) .

OBJETO

FOLIO REAL: 1448041

TIPO INMUEBLE: TERRENO URBANO
LOCALIZACIÓN: CALLE ENCINO NÚMERO 2312
COLONIA: GRANJAS
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 512.19000 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 8.1300 METROS CON CALLE ENCINO
2 AL 3 24.0000 METROS CON FRACCIÓN VIII
3 AL 4 8.1300 METROS CON FRACCIÓN VIII
4 AL 5 13.0000 METROS CON FRACCIÓN II
5 AL 6 24.3900 METROS CON FRACCIÓN IV Y PROPIEDAD DE MATHASA
6 AL 7 13.0000 METROS CON FRACCIÓN V
7 AL 8 8.1300 METROS CON FRACCIÓN VI
8 AL 1 24.0000 METROS CON FRACCIÓN VI
CLAVE CATASTRAL: 172-008-026
FRACCIÓN I
USO DE SUELO HABITACIONAL H-35

VALOR DE OPERACIÓN

\$1,208,300.00 PESOS

ANTECEDENTE(S):

INSCRIPCIÓN 111 FOLIO 111 DEL LIBRO 4756 DE LA SECCIÓN PRIMERA

1 de 2

Papeleta de Inscripción ante el R.P.P.

Hoja 1 de 1

Fuente: Registro Público de la Propiedad. <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>.

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

AGREGADO AL DOCUMENTO: NUMERO 29 DEL LIBRO 6923 DE LA SECCION PRIMERA

AGREGADO FISCAL: LIBRO 6923 NUMERO 29 SECCION PRIMERA

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 3908373, IMPORTE \$17,245.00 M.N.

PRESENTACION: 04 DE AGOSTO DE 2022, 10:08:20 CON EL NUMERO 2022-181254

DOY FE



45829eda5b0c43638af86173e3f138be-

GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ

REGISTRADOR

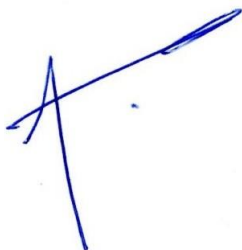
CON FUNDAMENTO EN EL ART. 15 DE LA LEY DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

2 de 2

Papeleta de Inscripción ante el R.P.P.

Hoja 2 de 2

Fuente: Registro Público de la Propiedad. <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>.



	Lic. Fernando Espinoza Leyva NOTARIO PÚBLICO NO. 15 DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.  -----VOLUMEN SEIS (6)----- -----ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE (249)----- En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los 22 veintidós días del mes de abril del año 2022 dos mil veintidós, Yo, LICENCIADO FERNANDO ESPINOZA LEYVA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO QUINCE DEL DISTRITO MORELOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, hago constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte ESTEBAN PINTO AGUIRRE, ELIDA DEL CARMEN TORRES TORRES y ORALIA PINTO AGUIRRE, a quien en lo sucesivo se les denominará indistintamente por su nombre o como LA PARTE VENDEDORA, y por la otra parte KARINA NOHEMY RAMOS TORRES, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como LA PARTE COMPRADORA, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: ----- -----DECLARACIONES----- PRIMERA.- Declara LA PARTE VENDEDORA que: ----- A.- Son propietarios y se encuentran en posesión del siguiente inmueble (en lo sucesivo EL INMUEBLE):----- Lote de terreno marcado con el número 2,312 dos mil trescientos doce ubicado en la calle Encino de la colonia Abraham González (antes colonia Las Granjas) de esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie de 512.19 quinientos doce metros diecinueve decímetros cuadrados, con la siguientes medidas y colindancias: del punto 1 uno al punto 2 dos, mide 8.13 ocho metros trece centímetros con calle Encino; del punto 2 dos al punto 3 tres, mide 24.00 veinticuatro metros con Fracción VIII ocho romano; del punto 3 tres al punto 4 cuatro, mide 8.13 ocho metros trece centímetros con Fracción VIII ocho romano; del punto 4 cuatro al punto 5 cinco, mide 13.00 trece metros con Fracción II dos romano; del punto 5 cinco al punto 6 seis, mide 24.39 veinticuatro metros treinta y nueve centímetros con Fracción IV cuatro romano y Propiedad de Mathasa; del punto 6 seis al punto 7 siete, mide 13.00 trece metros con Fracción V cinco romano; del punto 7 siete al punto 8 ocho, mide 8.12 ocho metros trece centímetros con Fracción VI; y, del punto 8 ocho al punto 1 uno de partida mide 24.00 veinticuatro metros con Fracción VI.----- B.- ANTECEDENTE: Manifiesta LA PARTE VENDEDORA, que adquirió el INMUEBLE, mediante contrato de compraventa celebrado con los señores Barney Green Lee Portillo y Susana Alicia Trejo Rubio, otorgado el 18 dieciocho de septiembre de 2009 dos mil nueve ante la fe del Licenciado Felipe Colomo Castro, entonces Notario Público número 28 veintiocho para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua.----- C.- REGISTRO ANTERIOR: Inscripción bajo el número 111 ciento once a folios 111 ciento once del libro 4,756 cuatro mil setecientos cincuenta y seis, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morales, Estado de Chihuahua, y correspondiéndole el folio real número 1448041 uno cuatro cuatro ocho cero cuatro uno.----- D.- El inmueble se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen.----- SEGUNDA.- Manifiesta LA PARTE COMPRADORA que conoce EL INMUEBLE y que tiene interés en adquirirlo.----- TERCERA. Manifiestan LAS PARTES bajo protesta de decir verdad:----- A.- Ser directamente interesados en el presente acto jurídico y que ellos son los beneficiarios finales del mismo.----- B.- Que tienen conocimiento que los recursos con que se hace esta operación provienen de origen lícito y que EL INMUEBLE tiene la misma procedencia.----- Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes:----- -----CLÁUSULAS----- PRIMERA.- LA PARTE VENDEDORA vende a LA PARTE COMPRADORA, EL INMUEBLE objeto de esta escritura y le transmite en este acto la propiedad y posesión del mismo.----- SEGUNDA.- El precio de la presente compraventa es la cantidad de \$1'208,300.00 (UN MILLON DOSCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL), que se paga de la siguiente manera:----- A).- La cantidad de \$604,150.00 (SEISCIENTOS CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS SETENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL) mediante cheque de caja número 1	C O T E J A D O
--	---	-----------------

Primera hoja de escritura de la propiedad.

Fuente: Registro Público de la Propiedad <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>

5897917 cinco ocho nueve siete nueve uno siete del Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, integrante del Grupo Financiero Banamex, a favor de Oralia Pinto Aguirre.-----
B).- La cantidad de \$380,000.00 (TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) mediante cheque de caja número 4041554 cuatro cero cuatro uno cinco cinco cuatro del Banco HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, a favor de Esteban Pinto Aguirre, con lo cual su esposa la señora Elida Del Carmen Torres Torres manifiesta estar de acuerdo.-----
C).- La cantidad restantes, es decir \$224,150.00 (DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) en efectivo a la firma del presente instrumento.-----

Otorgando por lo tanto LA PARTE VENDEDORA, por medio de la presente cláusula, a favor de LA PARTE COMPRADORA el más eficaz recibo que en derecho corresponda por la cantidad recibida a la firma de la presente escritura.-----

LA PARTE COMPRADORA y LA PARTE VENDEDORA manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el INMUEBLE objeto de este instrumento y en el precio de la compraventa a que se refiere el párrafo anterior, este contrato es perfecto y por tanto, los obliga en sus términos.-----

TERCERA. - LA PARTE COMPRADORA recibe a su entera satisfacción la posesión de EL INMUEBLE y se obliga a: (i) Respetar los planes y/o programas a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, en especial el uso o destino del inmueble objeto de la presente escritura y la definición de Área Utilizable; y (ii) destinar el inmueble a fines lícitos.-----

YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO: -----

PRIMERO. - Que el suscrito Notario Público de conformidad con lo señalado en el inciso e letra e del apartado III tres romano del artículo 43 cuarenta y tres de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua vigente, me identifique con los comparecientes como Notario Público Número Quince para el Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua.-----

SEGUNDO. - Que no conozco a los comparecientes, pero se identifican ante mí con documento oficial vigente, de nacionalidad mexicana; y, a mi juicio, cuentan con la capacidad legal requerida para comparecer en este acto, mexicanos, mayores de edad y por sus generales son:-----

ESTEBAN PINTO AGUIRRE, originario de esta ciudad, donde nació el día 20 veinte de mayo de 1974 mil novecientos setenta y cuatro, mecánico, con Registro Federal de Contribuyentes PIAE740520Q11 pe i a e siete cuatro cero cinco dos pero cu uno uno, y Clave Única de Registro de Población PIAE740520HCHNGS03 pe i a e siete cuatro cero cinco dos cero hace ce hace ene ge ese cero tres, casado bajo el régimen de sociedad conyugal matrimonio civil celebrado en esta ciudad el día 2 dos de junio de 1995 mil novecientos noventa y cinco con Elida del Carmen Torres Torres y con domicilio en calle Arroyo Naragua número 1,827 mil ochocientos veintisiete del Fraccionamiento Los Arroyos de esta ciudad.-----

ELIDA DEL CARMEN TORRES TORRES, originaria de esta Zacatecas, Estado de Zacatecas donde nació el día 1 uno de junio de 1974 mil novecientos setenta y cuatro, ama de casa, con Registro Federal de Contribuyentes te o te e siete cuatro cero seis cero uno tres efe ocho, y Clave Única de Registro de Población TOTE740601MZSRRL03 te o te e siete cuatro cero seis cero uno eme zeta ese erre cle cero tres casada bajo el régimen de sociedad conyugal matrimonio civil celebrado en esta ciudad el día 2 dos de junio de 1995 mil novecientos noventa y cinco con Esteban Pinto Aguirre y con domicilio en calle Arroyo Naragua número 1,827 mil ochocientos veintisiete del Fraccionamiento Los Arroyos de esta ciudad.-----

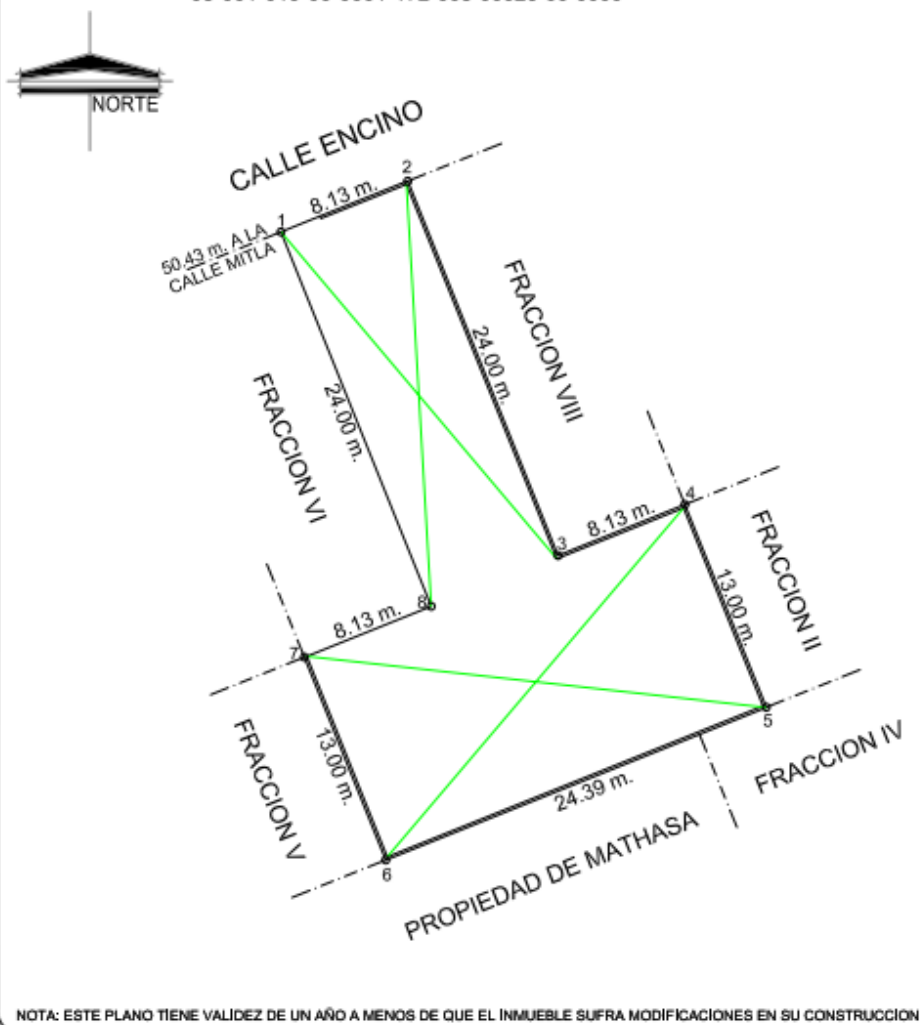
ORALIA PINTO AGUIRRE, originaria de esta ciudad, donde nació el día 21 veintiuno de diciembre de 1972 mil novecientos setenta y dos, empleada, con Registro Federal de Contribuyentes PIAO721221X3 pe i a o siete dos uno dos dos uno uno equis tres, y Clave Única de Registro de Población PIAO721221MCHNGR09 pe i a o siete dos uno dos dos uno eme ce hace ene ge erre cero nueve, casada bajo el régimen de separación de bienes matrimonio civil celebrado en esta ciudad el día 3 tres de marzo de 2012 dos mil doce con Jesús Daniel Ituarte Gamboa y con domicilio en calle Colegio de San Gregorio número 1,496 mil cuatrocientos noventa y seis de la colonia Misión Universidad de esta ciudad.-----

Segunda hoja de escritura de la propiedad.

Fuente: Registro Público de la Propiedad <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>

PLANO CATASTRAL	PLANO DE:	LOTE: MANZANA: FRACC:	DM:	MES:	AÑO:
	LOTE DE TERRENO URBANO	- - I	13 /	ABRIL	/2022
	COLONIA:	MUNICIPIO, ESTADO:			
	ABRAHAM GONZALEZ (NORTE) (ANTES LAS GRANJAS)	CHIHUAHUA, CHIHUAHUA			
UBICACION:			CODIGO POSTAL:		
CALLE ENCINO No. 2312			31100		
ESCALA:	NOMBRE DEL PROPIETARIO:				
1:300	KARINA NOHEMY RAMOS TORRES				
CLAVE CATASTRAL:					
172-008-026					

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR 08-001-019-00-0001-172-008-00026-00-0000



NOTA: ESTE PLANO TIENE VALIDEZ DE UN AÑO A MENOS DE QUE EL INMUEBLE SUFRA MODIFICACIONES EN SU CONSTRUCCION

UBICACION EN LA CIUDAD	SUPERFICIES	
	TERRENO: 512.19 M2	
	ING. CARLOS MIYAR ALVAREZ R.P.C. 672 - 365 CEL. 224-52-90	

DIAGNÓSTICO

Estructura Urbana

Entendida como la configuración general de la Ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. Está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe, se encuentra formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacios abiertos etc., conjunto de partes y componentes en una unidad que reconocemos como ciudad.

El predio en estudio, está localizado dentro de la mancha en zona "U" o área urbanizada y/o susceptible para ser desarrollado. Es una zona homogénea en cuestión de los usos de suelo, estructurada y definida por la traza de las vialidades y manzanas, encontrándose usos de suelo en la zona de Habitacionales H35, Comercio y Servicios, Mixto Intenso, Equipamiento, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto.

La estructura urbana muestra gran consolidación, por ello al **reconsiderar un Incremento de Densidad H60+, y la Intensidad de su Aprovechamiento COS actual de 0.75 a incrementar a 1.00**, es factible enriquecer y consolidar aún más el sector, debido a la colindancia con áreas habitacionales y preservando la vocación de la zona.

El ámbito espacial de validez de la modificación se identifica como una estructura urbana relevante para el desarrollo social, económico, cultural y urbano esperado para el Centro de Población. Este cuenta con usos diversos y extendidos a lo largo y ancho de las diversas vialidades cercanas de las avenidas Tecnológico, de Las Industrias y la avenida Ignacio Zaragoza, así como en las calles Pino y Sicomoro con espacios e infraestructura donde se desenvuelven importantes actividades laborales, y económicas, además de amplias zonas habitacionales.

Como ya se ha mencionado, el predio se localiza de manera práctica en una zona central de la mancha urbana de la ciudad, a aproximadamente:

- 4.40 Km del Centro urbano.
- 5.10 Km al Subcentro Norte.
- 7.10 Km al Subcentro Sur/ Poniente.
- 7.17 Km al Subcentro Sur/ Oriente.

La Zona Industrial de Nombre de Dios, en gran cercanía al ámbito espacial de validez de la modificación, con actividad de Industria ligera y en menor cuantía de Industria



Pesada, ha sido rodeada por el crecimiento del área urbana con usos habitacionales de densidades H35 y H45.

Así mismo, se identifican superficies de equipamiento urbano regional como la Clínica No. 44 del IMSS; edificaciones destinadas a industria de bajo impacto y una gran extensión de baldíos (al este de la zona en Nombre de Dios) destinados al mismo uso; usos de suelo predominantemente comerciales y de servicios de mediana escala en los predios próximos al ámbito espacial de validez de la modificación, en régimen de propiedad privada, complementándose con una serie de comercio en pequeña escala.

En cuanto a usos destinados a educación, al noreste del ámbito espacial de validez de la modificación se cuenta con un plantel de telesecundaria, primaria, el Tecnológico de Monterrey Campus Chihuahua y la Universidad Interamericana del Norte Campus Chihuahua, entre las de educación superior.

Los usos de suelo comerciales y de servicios que se desarrollan en las avenidas Tecnológico, de Las Industrias e Ignacio Zaragoza, así como por las calles Pino y Sicomoro constituyen otra zona homogénea dentro del área del ámbito espacial de validez de la modificación, constituyendo corredores urbanos con usos de suelo comerciales y de servicios, complementándose con una serie de comercio en pequeña y mediana escala, con gran variedad de giros.



Diversos negocios establecidos en la avenida Ignacio Zaragoza
Fuente: Google Earth Pro 2022

[Handwritten signature]

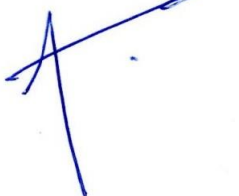
Aspectos socioeconómicos

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo de cobertura regional por su ubicación geográfica y por concentrar las principales actividades industriales, comerciales y de servicios, además de ser el asiento político y contener la mayor capacidad de servicios especializados en educación, salud, financieros y administrativos del estado.

La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3,741,869, habitantes y cuenta con una densidad de población de 15.1 habitantes por kilómetro cuadrado.

Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como la articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I, Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense. La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad. En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.



Medio natural

Clima

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra localizada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual.

En relación a la información recopilada en las estaciones climatológicas de la Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm.

La temperatura media anual es de 16.95°C, las temperaturas más bajas se presentan entre los meses de noviembre y febrero, con valores promedio de hasta 2°C. El periodo donde se presentan los valores máximos es entre los meses de mayo y agosto con rangos de 20.9 a 25.1°C.

Topografía e hidrografía

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040, las pendientes en la zona norte de la ciudad son mayormente entre 0 y 5%. La zona en estudio tiene una pendiente mínima hacia el Este.

De manera particular, la topografía del predio, se aprecia muy suave, creando condiciones adecuadas para contener la edificación propuesta del desarrollo habitacional proyectado de 9 viviendas departamentales en la totalidad de la superficie del mismo.

Las barreras naturales dentro del área de estudio son dos, el arroyo El Mimbres y El Saucito.

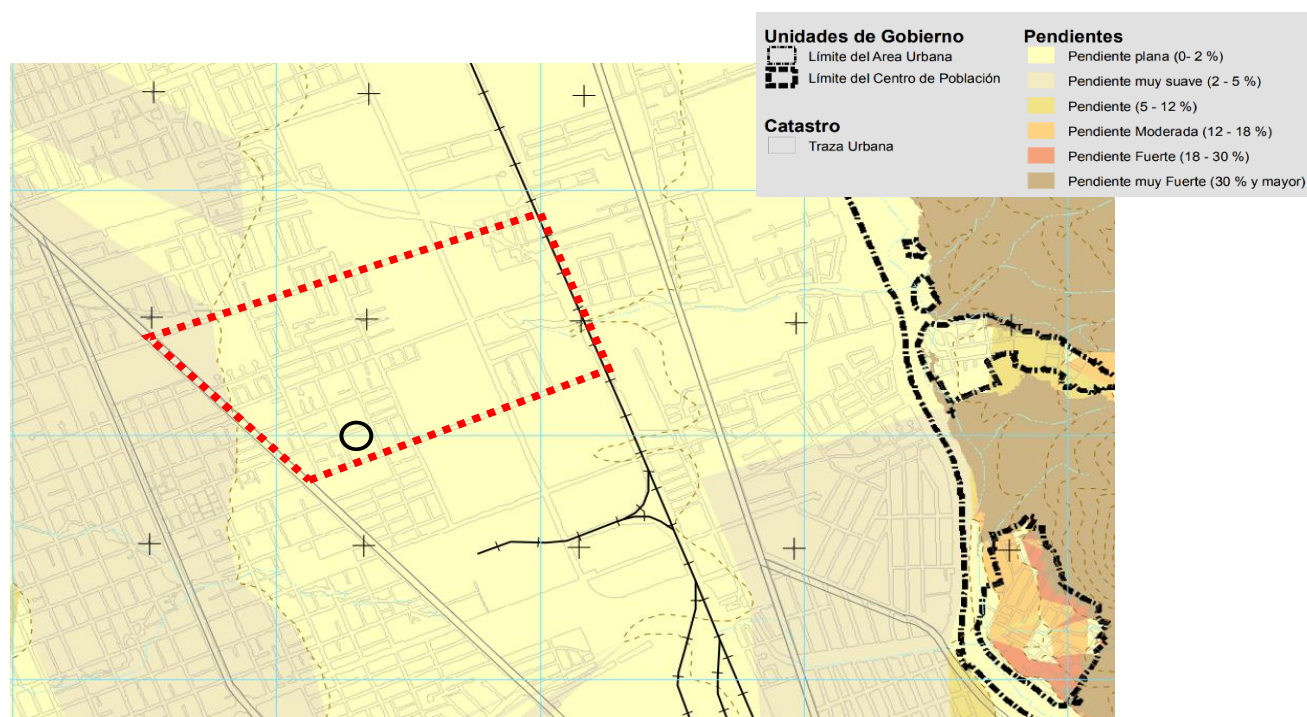
Arroyo El Mimbres. El cauce del arroyo El Mimbres se ubica al norponiente del ámbito espacial de validez de la modificación, con una longitud total hasta su desembocadura con el río Sacramento de 14.00 kilómetros, atravesando varias colonias de la ciudad. El área de la cuenca es de 19.22 kilómetros cuadrados hasta el Periférico de la Juventud y de 21.82 kilómetros cuadrados hasta su desembocadura.

Arroyo El Saucito. Sus escurrimientos tienen una longitud de 7.32 kilómetros hasta su confluencia con el arroyo El Mimbres, atravesando las colonias Nuevo Paraíso, Tierra y Libertad, Infonavit Nacional, Lagos y Parral. Su recorrido es de Oeste a Este, con un área de cuenca 8.15 kilómetros cuadrados hasta la avenida Juan Escutia y con 11.63 kilómetros cuadrados hasta la confluencia. El Ayuntamiento de Chihuahua



realizó obras de canalización en su recorrido por el área urbana con la finalidad de evitar daños en épocas de lluvias.

De conformidad a la información ofrecida por el PDU2040 y el plano de Infraestructura Pluvial, el predio se encuentra libre de cualquier riesgo de Inundación.



Plano Carta Topográfica y Pendientes de Terreno
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua (PDU2040)
○ Predio en estudio

Medio físico

Usos habitacionales y densidad

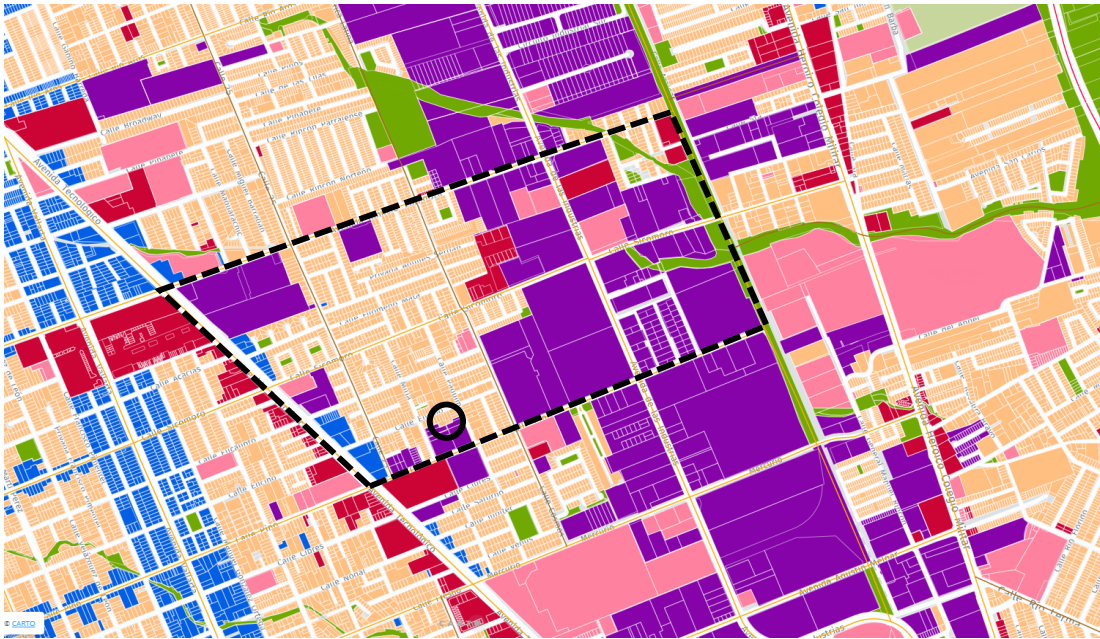
Los usos del suelo sobre el ámbito espacial de la modificación y la zona de influencia inmediata, corresponden a usos variados, entre ellos la vivienda unifamiliar en densidades H35 y H45, complementándose a su vez con el corredor de usos comerciales y de servicios de las avenidas Tecnológico, de Las Industrias e Ignacio Zaragoza, así como en las calles Pino y Sicomoro.

El ámbito espacial de validez de la modificación se localiza dentro de las colonias, Abraham González, Floresta Cosmos, Nombre de Dios, Adolfo López Mateos, Kafra, San Jorge y Francisco I. Madero, con vivienda de tipología mayormente habitacional

[Firma manuscrita]

unifamiliar. En su alrededor se ubican colonias como: Las Granjas, Parral, Brisas del Real I y II, Satélite, entre otras más.

La tipología de vivienda de estos desarrollos es característica de estratos sociales medio y medio-alto.



Fuente: Chihuahua móvil. <https://implancuu.carto.com/builder>. Zonificación Secundaria
Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua (PDU2040),
○ Predio en estudio

Como antecedente al ámbito espacial de la modificación y sobre el Incremento de Densidad H60+, y la Intensidad de su Aprovechamiento COS actual de 0.75 a incrementar a 1.00, este es compatible para vivienda unifamiliar y plurifamiliar de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo vigente, haciendo referencia a la concurrencia de las zonas de viviendas en cercanía inmediata al predio y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Vivienda

En relación al tema de vivienda los usos de suelo identificados en el ámbito espacial de validez de la modificación, corresponden a vivienda en uno y dos niveles con densidad habitacional H35. En la zona del ámbito espacial de validez de la modificación se ubican 1,278 viviendas particulares en 58 manzanas.

Características del entorno urbano

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
Recubrimiento de la calle	41	10	5	0	0
Rampa para silla de ruedas	0	2	54	0	0
Paso peatonal	0	15	41	0	0
Banqueta	33	19	4	0	0
Guarnición	33	16	7	0	0
Ciclovía	0	0	56	0	0
Ciclocarril	0	2	54	0	0
Alumbrado público	3	42	11	0	0
Letrero con nombre de la calle	2	21	33	0	0
Teléfono público	0	3	53	0	0
Árboles y palmeras	13	39	4	0	0
Semáforo para peatón	0	0	56	0	0
Semáforo auditivo	0	0	56	0	0
Parada de transporte colectivo	0	8	48	0	0
Estación para bicicleta	0	1	55	0	0
Alcantarilla de drenaje pluvial	0	23	33	0	0
Transporte colectivo	0	24	32	0	0
Sin restricción del paso a peatones	0	7	49	0	0
Sin restricción del paso a automóviles	0	7	49	0	0
Puesto semifijo	0	1	55	0	0
Puesto ambulante	0	7	49	0	0

Fecha de actualización: 2020

Inventario Nacional de Viviendas 2020

<http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/INV/Default.aspx?ll=28.65217956846521,-106.12023386116027&z=16>

Sobre éstas, 1,058 viviendas tienen recubrimiento en piso; 1,064 cuentan con el servicio de energía eléctrica; 1,064 disponen de servicio sanitario y 1,063 cuentan con drenaje.

El ámbito espacial de validez de la modificación se compone de 3,033 habitantes, con una representación de 3 o más ocupantes por cuarto de 0 (cero) habitantes por vivienda.

Viviendas	
Total de viviendas	1 278
Total de viviendas particulares	1 270
Viviendas particulares habitadas	1 069
Viviendas particulares no habitadas	181

Fecha de actualización: 2020

Características de las viviendas particulares habitadas	
Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
Con piso de material diferente de tierra	1 058
Con energía eléctrica	1 064
Con servicio sanitario	1 063
Con drenaje	1 063

Fecha de actualización: 2020

Población	
Población total	3 033
Población femenina	1 612
Población masculina	1 403
Población de 0 a 14 años	363
Población de 15 a 29 años	732
Población de 30 a 59 años	1 168
Población de 60 años y más	718
Población con discapacidad	87

Fecha de actualización: 2020



Tipología de vivienda en calle Cosmos
Fuente: 2022 Google Earth Pro



Tipología de vivienda ubicada en calle Encino
Fuente: 2022 Google Earth Pro

[Handwritten signature]



Tipología de vivienda ubicada en calle Filomeno Mata
Fuente: 2022 Google Earth Pro



Tipología de viviendas ubicadas en la calle Céfiro
Fuente: 2022 Google Earth Pro

Las viviendas en el área provienen de colonias con un grado de consolidación alto. Por tanto, la dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del

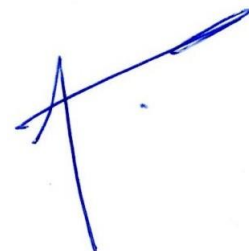
área de estudio alcanza 100% en los servicios básicos como, energía eléctrica, drenaje sanitario y agua potable; inclusive en un nivel superior a los reflejados a nivel ciudad.

Usos de Comercio y Servicios

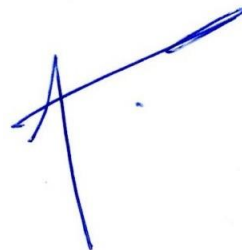
En lo referente al comercio y servicios, estos se encuentran en todo el ámbito espacial de validez de la modificación, y de forma puntual, estos se ubican de manera concentrada a todo lo largo de las avenidas Tecnológico, De Las Industrias e Ignacio Zaragoza , así como también en las calles Pino y Sicomoro, con una gran variedad de locales comerciales encontrando papelerías, restaurantes, ferreterías, venta de productos especializados, estéticas, telefonía celular, consultorios médicos, entre muchos más giros.

Establecimientos Económicos

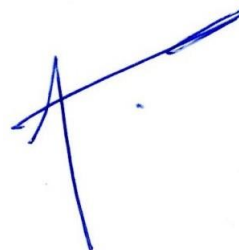
COLUMBIA INGENIERIA CIVIL APLICADA SA DE CV
CONSTRUCTORA ORTIMEX
COORPORATIVO MHA MEXICO
DEMEK
ECO TECNOLOGIAS
EDIFICACIÓN DE NAVES Y PLANTAS INDUSTRIALES, EXCEPTO LA SUPERVISIÓN
ELECTRIFICACIONES Y TELECONSTRUCCIONES DEL NORTE, SA DE CV
IMPULSORA ALMEHR, SA DE CV
PROTESA
CONFECCIONES BEJA
CORDERO BOOTS
MOLINOS AZTECA PLANTA CHIHUAHUA
SIGMA ALIMENTOS
THE WATER HOUSE
TORTILLERIA DE LAS DE AQUI
TORTILLERIA DOÑA SOCO
TORTILLERIA RASCON
BODEGA DEL HERALDO
BROWN BOXES S. DE R.L. DE C.V.
FORZAQUIM
HULIES DE CHIHUAHUA
IMPRESA CAMI
IMPRESA SIN NOMBRE
IMPRESOS VELAZQUEZ



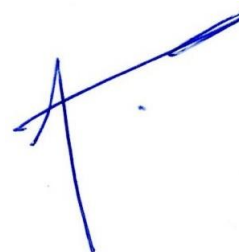
LLANTERA EL AGUILA SA DE CV
MANUFACTURA Y DISEÑO
MONDI MEXICO
MX PRINT
PATIO DE MATERIALES
PLASTIDUCTOS Y DERIVADOS SA DE CV
ALTASER
AUTOMOCIÓN
DELPHI DIESEL SYSTEMS
ELEMENTO ESTRUCTURAS PAILERIA Y CONSTRUCCIONES
ESTRUCTURAS C.H.
FABRICACIONES E INSTALACIONES ORTIZ
FABRICACIONES INDUSTRIALES
FABRIO
HERRERIA J.R.
HR ARQUITECTOS EN MADERA Y CONSTRUCCION S DE RL DE CV
IMAGEN DENTAL LABORATORIO
IMPER DE CHIHUAHUA
INDUSTRIAL LINK.COM
LEAR ELECTRICAL SYSTEMS DE MEXICO PLANTA NOVA
MANTENIMIENTO Y MAQUINADO INDUSTRIALES
MAQUINADOS DE PRECISION
MAQUINADOS DEL NORTE
MAQUINADOS Y SERVICIOS INDUSTRIALES
PREMET
SOLUCIONES TERMICAS DEL NORTE
TALLER TORRES HERMANOS
ACEROS INDUSTRIALES EPC
ACEROS LEVINSON SA DE CV
AGENCIA DISTRIBUIDORA DE CERVEZAS MODELO EN CHIHUAHUA
BODEGA DE BARDAHL DE MEXICO
BODEGA DE CARLOS CHATARRA
BODEGA DE TUBERIAS PEADE
CASA MARZAM
CENTRO REGIONAL CHIHUAHUA
CITRE
COMANDS TIRO CAZA PESCA Y CAMPISMO
COMERCIO AL POR MAYOR DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS
COMINOX
DICHTOMATIK
DISTRIBUCIONES DELPAC
DISTRIBUIDORA MACONSS
DNA MINING



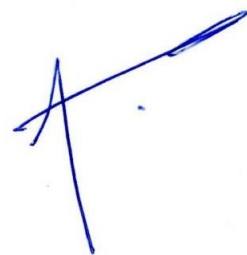
ELECTRILUZ
EQUIPOS Y SERVICIOS PARA LABORATORIOS
FALCOM
GEO S THOMPSON DE MEXICO
INSTRUMENTOS Y EQUIPOS FALCÓN SA DE CV
JASSON DE MEXICO
JR SURTIDORA INDUSTRIAL SA DE CV
KALISCHATARRA ZARAGOZA
MADERERIA VALLES GRIJALVA
MANUCHAR INTERNACIONAL
MEDILAB DEL NORTE
MEDSER PRODUCTOS FARMACEUTICOS
MOLINERA DEL FUERTE SA DE CV
MR. DISTRIBUCIONES ELÉCTRICAS
PAPELITHO
PIMASERO SUCURSAL
PROVESICSA
QUÍMICA RANA
RECICLADO CARLOS CHATARRA
REFACCIONARIA CADECO
REPRESENTACIONES NYJISA
REPRESENTACIONES NYJISA SA DE CV
SARVASI
SARVASI ACCESORIOS DE TELEFONIA SA DE CV
SEGISA EXPRESS
SOLUCIONES EN ABASTECIMIENTO Y LOGISTICA
SUINTAR PACKAGING
SYL INLUMINIACION Y EQUIPOS
TORRES COMERCIAL
ABARROTES LA GUERA
ABARROTES ROSY
ACCESORIOS AUTOMOTRICES COLON
AIRMAN STRONGWEAR
AUTOCRISTALES VEGA
AUTOS IMPECABLES
AUTOZONE DE MEXICO SUCURSAL 7014
B HERMANOS
BAZAR LA TIENDITA
BODEGA DE SEARS
BODEGA LICOR
BORDADO Y SERIGRAFIA
CADECO
CAMOLANDS



COBRANZA CHIHUAHUA II
COCINAS Y EQUIPOS DE CHIHUAHUA
CONTROLADORA DE NEGOCIOS COMERCIALES SA DE CV CATE SIX TECNOLOGICO
COPPEL TECNOLÓGICO 62
COSLO, S.A. DE C.V. TREBLY PLAZA VALLARTA ISLA NO. 19
DEL RIO 236
DEL SOL SUC. 251 SENDERO CHIHUAHUA
DEPOSITO DE CERVEZA TECNOLOGICO
DESSINART
DICTOMATIC
EL REY DE LAS CERVEZAS
EL SUPERCITO
EXTRA ZARAGOZA 324
FLORERIA LOVES
GAS K 19
GLOBOS Y REGALOS
LA DULCERIA
LA ZANDALIA REPARACIÓN DE CALZADO
MATHASA ALMACEN CENTRAL
MATHASA, GRUPO MATHASA
MATRIZ TECNOLOGICO
MINISUPER PAQUIMÉ
MUEBLERIA PORTILLO ALMACEN 16
MULTILLANTAS CHÁVEZ
NOVEDADES DE CLAUDIA
NOVEDADES JAQUELINE
OPTICAS DEVLIN SUCURSAL 50-062
ORION JOYERIA
OXXO SUC 50CLN COLON CUF
OXXO SUC 50CSS COSMOS CUF
PAPELERIA EL PROFE
PEDRO OVIEDO CHAVIRA SEPULVEDA DISTRIBUIDORA DE REFACCIONES CHAVITAR
PINTURAS DEL PASO Y JUÁREZ SUCURSAL CASA GRANDE
PLASTIPRODUCTOS
PROVEEDORA INDUSTRIAL Y AUTOMOTRIZ
PUESTO DE DULCES Y REFRESCOS NELY
PUESTO EL FUTURO VIEJO
QUESOS LA CREMA & NATA
RAMIREZ MAYORISTAS
RAMSA
REFACCIONARIA ROGELIO ALMACEN
REFACCIONARIA ROGELIO INDUSTRIAS
RICASA LIMPIEZA

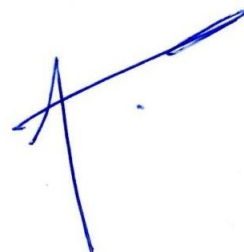


RICASA LIMPIEZA, S.A. DE C.V.
RODAMIENTOS E INSUMOS INDUSTRIALES
SIX
SUPER CARNES ESCUDERO
SUPER SIX INDUSTRIAS
SUPER TIENDAS ESQUER
SUSPIROS PASTELERIAS
TKT SIX 7
VENTA DE ARTICULOS USADOS SIN NOMBRE
VENTA DE MANZANA
ZARAGOZA
GRUAS ARGUELLO
OTRO AUTOTRANSPORTE FORÁNEO DE CARGA ESPECIALIZADO
TRANSPORTES VECTOR, SA DE CV
GP LOGISTICS
GRUPO INMOBILIARIO VICAM
AUTOFIN AUTO SUCURSAL CHIHUAHUA
BANAMEX SAN FRANCISCO
BANCOPPEL TECNOLÓGICO
BANREGIO
CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE/IXE
CAJERO AUTOMÁTICO BANREGIO
CAJERO AUTOMÁTICO BBVA BANCOMER
CAJERO AUTOMÁTICO CITIBANAMEX
CAJERO AUTOMÁTICO SANTANDER
GRUPO AUTOFIN
GRUPO INDUSTRIAL KEILA
MMK MAQUINARIA
RENTA Y VENTA DE VESTIDOS MIANGELIK
DESPACHO GLC
SMU SERVICIO DE PAQUETERIA
COPIAS VILLALOBOS
IDEAL CONTAC CENTER
KAT AEROSPACE
NOVALARMAS
ACADEMIA LIMA LAMA CHIHUAHUA
CENTRO DE ESTUDIOS LINCOLN ACPREESCOLAR
ESTANCIA INFANTIL AULEAP
GIMNASIO DE ARTES MARCIALES
JARDIN DE NIÑOS JOSE MARIANO MONTERDE
ANDAAR
ATENCION PSICOPEDAGOGICA INFANTIL
BIENESTAR DENTAL



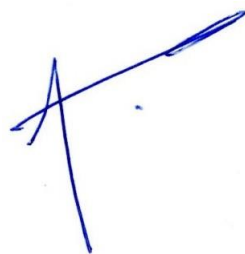
CLINICA DENTAL DEL ORO
CONSULTORIO DENTAL DOCTOR GUZMAN
CONSULTORIO MEDICO
CONSULTORIO MEDICO DOCTOR MORIEL
CONSULTORIO MEDICO PEDIATRA
CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
DENTAL ZONE
INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL UMF 44
LABORATORIO SICOMORO
SERVICIOS DE TERAPIA Y REHABILITACION FISICA
UNIDAD DE DIAGNOSTICO MÉDICO
ALIMENTOS CLYS S DE RL DE CV
BAR EL 34
BAR EL AGUADOR
BARBACOA EL INDIO
BEE NATURAL
BRASINMEX ALIMENTACION DE MEXICO SA DE CV
BUFFALUCAS
BURRITOS
BURRITOS CHIZWIZZ
CAFE DON SANTIAGO DE ESPECIALIDAD
CAFETERIA ESCOLAR SIN NOMBRE
CAFETERIA SABOR DE HOGAR
CARLS JUNIORS
COCINA ECONOMICA CHEFIS
DINOS JR RESTAURANT
HOTEL VILLA DEL SOL
KFC 658 PL VALLARTA
LA BUENA SOPA
MARISCOS LA JAIBA FELIZ
MARISCOS PORTO CHICO
POLLOS ASADOS LAS PARRILLITAS
REDNECK SMORE
SEÑOR CAMARON
TACOS ESPINO

TACOS Y MONTADOS LUCAS
TAQUERÍA LOS BURROS DE JUÁREZ
TORTAS Y BURRITOS PUESTO BLANCO
VENTA DE MENUDO
ALARMAS DE CARRO ALARSEC
APLICACIONES ELECTROMECANICAS INDUSTRIALES
AUTOLAVADO LAS PALMAS
BALATAS Y EMBRAGUES



BARBER SHOPS
CAPILLA DIOS PADRE
CAR FASHION
CENTRO BIBLICO BEREÁ
EDEN
ELECTRIFICACIONES ETENSA
ELECTRO SERVICIOS. INSTALACIONES ELECTRICAS.
ELEGANZ
ENDEREZADO Y PINTURA MOYA SERVICIOS
ESTETICA CLARITA
HAIR STUDIO
IGLESIA BETHANIA
IGLESIA CRISTIANA EL CAMINO DEL REY AR
LAVANDERIA LAUNDRYNET
LAVASOLAS MEGA CLEAN
LIA VAILS Y BOUTIQUE
MANTENIMIENTO IND EQ DE CARGA
MANTENIMIENTO INDUSTRIAL A EQUIPO DE CARGA SA DE CV
MANTENIMIENTO Y ABASTECIMIENTOS INDUSTRIALES
MEGAOHM MOTORES ELECTRICOS
MOLCAR ENDEREZADO Y PINTURA
MUELLES Y MOFLES ROY
PELUQUERIA GARCORNER
PELUQUERIA HORACIO QUINTANA
PLANCHADO DOMESTICO
PRESICION MECANICA
RACING CARS
SALONES Y CLÍNICAS DE BELLEZA Y PELUQUERÍAS
SERVICIO ESPECIALIZADO A MONTACARGAS
SERVICIO EXPRESS AUTOMOTRIZ
SERVICIO HALCON
SERVICIO MECANICO SICOMORO
SERVICIO MECANICO TOVAR
SERVICIOS SICOMORO
SILUET LASER & SPA
SINDICATO DE TELEFONISTAS DE LA REPUBLICA MEXICANA
TALLER
TALLER DE ENDEREZADO Y PINTURAOG ESCLUSIVE

TALLER DE MOTOS LUCAS
TALLER DE SOLDADURA JESAN
TALLER MECANICO ETN SERVICIOS
TAPICERIA JULIOS
TAPICERIA LUJAN



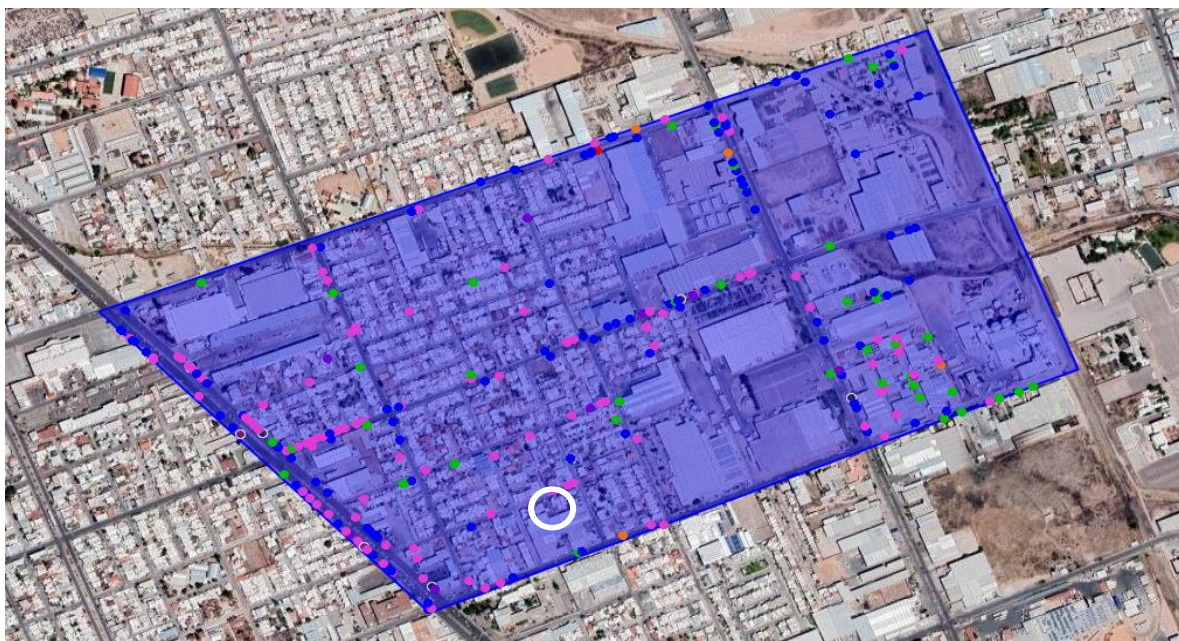
TECNOLOGIA AMBIENTAL EN CLIMAS

TEMPLO PALABRA VIVA

VENTA Y REPARACION DE COMPUTADORAS PROSECO

ALMACEN CENTRAL DE ICHISAL

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL



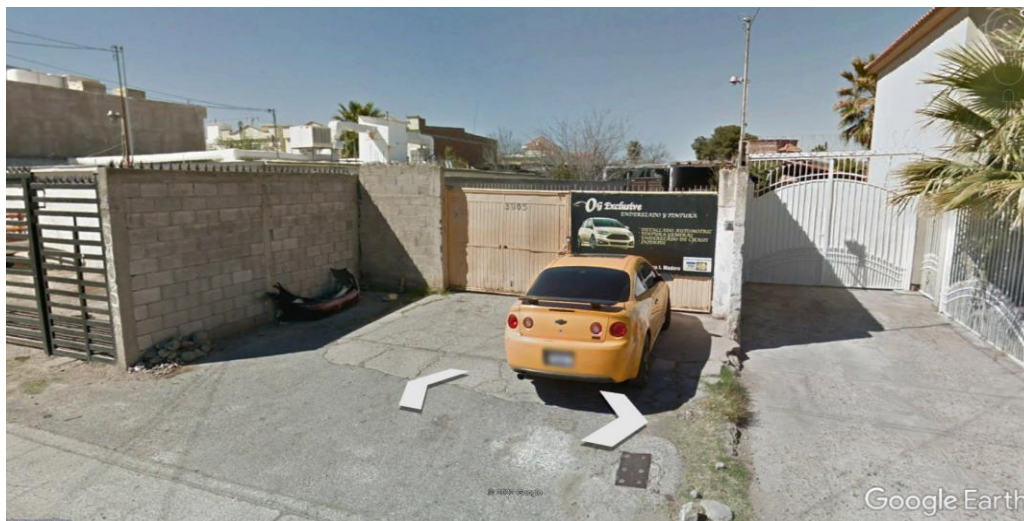
DENUE. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI
Unidades económicas dentro del Ámbito espacial de validez de la modificación y el predio en estudio
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>



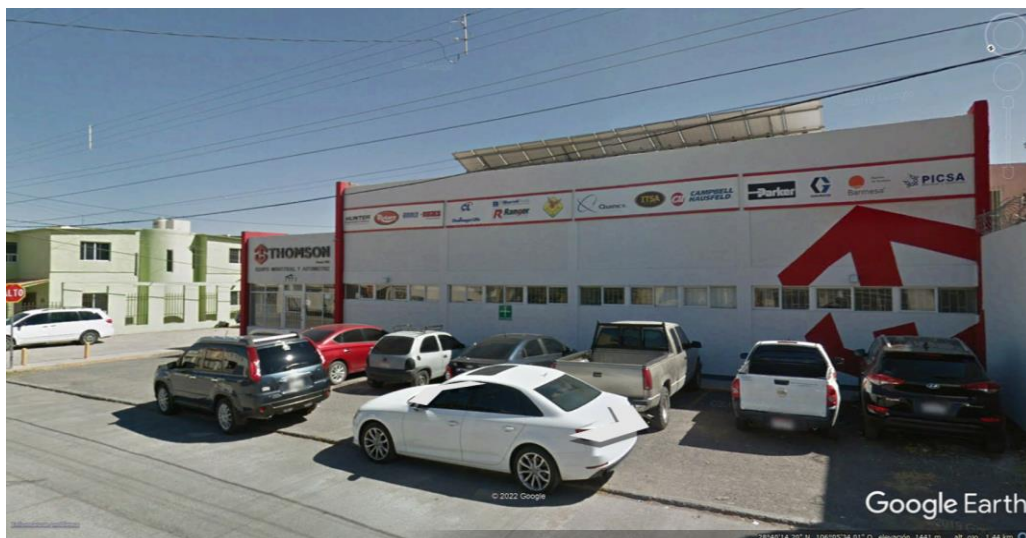
Tipología de establecimiento comercial y de servicios
PYDSA y MATHASA ubicados en la calle Pino. Fuente: Google Earth Pro 2022

(11) Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	0
(21) Minería	0
(22) Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	0
(23) Construcción	10
(31) Industrias manufactureras	8
(32) Industrias manufactureras	13
(33) Industrias manufactureras	21
(43) Comercio al por mayor	48
(46) Comercio al por menor	72
(48) Transportes, correos y almacenamiento	3
(49) Transportes, correos y almacenamiento	2
(51) Información en medios masivos	0
(52) Servicios financieros y de seguros	12
(53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	3
(54) Servicios profesionales, científicos y técnicos	2
(55) Corporativos	0
(56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	5
(61) Servicios educativos	5
(62) Servicios de salud y de asistencia social	14
(71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	0
(72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	29
(81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales	50
(93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	2
TOTAL	299

DENUE. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI
 Unidades económicas contenidas dentro del Ámbito espacial de validez de la modificación
 Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>



Tipología de establecimiento comercial y de servicios
 Taller de Enderezado y Pintura, frente al predio en estudio
 Fuente: 2022 Google Earth Pro



Tipología de locales de comercio y servicios. Thomson, Equipo Industrial y Automotriz
Ubicado en la calle Encino. Fuente: 2022 Google Earth Pro



Tipología de locales de comercio y servicios. Oficinas del SAT
Ubicado en la esquina de las calles Pino y Cosmos Fuente: 2022 Google Earth Pro

Muchos de estos giros operan en locales edificados específicamente para el comercio y los servicios, sin embargo, otros muchos más operan en edificaciones que de un inicio se construyeron para vivienda y al paso del tiempo se han transformado con la finalidad de ofrecer servicios y comercialización de productos, generando diversas fuentes de trabajo con la inversión privada, consolidando fuertemente a la zona.

Equipamiento

En lo referente a equipamiento urbano de la zona, este se ubica en mayor proporción de manera interna de acuerdo a la urbanización de los desarrollos habitacionales y de acuerdo a las normas, porcentajes y lineamientos establecidos por las Leyes y reglamentos de la materia.

En cuanto a equipamiento de educación se cuenta con la cobertura en el nivel de educación básica, de Jardín de Niños y Primaria. Se identifican además, superficies de equipamiento regional como la Clínica No. 44 del IMSS, ubicada en la intersección de la avenida Tecnológico y calle Pino; igualmente en cuanto a usos destinados a educación, se cuenta en ésta zona con primarias, preescolar, y hacia el Oriente del ámbito espacial de validez de la modificación se localiza el Tecnológico de Monterrey Campus Chihuahua además de la Universidad Interamericana del Norte, entre las de educación superior; También se encuentran al sur del ámbito espacial las oficinas de la Zona Norte de la Comisión Federal de Electricidad, al norte el deportivo del ISSSTE, la Unidad de Transferencia de Basura Zona Norte, gaseras, Administración Pública (SHCP), la planta de C.F.E., etc.

Ver Plano D-04

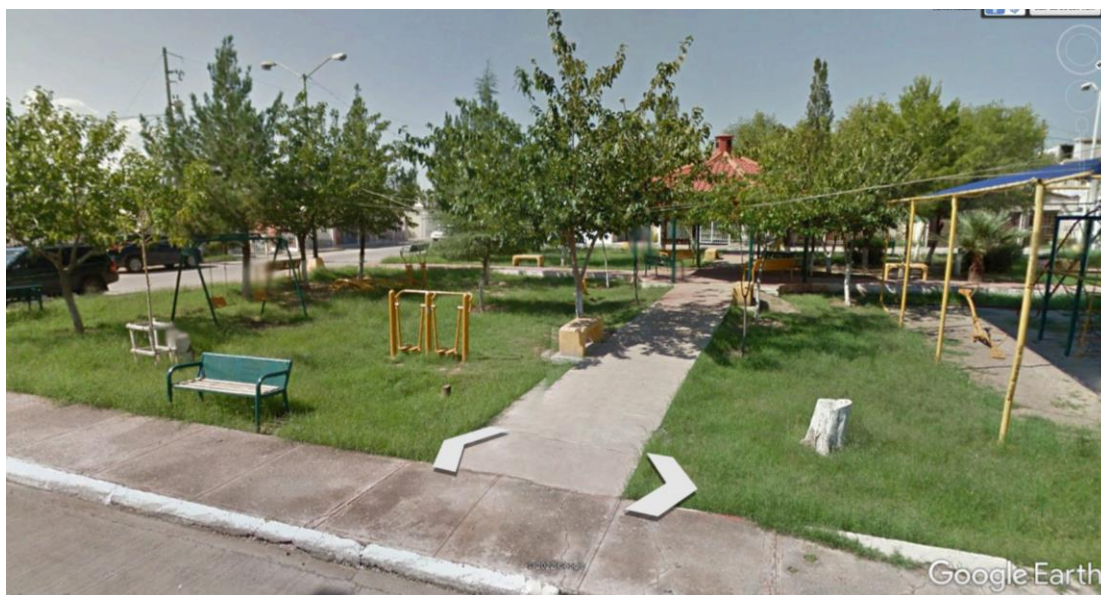


Escuela Primaria División del Norte ubicada en la avenida Zaragoza
Fuente: 2022 Google Maps.

[Handwritten signature]



Colegio Lincoln ubicado en la calle Cosmos
Fuente: 2022 Google Maps



Parque vecinal ubicado en las calles Céfiro
Fuente: 2022 Google Maps

[Handwritten signature]

Predios baldíos

Se consideran predios baldíos aquellos en que no existe ninguna construcción o aquellos donde la construcción existiere en estado ruinoso o de abandono. La existencia de los predios baldíos intra urbanos (es decir, en el área urbana "U") genera una costosa expansión de la infraestructura, de los servicios y del equipamiento, así como el desaprovechamiento de los existentes, impidiendo la utilización racional y eficiente de las inversiones y el gasto público. Actualmente en la ciudad existe una superficie de alrededor de mil hectáreas en terrenos baldíos, fragmentadas en diferentes zonas de la ciudad.

El predio base de este estudio urbano, es característico en este tema, perteneciendo a uno de los varios que se ubican, de tamaño regular. Estos marcan de manera notoria la zona, estableciendo un problema para la sociedad y una mala imagen urbana, ya que en muchas ocasiones son utilizados como basurero, los cuales provocan enfermedades, la proliferación de animales ponzoñosos, mala imagen urbana, etc., utilizados también como baño público, entre otras cosas, que afectan a los ciudadanos, por lo que es necesario impedir la existencia de estos terrenos.



Predios baldíos en la calle Sicomoro
Fuente: 2022 Google Maps

Los terrenos baldíos dispersos en la mancha urbana, limitan y truncan el desarrollo urbano equilibrado, pues favorecen la dispersión y no consolidan la ciudad.

[Handwritten signature]

El Predio en estudio



Acceso desde vía pública del dominio municipal al Predio en estudio, sobre la calle Encino
Fuente: Propia



Vista desde el interior del Predio en Estudio hacia su acceso a la calle Encino
Fuente: Propia

[Handwritten signature]



Vista desde el interior, desde su acceso hacia el fondo
Fuente: Propia

[Handwritten signature]



Vista desde el interior, desde su fondo hacia el lado este
Fuente: Propia



Vista desde el interior, desde su fondo hacia el acceso y colindancia derecha
Fuente: Propia

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con vialidades primarias y secundarias que permiten una buena comunicación del predio con el resto de la ciudad.

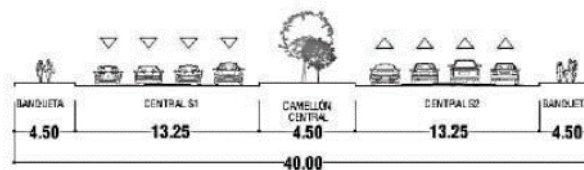
NOMBRE

AV. TECNOLÓGICO

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
72 - 72'
- JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
AV. VALLARTA A AV. DIVISION DEL NORTE
- SECCIÓN ACTUAL
24.00 A 40.00
- SECCIÓN PROPUESTA
40
- SENTIDOS VIALES
2
- CARRILES CENTRALES
8
- CARRILES LATERALES
0
- ANCHO DE CARRILES
3.5
- PAR VIAL
NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
SI

72A - 72A'

A



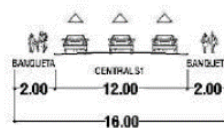
AV. TECNOLÓGICO

AV. VALLARTA A AV. AGUSTIN MELGAR

NOMBREC. PINO

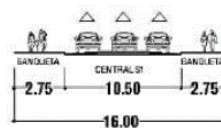
- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
218 - 218'
- JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
AV. TECNOLÓGICO A AV. VENCEREMOS
- SECCIÓN ACTUAL
16
- SECCIÓN PROPUESTA
16
- SENTIDOS VIALES
1
- CARRILES CENTRALES
3
- CARRILES LATERALES
0
- ANCHO DE CARRILES
3.5
- PAR VIAL
SI
- TRAMO DEL PAR VIAL
AV. TECNOLÓGICO A AV. VENCEREMOS
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO

A

218A - 218A'

C. PINO
AV. TECNOLÓGICO A AV. VENCEREMOS

P

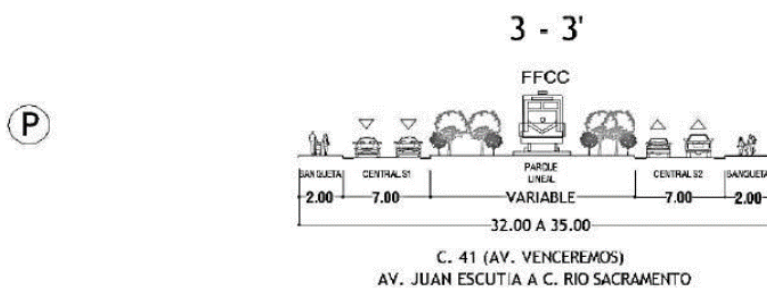
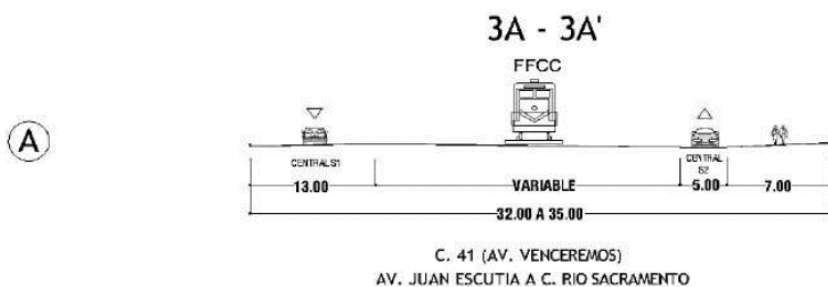
218 - 218'

C. PINO
AV. TECNOLÓGICO A C. 41 (AV. VENCEREMOS)

- Ⓐ Vialidad Actual
Ⓟ Vialidad Propuesta

NOMBRE**C. 41 (AV. VENCEREMOS)**

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
3 - 3'
- JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA PROPUESTA
- TRAMO DE SECCIÓN
AV. JUAN ESCUTIA A C. RIO SACRAMENTO
- SECCIÓN ACTUAL
32.00 A 35.00
- SECCIÓN PROPUESTA
32.00 A 35.00
- SENTIDOS VIALES
2
- CARRILES CENTRALES
4
- CARRILES LATERALES
0
- ANCHO DE CARRILES
3.5
- PAR VIAL
NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
NO

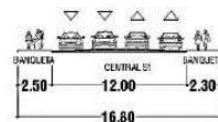


- Ⓐ Vialidad Actual
Ⓟ Vialidad Propuesta

NOMBRE**AV. IGNACIO ZARAGOZA**

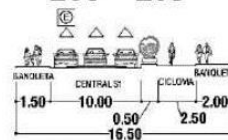
- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
205 - 205'
- JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
AV. TECNOLÓGICO A AV. VENCEREMOS
- SECCIÓN ACTUAL
16.8
- SECCIÓN PROPUESTA
16.5
- SENTIDOS VIALES
1
- CARRILES CENTRALES
3
- CARRILES LATERALES
0
- ANCHO DE CARRILES
3.33
- PAR VIAL
SI
- TRAMO DEL PAR VIAL
AV. TECNOLÓGICO A AV. VENCEREMOS
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
SI

A

205A - 205A'

AV. IGNACIO ZARAGOZA
AV. TECNOLÓGICO A AV. VENCEREMOS

P

205 - 205'

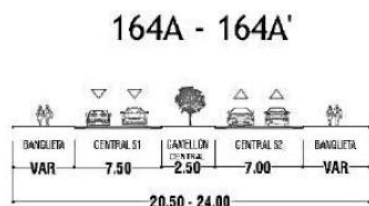
AV. IGNACIO ZARAGOZA
AV. TECNOLÓGICO A C. 41 (AV. VENCEREMOS)

- Ⓐ Vialidad Actual
Ⓟ Vialidad Propuesta

NOMBRE**AV. DE LAS INDUSTRIAS**

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
164 - 164'
- JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
AV. AGUSTIN MELGAR A C. CIUDAD CUAUHEMOC
- SECCIÓN ACTUAL
20.50 A 24.00
- SECCIÓN PROPUESTA
21.5
- SENTIDOS VIALES
2
- CARRILES CENTRALES
4
- CARRILES LATERALES
0
- ANCHO DE CARRILES
3.5
- PAR VIAL
NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
NO

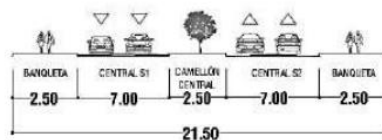
A



AV. DE LAS INDUSTRIAS/ AV. ALEJANDRO DUMAS
AV. AGUSTIN MELGAR A C. CIUDAD CUAUHEMOC

164 - 164'

P



AV. DE LAS INDUSTRIAS/ AV. ALEJANDRO DUMAS
AV. AGUSTIN MELGAR A C. CIUDAD CUAUHEMOC

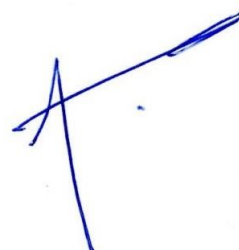
- Ⓐ Vialidad Actual
Ⓟ Vialidad Propuesta

NOMBREC. SICOMORO

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
212 - 212'
- JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
AV. HEROICO COLEGIO MILITAR A C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
- SECCIÓN ACTUAL
14.5
- SECCIÓN PROPUESTA
14.5
- SENTIDOS VIALES
1
- CARRILES CENTRALES
3
- CARRILES LATERALES
0
- ANCHO DE CARRILES
3.5
- PAR VIAL
SI
- TRAMO DEL PAR VIAL
AV. HEROICO COLEGIO MILITAR A C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
NO

NOMBREC. MIGUEL BARRAGAN

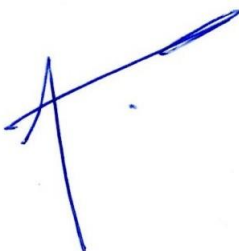
- JERARQUÍA VIAL
SECUNDARIA
- SENTIDOS VIALES
0
- CARRILES CENTRALES
0
- CARRILES LATERALES
0
- PAR VIAL
NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
NO



NOMBRE**C. COSMOS**

- JERARQUÍA VIAL
SECUNDARIA
- SENTIDOS VIALES
0
- CARRILES CENTRALES
0
- CARRILES LATERALES
0
- PAR VIAL
NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
NO

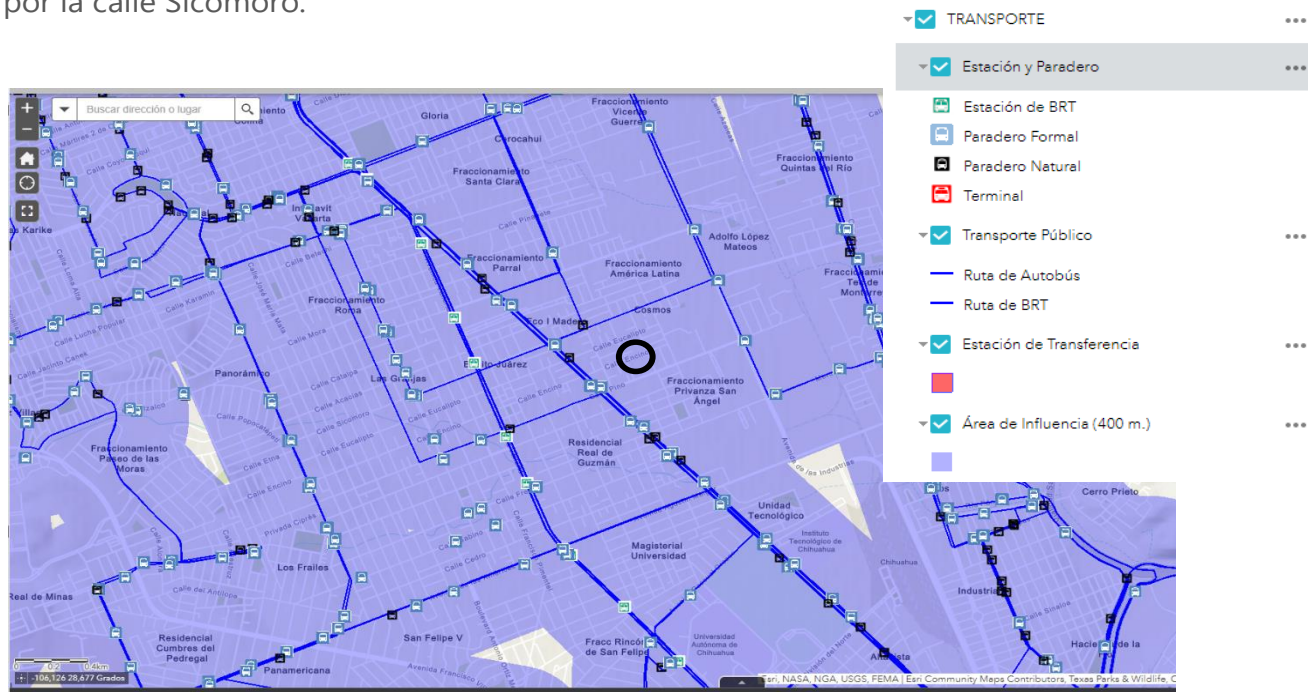
El predio en estudio cuenta con acceso directo sobre vía pública del dominio municipal denominada calle Encino, con una sección de 12.00 metros (1.50 metros de banqueta a ambos lados y sección de arroyo vehicular de 9.00 metros), y permitiendo el ingreso vehicular a las avenidas antes mencionadas de forma ágil y directa, así como su incorporación al resto de la ciudad.



Transporte público

Con la implementación del sistema integrado de transporte público, propuesto por el Plan Sectorial de Movilidad urbana Sustentable de la Ciudad, se basa en la sustitución del sistema actual de rutas de autobuses independientes por un sistema con integración física operacional en las terminales y tarifario total. La conformación de la ruta alimentadora está diseñada en el eje norte sur de la ciudad a través de un conjunto de rutas troncales integradas con rutas alimentadoras en dos terminales, ubicadas, una en la zona norte en la avenida Homero y la otra en la zona sur en el boulevard Juan Pablo II. A lo largo de la ruta troncal se localizan las estaciones de abordaje y descenso.

Las características de los usos de suelo solicitados y la generación de viajes que demandará por medio de transporte urbano está totalmente consolidada por la avenida Tecnológico, la avenida De Las Industrias; sobre la calle Miguel Barragán y por la calle Sicomoro.



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



Transporte Público

Predio en estudio

Así la zona y predio en estudio se encuentra localizada en un área con cobertura de transporte público, con rutas ya existentes, conectando con el resto de la ciudad, y si agregamos a esto, que por el tipo de densidad solicitada (H60+), se presupone que los vehículos privados resuelven en gran manera el transporte requerido por establecerse.

Infraestructura

En lo que se refiere a infraestructura, el ámbito espacial de validez de la modificación, en su totalidad cuenta con el suministro eléctrico, alumbrado, drenaje y agua potable. Sobre la calle Pino se cuenta con infraestructura de agua potable con líneas de 3" y alcantarillado sanitario de 12".

Las aguas pluviales se desaforan sobre la vía pública de manera directa en primacía sobre la calle Encino con pendiente ligera hacia la avenida de Las Industrias. La fuente que abastece toda esta zona de la ciudad pertenece al sistema denominado "Acueducto Tabalaopa-Nombre de Dios".

Agua potable

La infraestructura de agua potable que se identifica consiste en líneas de distribución con diámetros de 8", 10" y 12" para llegar al área de aplicación con una tubería de 8", esto desde el pozo y rebombeo más cercanos, así como el tanque denominados Ciprés No. 2. El ámbito espacial de validez de la modificación tiene una cobertura de agua potable dentro de la vivienda de entre 61% y 100%.

Ver Plano D-07

Drenaje sanitario

La red de drenaje y alcantarillado sanitario de Chihuahua para esta zona de la ciudad se conduce hacia la planta de tratamiento sur localizada al suroriente de la ciudad, siguiendo el trayecto del río Sacramento. Es captada por una red de atarjeas y tuberías con diámetros de 6" y 8 ". Son conducidas a colectores con diámetros que varían entre 24" y 36". El ámbito espacial de validez de la modificación establecida para este estudio urbano tiene completa cobertura de este servicio.

Ver Plano D-08

Energía eléctrica

La infraestructura eléctrica, es suficiente para cubrir la dotación demandada por el desarrollo contemplado base del presente estudio, ya que se cuenta con líneas de transmisión eléctrica consolidadas. La edificación proyectada dentro del predio en estudio, deberá dar cumplimiento a todos y cada uno de los requerimientos establecidos en proyecto ejecutivo ante la Comisión Federal de Electricidad.

Ver Plano D-9



Riesgos y vulnerabilidad

El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente. Éstos atraviesan la mancha urbana hasta concluir en los ríos Sacramento y Chuviscar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

De acuerdo al análisis efectuado en el ámbito espacial de validez de la modificación, no se identifica algún tipo de elemento de riesgo como los antes citados, puesto que la ubicación del predio lo posiciona a distancia prudente contra de riesgos de inundaciones, en el caso del El Mimbres y/o arroyo El Saucito, pues estos se ubican fuera del rango de afectación que pudieran ocasionar, situándose al nor-este del ámbito espacial de validez de la modificación. En cuanto al sistema de escurrimientos pluviales, la zona presenta pendientes naturales del terreno, conduciendo los el agua pluvial en dirección hacia el río Sacramento. El predio también presenta condiciones topográficas adecuadas para el desarrollo urbano, pues las pendientes son ligeras entre 0 y 2%.

Riesgos Hidrometeorológicos

Dentro del Atlas de Riesgos, en específico para el predio en estudio, no se establecen ningún tipo de riesgo hidro meteorológico alguno.



Plano de Riesgos Hidrometeorológicos

Fuente: PDU2040

Predio en estudio

Riesgos Antropogénicos

Los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad. En Chihuahua, el Sistema de Protección Civil reconoce, de acuerdo con su origen, los siguientes agentes perturbadores antropogénicos:

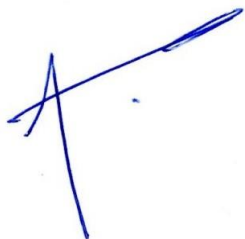
Fenómenos químicos-tecnológicos: En este rubro quedan comprendidos los elementos de riesgo inherentes a la tecnología creada por el hombre, para satisfacer las necesidades propias de una Ciudad. Su identificación facilita la implementación de medidas preventivas y la cohabitación con éstos.

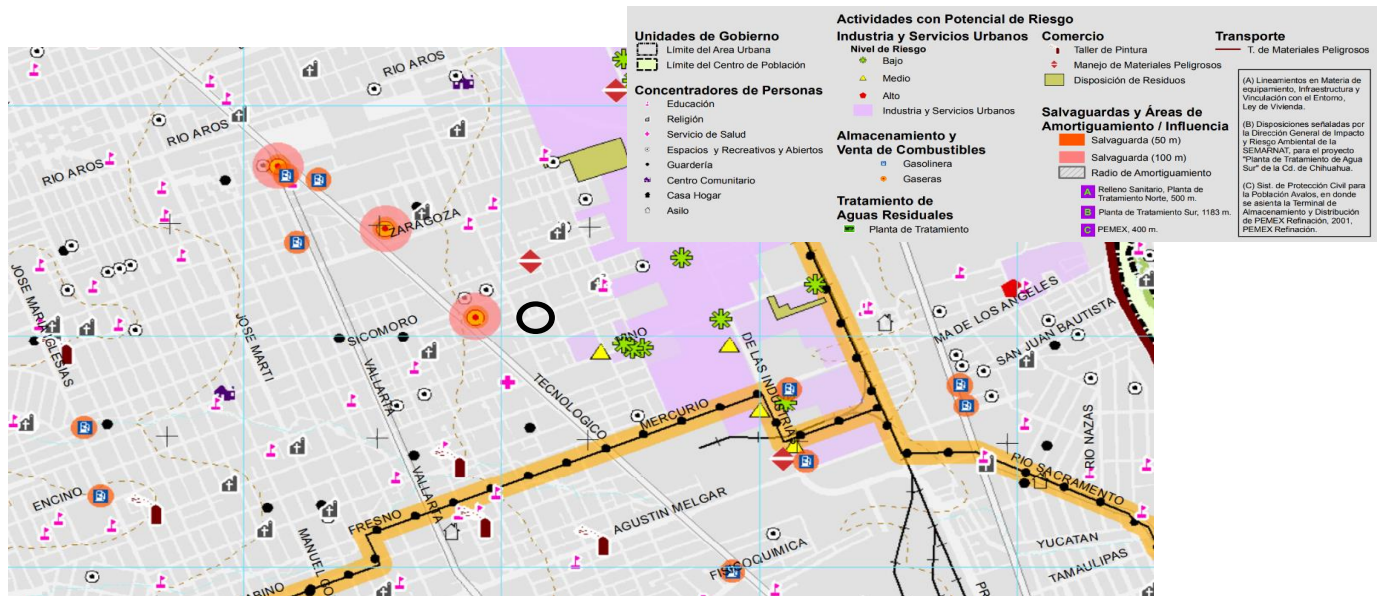
Fenómenos sanitario-ambientales: Los riesgos de esta naturaleza están estrechamente relacionados con la existencia y proliferación de establos, criaderos de animales, rastros clandestinos, así como las ladrilleras, distribuidos todos ellos en distintas partes de la ciudad; originando enfermedades de tipo epidémico y la exposición a tóxicos.

Fenómenos socio-organizativos: Este tipo de riesgos de fenómenos destructivos, se derivan de todo tipo de actividades o manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y cultural de la sociedad, que de manera directa o indirecta se relacionan con el transporte aéreo o terrestre; accidentes en el sector industrial no asociados a productos o sustancias químicas.

La zona de riesgo más cercana puede definirse, como la zona industrial denominada Nombre de Dios, con industria de niveles de riesgo: bajo y medio, de acuerdo a los diferentes giros establecidos, sin embargo, no se considera un impacto negativo para la edificación del desarrollo habitacional de 9 viviendas departamentales.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se localizan industrias de bajo impacto las cuales, por normatividad, en el tema de la expedición de posibles contaminantes hacia la atmósfera o que puedan ocasionar siniestros graves como explosiones o incendios masivos, deben estar regulados y/o controlados bajo Normas Oficiales Mexicanas, Protección Ambiental-Incineración de Residuos, especificaciones de operación y límites de emisión de contaminantes a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.





Plano de Riesgos Antropogénicos
 Fuente: PDU2040



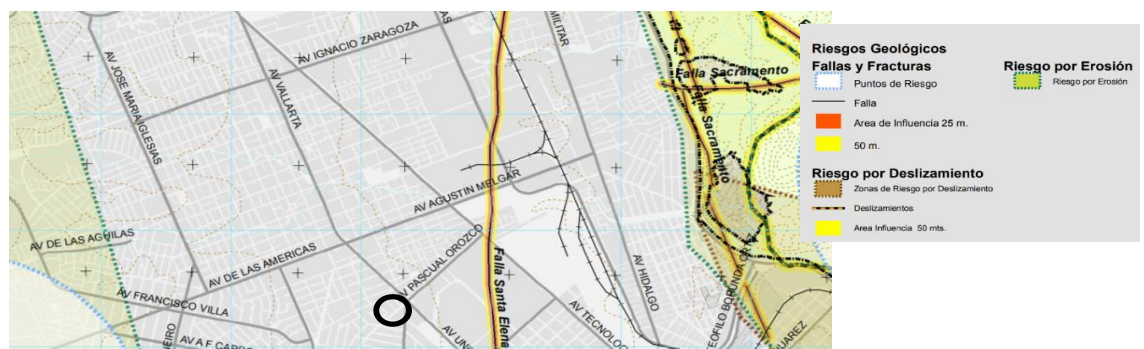
Predio en estudio

Riesgos geológicos, fallas y erosión

Son las fallas y fracturas geológicas, erosión, sismos, deslizamiento, hundimiento, derrumbes y flujos de lodo, que pudieran afectar a la ciudadanía. Considerando las fallas y fracturas las cuales son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, se encuentran con orientaciones bien definidas.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se encuentran ubicada la Falla Santa Elena, sin embargo, esta no tiene afectaciones sobre el predio en estudio por estar muy distante del área de influencia de la misma, como lo señalan el plano de Riesgos Geológicos del PDU 2040.

Asimismo, el predio no presenta riesgo alguno por motivo de deslizamientos o erosión.



Plano de Riesgos Geológicos
 Fuente: PDU2040



Predio en estudio

Síntesis del Diagnóstico

Con base en el análisis efectuado en la zona de estudio se puede concluir lo siguiente: El Plan de Desarrollo Urbano 2040 establece usos de suelo predominantemente habitacional con densidad H35. También se localizan usos comerciales y de servicios, usos mixtos moderados e intensos y equipamientos, recreación y deporte, como también usos de suelo de industria de bajo impacto. Así es recomendable generar una zona de usos mixtos complementarios entre sí. El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con una red vial bastante estructurada a través de las Avenidas Tecnológico, Ignacio Zaragoza, de Las Industrias y las calles Pino y Sicomoro principalmente, posibilitando la conexión inmediata con todas las zonas cercanas y al resto de la ciudad. La cobertura de servicios observada en el ámbito espacial de validez de la modificación es el resultado de la infraestructura existente, derivada del proceso de edificación de los desarrollos habitacionales, comerciales e industriales.

De acuerdo al análisis de la zona y su contexto, se considera que:

- La zona de estudio presenta potencial para el incremento de densidad Habitacional en densidad H60+, e incremento de potencial urbano COS, en el predio en estudio.
- Se observa en forma positiva la complementariedad de la propuesta realizada respecto a los usos habitacionales ya establecidos en la zona. El incremento de densidad Habitacional H60+ propuesto, es considerado como viable y no altera las condiciones de desarrollo en la zona.
- Existe comercio y servicio y usos mixtos consolidados en la zona que conviven armónicamente con el entorno habitacional.
- Debido a la consolidación de vivienda existente en torno al predio, se asume que técnicamente existe capacidad para abastecer de los servicios requeridos para la propuesta, con el servicio de servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica). Como resultado del análisis técnico, se considera que el predio se encuentra en una zona con aptitud para el incremento de densidad solicitado (H60+) así como para el incremento de potencial urbano, considerando los usos ya establecidos por el PDU 2040, siendo complementario y compatible con la operatividad actual del sector.

El requerimiento de este estudio, básicamente estriba en el **Incremento de la densidad actual de H35 a H60+, y la Intensidad de su Aprovechamiento COS actual de 0.75 a incrementar a 1.00, para la edificación de un desarrollo de vivienda de 9 unidades**, en el predio objeto de estudio.

NORMATIVO

Congruencia con los instrumentos de planeación

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

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

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

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

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

- Vivienda

Objetivo específico

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

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

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

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

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

Estrategia

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

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

Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo específico

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

Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024

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

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

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

- Eje 1 Competitividad y Desarrollo
- Eje 2 Desarrollo Humano
- Eje 3 Seguridad
- Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Del eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente se desprenden entre otros los siguientes puntos:

Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de manera directa en el incremento de consumo de combustibles fósiles utilizados para el transporte y la prestación de los servicios públicos.

Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

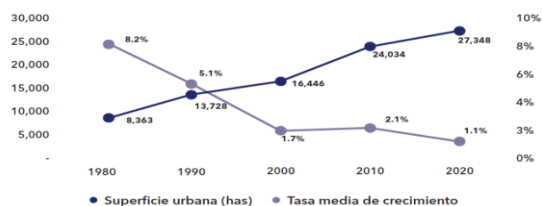
La superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 13,728.25 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 27,348.03 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al ir decreciendo su porcentaje de crecimiento respecto a periodos quinquenales anteriores.

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010. El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media

aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

SUPERFICIE URBANA Y TASA MEDIA DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Acuerdo N.º 014/2022

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

TÍTULO

Año	Superficie urbana (has)	Tasa media de crecimiento	Incremento estimado (has)
1980	8,363	8.2%	
1990	13,728	5.1%	5,365
2000	16,446	1.7%	2,717
2010	22,034	2.1%	7,589
2020	27,348	1.1%	3,314

Fuente: Acuerdo N.º 014/2022

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Debido a la implementación de políticas de densificación se ha logrado disminuir en forma importante la diferencia en ritmo de crecimiento poblacional / urbano por lo que se requiere dar continuidad y reforzar las estrategias de densificación.

INVENTARIO DE USOS DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1,000 m2	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m2	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m2 a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

Fuente: Acuerdo N.º 014/2022

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Ser un gobierno abierto, digital, visionario, transparente, con finanzas sanas y prestador de servicios públicos de calidad mediante la aplicación de metodologías de administración y evaluación de vanguardia que conlleven al aprovechamiento máximo de los recursos públicos.

Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

Propósito

El Gobierno Municipal de Chihuahua cuenta con lineamientos actualizados que facilitan la mejora regulatoria y la simplificación administrativa.

Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

Actividades

4.1.3.1 Combatir el rezago y fomentar la entrega definitiva de los desarrollos habitacionales autorizados por el H. Ayuntamiento.

4.1.3.2 Garantizar la calidad de las obras de urbanización en los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento que sean susceptibles de recepción.

4.1.3.3 Implementar un sistema veraz y eficiente de consulta de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Propósito

El municipio de Chihuahua cuenta con una visión de largo plazo para el desarrollo ordenado y sustentable de su crecimiento.

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.



4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

4.10.1.6 Fomentar una adecuada señalización de nomenclatura en asentamientos populares de la ciudad.

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.8 Impartir talleres acerca de los beneficios de una señalización correcta en los predios.

4.10.1.9 Impulsar el establecimiento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos, entre otros.

Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

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.
- 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.

Objetivos

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de comercio y servicios en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Políticas de desarrollo

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo de la reserva, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros subcentros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDUS 2040 vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 subcentros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

Diversificar los usos de suelo

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleos servidos y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector de usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del centro de la ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

Objetivos particulares:

- Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).
- Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos.
- Favorecer la oferta de usos habitacionales complementarios a los ya establecidos al centro de la ciudad.
- Aprovechar los predios subutilizados en favor de la densificación con posibilidades áreas de comercio.
- Fomentar la fuente de trabajo.
- Aportar suelo versátil a la oferta de la zona.

Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Estructura Urbana

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

Distribución y Dosificación De Usos De Suelo

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para el predio habitacional, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional y usos complementarios.

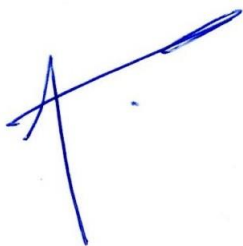
Los usos presentes dentro del ámbito espacial de validez de la modificación son los siguientes:

- Habitacional H35 viv/ha., y H45 viv/ha., en zonas habitacionales en el ámbito circundante cercano al predio en estudio.
- Giros de Comercio y Servicios sobre la gran mayoría de las vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Usos Mixtos Intensos en algunos lugares de la zona.
- Equipamiento Urbano, en servicios variados de carácter vecinal y barrial diseminados en el área.
- Recreación y Deporte que corresponde a instalaciones deportivas de uso público y parques y jardines de carácter vecinal y barrial dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Industria de Bajo Impacto sobre las vialidades del ámbito espacial.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartados 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua

El Plan dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.



Políticas de desarrollo urbano

Para llevar a cabo las estrategias del Incremento de Densidad e Intensidad de su Aprovechamiento se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

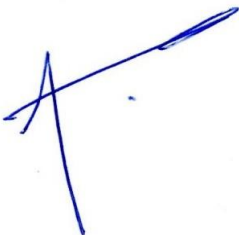
Políticas de Desarrollo Urbano.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.
- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

Objetivos generales.

- 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.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Incremento de la Densidad Habitacional e Incremento del Potencial Urbano de un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización establece actualmente un uso de suelo **Habitacional H35 para su Incremento a Densidad Habitacional H60+, e Intensidad de su Aprovechamiento COS a 1.00.**



Objetivos particulares

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector industrial, usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

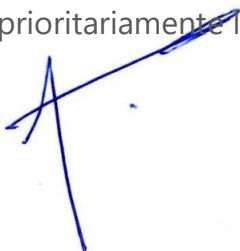
La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

Zonificación secundaria

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos. Complementariamente, se busca 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.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo, ocupando prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.



Consolidación, densidad y mixtura

Al efecto, como el recurso suelo es el máspreciado en el espacio ciudadano, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general.

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente.

Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

Lineamientos para el desarrollo urbano

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de "hacer ciudad":

1. Conformación de una estricta física compacta de la ciudad
2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana

3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las áreas que faltan de desarrollar o aquellas que deban volver a orientarse debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.

Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua.

Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible
Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

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

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

Sección segunda de la zonificación

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Usos y reservas. La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m ²)	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MINIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.6	1.2	35%	8.5	2	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	2	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2	2.00/SR/SR	2/VIVIENDA
	H45	45	67.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1.5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

* LA SUPERFICIE DEL LOTE PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA DENSIDAD AUTOTIZADA POR LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE Y NO NECESARIAMENTE SUPERFICIE DEL LOTE MÍNIMO

1 SUPERFICIE PRODUCTO DEL ÁREA POR EL NÚMERO DE CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO MÍNIMOS

2 LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE A CAJONES PARA VISITAS.

NOTAS

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

SR SIN RESTRICCIÓN **SP** SEGÚN PROYECTO **NO ESP.** NO ESPECIFICADO **NA** NO APLICA

Fuente: Tabla de clasificación de uso de suelo y normatividad habitacional Plurifamiliar
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040.

ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo incrementar la densidad Habitacional actual H45 para el predio de 512.19 m²., de superficie y clave catastral 172-008-026, solicitando la **Densidad H60+, y la Intensidad de su Aprovechamiento COS a 1.00**, mismo que resulta congruente con los usos colindantes del ámbito espacial de validez de la modificación.

Estrategia de uso de suelo

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo:

- Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.
- En relación a esto, el proyecto de edificación de 9 viviendas departamentales, contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente.
- Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de este sector de la ciudad.

Estrategia vial

La propuesta consiste en ayudar a consolidar lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona.

El predio está rodeado por las avenidas catalogadas como vialidades primarias y secundarias, con importante presencia de transporte motorizado por esta razón el PDU2040 establece que estas vialidades articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadoras del transporte público.

Las avenidas Ignacio Zaragoza, calles Pino y Sicomoro, siendo las de mayor cercanía al predio y con jerarquía vial primarias y secundarias, las cuales articulan el tráfico en sentido poniente-oriente y viceversa.

La avenida Tecnológico, de Las Industrias también en jerarquía vial primaria, posibilitan la movilidad norte-sur y viceversa con amplia capacidad vehicular.

El estado de conservación de todas estas vialidades se puede catalogar como buenas, al igual que también para las vialidades secundarias que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura todo el sector se encuentra dotado de la misma, con una consolidación total.

SINTESIS DE LA PROPUESTA

La propuesta de este análisis urbano, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación estriba en la **solicitud de autorización del Incremento de la densidad habitacional a H60+, así como la Intensidad de su Aprovechamiento COS actual de 0.75 a incrementar a 1.00, para la edificación de 9 viviendas departamentales en dos niveles Planta baja estacionamiento y Primer piso las viviendas.**

El predio cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, aseo urbano, etc. Es una zona consolidada al 100% en cuanto a infraestructura básica.

El acceso al predio es directamente sobre la calle Encino, así mismo su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad.

En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes y la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc. Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida, y proporcionando el incremento de la densidad habitacional.

Ver Plano E-10

La solicitud de autorización de **Incremento de Densidad Habitacional a H60+ así como el incremento de potencial urbano COS a 1.00, para la edificación de 9 viviendas departamentales en dos niveles Planta baja estacionamiento y**

Primer piso las viviendas, es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las avenidas ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre las vialidades primarias y corredores comerciales y de servicios, de manera inmediata.

El predio en estudio al estar ubicado en una zona habitacional con la influencia inmediata de los usos mixtos moderados e intensos, comercio y servicios, industria de bajo impacto en las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de **Incremento de la Densidad Habitacional actualmente establecida en H35 a Habitacional H60+ (más de 60 viviendas por hectárea), así como la Intensidad de su Aprovechamiento COS actual de 0.75 a incrementar a 1.00, para la edificación de 9 viviendas departamentales en dos niveles, Planta baja estacionamiento y Primer piso las viviendas**

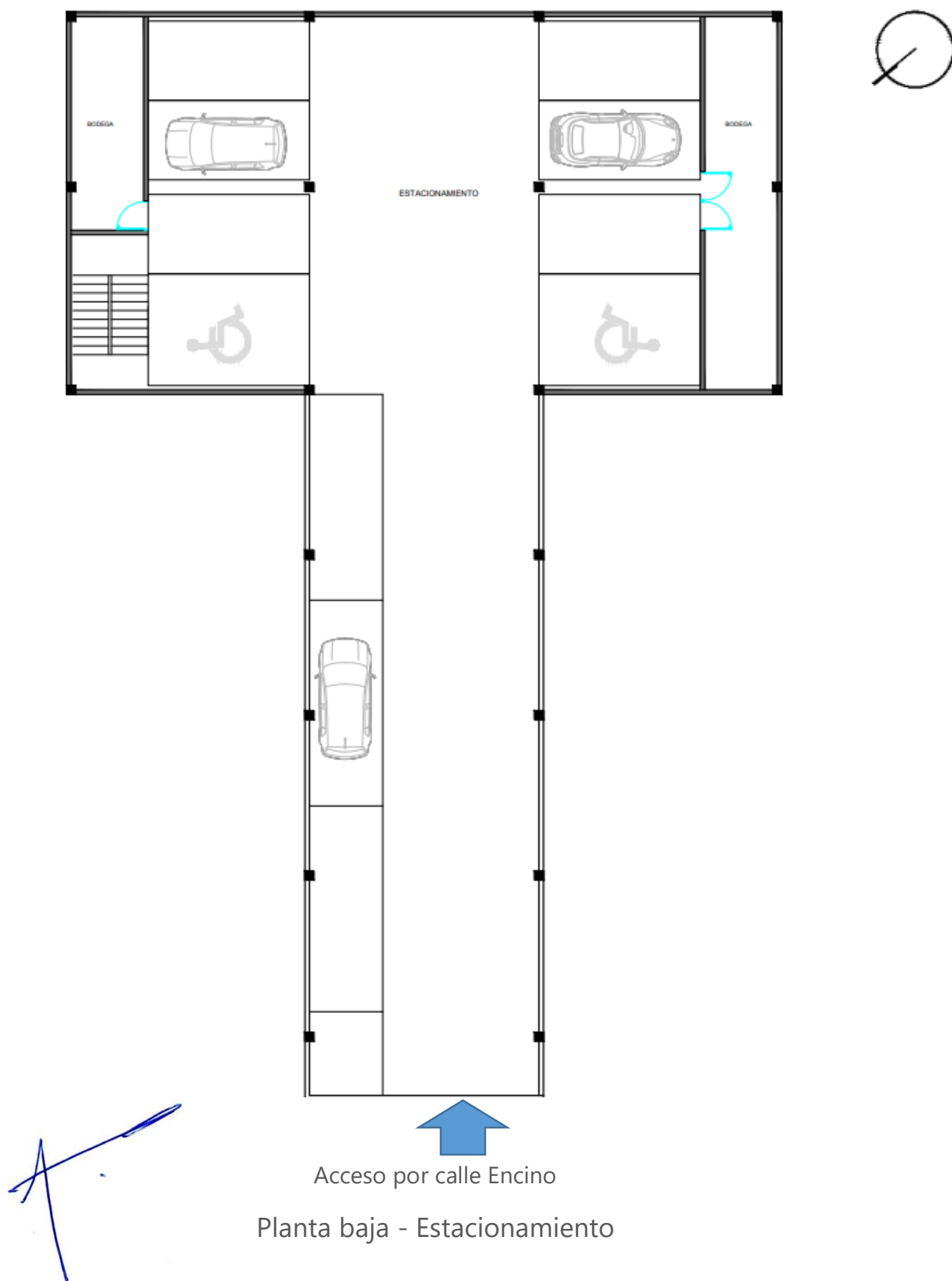
El desarrollo propuesto, al momento de la acción urbana de edificación, deberá dar cumplimiento a la totalidad de la normatividad, reglamentación y leyes aplicables de la materia, en el proyecto ejecutivo para la obtención de la Licencia de Construcción requerida para tal acción, ante la dependencia municipal facultada para tal fin.

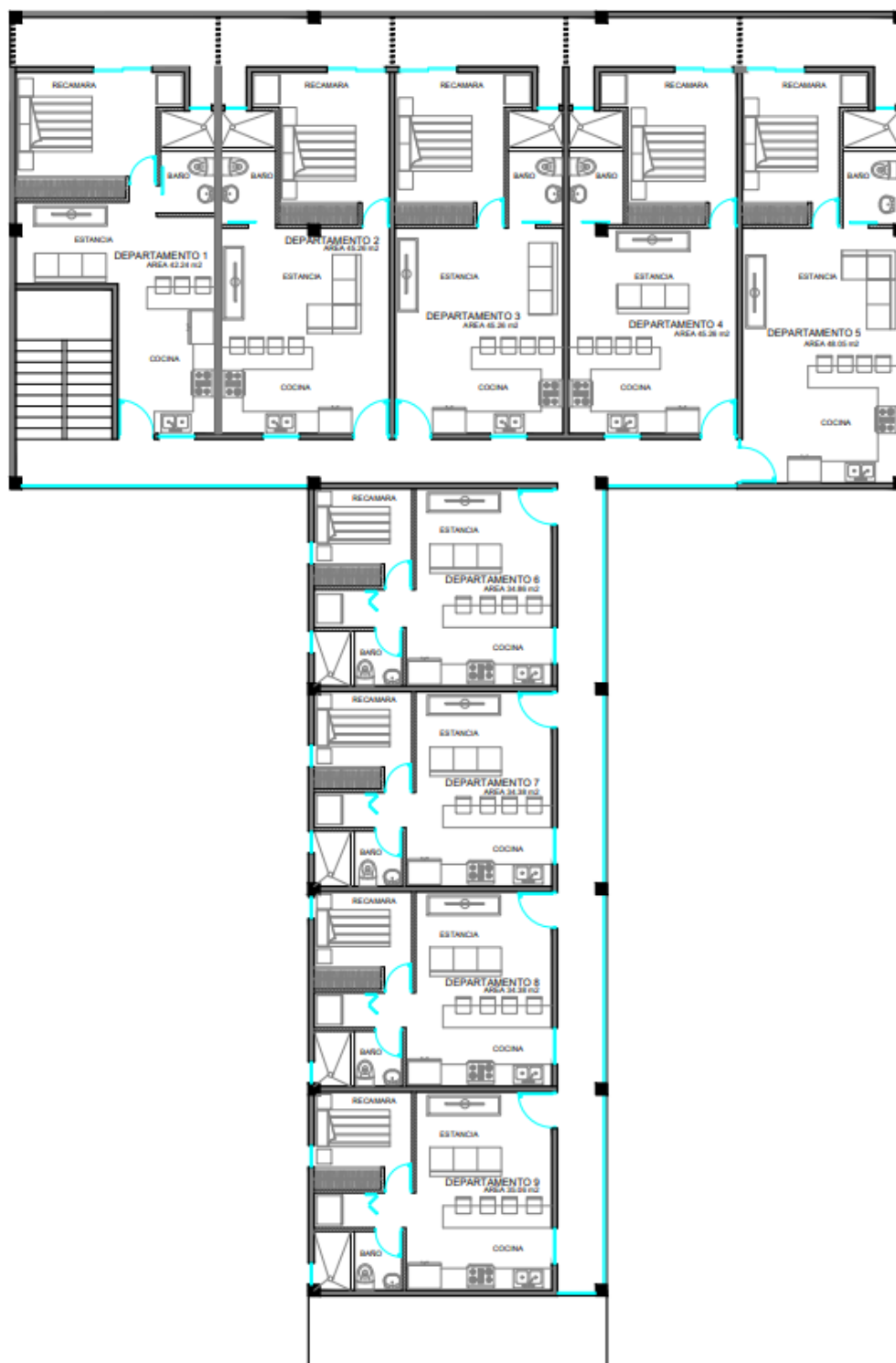
Es así que, la solicitud ampliamente expuesta, es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable, de conformidad al segundo párrafo del Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Chihuahua, de conformidad a lo siguiente:

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

Al tiempo de la acción urbana de Licencia de Construcción, el proyecto ejecutivo deberá dar cumplimiento a todos y cada uno de los requerimientos normativos de leyes, reglamentos, planes y programas establecidos para este fin.

A continuación, se presenta esquema arquitectónico a desarrollarse.





Primer piso – 9 nueve Viviendas Departamentales

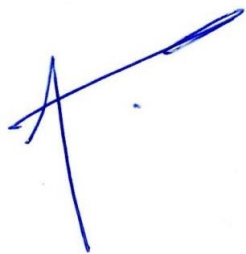
ANEXO GRAFICO

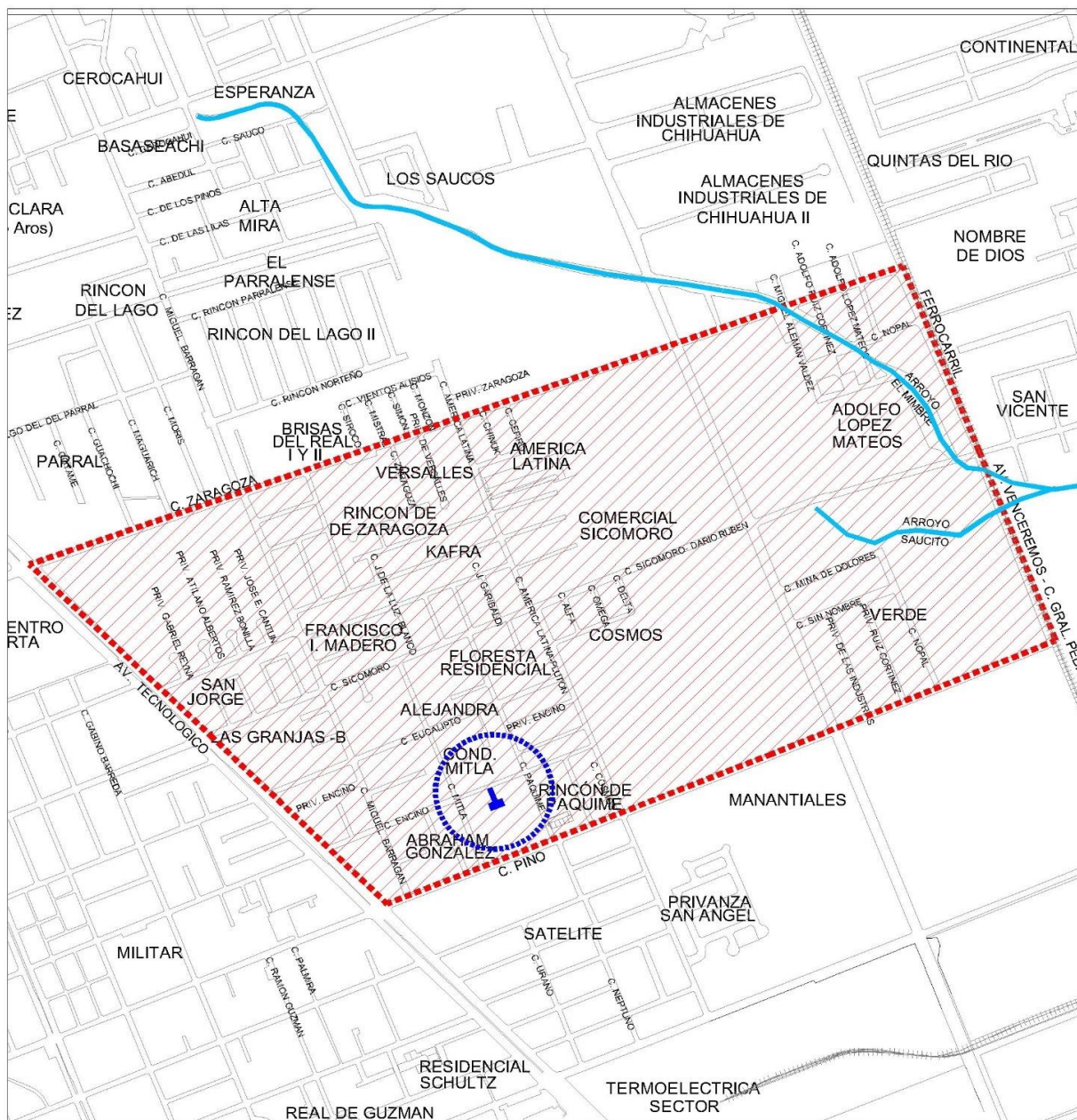
DIAGNOSTICO

- D 01** Ámbito espacial de validez de la modificación
- D 02** Polígono de actuación
- D 03** Usos de suelo PDU 2040
- D 04** Equipamiento Urbano
- D 05** Estructura vial
- D 06** Secciones viales actuales
- D 07** Infraestructura de agua potable
- D 08** Infraestructura de alcantarillado sanitario
- D 9** Infraestructura de energía eléctrica

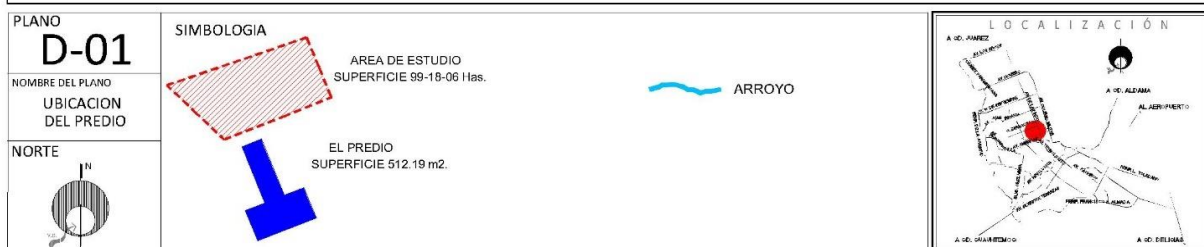
ESTRATEGIA

- E 01** Estrategia de uso de suelo





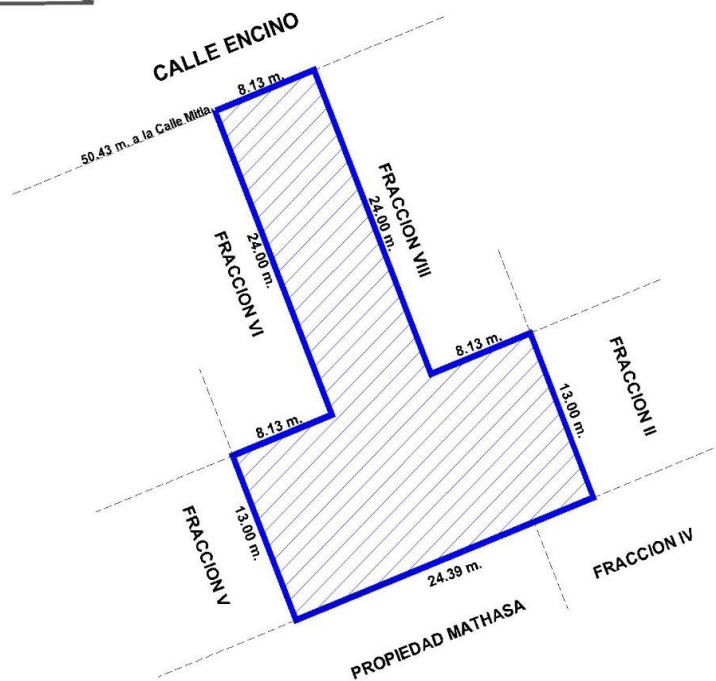
CC 172-008-026 RAMOS TORRES



PLANO DEL INMUEBLE

PROPIEDAD DE:	CLAVE CATASTRAL:	MUNICIPIO:	FECHA:
KARINA NOHEMY RAMOS TORRES	172-008-026	CHIHUAHUA	OCTUBRE DE 2022
UBICACION:	ESCALA:	SUP. DE TERRENO:	SUP. DE CONST.:
CALLE ENCINO No. 2312 COLONIA ABRAHAM GONZALEZ (NORTE) (ANTES LAS GRANJAS) C.P. 31 100	S/E	SUP. 512.19 m2.	0.0 m2.

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR 08-001-019-00-0001-172-008-00026-00-0000



CC 172-008-026 RAMOS TORRES

PLANO
D-02

NOMBRE DEL PLANO
POLIGONO
DE ACTUACION

NORTE

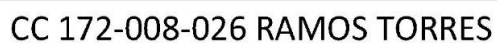


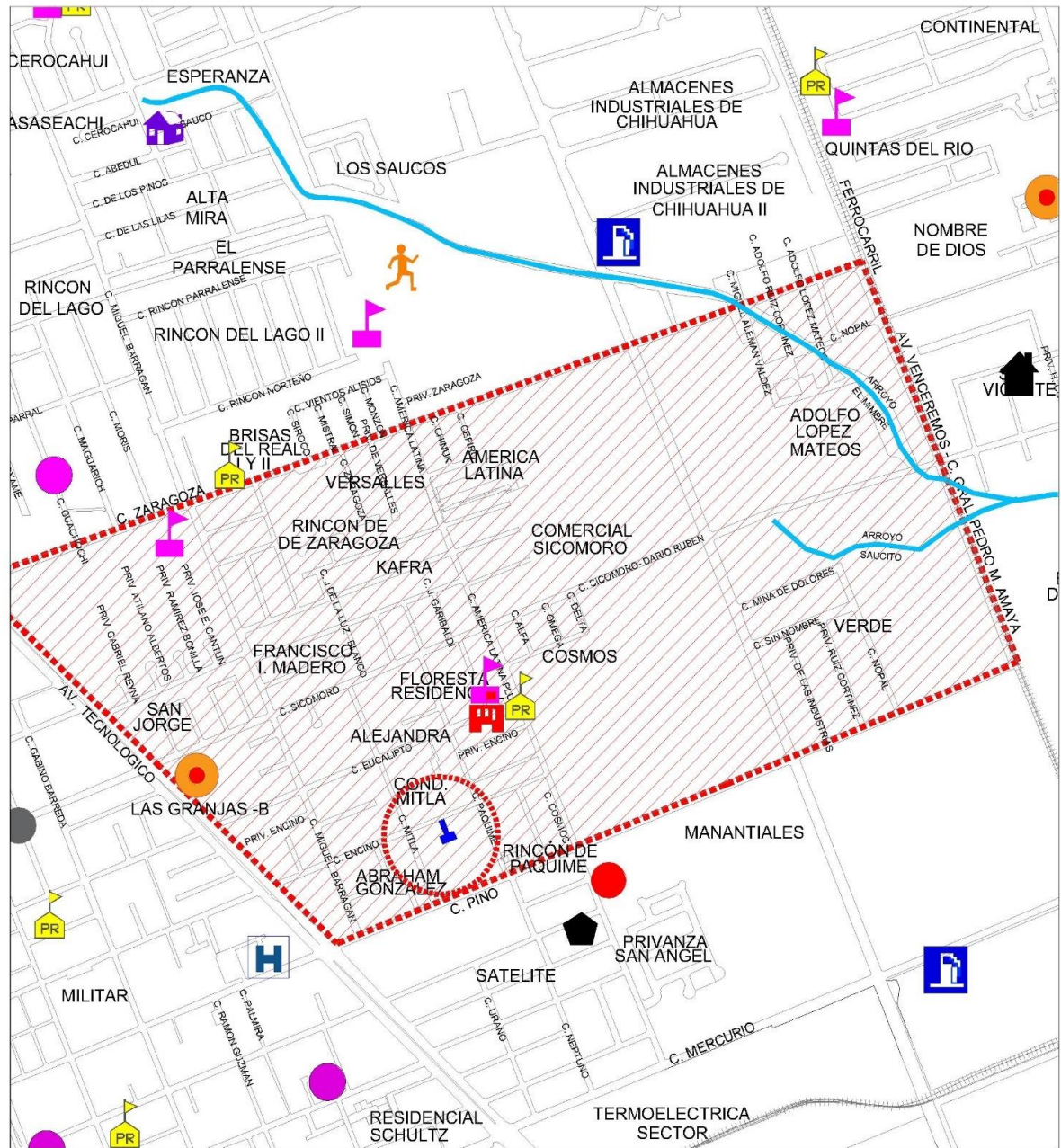
SIMBOLOGIA



EL PREDIO
SUPERFICIE 512.19 m2.

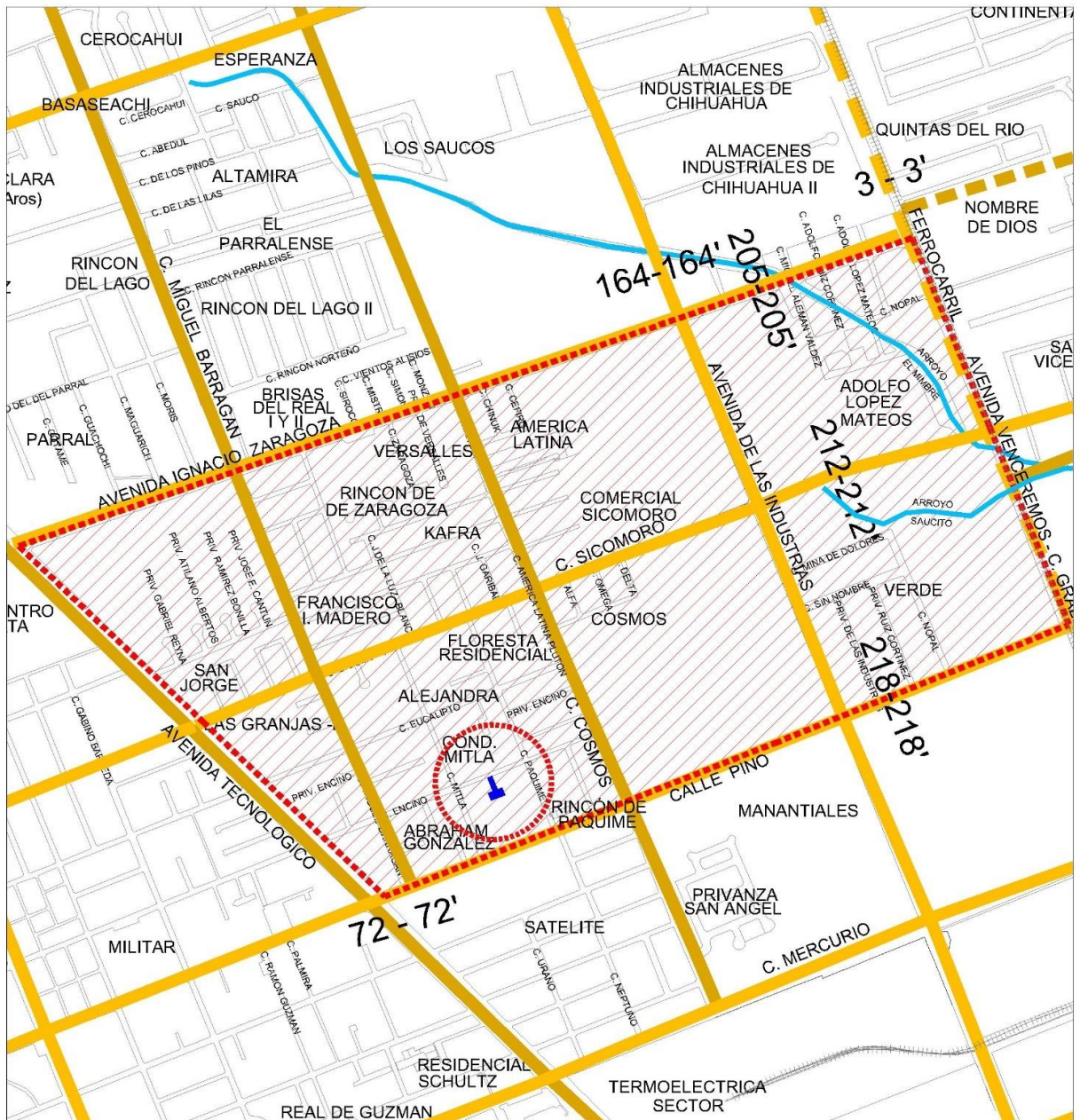




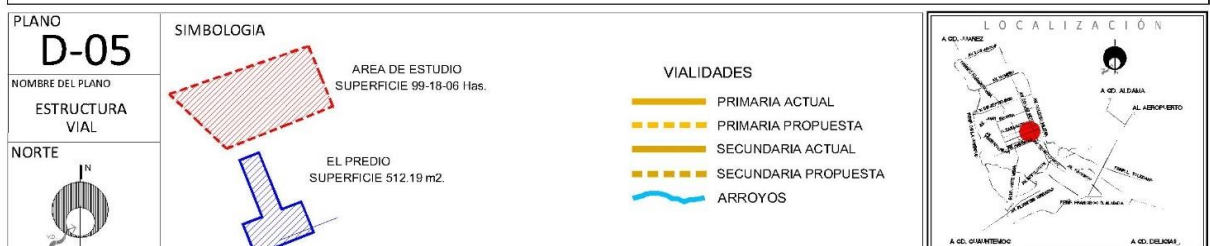


CC 172-008-026 RAMOS TORRES



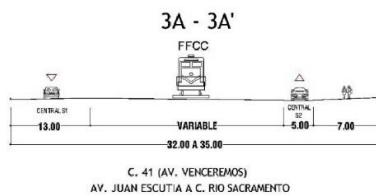
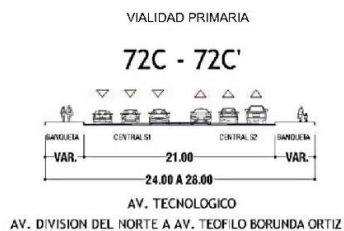


CC 172-008-026 RAMOS TORRES

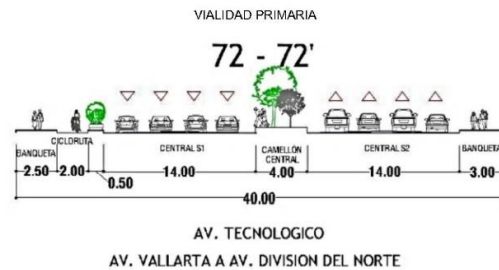


SECCIONES VIALES

SECCIONES ACTUALES



SECCIONES PROPUESTAS



CC 172-008-026 RAMOS TORRES

PLANO
D-06

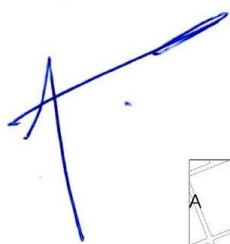
NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES
VIALES

NORTE

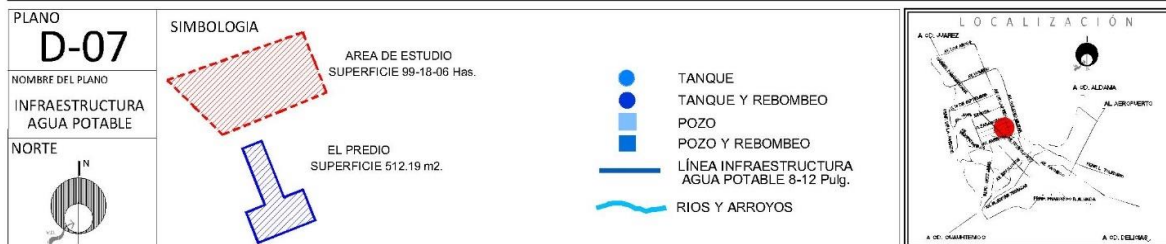


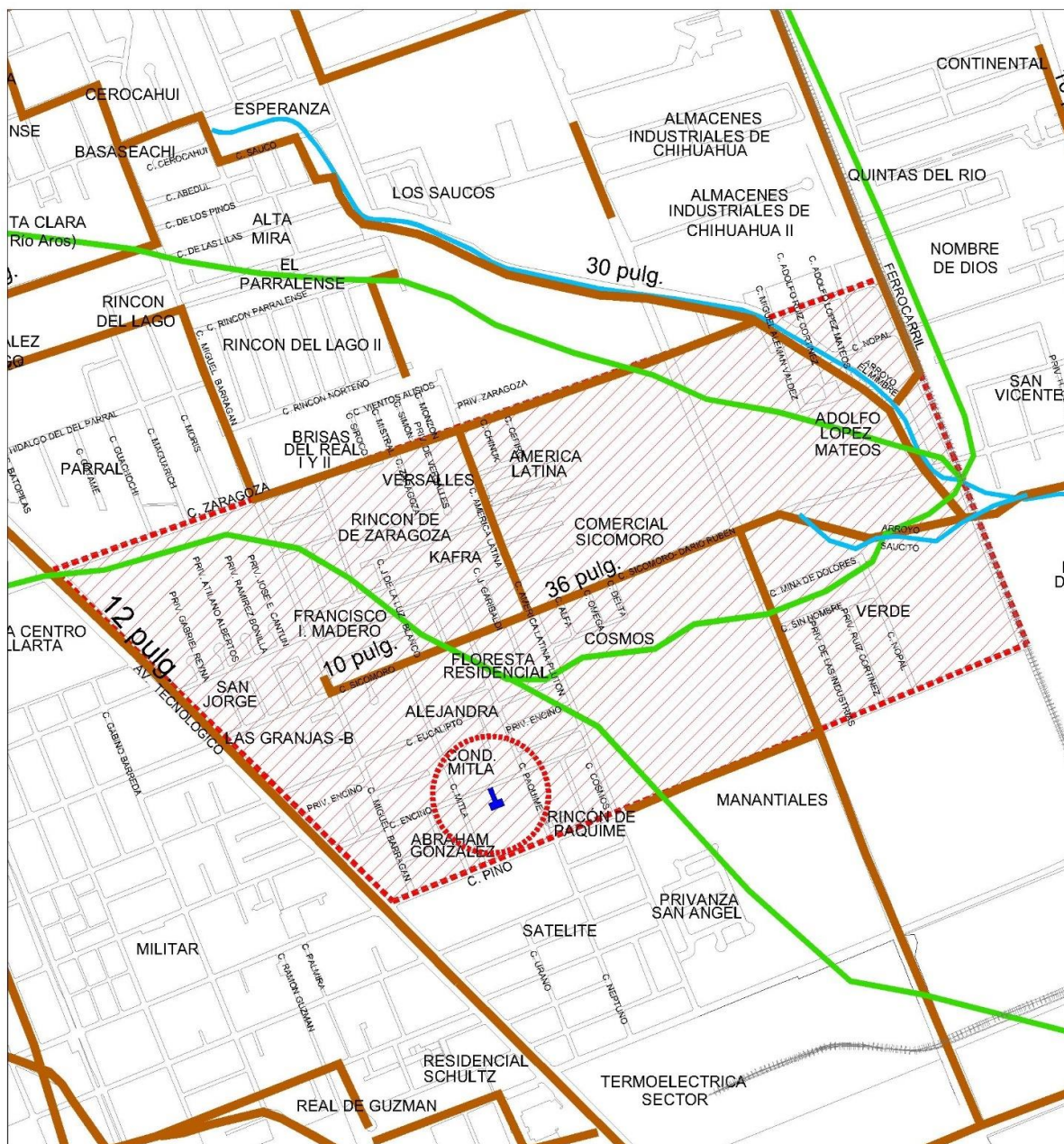
SIMBOLOGIA



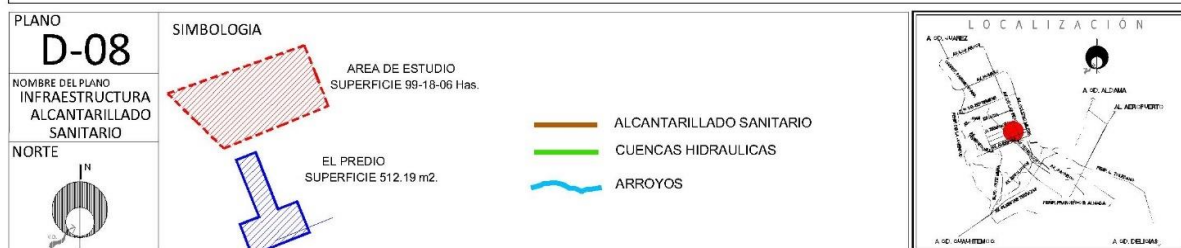


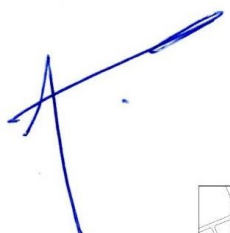
CC 172-008-026 RAMOS TORRES



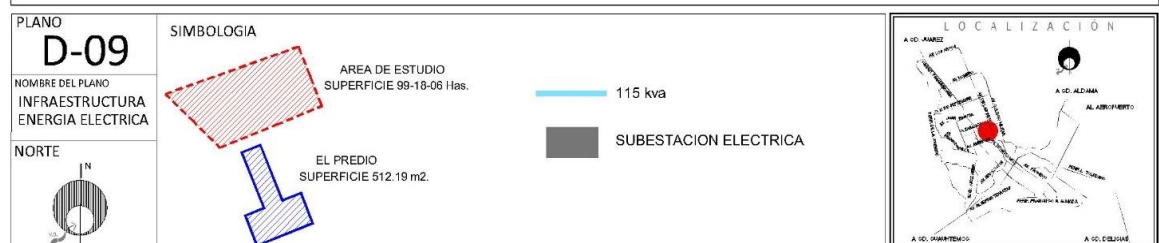


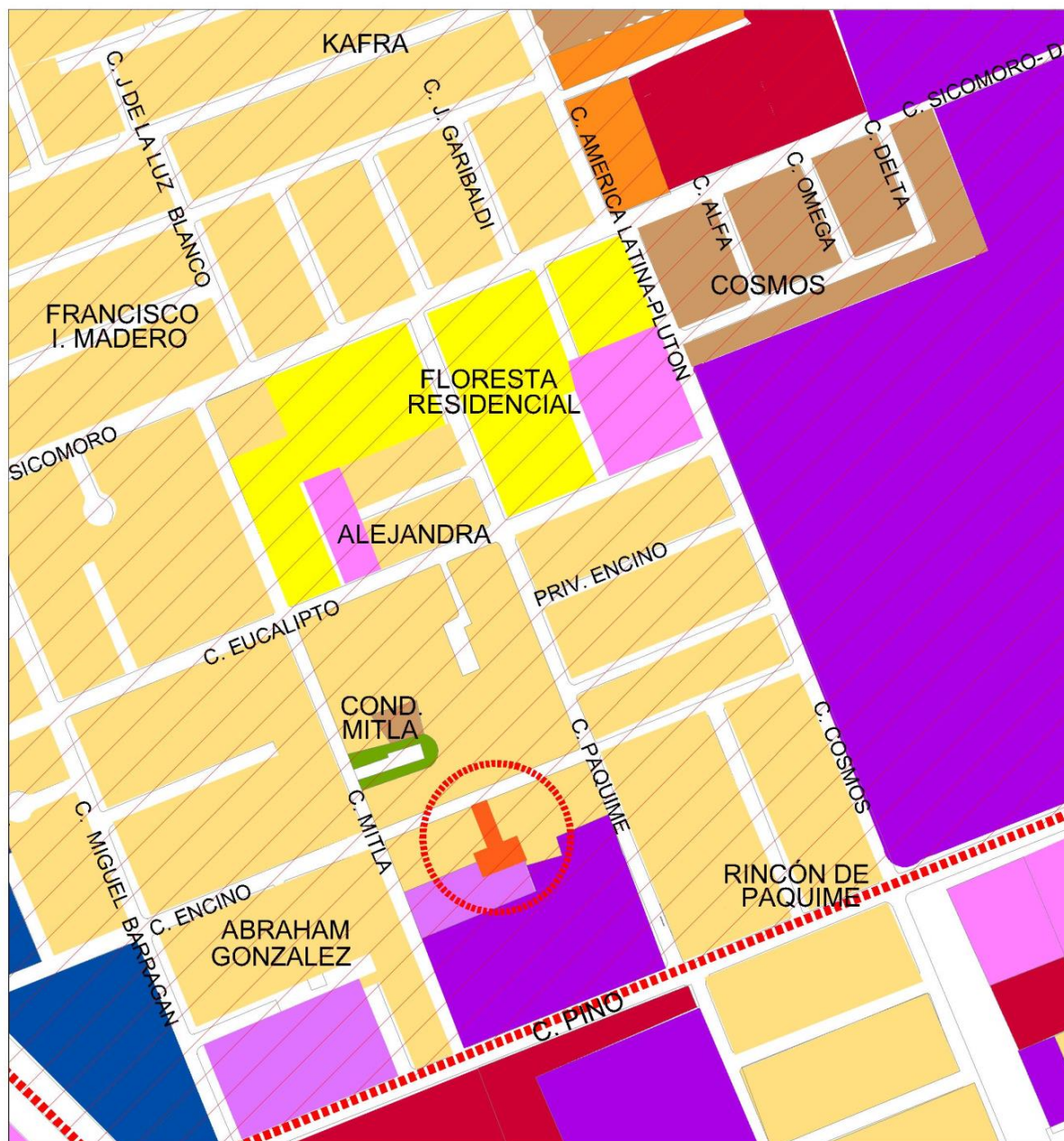
CC 172-008-026 RAMOS TORRES



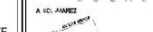
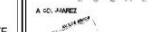


CC 172-008-026 RAMOS TORRES





CC 172-008-026 RAMOS TORRES

PLANO E-01 NOMBRE DEL PLANO ESTRATEGIA	SIMBOLOGIA  AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 99-18-06 Has. EL PREDIO SUPERFICIE 512.19 m². HABITACIONAL H60+ INCREMENTO COS DE 0.75 A 1.00		 HABITACIONAL H25 HABITACIONAL H35 HABITACIONAL H45 HABITACIONAL H60 HABITACIONAL H60+ EQUIPAMIENTO URBANO COMERCIO Y SERVICIOS	 RECREACIÓN Y DEPORTE MIXTO INTENSO MIXTO MODERADO INDUSTRIA ALTO IMPACTO INDUSTRIA BAJO IMPACTO MICROINDUSTRIA	 ARROYOS
	NORTE 	LOCALIZACIÓN 			

BIBLIOGRAFIA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua.

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

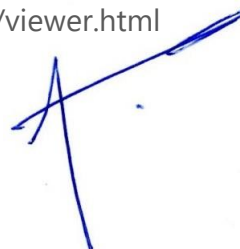
INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

CHIHUAHUA MOVIL www.implanchihuahua.gob.mx

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2022) SIGMUN.
<https://implanchihuahua.org/>

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua.



CREDITOS



Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

Karina Nohemy Ramos Torres

Propietario y Promotor

Arq. Ana Evelia Zamora Fierro

Director Responsable en Urbanismo No. 08

SIN TEXTO