

*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° 095/2023

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:

ACUERDO 095/2023

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 marzo del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Perseverancia Lofts"**, en el predio identificado como lote 24, de la manzana 7, ubicado en la calle 2 de octubre número 2912 de la colonia Emiliano Zapata de esta ciudad, con superficie de **205.27** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento del potencial urbano (COS).

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. 05/2023

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 marzo del año 2023, dentro del punto número catorce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, 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. Esther Pérez Lechuga, en su carácter de apoderada legal del C. Oscar Manuel Rodríguez Peres, como propietario del predio mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Perseverancia Lofts", para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento del potencial Urbano (COS)... Al concluir la presentación del dictamen, se 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 veinte votos a favor y una abstención del Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

ACUERDO

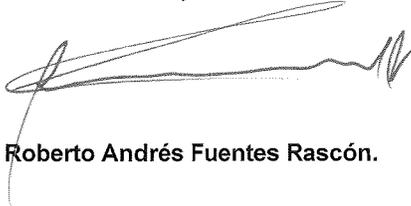
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Esther Pérez Lechuga en su carácter de apoderada legal del C. Oscar Manuel Rodríguez Peres.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Perseverancia Lofts", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 24, de la manzana 7 ubicado en la calle 2 de octubre número 2912 de la colonia Emiliano Zapata de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 205.27 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento del potencial Urbano (COS).

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PERSEVERANCIA LOFTS"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Esther Pérez Lechuga en su carácter de apoderada legal del C. Oscar Manuel Rodríguez Peres** como propietario del predio mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Perseverancia Lofts**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 24, de la manzana 7 ubicado en la calle 2 de octubre número 2912 de la colonia Emiliano Zapata de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **205.27** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento del potencial Urbano (COS)**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito del mes de octubre del año 2022, signado por la C. Esther Pérez Lechuga en su carácter de apoderada legal de Oscar Manuel Rodríguez Peres como propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Perseverancia Lofts**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 24, de la manzana 7 ubicado en la calle 2 de octubre número 2912 de la colonia Emiliano Zapata de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **205.27** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento del potencial Urbano (COS)**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Perseverancia Lofts**" 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** del mes de octubre del año 2022, signada por la C. Esther Pérez Lechuga en su carácter de apoderada legal de Oscar Manuel Rodríguez Peres;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Esther Pérez Lechuga;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Oscar Manuel Rodríguez Peres;
4. **Copia certificada del Poder y/o Mandato General** para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio otorgado por el señor Oscar Manuel Rodríguez Peres a favor de la señora Esther Pérez Lechuga, ratificado ante el Licenciado Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público número 7 para el Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 31,562** de fecha 2 de agosto del 2019, otorgada ante el Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 del Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar el contrato de compraventa celebrado, entre Armando Castruita Rivera, como la parte vendedora y el señor Oscar Manuel Rodríguez Peres, como la parte compradora, sobre la finca marcada con el número 2912 ubicada en la calle 2 de octubre que se identifica con el número 24 de la manzana 7, de la colonia Emiliano Zapata de esta ciudad, con superficie de 205.27 metros cuadrados quedando registrado bajo la inscripción 39 del libro 6394 de la sección primera, con folio real 1213384 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
7. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-30500** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 24 de enero de 2023;
8. **Oficio DASDDU/689/2022** de fecha 9 de noviembre 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 con la propuesta de incremento de densidad Habitacional H60+ e incremento de potencial urbano COS (1.00);
9. **Oficio 523/2022** de fecha 16 de noviembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO el estudio con aumento del coeficiente de ocupación COS de 0.65 a 1.00 debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
10. **Oficio DASDDU/690/2022** de fecha 9 de noviembre 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;

11. **Oficio DDHE/1717/2022** de fecha 23 de noviembre del 2022, emitida por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados;
12. **Oficio DASDDU/741/2022** de fecha 24 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/1116/2022** de fecha 15 de diciembre 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 31 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 16 de enero del 2023, encontrándose 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/078/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 30 de enero de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento del Potencial Urbano (COS).

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/078/2023 de fecha 30 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 31 celebrada el día 16 de enero del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

C O N S I D E R A N D O

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, estima que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación

Urbana denominado "Perseverancia Lofts", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 24, de la manzana 7 ubicado en la calle 2 de octubre número 2912 de la colonia Emiliano Zapata de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 205.27 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento del potencial Urbano (COS)**, 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:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por la C. Esther Pérez Lechuga en su carácter de apoderada legal del C. Oscar Manuel Rodríguez Peres.

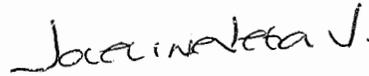
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Perseverancia Lofts", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 24, de la manzana 7 ubicado en la calle 2 de octubre número 2912 de la colonia Emiliano Zapata de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 205.27 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ e incremento del potencial Urbano (COS)**.

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 marzo del año 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



ISSAC DIAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA 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. ESTHER PÉREZ LECHUGA EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL DE OSCAR MANUEL RODRÍGUEZ PERES, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PERSEVERANCIA LOFTS", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 24, DE LA MANZANA 7 UBICADO EN LA CALLE 2 DE OCTUBRE NÚMERO 2912 DE LA COLONIA EMILIANO ZAPATA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 205.27 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60+ E INCREMENTO DEL POTENCIAL URBANO (COS).

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/078/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 30 de enero de 2023

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

**AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de la **C. Esther Pérez Lechuga en su carácter de Representante Legal de Oscar Manuel Rodríguez Peres** del predio **identificado como Lote 24, de la manzana 7 ubicado en la calle 2 de octubre No. 2912, de la Colonia Emiliano Zapata**, de esta ciudad, con una superficie de **205.27m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Perseverancia Lofts"** 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+ e Incremento de Potencial (COS)**.

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/689/2022 de fecha 09 de Noviembre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Perseverancia Lofts"**, 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. 523/2022 de fecha 16 de Noviembre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Perseverancia Lofts"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/690/2022 de fecha 09 de Noviembre 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/1717/2022 de fecha 23 de noviembre 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/741/2022 de fecha 24 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/1116/2022 de fecha 15 de diciembre 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 **“Perseverancia Lofts”** fue presentado en la **Trigésima Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **16 de enero de 2023** 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 35 a Habitacional H60+ e incremento de potencial (COS)**.

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 representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario y representante legal.
3. Poder certificado del representante legal.
4. Copia certificada de las escrituras del predio.
5. Oficios No. DASDDU/689/2022 de fecha 09 de noviembre 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.
6. Oficio No. 523/2022 de fecha 16 de noviembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
 7. Oficio No. DASDDU/690/2022 de fecha 09 de noviembre 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.
 8. Oficio No. DDHE/1717/2022 de fecha 23 de Noviembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
 9. Oficio No. DASDDU/741/2022 de fecha 24 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.
 10. Oficio No. SJ/1116/2022 de fecha 15 de diciembre de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
 11. Copia simple de la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del día 16 de enero del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
 12. Copia simple del comprobante del predial.
 13. Copia del comprobante de pago del trámite.
 14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
 15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Perseverancia Lofts".

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

Documento de Planeación:
PERSEVERANCIA

LOFTS

Propietario:
**OSCAR MANUEL
RODRÍGUEZ PERES**

Responsable de Elaboración:
Arq. Alondra Ma. Martínez Ayón
614 198 6674
D.R.U. 037

Ubicación del predio:
**Calle 2 de Octubre #2912,
Lote 24, Manzana 7,
de la Colonia Emiliano Zapata
Chihuahua, Chih., México.**

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN.....	.....
II.	FUNDAMENTACION JURIDICA .....	.....
	2.a. PROCESO DE APROBACIÓN .....	.....
	2.b. ÁMBITO FEDERAL .....	.....
	2.c. AMBITO ESTATAL .....	.....
III.	ANTECEDENTES.....	.....
	3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN .....	.....
	Definición de Área de Estudio .....	.....
	Definición del Área de Aplicación .....	.....
	3. b. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO.....	.....
IV.	DIAGNÓSTICO .....	.....
	4.a. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA.....	.....
	4.b. TENENCIA DE LA TIERRA .....	.....
	4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD.....	.....
	4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....	.....
	4.e. VALORES DEL SUELO .....	.....
	4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO .....	.....
	4.g. MEDIO NATURAL.....	.....
	4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO) .....	.....
	4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD .....	.....
	4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....	.....
V.	LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....	.....
	5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027 .....	.....
	5.b. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....	.....
	5.c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA .....	.....
	5.d. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA .....	.....
	5.e. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA .....	.....
	5.f. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.....	.....
VI.	ESTRATEGIA .....	.....
	6.a. ESTRATEGIA GENERAL .....	.....
	6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO .....	.....
	6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO .....	.....
	6.d. POLÍGONO CIUDAD CERCANA.....	.....
	6.e. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA .....	.....
	6.f. ESTRATEGIA DE VIALIDAD.....	.....
VII.	INSTRUMENTACIÓN .....	.....
VIII.	BIBLIOGRAFÍA .....	.....
IX.	CREDITOS .....	.....

I. INTRODUCCIÓN

Derivado del crecimiento de población y la dispersión de la mancha urbana, es que se han creado políticas públicas con la finalidad de promover vivienda al interior de la mancha urbana, y así, aprovechar la infraestructura, equipamientos y servicios públicos existentes, mediante la creación del programa Ciudad Cercana.

En el sector se han erigido diversas edificaciones habitacionales y mixtas, asentadas en la zona centro predominando en las colonias de San Felipe y sus alrededores, cabe destacar, que la mayoría de las torres se han gestado en la zona poniente de la ciudad, creando diversidad de usos de suelo, aprovechamiento de la infraestructura existente, así como, la construcción de importantes proyectos inmobiliarios, tanto públicos como privados.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 vigente, el predio que nos ocupa se sitúa a un costado de la zona central de la ciudad, siendo un sector que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, el cual, los últimos años se ha consolidado como una zona versátil, contando con predios comerciales, algunos equipamientos y sobre todo diversidad de zonas habitacionales, entre otros usos.

En el caso que nos ocupa, se refiere a un predio con domicilio en la **C. 2 de Octubre No. 2912** dentro de la **Colonia Emiliano Zapata**, contando con una **superficie de terreno de 205.27 m²**, localizado en una zona céntrica de la ciudad de Chihuahua, zona que se encuentra totalmente urbanizada, contando con excelente accesibilidad e infraestructura.

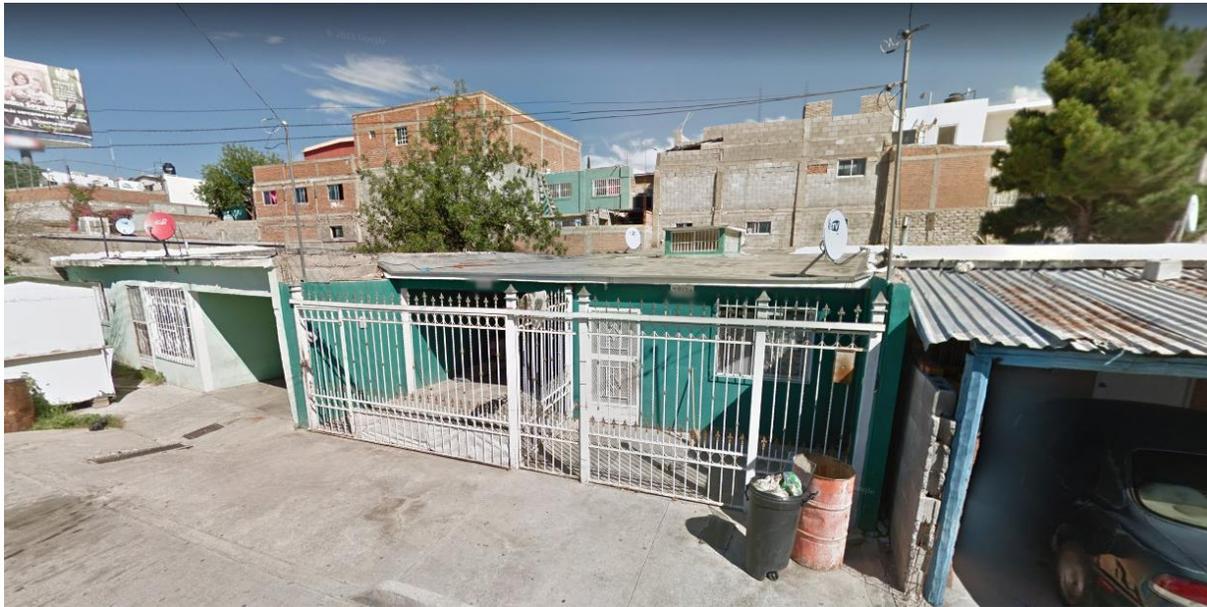


Imagen 1. El predio, visto desde la C. 2 de Octubre.

Éste documento de planeación urbana es una Modificación Menor de acuerdo al Art. 77 de la LAHOTDU del estado Chihuahua, pretende transformar el uso de suelo actual establecido en el PDU vigente como uso **H35 a H60+ con aumento de potencial** para un proyecto donde se pretende edificar una torre de vivienda plurifamiliar, que si bien es un uso compatible, los componentes urbanos no cumplen con lo requerido en el proyecto, por lo anterior, se propone incremento de COS, que una vez proyectado será compatible con el contexto, con los colindantes y con las políticas de ciudad cercana.

Por otra parte, el terreno del proyecto del edificio cuenta con poca superficie para desarrollar un edificio, por lo que considera un **COS a 1.00**, a diferencia del 75% que aplica a la norma.

Dentro de los factores a desarrollar a lo largo de este documento se encuentran las áreas de influencia y de aplicación, esto con el fin de conocer el impacto que va a generar en el contexto inmediato y al mismo tiempo lo que este mismo tiene para ofrecer; se integra información del medio natural y construido del territorio sujeto al Plan, ofrece un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social, económico y del medio ambiente.

De acuerdo a las definiciones de la nueva LAHOTDU, en su Artículo 77, el cual menciona que, toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.



Imagen 2. El predio vista aérea. Fuente: Google Earth, captura octubre 2022.

II. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

La presente modificación al PDU, se fundamenta legalmente en el ámbito Federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Asentamientos Humanos recientemente aprobada, su Código Municipal, su Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el artículo 77 de la LAHOTDU (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, en el decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E. Y el proceso de aprobación se encuentra en el artículo 73 a continuación descritos.

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

CAPÍTULO PRIMERO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (dentro de este apartado en el art. 77 se habla sobre las modificaciones menores a los Planes Municipales)
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen. Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

Artículo 38. Los instrumentos de planeación a que se refiere el presente Capítulo deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que señala el artículo anterior. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Durante la formulación y aprobación de los instrumentos de planeación referidos en el artículo anterior, se deberán observar los principios de legalidad, igualdad, transparencia, acceso a la información, máxima publicidad, buena fe y participación ciudadana.

Publicación y vigencia de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos

en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Será obligación de cada Administración Pública Estatal o Municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contemplados en los planes.

El Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, cuya relación lo requiera.

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

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

- En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.
- X. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

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.

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

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.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Este reglamento fue publicado en el anexo 3, con fecha del 5 de octubre 2013 y su última actualización el 27 de febrero del 2021.

Menciona el artículo 26 que, 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.

2.b. ÁMBITO FEDERAL**CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas a los artículos 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación en junio de 1999 y el artículo 26 reformado en abril del 2006.

El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante 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.

El artículo 26, establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la Nación.

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales 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.

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.

Las modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

LEY DE PLANEACIÓN

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".

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 21 de octubre del 2021.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto, propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para lograr los fines relacionados en las diez fracciones de su artículo 1º, que son:

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;

- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).
- IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
- X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento. (Artículo reformado DOF 13-12-1996).

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

- I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;
- II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica; Fracción reformada DOF 13-12-1996
- III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético; Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011
- IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y Fracción reformada DOF 28-01-2011
- V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

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

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

- I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;
- II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;
- III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
- IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
- V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;
- VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

Artículo 146.- La Secretaría, previa opinión de las Secretarías de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, de Gobernación y del Trabajo y Previsión Social, conforme al Reglamento que para tal efecto se expida, establecerá la clasificación de las actividades que deban considerarse altamente riesgosas en virtud de las características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico-infecciosas para el equilibrio ecológico o el ambiente, de los materiales que se generen o manejen en los establecimientos industriales, comerciales o de servicios, considerando, además, los volúmenes de manejo y la ubicación del establecimiento.

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

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

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

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

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

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

2.c. AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

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:

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.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y 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 para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

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

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

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

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

En el ámbito estatal, la ley fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 8 de junio de 2005, después se crea una reforma el 9 de octubre de 1991 y recientemente se ha publicado la Nueva Ley en el anexo 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.

III. ANTECEDENTES

3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

Definición de Área de Estudio

El área de estudio que se eligió abarca un polígono que nos permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, se considera la zona de influencia inmediata, conteniendo las vialidades principales como los son la Av. Río de Janeiro, la Av. A. F. Carbonel, Av. División del Norte, Av. Trasviña y Retes, C. Pekin, C. 24ª, C. Camino al Campestre, Av. Montana, Av. Mirador, entre otros.

Dentro de área de estudio contiene las colonias Emiliano Zapata, San Felipe I y II, Unidad Presidentes, Los Sicomoros, San Felipe I, Vicente Guerrero, El Palomar, Residencial Campestre I y II, Progreso, entre otras colindantes.

El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades, entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 2,979,417.35 m², delimitado físicamente de la siguiente manera:

- ✓ Al Norte se define por una línea quebrada conformada con la Av. Antonio Facundo Carbonel, Blvd. Antonio Ortiz Mena y la Av. Antonio de Montes,
- ✓ Al Sur, se conforma con la vialidad C. 24 que se convierte en la C. Camino al Campestre,
- ✓ Al Oeste colida con una línea conformada con varios lindes con la Av. División del Norte, Av. A. Trasviña y Retes, C. 10ª, C. Pekin y C. Varsovia.
- ✓ Y al Este el trazo está conformado con la Av. Montana, C. Indiana y Av. Mirador.

Para la definición del área de estudio se tomó en cuenta los equipamientos de influencia de la zona, tomando en cuenta un área más grande del polígono, tomando en cuenta los límites de las vialidades principales, límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido, considerando los polígonos generados en base a los Ageb's, del INEGI.



Imagen 3. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

Definición del Área de Aplicación

La ubicación del predio motivo del presente estudio se localiza cercano a la zona centro de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, comerciales y de servicios. El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un polígono ubicado con una superficie de 205.27 m² situado sobre la C. 2 de Octubre, ubicado dentro de la Colonia Emiliano Zapata dentro de ésta ciudad, contando con clave catastral 350-002-008.

El área que nos ocupa se encuentra entre la C. Pedro de Villa Sur y la C. Francisco A. Barrientos, el cual, se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al oeste colinda con el Lote No. 25 de propiedad privada,
- ✓ Al norte linda con el Lote. No. 10 propiedad privada,
- ✓ Al este colinda con el Lote No. 23 de propiedad privada,
- ✓ Al sur colinda con la Calle 2 de Octubre.

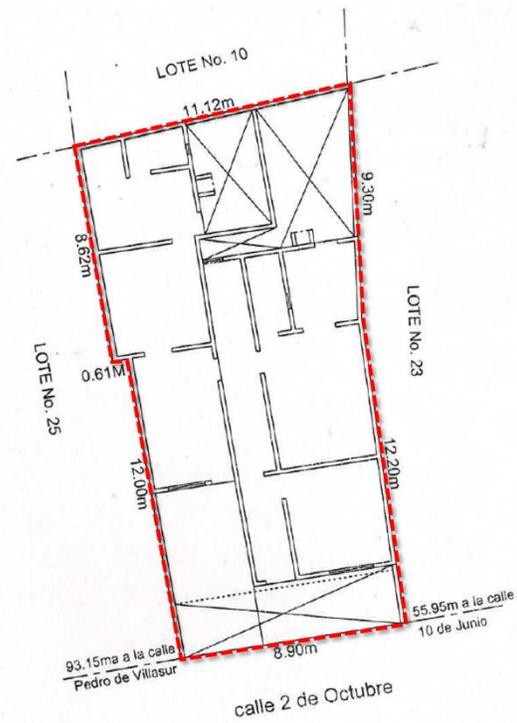


Imagen 4. El predio, trazo catastral.

3. b. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente publicado en el mes de diciembre del 2009 y su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71. De acuerdo al PDU vigente que es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, donde el área de estudio y su contexto se ubica al oriente de la ciudad cercano al aeropuerto de la ciudad de Chihuahua.

Este documento tiene una visión para que en el 2040, Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, **la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio**, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **H-35**, con acceso inmediato a la C. 2 de Octubre, dentro de la Colonia Emiliano Zapata.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Comercio y Servicio, Equipamiento General, Mixto Moderado y Bajo, Recreación y Deporte y sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha.

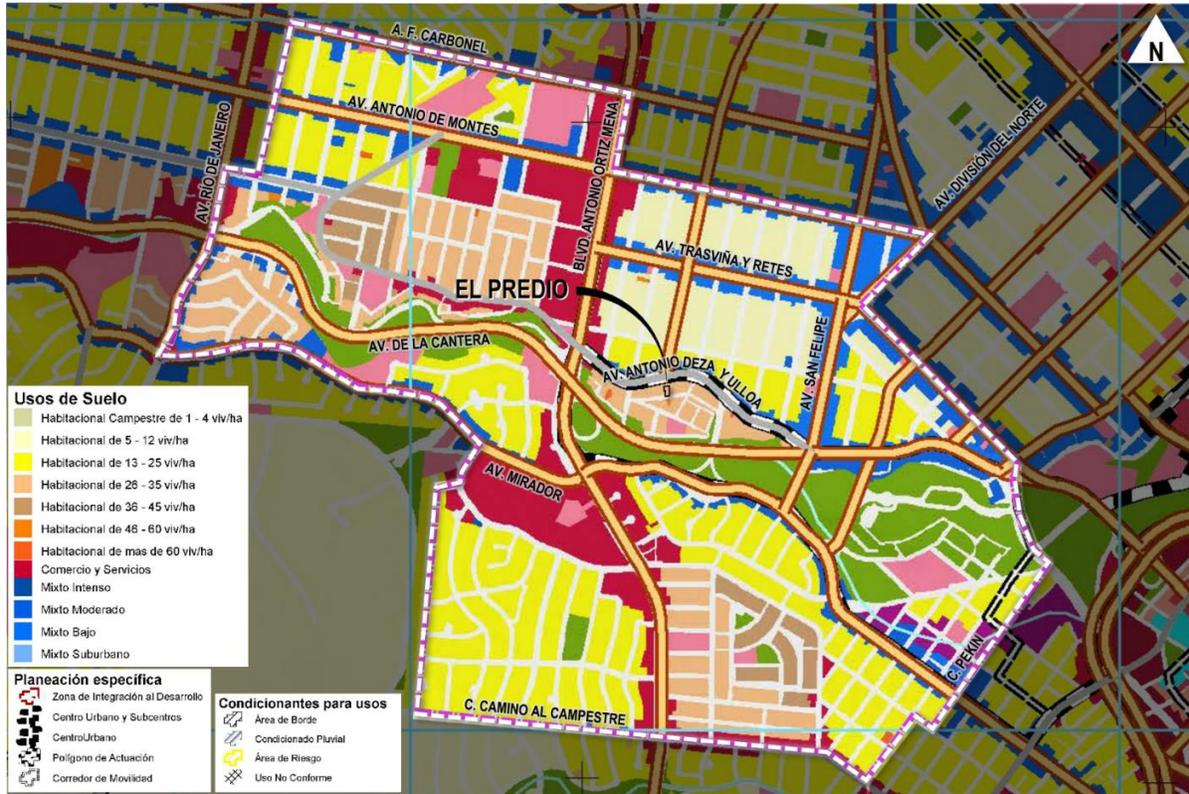


Imagen 5. El predio y su uso de suelo Comercio y Servicios, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VVENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VVENDA
	H25	35	180	0.75	1.8	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VVENDA
	H35	45	120	0.75	1.8	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VVENDA
	H45	60	90	0.80	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VVENDA
	H60	80	90	0.80	2.0	28%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VVENDA

Imagen 6. Normatividad de uso de suelo actual H-25. Fuente PDU 2040.

ESTRUCTURA VIAL

El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad local denominada C. 2 de Octubre, contando con una sección vial de 9.50 m, contando con 2 carriles, conectando las calles, al poniente con la C. Pedro de Villasur y al oriente con la C. Luis de Angosturas, dicha vialidad cuenta con banquetas en ambos sentidos con dimensiones variables.

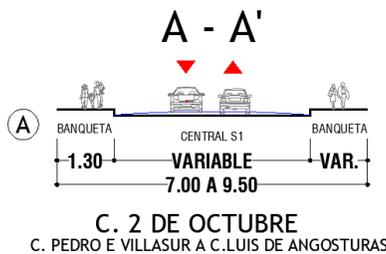


Imagen 7. Sección actual e imagen de la C. 2 de Octubre.

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, no establece vialidades de jerarquía frente al predio, las más cercanas son la Av. Antonio Deza y Ulloa a 22.00m situada al norte del predio; por otra parte, al sur del predio, se ubica la Av. De La Cantera a una distancia aproximada de 125 m.

Ver planos 07, 07.1 y 07.2.

POLÍGONO PAC PALOMAR MIRADOR

El predio se encuentra dentro de un polígono de actuación concertada dentro del cual se localiza el predio en estudio, la cual tiene potencial de desarrollo, es un PROYECTO PILOTO DE DENSIFICACIÓN y usos mixtos, complementarios al contexto.

En cuestión de vivienda, la zona cuenta con un singular potencial para el desarrollo de vivienda de alta densidad bajo el esquema de desarrollos verticales los cuales habrán de complementar a las viviendas unifamiliares ya presentes en el sitio. Por otra parte, se contempla la implementación del concepto de vivienda mixta en que es factible, como el nombre lo indica, la realización de actividades productivas adicionalmente al uso habitacional permitiendo satisfacer las necesidades cotidianas de

los habitantes en una escala barrial, reduciendo considerablemente las distancias recorridas de manera cotidiana, produciendo adicionalmente un mayor dinamismo al fomentar la realización de actividades a nivel peatonal.

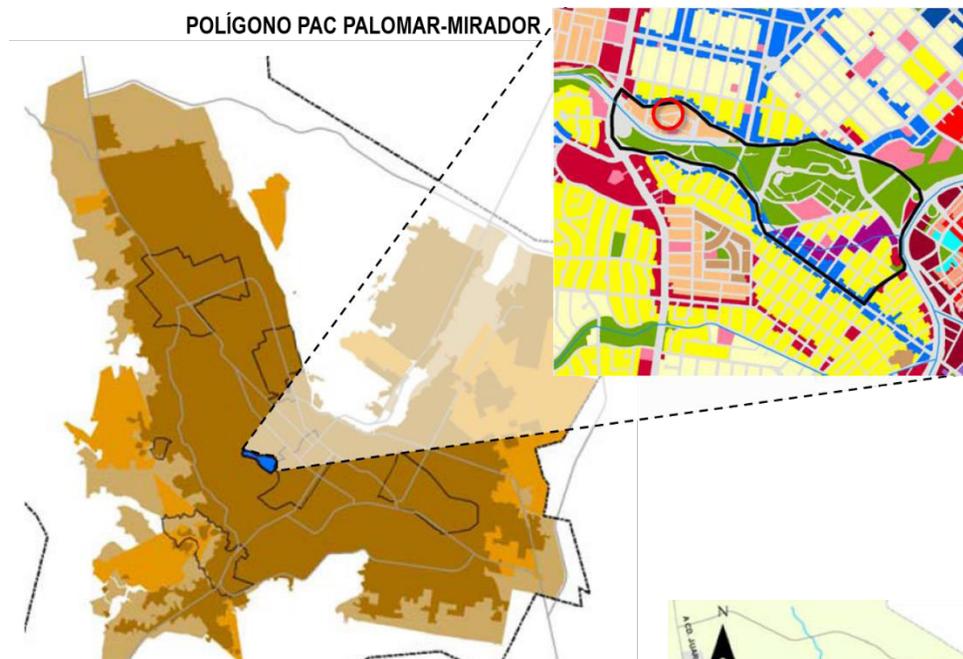


Imagen 8. Polígono PAC. Fuente: PDU 2040 vigente.

ZONA DE ATENCIÓN PRIORITARIA

El predio se encuentra en un área clasificada dentro del PDU vigente como Zona de Atención Prioritaria el cual está dirigido a enfrentar los desafíos de la pobreza y el desarrollo urbano, han encaminado esfuerzos en la identificación Polígonos de Pobreza, teniendo como resultado el estudio de Zonas de Atención Prioritaria (ZAP).

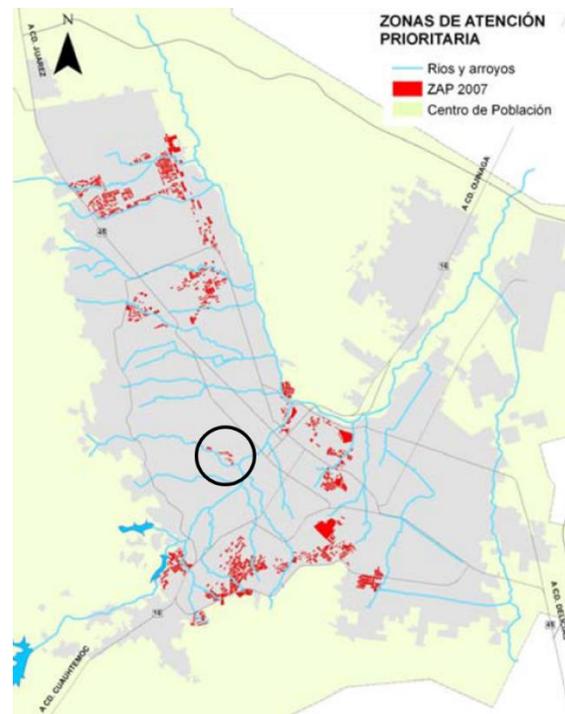


Imagen 9. Polígono ZAP. Fuente: PDU 2040 vigente.

IV. DIAGNÓSTICO

4.a. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

En éste capítulo se integran una serie de análisis y reflexiones en torno al predio y la ciudad. El tema se aborda con base a los puntos recomendados por el IMPLAN para éste capítulo. En el ámbito regional, la ciudad de Chihuahua, tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

ÁMBITO REGIONAL

La posición estratégica la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

En el contexto regional, el Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. 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 ciudad tiene un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es un lugar de paso de mercancías, enclave industrial y sitio estratégico para el desarrollo de comercio, negocios y turismo; sin dejar atrás que contiene la mayor concentración de servicios de calidad en la región, como los equipamientos de salud, recreación y educación.¹

En Chihuahua coinciden ejes carreteros y corredores de gran importancia como lo son:

- El eje internacional ciudad Juárez -Jiménez.
- Corredor al pacífico entre Ojinaga y los Mochis, Sinaloa.
- Corredor agroindustrial y de servicios entre ciudad Juárez- Delicias, estando la ciudad de Chih. dentro de estos corredores prioritarios.
- Sistemas urbanos de soporte al turismo.
- Corredor carretero internacional Juárez- Villa Ahumada- Chih.- Delicias- Camargo- Jiménez.
- Sistema de turismo de negocios: Cd. Juárez- Chihuahua- Delicias.
- Línea de ferrocarril Torreón- Cd. Juárez, que cruza diagonalmente de sureste a noreste nuestro Estado.



Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.

Respecto a las edades promedio, durante el 2000 era de 29 años; para 2010, de 26 años, y en 2020 es de 23 años.

Imagen 10. Grupos quinquenales de edad Fuente: INEGI.



¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano vigente, capítulo de Antecedentes.

ÁMBITO URBANO

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha ido generando un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, sobre todo al poniente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y torres departamentales, además de usos mixtos, comercios y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país. Sin embargo, al interior de la ciudad, se han ido desarrollando algunas modificaciones de usos con la edificación de torres de varios niveles de altura, en su mayoría habitacionales, lo que ha generado una cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el crecimiento natural de la población. El crecimiento demográfico en la ciudad de Chihuahua, aun y cuando ha disminuido paulatinamente la tasa de crecimiento, ésta continúa siendo positiva. Por lo tanto, la inmigración de familias de bajos recursos en búsqueda de trabajo y espacios para vivir es una demanda constante para el Estado; y por otro lado, la formación de matrimonios nuevos que implica la creación de hogares, vivienda, comercio y servicios.

La tendencia de crecimiento urbano se ha dado hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una constante hasta nuestros días, el predio se encuentra ligado indirectamente al poniente por medio de las vías principales como la Av. La Cantera, ésta última conecta el Perif. de la Juventud con el Blvd. A. Ortiz Mena. No podemos dejar de mencionar el Complejo Industrial Américas que se localiza en las inmediaciones del Perif. de la Juventud y Av. Washington, el cual tiene una influencia regional.

A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continúa manifestando déficits en algunos aspectos relacionados con los asentamientos existentes y en la cobertura de servicios para la población en general, como lo es la incompleta operación del sistema de transporte público, las carencias de pavimento y equipamiento en colonias populares y la cobertura de algunos servicios básicos adicionales.

Respecto a las actividades del ámbito económico que se presentan en la ciudad se obtuvo que el 43.70% de la población es económicamente activa, con 33,069 unidades económicas, donde destacan los servicios que comprenden el transporte, gobierno y otros servicios con el 46.24% y con el 33.76% pero no menos importante el sector secundario que corresponde a la minería, industria manufacturera, etc.

Imagen 11. Encuesta internacional de Unidades Económicas 2015. Fuente: DENUE



ÁMBITO DE INFLUENCIA

El desarrollo de éste proyecto proporciona a la zona la oportunidad para el desarrollo de vivienda y actividades productivas en un entorno consolidado, el cual, en éstos últimos años se ha transformado, debido a la cercanía con el Av. Antonio Deza y Ulloa, franja que envuelve el programa de Ciudad Cercana dentro del cual, el predio se puede beneficiar.

La zona por encontrarse cercano a la zona centro de la ciudad y sobre todo cercano a vialidades de gran importancia para la ciudad, la zona según el PDU vigente, se encuentra dentro de una zona tendiente a ser no solo habitacional que envuelve el Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Mirador y Av. De la Cantera representando los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios y comercio especializado y en segundo término se encuentra la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Mirador, la Av. Río de Janeiro, Av. Antonio de Montes y la C. 24/Camino al Campestre, entre otros, donde se ubican algunos usos mixtos y sobre todo, comercios de menor escala. Según la estructura urbana, el predio se ubica a 1.74 km del Centro Urbano.

La vocación de la zona está en constante cambio, ya cumpliendo con las necesidades de una zona centralizada, que por contar con toda la infraestructura se ha visto trasformada en usos mixtos seguida de las viviendas. Actualmente se han ido edificando edificios plurifamiliares, algunos de más de 2 niveles de altura. Cabe mencionar que frente al predio se ubica el edificio plurifamiliar con domicilio en la C. 2 de Octubre No. 2909, sobre la C. Pedro de Villasur No. 812 se localiza otra edificación con 4 niveles de altura.



Imagen 12. Vivienda plurifamiliar cerca del predio.

Dentro de la zona de estudio encontramos diferentes usos de suelo, entre ellos destaca principalmente el habitacional con densidades H-25, H-35 viv/ha (nivel básicamente medio-alto), así como Mixtos Moderado y Bajo, en donde algunos predios contienen viviendas.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas concentrando algunos corredores importantes de la ciudad, destacando el Blvd. Antonio Ortiz Mena, además de la Av. Antonio Deza y Ulloa y la Av. Mirador, entre otras. La zona de San Felipe y la zona alrededor del Palomar también se encuentran básicamente consolidados, sin embargo, todavía podemos encontrar inmersos predios baldíos los cuales están siendo especulados por sus propietarios.

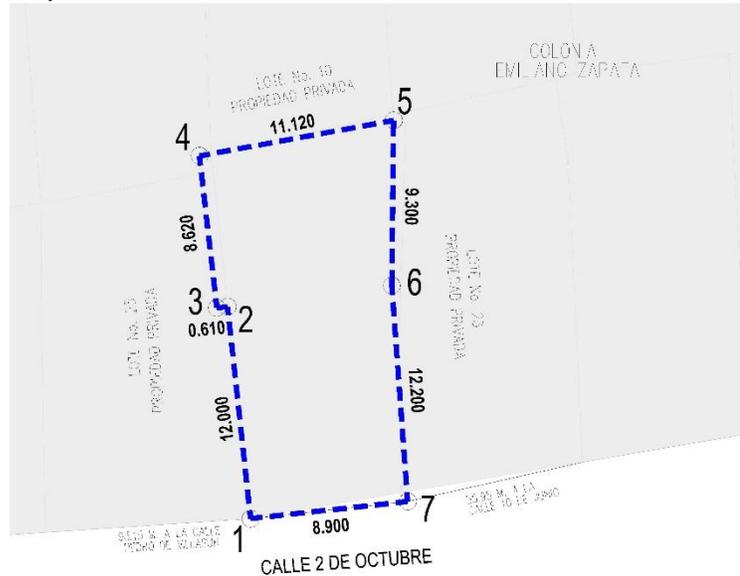
Finalmente se identifican en la zona predios mayormente construidos y pocas reservas en breña, lo anterior se deduce a que se especula de cierta manera con los valores del suelo ya que la zona está conectada por vialidades principales que conectan con toda la ciudad como lo son: Perif. A. Ortiz Mena, Av. la Cantera, Av. Deza y Ulloa, Av. Trasviña y Retes, Av. Antonio de Montes, Av. Carbonel, Av. Francisco Villa, Av. Río de Janeiro y Av. San Felipe.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El área de aplicación de esta Modificación Menor comprende un solo polígono de 205.27 m², según escrituras, propiedad de **OSCAR MANUEL RODRÍGUEZ PERES**, predio identificado con el No. 2912 ubicada en la Calle 2 de Octubre no. 2912, identificado con el Lote No. 24 de la Manzana 7 de la Colonia Emiliano Zapata y Arroyo de la Cantera, de ésta ciudad de Chihuahua.

Ver plano 02.

Dicho predio cuenta con clave catastral 350-002-008 y clave estándar 08-001-019-00-0001-350-002-00008-00-000. La finca se encuentra dentro de la escritura pública No. 32,562, Volumen 658, de la Notaría No. 8 del Distrito Judicial Morelos, del municipio y estado de Chihuahua, celebrada a los 2 días del mes de agosto del año 2019, al mando del Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez.



CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	2		N 06°11'36" W	12.000	1	3,168,944.5904	392,725.5796
2	3		S 83°48'23" W	0.610	2	3,168,943.6300	392,716.7300
3	4		N 06°31'55" W	8.620	4	3,168,955.4970	392,714.8287
4	5		N 79°38'17" E	11.120	5	3,168,964.0611	392,713.8482
5	6		S 00°36'57" W	9.300	6	3,168,966.0615	392,724.7888
6	7		S 04°11'11" E	12.200	7	3,168,956.7607	392,724.6888
7	1		S 83°48'23" W	8.900	1	3,168,944.5904	392,725.5796
SUPERFICIE = 205.27 m2							

Imagen 13. Plano Catastral y cuadro catastral.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad se entiende como un sistema conformado por elementos lineales o corredores que forman entre sí un conjunto de equipamientos y zonas homogéneas en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad.

Cuando hablamos de estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta, que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad de Chihuahua, ya que cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo zonas comerciales e industriales, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en el centro urbano, así como, los subcentros poco consolidados y sin estrategia de fortalecimiento.

En el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura urbana se compone de un centro urbano donde existe una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional, comercial y de servicios, administrativos, financieros, de soporte turístico, religioso y espacios públicos. Además de este centro, se han localizado 3 subcentros en la ciudad, el primero ubicado en la Av. Homero y sus alrededores conteniendo el nuevo Campus de la UACH, en el Poniente de la Ciudad el segundo subcentro ubicado en el cruce del periférico.

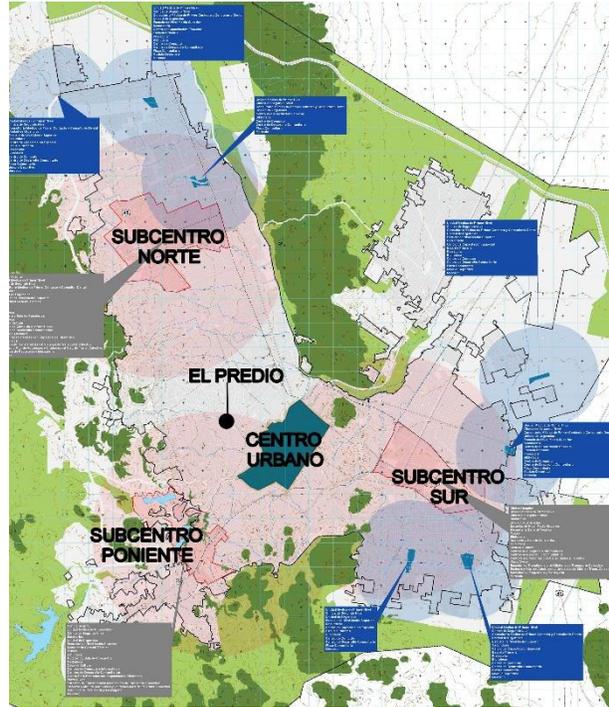


Imagen 14. Plano de estructura Urbana en la ciudad de acuerdo al PDU vigente. (Centro urbano, SU: subcentro, CD: centro de distrito).

El predio se ubica a 1.74 km del Centro Urbano, mientras que el Subcentro Surponiente a 3.81km de distancia y respecto al Subcentro Norte se ubica a 5.7 km de lejanía. Lo que liga a estos subcentros son los corredores urbanos, mismos que a las afueras permiten la accesibilidad regional. Las tendencias de desarrollo alrededor de éstos corredores fueron el norte, el poniente y en menor grado, pero con una relevancia significativa el oriente.

Los años recientes se caracterizan por un cambio radical en las tendencias de crecimiento, de tal forma que la zona oriente y poniente donde existen zonas autorizadas para el desarrollo urbano se perfilan como las de mayor crecimiento.

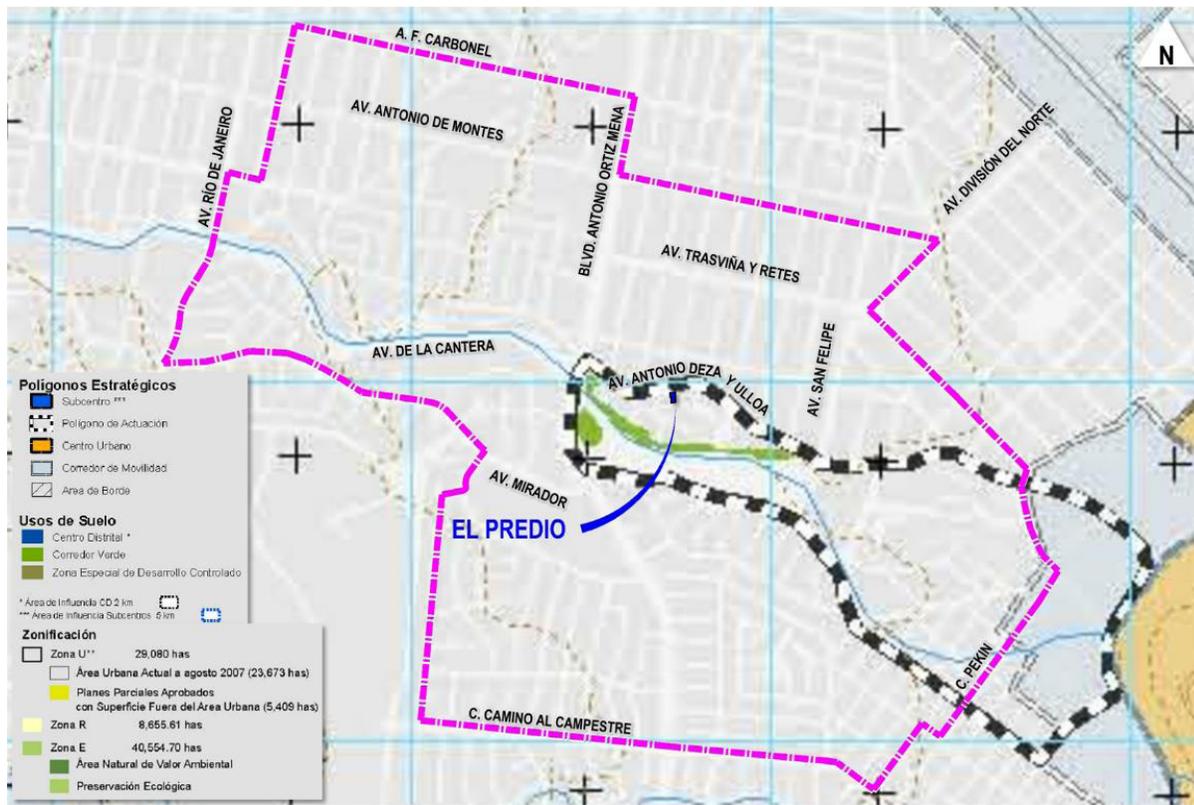


Imagen 15. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio.

Dichos poligonales son desarrolladas a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad. Por tal motivo, la zona describe los ejes principales correspondiente al Blvd. Antonio Ortiz Mena y la Av. Antonio Deza y Ulloa principalmente, que son las vías de principal acceso entre el predio y la estructura urbana, en donde se encuentran las zonas homogéneas identificadas de la siguiente manera:

Zonas Habitacionales. Las zonas habitacionales de nivel socioeconómico alto o medio alto. En esta categoría están los fraccionamientos construidos hace varios años con densidades H12 o H25, donde el esquema es abierto, no se manejan cerradas ni casetas restrictivas para su acceso, excepto algunos fraccionamientos que han colocado rejas en años recientes. Las colonias predominantes son San Felipe, Presidentes y Campestre.

Dentro del área en estudio se encuentra abarcando las colonias Emiliano Zapata, Panamericana, Residencial Campestre I y II, Las Águilas, Los Sicomoros, Vicente Guerrero, Progreso, Virreyes en sus diversas etapas, San Felipe I y II, entre otras, todas son colonias abiertas sin caseta lo cual facilita su interconexión, sin embargo, fraccionamientos como Campestre, Quintas del Sol, Haciendas Santa Fe y algunas etapas de San Felipe donde la plusvalía es alta se han colocado rejas en algunas calles figurando como cerradas.

Dentro de área de estudio contiene las colonias Emiliano Zapata, San Felipe I y II, Unidad Presidentes, Los Sicomoros, San Felipe I, Vicente Guerrero, El Palomar, Residencial Campestre I y II, Progreso, entre otras colindantes.

Ver plano 09.

Zonas Comerciales. Otra zona homogénea que predomina es la comercial y de servicios, las cuales se asientan sobre las vialidades Blvd. Antonio Ortiz Mena principalmente donde se encuentran los comercios de mayor escala, así como, la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Mirador, Av. Río de Janeiro, Antonio de Montes y Av. Glandorf entre otras, por otra parte, se encuentran usos mixtos que alguno de ellos concentra algunos comercios.

Ver plano 06.



Imagen 16. Comercios cercanos al predio, ubicados sobre la Av. Derza y Ulloa.

Zonas de Equipamiento. Las instalaciones de equipamiento educativo de la zona de estudio se encuentran la mayoría públicos como el jardín de niños, primarias y secundarias como la Primaria Gabriela Mistral, la Primaria Miguel Ángel Trías, la Secundaria Federal No. 4 Marie Curie, la Universidad Pedagógica Nacional (UPN), Preparatoria Octavio Paz, mientras que de educación privada se ubican de nivel preescolar, primaria, secundaria, media superior y profesional destacando las escuelas Esfer Salesianos. Por otra parte, se localizan algunas iglesias, casas hogar, asilos y clínicas, así como guarderías destacando la Guardería IMSS 003. En cuestión de áreas de recreación y deporte, se localizan diversos parques, canchas y jardines en el interior de las áreas habitacionales, predominando el parque lineal de la Av. De La Cantera y el Parque de Béisbol Zapata.

Ver plano 05.



Imagen 17. Equipamientos dentro del polígono de estudio.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad y, por tanto, de las actividades dentro de ella incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona. La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible. Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

El predio se localiza cercano al centro de la ciudad, donde los Núcleos de actividad y atractores con mayor concentración localizados en el contexto inmediato están a lo largo del Blvd. Antonio Ortiz Mena, con sus grandes comercios, o bien en los grandes parques como los equipamientos deportivos que acompañan las áreas verdes del arroyo La Cantera. Este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios alejados a la zona, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

La zona cuenta con un parque lineal que concentra diversas actividades, considerando parque extremo, sitios para realizar diversas fiestas, tiros con arco, estadio de baseball, así como, el parque el Palomar, se localiza cercano al terreno, donde se desarrollan no solo actividades recreativas, sino cívicas.

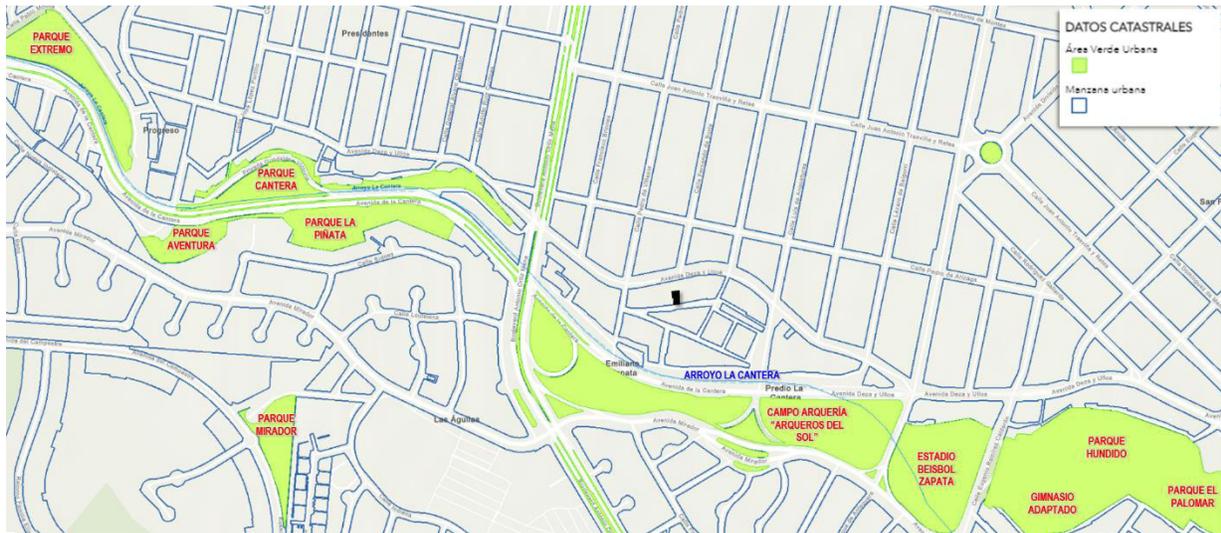


Imagen 18. Parque lineal La Cantera. Fuente: SIGMUN.

Los elementos atractores de viajes de la zona y sus alrededores están relacionados también con el comercio y los servicios para la población que habita en este sector. Que son los que se ubican en el cruce de las vialidades primarias Antonio de Montes, Carbonel o Av. Francisco Villa.

Para términos de integración social, los equipamientos existentes de la zona han encontrado satisfactores que repercuten en su calidad de vida, como son la cercanía y conectividad con el comercio, los servicios diarios, el entretenimiento y el deporte, incluso para la atención a la salud, la educación y la cultura. Por otra parte, se ubican núcleos de desarrollo y barreras naturales.

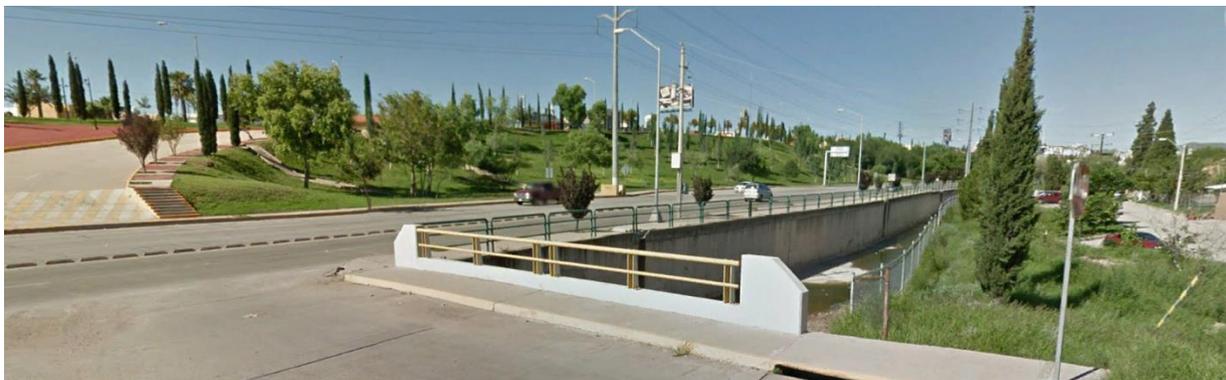


Imagen 19. Arroyo de la Cantera y el parque lineal.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, la zona se encuentra totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral a la fecha es medio-alto.

Cabe mencionar, que el sector, cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta \$250.00 pesos el m², las colindancias cuentan con valores de \$1,000 hasta \$2,000, en la parte sur el polígono de estudio, cabe mencionar, que algunos de los predios no tienen datos de valor unitario.

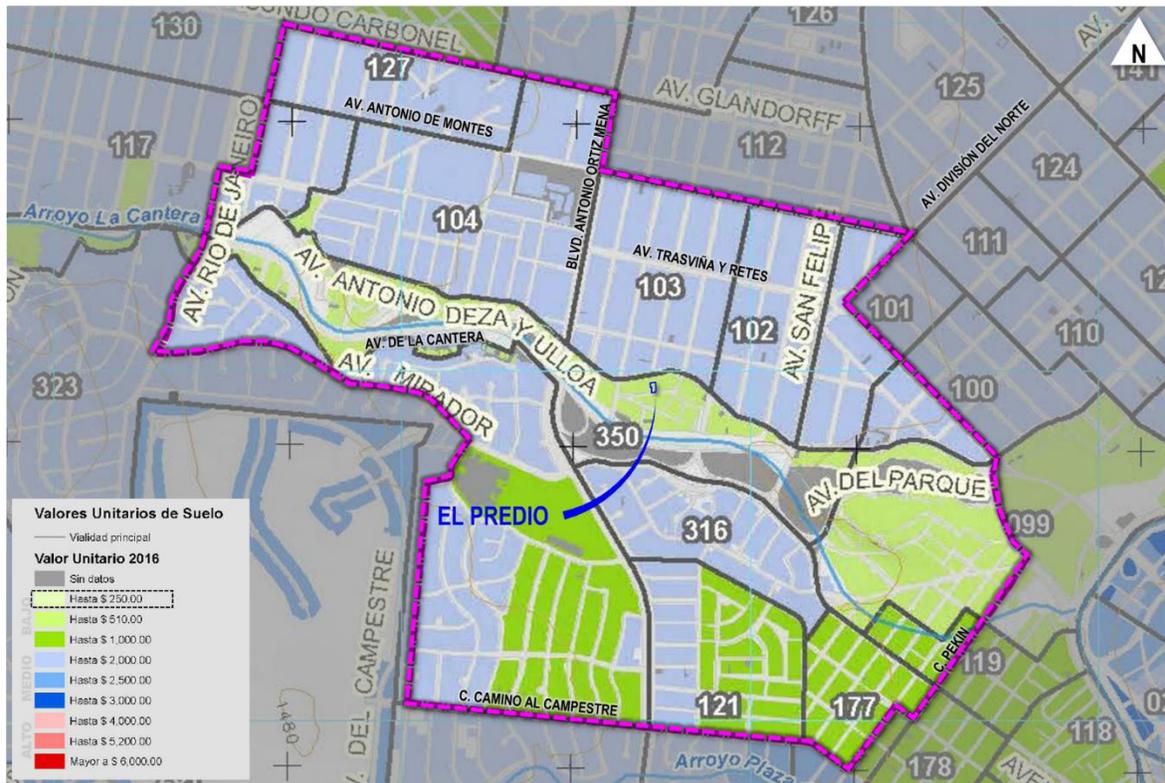


Imagen 20. Mapa de valores de suelo (2016) dentro del polígono de estudio. Fuente: Según IMPLAN.

4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar las estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

NIVEL ESTATAL

De acuerdo a la cuantificación de la CENSO realizado al 2020 la población del Estado de Chihuahua asciende a 3,741,869 representando el 3.0% de la población total del país.

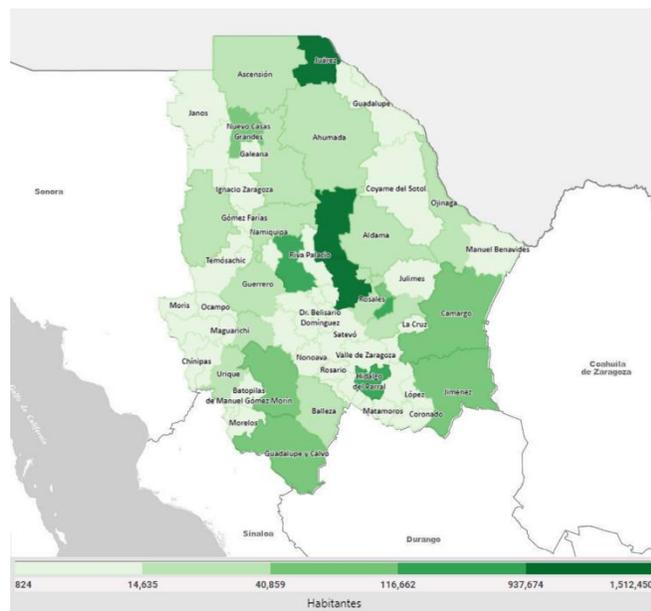
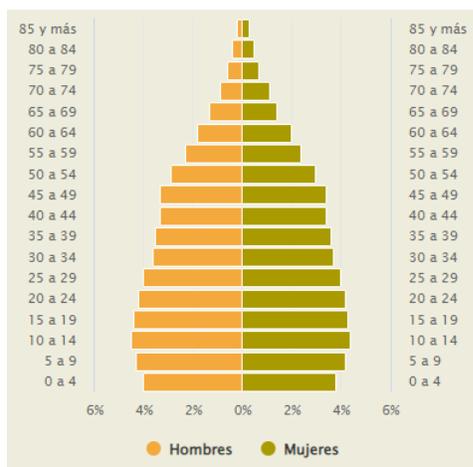


Imagen 21. Estructura por edad y sexo del estado de Chihuahua. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Respecto a los datos sociodemográficos, destacando los siguientes puntos:

- ✓ De ellos, 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).
- ✓ Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.

POBLACIÓN TOTAL Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, 1895-2020

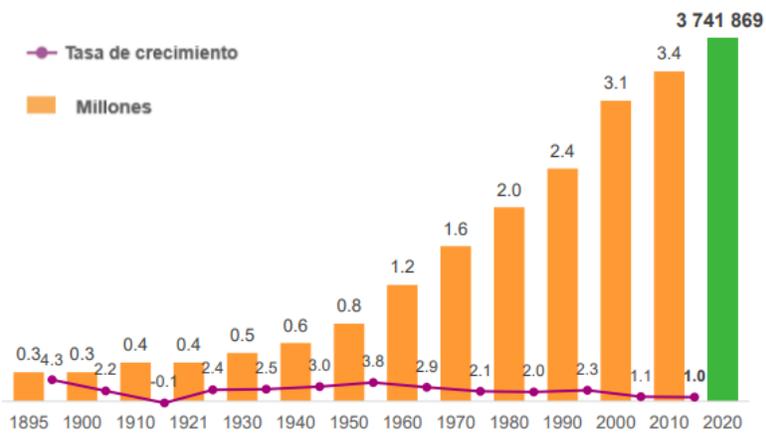


Imagen 22. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Es de suma importancia, un análisis sociodemográfico que nos cuantifique la población del área de estudio e impacto, ya que todas las acciones estratégico urbanas impactan directa e indirectamente a toda la población. El objetivo principal será siempre mejorar la calidad de vida de los derechos habitantes, buscando la satisfacción de sus necesidades físicas y metafísicas, construyendo así poco a poco una ciudad cercana y accesible.

Se diagnostican todos los factores en los que se ve involucrada la población actualmente, con el fin de atenderlas, comprendiendo a su vez las necesidades futuras, sin perjudicarlas.

NIVEL MUNICIPAL

El Municipio de Chihuahua, ocupa un área de 9,219.3 km2, que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. La población rural del Municipio ocupa el 2% de la población total del Municipio, distribuido en el 98% de la superficie total del Municipio.

De acuerdo a la cuantificación realizada en el SINCE 2020 la población del Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual, mostrando una recuperación con respecto a los Censos realizados por el INEGI en donde el año del 2010 fue de 1.57%, para el 2000 era de 1.40% y en 1995 la población alcanzó un crecimiento anual de un 3.52%.

- ✓ Población femenina corresponde a 480,434 (51.2% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.8% restante corresponde a los hombres (457,240).

La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes, mientras que la edad promedio es de 31 años de edad. En el municipio de Chihuahua los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.

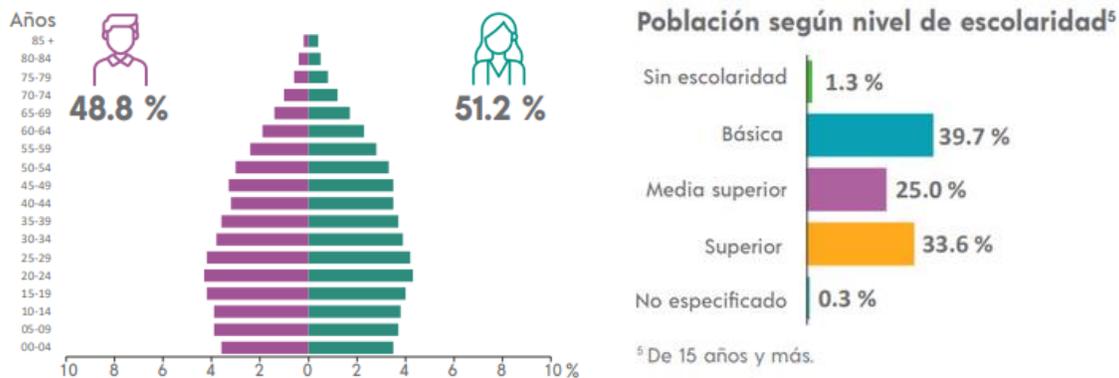


Imagen 23. Población y nivel de escolaridad. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Los indicadores en cuanto a la posición económica que ocupa Chihuahua con población económicamente activa (PEA) en la ciudad es de 483,409 habitantes, que representa el 63.7% de la población, esta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente. De la población PEA masculina corresponde a 212,527 personas (56.2%), mientras que, la población PEA femenina es de 137,250 habitantes (43.8%).

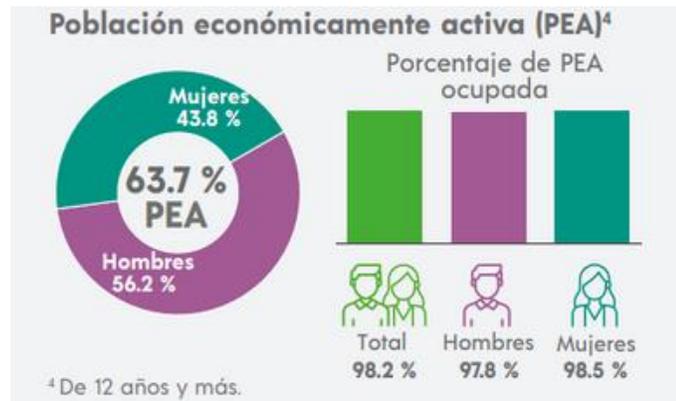


Imagen 24. Población Económicamente Activa. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

La población ocupada está compuesta por personas de 16 o más años que trabajan a cambio de una retribución (salario, jornal, Beneficio empresarial, etcétera), en la ciudad la población ocupada es de 474,416 habitantes.



Imagen 25. Población ocupada PEA. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

La población desocupada total es de 8,993 habitantes, lo que representa un 2% del total de la población.

Respecto a los servicios de salud, la Población afiliada a derecho habitantes es de 822,502, representando un 88.8%, y 100,300 (10.8) es población sin afiliación a derechos de salud.

Población afiliada a servicios de salud en el IMSS	547,457
Población afiliada a servicios de salud en el IMSS BIENESTAR	4,243
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE	60,484
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE estatal	14,047
Población afiliada a servicios de salud en el Instituto de Salud para el Bienestar	113,293
Población afiliada a servicios de salud en Pemex, Defensa o Marina	3,144
Población afiliada a servicios de salud en una institución privada	45,948
Población afiliada a servicios de salud en otra institución	60,581

Imagen 26. Derechohabientes del Sector Salud. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

ÁREA DE ESTUDIO

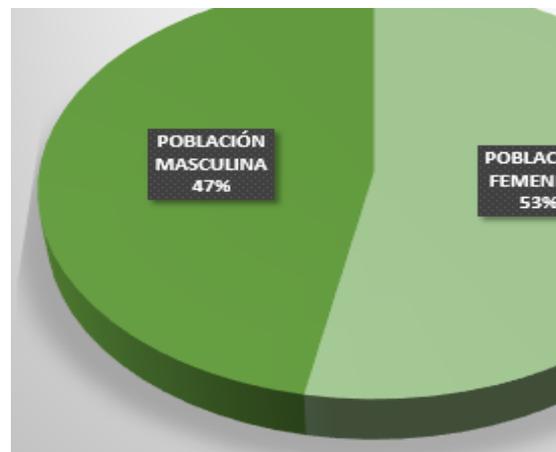
Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, con la finalidad de establecer limitantes dentro del polígono de estudio y así poder definir el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 8 Áreas Geo estadísticas Básicas, destacando la siguiente información:



Imagen 27. Áreas geostatísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población

La población total en el área de estudio cuantifica 8 Agebs en el conteo del año 2020, donde se estimaron 11,025 personas donde predomina la población femenina ocupando un 53% de la población total en el área de estudio representando a 5,843 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 47% contabilizando 5,173 hombres. Concluyendo que es una zona equilibrada en cuanto a población.



En la manzana donde se asienta el predio, se determina una densidad de población de 76 a 125 pobladores por hectárea; mientras que enfrente del predio las manzanas que lo colindan cuentan con una densidad de 126 a 205 pob/ha.

Imagen 28. Población total dentro de la zona de estudio.

Población en situación de Vulnerabilidad

De la población total, el 4.4% cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 481 personas aproximadamente, mientras que, la población con limitaciones se determinan 868 habitantes representando el 7.9% del porcentaje total de habitantes dentro del polígono de estudio.

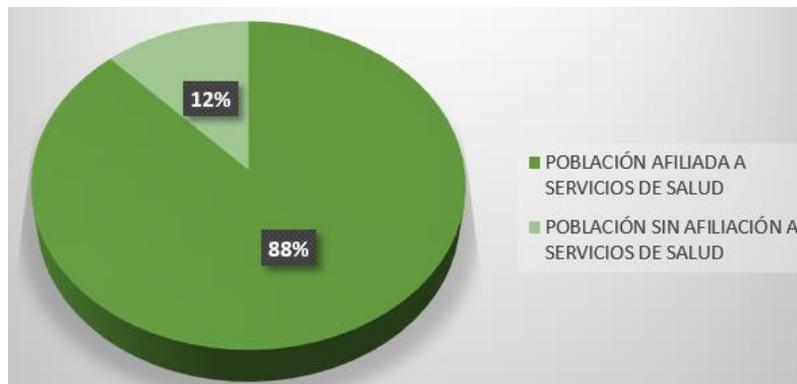


Imagen 29. Personas en situación de vulnerabilidad. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.



Imagen 30. Censo de Población 2020. SIGMUN.

Sector salud. De la población afiliada se detectan 9,680 habitantes, representando el 88% de la población total, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 52%, respecto a la población sin afiliación 1,318 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 12%.

AGEB	VULNERABILIDAD		
	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN CON LIMITACIÓN	POBLACIÓN CON DISCAPACIDAD
315A	1697	111	54
1238	1599	137	65
2185	2148	110	69
3107	1059	101	31
3179	1282	176	102
3234	966	80	52
3249	812	26	27
3164	1462	127	81
	11,025	868	481

Imagen 31. Población afiliada a algún servicio de Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, Información por Ageb.

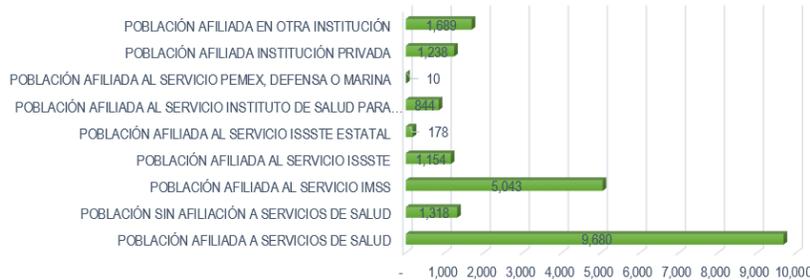


Imagen 32. Población respecto al Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Educación de la población. Respecto a la población habitante, se obtuvo que de las personas con más de 15 años o más sólo un 87% cuenta con estudios, es decir, se encuentra alfabeta, mientras que, el 4.4% de la población arriba de 15 años y más, es analfabeta, considerando 40 habitantes.

Sector económico. Contamos con el 52.1% en promedio de la población total económicamente activa, donde el 66.5% de población se encuentra ocupada y el 1.06% se encuentra desocupada. De acuerdo al Prontuario Estadístico de Unidades Económicas actualizado a marzo del 2021, obtenemos que la tasa de desempleo en el estado es de 3.7%, más alto que en la zona de estudio, por lo tanto, podemos deducir que la mayoría de la población (en edad de trabajar) asentada en el área de estudio cuenta con un empleo.

4.g. MEDIO NATURAL

CLIMA

El municipio de Chihuahua está localizado en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y diciembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste.



Imagen 33. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

La temporada más seca dura 9.1 meses, del 22 de septiembre al 26 de junio. El mes con menos días mojados es marzo, con un promedio de 1.0 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

GEOLOGÍA

Dentro del predio, no se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se refiere a la era Terciaria Superior de la era Cenozoica, con clase de roca Sedimentaria y unidades de roca con Sedimentaria Conglomerado, el cual, se pueden encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

Al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros habitantes.

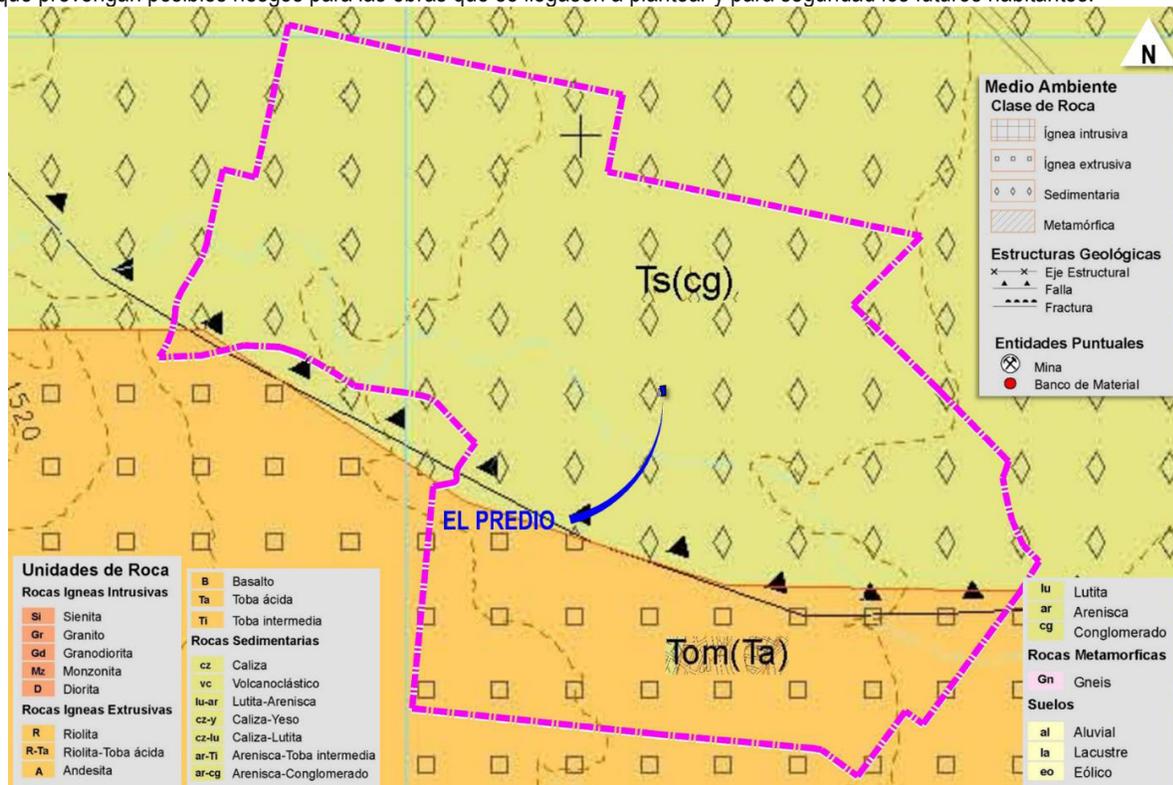


Imagen 34. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

EDAFOLOGÍA

Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Xerosol que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos. Con mezcla de Hálipco, con características de suelos de color pardo amarillento, de textura media y con moderada salinidad y sodicidad; están limitados en profundidad por una capa de caliche (petrocálcico).

Éste suelo con el subtipo de suelo conocido con Xerosol Cálxico y el tercer suelo correspondiente a Feozem Hálipco, con clase textural media (dentro de los 30 cm superficiales del suelo), en su fase física gravosa.

El suelo que predomina es la xero gravosa, de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI).



Imagen 35. Suelo en la zona.

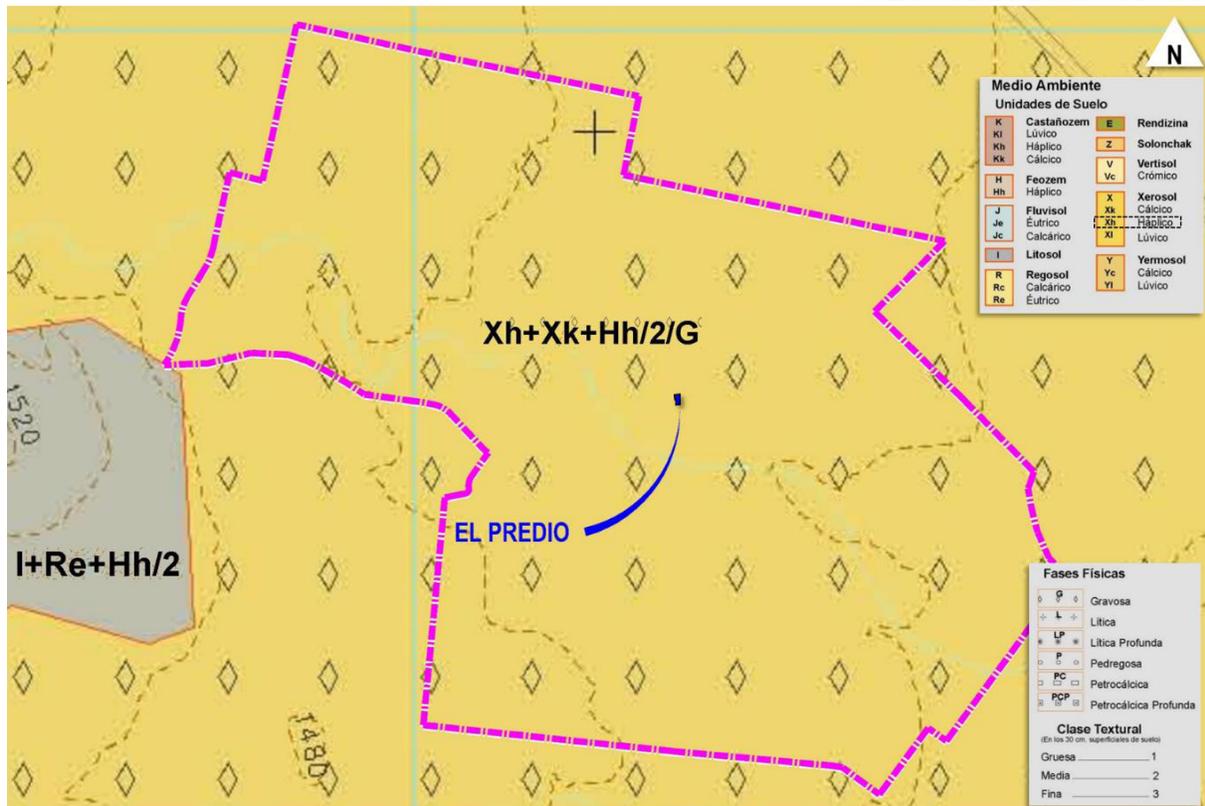


Imagen 36. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste hacia el arroyo La Cantera, la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%.

Respecto al predio, contiene ligeras ondulaciones, con pendiente hacia la Calle 2 de Octubre, mismo que a su vez lleva sus aguas hacia el sur que es donde se ubica uno de los arroyos importantes de la ciudad, Arroyo La Cantera, formando elevaciones correspondientes a las cotas 1448 a 1446 msnm, (pendiente aproximada del 1.6 %) hacia el sur del predio.

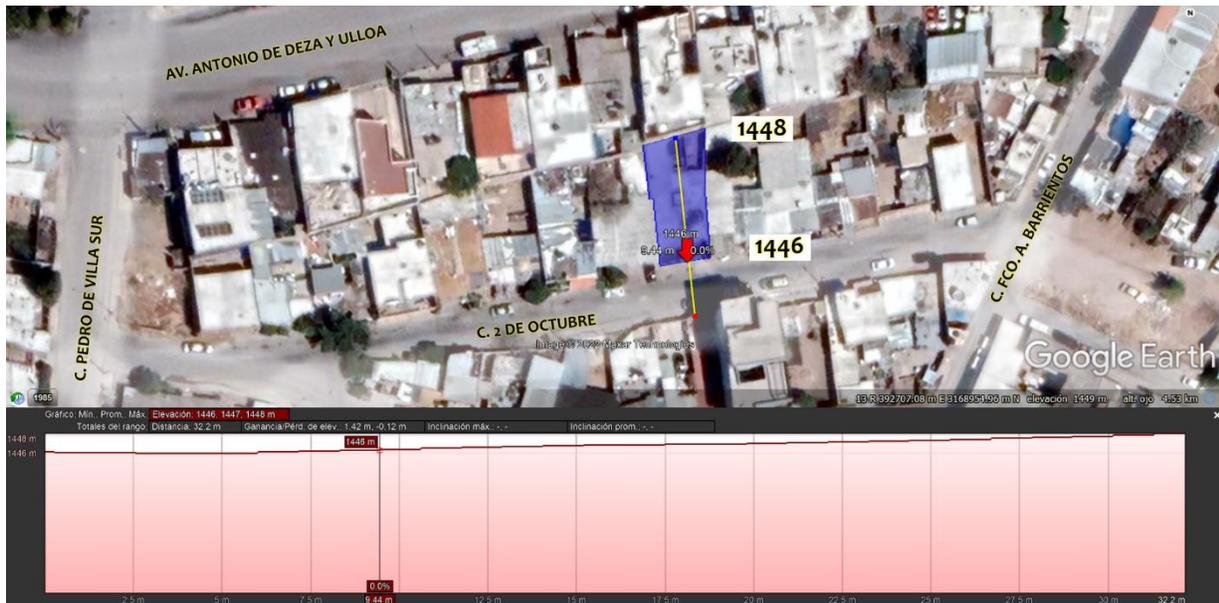


Imagen 37. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, octubre 2022.

En conclusión, se muestra el siguiente mapa de pendientes del terreno natural a partir de las curvas de nivel, así como sus rangos de pendientes relativamente planas. las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan para el desarrollo.

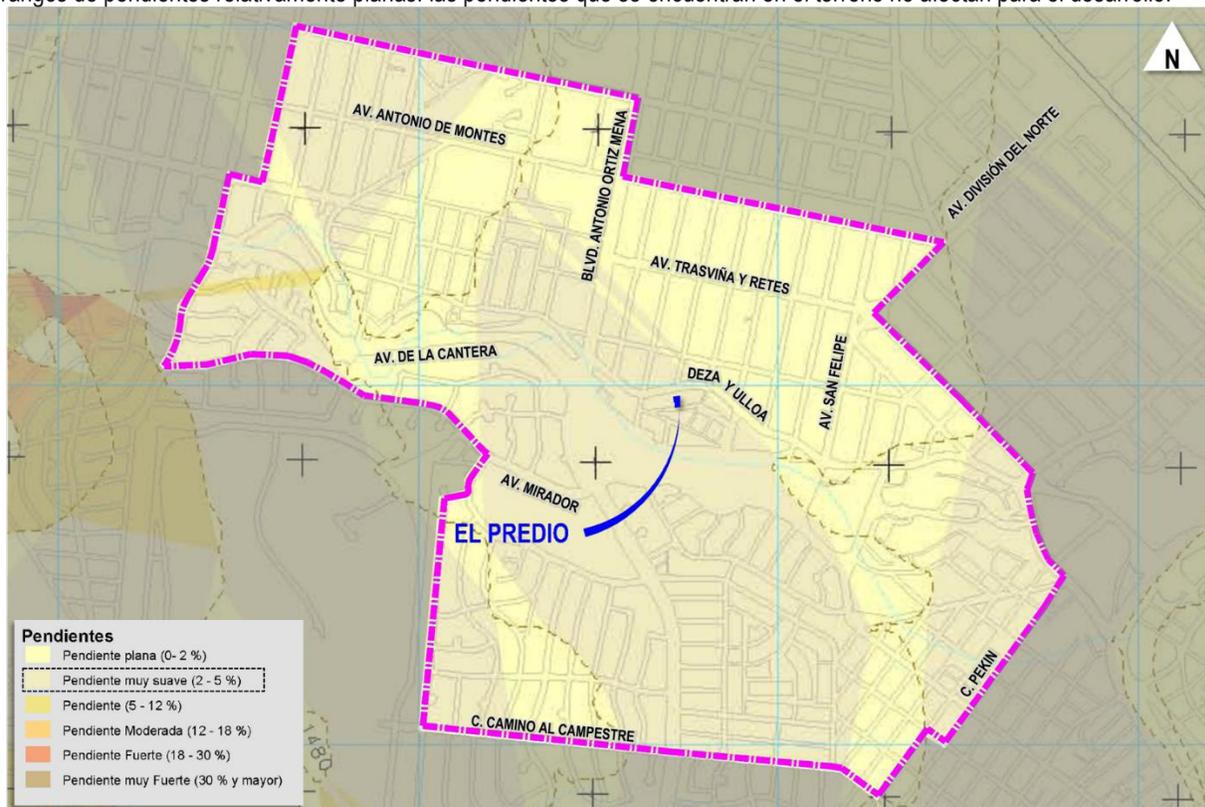


Imagen 38. Zonificación por pendientes. Fuente: IMPLAN.

VEGETACIÓN

En lo que respecta a área destinada a vegetación dentro de la zona, se encuentra una gran superficie permeable, ya que en la zona se ubica el parque lineal que acompaña el arroyo La Cantera, además de que se ubican algunas vialidades que no se han pavimentado, encontrándose algunos espacios permeables en la zona.

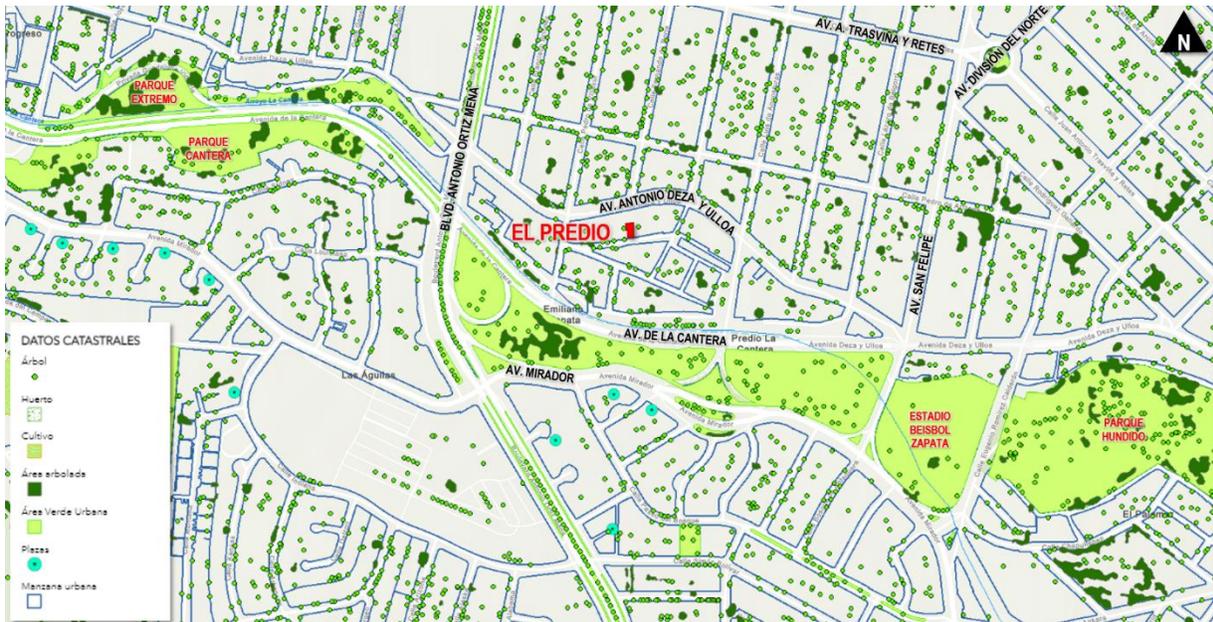


Imagen 39. Vegetación en la zona. Fuente: SIGMUN, Inegi.

Gracias a que la ubicación del predio se encuentra cercano a suelos de recreación y deporte como lo son el parque "Los árboles" y "El Palomar", la vegetación de gran altura por tratarse de árboles robustos pino como eldarica, aleppo, encinos siempre verdes, además de huaje blanco y rosales., lo que permite que un porcentaje del ruido emitido por la actividad del ser humano en avenidas principales, se disminuya. e incluso provee como imagen urbana un poco más sustentable y limpia. En los camellones, principalmente del Boulevard Ortiz Mena, Avenida Mirador y Universidad se tupen de 3 tipos de vegetación: Yucca grandiflora, palmeras y árbol Álamo. Sin embargo, la zona meramente habitacional cuenta con una variedad de especies

que los mismos residentes han sembrado entre ellas: moro macho, bayonetas, vara verde, entre otro tipo de árboles que se implantan para crear espacios de sombra. la desventaja es que por la falta de información a que algunos son de raíz con tendencia a crecimiento horizontal, suelen romper las banquetas, disminuyendo la eficiencia e imagen de estas.



Imagen 40. Vegetación dentro de la zona de estudio.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica de La Cantera que cuenta con un área de 32.559 km² y una longitud de cauce de 16,853.62 m., contando con una pendiente de 0.0132% con dirección hacia el sur del predio (a una distancia aproximada de 125 m) hacia el arroyo, el cual, drena sus aguas sobre el río Chuvíscar.

El área de aplicación, no se ve afectada directamente por algún escurrimiento, cabe mencionar, que el arroyo La Cantera, se encuentra revestido justo a la altura del predio (representando el 35% del cauce revestido, mientras que el resto se encuentra en estado natural) representando 1.63 km de tramo revestido.

Ver plano 04.

Arroyo “La Cantera”.

Nace al poniente de la ciudad, pasa por un lado de la Universidad Tecnológica de Chihuahua (UTECH), se levantó un total de 6.459 kms de longitud. Este es uno de los arroyos más completos en lo que se refiere al cauce revestido. No presenta ningún tipo de problema. Su sección más chica es de 5.50 m x 3.50 m en (C+430) del canal antes de meterse de manera subterránea, según lo indica el Plan Sectorial.

Tramo desde el poniente del Periférico de la Juventud hasta la calle Washington

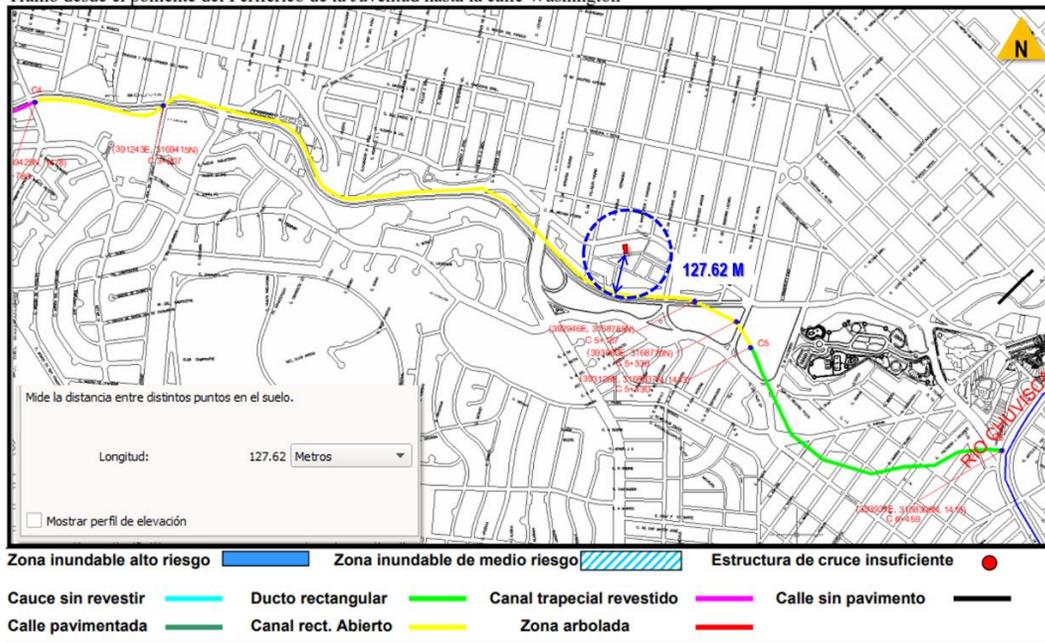


Imagen 41. Arroyo La Cantera. PSMAP.

El arroyo se encuentra localizado a 150 metros de distancia. Este es aproximadamente un tramo de 6.459 km, de los cuales 1.630 kms son sin revestir, 3.046 son de canal rectangular, 0.753 kms son de canal trapezoidal y 1.030 kms son de canal rectangular subterráneo. de longitud, del escurrimiento de las calles predomina hacia el sur y al este, en donde desemboca la corriente pluvial. Su inicio está al poniente del periférico de la Juventud, hasta su confluencia con el Río Chuvíscar.



Imagen 42. Arroyo La Cantera.

² Dato proveniente del Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua.



Imagen 43. subcuencas hidrológicas en el predio.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar.

Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Donde, dentro del polígono de estudio, se ubican tres pozos, una al suroriente del predio sobre la Av. Mirador denominado Pozo Mirador No. 2, otra situada en la C. Arizona, denominado Pozo Virreyes y otro Pozo sin nombre situado en el Parque el Palomar, propiedad de la JMAS.



Imagen 44. Pozo Mirador No. 2 y Pozo Virreyes, Jmas.

Ver plano 08.

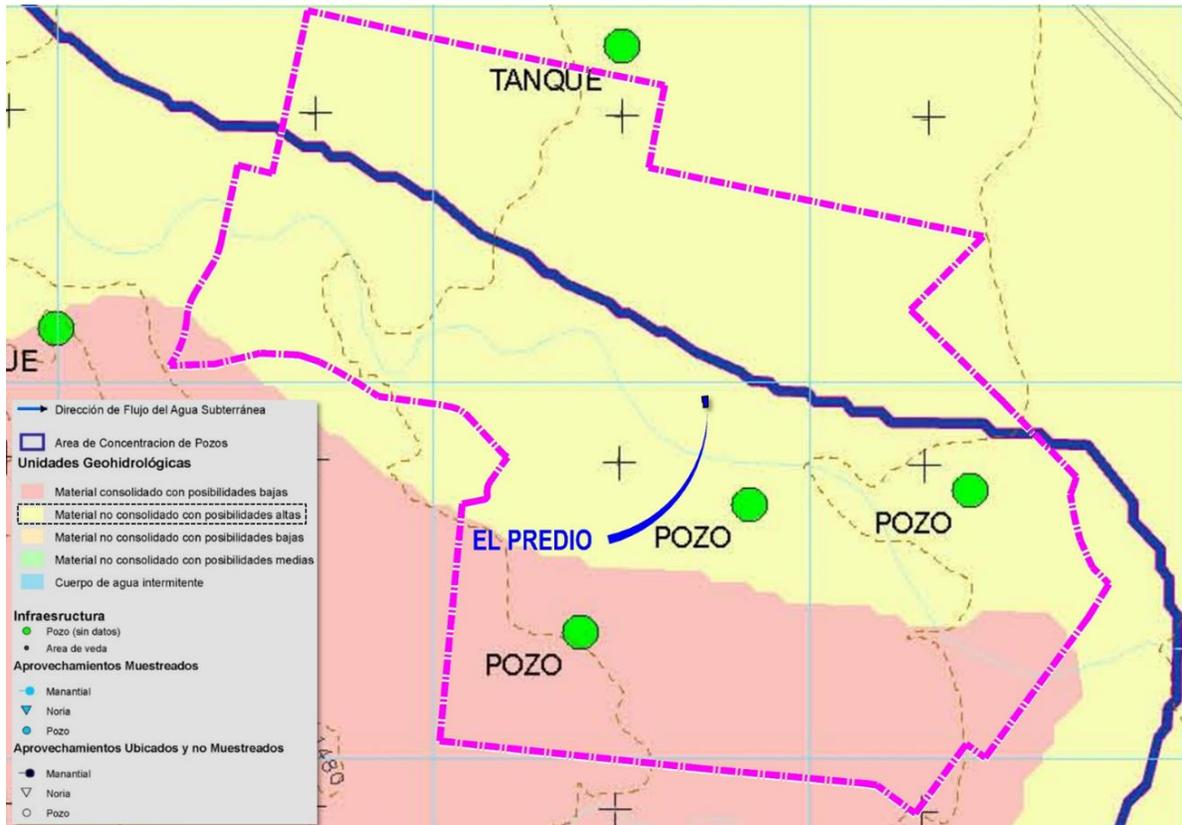


Imagen 45. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.h. MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

La zona de estudio por situarse en el contexto del corredor urbano de la Blvd. Antonio Ortiz Mena, de la Av. Antonio de Montes, la Av. De la Cantera y la Av. Mirador, que son consideradas como corredores comerciales, además de que cuentan con una sección vial considerable, a lo largo se ubican diversos comercios, accesos a desarrollos privados y equipamientos.

VIVIENDA

El área de estudio por encontrarse inmersa en la mancha urbana, se encuentra cubierta en casi su totalidad con predios habitacionales identificando tipologías de vivienda unifamiliar de nivel medio-alto a residencial, creadas con diversos materiales y formas, las tipologías de viviendas son diferentes, al igual que, predios de diversas dimensiones, algunas de las vialidades no se encuentran pavimentadas.

Ver plano 03.

Los usos habitacionales en las zonas de estudio, se clasifican en función de su ubicación, densidad, tipo de construcción, nivel socioeconómico y grado de urbanización e integración urbana. Los usos de suelo con los que cuentan las colonias habitacionales son H-35 viviendas por hectárea, que concentra las colonias Emiliano Zapata, Progreso, Unidad Presidentes y Las Palmas. Son los usos habitacionales con mayor grado de desarticulación urbana y social que están en el sector. En algunos casos son viviendas con baja calidad de construcción, tienen usos de suelo habitacionales mezclados con usos mixtos que van desde talleres, comercio, servicios, microindustria, almacenes o bodega. Algunas calles no cuentan con pavimento, en estas zonas no existe equipamiento urbano alguno, a excepción del parque lineal a todo lo largo del arroyo la Cantera.



Imagen 46. Viviendas dentro de la colonia Emiliano Zapata.

Dentro de la manzana en la que se ubica el predio se encuentran construcciones variables con lotes que varían desde los 60 m² y los 200 m², las cuales se encuentran descuidadas y con manifestaciones de autoconstrucción con poca calidad en sus construcciones, haciendo que no se siga un estilo arquitectónico en la zona, además de que algunas de sus calles carecen de pavimento como lo es la C. 2 de Octubre entre las calles Fco. A. Barrientos y Luis de Angosturas, se trata de una zona del radio de estudio donde predomina la vivienda de bajo costo de nivel socioeconómico bajo, mejor conocida como "vivienda popular".

El otro uso predominante es el **H-25** viv/ha donde se ubican las colonias Residencial Campestre, Los Sicomoros, Virreyes/La Herradura en sus diversas etapas y Las Águilas; éstas colonias son de nivel alto o residencial. Los ingresos más homogéneos son los de las familias que ocupan éstos fraccionamientos, son viviendas emplazadas en lotes de 250.00 m² en su mayoría, con uno o dos niveles de construcción, cde buena calidad y nivel de urbanización, sin caseta restrictiva de acceso en su mayoría, sin embargo, las fachadas no cuentan con un estilo uniforme, se observa como cada familia le otorga el diseño personal.



Imagen 47. Viviendas en existentes en la zona, dentro de la colonia San Felipe III etapa y Los Sicomoros.

Por último, el otro de los usos de suelo que predomina es el **H-12** viv/ha, abarcando las colonias de San Felipe en sus diversas etapas, al igual que el Campestre siendo un fraccionamiento cerrado con acceso controlado; donde la plusvalía es alta, así como sus terrenos y construcción de superficies muy amplias.



Imagen 48. Viviendas en existentes en la zona, dentro de la colonia San Felipe III etapa.

En la zona de estudio, en general se presenta un nivel de media a baja densidad poblacional, con diversas tipologías de vivienda, donde las tipologías de vivienda son diversas con lotes de 170 a 1,500 m² aproximadamente y valores de suelo muy diversos.

La vivienda en régimen plurifamiliar localizada en la zona es dispersa, sin embargo, se ha notado una tendencia en los últimos años por utilizar los terrenos (sobre todo baldíos) para este giro, así como el de servicios, para aprovechar la infraestructura colocada en la zona y su cercanía con los equipamientos básicos. Cercano a la zona se detectan de manera inmediata 3 edificaciones.



Imagen 49. Vivienda plurifamiliar en la zona inmediata al predio.

Frente al predio se encuentra una torre de departamentos a 9.40 m, de arquitectura contemporánea contando con 4 niveles de altura, incluyendo la terraza, el acceso directo es mediante la C. 2 de Octubre.



Imagen 50. Vivienda plurifamiliar frente al predio.

La superficie de los predios es relativamente grande, en promedio son lotes de 500.00m², en general cuentan con accesos independientes, con una cochera por cada vivienda, ubicados en una zona estratégica y con tendencia a aumento de densidad con ésta tipología debido a la alta demanda.

De acuerdo a la compatibilidad en algunos de estos lotes por sus dimensiones se permiten 2 viviendas en esquema plurifamiliar en uso H12, en otros casos los departamentos son localizados en uso mixto moderado, sin embargo, podemos encontrar algunos predios con hasta 6 departamentos en uso habitacional H12, lo cual no se ve reflejado en un aumento de densidad en la zonificación secundaria del PDU vigente.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda dentro del polígono de estudio donde se contabilizaron 11,025 personas, se determinan 4,871 viviendas, dentro de 233 manzanas destinadas mayoritariamente a uso habitacional, donde se estima, que las viviendas cuentan con todos los servicios básicos, el 91.2 % de las viviendas se encuentran habitadas y 5.8 % deshabitadas, lo cual se contrasta ligeramente con lo obtenido en el CENSO 2020.

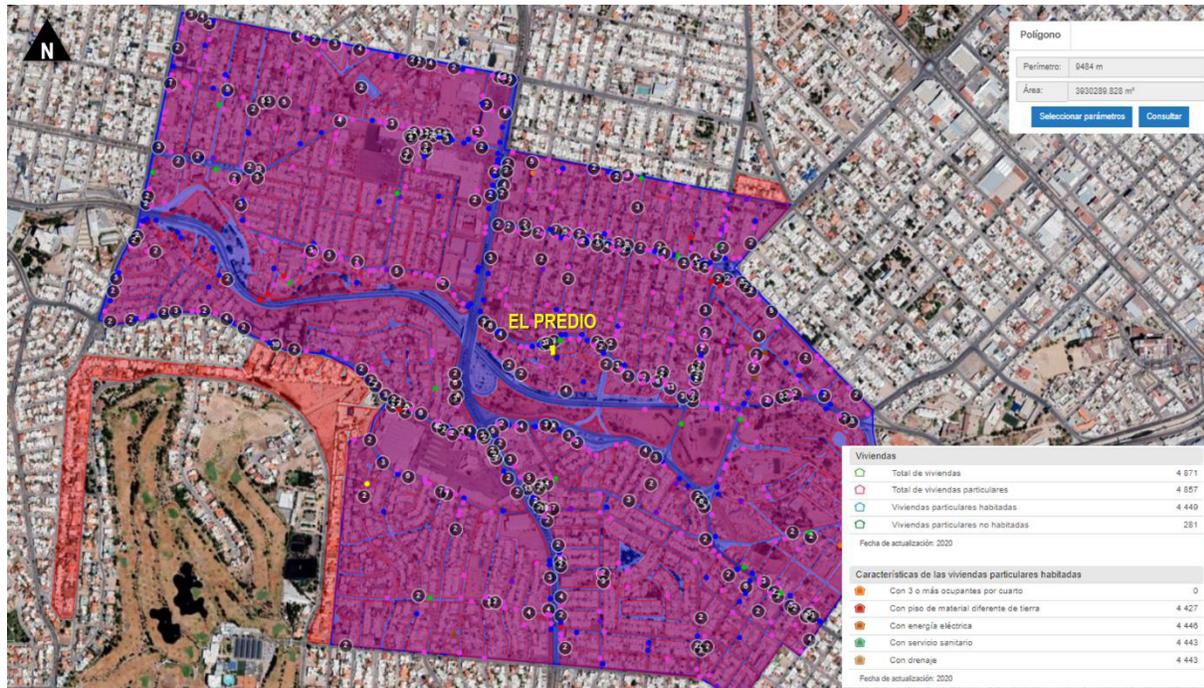


Imagen 51. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

Si sacamos una relación de la población con el número de vivienda obtenido en el área de estudio, obtenemos que en promedio existen 2.48 personas por vivienda, muy por debajo al promedio de 3.2 de la ciudad de Chihuahua, respecto a lo anterior, hemos visto una tendencia decreciente en cada censo ya que en el año 2000 fue de 4.0, en el 2010 de 3.6 y en 2020 de 3.2.

AGEB	VIVIENDA		
	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS HABITADAS	VIVIENDAS PARTICULARES DESHABITADAS
315A	623	565	472
1238	714	641	66
2185	829	753	63
3107	403	376	25
3179	604	553	37
3234	400	377	21
3249	281	255	19
3164	594	560	30
	4,448	4,080	733

Imagen 52. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

COMERCIO Y SERVICIOS

Se tiene la ventaja de que el predio se encuentra dentro de una zona de alta accesibilidad donde se encuentran comercios y servicios a lo largo de los principales corredores de la ciudad como lo es el Blvd. Antonio Ortiz Mena, otro de los corredores es la Av. Antonio Deza y Ulloa situada a 22 m de distancia del predio el dónde también puede encontrarse diversidad de comercios y servicios de rango mediano y grande.

Ver plano 06.



Imagen 53. Comercio en la C. 2 de Octubre.

De acuerdo a los datos de la DENUE (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas) , por encontrarse en una zona con alta vocación comercial, se detecta la presencia de 454 unidades económicas dentro del polígono de estudio de 2,979,417.35 m2, según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Trasnviña y Retes y Av. Antonio de Montes, Av. Río de Janeiro y la Av. Mirador, donde se encuentran:



Imagen 54. Unidades económicas en relación con el predio. fuente: SIGMUN.

En la imagen, se muestran los giros comerciales de oficinas y servicios de la zona de estudio. Esto nos dice que a diferencia de otras partes de la ciudad, la zona ha sido potencial para estos giros ya que cuentan con accesibilidad y centralidad. Estos giros suelen ser compatibles con el contexto de la vivienda en que están inmersos ya que no afectan la imagen urbana, no contaminan, ni generan ruidos, sin embargo la problemática más común es la falta de estacionamientos.



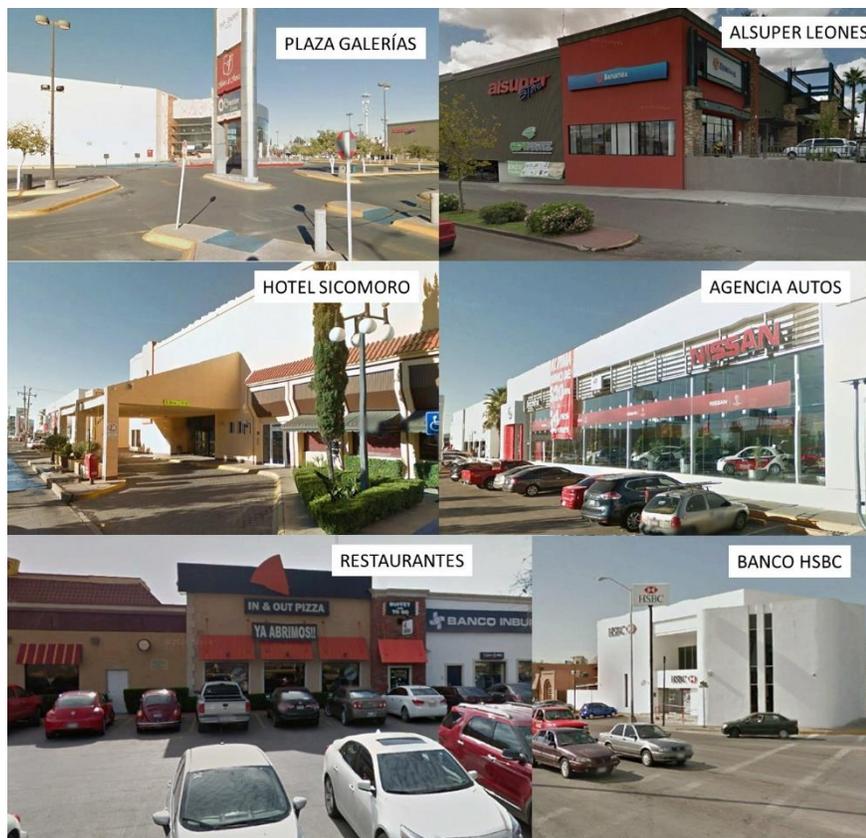
Imagen 55. Corredor comercial y de servicios sobre el Blvd. Antoni Ortiz Mena. Fuente: google earth, octubre 2022.



En la zona no es necesario conformar elementos concentradores de actividad ya que entre los existentes se complementan. Los comercios de mayor relevancia en la zona de estudio se localizan en el Blvd. A. Ortiz Mena, en la intersección con la Av. Antonio de Montes, Deza y Ulloa, Carbonel, Francisco Villa y Mirador donde se encuentran instaladas plazas comerciales, el supermercado Alsuper Leones, Plaza Galerías, Agencia de autos, Hotel, etc.

Se identifican en la zona de estudio edificaciones que funcionan como oficinas, donde en algunos casos aún no se cuenta con la regularización del uso de suelo se observa la zona como tendencia a modificar sus usos a este tipo de servicios. El resto del comercio se distribuye a lo largo de las vialidades secundarias con usos mixtos moderados que se han consolidado como importantes corredores urbanos para el servicio de la población de la zona. En el tramo que abarca el predio, casi colindantes a la Av. Cantera se localiza comercios dispersos complementando a los usos habitacionales del corredor, aunque de escala minorista.

Imagen 56. Comercio representativo en la zona.



Específicamente dentro de la colonia Emiliano Zapata no se localizaron comercios básicos, solamente una tienda de barrio, algunas viviendas que afuera de sus casas venden comida con puestos informales, locales que venden productos industriales o especializados y se localizaron algunas oficinas de prefabricados y otros productos como seguros.

En conclusión, los usos comerciales y de servicios se encuentran complementados en la zona, sin embargo, por la localización estratégica de la zona se observa que la tendencia sigue dando pie a que se desarrollen más giros como éstos complementarios a la vivienda y a la ciudad.



Imagen 57. Comercio dentro de la colonia Emiliano Zapata.

EQUIPAMIENTO

Dentro de la zona de influencia existen equipamientos urbanos que cubren algunas de las necesidades básicas de la zona, en donde se encuentran equipamientos educativos, gubernamentales, de asistencia social y algunos deportivos.

Dentro del subsistema de educación se ubican jardines de niños con abundantes equipamientos relevantes como educativos en sus diferentes niveles hasta nivel profesional, Centros de Salud, de asistencia social, iglesias, club deportivos y áreas recreativas, así como, de administración pública y gasolineras, etc.

Ver plano 05.

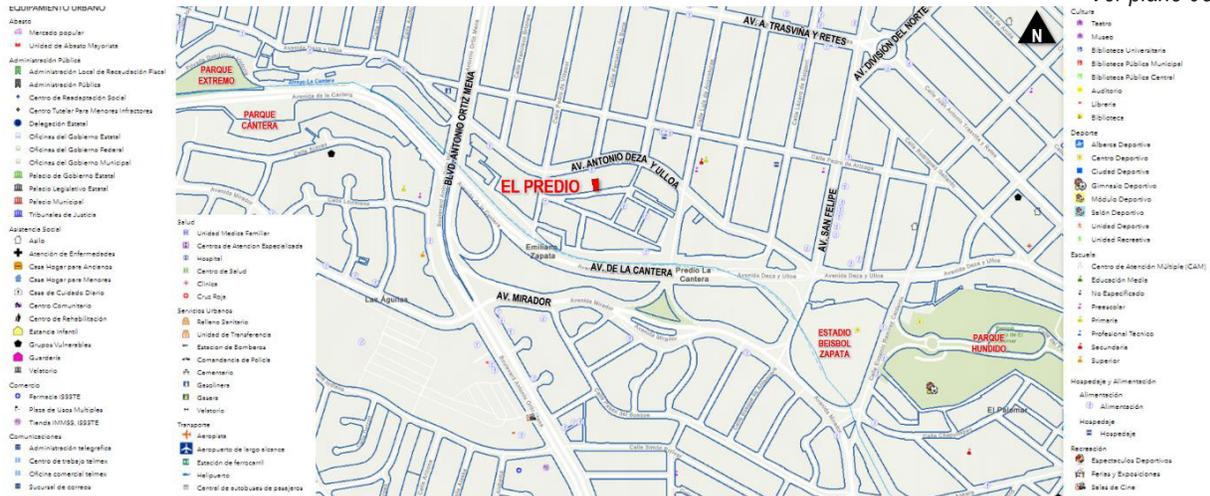


Imagen 58. Equipamientos cercanos a la zona. Fuente Sigmun.

Subsistema de Equipamiento. Los equipamientos públicos son escasos en ésta zona, sin embargo, logramos encontrar algunas agrupaciones de escuelas como el Instituto Esfer Salesianos, la UPN, Primaria Gabriela Mistral, Secundaria Federal No. 4 Marie Curie Primaria Angel Trías, entre otros equipamientos.



Imagen 59. Equipamientos educativos Esfer Salesianos Plantel Kennedy y Secundaria No. 4. Fuente Google Earth 2021.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran varios parques al interior de las colonias, destacando el parque lineal del Arroyo La Cantera donde se ubican diversos parques (sobde la Av. De la Cantera) como el Parque Extremo, de la Cantera, Aventura, La Piñata, así como Campo de Arquería, Estadio de Beisbol Zapata y el Parque Hundido, para acceso público encontramos los parques de barrio con cobertura local inmersos en las colonias, donde su mantenimiento y calidad de la vegetación es buena, todos con su sistema de riego con agua tratada.



Imagen 60. Equipamientos recreativos Campo de Arquería y Parque Canterera. Fuente Google Earth 2021.

Cabe mencionar que el Parque Hundido ubicado es una parte de El Palomar, ubicado entre las calles Ramírez Calderón y Décima, y que cruza la llamada Avenida del Parque, tiene tres áreas de juegos infantiles, dos para patinaje, una cancha de futbol rápido, gimnasio de box, gimnasio para deporte adaptado, áreas de convivencias, lugar de reunión para scouts y áreas arboladas.



Imagen 61. Plano de equipamiento en la zona de estudio.

Subsistema de Asistencia Social y de Salud. Se encuentran edificios de grupos vulnerables, guarderías iglesias, asilos, entre otros. Respecto al subsistema de salud, se detectan dos establecimientos de Centros de Salud de índole privado.



Imagen 62. Equipamientos Guardería 003 IMSS y Parroquia de Santo Niño de Praga. Fuente Google Earth 2021.

Subsistema de administración pública y servicios urbanos. Se ubican edificaciones estatales como la Coordinación Estatal Escolarizada, la DGTI subdirección de enlace, Recaudación de Rentas en las instalaciones de Soriana Mirador, Oficinas educativas de nivel Primaria y el FSTSE delegación Chihuahua, entre otros. Asimismo, se ubica una gasolinera sobre el Blvd Antonio Ortiz Mena.

A su vez dentro de la zona de influencia se localizaron dependencias legislativas y de gobierno, además de los equipamientos educativos colindantes al predio, como se muestra a continuación:

Iglesias	4	Preescolar	13
Guarderías	1	Primarias	5
Asilo	4	Secundarias	6
Casa Hogar	1	Preparatorias	1
Grupos vulnerables	4	Profesional	4
Centro de Salud	2	Módulo deportivo	2
Gasolinera	1	Parques	9
Gobierno	2	Unidad recreativa	3

Tabla 1. Equipamientos educativos en la zona de estudio. Fuente Google Earth 2021.

ESTRUCTURA VIAL

Es totalmente accesible adentrarse en la zona por tres vías principales de la ciudad, debido a la estructura vial bien definida, es que se localiza la vialidad primaria **Blvd. Antonio Ortiz Mena** con una sección de 39.50 metros de sección con 2 carriles centrales por sentido y 2 carriles laterales; además, la **Av. Antonio Deza y Ulloa** con una sección de 28.50 metros con tres carriles por sentido y banquetas hacia ambos lados; se ubica además, la vialidad primaria **Av. De la Cantera** que circula también en un sentido hacia el poniente a oriente (y viceversa) con una dimensión de 29.00 metros, con dos carriles por sentido acompañado del cauce que acompaña el arroyo La Cantera, misma que circula en un sentido hacia el poniente de manera paralela a la denominada **Av. Mirador** cuenta con una sección variable de 22.00 a 46.00 m de ancho con tres carriles por sentido.



Imagen 63. Vialidad Av. Antonio Deza y Ulloa.

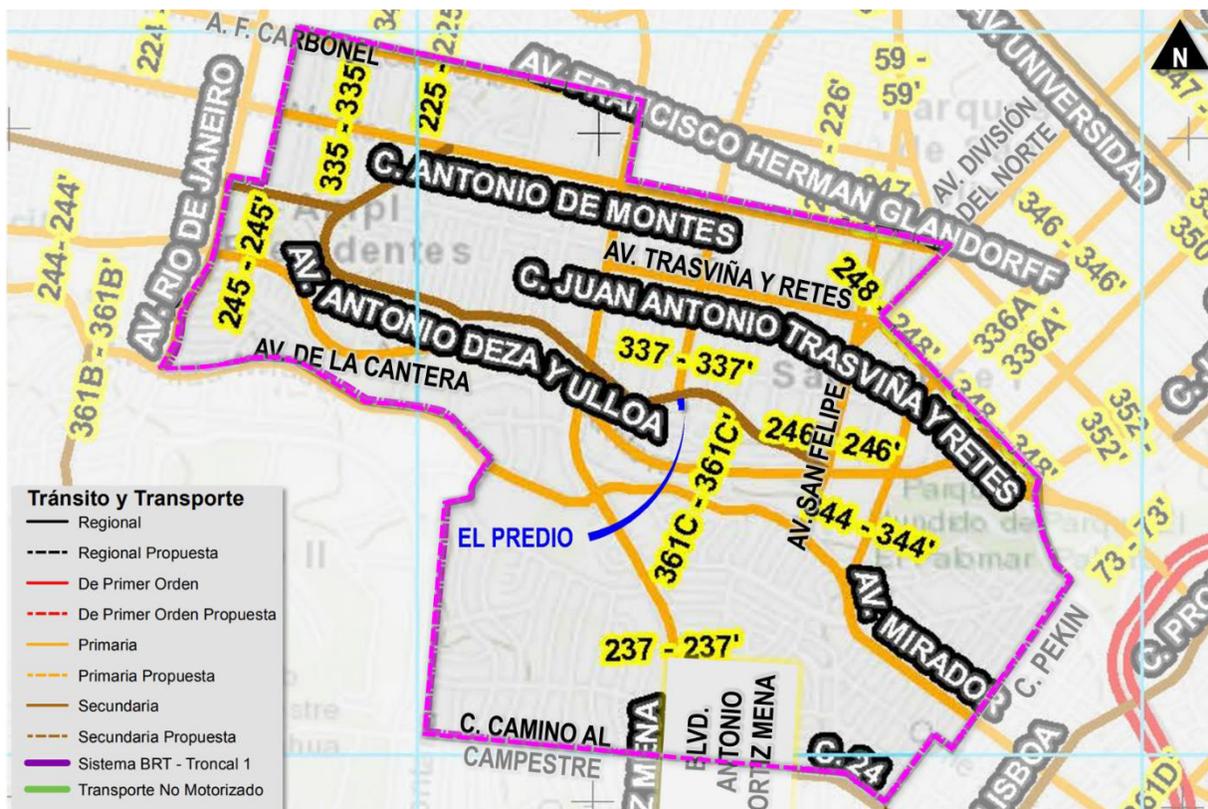


Imagen 64. Estructura vial dentro de la zona de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

La disponibilidad en cuestión al recubrimiento en calles y vialidades dentro de la zona de influencia es que cuenta con ella en casi la totalidad de las vialidades, sin embargo, en las manzanas colindantes al polígono de aplicación no se encuentran totalmente urbanizadas, es decir, no cuentan con la disponibilidad de recubrimiento en las calles, como se puede observar en la siguiente imagen del Inventario Nacional de Vivienda.

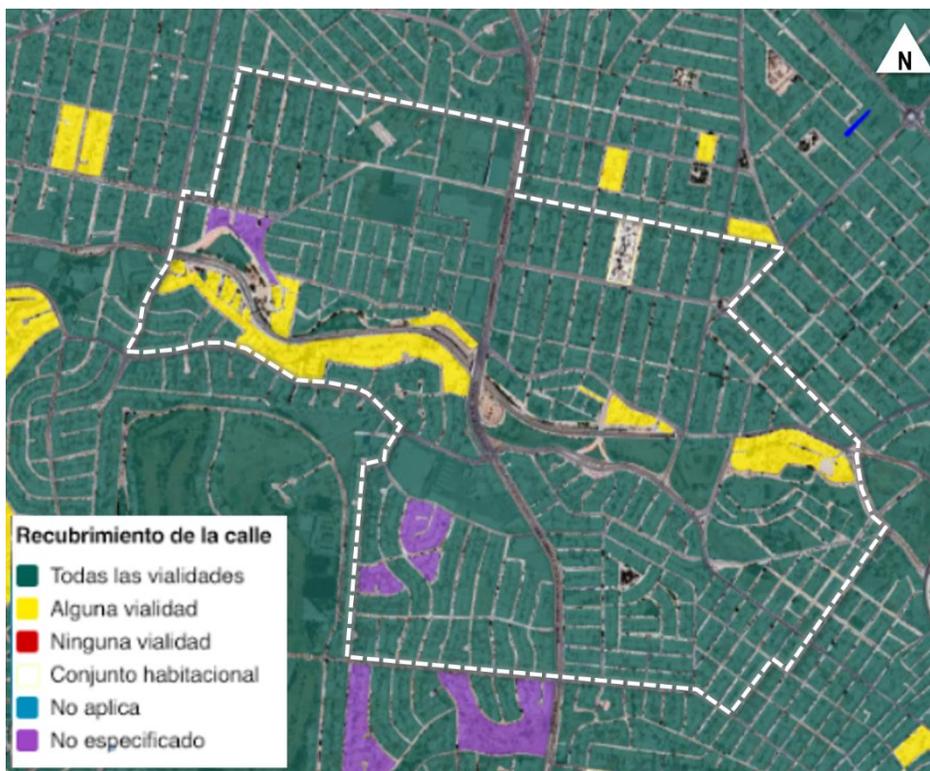


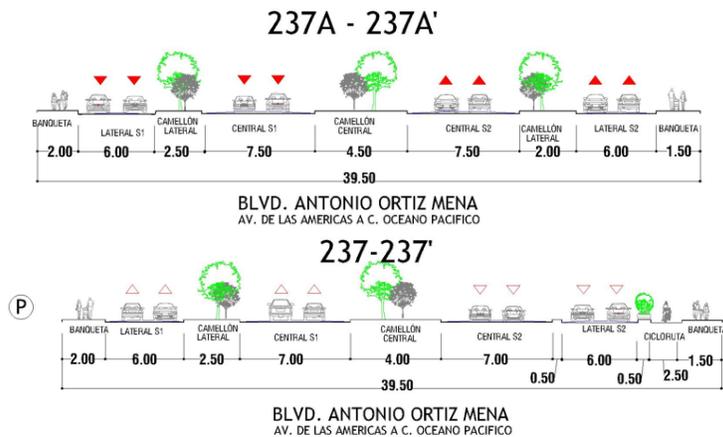
Imagen 65. Disponibilidad de recubrimiento en calles y vialidades dentro de la zona de estudio. Fuente: INEGI.

El predio se localiza en la Calle 2 de Octubre con acceso directo por las vialidades como lo son la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. De la Cantera principalmente.

Blvd. Antonio Ortiz Mena. Es una vialidad primaria que conecta de manera perpendicular desde la Av. De la Cantera y la Av. Mirador, dicha vialidad cuenta con 4 cuerpos vehiculares, dos cuerpos centrales albergando dos carriles de circulación por sentido, los otros dos cuerpos corresponden a los carriles de baja velocidad con dos carriles de circulación cada uno. La vía cuenta con vista agradable por contar con camellones que separan los cuerpos de circulación, arborizados en todo su trayecto.



Imagen 66. Vialidad Blvd. Antonio Ortiz Mena y sus secciones viales actual y propuesta por el PDU. Fuente PDU 2040 vigente.



Av. Antonio Deza y Ulloa. Se trata de una vialidad secundaria proveniente del oriente de la ciudad hasta llegar de manera perpendicular con la Av. Antonio Ortiz Mena, que cuenta con una sección de 28.50 m con dos o tres carriles por sentido. En su trayecto se pueden encontrar diversos usos mixtos de vivienda, comercio, servicios y equipamiento.



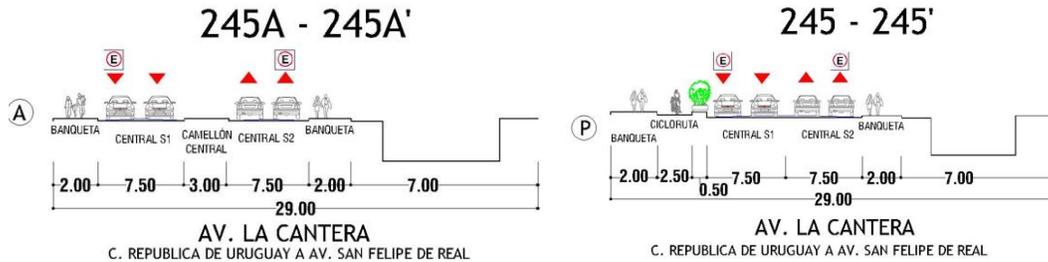
Imagen 67. Vialidad Av. Antonio Deza y Ulloa y su sección vial actual. Fuente PDU 2040 vigente.



Av. De la Cantera. Vialidad primaria que cuenta con sección de 29.00 metros en lo que comprende al predio, es parte de un eje vehicular que conecta libremente la zona poniente con el centro de la ciudad; y por otro lado lleva consigo un canal de 7.00 metros con el arroyo que lleva el mismo nombre. La vía cuenta con 2 carriles por sentido, con un camellón central.



Imagen 68. Sección vial actual e imagen de la C. A.F. Carbonel. Fuente PDU 2040.



Av. Mirador. Se trata de una vialidad primaria que circula de manera paralela con la Av. De la Cantera, dicha calle alberga 3 carriles de circulación en ambos sentidos y sus movimientos direccionales se controlan por medio de semaforización. Los usos de suelo que se presentan son de comercio y habitacionales. Cuenta con sección variable de 22.00 a 46.00 m con tres carriles por sentido y un camellón al centro y banquetas en ambos sentidos.



Imagen 69. Vialidad Av. Mirador y sus secciones viales actual y propuesta por PDU. Fuente PDU 2040.



C. 2 de Octubre

La vialidad da acceso al predio mediante la C. 2 de Octubre que conectan a la C. Pedro Villa Sur y C. Luis de Angosturas, calles que desembocan tanto en la Av. Antonio Deza y Ulloa y Av. De La Cantera, contando con una sección variable de 7.00 m a 9.50 de arroyo vehicular, con 1 carriles por sentido y banquetas en ambos costados.

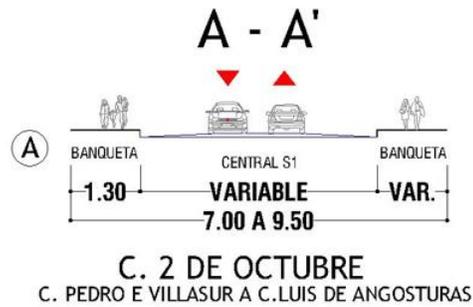


Imagen 70. Sección vial actual e imagen de la C. 2 de Octubre.

Es importante hacer notar que, desde estos ejes viales, es hacer viajes cortos diversos núcleos importantes de la ciudad, como por ejemplo al centro histórico (a menos de 5 minutos), al parque industrial Américas, al Perif. de la Juventud, entre otros.

Ver planos 06, 06.1 y 06.2.

TRANSPORTE PÚBLICO

En la actualidad existe el transporte público, donde la ruta troncal comienza en la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud; donde existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público, como origen y destino final de la ruta troncal que se ubica a 1.4 km de distancia.

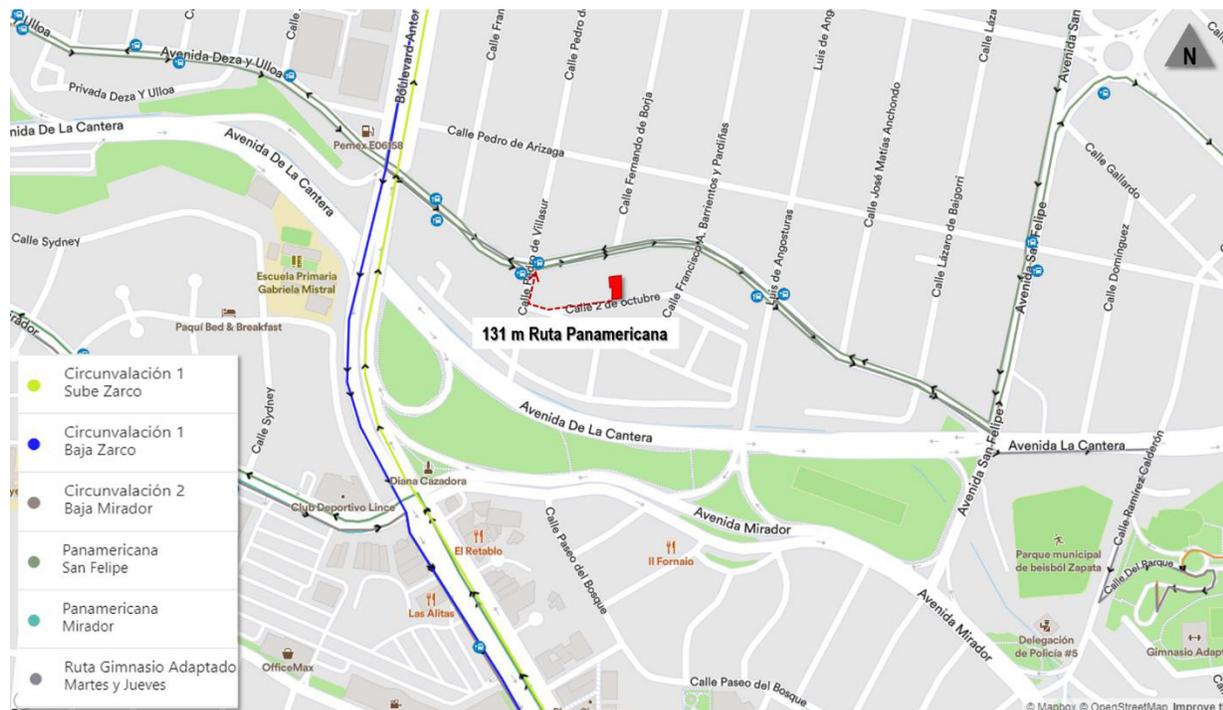


Imagen 71. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta octubre 2022.

El sitio en estudio cuenta con la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano, que circula sobre la vialidad primaria Av. Antonio Ortiz Mena, que hace su recorrido a partir de la colonia Mirador, pasando posteriormente por la vialidad que lleva éste mismo nombre.

La ruta que circula por la zona es la denominada Panamericana, transita por la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Traviña y Retes y Av. San Felipe, conectando la zona con el centro de la ciudad y por otro lado con el Perif. de la Juventud. Se ubica un paradero a una distancia de 131 m donde se detecta un paradero.



Imagen 72. Paradero cercano al predio, sobre la Av. Deza y Ulloa, esquina con C. Pedro de Villasur, situado al norte del predio a una distancia de 131 m de distancia.



Imagen 73. Cobertura del Sistema de Transporte Público y sus Paraderos. Fuente: SIGMUN, octubre 2022.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La zona la colonia Emiliano Zapata cuenta con todos los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje. Debido a que los predios están consolidados desde hace algunos años, es que ya cuenta con los servicios, descritos a continuación:

Agua potable

El área normativa y la zona de estudio cuenta con el servicio de agua potable al 100%, el abasto se hace por medio de un pozo denominado Mirador 2, localiza al sur del área de estudio. Este último, por medio de sus tanques de almacenamiento y rebombeo (en este caso el No. 3) dan servicio de agua potable a la zona de estudio, más que nada a las inmediaciones del predio en estudio.

Por la calle Arroyo de la Canteras circula una línea de distribución de agua potable de 10 pulgadas de diámetro a la cual se conectas la mayoría de las viviendas de la Colonia Emiliano Zapata. El predio cuenta con el abastecimiento de éste servicio ya cuenta con un contrato de la JMAS, mediante el No. de contrato O140602.

Drenaje sanitario

Las colonias existentes en la zona tienen sus redes de alcantarillado conectadas a un sistema troncal de colectores sanitarios que desembocan al sureste del área de estudio que a su vez dirige sus aguas negras a la PTAR Sur. La conexión directa de terreno se da por medio del subcolector, ubicado al este del predio.



Imagen 74. Infraestructura de agua tratada, alcantarillado sanitario y agua potable en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, octubre 2022.

Agua Tratada

Según datos del SIGMUN existe una red de agua tratada en funcionamiento que circula por alguno de los tramos de la Av. De la Cantera situado a una distancia aproximada de 160 metros al sur del predio.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público

La zona norte cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella. Los predios también cuentan con el servicio que otorga la Comisión Federal de Electricidad CFE.

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios habitacionales del área de estudio. Por lo anterior, la zona se encuentra cubierta de este servicio y sería factible la interconexión donde la CFE lo indique para mediante un alimentador secundario dar servicio de energía eléctrica al proyecto habitacional que plantea este documento de planeación.

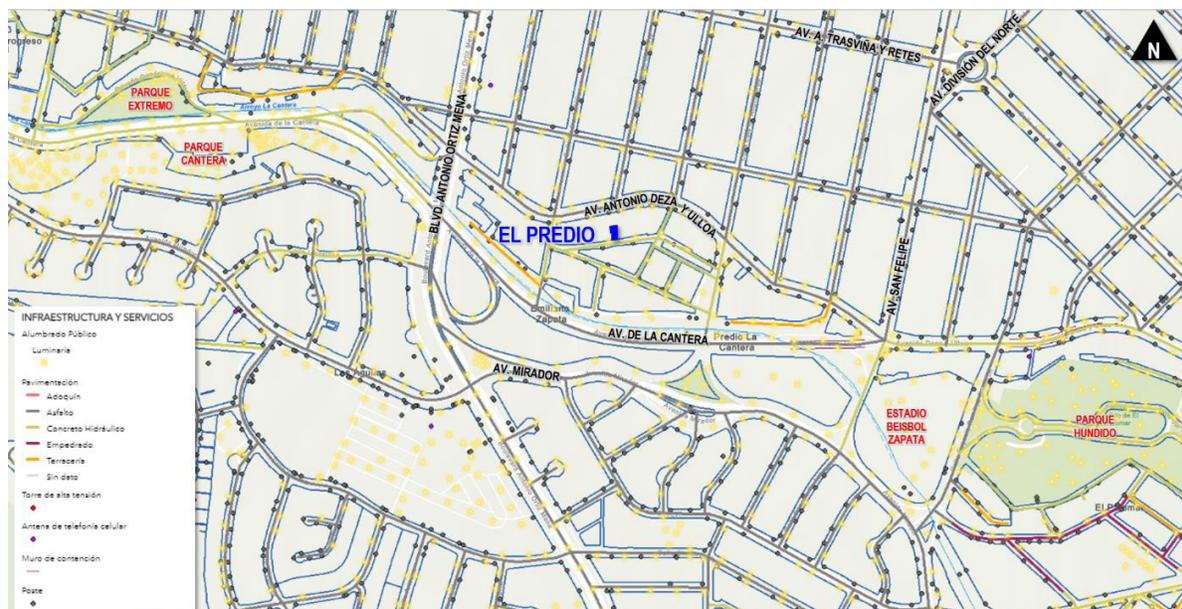


Imagen 75. Infraestructura de agua tratada, alcantarillado sanitario y agua potable en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, octubre 2022.

Red de Telefonía

La zona poniente se encuentra servida por el servicio de telefonía. Corresponde a las empresas de Telefonía la instalación de la red de distribución del servicio para que cada vivienda cuente con el servicio. También a través de esta infraestructura es posible proveer del servicio de Internet. Existe la posibilidad de colocar este tipo de infraestructura para ampliar el servicio a nuevos asentamientos en la zona. Adicionalmente, otras empresas han instalado en el sector servicio de cable para televisión e Internet.

Ver plano 08.

SERVICIOS PÚBLICOS	COBERTURA PORCENTUAL
Agua Potable	91.21 %
Alumbrado Publico	100 %
Cobertura de Drenaje Urbano	91.21 %
Recolección de Basura	100 %
Seguridad Publica	100 %
Pavimentación	90.88 %
Energía Eléctrica	91.27 %

Tabla 2. Servicios en la zona. Fuente: PDU 2040.

4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio.

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio; sin embargo, en el predio no existen riesgos significativos en la zona, incluso según el Atlas de Riesgos.

Riesgos Geológicos

Dentro de este estudio se verificaron los riesgos geológicos en el cual se analizan, donde se determina que, al sur de la Av. Mirador, circula una falla denominada La Haciendita, situada al sur del polígono a 170 m aproximadamente, que por la lejanía la zona se encuentra libre de peligro, ya que por su área de influencia no repercute en el terreno.

Tampoco se observan zonas con riesgo de deslizamientos.

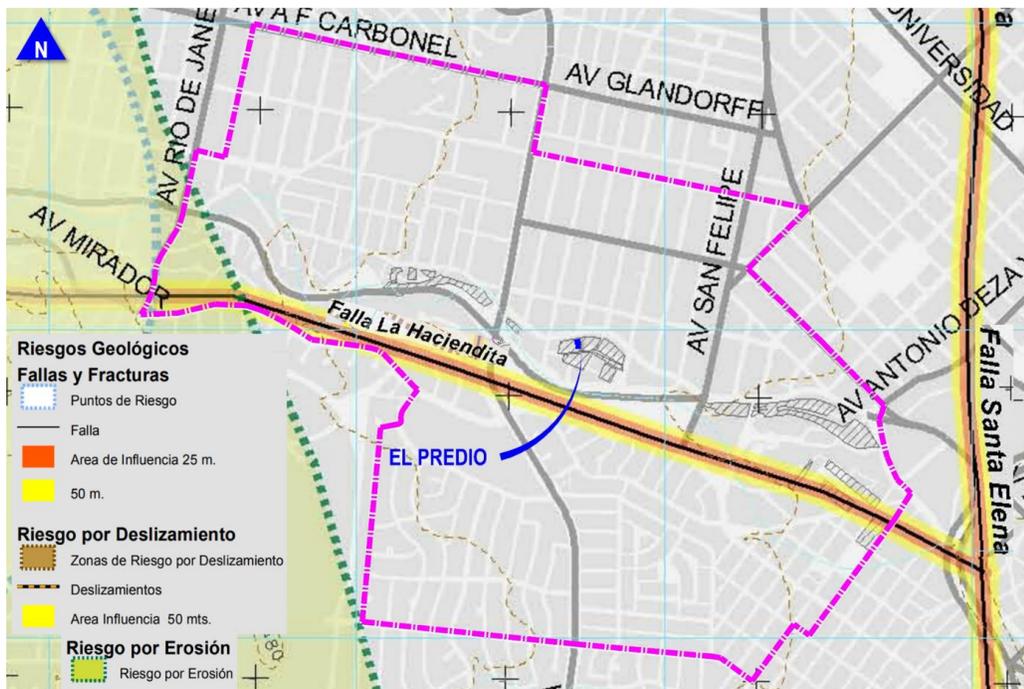


Imagen 76. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Hidrometeorológicos

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentran lejanos a este tipo de vulnerabilidad, ya que al sur del área de aplicación circula el arroyo La Cantera a una distancia de aproximadamente 125 m.

Un riesgo eventual podría ser por inundación en periodos de lluvia extraordinaria por el arroyo la Cantera, sin embargo, el canal contiene las dimensiones precisas y está calculado para recibir la máxima cantidad de lluvias en periodos extraordinarios, además de, que el arroyo se encuentra en la cota 1446 M.S.N.M mientras que el predio en altos en la cota 1448 M.S.N.M, por lo que el escurrimiento pluvial irá en dirección hacia el arroyo La Cantera, sin representar ningún tipo de riesgo.

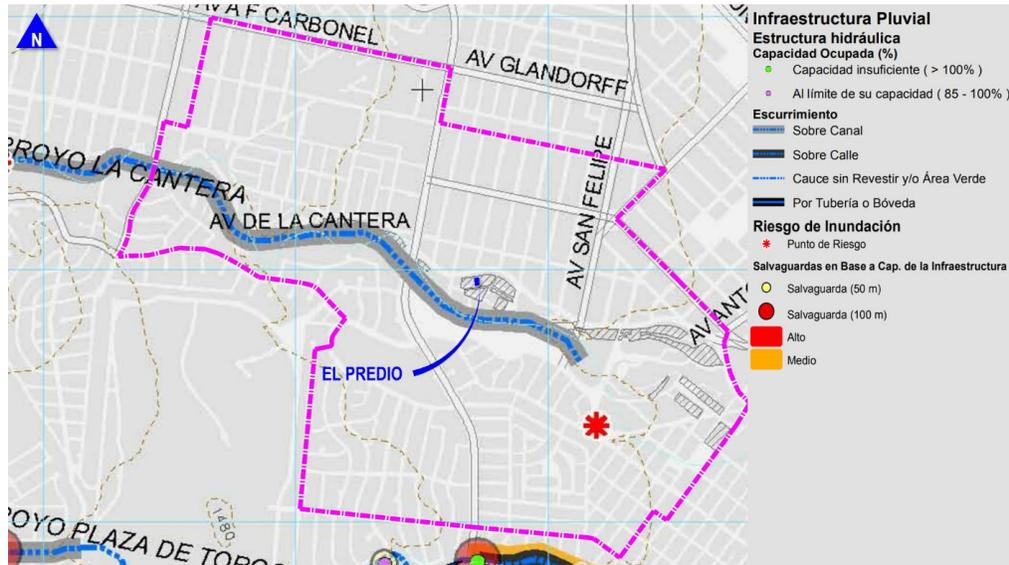


Imagen 77. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Antropogénicos

Existen un solo elementos a considerarse dentro de la carta de riesgos antropogénicos del PDU vigente dentro del polígono de estudio, identificado como gasolinera Pemex ubicada en la esquina del Blvd. A. Ortiz Mena y Av. Deza y Ulloa; donde el riesgo se identifica por la localización de las plantas de almacenamiento y distribución de gas embotellado (LP), gasolinas y demás derivados del petróleo, el cual no genera algún tipo de riesgo, ya que el radio de salvaguarda cuenta con un radio de 100 m, quedando retirada del predio.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Blvd.

Antonio Ortiz Mena, Av. Río de Janeiro y Av. Antonio Deza y Ulloa. Sin embargo, se localizan a una distancia considerable del predio.

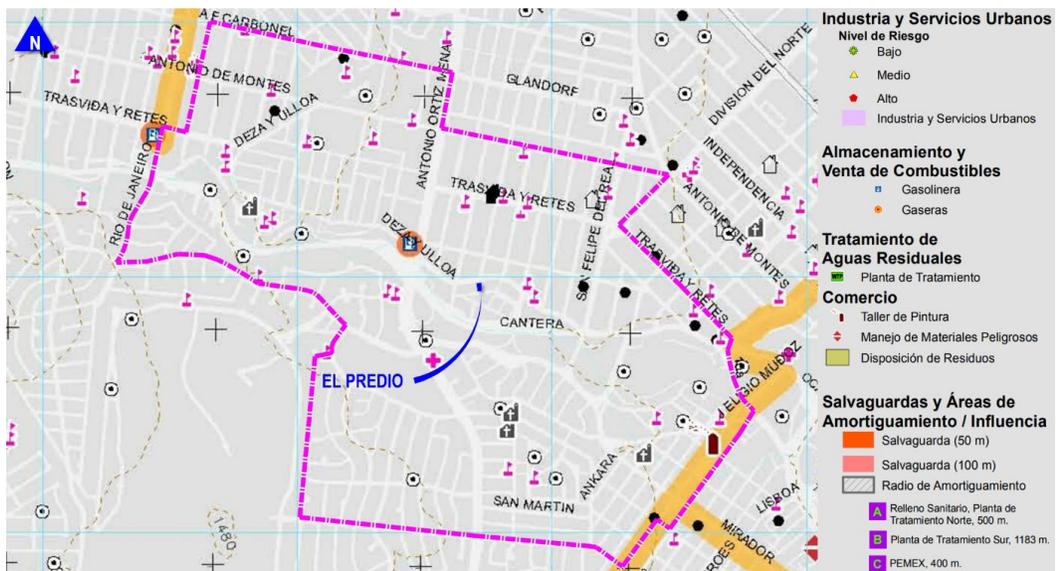


Imagen 78. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

De acuerdo al diagnóstico presentado para la zona de estudio, se puede concluir como síntesis los siguientes puntos.

1. El área de aplicación, se refiere a un predio con domicilio en la **C. 2 de Octubre no. 2912** dentro del **Lote 24, Manzana 7**, dentro de la **Colonia Emiliano Zapata**, dentro de ésta ciudad, el predio cuenta con clave catastral 350-002-008.
2. **El predio se ubica en Zona U ya urbanizada**, de acuerdo a la Zonificación Primaria establecida dentro del PDU 2040.
3. La Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **H-35 viv/ha**, con acceso inmediato a la C. 2 de Octubre.
4. El **contexto inmediato cuenta con usos de suelo Comercio y Servicio, Equipamiento General, Mixto Moderado y Bajo, Recreación y Deporte** y sobre todo los usos **Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35**, en menor cantidad **H-45 y H-60 viv/ha**.
5. **El predio tiene acceso** principalmente por la vialidad local denominada C. 2 de Octubre, contando con una sección vial de 9.50 m, contando con 2 carriles, conectando las calles, al poniente con la C. Pedro de Villasur y al oriente con la C. Luis de Angosturas, dicha vialidad cuenta con banquetas en ambos sentidos con dimensiones variables.
6. **El predio se encuentra dentro de un Polígono de Actuación Concertada** dentro del cual se localiza el predio en estudio, la cual tiene potencial de desarrollo, es un PROYECTO PILOTO DE DENSIFICACIÓN y usos mixtos, complementarios al contexto.
7. **El predio se encuentra en un área clasificada dentro del PDU vigente como Zona de Atención Prioritaria** el cual está dirigido a enfrentar los desafíos de la pobreza y el desarrollo urbano, han encaminado esfuerzos en la identificación Polígonos de Pobreza, teniendo como resultado el estudio de Zonas de Atención Prioritaria (ZAP).
8. El desarrollo de éste proyecto proporciona a la zona la oportunidad para el desarrollo de vivienda y actividades productivas en un entorno consolidado, el cual, en éstos últimos años se ha transformado, debido a la cercanía con el Av. Antonio Deza y Ulloa, **franja que envuelve el programa de Ciudad Cercana dentro del cual, el predio se puede beneficiar**.
9. El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de 205.27 m². Es propiedad de **OSCAR MANUEL RODRÍGUEZ PERES**, identificado con el No. 2912 ubicada en la Calle 2 de Octubre, identificado con el Lote No. 24 de la Manzana 7 de la Colonia Emiliano Zapata y Arroyo de la Cantero, de ésta ciudad de Chihuahua.
10. El predio se ubica a 1.74 km del Centro Urbano, mientras que el Subcentro Surponiente a 3.81km de distancia y respecto al Subcentro Norte se ubica a 5.7 km de lejanía. Lo que liga a estos subcentros son los corredores urbanos, mismos que a las afueras permiten la accesibilidad regional. Las tendencias de desarrollo alrededor de éstos corredores fueron el norte, el poniente y en menor grado, pero con una relevancia significativa el oriente.
11. El sector, cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El **valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta \$250.00 pesos el m²**, las colindancias cuentan con valores de \$1,000 hasta \$2,000, en la parte sur el polígono de estudio, cabe mencionar, que algunos de los predios no tienen datos de valor unitario.
12. Se analizaron 8 Ageb's (INEGI del censo año 2020), dentro de la zona de estudio contabilizando una **población total dentro del polígono de estudio de 11,025 habitantes** que equivale a un 47% a la población masculina, mientras que el 53% a la población femenina.
13. Respecto a la geología, al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras **no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros habitantes**.

14. En cuanto a geología el suelo con el que cuenta el predio es Xerosol, son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos.
15. La topografía específica del sector donde se ubica **el predio detecta pendientes planas**, sin embargo, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste hacia el arroyo La Cantera, **la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%**. Respecto al predio, las elevaciones más altas corresponden a 1448 MSNM, mientras que lo más bajo cuenta con una elevación de 1446 MSNM.
16. En lo que respecta a área destinada a **vegetación dentro de la zona, se encuentra una gran superficie permeable, ya que en la zona se ubica el parque lineal que acompaña el arroyo La Cantera**, además de que se ubican algunas vialidades que no se han pavimentado, encontrándose algunos espacios permeables en la zona.
17. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la **subcuenca hidrológica de La Cantera** que cuenta con un área de 32.559 km² y una longitud de cauce de 16,853.62 m., contando con una pendiente de 0.0132% con dirección hacia el sur del predio (a una distancia aproximada de 125 m) hacia el arroyo, el cual, drena sus aguas sobre el río Chuvíscar.
18. El área de estudio por encontrarse inmersa en la mancha urbana, se encuentra cubierta en casi su totalidad con predios habitacionales identificando tipologías de vivienda unifamiliar de nivel medio-alto a residencial, creadas con diversos materiales y formas, las tipologías de viviendas son diferentes, al igual que, predios de diversas dimensiones, algunas de las vialidades no se encuentran pavimentadas.
19. Se tiene la ventaja de que el predio se encuentra dentro de una zona de **alta accesibilidad donde se encuentran comercios y servicios a lo largo de los principales corredores de la ciudad como lo es el Blvd. Antonio Ortiz Mena**, otro de los corredores es la **Av. Antonio Deza y Ulloa** situada a 22 m de distancia del predio el dónde también puede encontrarse diversidad de comercios y servicios de rango mediano y grande; se detecta la **presencia de 443 unidades económicas**, según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas.
20. Dentro de la zona de influencia existen equipamientos urbanos que cubren algunas de las necesidades básicas de la zona, en donde se encuentran equipamientos educativos, gubernamentales, de asistencia social y algunos deportivos.
21. Es totalmente accesible adentrarse en la zona por tres vías principales de la ciudad, debido a la estructura vial bien definida, es que se localiza la vialidad primaria **Blvd. Antonio Ortiz Mena** con una sección de 39.50 metros de sección con 2 carriles centrales por sentido y 2 carriles laterales; además, la **Av. Antonio Deza y Ulloa** con una sección de 28.50 metros con tres carriles por sentido y banquetas hacia ambos lados; se ubica además, la vialidad primaria **Av. De la Cantera** que circula también en un sentido hacia el poniente a oriente (y viceversa) con una dimensión de 29.00 metros, con dos carriles por sentido acompañado del cauce que acompaña el arroyo La Cantera, misma que circula en un sentido hacia el poniente de manera paralela a la denominada **Av. Mirador** cuenta con una sección variable de 22.00 a 46.00 m de ancho con tres carriles por sentido.
22. La ruta que circula por la zona es la denominada Panamericana, transita por la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Traviña y Retes y Av. San Felipe, conectando la zona con el centro de la ciudad y por otro lado con el Perif. de la Juventud. Se ubica un paradero a una distancia de 131 m donde se detecta un paradero.
23. La zona la Colonia Emiliano Zapata cuenta con todos los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje.
24. Dentro de este estudio se verificaron los **riesgos geológicos** en el cual se analizan, donde se determina que, al sur de la Av. Mirador, circula una falla denominada La Haciendita, situada al sur del polígono a 170 m aproximadamente, que por la lejanía, **la zona se encuentra libre de peligro**, ya que por su área de influencia no repercute en el terreno. Tampoco se observan zonas con riesgo de deslizamientos.

³ Dato proveniente del Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua.

25. En cuestión de **riesgos hidrometeorológicos** de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentran lejanos a este tipo de vulnerabilidad, ya que al sur del área de aplicación circula el arroyo La Cantera a una distancia de aproximadamente 125 m., el arroyo se encuentra en la cota 1446 M.S.N.M mientras que el predio en altos en la cota 1448 M.S.N.M, por lo que el escurrimiento pluvial irá en dirección hacia el arroyo La Cantera, **sin representar ningún tipo de riesgo.**

26. Existen un solo elementos a considerarse dentro de la carta de **riesgos antropogénicos** del PDU vigente dentro del polígono de estudio, identificado como gasolinera Pemex ubicada en la esquina del Blvd. A. Ortiz Mena y Av. Deza y Ulloa; donde el riesgo se identifica por la localización de las plantas de almacenamiento y distribución de gas embotellado (LP), gasolinas y demás derivados del petróleo, el cual **no genera algún tipo de riesgo**, ya que el radio de salvaguarda cuenta con un radio de 100 m, quedando retirada del predio.

V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

AMBITO ESTATAL

5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

En este Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027, se encuentran contenidos los sueños, anhelos y aspiraciones de los chihuahuenses, que fueron depositados en manos de este Gobierno del Estado a través de los foros de consulta, realizados a lo largo y ancho de nuestro gran territorio.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable

Vivienda digna y de calidad

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.

Estrategia: Facilitar el acceso a la vivienda digna y decorosa de las familias chihuahuenses, prioritariamente a aquellas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.

5.b. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial bajo el Decreto No. LXVII/EXLEY/1048/2021 XIII P.E, con fecha del 02 de octubre del 2021, la cual nos marca en su artículo 120º, lo siguiente:

Dimensiones mínimas de vialidades

Artículo 120. Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos.

La reglamentación de esta Ley o, en su caso, los instrumentos de planeación, establecerán la clasificación de vialidades, sus características, dimensiones y demás normas técnicas a que se sujetará su diseño, construcción y servicio, considerando que, en ningún caso, los anchos de banqueta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

- I. Banqueta: 2.50 metros.
- II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.
- III. Carril de estacionamiento o de área de carga y descarga: 2.50 metros.
- IV. En su caso, carril ciclista un sentido: 1.50 metros, más el espacio de transición o protección cuando exista convivencia con un carril de circulación vial; y 1.00 metro, cuando no exista tal convivencia.

Normas de vialidad

Artículo 131. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

- I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.
- II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.
- III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.
- IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

SECCIÓN SEGUNDA. DEL HABITACIONAL URBANO

Características de los fraccionamientos habitacionales urbanos

Artículo 240. Los fraccionamientos habitacionales urbanos, serán aquellos que se encuentren dentro del límite de centro de población sujeto a un plan de desarrollo urbano y en predios con uso de suelo factible. Se destinarán a la construcción de vivienda y usos compatibles, siendo estos unifamiliares, multifamiliares, de uso mixto o en régimen en condominio. El lote mínimo y su frente se determinarán en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, en función del potencial urbano, de las alturas y demás características dispuestas para cada colonia, sector o centro de población, conforme a lo siguiente:

I. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión de 120 metros cuadrados como mínimo.

II. Los lotes de vivienda multifamiliar tendrán una dimensión de 200 metros cuadrados como mínimo.

III. El frente de los lotes para vivienda no podrá ser menor de 7 metros lineales.

En municipios cuya población sea menor de cincuenta mil habitantes y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población no establezca la dimensión de los lotes, estos deberán tener como mínimo 250 metros cuadrados.

En los fraccionamientos habitacionales se garantizará un porcentaje de viviendas con características para personas con discapacidad, adultas mayores, grupos vulnerables y grupos minoritarios. El porcentaje lo determinará el instrumento de planeación correspondiente.

AMBITO MUNICIPAL

5.c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

El Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua es el resultado de un amplio e incluyente proceso de discusión, análisis y consenso de muchos planteamientos elaborados por cientos de ciudadanos sobre las soluciones a los problemas actuales que aquejan al municipio.

El presente documento representa la herramienta básica de planeación a nivel municipal, y es el instrumento rector en el cual se fijan las bases generales para tomar las decisiones en el ámbito público a fin de organizar y armonizar los esfuerzos del gobierno y la sociedad para mejorar las condiciones de vida de la población, partiendo de una concepción amplia del desarrollo.

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

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

Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

Actividades

4.10.2.1 Implementar y dar seguimiento a la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana.

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

4.10.2.3 Consolidar el Sistema de Información Geoestadística Municipal (SIGMUN).

4.10.2.4 Implementar el sistema de monitoreo para planes y programas de desarrollo.

4.10.2.5 Gestionar la creación de campañas y brigadas de protección animal con los diferentes órdenes de gobierno.

4.10.2.6 Fomentar una ciudad inteligente y creativa de forma integral (Smart City).

4.10.2.7 Apoyar el desarrollo del sector de ciberseguridad e inteligencia artificial en el municipio para empresas, sector productivo y ciudadanía.

4.10.2.8 Fortalecer la estrategia de colaboración y articulación con la tetrahélice.

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

4.10.2.11 Georeferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.

4.10.2.13 Fortalecer el rediseño del modelo público-privado de revisión del desempeño del Plan Municipal de Desarrollo a través de los subcomités del Comité de Planeación para el Desarrollo de Municipio (COPLADEMUN).

4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georeferencia, avance y evaluación de manera pública.

4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.

5.d. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020, en cuestión de **H60+ o plurifamiliar**, menciona:

De acuerdo al artículo 13 se cita que, para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación” que, el caso que nos ocupa describimos el inciso “A” y “C”, lo siguiente:

A. Habitación:

- a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;
- b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas, y
- c) Multifamiliar: De más de 60 viviendas.

C. Comercio:

- a) Almacenamiento y Abasto:
 - i. Para productos perecederos;
 - ii. De acopio y transferencias;
 - iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotes, y
 - iv. Rastros, frigoríficos y obradores;
- b) Tiendas de básicos:
 - i. Vivienda con abarrotes que ocupe 30 metros² de área construida;
 - ii. Alimentos, abarrotes, comestibles, vinaterías, panaderías;
 - iii. Perecederos hasta 250 metros²;
 - iv. Farmacias, boticas y droguerías hasta 250 metros², y
 - v. Artículos en general hasta 500 metros²;
- c) Tiendas autoservicio:
 - i. Hasta 250 metros², y
 - ii. De más de 250 metros²;
- d) Tiendas de departamentos: Hasta 5000 metros²;
- e) Centros comerciales: Hasta 25,000 metros²;
- f) Mercados y tianguis: Todos;
- g) Materiales de construcción: Agregados, ferreterías, madererías, metales, pintura, etc.;
- h) Vehículos y maquinaria:
 - i. Distribuidores de marcas, y
 - ii. Maquinaria doméstica;
- i) Librerías y otros: Todas, y
- j) Alimentos y bebidas: Restaurantes, centros nocturnos y similares;

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios.

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIONAL		
I.2 Plurifamiliar	Hasta 60 m ²	1 por cada vivienda
	De más de 60 m ² hasta 120 m ²	1.25 por cada vivienda
	De más de 120 m ² hasta 250 m ²	2 por cada vivienda
	De más de 250 m ²	3 por cada vivienda

II. Lo que resulte de la aplicación de la tabla anterior en cuanto al número de cajones se deberá aplicar un incremento del 10% el cual será utilizado para los empleados.

Artículo 65. Cualquier otra edificación no comprendida en la relación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;
- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros² en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- X. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

Artículo 68. Deberán asignarse espacios para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte de residuos.

Artículo 88. Los locales de las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes. Para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:

II. Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación plurifamiliar, en oficinas, instalaciones de salud, de educación, de cultura, de recreación, de alojamiento y de servicios mortuorios deberán estar ventiladas permanentemente en cada nivel, a la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos, cuya superficie no sea menor del 10% de la planta; deberán corresponder a la siguiente función: $A = hs/200$.

5.e. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Se define dentro de la publicación en el Periódico Oficial No. 104, emitido el miércoles 29 de diciembre del 2021 expuesto en el Decreto No. LXVII/APLIM/0110/2021 I P.O. en su Capítulo Undécimo dentro del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana".

CAPITULO DECIMO CUARTO DE LA POLITICA PUBLICA CIUDAD CERCANA

Sección Primera. De La Demarcación Territorial de La Política Publica de Ciudad Cercana

Artículo 313. El Polígono Ciudad Cercana, contendrá la información georreferenciada de cada uno de los vértices del polígono, los Corredores Urbanos Consolidados y las Primeras Manzanas.

Artículo 314. Dado que dentro del Polígono Ciudad Cercana se localiza el correspondiente al Centro Urbano, (dentro del cual se localiza también el polígono del centro histórico y la llamada zona centro), éste podrá ser sujeto de estímulos adicionales a los establecidos en la Política Publica Ciudad Cercana.

Artículo 315. La demarcación territorial del Polígono Ciudad Cercana deberá publicarse en la Gaceta Municipal, en las redes sociales y páginas de internet del Municipio y del IMPLAN, así como el Sistema de Información Geográfica Municipal, SIGMUN.

Artículo 316. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, así como la Tesorería Municipal, deberán reportar, a través del Sistema de Información Geográfica del Municipio, los estímulos otorgados en el ámbito de sus competencias, con el objetivo de mantener actualizado el monitoreo y la evaluación de la Política Pública Ciudad Cercana.

Sección Segunda. De Los Usos De Suelo

Artículo 317. Para la aplicación de la política pública e incentivos dentro del polígono de ciudad cercana, será necesario que los interesados obtengan de la Dirección el dictamen técnico que acredite que las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas a desarrollar se encuentran ubicados dentro de la Primera Manzana a lo largo de los Corredores Urbanos, además deberán considerar dentro del mismo polígono o edificación, dos o más usos de suelo, debiendo ser uno de ellos habitacional (plurifamiliar). Lo anterior, a fin de facilitar el acceso y cercanía del equipamiento, infraestructura y servicios a los habitantes de la zona.

No serán sujetos de los beneficios a que se refiere el presente artículo y sus correlativos en la Ley de Ingresos, los proyectos o desarrollos destinados a vivienda unifamiliar.

Sección Tercera de la Vivienda en Ciudad Cercana

Artículo 318. Para el caso de edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas dentro del polígono correspondiente al Centro Urbano (también llamado centro histórico o zona centro), éstas serán sujetas de excepciones de la obligatoriedad de la mezcla de usos de suelo. De esta forma, dado que el Centro Urbano es una demarcación territorial que ha visto disminuido el uso de suelo habitacional, se privilegiarán usos habitacionales en esta zona bajo lo establecido en este artículo, en cualquier caso, la vivienda unifamiliar en el Centro Urbano (también llamado centro histórico o zona centro) no será sujeta de los estímulos previstos en la Política Pública de Ciudad Cercana de este Capítulo, Sección y Artículo

Sección Cuarta. Del Coeficiente de Ocupación Del Suelo, COS, en Ciudad Cercana

Artículo 319. Las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas susceptibles de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana serán sujetas de la aplicación del Coeficiente de Ocupación del Suelo como lo establece la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, favoreciendo con un porcentaje de ocupación adicional de un 10%. Para incrementar dicho porcentaje, se deberán presentar proyectos de absorción, filtración o bien administración del agua pluvial. Esto en base a sistemas de cubiertas verdes, mismas que resulten susceptibles de absorción con vegetación endémica de nuestra región, así como también los sistemas de infiltración a los sistemas acuíferos, esto donde el tipo de suelo lo permita. O bien, sistemas de almacenamiento y redistribución de agua pluvial, los sistemas antes citados, deben demostrar mediante estudio hidrológico avalado por un especialista, la correcta sustitución de superficies o volúmenes de agua.

Quedan exceptuadas de la aplicación de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana, las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas localizadas en los corredores patrimoniales señalados en el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

Sección Quinta. Del Coeficiente De Utilización Del Suelo, CUS, en Ciudad Cercana

Artículo 320. Las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas susceptibles de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana, se establece como medida de estímulo, el factorizar por 1.5, los valores de la aplicación del Coeficiente de Utilización del Suelo como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Quedan exceptuadas de la aplicación de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana, las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas localizadas en los corredores patrimoniales señalados en el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

Sección Sexta. De los Cajones de Estacionamiento en Ciudad Cercana

Artículo 321. Las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas susceptibles de los estímulos de la Política Pública de Ciudad Cercana, con unidades privativas habitacionales de una superficie máxima de hasta 60 metros cuadrados, quedarán exentas de cumplir con los cajones mínimos de estacionamiento señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, este Reglamento, así como lo señalado en el Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Sección Séptima. De la Construcción de Edificaciones destinadas a Estacionamientos Públicos De los estímulos Municipales para la Ciudad Cercana

Artículo 322. Los incentivos fiscales aplicables dentro del Polígono de Ciudad Cercana aprobados por el H. Ayuntamiento deberán publicarse en la Ley de Ingresos correspondiente. Dichos estímulos deberán incluir, sin ser limitativo, el pago del

impuesto predial, el impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, de derechos municipales sobre las licencias de construcción y de usos de suelo, así como en otros aspectos como remodelación de fachadas u otros que apoyen la dinámica social y económica.

Artículo 323. Los estímulos deberán aplicarse tanto a edificaciones nuevas como a aquellos inmuebles sujetos de rehabilitación o renovación; en cualquier caso, se deberá cumplir con lo establecido en la Política Pública Ciudad Cercana vigente.



Imagen 79. Poligono Ciudad Cercana y el predio. Fuente: SIGMUN.

5.f. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado, con su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71.

Este documento tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el gobierno y la sociedad civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c) La recuperación del Centro Histórico
- d) La regeneración urbana
- e) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f) La conservación del patrimonio natural y construido.
- g) La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h) La mitigación de riesgos
- i) La sostenibilidad ambiental
- j) El desarrollo social
- k) El desarrollo económico y la competitividad

POLÍGONOS DE ACTUACIÓN CONCERTADA

Dentro del área de estudio se localizaron dos PAC (Polígono de Actuación Concertada), denominadas Palomar- Mirador y uno añadido recientemente en la quinta actualización denominado San Felipe.

El polígono Palomar – Mirador se ha definido en base a la singular oportunidad de generar un proyecto piloto con el propósito de revitalizar esta importante zona de la ciudad a través de la provisión de usos habitacionales complementados por comercios, recreación y deporte, y equipamientos. Buscando con lo anterior potencializar su ubicación con respecto a la Av. Mirador y Av. La Cantera, y aprovechando así mismo su cercanía con el río Chuvíscar el cual ha sido caso de estudio con respecto a la factibilidad de su habilitación como un espacio público en base a un proyecto de regeneración ambiental.

El polígono de San Felipe cuenta con una superficie de 2,441,963.917m², es un instrumento que plantea el reordenamiento y la intervención del polígono de “San Felipe”, así como su entorno inmediato.

En estos PAC la tendencia es la vivienda de alta densidad bajo esquemas que complementen con usos mixtos.

Propone el reordenamiento e integración al desarrollo urbano, zona con potencial de desarrollo, proyecto piloto de densificación y usos mixtos, complementación de usos del contexto.

Predomina en el programa, el uso de suelo Habitacional ocupando aproximadamente el 60.23% del Total de superficie, con 87.41Has, en segundo lugar se encuentra el Uso Mixto Bajo con un 15.45% de la superficie de la zona la cual corresponde a 22.42Has.

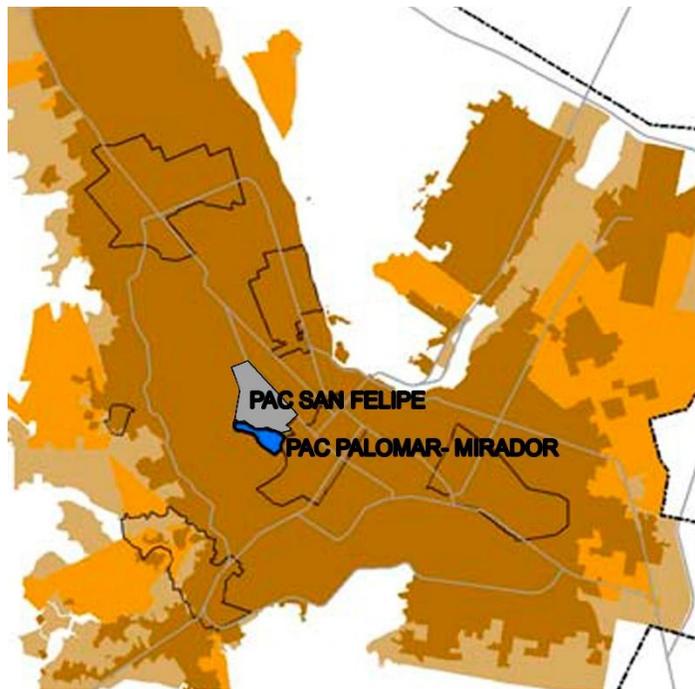


Imagen 80. PAC y el predio. Fuente PDU 2040 vigente.

NORMATIVIDAD

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de H-35, según lo indica el PDU; se pretende modificar al predio a uso habitacional, pero aumentando solamente su densidad a H60+ con aumento de COS, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

Uso Habitacional (H). Es una Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades: H4, de 1 a 4 viv/ha, H12, de 5 a 12 viv/ha, H25, de 13 a 25 viv/ha, H35, de 26 a 35 viv/ha, H45, de 36 a 45 viv/ha, H60, de 46 a 60 viv/ha y H60+, más de 60 viv/ha.

Actualmente el predio cuenta con uso habitacional H-35 con la siguiente normatividad, que al construir el fin propuesto de vivienda plurifamiliar aplicado la siguiente normatividad:

CODIGO ZONIF.	LOTE MINIMO	COS	CUS	% permeable libre	ALTURA METROS/ PISOS	FRENTE MINIMO	FONDO MINIMO	RESTR. REST. FRONTAL	CAJONES ESTACIONAM.
35	120	0.75	1.60	37%	8.5 en dos niveles	78.00	17.14	Sin restricción	1/ VIV
H60+	según proy	según proy	45	0.65	según proy	según proy	Según proy	según proy	según proy

Tabla 3. Normatividad para el uso de suelo Habitacional H35 y H60+. Fuente: PDU visión 2040.

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro del **colonia Emiliano Zapata** se encuentra cercano al centro urbano de la ciudad. Los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación corresponden a usos de suelo habitacionales, cabe mencionar que el predio colinda con una franja comercial, servicios y/o mixtos que acompaña la Av. Antonio Deza y Ulloa, que también contiene usos de suelo de equipamiento general. Dicha zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de comercios diversos como mueblerías, panaderías, viveros, etc.

El resto de la zona cuenta con usos habitacionales H-35 dentro de la colonia Emiliano Zapata, mientras que en las colindancias se encuentran también usos H25 y H12 viv/ha, según el diagnóstico de vivienda plurifamiliar se encuentran algunas edificaciones plurifamiliares dentro del área de estudio, con un máximo de cuatro niveles de altura, con tipologías y arquitecturas diversas.

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **transformando el suelo de H-35 a uso de suelo H60+ con aumento de COS a 1.00**, en un predio con una **superficie total de terreno de 205.27 m²** para un mayor aprovechamiento del predio, dotando al sector de más opciones de vivienda, adoptando la versión plurifamiliar, cercanas a los equipamientos urbanos, comercios y sobre a la excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona; dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

Asimismo, se busca apegarse a lo establecido dentro del PDU vigente, así como las Leyes, en donde menciona que el predio se encuentra dentro del polígono PAC, "donde la tendencia es la vivienda de alta densidad bajo esquemas que complementen con usos mixtos, además de propones el reordenamiento e integración al desarrollo urbano, zona con potencial de desarrollo, proyecto piloto de densificación y usos mixtos, complementación de usos del contexto". Por otra parte, por el hecho de encontrarse dentro de lo establecido dentro de las Políticas Pública de Ciudad Cercana el predio podrá ser sujeto de estímulos adicionales a los establecidos en la ley.

6.a.i. MODELO DE DESARROLLO

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso, está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, el cual, se desglosa planteando la necesidad de modificar el patrón de urbanización a la zona poniente de la ciudad, que últimamente se ha ido desarrollando, caracterizado por una extensa dispersión provocada por el crecimiento urbano periférico con abundantes espacios vacíos al interior, lo que ha propiciado grandes distancias que demandan un excesivo uso de vehículo privado como forma de movilidad.

Dentro del modelo de desarrollo, se proponen las bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con 3 claves fundamentales que aplican a ésta propuesta de desarrollo, que lo estructuran:

- ✓ Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, dando continuidad al desarrollo dentro de fondo legal.
- ✓ Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos, a lo cual el predio ya se encuentra en un área de reserva urbana.
- ✓ Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

La propuesta de ocupación del suelo, sujeto a éste estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo colindante a los límites de la mancha urbana, cercano al centro de la ciudad, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios. El predio cuenta con terreno con la suficiente aptitud física para el desarrollo de vivienda, edificios verticales, vialidades, áreas verdes, etc., respetando los atributos naturales del sitio, con acceso directo mediante ella C. 2 de Octubre, cercana a la Av. Antonio Deza y Ulloa y la Av. De la Cantera.

Bajo este modelo propuesto, la propuesta de ocupación del predio sujeto a este estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos, siendo congruente con las estrategias propuestas dentro del PDU vigente en cuestión.

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental.

Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

1. **El crecimiento integral y continuo de la ciudad.** Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.
2. **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.
3. **La diversificación y mezcla de usos del suelo.** La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en su relación con la vivienda.

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, la propuesta del cual es objeto éste estudio busca el aprovechamiento de la zona compuesta por predios con uso habitacionales, mixtos y comerciales, sobre todo la excelente accesibilidad con la que cuenta el predio.

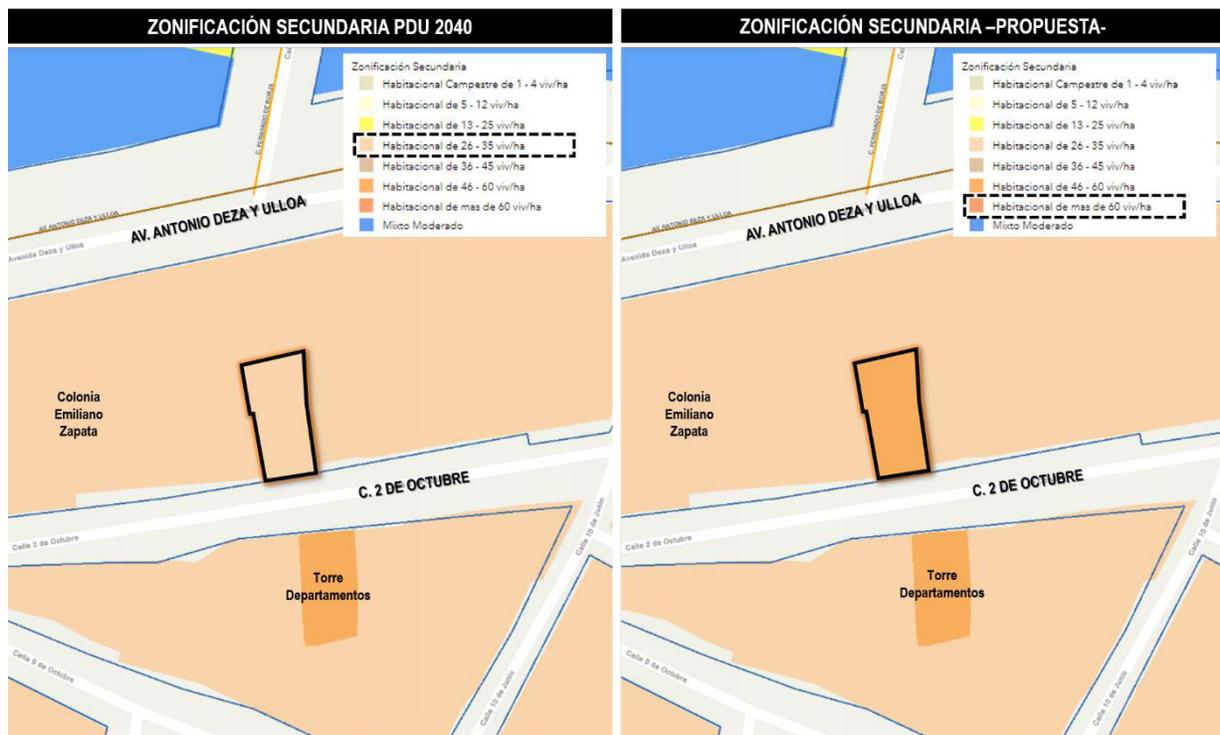


Imagen 81. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo actual a **H60+ con aumento de COS de 1.00**, de 0.65 que aplica la norma, en un área conformada por un rectángulo justo en frente de la C. 2 de Octubre con una **superficie de terreno de 205.27 m²**, buscando la potencialización de los componentes urbanos, ver plano E-01.

La superficie total de la futura construcción que consiste un edificio departamental estará sujeta a un proyecto ejecutivo, a la fecha solamente se cuenta con un anteproyecto que nos dará la idea de lo pretendido; con un edificio con 6 departamentos, áreas comunes, estacionamiento para automóviles, área de amenidades y todo lo que se requiere para su óptimo aprovechamiento, éste proyecto que se resolverá conforme a la normatividad vigente, tomando en cuenta las políticas de “Ciudad Cercana”, además de las recomendaciones que genere la dependencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

6.c.I. NORMATIVIDAD

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo H60+, no implica un lote mínimo, se requiere 45 m² de superficie privativa y la mayoría de la normatividad es según proyecto, parte de ésta modificación busca incrementar el potencial, buscando un COS de 1.00, respecto al uso de suelo propuesto, se desarrolla de la siguiente manera:

NORMATIVIDAD PLURIFAMILIAR ACTUAL									
USO SUELO	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA M2	COS	CUS	% permeable libre	ALTURA METROS/ PISOS	RESTR. FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
H60+	según proy	según proy	45	0.65	según proy	según proy	Según proy	según proy	según proy

Tabla 4. Normatividad para el uso de suelo Vivienda Plurifamiliar actual. Fuente: PDU 2040 vigente.

NORMATIVIDAD PROPUESTA									
USO SUELO	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA M2	COS	CUS	% permeable libre	ALTURA METROS/ PISOS	RESTR. FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
H60+	según proy	según proy	45	1.00	según proy	según proy	Según proy	según proy	según proy

Tabla 5. Normatividad para el uso de suelo Vivienda Plurifamiliar con aumento de potencial. Fuente: PDU 2040 vigente.

NOTA 2. SR=Sin Restricción SP= Según proyecto.

La propuesta de uso Habitacional deberá permitir realizar actividades las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso Habitacional 60+ Viv/Ha (H-60+) puede contener diversos giros que se enlistan a continuación, sin embargo, cabe mencionar que se solicita es meramente habitacional.

COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	
Unifamiliar	P
Plurifamiliar	P

Normas de evaluación para usos condicionados

NOTA:

- LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1,000 M EN TORNO AL PREDIO EN ESTUDIO, LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS PODRÁN SER CONFORME A LOS MÍNIMOS PERMITIDOS POR LA DENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR, CUANDO SE GARANTICE QUE NO SE ALTERA LA DENSIDAD BRUTA DE LA ZONA.
- LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.

- P** PERMITIDO
X PROHIBIDO
C CONDICIONADO

Imagen 82. Tabla de Compatibilidad Habitacional H-60+. Fuente: PDU visión 2040.

6.c.II. ANTEPROYECTO

El anteproyecto que se describe en éste estudio consiste en un edificio de 6 Departamentos, con acceso directo sobre la vialidad local C. 2 de Octubre, en donde se dará acceso a los cajones de estacionamiento, para posteriormente tener acceso a los espacios comunes, área de amenidades y el propio departamento de cada uno de los habitantes. El edificio contará con 8 niveles de altura considerando la terraza, para una una población estimada de hasta 21 habitantes aproximadamente.

NIVEL	CONCEPTO	ELEMENTOS	Escaleras	Elevador	Espacio común	Departamento	Terraza
NIVEL 01	ACCESO, ESTACIONAMIENTO, CUARTO DE MÁQUINAS Y CISTERNA	6 cajones estacionamiento					
NIVEL 02-03	DEPARTAMENTO 01A y 01B						
NIVEL 04-05	DEPARTAMENTO 02A y 02B						
NIVEL 06-07	DEPARTAMENTO 03A y 03B						
TERRAZA	AMENIDADES	Gimnasio, alberca, terraza, asador					

Tabla 6. Programa arquitectónico del proyecto.

El anteproyecto del programa arquitectónico, cuenta con un total de 3 departamentos con una superficie total de 142.80 m2, el cual, cuenta con 2 recámaras cada uno, en donde se asentarán alrededor de 10.5 habitantes (medida de 3.5 por vivienda), contando con cocina, sala, closet para lavandería, baño(s), dos habitaciones y balcón.

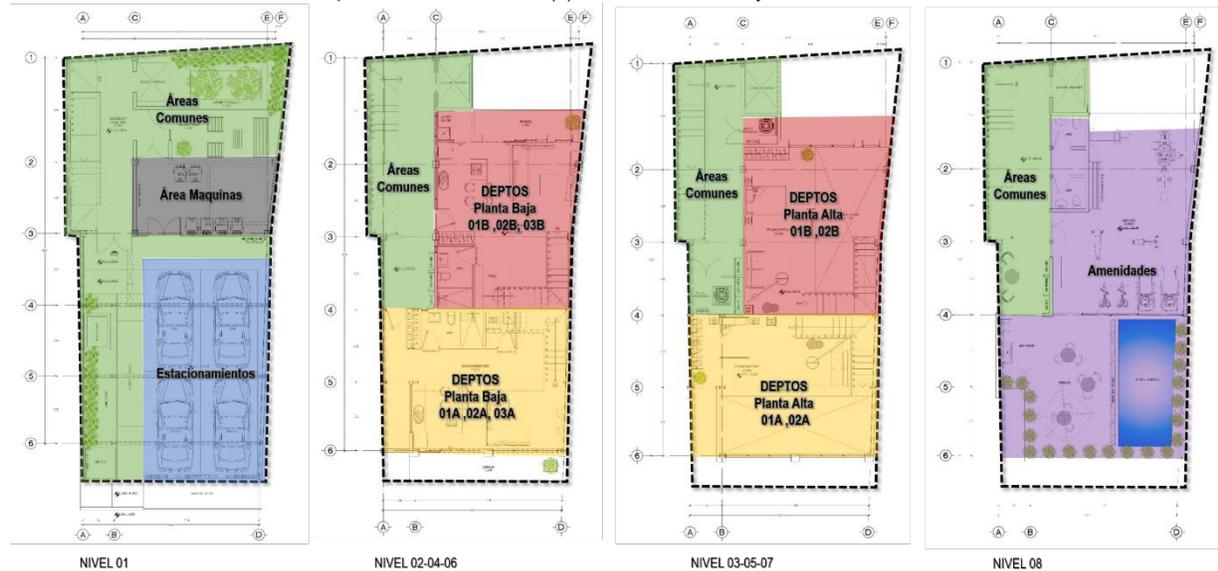


Imagen 83. Anteproyecto con departamentos.

A continuación, se describen el edificio en su anteproyecto esquemático:

Nivel 01. Se encuentra el acceso peatonal y vehicular, además de contener el área de estacionamiento, en dos de los cajones, se ubica un elevador de autos, asimismo, se coloca un cuarto de máquinas, cisterna, subestación eléctrica, medidores, botes de basura; así como áreas de estar con sala exterior, jardín y estanque. Se ubica un área de vestíbulo, escaleras y elevador.

Nivel 02-03, 04-05 y 06-07. Se sitúan dos departamentos en un piso (un total de 6 departamentos), cada uno de los departamentos consta de dos niveles, área de terraza; así como el área de vestíbulo, escaleras y elevador.

Nivel 08 y Azotea. Se establece el área de amenidades que contiene un gimnasio, sanitarios, área de terraza con asador, así como pileta/alberca y el área común que consta de vestíbulo, escaleras y elevador. Las áreas se encuentran cubiertas casi en su totalidad.

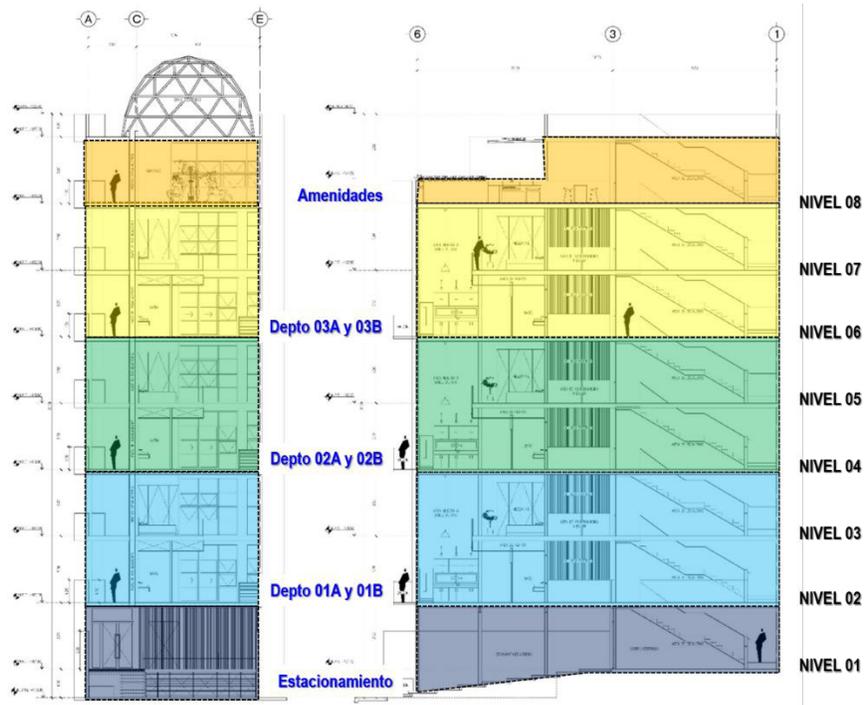


Imagen 84. Alzado del edificio.

Respecto a las sombras es muy importante verificar que el edificio propuesto no impacte de manera negativa a las viviendas colindantes, esquemáticamente se representa para valorar la aproximación de este alcance tomando en cuenta el recorrido desde que sale el sol en invierno, impacta un porcentaje mínimo hacia el norte y en verano, su sombra proyecta al oeste. Cabe mencionar que de la colindancia izquierda, dos casas se encuentran abandonadas y en malas condiciones actualmente, sin embargo tomando en cuenta que está dentro de la política de ciudad cercana, podría tomar un formato más denso en la totalidad de la manzana.

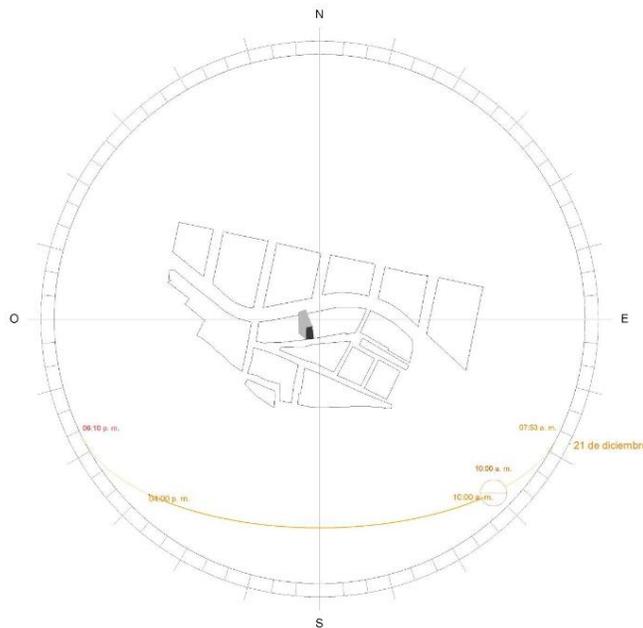


Imagen 85. Análisis de soleamiento durante el invierno con la exposición desde el Sur.

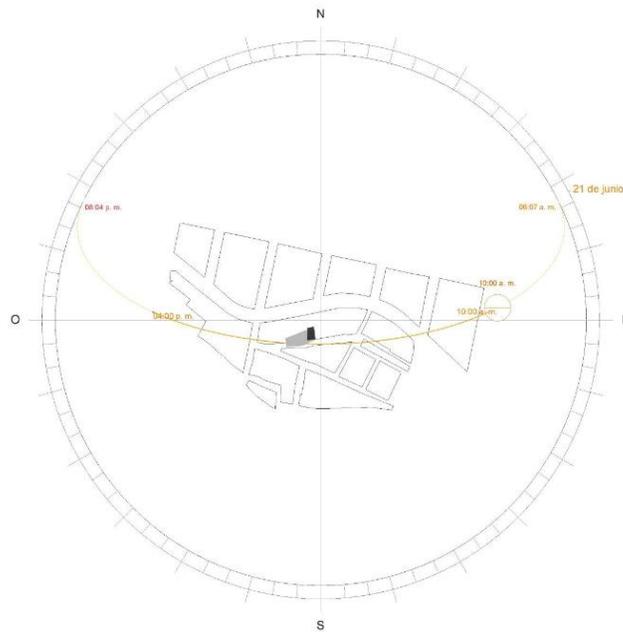


Imagen 86. Análisis de soleamiento durante el verano con el sol desde el Este.

6.d. POLÍGONO CIUDAD CERCANA

El predio se encuentra dentro de las manzanas que aplican a las políticas de Ciudad Cercana⁴, donde éste proyecto busca el mayor aprovechamiento de un predio en relación a la compacidad y conectividad con el Polígono y los corredores urbanos consolidados como la Av. Antonio Ortiz Mena y la Av. Antonio Deza y Ulloa, por lo que, el predio objeto de éste estudio contribuye de manera indirecta con la Política Pública de Ciudad Cercana.



Imagen 87. El predio a dentro de la manzana aplicable a las políticas de Ciudad Cercana. Fuente: SIGMUN, octubre 2022.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso

⁴ Polígono de Ciudad Cercana, aprobado mediante el Acuerdo 036/2021 con fecha del 29 de diciembre del 2020, dentro del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, en la reforma y adición de diversas fracciones en el artículo cuatro, capítulo décimo cuatro y los artículos 313 y 323.

de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

6.e. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros. El predio motivo de este documento, deberá de realizar las conexiones a los servicios antes señalados, previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias, derivadas de las factibilidades anteriormente mencionadas.

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO

El predio cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, sin embargo, para elaborar el proyecto de torre departamental se deberán de presentar los proyectos ejecutivos, que se realizarán de acuerdo a los desarrollos propuestos y así mismo cubrir los derechos asignados. Por otra parte, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general con dirección hacia la PTAR Norte, que se ubica al nororiente a una distancia aproximada de 5.8 km.

Una vez que se ingrese establezca el anteproyecto y posteriormente se realice el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada según el Inegi que en promedio hay 3.5 habitantes por vivienda en la ciudad.

La infraestructura inmediata del predio, el abastecimiento del agua potable, será por medio de la red general 8" que circula por la Av. Antonio Deza y Ulloa donde circula una red de agua potable de 8" propiedad de JMAS. El predio actualmente cuenta con las puntas de los servicios al pie del lote, el cual, deberá de tramitar lo correspondiente ante la dependencia, para su suministro.

El predio cuenta con el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, mediante el No. de Contrato O140602, por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento del Municipio de Chihuahua.

EVO
Operado por EVO Payments Internacional

JMAS OCAMPO JMAS OCAMPO OCAMPO NO
1004 CENTRO CHIHUAHUA CHIHUAHUA
31000

NEGOCIO 7461858

TERMINAL 7V 05010503
03-10-2022 11:12:46
014060203002022110027

Alabel: Debit MasterCard
Apptnam: Debit MasterCard
ARQC: 2E9B198209616133
AID: A000000041010

MASTERCARD PROSA
% *****0244
AUT: 084983
N.Seguimiento: 0932168372
MONTO: \$17202.00
COMPRA NORMAL

AUTORIZADO CON FIRMA ELECTRONICA

JMASC06-03

CUBRERE INCONDICIONALMENTE EL TOTAL DE ESTE PAGARE A LA ORDEN DEL EMISOR SEGUN CONTRATO DERIVA ESTA TARJETA Y DICHO PAGARE

Negociable unicamente con Instituciones Bancarias

CLIENTE

JUNTA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
JMAS, Chihuahua
Comprobante de Pago
Sucursal Ocampo

COMPROBANTE DE PAGO
Fecha: 03/10/2022 11:08:27 a. m.
Folio: 164043
Cajero: OCA-CABAUT73
Forma de Pago: TARJETA
No. Cliente: 0140602

CONCEPTOS	
Subtotal	17202
Tasa	17202
Total a pagar:	\$17,202.00
Ingresado:	\$17,202.00
Cambio a entregar:	50.00
Cambio entregado:	50.00

Fecha de impresión de ticket:
03/10/2022 11:09:11

PAGO APLICADO CORRECTAMENTE
Gracias por utilizar nuestro cajero automático.

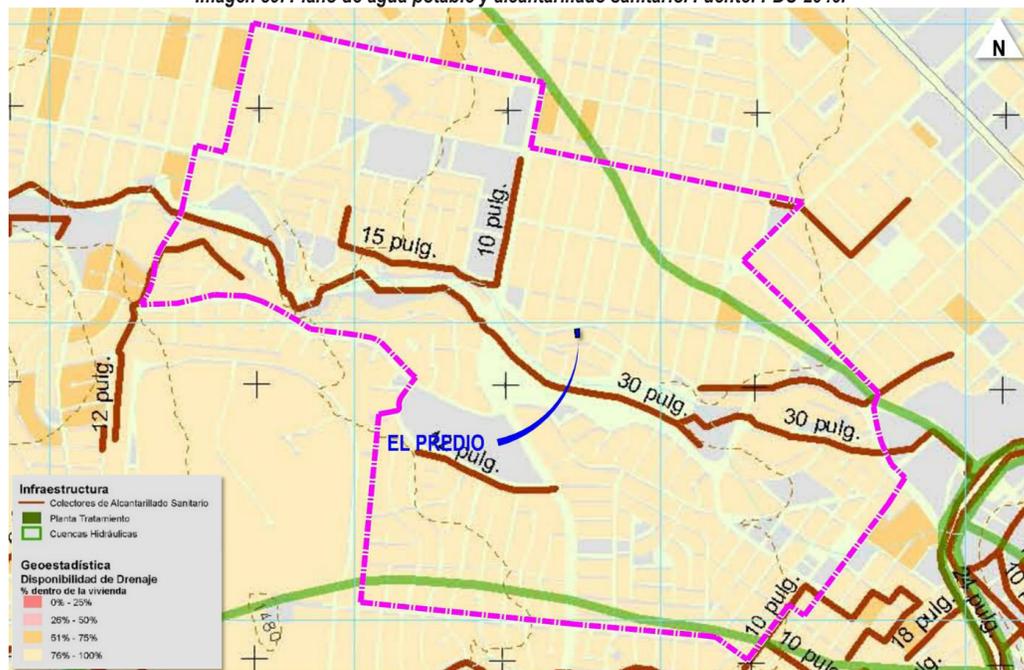
Imagen 88. Recibo de pago de JMAS.

Los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades. En este sentido el PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.



Imagen 89. Plano de agua potable y alcantarillado sanitario. Fuente: PDU 2040.



ENERGÍA ELÉCTRICA

El predio actualmente cuenta con el suministro de energía eléctrica, el cual es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en base a lo que establece la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias para suministrarle el servicio, las cuales podrán determinarse una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo.

Una vez que se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada podría ser de 2 a 4 habitantes los cuales se tendrán que tomar en cuenta para estimar los gastos para la dotación de los servicios.

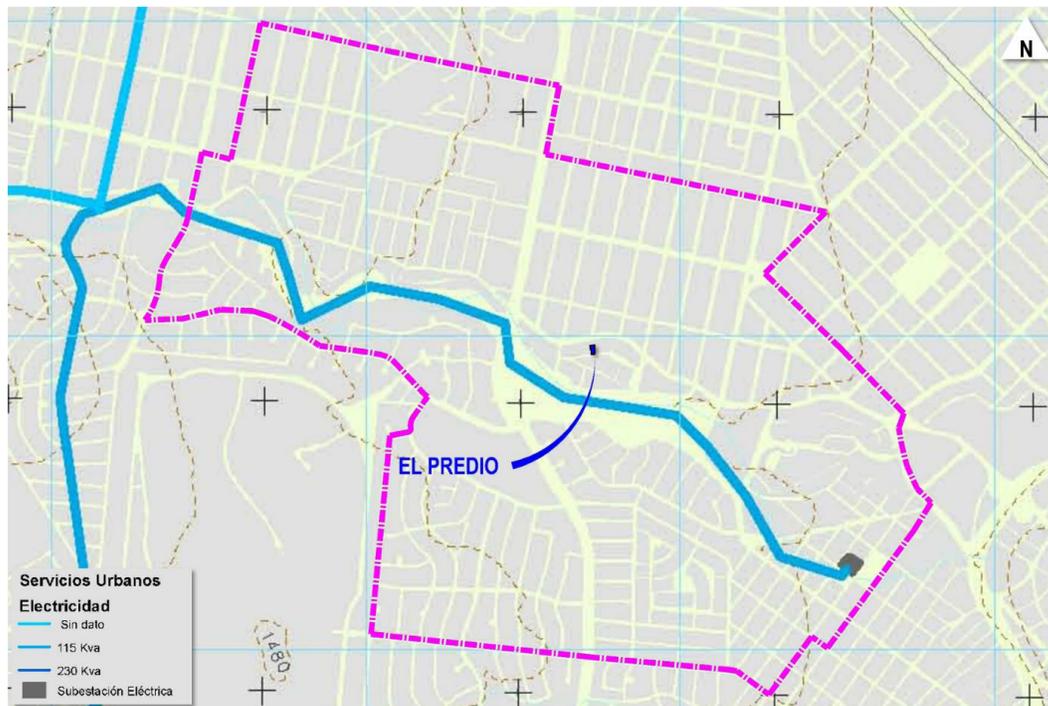


Imagen 90. Plano de energía eléctrica en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.

6.f. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad actual mediante tres vías principales de la ciudad, es que se localiza la vialidad primaria **Blvd. Antonio Ortiz Mena** con una sección de 39.50 metros de sección con 2 carriles centrales por sentido y 2 carriles laterales; además, la **Av. Antonio Deza y Ulloa** con una sección de 28.50 metros con tres carriles por sentido y banquetas hacia ambos lados; se ubica, la vialidad primaria **Av. De la Cantera** que circula también en un sentido hacia el poniente a oriente (y viceversa) con una dimensión de 29.00 metros, con dos carriles por sentido acompañado del cauce que acompaña el arroyo La Cantera.

Identificador de sección	Nombre de la vialidad	Jerarquía vial	Tramo entre vialidades A y B	Longitud del tramo (m)
352 - 352'	AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA	Primaria	AV. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES A AV. UNIVERSIDAD	868.51
245 - 245'	AV. DE LA CANTERA	Primaria	C. REPUBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE DE REAL	2136.54
237 - 237'	BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA	Primaria	AV. DE LAS AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO	4916.88

Imagen 91. Vialidades principales que dan acceso al predio.

El predio tiene acceso directo por la **C. 2 de Octubre**, con una sección variable de 7.00 a 9.50 m de arroyo vehicular con 1 carriles por sentido y banquetas en ambos costados. Cabe destacar que la vialidad es una situación de hecho, donde la sección vial no cumple con la norma, pero aun así, tiene los accesos adecuados y una cercanía con dos vialidades de importancia para la ciudad a una distancia de 22.00 m al Blvd. Antonio Ortiz Mena y de 125.00 m hacia la Av. De la Cantera, por lo que el desfogue vehicular del posible tránsito, no ocasionará algún tipo de problema vial para la ciudad.



Imagen 92. Sección actual de la C. 2 de Octubre y su imagen.

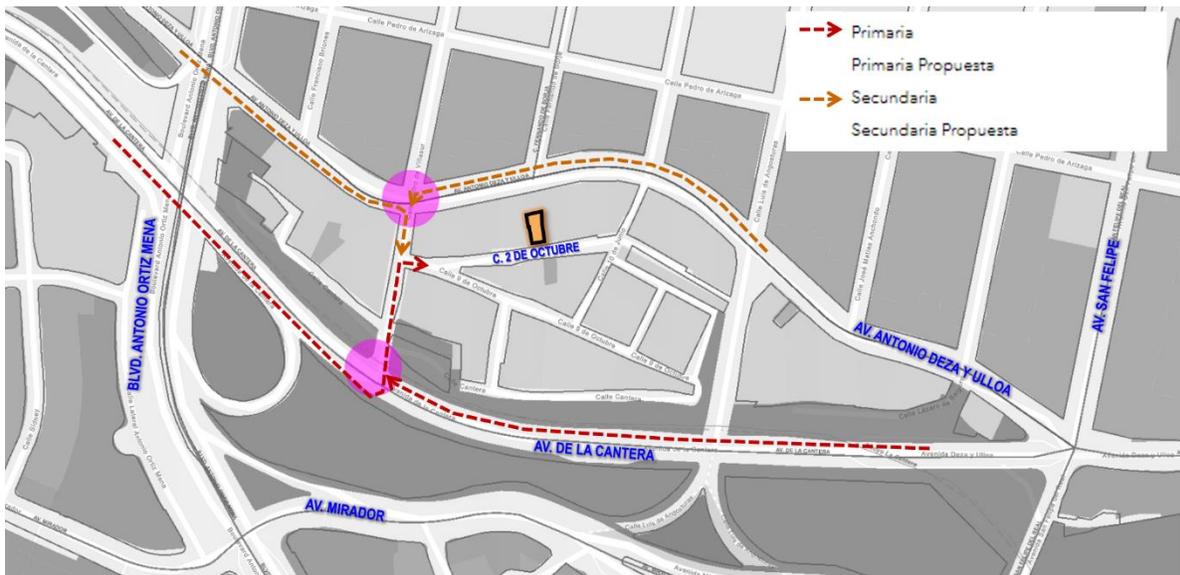


Imagen 93. Accesibilidad al proyecto y sus secciones viales.

ESTACIONAMIENTO

Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de viviendas PLURIFAMILIARES, de acuerdo a los tres departamentos, por reglamento se requiere un mínimo de 1.25 por departamento, en donde el esquema propuesto de cajones establece 6 cajones de estacionamiento, cumpliendo con la norma, ya que cada departamento cuenta con una superficie de 57.82 a 59.81 m2, por lo que la norma establece que se requiere 1 cajón de estacionamiento por vivienda.

Respecto a los cajones de estacionamiento que se generan dentro del proyecto, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento, considerando 6 espacios con acceso directo por la C. 2 de Octubre.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIONAL		
I.2 Plurifamiliar	Hasta 60 m2	1 por cada vivienda
	De más de 60 m2 hasta 120 m2	1.25 por cada vivienda
	De más de 120 m2 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 250 m2	3 por cada vivienda

Tabla 7. Cajones de estacionamientos según la vivienda plurifamiliar. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Mpio. de Chih.

NOTA: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que se ejecute en el lote, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

VII. INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en los reglamentos Municipales en la materia.

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social. Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

- ✓ La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.
- ✓ La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.
- ✓ La participación del sector social.
- ✓ La programación de las acciones en el corto, mediano plazo.

Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de esta Modificación Menor, así como las responsabilidades de su ejecución en un corto y mediano plazo para el proyecto, lo cual tiene repercusiones en el área de aplicación de esta Modificación.

PERIODO 1-2 AÑO 2022-2023	PERIODO 2-3 AÑO 2023-2024
Corto plazo	Mediano plazo

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.	CP-MP		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a las redes hidro sanitarias	MP			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje sanitario	MP		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a red de servicio eléctrico y alumbrado público	MP			X
10. Elaboración de proyecto y construcción del manejo de agua pluvial.	MP			X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

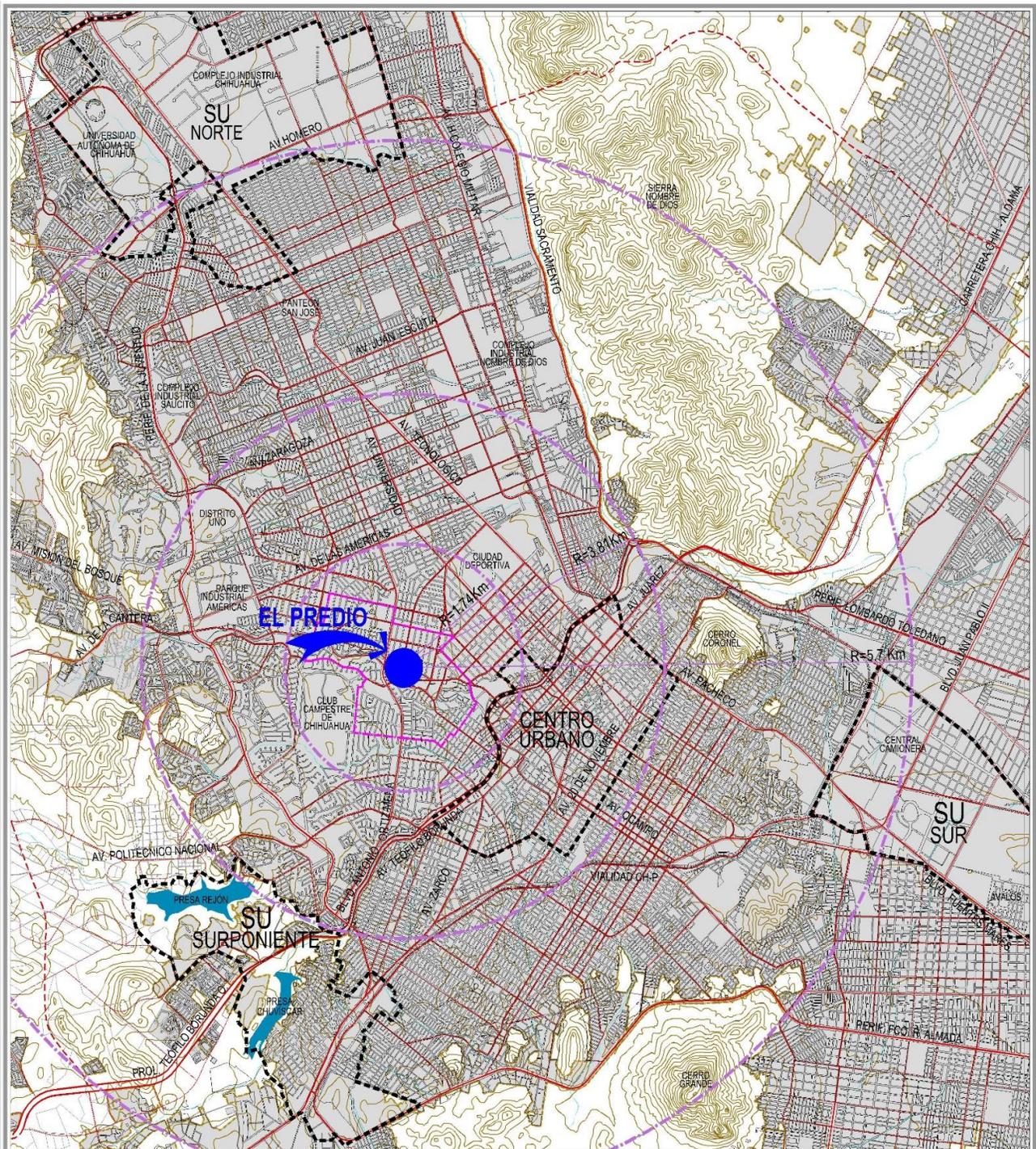
Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, su venta e inicio de la urbanización, incluye subdivisiones o lo que aplique en cada caso. Se debe iniciar los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 2 y 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.



ANEXO CARTOGRÁFICO

ANEXO
CARTOGRÁFICO



PERSEVERANCIA LOFTS

PLANO

LOCALIZACIÓN

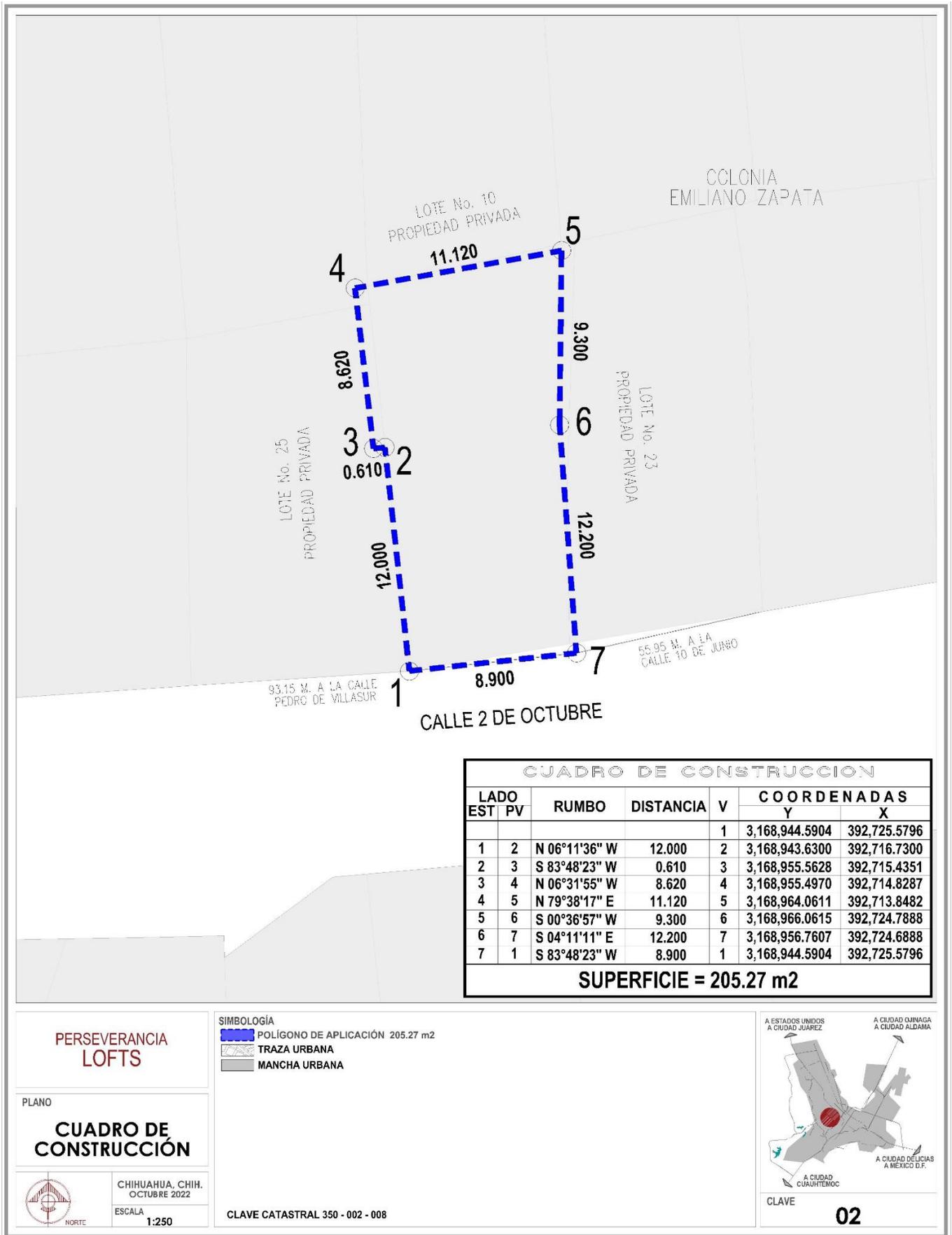
CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022

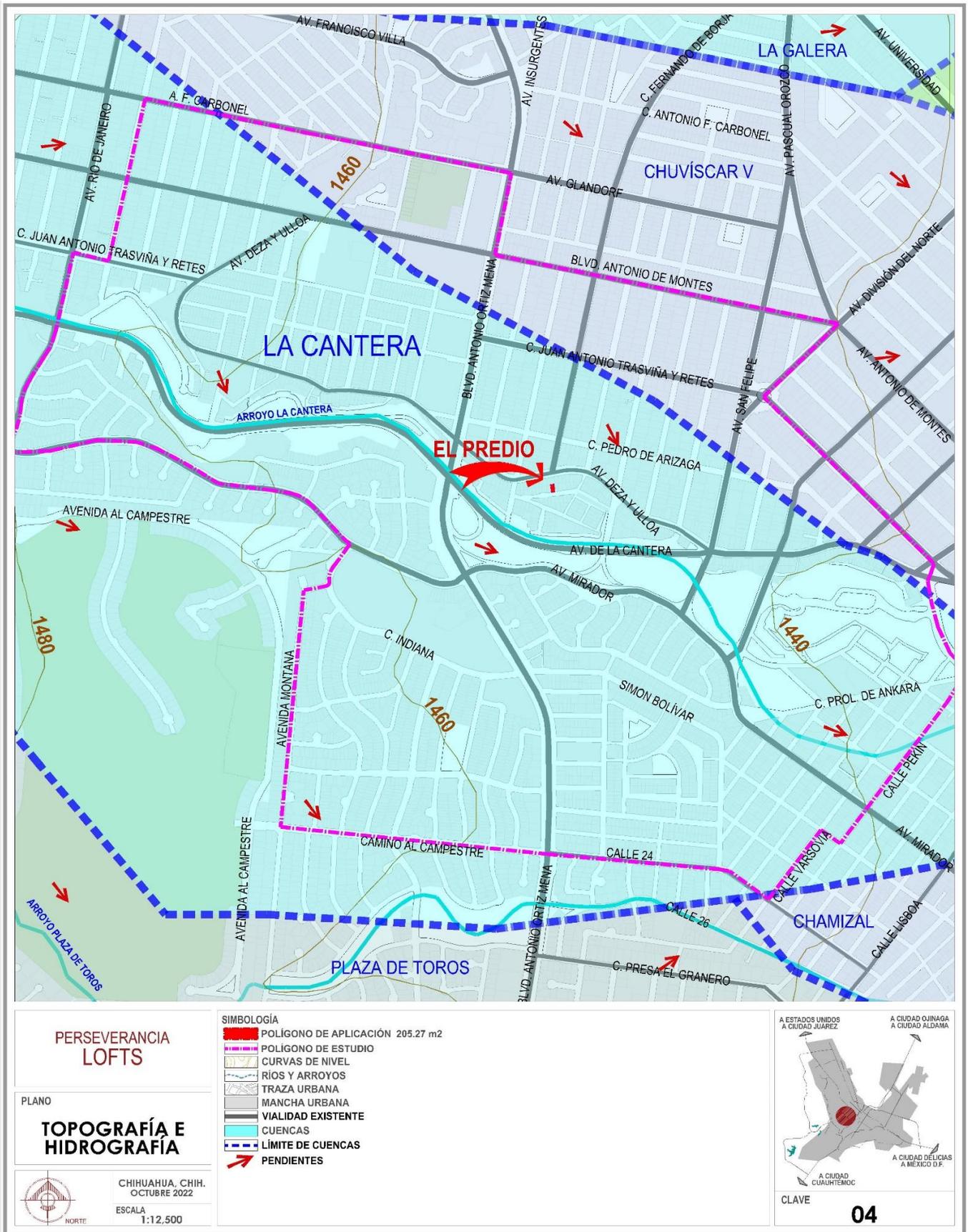
ESCALA
1:75,000

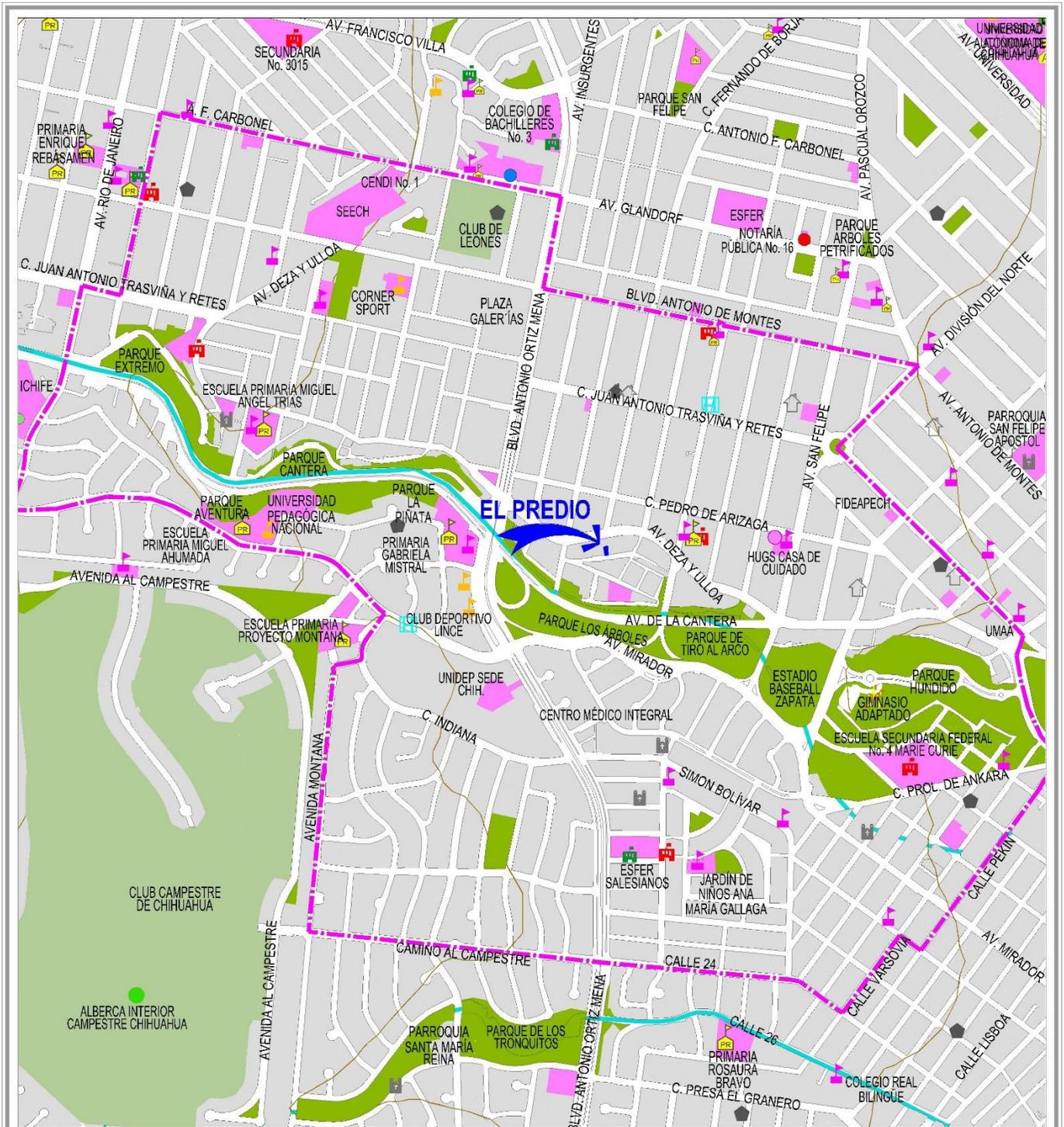
SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO DE APLICACIÓN 205.27 m2
- POLÍGONO DE ESTUDIO
- CURVAS DE NIVEL
- RÍOS Y ARROYOS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- LÍMITE DEL ÁREA URBANA
- CENTRO Y SUBCENTRO URBANO
- VIALIDAD EXISTENTE
- VIALIDAD PROPUESTA
- VÍAS DE FERROCARRIL
- RADIOS DE REFERENCIA

CLAVE
01







PERSEVERANCIA LOFTS

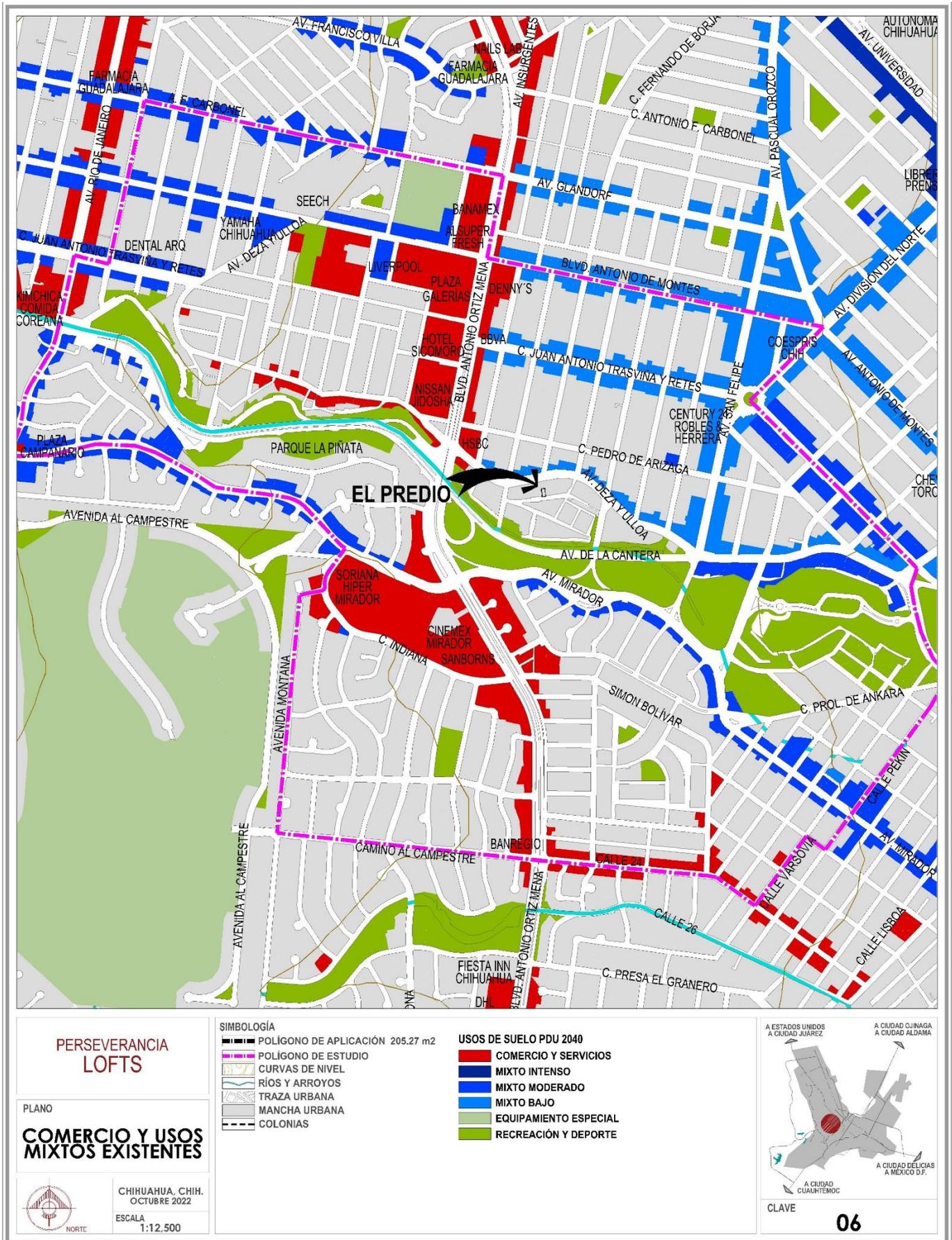
EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE

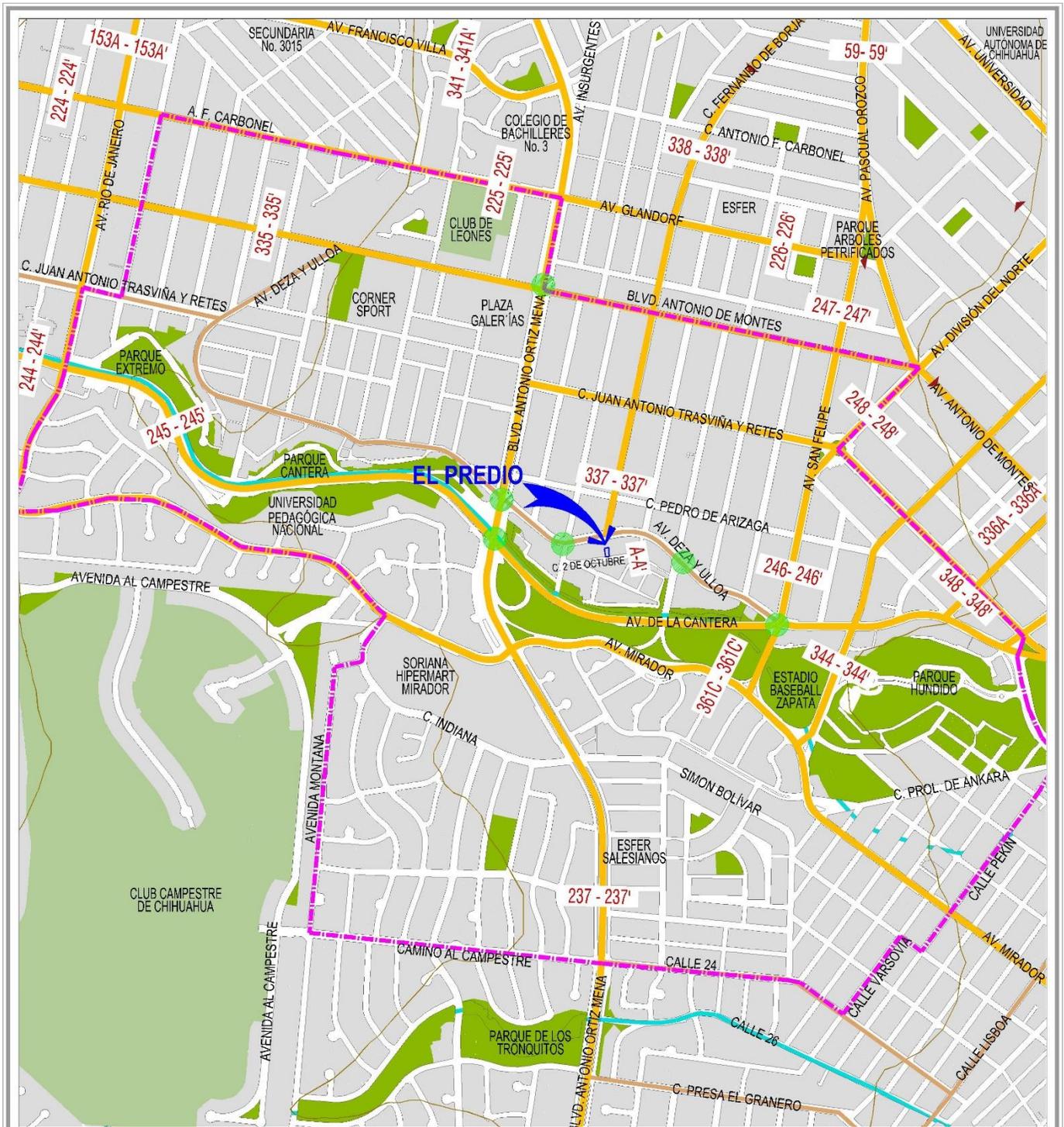
CHIQUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022
ESCALA 1:12,500

- SIMBOLOGÍA**
- POLIGONO DE APLICACION 205.27 m2
 - POLIGONO DE ESTUDIO
 - CURVAS DE NIVEL
 - RÍOS Y ARROYOS
 - TRAZA URBANA
 - MANCHA URBANA
 - USOS DE SUELO PDU 2040
 - EQUIPAMIENTO URBANO
 - EQUIPAMIENTO ESPECIAL
 - RECREACION Y DEPORTE

- EQUIPAMIENTOS EDUCACION Y CULTURA**
- PREESCOLAR
 - SECUNDARIA
 - PROFESIONAL
 - PRIMARIA
 - PREPARATORIA
- SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL**
- CENTRO DE SALUD
 - CASA HOGAR
 - RECREACION Y DEPORTE
 - MÓDULO DEPORTIVO
 - CLUB DEPORTIVO PRIVADO
 - GPOS. VULNERABLES
- ADMINISTRACION PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS**
- GOBIERNO MUNICIPAL
 - GASOLINERA
 - GOBIERNO FEDERAL







**PERSEVERANCIA
LOFTS**

PLANO

**ESTRUCTURA VIAL
PDU 2040**



CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022
ESCALA
1:12,500

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO DE APLICACIÓN 205.27 m2
- POLÍGONO DE ESTUDIO
- CURVAS DE NIVEL
- RÍOS Y ARROYOS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- USOS DE SUELO PDU 2040**
- EQUIPAMIENTO ESPECIAL
- RECREACIÓN Y DEPORTE

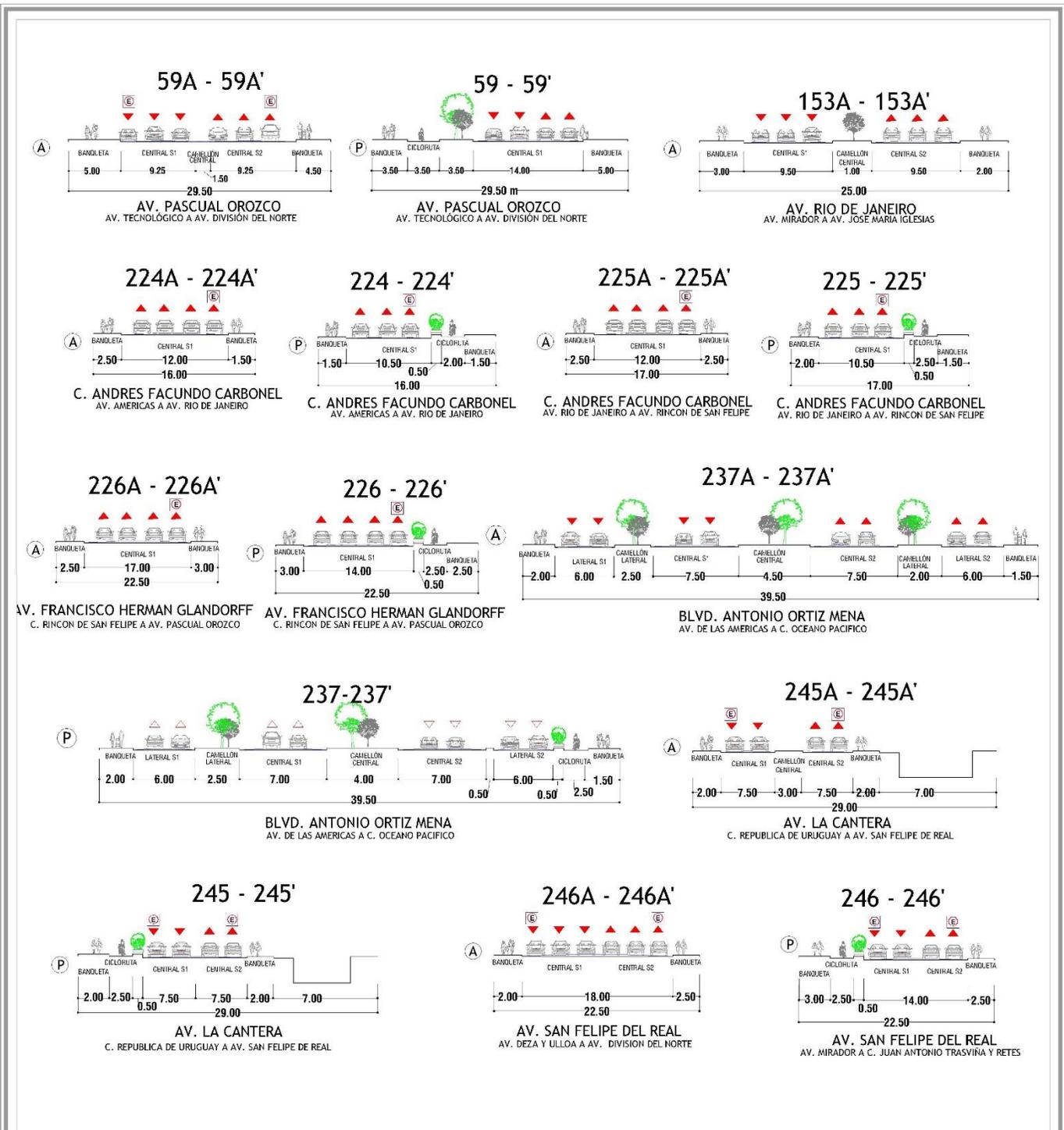
VIALIDADES PDU 2040

- PRIMER ORDEN
- PRIMARIA
- SECUNDARIA
- DETALLE DE SECCIÓN
- PRINCIPALES ACCESOS EXISTENTES

A ESTADOS UNIDOS
A CIUDAD JUÁREZ



CLAVE
07



PERSEVERANCIA
LOFTS

SIMBOLOGÍA

PLANO

SECCIONES VIALES
PDU 2040

A ESTADOS UNIDOS
A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD QUINAGA
A CIUDAD ALDAMA



CLAVE

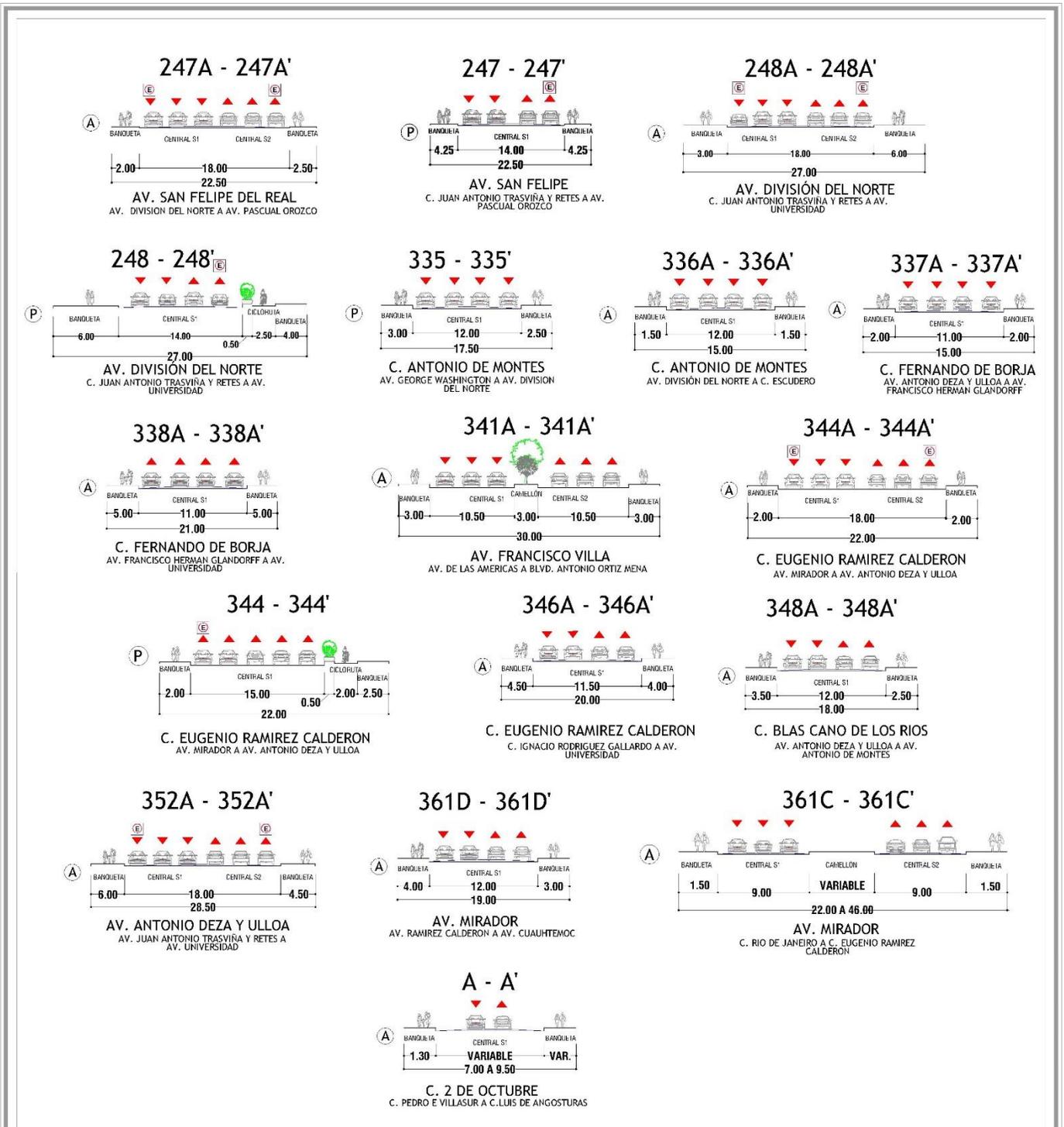
07.1



CHIHUAHUA, CHIH.

OCTUBRE 2022

ESCALA
SIN ESCALA



PERSEVERANCIA LOFTS

PLANO

SECCIONES VIALES PDU 2040

CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022

ESCALA
SIN ESCALA

SIMBOLOGÍA

A ESTADOS UNIDOS
A CIUDAD ALARÉZ

A CIUDAD OMIAGUA
A CIUDAD ALDAMA

A CIUDAD DELICIAS
A MEXICO D.F.

A CIUDAD CUAUHTEMOC

CLAVE

07.2





PERSEVERANCIA
LOFTS

PLANO

VIVIENDAS
EXISTENTES



CHIHUAHUA, CHIH.

OCTUBRE 2022

ESCALA
1:12,500

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO DE APLICACIÓN 205.27 m2
- POLÍGONO DE ESTUDIO
- CURVAS DE NIVEL
- RÍOS Y ARROYOS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- COLONIAS
- EDIFICACIÓN DE VARIOS NIVELES DE ALTURA

USOS DE SUELO PDU 2040

- HABITACIONAL DE 5 - 12 VIV/HA
- HABITACIONAL DE 13 - 25 VIV/HA
- HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
- HABITACIONAL DE 36 - 45 VIV/HA
- HABITACIONAL DE 46 - 60 VIV/HA
- MIXTO INTENSO
- MIXTO MODERADO
- MIXTO BAJO
- RECREACIÓN Y DEPORTE

A ESTADOS UNIDOS
A CIUDAD JUAREZ



CLAVE

09



Teritorio noble.

PROYECTO PERSEVERANCIA LOFTS

CALLE CANTARILL
EDIFICIO UBICADO SOBRE LA CALLE 02
MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DEL TOLUCA,
ESTADO DE MEXICO, C.P. 50100, MUNICIPIO
DE SAN ANTONIO DEL TOLUCA, ESTADO DE MEXICO.

TIPO DE USO O DESTINACIÓN
RESIDENCIAL

PROYECTO/PAÑO
OSCAR MARTEL RODRIGUEZ
P.0002

CONTIENE
PLANTA ARQUITECTÓNICA
PLANTA BAJA

RVANOS/RES
REVALADO PARA EL NIVEL DE P.000

ESCALA: INICIAL
ESTADO: ANTERPROYECTO
FECHA INICIAL: JUNIO 2022

NOTAS ADVERTENCIAS
Cualquier licencia o autorización debe ser otorgada por el organismo competente de la jurisdicción correspondiente. Este documento es un proyecto de arquitectura y no debe ser utilizado para fines legales o administrativos. El autor no se responsabiliza por los daños o perjuicios que puedan ocasionarse por el uso indebido de esta información. Este documento es propiedad intelectual y no debe ser reproducido, distribuido o publicado sin el consentimiento escrito del autor. Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente.

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA
P.0001

PERITO CORRESPONSABLE DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO
P.0001

PERITO EN ESTRUCTURAS
P.0001

CODIGO PLANO
A-101

SÍMBOLOS

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

01 PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL PLANTA BAJA
ESCALA: 1:50

Territorio noble.

PROYECTO PERSEVERANCIA LOFTS
 CLAVE CATASTRAL: EDIFICIO UBICADO SOBRE LA CALLE 69 DE OCTUBRE NO. 2023 COL. BELLERANO ZAPATA, CIUDAD DE GUATEMALA, GUATEMALA.

TIPO DE USO O DESTINACION: HABITACIONAL

PROYECTAR: OSCAR MARIN RODRIGUEZ INGENIERO

CONTIENE: PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 05 Y NIVEL 06

REVISIONES: REV. A: 18 JUN 2023 15:00 HRS

ESCALA INDICADA

ESTADO: ANTIPROYECTO

FECHA INICIAL: JULIO 2022

NOTAS: INCLAS B/POR ANEXOS

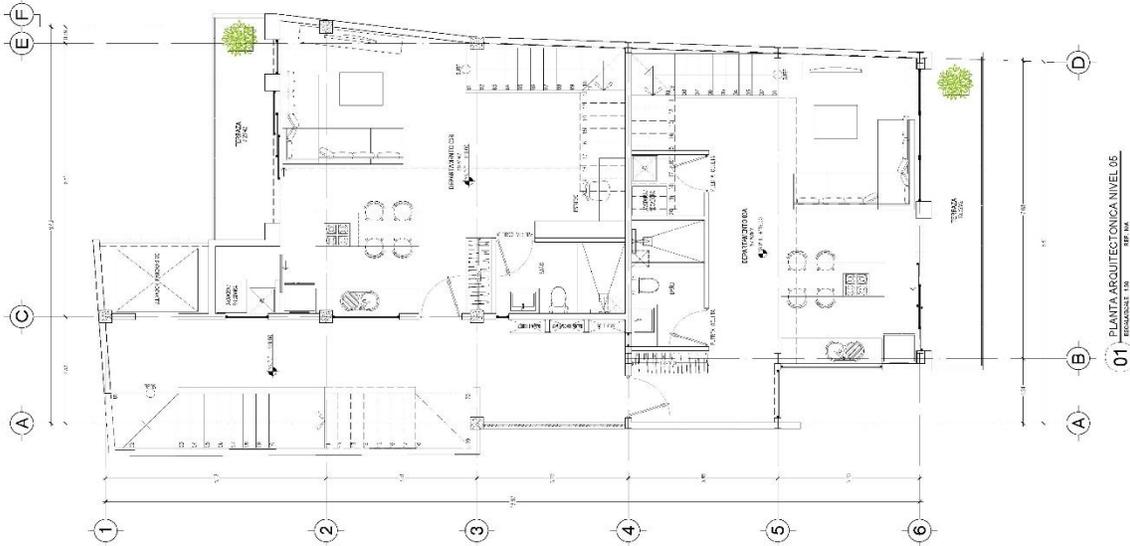
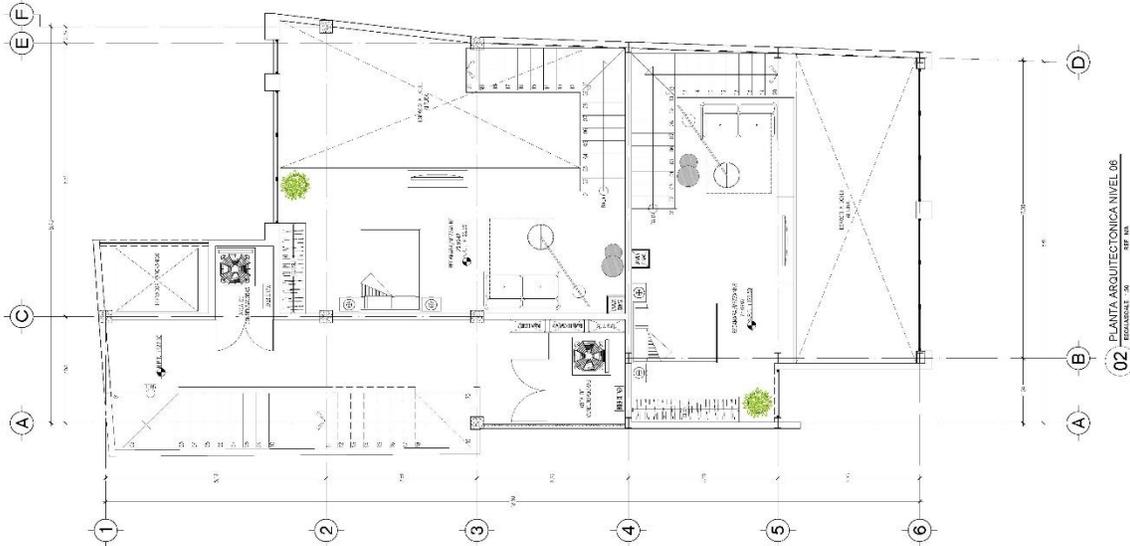
El autor declara que el presente proyecto de obra es el resultado de un estudio de ingeniería y arquitectura realizado por él mismo o por un equipo de profesionales que forman parte de su firma profesional, y que el mismo cumple con los requisitos legales y técnicos establecidos en la legislación vigente en Guatemala.

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA: ARQ. PERITO No. 1

PERITO CORRESPONSABLE DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO: PERITO No. 1

PERITO EN ESTRUCTURAS: PERITO No. 1

CÓDIGO PLANO: **A-104**



SÍMBOLOS

▲	RE. 05	RE. 06
▲	RE. 07	RE. 08
▲	RE. 09	RE. 10
▲	RE. 11	RE. 12
▲	RE. 13	RE. 14
▲	RE. 15	RE. 16
▲	RE. 17	RE. 18
▲	RE. 19	RE. 20
▲	RE. 21	RE. 22
▲	RE. 23	RE. 24
▲	RE. 25	RE. 26
▲	RE. 27	RE. 28
▲	RE. 29	RE. 30
▲	RE. 31	RE. 32
▲	RE. 33	RE. 34
▲	RE. 35	RE. 36
▲	RE. 37	RE. 38
▲	RE. 39	RE. 40
▲	RE. 41	RE. 42
▲	RE. 43	RE. 44
▲	RE. 45	RE. 46
▲	RE. 47	RE. 48
▲	RE. 49	RE. 50
▲	RE. 51	RE. 52
▲	RE. 53	RE. 54
▲	RE. 55	RE. 56
▲	RE. 57	RE. 58
▲	RE. 59	RE. 60
▲	RE. 61	RE. 62
▲	RE. 63	RE. 64
▲	RE. 65	RE. 66
▲	RE. 67	RE. 68
▲	RE. 69	RE. 70
▲	RE. 71	RE. 72
▲	RE. 73	RE. 74
▲	RE. 75	RE. 76
▲	RE. 77	RE. 78
▲	RE. 79	RE. 80
▲	RE. 81	RE. 82
▲	RE. 83	RE. 84
▲	RE. 85	RE. 86
▲	RE. 87	RE. 88
▲	RE. 89	RE. 90
▲	RE. 91	RE. 92
▲	RE. 93	RE. 94
▲	RE. 95	RE. 96
▲	RE. 97	RE. 98
▲	RE. 99	RE. 100

Territorio noble.

PROYECTO PERSEVERANCIA LOFTS

CALLE 12 N° 1000
CALLE 13 N° 1000
EDIFICIO UBICADO SOBRE LA CALLE 62
N° 1000, ENTRE CALLE 12 Y CALLE 13
ZONA 10, MUNICIPIO DE SAN CARLOS,
DEPARTAMENTO DE CHIRIQUÍ, COSTA RICA.

TIPO DE USO O DESTINACIÓN:
HABITACIONAL

PROPIETARIO:
OSCAR MANUEL RODRIGUEZ PEREZ

CONTIENE:
PLANO DE ELEVACIONES

REVISIONES

REVISAL FORTINO PARA PERM EN DEF. N° 02

ESCALA INDICADA

ESTADO: ANTI-PROYECTO

FECHA INICIAL: JUNIO 2022

NOTAS IMPORTANTES:

Consultar requisitos e especificaciones para cada uso del terreno y verificar el cumplimiento de los mismos en el momento de solicitar el permiso de construcción en el municipio correspondiente. Se debe tener presente que el presente proyecto de planos arquitectónicos es un documento de carácter informativo y no constituye un instrumento de gestión pública.

DIRECCION RESPONSABLE DE OBRAS:

PERMISO N°: .

PERITO CORRESPONSABLE DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

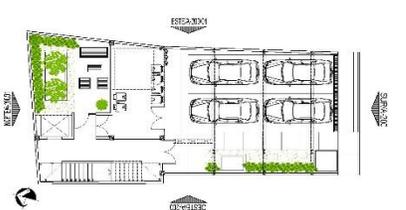
PERMISO N°: .

PERITO EN ESTRUCTURAS:

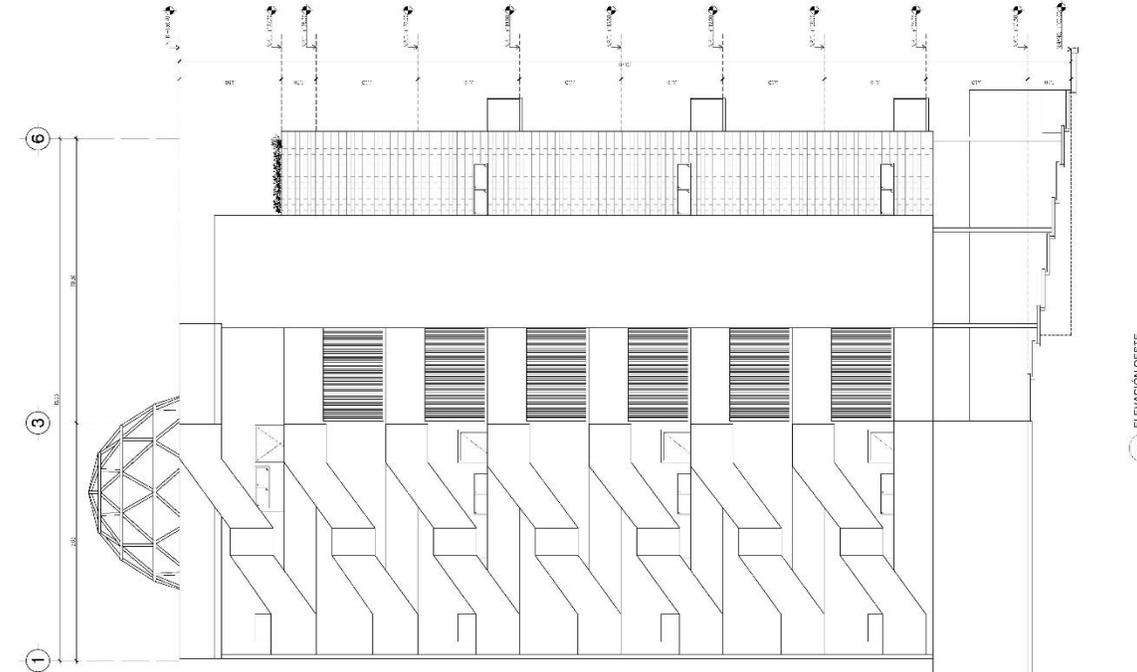
PERMISO N°: .

CÓDIGO PLANO:

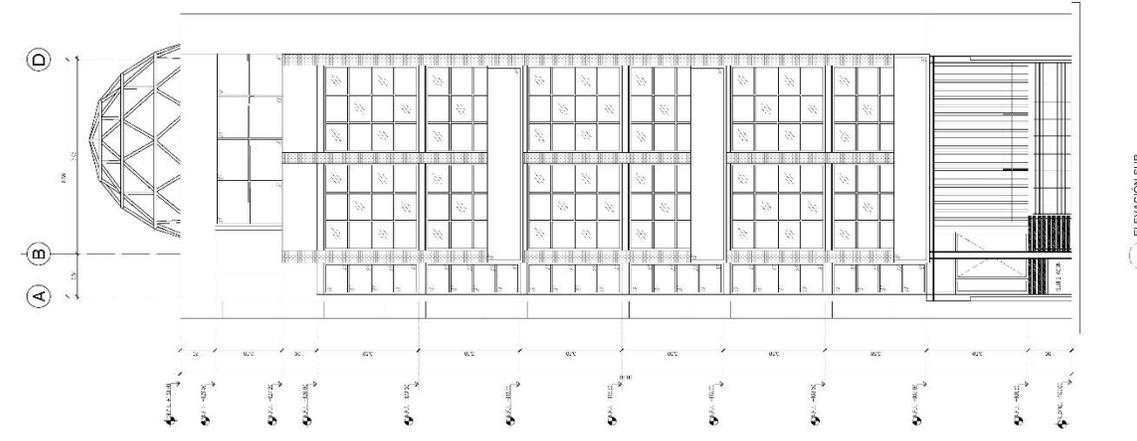
A-200



03 PLANTA DE REFERENCIA
PROYECTADA EN 1/20



02 ELEVACIÓN OESTE
PROYECTADA EN 1/20



01 ELEVACIÓN SUR
PROYECTADA EN 1/20

SINGULOS	
CD	DESCRIPCIÓN
1	ASE 1: 10/01/2022
2	ASE 2: 02/02/2022
3	ASE 3: 03/03/2022
4	ASE 4: 04/04/2022
5	ASE 5: 05/05/2022
6	ASE 6: 06/06/2022
7	ASE 7: 07/07/2022
8	ASE 8: 08/08/2022
9	ASE 9: 09/09/2022
10	ASE 10: 10/10/2022
11	ASE 11: 11/11/2022
12	ASE 12: 12/12/2022
13	ASE 13: 01/01/2023
14	ASE 14: 02/02/2023
15	ASE 15: 03/03/2023
16	ASE 16: 04/04/2023
17	ASE 17: 05/05/2023
18	ASE 18: 06/06/2023
19	ASE 19: 07/07/2023
20	ASE 20: 08/08/2023
21	ASE 21: 09/09/2023
22	ASE 22: 10/10/2023
23	ASE 23: 11/11/2023
24	ASE 24: 12/12/2023
25	ASE 25: 01/01/2024
26	ASE 26: 02/02/2024
27	ASE 27: 03/03/2024
28	ASE 28: 04/04/2024
29	ASE 29: 05/05/2024
30	ASE 30: 06/06/2024
31	ASE 31: 07/07/2024
32	ASE 32: 08/08/2024
33	ASE 33: 09/09/2024
34	ASE 34: 10/10/2024
35	ASE 35: 11/11/2024
36	ASE 36: 12/12/2024
37	ASE 37: 01/01/2025
38	ASE 38: 02/02/2025
39	ASE 39: 03/03/2025
40	ASE 40: 04/04/2025
41	ASE 41: 05/05/2025
42	ASE 42: 06/06/2025
43	ASE 43: 07/07/2025
44	ASE 44: 08/08/2025
45	ASE 45: 09/09/2025
46	ASE 46: 10/10/2025
47	ASE 47: 11/11/2025
48	ASE 48: 12/12/2025
49	ASE 49: 01/01/2026
50	ASE 50: 02/02/2026
51	ASE 51: 03/03/2026
52	ASE 52: 04/04/2026
53	ASE 53: 05/05/2026
54	ASE 54: 06/06/2026
55	ASE 55: 07/07/2026
56	ASE 56: 08/08/2026
57	ASE 57: 09/09/2026
58	ASE 58: 10/10/2026
59	ASE 59: 11/11/2026
60	ASE 60: 12/12/2026
61	ASE 61: 01/01/2027
62	ASE 62: 02/02/2027
63	ASE 63: 03/03/2027
64	ASE 64: 04/04/2027
65	ASE 65: 05/05/2027
66	ASE 66: 06/06/2027
67	ASE 67: 07/07/2027
68	ASE 68: 08/08/2027
69	ASE 69: 09/09/2027
70	ASE 70: 10/10/2027
71	ASE 71: 11/11/2027
72	ASE 72: 12/12/2027
73	ASE 73: 01/01/2028
74	ASE 74: 02/02/2028
75	ASE 75: 03/03/2028
76	ASE 76: 04/04/2028
77	ASE 77: 05/05/2028
78	ASE 78: 06/06/2028
79	ASE 79: 07/07/2028
80	ASE 80: 08/08/2028
81	ASE 81: 09/09/2028
82	ASE 82: 10/10/2028
83	ASE 83: 11/11/2028
84	ASE 84: 12/12/2028
85	ASE 85: 01/01/2029
86	ASE 86: 02/02/2029
87	ASE 87: 03/03/2029
88	ASE 88: 04/04/2029
89	ASE 89: 05/05/2029
90	ASE 90: 06/06/2029
91	ASE 91: 07/07/2029
92	ASE 92: 08/08/2029
93	ASE 93: 09/09/2029
94	ASE 94: 10/10/2029
95	ASE 95: 11/11/2029
96	ASE 96: 12/12/2029
97	ASE 97: 01/01/2030
98	ASE 98: 02/02/2030
99	ASE 99: 03/03/2030
100	ASE 100: 04/04/2030

Territorio noble.

PROYECTO PERSEVERANCIA LOFTS

CLAVE CATASTRAL: 25 OCTUBRE IN-2897 COL. BELLERIO BAYONA, GUANAJUATO, GUANAJUATO.

TIPO DE USO O DESTINACION HABITACIONAL

PROYECTO HABITACIONAL

OCUPAR FAMILIA, MODERNIZACION Y REFORMA

CONTIENE PLANO DE SECCIONES

REVISIONES

REF. AL LIT. RD. INFORMATIVO N.º 148/2022

ESCALA: INDICADA

ESTADO: ANTERIOR PROYECTO

FECHA INICIAL: JULIO 2022

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA:

PERITO N.º: -

PERITO CORRESPONSABLE DE OBRAS ARQUITECTONICAS:

PERITO N.º: -

PERITO EN ESTRUCTURAS:

PERITO N.º: -

CODIGO PLANO:

A-300

03 PLANTA DE REFERENCIA

ESPANAMARTEL S. DE CV

02 SECCION B-B

ESPANAMARTEL S. DE CV

01 CORTA A-A

ESPANAMARTEL S. DE CV

LEYENDA:

1	ESPANAMARTEL S. DE CV
2	ESPANAMARTEL S. DE CV
3	ESPANAMARTEL S. DE CV
4	ESPANAMARTEL S. DE CV
5	ESPANAMARTEL S. DE CV
6	ESPANAMARTEL S. DE CV
7	ESPANAMARTEL S. DE CV
8	ESPANAMARTEL S. DE CV
9	ESPANAMARTEL S. DE CV
10	ESPANAMARTEL S. DE CV
11	ESPANAMARTEL S. DE CV
12	ESPANAMARTEL S. DE CV
13	ESPANAMARTEL S. DE CV
14	ESPANAMARTEL S. DE CV
15	ESPANAMARTEL S. DE CV
16	ESPANAMARTEL S. DE CV
17	ESPANAMARTEL S. DE CV
18	ESPANAMARTEL S. DE CV
19	ESPANAMARTEL S. DE CV
20	ESPANAMARTEL S. DE CV
21	ESPANAMARTEL S. DE CV
22	ESPANAMARTEL S. DE CV
23	ESPANAMARTEL S. DE CV
24	ESPANAMARTEL S. DE CV
25	ESPANAMARTEL S. DE CV
26	ESPANAMARTEL S. DE CV
27	ESPANAMARTEL S. DE CV
28	ESPANAMARTEL S. DE CV
29	ESPANAMARTEL S. DE CV
30	ESPANAMARTEL S. DE CV
31	ESPANAMARTEL S. DE CV
32	ESPANAMARTEL S. DE CV
33	ESPANAMARTEL S. DE CV
34	ESPANAMARTEL S. DE CV
35	ESPANAMARTEL S. DE CV
36	ESPANAMARTEL S. DE CV
37	ESPANAMARTEL S. DE CV
38	ESPANAMARTEL S. DE CV
39	ESPANAMARTEL S. DE CV
40	ESPANAMARTEL S. DE CV
41	ESPANAMARTEL S. DE CV
42	ESPANAMARTEL S. DE CV
43	ESPANAMARTEL S. DE CV
44	ESPANAMARTEL S. DE CV
45	ESPANAMARTEL S. DE CV
46	ESPANAMARTEL S. DE CV
47	ESPANAMARTEL S. DE CV
48	ESPANAMARTEL S. DE CV
49	ESPANAMARTEL S. DE CV
50	ESPANAMARTEL S. DE CV
51	ESPANAMARTEL S. DE CV
52	ESPANAMARTEL S. DE CV
53	ESPANAMARTEL S. DE CV
54	ESPANAMARTEL S. DE CV
55	ESPANAMARTEL S. DE CV
56	ESPANAMARTEL S. DE CV
57	ESPANAMARTEL S. DE CV
58	ESPANAMARTEL S. DE CV
59	ESPANAMARTEL S. DE CV
60	ESPANAMARTEL S. DE CV
61	ESPANAMARTEL S. DE CV
62	ESPANAMARTEL S. DE CV
63	ESPANAMARTEL S. DE CV
64	ESPANAMARTEL S. DE CV
65	ESPANAMARTEL S. DE CV
66	ESPANAMARTEL S. DE CV
67	ESPANAMARTEL S. DE CV
68	ESPANAMARTEL S. DE CV
69	ESPANAMARTEL S. DE CV
70	ESPANAMARTEL S. DE CV
71	ESPANAMARTEL S. DE CV
72	ESPANAMARTEL S. DE CV
73	ESPANAMARTEL S. DE CV
74	ESPANAMARTEL S. DE CV
75	ESPANAMARTEL S. DE CV
76	ESPANAMARTEL S. DE CV
77	ESPANAMARTEL S. DE CV
78	ESPANAMARTEL S. DE CV
79	ESPANAMARTEL S. DE CV
80	ESPANAMARTEL S. DE CV
81	ESPANAMARTEL S. DE CV
82	ESPANAMARTEL S. DE CV
83	ESPANAMARTEL S. DE CV
84	ESPANAMARTEL S. DE CV
85	ESPANAMARTEL S. DE CV
86	ESPANAMARTEL S. DE CV
87	ESPANAMARTEL S. DE CV
88	ESPANAMARTEL S. DE CV
89	ESPANAMARTEL S. DE CV
90	ESPANAMARTEL S. DE CV
91	ESPANAMARTEL S. DE CV
92	ESPANAMARTEL S. DE CV
93	ESPANAMARTEL S. DE CV
94	ESPANAMARTEL S. DE CV
95	ESPANAMARTEL S. DE CV
96	ESPANAMARTEL S. DE CV
97	ESPANAMARTEL S. DE CV
98	ESPANAMARTEL S. DE CV
99	ESPANAMARTEL S. DE CV
100	ESPANAMARTEL S. DE CV

Territorio noble.

PROYECTO PERSEVERANCIA LOFTS

CLAVE CATASTRAL: EDIFICIO UBICADO SOBRE LA CALLE 67 ENTRE LAS CALLES 100 Y 101 DEL BARRIO DE SAN JUAN, CHUMALIMA, CHIHUAHUA, MÉXICO.

TIPO DE USO O DESTINACIÓN: HABITACIONAL

PROPIETARIO: OSCAR RAMÍREZ RODRÍGUEZ

CONTINENTE: PLANO DE SECCIONES

REVISIONES: REVISIÓN 01 (CORRECCIONES) 08/06/2023

ESCALA: INDICADA

ESTADO: ANTIPROYECTO

FECHA INICIAL: JUNIO 2022

NOTAS IMPORTANTES:
 CONSULTAR PLANOS DE ESTRUCTURAS, REVISIONES Y PLANOS DE SERVICIOS PÚBLICOS (AGUAS, GAS, ELECTRICIDAD, TELEFÓNICA, CABLEADO DE DATOS, etc.) ANTES DE EMPEZAR LAS OBRAS. SE DEBE VERIFICAR EL ESTADO DE LAS OBRAS ANTERIORES Y LAS CONDICIONES DEL TERRENO ANTES DE EMPEZAR LAS OBRAS. SE DEBE VERIFICAR EL ESTADO DE LAS OBRAS ANTERIORES Y LAS CONDICIONES DEL TERRENO ANTES DE EMPEZAR LAS OBRAS.

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRAS: [Nombre]

PROYECTO RESPONSABLE DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO: [Nombre]

PERTO EN ESTRUCTURAS: [Nombre]

CÓDIGO PLANO: **A-301**

03 PLANTA DE REFERENCIA
Escala: 1/50

01 CORTE C-C
Escala: 1/8

02 SECCIÓN D-D
Escala: 1/8

VIII. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Planeación

Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

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

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024

Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

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

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

Censo General de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México; DENU, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.

IX. CREDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

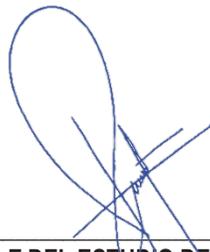
GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN
Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ING. GABRIEL MARTÍN VALDÉZ JUÁREZ
Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
Director



RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN:

ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN

D.R.U. 037

Celular. (614) 198-6674