

Gobierno del Estado Libre y Soberano de Chihuahua



Registrado como
Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 24 de junio de 2023.

No. 50

Folleto Anexo

ACUERDO N° 099/2023

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 099/2023

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha ocho de febrero del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cordillera Norte Residencial"**, en el predio ubicado entre la avenida Homero y la calle Nueva Tecnología del Ejido Nombre de Dios de esta ciudad, con superficie de **33,814.20** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte a Habitacional H45 y Recreación y Deporte, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 03/2023**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 8 de febrero del año 2023, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza en su carácter de apoderado legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. y el C. Joel Torres Mendoza en su carácter de apoderado legal de CLAPARA S.A.P.I. de C.V., mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Cordillera Norte Residencial", en el predio ubicado entre las calles Avenida Homero y la calle Nueva Tecnología del Ejido Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 33,814.20 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso, Equipamiento General y Recreación y Deporte a Habitacional H45 y Recreación y Deporte... Al concluir la presentación del dictamen el Secretario del Ayuntamiento lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con diecinueve votos a favor y una abstención del Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. y el C. Joel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de Clapara, S.A.P.I. de C.V.;

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Cordillera Norte Residencial", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 33,814.20 m², ubicado entre la Avenida Homero y la calle Nueva Tecnología del Ejido Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte a Habitacional H45 y Recreación y Deporte de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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 veinte días del mes de febrero del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CORDILLERA NORTE RESIDENCIAL"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. y el C. Joel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de Clapara, S.A.P.I. de C.V., mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Cordillera Norte Residencial**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado entre la Avenida Homero y la calle Nueva Tecnología del Ejido Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 33,814.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso, Equipamiento General y Recreación y Deporte a Habitacional H45 y Recreación y Deporte** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 02 de diciembre de 2022, signada por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza; en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. y el C. Joel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de Clapara, S.A.P.I. de C.V., solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Cordillera Norte Residencial**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado entre la Avenida Homero y la calle Nueva Tecnología del Ejido Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 33,814.20 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso, Equipamiento General y Recreación y Deporte a Habitacional H45 y Recreación y Deporte**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Cordillera Norte Residencial**", 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 ocursus de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha 02 de diciembre de 2022, signada por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. y el C. Joel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de Clapara, S.A.P.I. de C.V.;;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Jesús Manuel Torres Mendoza;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Joel Torres Mendoza;
4. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 19,730** de fecha 5 de abril del año 2014, otorgada ante el Lic. Víctor Emilio Anchondo Paredes, Notario Público Número 29 del Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores Melissa Olivia Mantilla Fernández, Anel Lara Covián y Juan Carlos Robledo Payán, con el objeto de constituir una sociedad Anónima de Capital Variable que se denominará "AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V.", dicha sociedad será administrada por un Administrador Único, por lo que se encomienda y acepta dicho cargo la señora Melissa Olivia Mantilla Fernández;
5. **Copia certificada de Mandato General** y Poder para Actos de Administración, Actos de Administración, Pleitos y Cobranzas en Materia Laboral, Actos de Dominio, Especial Cambiario y Especial Bancario, que otorgó la Sra. Melissa Olivia Mantilla Fernández, en su carácter de Administrador Único de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V., a favor del Sr. Jesús Manuel Torres Mendoza, otorgado ante el Lic. Víctor Emilio Anchondo Paredes, Notario Público número 29 para el Distrito Judicial Morelos en fecha 20 de junio del año 2014;
6. **Copia Certificada de la Póliza número 831** de fecha 30 de enero del 2017, otorgada ante el Licenciado Alejandro Burciaga Molinar, Corredor Publico número 12 para la plaza del Estado de Chihuahua, ante quien comparecieron los señores Joel Torres Mendoza y Anel Lara Covián, con el objeto de hacer constar la constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable que se denominará "Clapara, S.A.P.I. de C.V.", dicha sociedad será administrada por un Consejo de Administración, nombrando como Presidente al señor Joel Torres Mendoza y como Secretaria a la señora Anel Lara Covian;
7. **Copia Certificada de la Constancia Notariada** con fecha 23 de noviembre del 2022, por el Licenciado Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público número 29 para el Distrito Judicial Morelos, dirigida al Registrador Publico de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos donde hace constar que en la Escritura Pública número 3301 de fecha 29 de diciembre del 2021 en virtud de la cual comparecieron por una parte el señor Germán Ávila Hernández como la parte Vendedora y por una segunda parte la sociedad denominada "AGH Inmobiliaria S.A. de C.V.", representada en este acto por el señor Luis Armando Ibarra García y por una tercera parte la sociedad anónima denominada

"CLAPARA S.A.P.I. de C.V.", ambas representadas por el ingeniero Luis Armando Ibarra García, en relación a dicha escritura se hace constar que se omitió lo siguiente:

- En el inciso II del proemio se omitió señalar que también comparece la persona moral "CLAPARA", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE COMO "LA PARTE COMPRADORA".
- En el antecedente PRIMERO, inciso 1) se describió por error el nombre de la ubicación, siendo lo correcto "Nueva Tecnología" y a su vez la colindancia del punto G al punto de partida A, siendo lo correcto... una superficie de 26.059 centímetros cuadrados y colinda con fracción II de la Parcela 126".
- En el antecedente PRIMERO, inciso 2) se describió por error la colindancia del punto 2 al punto 3, siendo lo correcto "... y colinda con fracción C del resto de la fracción I de la Parcela 118".
- En el antecedente PRIMERO, inciso 3) se describió por error el nombre de la ubicación, siendo lo correcto "Nueva Tecnología".
- En el antecedente SEGUNDO, se omitió señalar lo siguiente: *Manifiesta el señor GERMAN AVILA HERNANDEZ que es dueño y se encuentra en posesión de las parcelas descritas en el antecedente inmediato anterior incisos 1), 2) y 3), las cuales adquirió en mayor superficie de la siguiente manera...*

8. Copia Certificada de la Escritura Pública número 3,301 de fecha 29 de diciembre del 2021, ante el Licenciado Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público número 29 para el Distrito Judicial Morelos, comparecieron por una parte el señor Germán Ávila Hernández como la parte Vendedora y por una segunda parte la sociedad denominada "AGH Inmobiliaria S.A. de C.V.", representada en este acto por el señor Luis Armando Ibarra García y por una tercera parte la sociedad anónima denominada "CLAPARA S.A.P.I. de C.V.", representada por el ingeniero Luis Armando Ibarra García a quienes en lo sucesivo se les denominara como la parte Compradora con el objeto de celebrar un Contrato de Compra venta con Reserva de Dominio al respecto al lote de terreno ubicado en la Avenida Homero y en la Calle Nueva Tecnología, dentro del Ejido Nombre de Dios, el cual se autorizó el día 20 de diciembre del 2021 para que se protocolice en este mismo acto el oficio DJ 8457 de subdivisión- fusión mediante el cual se autoriza la subdivisión de tres pedios identificando el primero de ellos como Resto de la Parcela 118 con una superficie de 15,526.96 metros cuadrados bajo el número de inscripción 63 del Libro 6980 de la Sección Primera con folio real 3032521 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, así como las parcelas 124 con una superficie de 16,200.00 metros cuadrados bajo el número de inscripción 64 del Libro

6980 de la Sección Primera con folio real 3032526 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, la parcela 126 con una superficie de 2,087.20 metros cuadrados bajo el número de inscripción 62 del Libro 6980 de la Sección Primera con folio real 3032515 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, y posteriormente la Fusión de los mismos para formar una sola unidad topográfica con superficie de 33,814.20 metros cuadrados.

La persona denominada "AGH Inmobiliaria S.A. de C.V.", adquiere un 73.93% de los derechos de propiedad del inmueble descrito, en tanto que la persona moral denominada "CLAPARA S.A.P.I. DE C.V.", adquiere un 26.07% de los derechos de propiedad del inmueble.

9. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
10. **Dos tantos del Estudio de Planeación**;
11. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-58411** expedido por Tesorería Municipal, con fecha 09 de enero de 2023;
12. **Certificado de pago de revisión de estudio 2022-399235** expedido por Tesorería Municipal, con fecha de 03 de agosto del 2022;
13. **Copia del oficio DASDDU/488/2022** de fecha 08 de agosto 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 de procedencia al estudio de planeación urbana;
14. **Oficio 386/2022** de fecha 16 de agosto del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
15. **Oficio DASDDU/510/2022** de fecha 22 de agosto del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
16. **Oficio DDHE/1142/2022** de fecha 29 de agosto de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos constituidos y la presidenta del comité es Olga Flores Sánchez;
17. **Oficio DASDDU/547/2022** de fecha 05 de septiembre del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología le informa a la C. Olga Flores Sánchez, Presidente del Comité de Vecinos, sobre el estudio de planeación urbana denominado "Cordillera Norte Residencial";
18. **Oficio DASDDU/507/2022** de fecha 18 de agosto del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del Estudio de Planeación;

19. **Oficio SJ/0788/2022** de fecha 5 de septiembre 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 del edicto del Estudio de Planeación;
20. **Copia del Acta de la Sesión número 28 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 24 de noviembre de 2022, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó por mayoría de votos la solicitud con la abstención de la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla;
21. **Copia del Acta de la Sesión número 30 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 23 de diciembre de 2022, 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 solicitó una corrección en los propietarios de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. a AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. y Clapara S.A.P.I. de C.V., autorizándose la solicitud por unanimidad de votos;
22. **Oficio DASDDU/053/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 23 de enero del 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso, Equipamiento General y Recreación y Deporte a Habitacional H45 y Recreación y Deporte;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/053/2023 de fecha 23 de enero de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 30 celebrada el día 23 de diciembre del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos,

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Cordillera Norte Residencial", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en entre la Avenida Homero y la calle Nueva Tecnología del Ejido Nombre de Dios de la Ciudad de Chihuahua con superficie de 33, 814.20 metros cuadrados, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. y el C. Joel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de Clapara, S.A.P.I. de C.V.;

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Cordillera Norte Residencial**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 33,814.20 metros cuadrados, ubicado entre la Avenida Homero y la calle Nueva Tecnología del Ejido Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte a Habitacional H45 y Recreación y Deporte de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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.

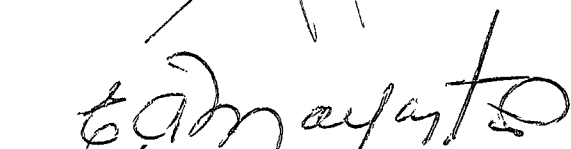
Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 08 días del mes de febrero del año 2023.

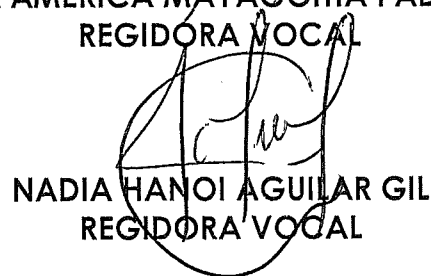
ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO


JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA


ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO


JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL


EVA AMÉRICA 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 EL C. JESÚS MANUEL TORRES MENDOZA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. Y EL C. JOEL TORRES MENDOZA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE CLAPARA, S.A.P.I. DE C.V., SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CORDILLERA NORTE RESIDENCIAL", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO ENTRE LAS CALLES AVENIDA HOMERO Y LA CALLE NUEVA TECNOLOGÍA, DEL EJIDO NOMBRE DE DIOS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 33,814.20 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO INTENSO, EQUIPAMIENTO GENERAL Y RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H45 Y RECREACIÓN Y DEPORTE.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/053/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 23 de enero de 2023

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

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de los promotores AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. y CLAPARA S.A.P.I. DE C.V. del predio integrado por la facción D de la parcela 124 y fracción I de la Parcela 126, ubicado entre las calles Avenida Homero y la calle Nueva Tecnología, del Ejido Nombre de Dios, de esta ciudad, con una superficie de **33,814.20 m2.**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Cordillera Norte Residencial”** 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 **Mixto Intenso, Equipamiento General y Recreación y Deporte** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H45 y Recreación y Deporte.**

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/488/2022 de fecha 08 de agosto de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Cordillera Norte Residencial”**, 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. 386/2022 de fecha 16 de agosto de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Cordillera Norte Residencial”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/510/2022 de fecha 22 de agosto 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/1142/2022 de fecha 29 de agosto 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que existe comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/547/2022 de fecha 05 de septiembre 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos constituido en la Colonia Ignacio Allende, no se recibe respuesta por parte del comité de vecinos.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/507/2022 de fecha 18 de agosto 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/0788/2022 de fecha 05 de septiembre 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 **"Cordillera Norte Residencial"** fue presentado en la **Vigésima Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **24 de Noviembre de 2022** en donde fue aprobado por **Mayoría de Votos**.

Que la corrección al estudio de planeación urbana denominado **"Cordillera Norte Residencial"** fue presentada en la **Trigésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **23 de diciembre de 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Mixto Intenso, Equipamiento General y Recreación y Deporte a Habitacional H45 y Recreación y Deporte**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los representantes legales.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los representantes legales.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de las empresas.
4. Copia certificada de los poderes de los representantes legales.
5. Copia certificada de las escrituras del predio.
6. Oficios No. DASDDU/488/2022 de fecha 08 de agosto 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.
7. Oficio No. 386/2022 de fecha 16 de agosto de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/510/2022 de fecha 22 de agosto 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.
9. Oficio No. DDHE/1142/2022 de fecha 29 de agosto de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/547/2022 de fecha 05 de septiembre del 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos constituido en la Colonia Ignacio Allende.
11. Oficio No. DASDDU/507/2022 de fecha 18 de agosto 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.
12. Oficio No. SJ/0788/2022 de fecha 05 de septiembre de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.

13. Copia simple de la Vigésima Octava Sesión Ordinaria del día 24 de Noviembre de 2022 y la Trigésima Sesión Ordinaria del día 23 de diciembre del 2022 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante del predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Cordillera Norte Residencial".

ATENTAMENTE

ARO. ADRIANA DIAZ-NEGRETÉ **ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA



PROPIETARIO: AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. y CLAPARA S.A.P.I. DE C.V.
SUPERFICIE PREDIO: 33,814.2054 M2

RESPONSABLE: ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN
DRU.037

E S T U D I O D E P L A N E A C I Ó N U R B A N A

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.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
4.g.	MEDIO NATURAL	
4.h.	MEDIO FÍSICO (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.	PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040	
5.f.	PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO RESERVA SAN MIGUEL.....	
VI.	ESTRATEGIA	
6.a.	ESTRATEGIA GENERAL	
6.b.	POLÍTICAS DE DESARROLLO	
6.c.	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO	
6.c.	ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....	
6.d.	ESTRATEGIA DE VIALIDAD	
VII.	INSTRUMENTACIÓN	
VIII.	BIBLIOGRAFÍA	
X.	CREDITOS	

I. INTRODUCCIÓN

La ciudad de Chihuahua cuenta con distintas zonas habitacionales en constante desarrollo, que por lo general se localizan en las periferias y sobre todo al norte y poniente de la ciudad, debido a que dentro de la mancha urbana se ha visto altamente rebasada en construcciones, estas nuevas urbanizaciones por lo general, suelen ser de carácter privado dejando de lado las colonias tradicionales que comúnmente conocemos. Ésta urbanización ha provocado que la ciudad de Chihuahua siga expandiéndose cada vez mas de manera desmedida de forma horizontal con muy poca densidad poblacional, generando problemas en cuanto a la sectorización y distribución de los servicios, así como, la creación de nuevas rutas de acceso, teniendo la necesidad de transportarse distancias cada vez más largas. Sin embargo, existen al interior de la mancha urbana baldíos que generan, que buscan sean desarrollados, motivo por el cual éste estudio.

El predio se ubica al norponiente de la ciudad de Chihuahua, dentro del Ejido Nombre de Dios, donde la propuesta busca un desarrollo habitacional unifamiliar, con lotes tipo con superficies a partir de 144.00 m², motivo por el cual se busca la transformación del uso de suelo en búsqueda de un mejor aprovechamiento del predio con una modificación de uso de suelo a **Habitacional H-45 viv/ha y una mínima fracción de RYD**. Según el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de población Chihuahua Visión 2040 en su quinta actualización el área de aplicación, **cuenta con tres usos de suelo Mixto Intenso, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte** con acceso directo a la vialidad local denominada Av. San Miguel el Grande, que desemboca en la Prol. Av. Homero.

La Modificación Menor que obedece a éste estudio, motivo de un instrumento de planeación urbana que establecerá la estrategia para el desarrollo de **una superficie de 33,814.2054 m² (3.3814 Has)**, localizado al norponiente de la ciudad de Chihuahua, esta zona durante los últimos años ha dado paso a procesos de crecimiento y consolidación.

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.



Imagen 1. El Sitio, localización urbana. Fuente: Google Earth, captura julio 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 DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

A partir de reformas y adiciones a la Constitución y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuya última reforma fue publicada el 28 de diciembre de 2016.

Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Referente al Artículo 11 en los incisos I, II y III menciona que, corresponde a los municipios:

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

- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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 1°, 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 salvaguarda, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y Fracción reformada DOF 28-01-2011
- V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 comprende una zona mayor que el área de aplicación, con la finalidad de evaluar el potencial de desarrollo de las colindancias y la identificación de problemas, previendo la situación futura, con base en el análisis de cinco aspectos fundamentales: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y administración del desarrollo urbano. El resultado permitirá identificar problemas y potencialidades para obtener perspectiva de la situación a futuro.

La ubicación del polígono del área de estudio cuenta con una superficie de 12,422,873.586 m² y se comprende entre las siguientes colindantes:

- ✓ Al norte se delimita con el predio perteneciente a la Universidad Autónoma de Chihuahua, Paseos de Chihuahua, el Complejo Industrial Chihuahua y otras colonias habitacionales.
- ✓ Al este se define por la C. Nicolás Gogol dentro del Complejo Industrial Chihuahua
- ✓ Al sur con la C. Julimes, C. Reforma, Av. 16 de Septiembre y la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta,
- ✓ Finalmente delimitando con el poniente con la Av. Bahía de San Quintín y faldas de la sierra Mogote.

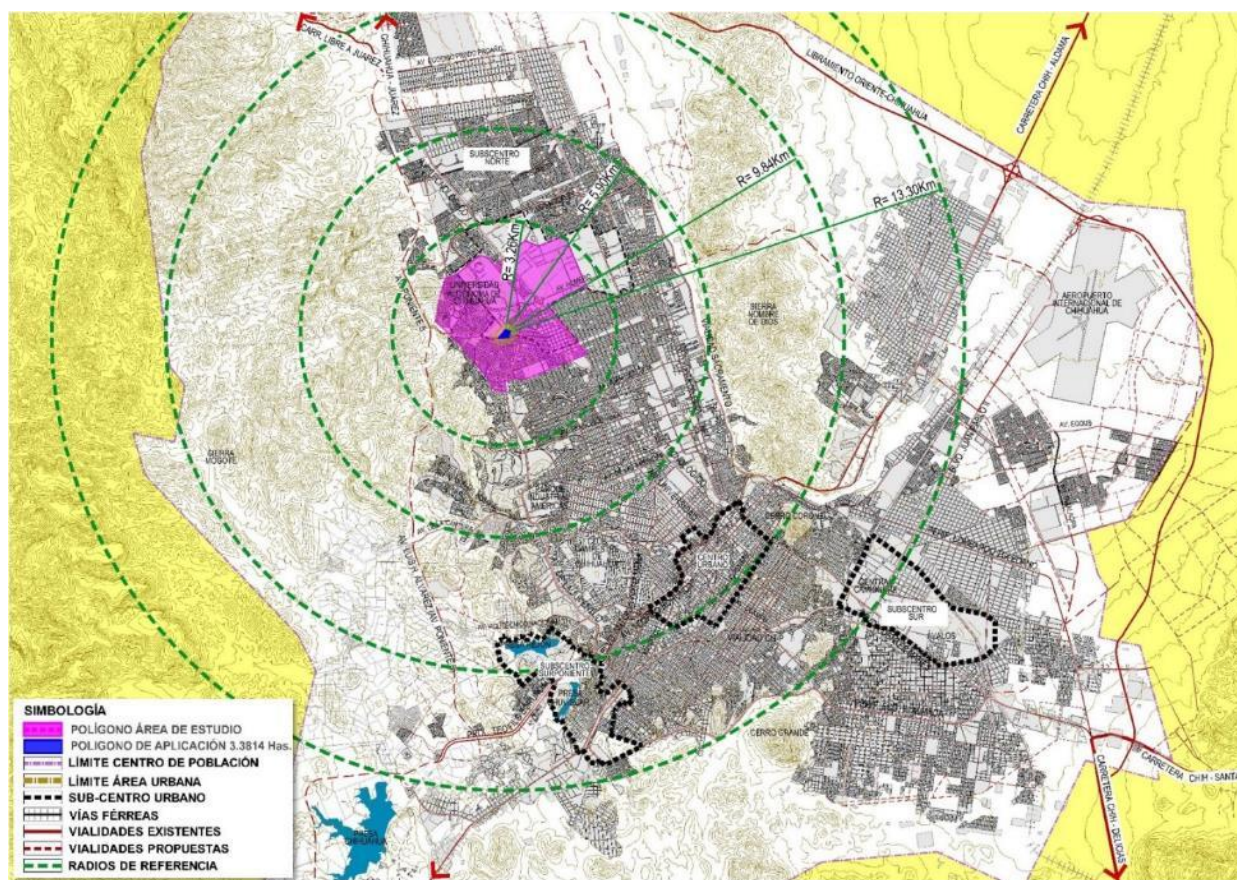


Imagen 2. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 33,814.2054 m², ubicado sobre la C. San Miguel el Grande que desemboca en la Prol. Av. Homero (al poniente de la vialidad y al oriente con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta) ubicado en la Ejido Nombre de Dios, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por ésta modificación, la cual se define por las siguientes colindancias.

- ✓ Al norte colinda con la prolongación de la Av. San Miguel el Grande (que actualmente se denomina Fracción C, de la Fracción 1, de la Parcela 118)
- ✓ Al sur linda con la Fracción B de la Parcela 124 y la Fracción II de la Parcela 126 que colindan con el arroyo El Mimbres Sur,
- ✓ Al Este se ubica con propiedades habitacionales privadas pertenecientes a la colonia Ignacio Allende,
- ✓ Y al oeste con propiedad privada.



Imagen 3. Vista del predio.

Ver plano D-02

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.

Éste 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 hace 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.



Respecto a la Zonificación Secundaria que dictamina el PDU 2040 vigente, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **Mixto Intenso (M3), Equipamiento Urbano (E) y Recreación y Deporte (RYD)**, licencia de uso de suelo No. AUA 07246/2022; el predio cuenta con acceso inmediato con la futura C. San Miguel el Grande que desemboca con la Prol. Av. Homero.

Usos de Suelo

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/h
- Habitacional de 5 - 12 viv/h
- Habitacional de 13 - 25 viv/h
- Habitacional de 26 - 35 viv/h
- Habitacional de 36 - 45 viv/h
- Habitacional de 46 - 60 viv/h
- Habitacional de mas de 60 viv/h
- Comercio y Servicios
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano
- Mixto Suburbano II
- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial
- Centro Distrital
- Zona Especial de Desarrollo Controlado
- Zona de Amortiguamiento
- Reserva en Área Estratégica
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

Jerarquía Vial

- Validad Regional
- Validad de Primer Orden; Primaria
- Validad Secundaria

Imagen 5. El predio y sus usos de suelo, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

Dentro del polígono de aplicación se encuentran 3 usos de suelo y una vialidad, desglosados a continuación:

USO DE SUELO			SUPERFICIE		%	
	M3	MIXTO INTENSO	14,398.687	M2	42.58	%
	EQ	EQUIPAMIENTO URBANO	10,156.764	M2	30.04	%
	RYD	RECREACIÓN Y DEPORTE	2,316.167	M2	6.85	%
	VIALIDADES		6,942.588	M2	20.53	%
POLÍGONO TOTAL			33,814.205	M2	100.00	%

Tabla 1. Relación de Superficies actual dentro del predio.

Ver plano D-03

ESTRUCTURA VIAL

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que la única vialidad de acceso inmediato es mediante la vialidad terciaria denominada C. San Miguel el Grande, que desemboca en la vialidad de primer orden denominada Prol. Av. Homero, con una sección vial de 27.00 a 56.00 m de ancho.

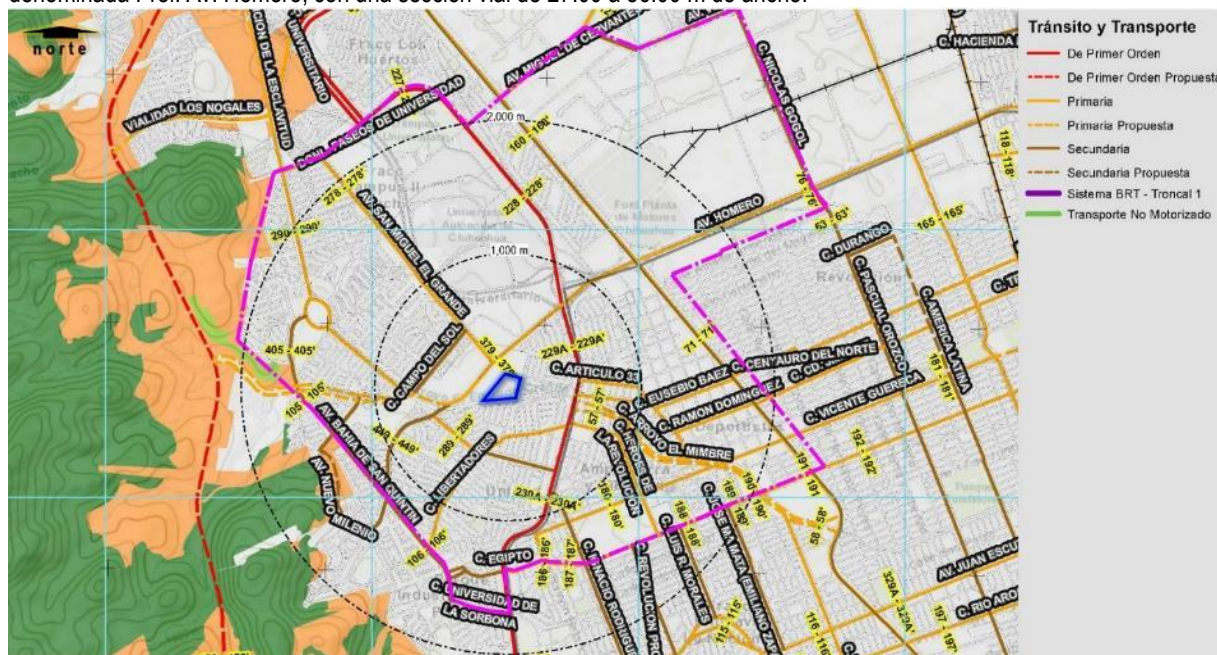


Imagen 6. El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver plano D-09 y D-10

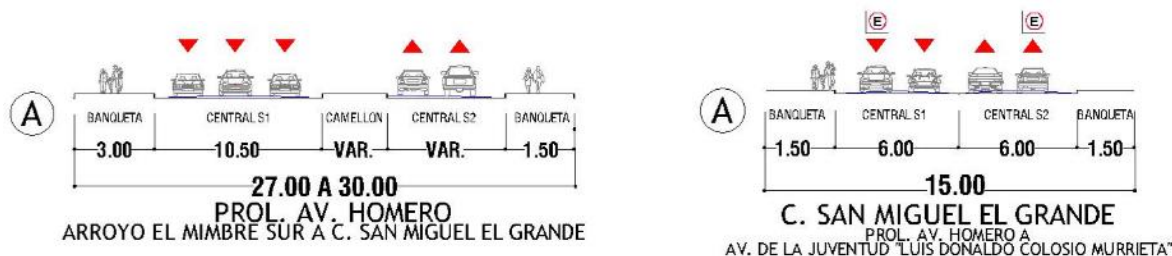


Imagen 7. Vialidades colindantes al predio. Fuente: PDU 2040 vigente.

TRANSPORTE NO MOTORIZADO

Dentro del transporte no motorizado se prevé dentro de la visión del PDU visión 2040, donde se visualiza que sobre la Prol. Av. Homero circula una red de ciclovía (situada a 121 m de distancia) que actualmente no se ha construido, sin embargo, es de las acciones prioritarias para su desarrollo; asimismo, por la Av. San Miguel el Grande se plantea un circuito de la ciclovía

que da servicio principalmente a la universidad. Cabe mencionar, que la Terminal Norte del Transporte Público Bowi se ubica al nororiente a una distancia de 1,640 m.

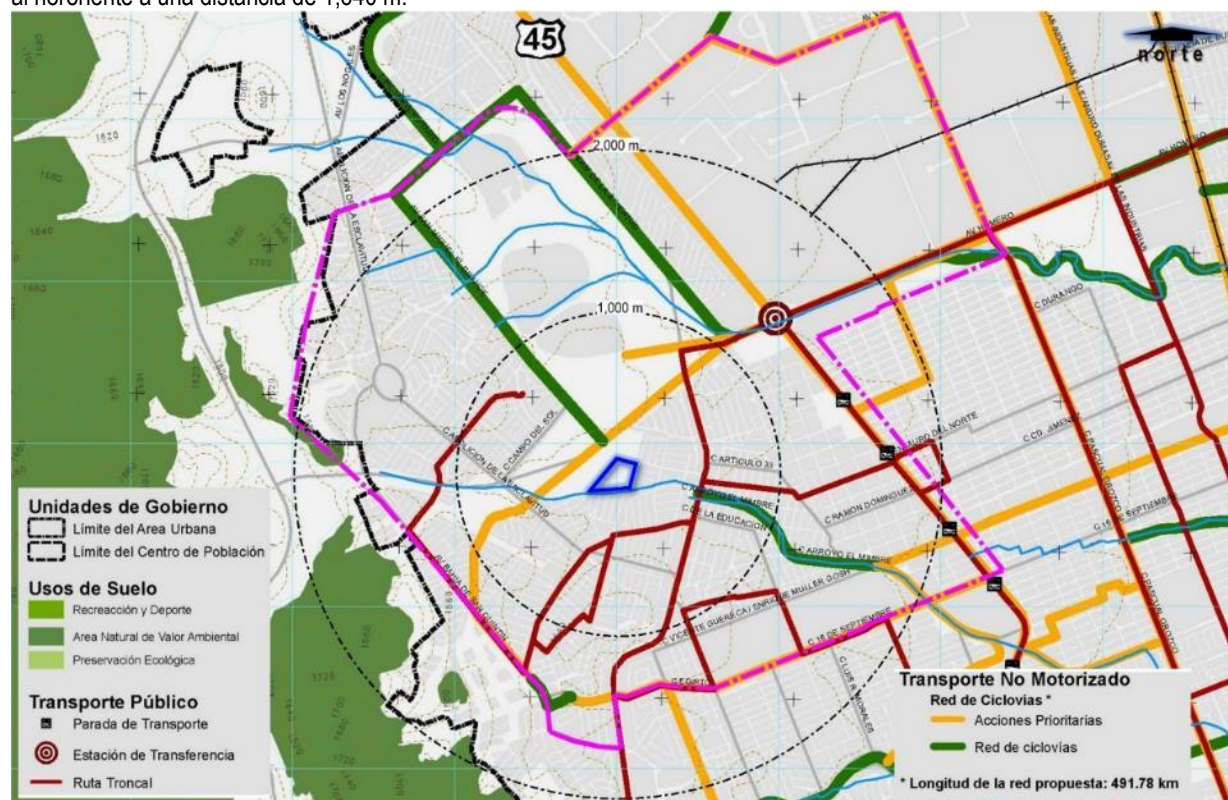


Imagen 8. El predio y transporte motorizado. Fuente: PDU 2040 vigente.

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 de Chihuahua, de manera centralizada, permite que sea un centro de tránsito e intercambio de mercancías, debido a que se interconecta con poblaciones del estado a través de líneas de ferrocarril y autopistas (Juárez, Ojinaga, Delicias-Camargo-Jiménez, Cuauhtémoc, etc.); y a través de líneas aéreas con algunas ciudades del sur de los Estados Unidos y las principales capitales del país.

En cuanto a su papel en la economía regional, 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.

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), donde la edad promedio en el estado es de 29 años de edad.

ÁMBITO URBANO

En cuanto al aspecto urbano, la ciudad de Chihuahua, ha consolidado parcialmente su estructura y calidad desde el punto de vista físico, debido a la creación de abundantes fraccionamientos y complementándose con comercios y servicios, que, sumado con los equipamientos educativos, deportivos y de salud, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

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.

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 que se presentan en la ciudad se determinan 37,720 establecimientos económicos, donde predominan las actividades terciarias como el comercio al por menor con 12,489 unidades (38.4%), seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 6,949 unidades (18.4%), mientras que 4,294 corresponden a servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos (11.4%), respecto a las actividades secundarias como industria manufacturera se contabilizan 3,018 unidades representando el 8.0% del total, según datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, según consulta realizada en el año 2021.

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENU, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 1 hasta 200 Unidades Económicas, concentradas sobre la Carr. Chihuahua a Aldama.

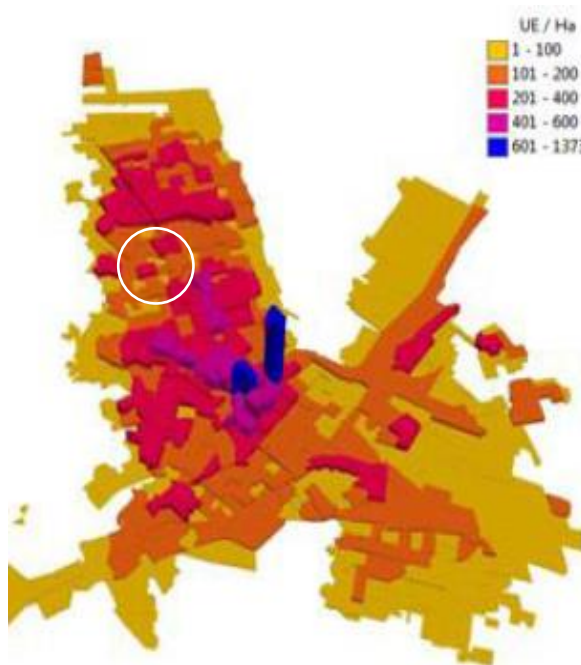


Imagen 9. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.

ÁMBITO DE INFLUENCIA

El predio en estudio se localiza al nor-poniente de la ciudad de Chihuahua, que es el rumbo hacia donde se ha presentado un mayor crecimiento urbano se ha presentado en los últimos años, debido a la cercanía con el Sub-Centro Norte que contiene elementos importantes como el Complejo Industrial Chihuahua, la estación de transferencia del Sistema Masivo de Transporte Público Bowi, la Estación Dual Norte –Policía y Bomberos-, la Universidad Autónoma de Chihuahua, la Unidep, entre otros.

Los ejes principales que estructuran desde el punto de vista funcional a la zona es la Av. Tecnológico que hacia el norte del Libr. Oriente de Chihuahua se convierte en la carretera a Cd. Juárez; el otro eje importante es el Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta de primer orden, que permite la movilidad de la población hacia las zonas habitacionales, los equipamientos y sobre todo a las franjas comerciales y de servicios que asientan a lo largo de éstos ejes viales. Otras vialidades de suma importancia para el predio son la Av. Homero y Av. San Miguel el Grande, ambas vialidades primarias que circulan en sentido horizontal, que permiten la accesibilidad al área de aplicación.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El área de aplicación del presente instrumento se integra por 3 parcelas resultado de una subdivisión y posteriormente una fusión de los predios identificados como la **Fracción D del resto de la Parcela 118 Z-2, P-1**, así como la **Fracción A de la Parcela 124** y la **Fracción I de la Parcela 126** ubicados entre la **Prol. Av. Homero** y la **C. Nueva Tecnología** pertenecientes al **Ejido Nombre de Dios**, las cuales fueron modificados respecto a su geometría original, para poder conformar éste polígono de aplicación propiedad de **AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. y CLAPARA S.A.P.I. DE C.V.**

En pasadas fechas se realizó una subdivisión-fusión con No. de Expediente DJ 8457 con fecha del 20 de diciembre del 2021, conformando una **superficie total de 33,814.2054 m²**, resultante de la fusión de las siguientes fracciones:

PREDIO	PARCELA	SUPERFICIE
Fracción A	Parcela 124	4,668.4365 m ²
Fracción D	Parcela 118	15,526.9690 m ²
Fracción I	Parcela 126	2,087.2022 m ²
Superficie Total		33,814.2054 m²

Oficio del Departamento Jurídico del Departamento de Desarrollo Urbano y Ecología, de Subdivisión Fusión:

Primero. - Esta Dirección autoriza la **subdivisión** y posterior **fusión** de tres predios identificados como el primero de ellos como **Resto de la Parcela 118, Z-2, P-1** así como las **Parcelas 124 y 126** ubicados entre la **Avenida Homero** y la **Calle Nueva Tecnología** ambos en el **Ejido Nombre de Dios**, de esta Ciudad, con superficies de **41,702.7174 m²**, **21,897.2305 m²** y **7,076.80 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

1.- Subdivisión: Del predio identificado como el **Resto de la Parcela 118, Z-2, P-1** ubicado en la **Avenida Homero**, en el **Ejido Nombre de Dios**, de esta Ciudad, con superficie de **41,702.7174 m²** y que a continuación se describe:

* Fracción A	con una superficie de	4,668.4365 m² ,	y con frente de	72.223 m,
* Fracción B	con una superficie de	19,486.8490 m² ,	y con frente de	126.352 m,
* Fracción C	con una superficie de	2,020.4629 m² ,	y con frente de	16.00 m; y
* Fracción D	con una superficie de	15,526.9690 m² ,	y con frente de	124.092 m.

2.- Subdivisión: Del predio identificado como la **Parcela 124** ubicado en la **Calle Nueva Tecnología**, en el **Ejido Nombre de Dios**, de esta Ciudad, con superficie de **41,702.7174 m²** y que a continuación se describe:

* Fracción A	con una superficie de	16,200.0342 m² y
* Fracción B	con una superficie de	5,839.1611 m², y con frente de 70.764 m.

3.- Subdivisión: Del predio identificado como la **Parcela 126** ubicado en la **Calle Nueva Tecnología**, en el **Ejido Nombre de Dios**, de esta Ciudad, con superficie de **7,076.80 m²** y que a continuación se describe:

* Fracción I	con una superficie de	2,087.2022 m²; y
* Fracción II	con una superficie de	4,989.5978 m², y con frente de 104.6968 m.

4.- Fusión: Posteriormente en el mismo acto, la **Fracción D** resultante de la **subdivisión 1** con superficie de **15,526.9690 m²**, la **Fracción A** resultante de la **subdivisión 2** con superficie de **16,200.0342 m²** y la **Fracción I** resultante de la **subdivisión 3** con superficie de **2,087.2022 m²** se **fusionan** para quedar como continuación se describe:

* Fracción D	con una superficie de	15,526.9690 m²; y
* Fracción A	con una superficie de	16,200.0342 m²; y
* Fracción I	con una superficie de	2,087.2022 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **33,814.2053 m²**.

Imagen 10. Subdivisión-fusión polígono aplicación.

Dicha poligonal actualmente se encuentra escriturada, según lo constata la carta de instrucción notarial del terreno, a cargo de la Notaría Pública Número 29 de ésta ciudad de Chihuahua, el comprador funge con el nombre de **AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. y CLAPARA S.A.P.I. DE C.V.**, con las siguientes colindancias:



Imagen 11. Plano Catastral y cuadro de construcción.

Ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-02



Imagen 12. El Polígono. Fuente: Google Earth julio 2022.

Claves catastrales 431-070-021, 431-070 018 y 431-070-026.

Clave Catastral Estándar 8-001-019-00-0001-431-070-00021-00-0000, 8-001-019-00-0001-431-070-00018-00-0000 y 8-001-019-00-0001-431-070-00026-00-0000.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad corresponde a una organización espacial propuesta que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad, actualmente está compuesta por nodos interconectados por vialidades principales, los cuales constituyen corredores en los que se concentran establecimientos de fuentes de empleo involucrando comercio, mixtos y de servicios principalmente; por otra parte, la estructura urbana se desarrolla a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, el cual, se reflejado en algunas concentraciones de actividad subcentros urbanos en proceso de consolidación y sin estrategia de fortalecimiento.

En cuanto a la estructura urbana, propone desarrollar el polígono dentro de uno de los subcentros urbanos denominado Subcentro Norte, el cual, es accesible desde la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Av. Tecnológico.

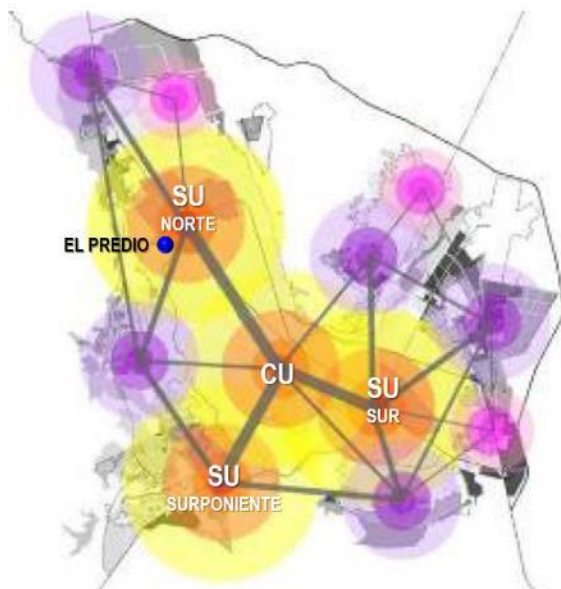


Imagen 13. Estructura urbana de la ciudad. Fuente: PDU 2040.

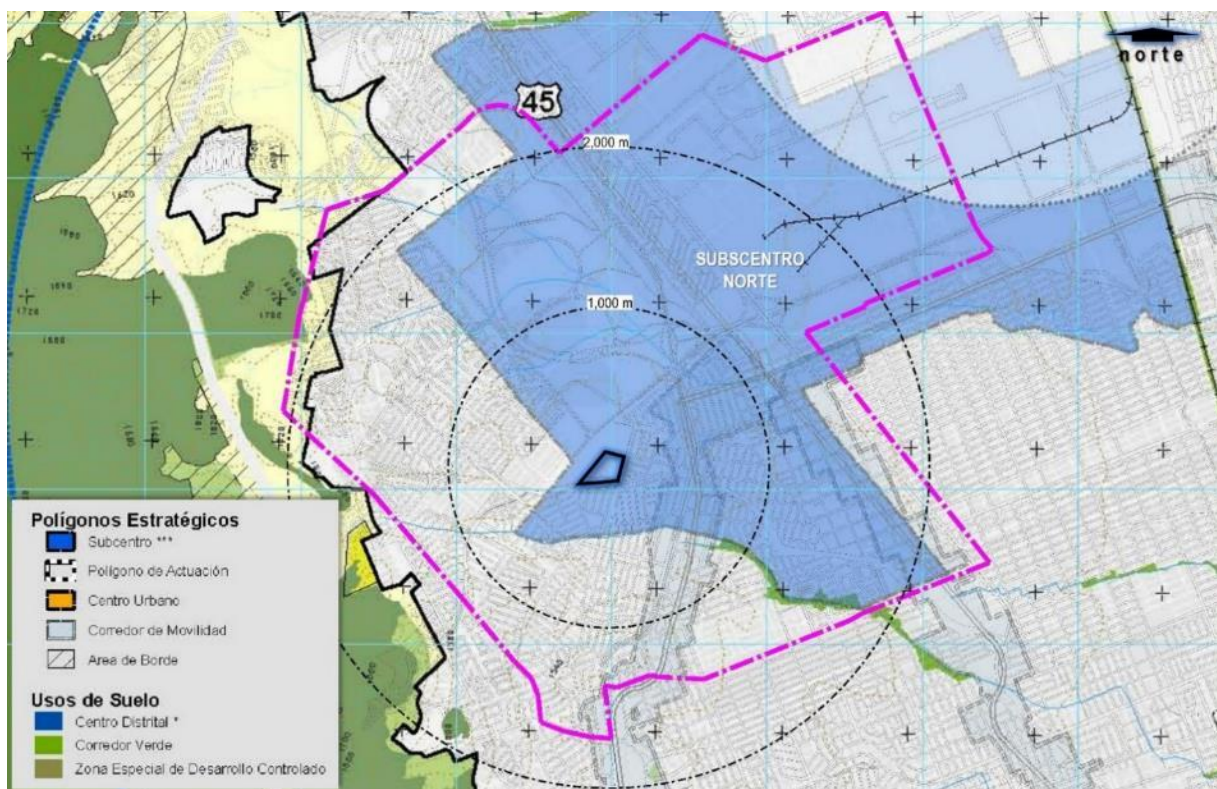


Imagen 14. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella, son los siguientes:

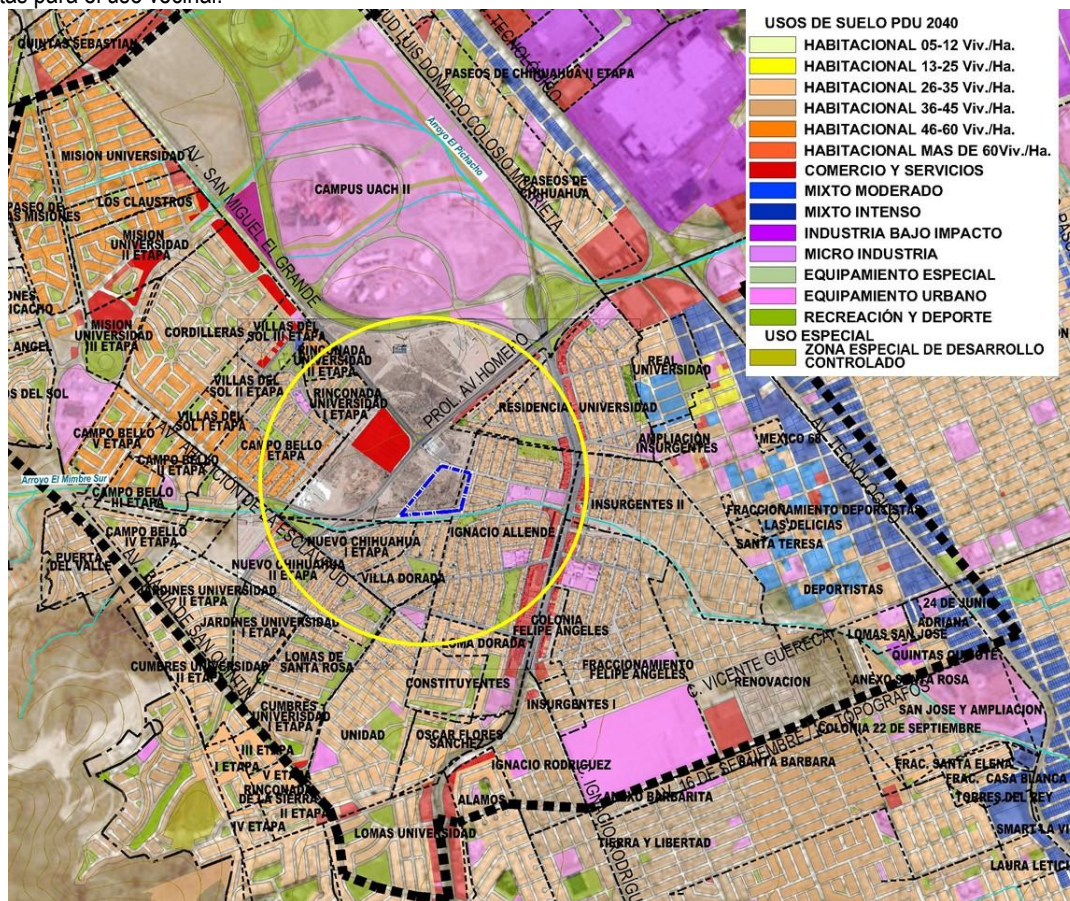
Zonas Habitacionales. Dentro de la zona de estudio se encuentran zonas habitacionales de nivel medio a medio-alto los cuales han sido construidos en años recientes, destacando la colindancia a la derecha con la colonia Ignacio Allende, al sur con las colonias Villa Dorada, Nuevo Chihuahua, etc, y al norte y poniente los fraccionamientos Rinconadas Universidad, Campo Bello, Jardines Universidad con diversas etapas, ver plano D-09.

Las unidades habitacionales en su mayoría consisten en unos fraccionamientos de traza regular, derivadas de manzanas rectangulares con lotes de 120 a 160 m². Las viviendas cuentan con similares sistemas constructivos de concreto y block, además de parques infantiles-deportivos y escasos equipamientos públicos, apenas algunos centros escolares de educación básica y tiendas de barrio dispersas.

Zonas Comerciales. Otra zona homogénea que se desarrolla son usos comerciales y de servicios, donde los sitios de mayor actividad se ubican principalmente en el corredor del Perif. De la Juventud, la Av. Tecnológico y la Av. San Miguel el Grande, además se ubican negocios y plazas sobre la Av. Cordillera Negra y Blanca, Circuito Universitario y sobre la Av. Abolición de la Esclavitud, donde se han estado consolidando pequeños locales y plazas comerciales y tienda de autoservicio donde el más cercano colinda al oriente de la zona, denominada Walmart Cordilleras y el Patio Comercial City Center sobre la Prol. Av. Homero.

Zonas Industriales. Al nororiente de la zona se localiza el gran polo atractor de empleo denominado Complejo Industrial Chihuahua situado también, dentro del polígono del Sub-Centro Norte, situado como una de las zonas como principales fuentes de empleo; la accesibilidad hacia el interior del complejo es principalmente por las vialidades la Av. Tecnológico y por la Av. Homero.

Zonas de Equipamiento. Cercano al predio se ubican equipamientos de tipo privados destacando los niveles educativos primarios encontrándose desde maternal hasta nivel superior, como la UNIDEP que coparte la C. San Miguel el Grande; dentro del polígono de estudio se ubica el Colegio Esfer Salesianos, el Colegio Maple, asimismo, se localizan la Escuela Primaria Federal Campo Bello, Ignacio Allende. Al norte del polígono a una distancia de 645 m se localiza la Universidad Autónoma de Chihuahua con nivel de asistencia estatal, que es donde se ubica el Estadio Olímpico Universitario que se encuentra rodeado de instalaciones deportivas para el uso de los estudiantes, sin embargo, son utilizados los corredores como sendas peatonales y ciclistas para el uso vecinal.



mlimagen 15. Asentamientos existentes. Fuente: Elaboración propia, con datos del PDU 2040.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad 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 fundamentan en la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Prol. Av. Homero que se une con dos vialidades muy importantes para la ciudad, la Av. Tecnológico y la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, convirtiéndose corredores con comercio y acceso a zonas habitacionales que se ha ido consolidando cada vez más por el hecho de ejercer una liga natural que atraviesa toda la ciudad en el caso de la Av. Tecnológico, denominada también como Carr. Panamericana y la Av. De La Juventud que colinda con la zona poniente de la ciudad.

Atractores. Por encontrarse dentro del polígonos del Sub Centro Norte, cabe mencionar, que pertenece a los sectores atractores más importantes de la ciudad, donde se ubican grandes equipamientos educativos, gubernamentales, administrativos y sobre todo del sector comercial e industrial, creadores de fuentes de empleo.

Los elementos de atracción natural son, primeramente, la Sierra Mogote situado al poniente de la ciudad a una distancia de 1.29 km donde se encuentra el inicio de la zona cerril; en el elemento hidrológico, el predio colinda en la zona sur con el arroyo El Mimbre Sur con dirección hacia el río Sacramento.

Núcleos de Actividad. Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de emplazamientos que se han ido asentando en el Complejo Industrial Chihuahua, uno de los más grandes de la ciudad.

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, el predio se encuentra en una zona central que se encuentra dentro de la mancha urbana, siendo una de las zonas baldías con gran resistencia.

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 no cuenta con un valor en específico, no obstante, las colindancias oscilan entre \$510.00 hasta \$2,500.00 el metro cuadrado, sin embargo, según lo dictamina la Tesorería Municipal de Chihuahua, mediante la subdirección de catastro, el predio cuenta con un valor unitario de \$930.00 pesos el metro cuadrado.

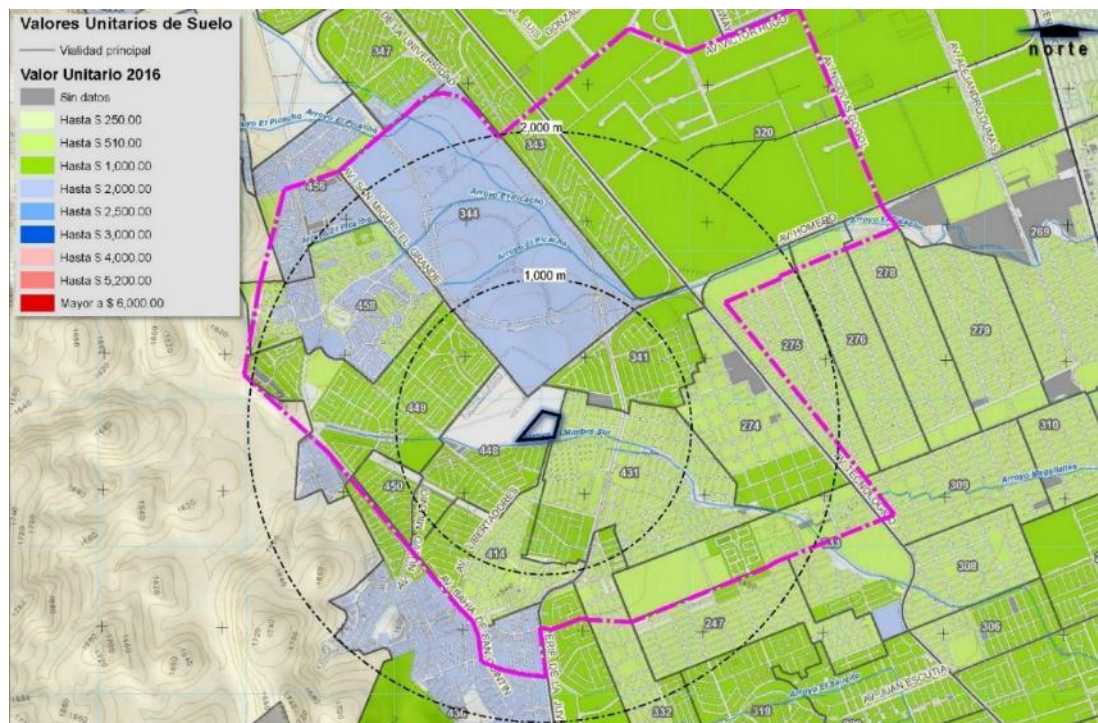


Imagen 16.
Valores
del Suelo
PDU 2016.
Fuente:
PDU 2040.

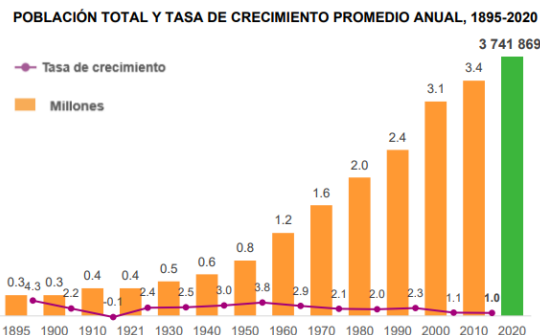
4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

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, 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.

Imagen 17. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.



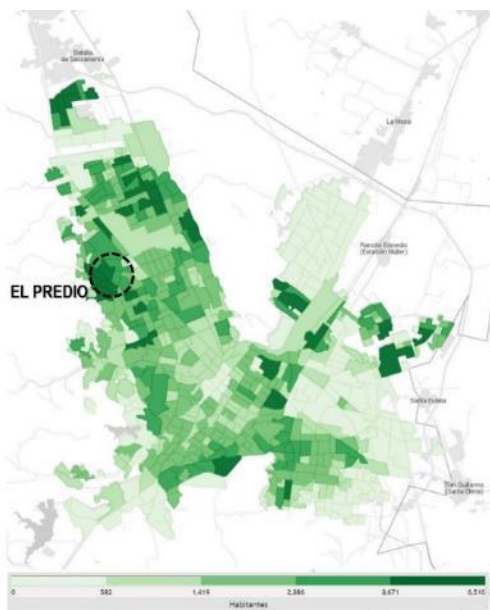
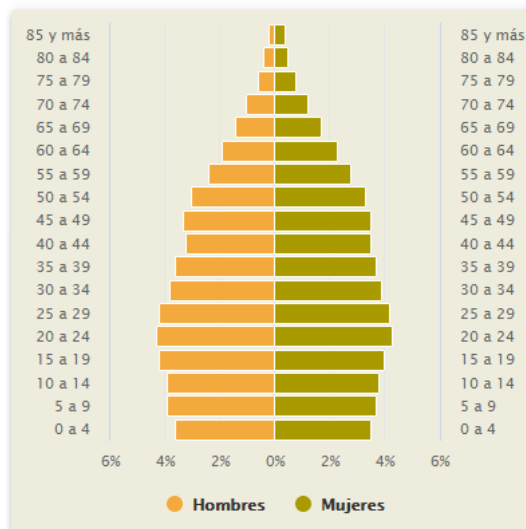
Nivel Municipal

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 (51.23% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.77% 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. 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 18. Estructura por edad y sexo. 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, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 23 Áreas Geo Estadísticas Básicas.

Imagen 19. Mapa municipio Chihuahua, Inegi, Censo de Población y Vivienda 2020.

Población

Se determina una población total de Agebs, dentro del polígono de aplicación con la cuantificación de 55,125 habitantes, de los cuales, el 52% representa a la población femenina con 28,413 féminas, mientras que el 48% corresponde a población masculina con 26,621 caballeros.

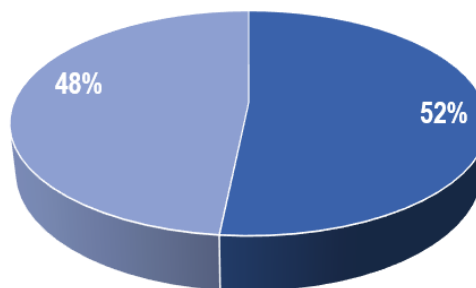


Imagen 20. Áreas geostatísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Vivienda

Se detectan en la zona de estudio existen 19,871 viviendas, de las cuales 15,875 (el 80%) son viviendas particulares habitadas, mientras que los restantes de las viviendas se encuentran están deshabitadas cuantificando 1,663 casas (8%). Es importante mencionar que la zona cuenta con todos los servicios básicos como energía eléctrica, agua entubada, drenaje, servicio sanitario.

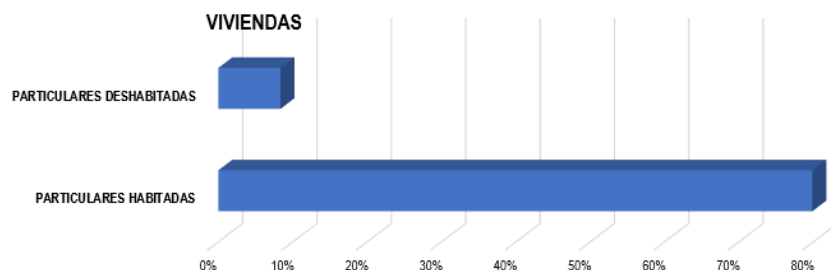


Imagen 21. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Discapacidad. Dentro de la población contabilizada se detectaron 4,705 personas con limitación, siendo la población con poca dificultad respecto a sus condiciones físicas o mentales), siendo el 8.5% del total de la población. Respecto a las personas con discapacidad se detectaron 1,627 personas, representando el 3%, donde el 42% de la población con discapacidad oscila entre los 15 a 59 años de edad (698 habitantes).

Población Económicamente Activa. La población económicamente activa en el área de estudio es de 29,607 habitantes, donde la población económicamente activa, cuenta con algún empleo, formando la población ocupada un porcentaje del 54%. Se concluye que es muy poco el porcentaje de personas económicamente activas que no tienen empleo, sólo el 29%, por lo que no hay demanda de empleo significativa.

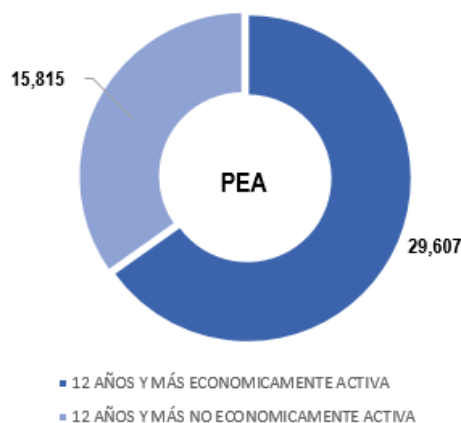
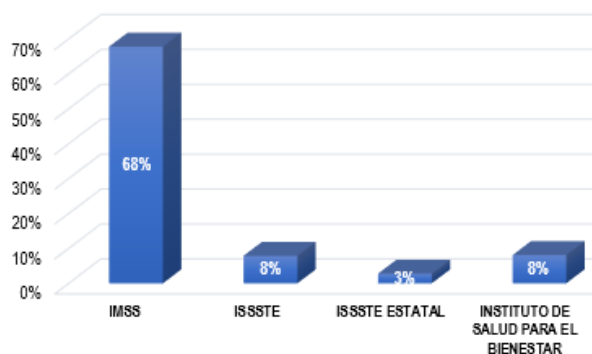


Imagen 22. PEA. Fuente: Inegi, Censo 2010, información por Ageb.

Salud. De la población derechohabiente a algún tipo de salud se contabilizaron 49,644 derechohabientes, representando el 90% de la población, mientras que el restante no tiene ningún servicio (5,383 personas).

Población afiliada al Servicio de Salud



En cuanto a los servicios médicos los usuarios son representados con los siguientes derechohabientes:

- ✓ Imss 33,655
 - ✓ Issste 3,902
 - ✓ Issste Estatal 1,366,
 - ✓ Instituto de salud para el Bienestar 4,009
- El resto pertenece a otros servicios médicos.

Imagen 23. Servicios de Salud. Fuente: Inegi, Censo 2010, información por Ageb.

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

GEOLOGÍA

No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se identifican estructuras de origen sedimentario, específicamente conglomerado con roca sedimentaria con ígnea sedimentaria, de la era Cenozoico del sistema Cuaternario. Asimismo, se presenta una falla geológica al pie de la Sierra Mogote, el cual, al momento de realizar cualquier tipo de obras, que se llegasen a llevar a cabo, se deberán de adoptar medidas de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras.

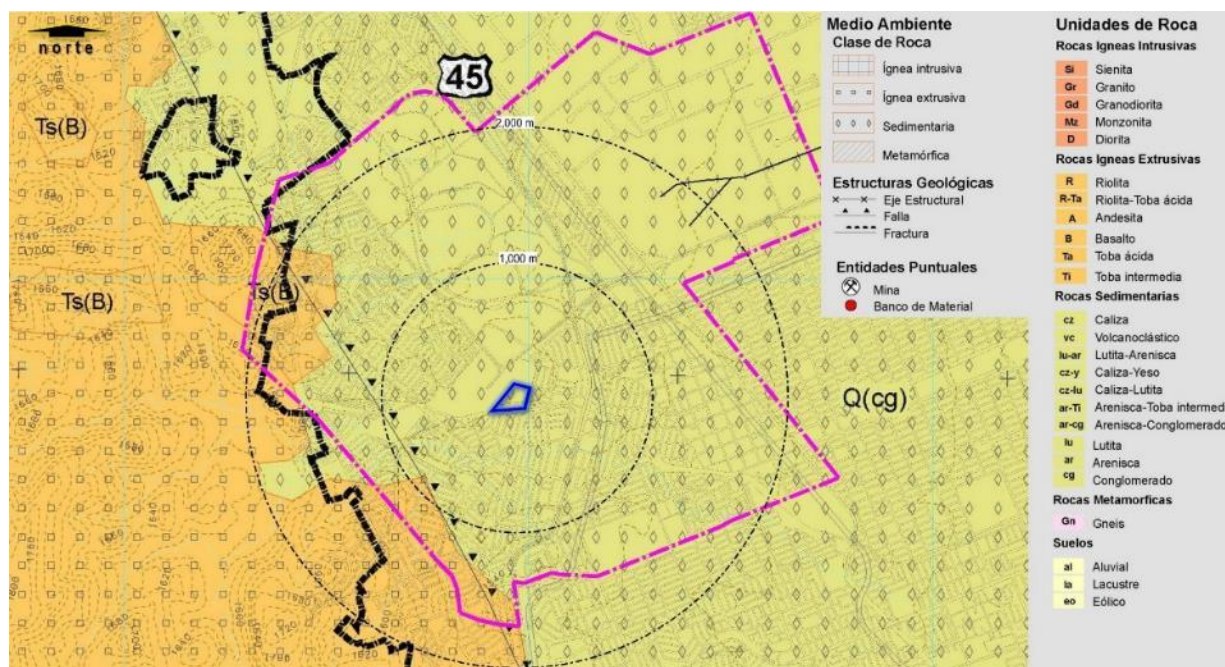


Imagen 25. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

Ver plano D-07.

EDAFOLOGÍA

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI). Dentro del predio se identifica un tipo de suelo y se puede encontrar combinado con diferentes tipos de fase física y química, además de diferentes texturas combinando el suelo Regosol con fase lítica en la mayoría del predio y el suelo Litosol; la letra seguida de la clase textural se refiere a la fase física es decir el sustrato del suelo, ver la siguiente imagen para comprender lo anteriormente mencionado.

Regosol (R).- Son suelos de consistencia arenosa por lo tanto muy permeables, generalmente son escasos en nutrientes. Son clasificados como suelos problemáticos dentro de la categoría de granulares sueltos.

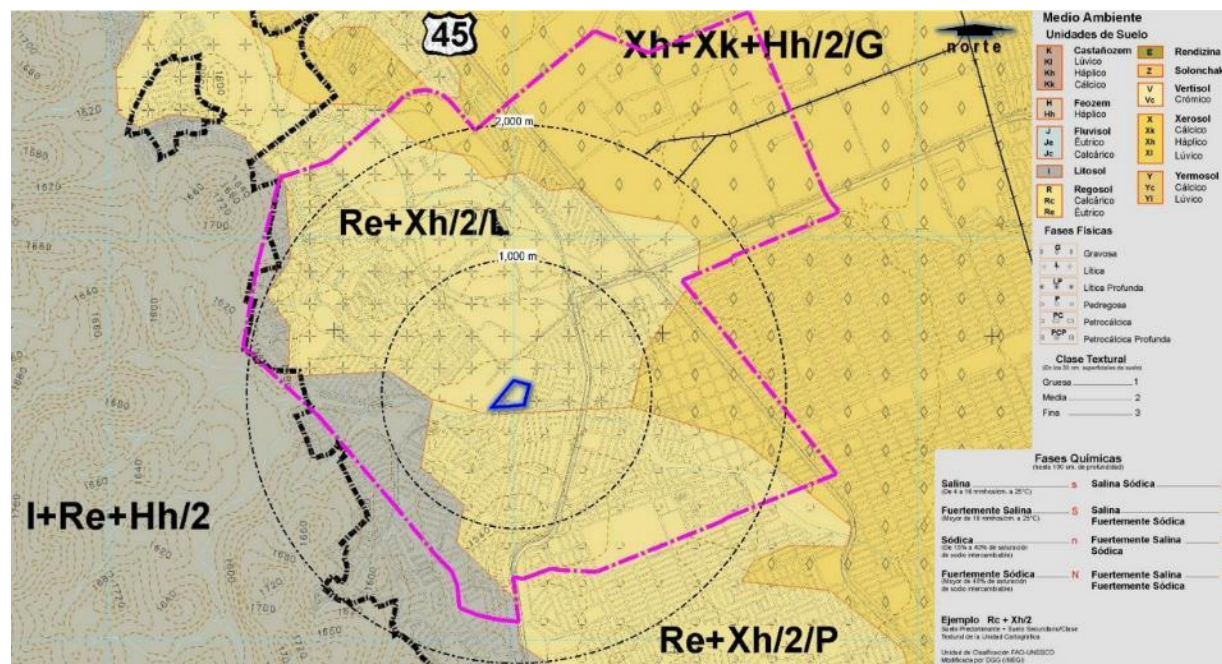


Imagen 26. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

Ver plano D-06.

VEGETACIÓN

La vegetación es escasa predominando el pastizal natural con presencia de huizaches. Los matorrales regularmente se presentan en pequeñas comunidades representados por huizache y mezquite en su mayoría. Las comunidades de encinos se presentan de manera escasa y dispersa acompañados por vegetación secundaria y pastizal natural. Sobre la vega de los arroyos se presenta vegetación más abundante de mezquite y huizache.

Cabe mencionar que, últimamente la arquitectura incluye el paisajismo dentro de los diseños, donde se manifiesta vegetación ornamental, rastreras y sobre todo vegetación que no es de la región.



Imagen 27. Vegetación en el predio y cercana al arroyo.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

La topografía específica del territorio donde se ubica el predio en estudio se asienta bajo las faldas de la Sierra Mogote, ubicada a una distancia de 1.29 kms aproximadamente al poniente del predio. La topografía específica del sector donde se

ubica el predio detecta pendientes suaves, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el oeste que es donde se localiza el río Sacramento, donde la zona determina topografía “pendiente muy suave que fluctúa entre el 2 al 5%, según lo dictamina el PDU 2040.

Respecto al predio se encuentra en breña las elevaciones más altas corresponden a 1515 MSNM sobre la C. San Miguel el Grande, mientras que lo más bajo se ubica en el arroyo El Mimbres Sur que circula de manera paralela con la C. Nueva Tecnología, el punto más bajo se ubica justo en la esquina donde inicia la colonia Ignacio Allende con 1507 MSNM.



Imagen 28. El Predio y su topografía.

En conclusión, las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan el desarrollo futuro, aun así, se debe considerar el relleno o la extracción en algunas partes del terreno, al igual que para el movimiento de terracerías para el aprovechamiento óptimo del predio y su correcto dren pluvial.

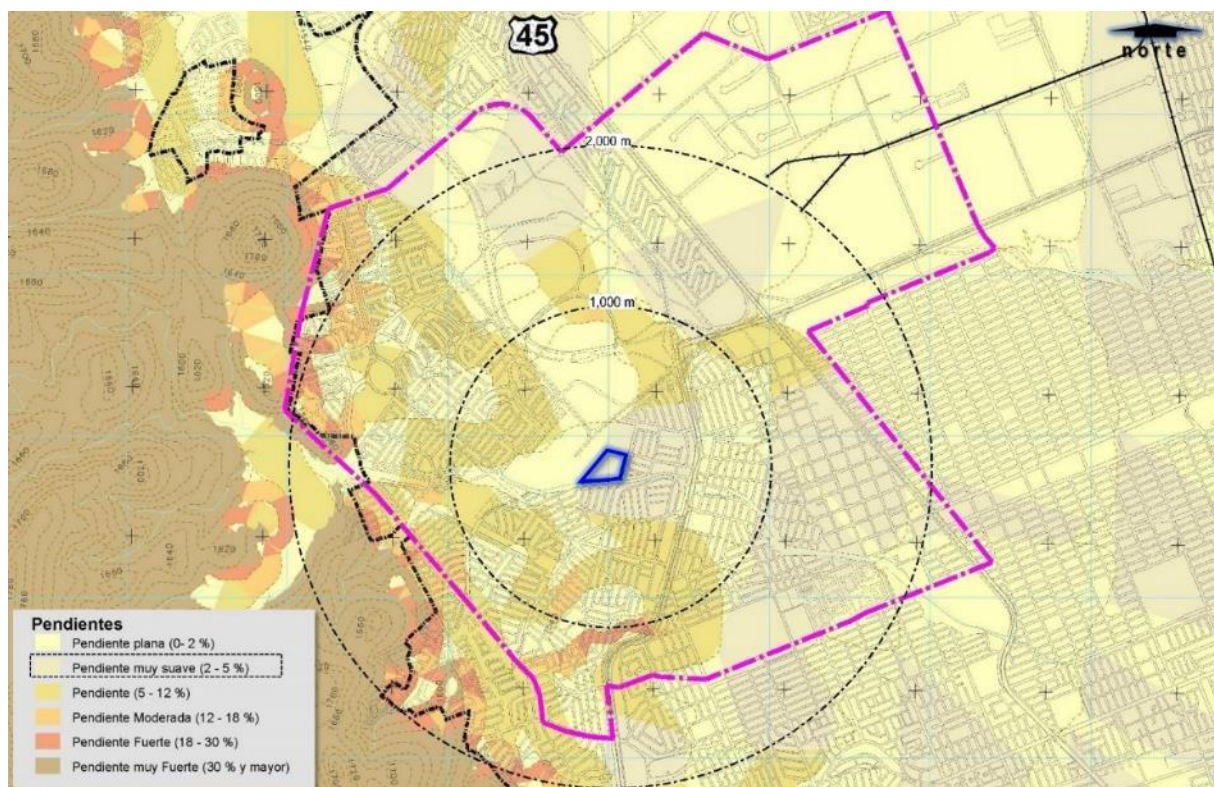


Imagen 29. Topografía y pendientes de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

En la siguiente ilustración se visualiza la sección a partir del polígono de aplicación con dirección hacia oriente, rumbo al arroyo El Mimbres Sur que colinda de manera directa con el predio, donde la parte más alta cuenta con 1507 M.S.N.M. mientras que la parte más baja, cuenta con 1503 M.S.N.M., suelo que cuenta con uso de suelo Recreación y Deporte, sin afectar al predio.



Imagen 30. Perfil de elevación longitudinal, extremo oriente. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2022.



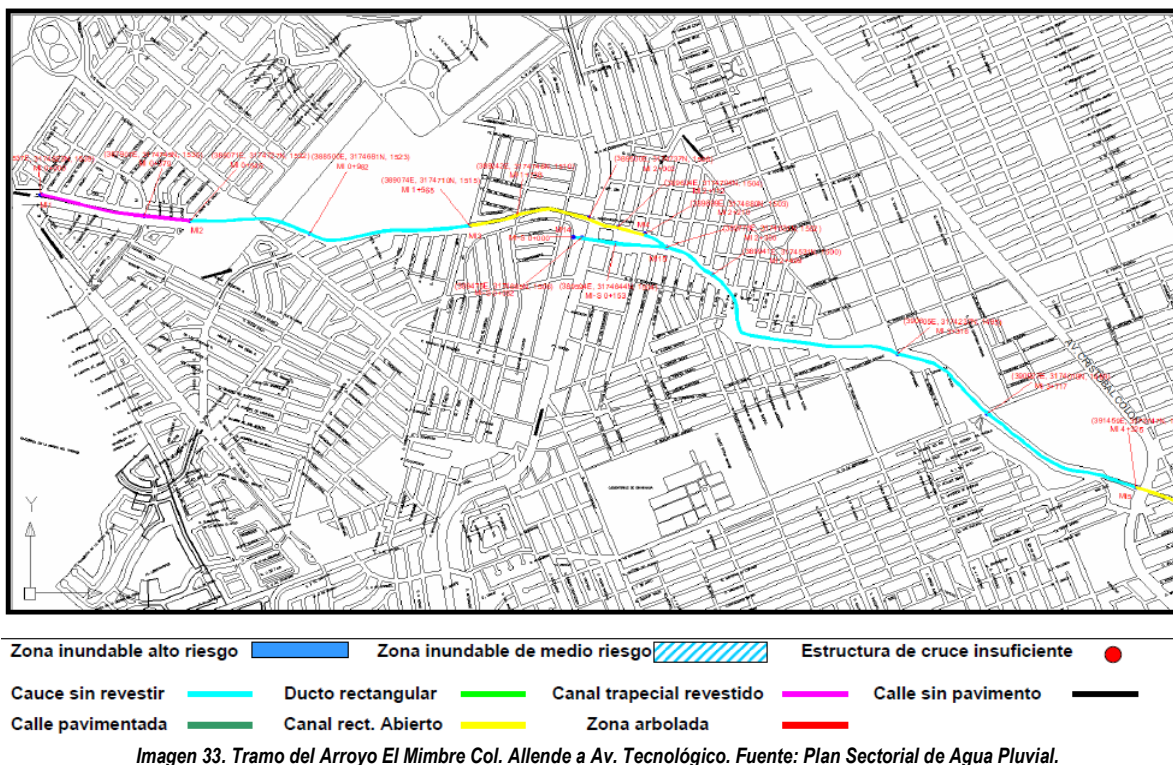
Imagen 31. Perfil de elevación longitudinal, extremo poniente. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2022.



Imagen 32. Perfil de elevación transversal colocada al sur del polígono. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2022.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua, el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica de El Mimbres, que cuenta con 34.477 km², de los cuales el 50% de la superficie se localizan en la zona urbana. La pendiente corresponde a 0.0228% con una longitud de 16,755 m de distancia.



Como se describe en El Plan Sectorial el arroyo “El Mimbres Sur” cuenta con una longitud con un total de 8.026 kms de desarrollo, de los cuales 4.695 kms son sin revestir, 2.047 kms son de canal rectangular, 0.544 kms son de canal trapecial, 0.740 kms son de canal rectangular subterráneo. Se describe como un arroyo caudaloso.

Este es un arroyo que se encuentra encauzado en un canal revestido que circula por la Prol. Av. Homero y esquina con C. Campo de Sandillal hasta la C. Abolición de la Esclavitud en un tramo de aproximadamente 765 m y a partir de la C. Prolongación Unidad, o bien, donde inicia la Col. Ignacio Allende se encauza el arroyo hasta culminar en el río Sacramento.



Imagen 34. Arroyo El Mimbres Sur vista desde la Av. Homero.



Imagen 35. Arroyo El Mimbres Sur vista desde la C. María Ana de Unzaga.

Justo en el predio es donde el tramo del arroyo no se encuentra encauzado en el tramo de la Av. Nuevo Milenio hasta la C. Prolongación Unidad en un tramo de 800 m donde se encuentra de manera natural.



Imagen 36. Arroyo El Mimbres Sur de manera natural, vista la Av. Nuevo Triunfo

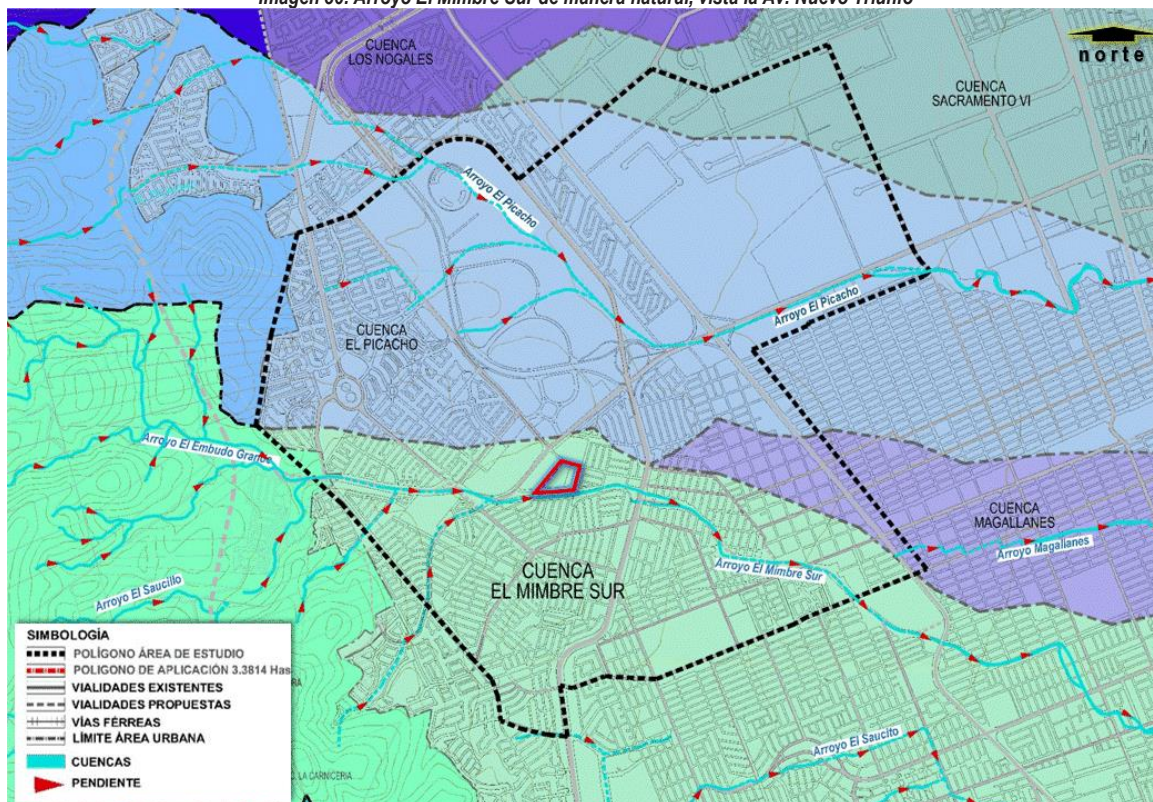


Imagen 37. Cuencas y arroyos cercanos al predio. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.



Imagen 38. Arroyo El Mimbres Sur y el estado del arroyo.

Ver plano D-08.

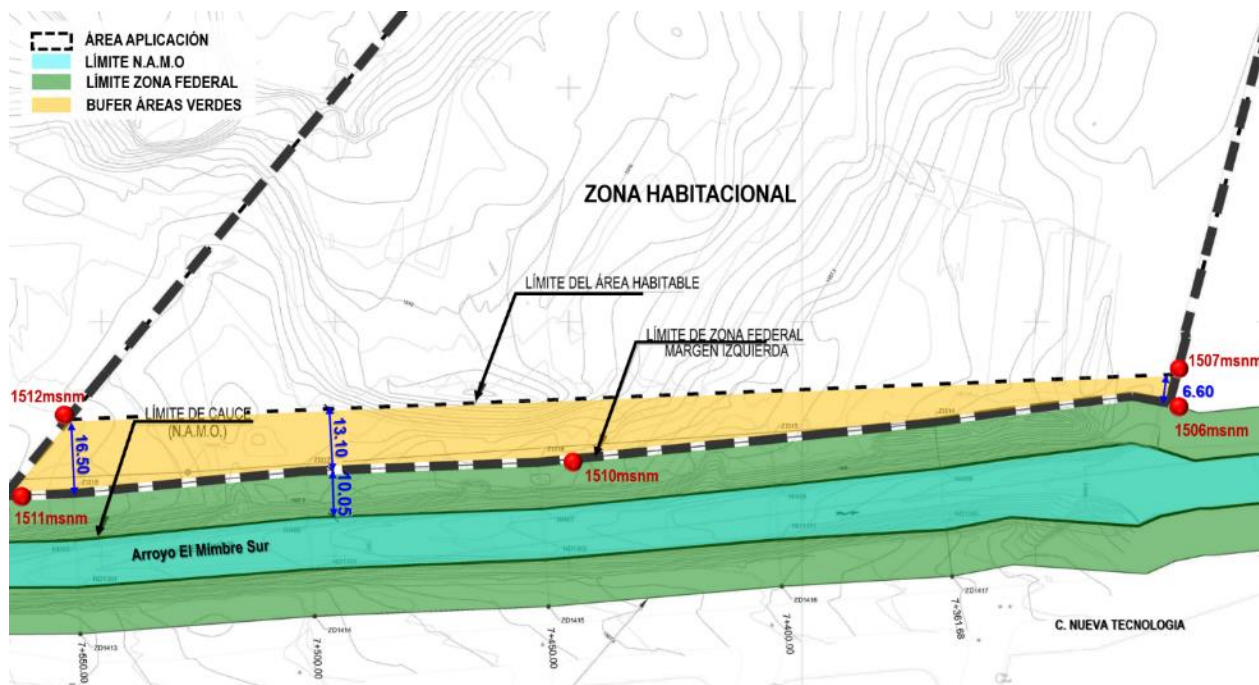


Imagen 39. Proyecto de Delimitación de Zona Federal del arroyo el Mimbres Sur. Fuente CONAGUA, 2017.

Ver plano D-08.1

Como se mencionó anteriormente, el escurrimiento más cercano al predio corresponde al arroyo el Mimbres Sur, colindando al sur del polígono de manera directa con el arroyo, el cual, se confina en el otro extremo con la vialidad terciaria C. Nueva

Tecnología, por la cercanía al arroyo es que se solicitó una **opinión técnica a CONAGUA** con No. De Oficio B00.906.04.- 303, emitido con fecha de 03 de octubre del 2020, el cual, determinó que no existen cruces de riesgo, respecto a la colindancia, donde se determina que el polígono de aplicación se encuentra en parte alta 1515 y 1509 M.S.N.M., mientras que en la parte inferior del polígono, es de 1511 a 1506 M.S.N.M., respecto al límite de la zona del NAMO (Nivel de Aguas Máximas Ordinarias), se ubica en nivel más bajo con el nivel 1505 M.S.N.M., donde la distancia hacia el polígono es de 10.05 m, se deja una franja de recreación y deporte que sirve para dar amortiguamiento entre el arroyo y la zona habitacional con un búfer de 6.60 a 16.50 m de distancia, por lo que la zona de protección se respeta, sin embargo a la hora de ejecutar algún proyecto se deberá de respetar las pendientes desde los lotes habitacionales, de las secciones viales y posteriormente de las servidumbres.



Imagen 40. Oficio emitido por CONAGUA.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Sacramento que confluye sus aguas con el 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.

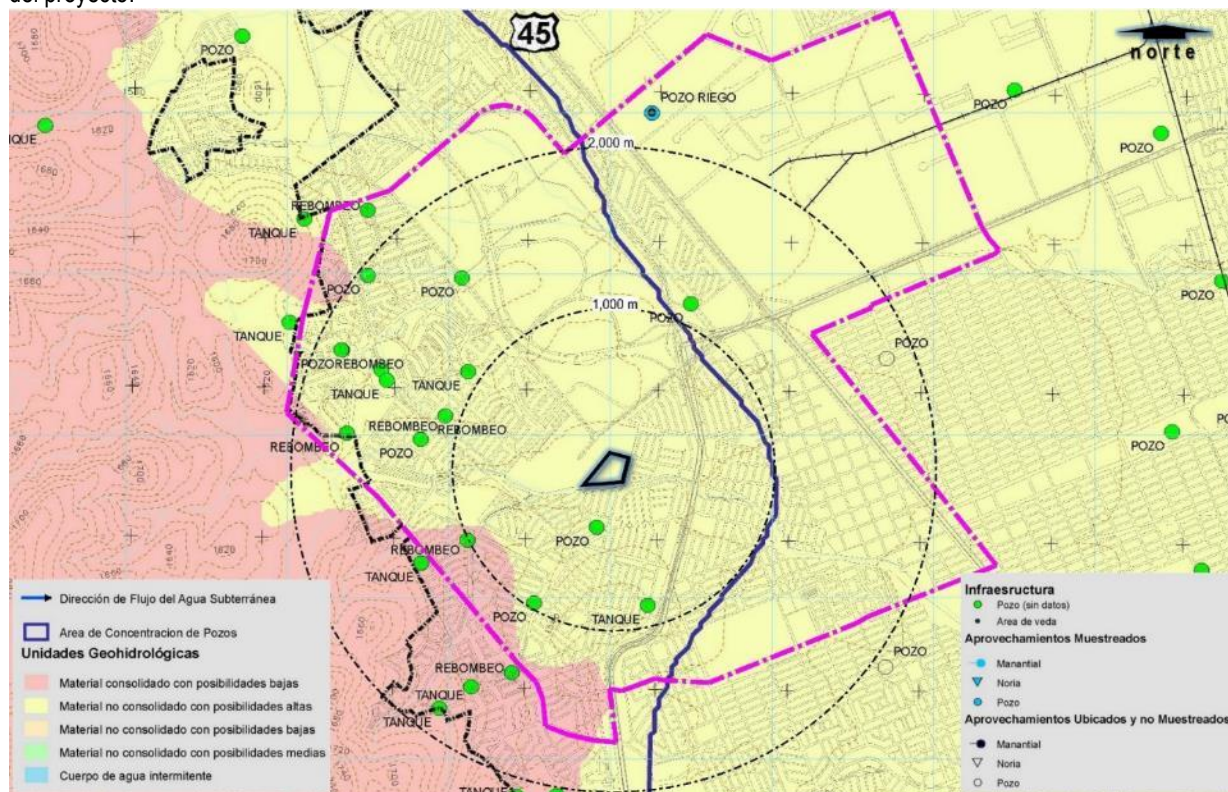


Imagen 41. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.h. MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

El polígono se ubica dentro del Subcentro Norte, es una zona que prácticamente está consolidada sin embargo se encuentran algunos predios baldíos. Asimismo, el polígono cuenta con alto potencial ya que se encuentran equipamientos de cobertura regional, zonas comerciales, industriales y sobre todo vivienda.

El predio se encuentra inmerso entre colonias habitacionales, al igual que algunos giros comerciales, por lo que se aprecia a esta zona como un polo de atracción natural de personas y bienes.

Según el INV 2020, la población dentro del polígono de estudio contabiliza 48,114 habitantes dentro del cual, el 51.37% corresponde a población femenina y el 48.33% a población masculina.

Imagen 42. Características de viviendas habitadas
Fuente: *Inventario Nacional de Viviendas 2020.*

Población		
	Población total	48 114
	Población femenina	24 718
	Población masculina	23 257
	Población de 0 a 14 años	9 329
	Población de 15 a 29 años	14 360
	Población de 30 a 59 años	20 037
	Población de 60 años y más	3 933
	Población con discapacidad	1 054
Fecha de actualización: 2020		

VIVIENDA

La tipología de vivienda predominante en la zona es diversa, la mayoría es vivienda unifamiliar en lote individual de 120 a 160 m² alcanzando rangos de densidades de H-35, H-45 y H-60 viviendas por hectárea, dejando además vacíos entre las superficies fraccionadas. En la zona constantemente se incorporan nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la aptitud territorial y de la demanda de vivienda que tiene. Dentro de las características particulares de las viviendas habitadas el 87.5% de las viviendas particulares habitadas cuentan con servicios básicos, dentro de una cuantificación de 17,479 viviendas particulares.

Imagen 43. Características de viviendas habitadas
Fuente: *Inventario Nacional de Viviendas 2020.*

Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	7
	Con piso de material diferente de tierra	15 195
	Con energía eléctrica	15 246
	Con servicio sanitario	15 222
	Con drenaje	15 207
Fecha de actualización: 2020		

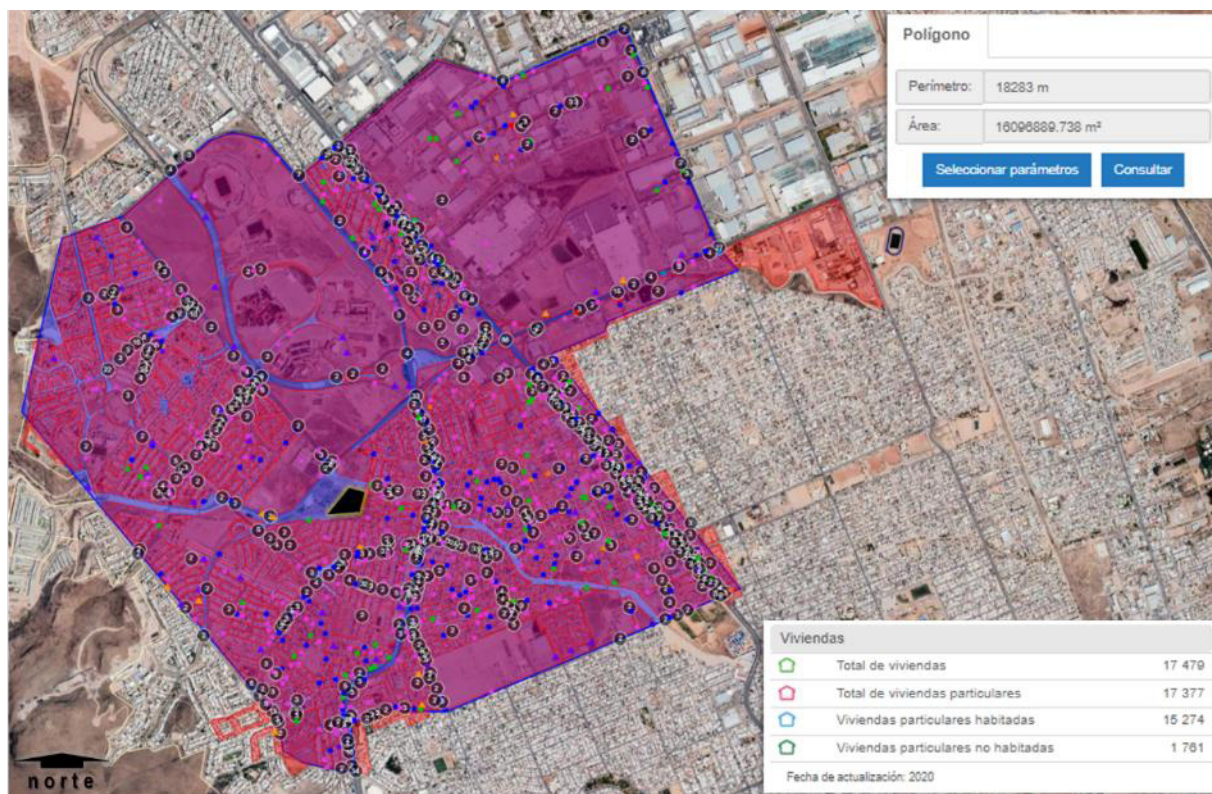


Imagen 44. Manzanas cuantificadas dentro del polígono de estudio. Fuente: *Inventario Nacional de Viviendas 2020.*

El polígono que encierra nuestra área de estudio contiene un porcentaje alto de viviendas relativamente jóvenes hechas por desarrolladores y también colonias medianamente más viejas en edad, se presenta también viviendas en zonas ejidales. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chihuahua 2040 el área de actuación de nuestro terreno está constituida por usos de suelo con densidades variables entre H35, H45, H60 y H60+ viv/ha, donde se puede ver como la tipología de vivienda contrasta una con otra, ya que existe vivienda económica, media y media alta. Y más que nada la diferencia estriba en los materiales de construcción desde casas hechas de ladrillo o bloque de concreto, entre otros materiales.

Ver plano D-04

Cercano al predio, se localizan principalmente en los primeros fraccionamientos, para población con nivel socio económico medio destacado las colonias Ignacio Allende, Nuevo Chihuahua, Campo Bello, entre otras, contando con lotificaciones a partir de los 120.00 m2, diversas fachadas y construidas a base de block. La mayoría de los fraccionamientos son cerrados, contando con vialidades pavimentadas y con todos los servicios básicos.

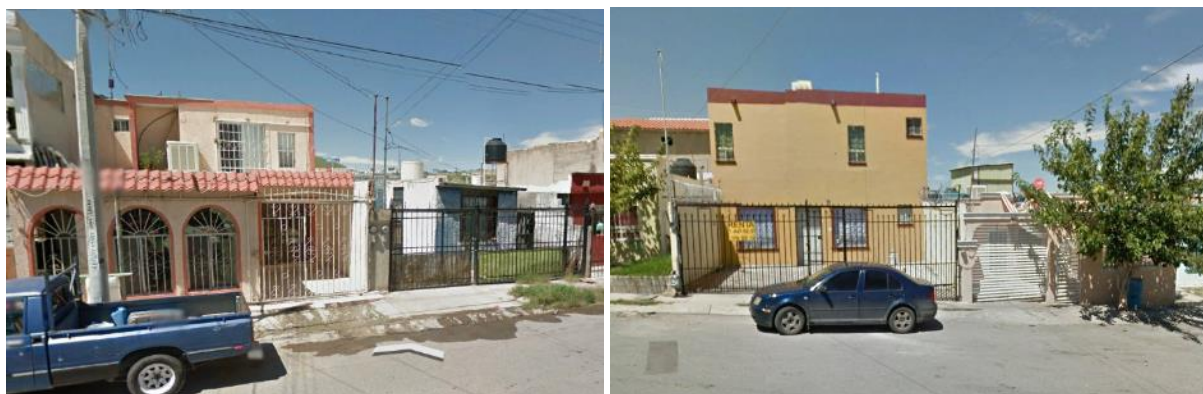


Imagen 45. Viviendas de la colonia Ignacio Allende y Nuevo Chihuahua. Fuente: Captura propia en campo, julio 2022.

Destaca el sector habitacional donde las viviendas tienden a ser terrenos más amplios que rondan a partir de los 190 m2 hasta los 342 m2, con valores desde 1,800,000 hasta los 4,200,000 pesos, en su mayoría de 2 niveles de altura.



Imagen 46. Viviendas de la colonia Cordilleras. Fuente: Captura propia en campo, julio 2022.

COMERCIO Y SERVICIOS

Dentro del área de estudio, la actividad comercial se localiza principalmente a lo largo de vialidad de primer orden Prol. Av. De la Juventud y la Av. Tecnológico principalmente, de segunda instancia se detecta comercio en la Av. San Miguel el Grande, seguida de la Av. Homero, algunos de los comercios locales se detectan al interior de las colonias o fraccionamientos.

La tipología de comercios cercana al predio, detecta las tiendas de autoservicio donde destacan 3 tiendas cercanas a los predios, sobre la Av. Homero se localiza la tienda Walmart Cordilleras que colinda con el área de aplicación al oriente; por otra parte, sobre la Av. Tecnológico y esquina con Av. Homero se localizan las tiendas Soriana, Sam's Club y Smart a aproximadamente 970 mts de distancia.

Por otra parte, se ubica el Patio comercial City Center donde se ubican varios locales comerciales como restaurantes, ferreterías, paleterías, entre otros negocios, cabe mencionar que es poca la apropiación comercial, ya que hay algunos lotes que aún no se construyen.

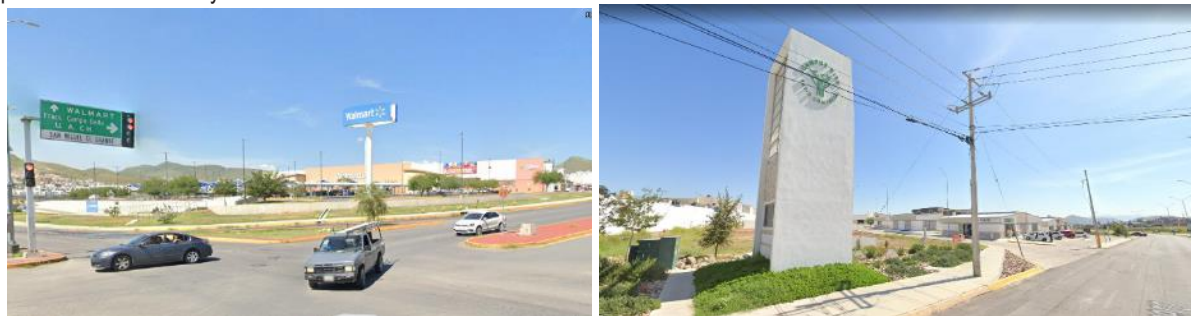


Imagen 47. Tienda de autoservicio Walmart Cordilleras y Patio Comercial City Center. Fuente: Google Earth, captura julio 2022.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), dentro del predio de estudio se detectan 1,712 unidades, dentro de las cuales destacan 466 unidades económicas de *comercio al por menor* como tiendas de abarrotes, ferreterías, gasolineras, papelerías; además de 325 unidades de *servicios excepto actividades gubernamentales*, 217 de *servicio e alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas*, entre otros.

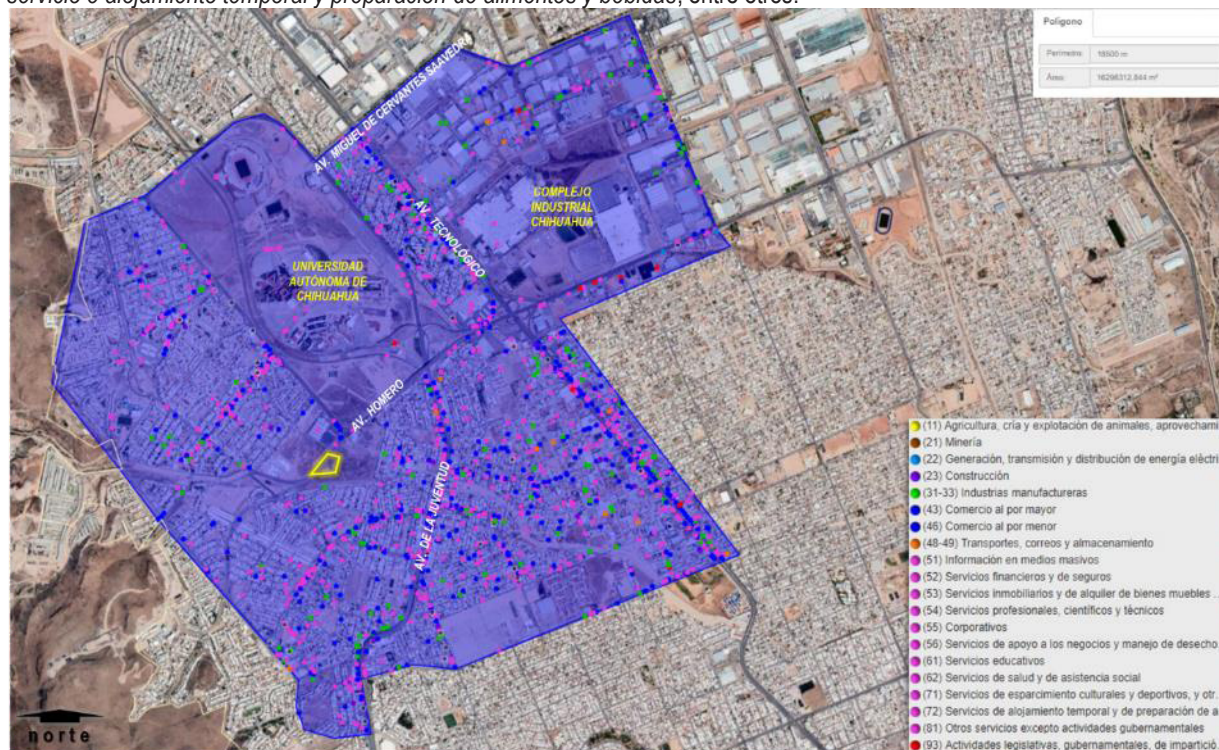


Imagen 48. Unidades Económicas dentro del polígono de estudio. Fuente: Denue 2022.

Cercano a los predios, se encuentra la Av. San Miguel el Grande (cercana a la UACH), en la que se ubican comercios y servicios, además de establecimientos y plazas comerciales que se han ido asentando debido a la demanda estudiantil y la creación de nuevas viviendas; dentro de algunos fraccionamientos se encuentran elementos de cobertura local como; tiendas de conveniencia, de barrio, ciber cafés, servicios públicos, etc.

Ver plano D-04

INDUSTRIA

Dentro del área de estudio se encuentra una zona industrial de gran relevancia para la ciudad denominada Complejo Industrial Chihuahua situado a una distancia de 1,340 m de distancia del predio, constituyendo una mayor superficie disponible en la ciudad con una superficie total de 674 has. Los principales ramos de la industria establecida ahí son: el ramo automotriz, textiles, calzado, papel, celulosa, impresión, productos metálicos, maquinaria y maquiladoras.

Se presume que, dentro del Complejo Industrial Chihuahua cuenta con 128 empresas establecidas que generan de 178 a 279 empleos por hectárea. De acuerdo a la conformación de las nuevas zonas industriales en la ciudad, se establece el criterio de que el empleo actual maquilador genera un indicador de 39.2 empleos/ha tomado en consideración los empleados y superficie de terreno por planta existente.

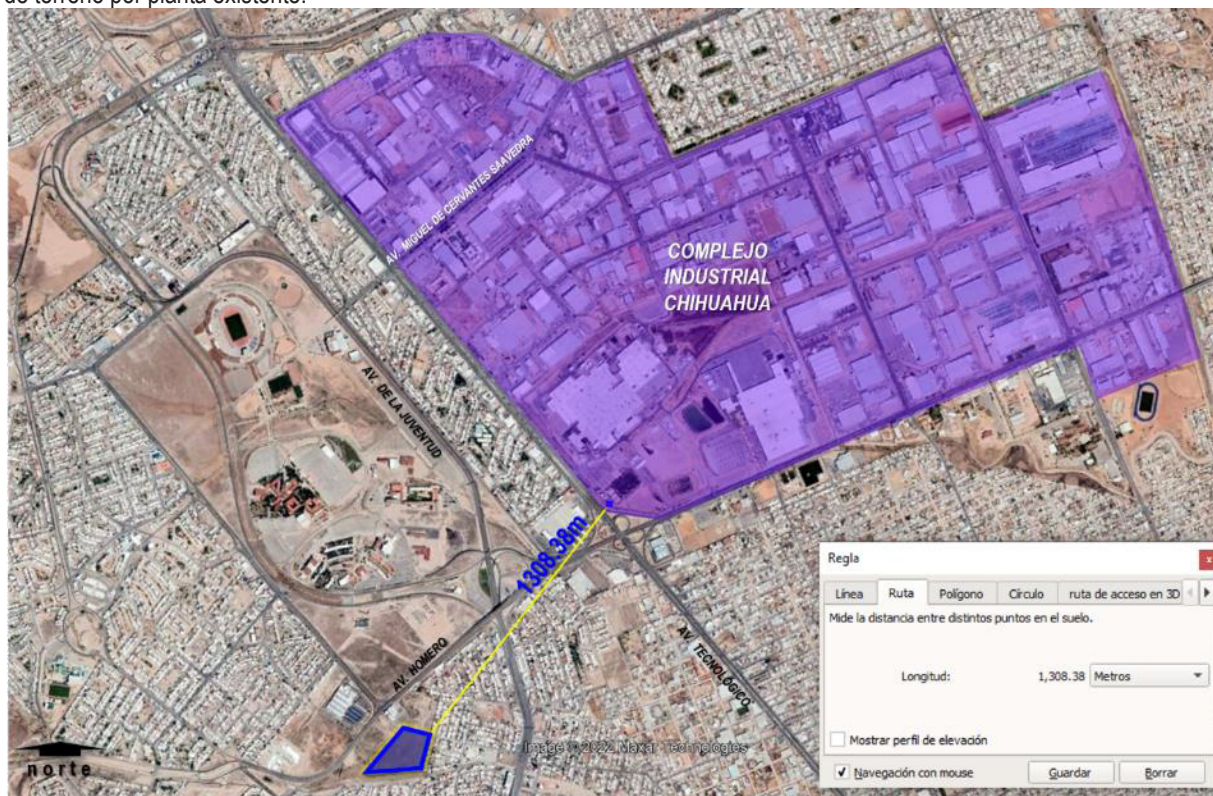


Imagen 49. Área de aplicación y su cercanía con la zona industrial. Fuente: Google Earth, captura julio 2022.

EQUIPAMIENTO

La zona dentro del polígono de estudio, cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, predominando los equipamientos en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, la Av. Tecnológico y Av. Homero en su mayoría equipamientos de cobertura regional, al interior de los desarrollos habitacionales se ubican equipamientos locales. Cabe mencionar que el equipamiento de manera conjunta con la vivienda y la infraestructura, son elementos primordiales en este Subcentro Norte.

Los equipamientos de la zona se describen en base a los criterios de SEDESOL, contando solamente con los siguientes elementos:

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SALUD, CULTURA Y ASISTENCIA SOCIAL	EDUCACIÓN
1 Gobierno Municipal	1 Centro Comunitario	18 Jardines de Niños
1 Gobierno Estatal	14 Guardería	13 Primarias
1 Gobierno Federal	15 Iglesias	3 Secundarias
	1 Centro de Salud	4 Media
		7 Profesional
SERVICIOS URBANOS	RECREACIÓN Y DEPORTE	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
5 Gasolineras	1 Unidad Recreativa	1 Estación Troncal
2 Gasera	1 Centro deportivo	1 Estación de Bomberos
1 Panteón	5 Módulo Deportivo	1 Estación de Policía

Tabla 2. Inventario de equipamiento.

Dentro del DENU del Inegi 2020, se contabilizaron alrededor de 202 establecimientos de equipamiento, donde predominan los servicios educativos, seguidos de los servicios de salud y de asistencia social.

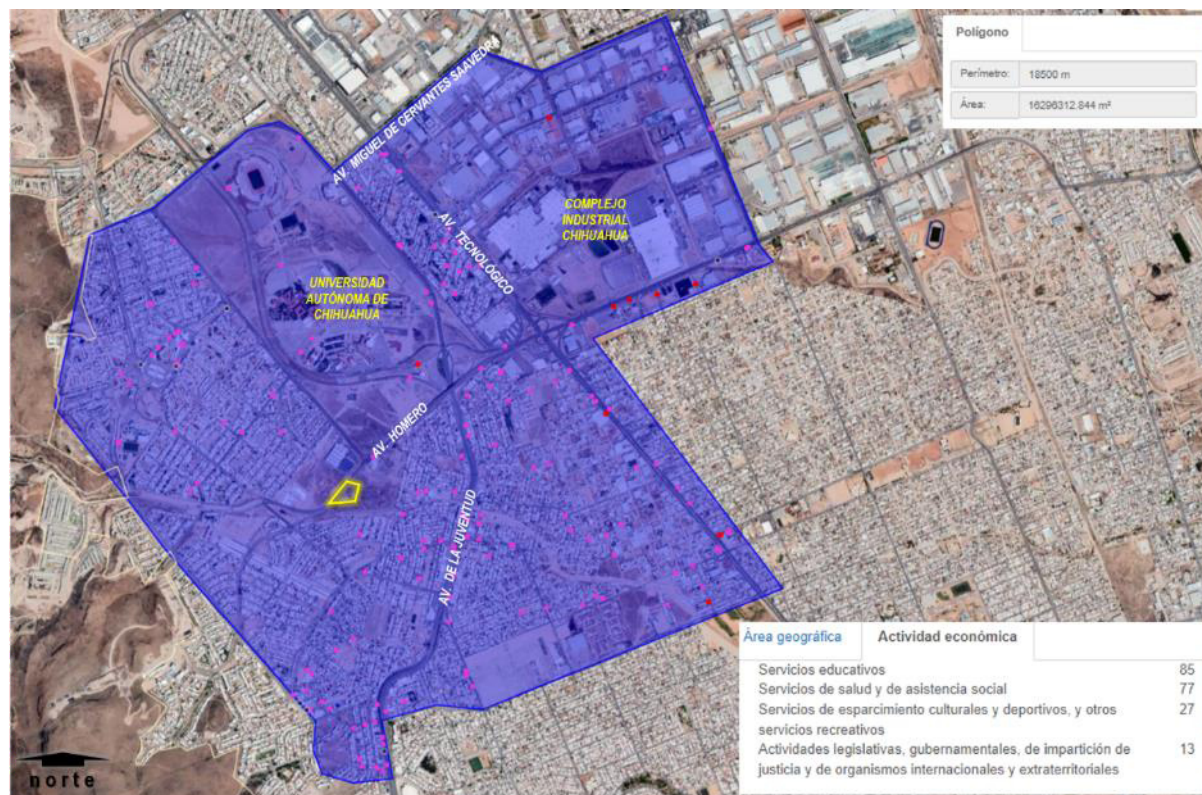


Imagen 50. Unidades Económicas de Equipamiento dentro del polígono de estudio. Fuente: Denu 2022.

Ver plano D-05

Los usos de equipamiento educativo importantes se componen principalmente por la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la UNIDEP que actualmente está cerrada y el CIMAV (equipamientos con cobertura regional), cuenta a su vez con jardines de niños, secundarias y preparatorias de índole privada y pública.

En la educación básica se encuentran 18 jardines de niños, 13 primarias, 3 secundarias y 4 escuelas de educación media, algunas de ellas privadas y públicas, destacando Esfer Salesianos Cordilleras, entre otras.



Imagen 51. Esfer Cordilleras y jardín de niños Rosaura Zapata. Fuente: Captura google earth, julio 2022.

La zona cuenta con algunas iglesias y guarderías ubicadas dentro de los desarrollos habitacionales pero la necesidad de las mismas aún no ha sido resuelta, también se encuentra carente de espacios que privilegian las actividades deportivas, el espacio comunitario o la convivencia social dentro de las colonias o fraccionamientos. Debido a la carencia de estos elementos es conveniente combinar los usos de centros comunitarios y asistencia social (centros de salud) pues estos se complementan.



Imagen 52. Universidad Autónoma de Chihuahua. Fuente: Google Earth, Captura julio 2022.

De acuerdo al estudio del se ubicó un Centro de Salud, consideran que de acuerdo a la población que no está siendo atendida por estos servicios, se requiere ubicar más establecimientos de salud.

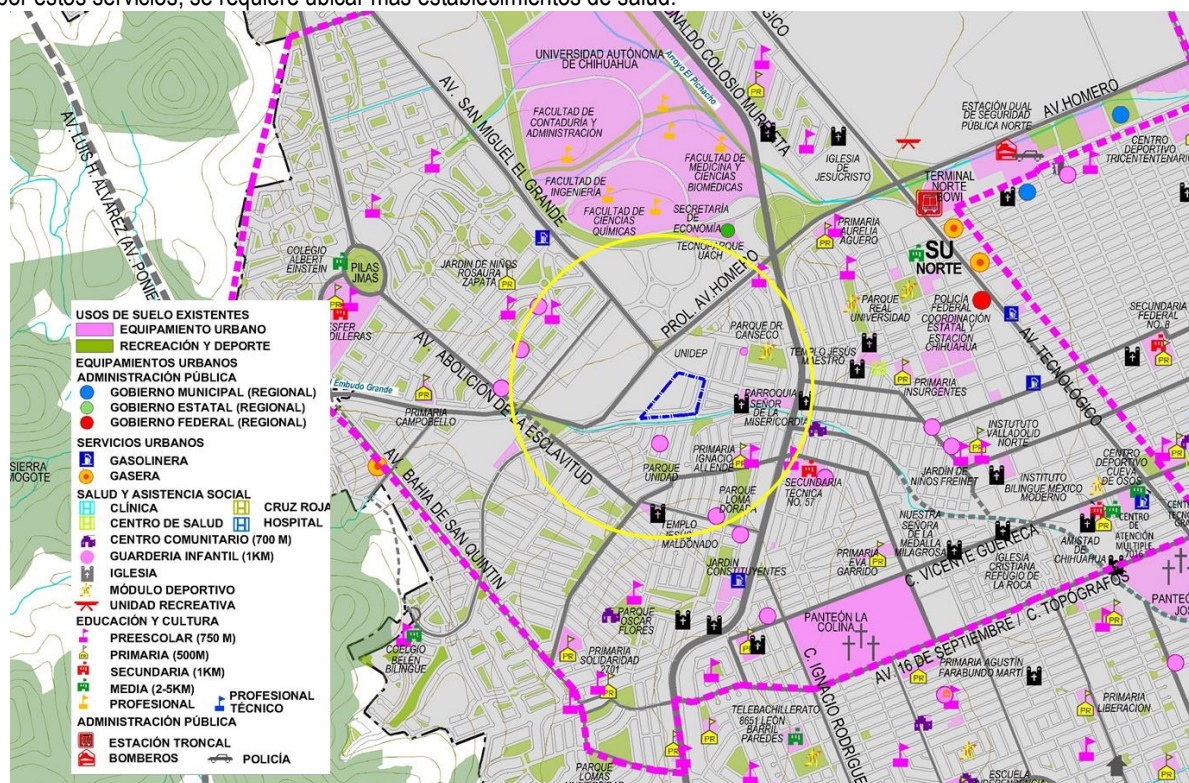


Imagen 53. Equipamientos Urbanos existentes. Fuente: Elaboración propia.

En este rubro de servicios urbanos y administración pública, el predio se encuentra un poco más consolidado, la mayoría ubicados en la Av. Homero como las oficinas de la Comisión Federal de Electricidad, la estación dual de seguridad pública y bomberos y la Terminal de Transferencia BOWI, los cuales son equipamientos de cobertura regional.



Imagen 54. Estación de Transferencia Bowi y Estación Dual de Bomberos y Policía. Fuente: Google Earth, Captura julio 2022.

En el tema de recreación y deporte el estadio deportivo universitario es un elemento que habría que destacar debido a su importancia para alojar eventos deportivos de futbol americano y futbol soccer; además de que se pueden celebrar también grandes eventos culturales y conciertos. Se encuentran algunos parques al interior de las colonias, sin embargo, faltan espacios deportivos, en la zona destaca la presencia del Centro Deportivo Tricentenario ubicado en la Av. Homero.



Imagen 55. Parque Dr. Canseco y Estadio Olímpico Universitario. Fuente: Captura google earth, julio 2022.

ESTRUCTURA VIAL

El predio es fácilmente accesible principalmente desde la **Av. Tecnológico** o carretera Panamericana que conecta la ciudad de norte al sur de la ciudad, otra de las vialidades de acceso importantes es la **Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta** con sentido norte-surponiente y viceversa vialidad de primer orden en buenas condiciones, dicha vialidad, funge como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur; la otra vialidad es la **Av. Homero** que conduce tráfico de manera horizontal desde el poniente que es donde se ubica el predio hasta la Av. Heroico Colegio Militar al oriente de la ciudad.

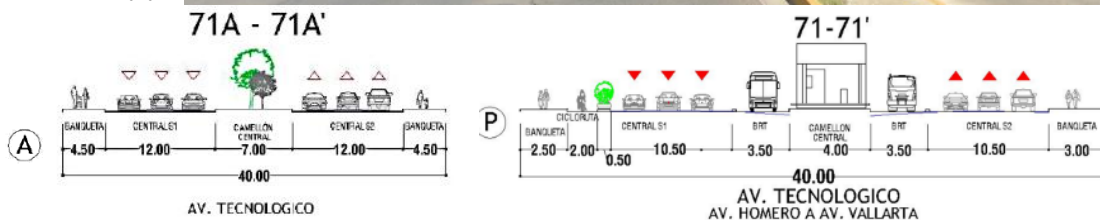
Ver planos D-06 y D-07

» Av. Tecnológico

La avenida Tecnológico o mejor conocida como Carretera 45 o Panamericana, es una vialidad primaria de comercio y servicios consolidado en su gran totalidad, vialidad que conecta la zona norte con el sur, conteniendo en su sección vial la ruta de transporte público troncal dentro de su eje central, priorizando la localización de la Estación de Transferencia Norte Bowi, situada en la Av. Tecnológico y Av. Homero. A pesar de que la zona norte cuenta con esta infraestructura vial jerarquizada, donde las vías primarias representan un gran volumen de paso de tráfico regional, camiones de carga, transporte foráneo de personas, vehículos privados transitando de viaje hacia el norte o sur de la ciudad, etcétera; hay varios problemas de tráfico identificados en la zona.



Imagen 56. Av. Tecnológico y su sección vial actual y propuesta. Fuente PDU 2040.



» Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta

Vialidad de primer orden altamente accesible desde la Av. Tecnológico y Av. Homero, que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur. Dicha avenida, cuenta con

una longitud es de 11 km aproximadamente y actualmente cuenta con 5 carriles por sentido, con camellón central de 4.00 m de ancho cuya sección en general es de aproximadamente de 44.00 a 54.00 m.



Imagen 57. Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección vial actual y propuesta. Fuente PDU 2040.



» Av. Homero

Vialidad primaria que da acceso al predio directamente mediante la C. San Miguel el Grande que conecta de manera perpendicular con dicha vialidad, situado a una distancia de 121.00 m; contando con una sección vial de 27.00 a 30.00 m de distancia, con 3 y 2 carriles de por sentido, camellón central y banquetas en ambos lados.



Imagen 58. Av. Homero y su sección vial actual y propuesta. Fuente PDU 2040.



» Av. San Miguel el Grande

Vialidad primaria que conecta de manera perpendicular con la Prol. Av Homero con el Circuito Universitario, donde la sección vial comprende una sección de 29.50 con 3 carriles por sentido y un camellón central

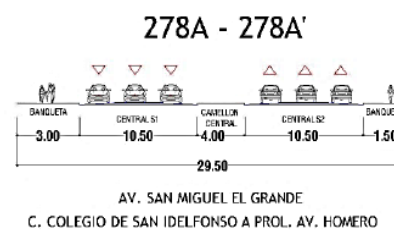


Imagen 59. Av. San Miguel el Grande. y su sección actual. Fuente PDU 2040.

Cabe mencionar, que dicha vialidad es la que da acceso directo al predio, cambiando su jerarquía a terciaria, con una sección vial de 15.00 m con 2 carriles por sentido y banquetas en ambos extremos, iniciando en la Prol. Av. Homero hasta la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta. Actualmente no está concluida, faltando un tramo de urbanizar (justo al frente del predio) y las banquetetas en uno de sus tramos.



Imagen 60. C. San Miguel el Grande. y su sección actual. Fuente PDU 2040.

Según el Inventario Nacional de Vivienda 2020, en cuestión de vialidades se observa que en la mayoría de las zonas cercanas al predio cuentan con todas las vialidades, mientras que, en el predio no se detecta ninguna, a excepción de la colindancia derecha que es donde comienza la Col. Ignacio Allende.

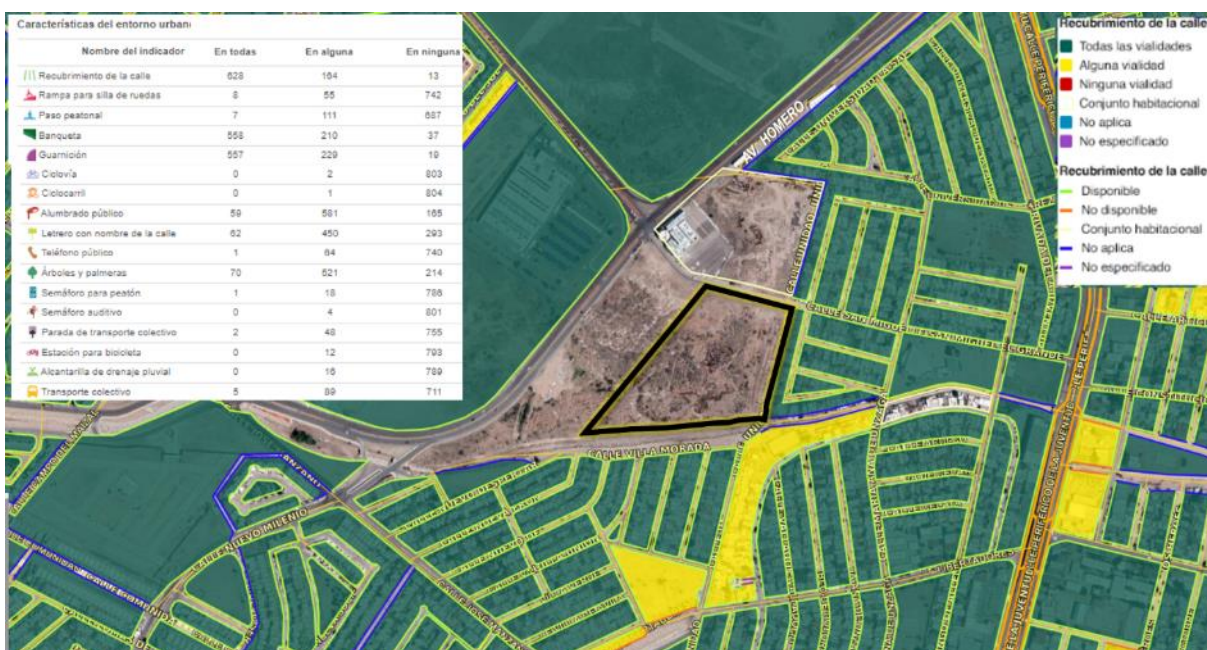


Imagen 61. Disponibilidad de recubrimiento de la calle en la zona. Fuente INV 2020.

De las 558 banquetas sólo existen 8 rampas para silla de ruedas y 7 pasos peatonales, por lo que representa un déficit para la movilidad inclusiva, respecto al alumbrado público y banquetas se encuentra casi cubierto.

TRANSPORTE PÚBLICO

El sistema de transporte público actual es un sistema de autobús de tránsito rápido (BRT), que cuenta con una línea Troncal que recorre la ciudad desde hasta la "Terminal Norte" ubicada en la Av. Tecnológico esquina con Av. Homero, con destino a la "Terminal Sur" ubicada en el Blvd. Juan Pablo II esquina con Av. Pacheco. En esa estación multimodal aparte del intercambio de transporte público, llegan vehículos privados, bicicletas y peatonalmente, situándose a una distancia de 1.64 km del predio.

Según se observa dentro del transporte público manejada por la página de buscuu, se visualiza que la zona de estudio está cubierta mediante **ruta alimentadora Circuito Universitario** (que circula por la Av. Homero y Av. San Miguel el Grande), situado a una distancia de 121.00 m del predio, con frecuencia de paso cada 20 minutos, contando con 4 autobuses, siendo la ruta más cercana al predio.

La otra ruta que circula por la zona, es la **Ruta 100** que circula por la C. Bahía de San Quintín a 286 m de distancia y por la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta a una distancia de 415 m, con frecuencia de paso cada 30 minutos, la ruta cuenta con 2 autobuses, ambos con costos de \$8.00 y preferencial de \$4.00.

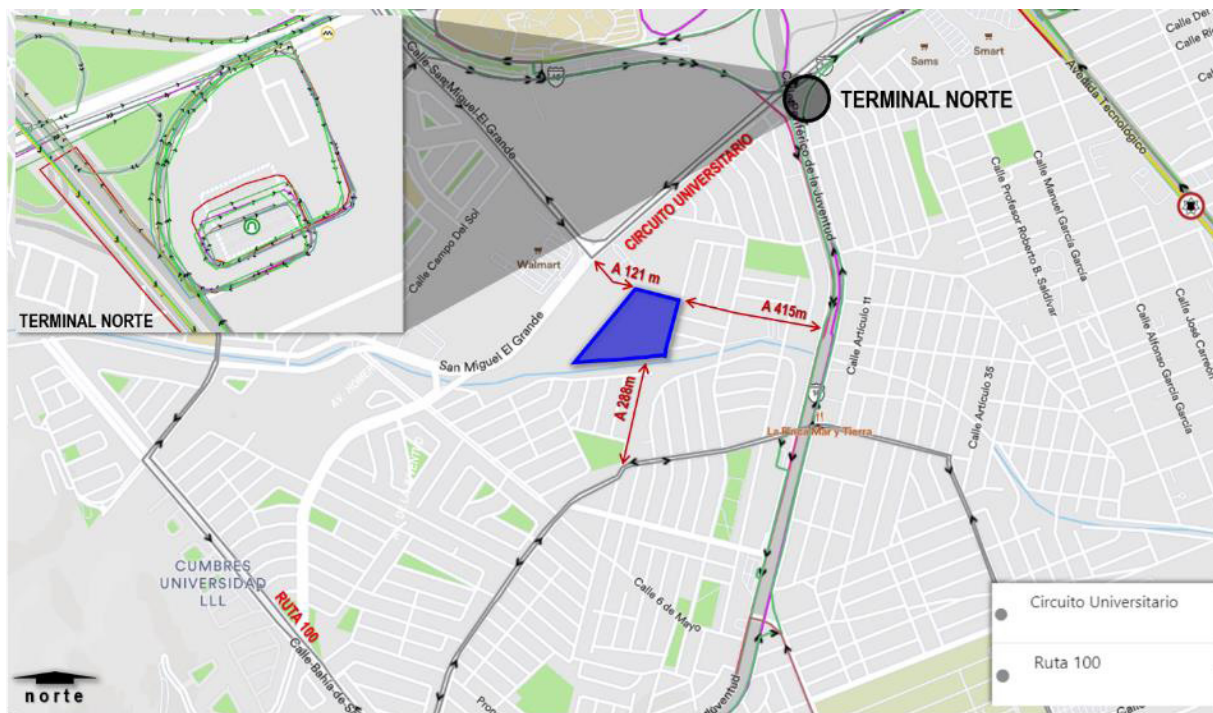


Imagen 62. Transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU, julio 2022.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La zona se encuentra cubierta por todos los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, según el desarrollo de las zonas habitacionales y comerciales cercanas, cabe mencionar que dentro de las cartas del PDU vigente dichas zonas cuentan con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.

El predio se encuentra en breña, por lo que deberá de realizarse todas las obras de sembrado de infraestructura para dotar de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y dotación de líneas de aguas tratada. Por la zona urbanizada, se asume técnicamente que existe factibilidad de dotación para los servicios, lo cual, debe ser avalado y aprobado por los organismos.

Agua potable, alcantarillado sanitario y agua tratada

La zona se encuentra abastecida por agua potable mediante algunos pozos donde el pozo más cercano es el llamado "Lomas" situado al sur del predio, donde la línea de conducción que abastece al predio cuenta con un diámetro de 8 a 10", cabe mencionar que el predio por el hecho de encontrarse baldío, carece del servicio. Al oriente del predio circula una línea de conducción de agua potable de 20 a 42" proveniente del acueducto Sauz-Encinillas, mediante el cual, podrá solicitar una conexión, según lo determina en la factibilidad emitida por la JMAS con No. de oficio D.T. 054/06-2022 emitido el 30 de junio del 2022.

Respecto al drenaje sanitario, el desalojo de las aguas negras será por el colector que circula por el arroyo El Mimbres Sur con dirección hacia el río Sacramento que conduce las aguas negras mediante una línea e 12", rumbo a la zona norte que es donde se ubica la Planta de Tratamiento Norte.

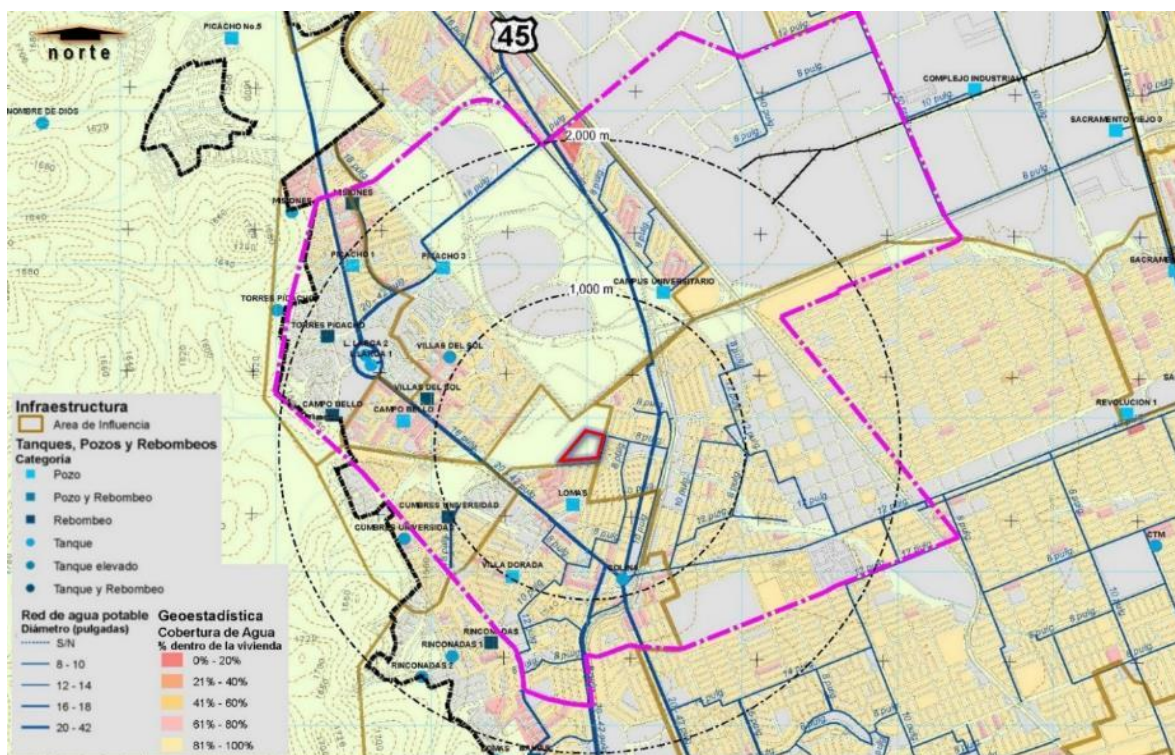


Imagen 63. Servicio de agua potable. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

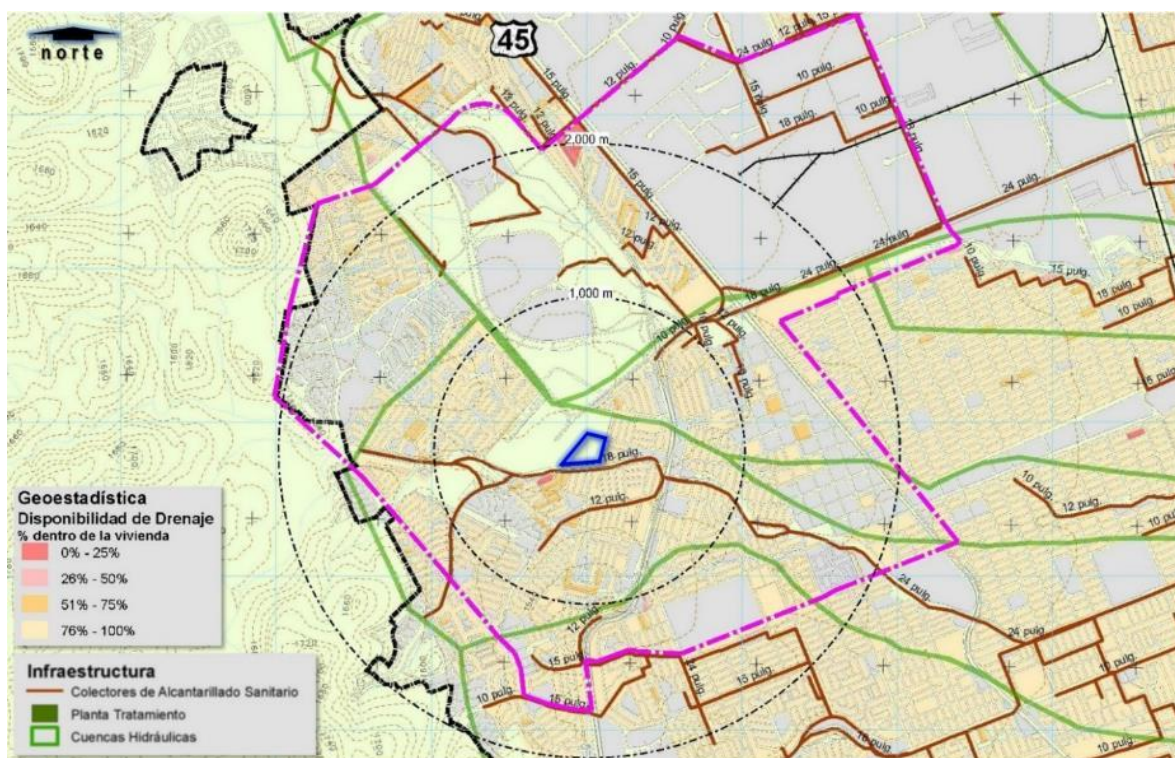


Imagen 64. Servicio de alcantarillado sanitario. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

Respecto al agua tratada las aguas provienen de la Planta de Tratamiento Norte situada en la colonia Nombre de Dios, sin embargo, la ciudad no se encuentra cubierta por el servicio en su totalidad. Para nuevos fraccionamientos según las leyes, deberán de crear su propia infraestructura para el reciclaje y tratamiento de las aguas negras, según lo permita el organismo de JMAS.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público

La zona cuenta con infraestructura eléctrica que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se asienten en el sector, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), según lo determina en su factibilidad emitida con No. de Oficio ZDCH-DPYC-0885/2022, al nororiente del predio por la Av. Homero circula una línea eléctrica que le da servicio al sector de 115 Kva, por lo que no representa algún problema, sin embargo, se deberán de respetar las restricciones sobre la infraestructura existente, propiedad de CFE. Por lo que, es factible la instalación eléctrica y alumbrado público ya que actualmente ya existe en la zona ésta infraestructura.

Telefonía

El área cuenta con el servicio de telefonía e internet corresponde a las empresas privadas de telefonía la instalación de la red de distribución del servicio.

Ver plano D-11

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura respeta lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada.

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, sin embargo, en el predio no existen riesgos significativos en la zona según lo dictamina el Atlas de Riesgos.

RIESGOS NATURALES

Riesgos Hidrometeorológicos

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a éste tipo de vulnerabilidad, en éste caso, el predio colinda con el arroyo El Mimbres Sur, situado en la parte baja del predio, el estado del cauce se encuentra de manera natural con la suficiente capacidad, en el otro extremo del arroyo se ubica la C. Nueva Tecnología, que termina de confinar el arroyo, donde la elevación del arroyo es menor que la topografía situada al interior del polígono de aplicación.



Imagen 65. Universidad Autónoma de Chihuahua. Fuente: Google Earth, Captura julio 2022.

El predio es delimitado por una franja de Recreación y Deporte que da soporte a la zona, donde las aguas pluviales drenan las aguas que caen dentro del predio, con dirección hacia el arroyo El Mimbres Sur, donde, al momento de elaborar un proyecto, se deberán de generar diseños de pendientes necesarias para drenar las aguas del interior del predio hacia la vialidad, o bien, con dirección hacia el río por medio de servidumbres.

Según la carta de riesgos hidrometeorológicos, según el PDU 2040, se marca un punto de riesgo por inundación en la zona, justo en el parque deportivo que se encuentra en el otro extremo del arroyo.

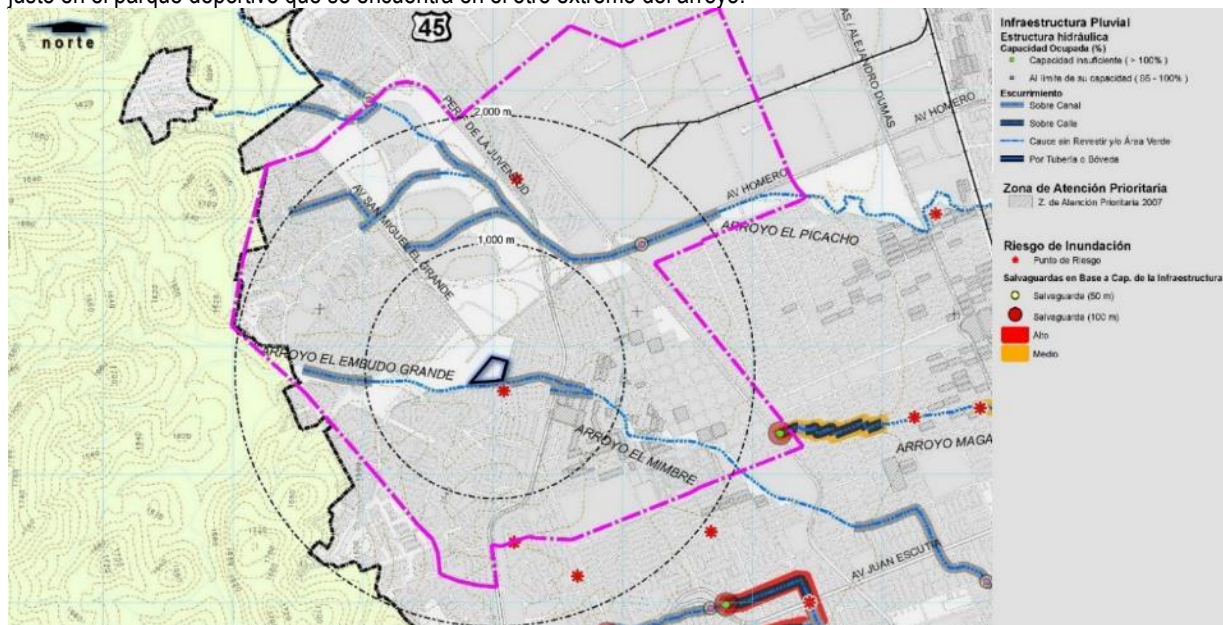


Imagen 66. Riesgos Hidrometeorológico. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Geológicos

El área de aplicación se encuentra cercana a la Sierra Mogote a una distancia de 1,288.77 m de distancia, el cual es atravesada por algunas fallas, sin embargo, el predio, se encuentra exenta de zonas sísmicas, donde la falla geológica al denominada El Porvenir es la más cercana al predio se ubica al poniente a una distancia aproximada de 1.064 m del predio, las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole.

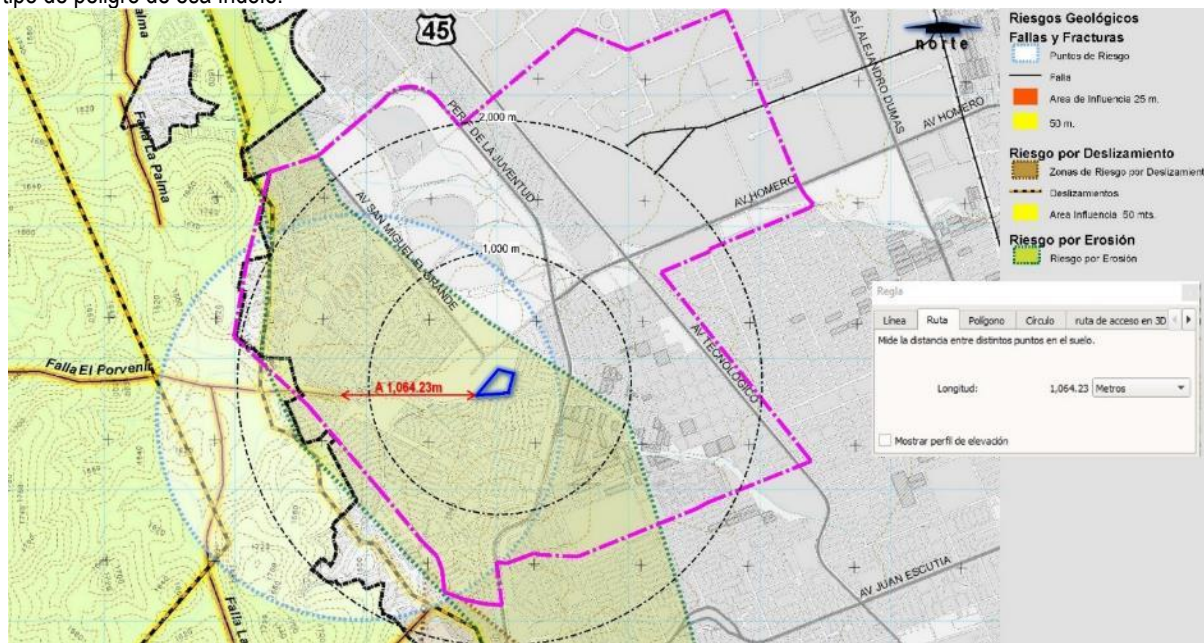


Imagen 67. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

Otro de los factores que se presenta en la zona es el riesgo por erosión, además de que está dentro de un punto de riesgo por fallas o fracturas, por lo que se deberán de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegase a plantear y por seguridad los futuros usuarios.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Cercano al predio dentro de un radio de 2,000 m se detectan 6 gasolineras, donde la gasolinera más accesible es la ubicada al norponiente dentro de la Col. Campo Bello a una distancia de 835 m de distancia, asimismo se detectan 2 gaseras, donde la gasera más cercana K-19 se ubica al oriente del predio a una distancia de 454 m ubicada sobre la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta; ambos sitios, no influyen de manera directa en el predio, donde cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias, que cuentan con salvaguardas de 50 m y 100 m respectivamente.

Hacia el norte del predio se encuentra el Complejo Industrial Chihuahua donde se ubican diversas industrias con diversos niveles de riesgo, además se visualiza una línea de Pemex al interior del complejo, donde la zona industrial se ubica a 1,340m de distancia, por lo que ninguno de éstos elementos, interfiere o ponen en riesgo las operaciones al interior del predio.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Prol. Av. Homero (a 121 m de distancia), o bien, la cercanía con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta (a 412 m de distancia del predio).

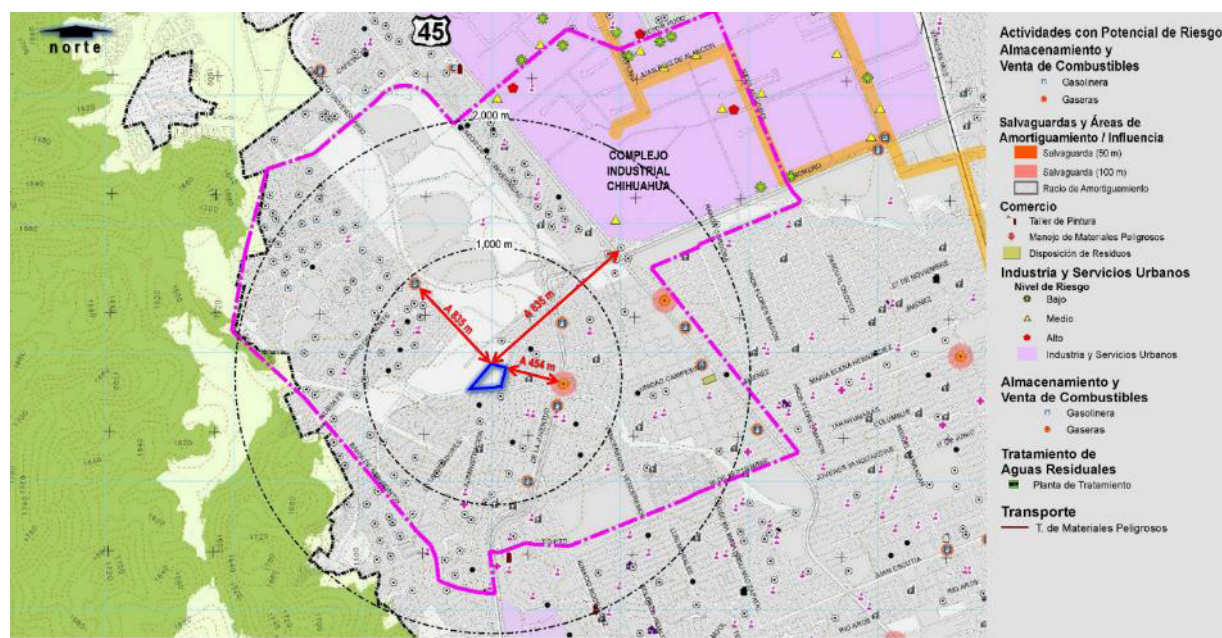


Imagen 68. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.



Imagen 69. Gasolinera y gasera más cercana del predio. Fuente: Google Earth, Captura julio 2022.

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 polígono de aplicación cuenta con una superficie total de 33,814.2054 m², colindando con la C. San Miguel el Grande con acceso directo a la Prol. Av. Homero (121 m de distancia), ubicado dentro de la Ejido Nombre de Dios dentro de la ciudad de Chihuahua, propiedad de AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. y CLAPARA S.A.P.I. DE C.V., Claves catastrales 431-070-021, 431-070 018 y 431-070-026.
2. El predio se ubica en Zona U ya urbanizada, respecto a la Zonificación Primaria.
3. La zonificación secundaria establecida por éste Plan Director vigente, contando con uso de suelo Mixto Intenso (M3), Equipamiento Urbano (E) y Recreación y Deporte (RYD), con licencia de uso de suelo No. AUA 07246/2022.

USO DE SUELO		SUPERFICIE		%
M3	MIXTO INTENSO	14,398.687	M2	42.58 %
EQ	EQUIPAMIENTO URBANO	10,156.764	M2	30.04 %
RYD	RECREACIÓN Y DEPORTE	2,316.167	M2	6.85 %
	VIALIDADES	6,942.588	M2	20.53 %
POLÍGONO TOTAL		33,814.205	M2	100.00 %

4. El entorno del predio está conformado predominantemente por usos de suelo Habitacionales, Mixto Moderado, Intenso, Equipamiento Urbano, Comercio, y Servicio, Recreación-Deporte e Industriales principalmente.
5. En cuanto a la estructura urbana, se propone desarrollar el polígono que se ubica dentro del Subcentro Norte, el cual, es accesible desde la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Av. Tecnológico
6. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario, que oscila entre \$510.00 hasta \$2,500.00 el metro cuadrado, sin embargo, según lo dictamina la Tesorería Municipal de Chihuahua, mediante la subdirección de catastro, el predio cuenta con un valor unitario de \$930.00 pesos el metro cuadrado.
7. Se analizaron 23 Ageb's (INEGI del censo año 2020), dentro de la zona de estudio contabilizando una población total de 55,125 habitantes y 19,871 viviendas.
8. La topografía específica del territorio donde se ubica el predio en estudio se asienta bajo las faldas de la Sierra Mogote, ubicada a una distancia de 1.29 kms aproximadamente al poniente del predio. La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes suaves, donde la zona determina topografía "pendiente muy suave que fluctúa entre el 2 al 5%, según lo dictamina el PDU 2040. Respecto al predio se encuentra en breña las elevaciones más altas corresponden a 1515 MSNM sobre la C. San Miguel el Grande, mientras que lo más bajo se ubica en el arroyo El Mimbres Sur que circula de manera paralela con la C. Nueva tecnología, el punto más bajo se ubica justo en la esquina donde inicia la colonia Ignacio Allende con 1507 MSNM.
9. El polígono de aplicación se ubica dentro de las Cuenca El Mimbres, que cuenta con una superficie de 34.477 km² con una pendiente de 0.0228% y una longitud de 16,755 m, conteniendo el arroyo el Mimbres Sur con una longitud de 8.026 kms que conduce sus aguas hacia el río Sacramento.
10. Según el Inventario Nacional de Viviendas dentro del área de estudio se detectan 17,479 viviendas de las cuales, 15,274 están habitadas, representando el 87.5% del porcentaje total.
11. La tipología de vivienda predominante en la zona es diversa, la mayoría es vivienda unifamiliar en lote individual de 120 a 160 m² alcanzando rangos de densidades de H-35, H-45 y H-60 viviendas por hectárea, dejando además vacíos entre las superficies fraccionadas.

12. Respecto al comercio, según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), dentro del predio de estudio se detectan 1,712 unidades, destacan 466 unidades económicas de comercio al por menor como tiendas de abarrotes, ferreterías, gasolineras, papelerías; además de 325 unidades de servicios excepto actividades gubernamentales, 217 de servicio e alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas, entre otros.

13. Dentro del área de estudio se encuentra una zona industrial de gran relevancia para la ciudad denominada Complejo Industrial Chihuahua situado a una distancia de 1,340 m de distancia del predio, constituyendo una mayor superficie disponible en la ciudad con una superficie total de 674 has.

14. Los equipamientos cuantificados dentro del DENUE del Inegi 2020, se contabilizaron alrededor de 202 establecimientos de equipamiento, donde predominan los servicios educativos, seguidos de los servicios de salud y de asistencia social. Los usos de equipamiento educativo importantes se componen principalmente por la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la UNIDEP que actualmente está cerrada y el CIMAV (equipamientos con cobertura regional), cuenta a su vez con jardines de niños, secundarias y preparatorias de índole privada y pública.

15. El predio es fácilmente accesible principalmente desde la Av. Tecnológico o carretera Panamericana que conecta la ciudad de norte al sur de la ciudad, otra de las vialidades de acceso importantes es la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta con sentido norte-surponiente y viceversa vialidad de primer orden en buenas condiciones, dicha vialidad, funge como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur; la otra vialidad es la Av. Homero que conduce tráfico de manera horizontal desde el poniente que es donde se ubica el predio hasta la Av. Heroico Colegio Militar al oriente de la ciudad.

16. La zona de estudio es cubierta mediante ruta alimentadora Circuito Universitario a 121 m de distancia, con frecuencia de paso cada 20 minutos, la ruta cuenta con 4 autobuses, el cual, circulando por la Av. Homero y Av. San Miguel el Grande; asimismo, se ubica otra ruta alimentadora denominada Ruta 100 que circula por la C. Bahía de San Quintín a 286 m de distancia y por la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta a una distancia de 415 m, con frecuencia de paso cada 30 minutos, contando con 2 autobuses.

17. El predio se encuentra en baldío, por lo que deberá de realizarse todas las obras de sembrado de infraestructura para dotar de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y dotación de líneas de aguas tratada. Por la zona urbanizada, se asume técnicamente que existe factibilidad de dotación para los servicios, lo cual, debe ser avalado y aprobado por los organismos, según las factibilidades emitida por la JMAS con No. de oficio D.T. 054/06-2022 y por CFE con No. de Oficio ZDCH-DPYC-0885/2022.

18. La zona no presenta riesgos considerables, sin embargo, el predio es delimitado por una franja de Recreación y Deporte que da soporte a la zona, donde las aguas pluviales drenan las aguas que caen dentro del predio, con dirección hacia el arroyo El Mimbres Sur, donde, al momento de elaborar un proyecto, se deberán de generar diseños de pendientes necesarias para drenar las aguas del interior del predio hacia la vialidad, o bien, con dirección hacia el río por medio de servidumbres.

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. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E, con fecha del 02 de octubre del 2021, la cual nos marca en su artículo 120°, 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 banqueteta 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 banqueteta 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 05 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 **HABITACIONAL H-45 VIV/HA**, 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", 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.

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
Unifamiliar	hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 300 m2	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;
- X. 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
- XI. 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.

5.e. 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.

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo Habitacional, según el PDU; donde la normatividad aplicable al predio es el tipo H-60 Viv/Ha, sobre el predio que se ubica sobre la vialidad Prol. Av. Homero, por tanto, al momento de proyectar el diseño, deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso:

Habitacional (H). Habitacional. Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las densidades, en el caso que nos ocupa corresponde a H-45 viv/ha.

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/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	180	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	28%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Imagen 70. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar.

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

- ✓ Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- ✓ Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- ✓ Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

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

5.f. PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO RESERVA SAN MIGUEL

El presente documento se trata de una actualización al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Reserva San Miguel, dicho plan, define los parámetros de desarrollo para una superficie de 24 hectáreas, distribuidas en diferentes parcelas parte de lo que antes era denominado Ejido Nombre de Dios, en los que se buscó la consolidación del Subcentro fomentando la ocupación de espacios vacíos.

Impactos generales a partir de que se genera el Plan Maestro:

- ✓ Fomentar la consolidación de áreas sin ocupar dentro del desarrollo propuesto.
- ✓ Conformación de un desarrollo comercial y de servicios con usos mixtos y habitacionales
- ✓ Construcción de vialidades con capacidad y solución de intersecciones y movimientos direccionales de acceso y salida al predio en estudio.
- ✓ Consolidación de vialidades y rutas de acceso a la zona: Av. Nuevo Milenio y C. San Miguel el Grande y Abolición de la Esclavitud.
- ✓ Consolidación del Subcentro Urbano en el cual se encuentra incluido el predio en estudio.
- ✓ Favorecer conformar el equipamiento al arroyo El Mimbres.
- ✓ Consolidación de infraestructura de conducción y recarga en las áreas verdes propuestas por el desarrollo.

Dentro de las recomendaciones del plan destacan las siguientes:

- ✓ Construir y consolidar las Av. Homero y San Miguel El Grande como ejes estructuradores del desarrollo del predio.
- ✓ Definir la solución integral del cruce de la prolongación Av. Homero con el arroyo El Mimbres.
- ✓ Desarrollar infraestructura adicional de captación y conducción de agua en predios comerciales y de servicios, así como en áreas de habitacionales.
- ✓ Consolidar el parque lineal sobre la Av. Homero en su convivencia con el arroyo El Mimbres.
- ✓ Favorecer la integración de las zonas habitacionales hacia nuevas áreas con usos de comercio y servicios.
- ✓ Consolidar ruta de transporte público hacia el predio en estudio.

Del 2010 a la fecha, la zona en cuestión ha sufrido una serie de cambios como resultado del desarrollo urbano en los predios colindantes, mismo que incluye inserción de vivienda e infraestructura y comercio. Para el año 2016 el PDU acogió un reconocimiento de usos denominado Campo del Norte donde sufrieron modificaciones de traza y usos de suelo, que actualmente se visualizan dentro del PDU vigente.

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

El PDU 2040 dentro del modelo de desarrollo, propone principios de sustentabilidad, económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con tres claves fundamentales que aplican a ésta propuesta con giro habitacional, que lo estructuran:

- ✓ La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- ✓ 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.
- ✓ 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.

El principal objetivo de éste estudio propone transformar los usos habitacionales MIXTO INTENSO, EQUIPAMIENTO URBANO y RECREACIÓN Y DEPORTE, según se visualiza dentro del PDU vigente, **buscando un uso de suelo HABITACIONAL H-45 VIV/HA y una mínima fracción de RYD** para un mayor aprovechamiento del predio y su colindancia.



Imagen 71. El Predio. Fuente: Google Earth, Captura julio 2022.

La propuesta propone incorporar un predio baldío a la mancha urbana, mediante un desarrollo habitacional totalmente compatible con el sector, dentro del polígono con una superficie de 33,814.2054 m², con acceso directo por la C. San Miguel El Grande, con una conexión a una distancia de 121 m de la vialidad primaria denominada Prol. Av. Homero.

Al momento de que se autorice el cambio de uso de suelo, se deberá de presentar un proyecto arquitectónico, el cual, deberá de ser diseñado con la finalidad de absorber al interior del predio, todos los impactos viales, accesibilidad, circulaciones, movilidad, áreas verdes, entre otros, que sean necesarios para su correcta integración con el resto de la ciudad.

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

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, para el predio en estudio aplican dos políticas de desarrollo:

1. **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:
 - a) Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
 - b) Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos que permitan la densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano. Por tal se deberá instrumentar un programa de incorporación de lotes baldíos conforme un inventario de suelo y un programa de estímulos y castigos claramente definidos con el fin de desalentar la expansión urbana.

2. **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

La propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación, busca adaptar un uso de suelo en congruencia con el crecimiento que se ha logrado alrededor de la prolongación de la Av. Homero, donde se ubican usos habitacionales, comercio y de servicios que últimamente se han estado asentado en la zona.



Imagen 72. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

El objetivo principal objeto de éste estudio de planeación propone modificar el uso de suelo de Mixto Intenso, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, al uso de suelo **HABITACIONAL H-45 VIV/HA** y una mínima fracción de RYD, buscando el aprovechamiento del predio y su relación con el contexto.

Ver plano E-01

A continuación, se desglosan los usos de suelo actuales y propuestos:

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA						
USO DE SUELO		USOS SUELO PDU 2040			PROPUESTO	
		SUPERFICIE		%	SUPERFICIE	%
H45	HABITACIONAL 45 VIV/HA				32,859.836 M2	97.18 %
M3	MIXTO INTENSO	14,398.687	M2	42.58 %		
EQ	EQUIPAMIENTO URBANO	10,156.764	M2	30.04 %		
RYD	RECREACIÓN Y DEPORTE	2,316.167	M2	6.85 %	954.370 M2	2.82 %
	VIALIDADES	6,942.588	M2	20.53 %		
POLÍGONO TOTAL		33,814.205	M2	100.00 %	33,814.205	M2 100.00 %

Tabla 3. Comparativa usos de suelo actuales y propuestos.

NORMATIVIDAD

El PDU establece para el predio situado sobre una vialidad local C. San Miguel El Grande, situada a 121 m de la vialidad primaria Prol. Av. Homero, con uso de suelo **Habitacional H-45 viv/ha** la siguiente normatividad, la cual, será parte de los lineamientos a considerar dentro del proyecto, objeto de éste estudio:

USO CLAVE/ TIPO	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie libre	ALTURA MÁXIMA		MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO LATERAL)	CAJONES ESTACIONAM
					METROS	NIVELES	FRENTE	FONDO		
H-60 VIV/HA	90.00	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA

Tabla 4. Normatividad para el uso de suelo Habitacional.

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

De acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU vigente, el uso de suelo H-45 viv/ha, menciona que es **permitido** el uso habitacional, donde se busca realizar un fraccionamiento privado, con vivienda unifamiliar.

No.	USOS	HABITACIONAL	
		H45	
I	HABITACIONAL		
1	UNIFAMILIAR	P	
2	PLURIFAMILIAR	P	

Imagen 73. Compatibilidad de usos de suelo. Fuente: PDU visión 2040.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes baldíos. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentran grandes predios habitacionales predominando densidades Habitacional H-35, H-45. H-60 viv/ha, además de usos Mixtos donde se permite vivienda, por lo que el cambio de uso a **Habitacional H-45 viv/ha** es posible.

ANTEPROYECTO

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo designado por el PDU vigente, y que busca la modificación del **uso Habitacional H-45 viv y en una pequeña fracción RYD**, en sincronía con las colonias vecinas como Ignacio Allende, Nuevo Chihuahua, Campo Bello, entre otros, el cual, el proyecto busca lotificar con superficies variables a partir de los 144.00 m2 hasta lotes de 249.559 m2 Con ésta propuesta dará servicio a toda la población que desee vivir en la zona, o que labore por el sector.



Imagen 74. Anteproyecto conceptual de vivienda unifamiliar, sujeto a revisión por parte de la DDUE.

El proyecto consiste en un desarrollo habitacional unifamiliar con 121 lotes sumando una superficie aproximada de 18,953.123 m2 considerando el 56.05% del total, con acceso directo a la C. San Miguel el Grande. El proyecto comprende de circulación interior, caseta, banquetas, un área de reserva del promotor, barda municipal, así como, área verde común con 1,751.353 con 5.18% m2. Respecto al área de donación se busca donar fuera del polígono de aplicación o bien de otra manera, según se acuerde ante el departamento de fraccionamientos de DDUE.

	RESUMEN TOTAL			
	USO	No. LOTES	SUPERFICIE	%
	ÁREA VERDE	1	1,751.353	5.18%
	ÁREA JARDINADA	1	78.433	0.23%
	BARDA MUNICIPAL	2	13.314	0.04%
	HABITACIONAL	121	18,953.123	56.05%
	RESERVA DEL PROMOTOR	1	435.890	1.29%
	CASETA	1	37.621	0.11%
	AFECTACIÓN	2	979.491	2.90%
	VIALIDAD		11,564.980	34.20%
	TOTAL DE LOTES	129	33,814.205	100.00%
	EQUIPAMIENTO FUERA DEL POLIGONO	-	?	#¡VALOR!

NOTA: DONACION EQUIPAMIENTO FUERA DEL POLIGONO

Tabla 5. Desglose superficies del anteproyecto arquitectónico.

El predio colinda con el arroyo El Mimbresur que se ubica al sur del predio, mismo que las ingenierías del proyecto consideraron a la hora de elaborar los proyectos pluviales e hidrosanitarios para su correcto funcionamiento, sin que represente algún problema. Cabe mencionar que dentro del predios e contemplan 2 polígonos de afectación que corresponde a áreas verdes que acompañan y protegen al mismo arroyo cuantificando 979.491 m², correspondiente al 2.90 de la superficie total del predio; Creando principios de cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social.

El anteproyecto conceptual permite 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.

6.c. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra prácticamente 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 tanto de JMÁS y CFE, que a continuación se muestran:



Imagen 75. Factibilidades JMAS y CFE.

Una vez que se defina el proyecto arquitectónico y posteriormente se ingrese 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 3.4 habitantes por vivienda en la ciudad

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.

El alumbrado público y distribución de energía eléctrica serán construidos de acuerdo con las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad y del Departamento de Alumbrado Público.

6.d. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La estrategia vial que se plantea no modifica la estructura existente, la propuesta plantea incorporar un acceso vial a la C. San Miguel el Grande, proponiendo una sección terciaria para la circulación del desarrollo habitacional, cumpliendo con lo establecido por los reglamentos que nos rigen, que permitan una buena accesibilidad y no entorpezcan la entrada y salida de vehículos de ninguno de los vecinos. Respecto a éste proyecto se aprovecharán los accesos a los predios, sin afectar a los vecinos y movilidad de la zona.

Ver plano E-03

228 - 228'	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	De Primer Orden	C. PASEOS DEL TULE A AV. HOMERO	1759.90
229A - 229A'	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	De Primer Orden	AV. HOMERO A C. ARROYO EL MIMBRE	735.43
278 - 278'	AV. SAN MIGUEL EL GRANDE	Primaria	C. COLEGIO DE SAN IDELFONSO A PROL. AV. HOMERO	2004.80
379 - 379'	AV. HOMERO	Primaria	BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. TECNOLÓGICO	1821.07
379 - 379'	AV. HOMERO	Primaria Propuesta	BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. TECNOLÓGICO	3492.19

Imagen 76. Vialidades que influyen de manera directa con el predio.

La accesibilidad al predio es principalmente por la Prol. Av. Homero que se ubica a 121 m de distancia, proveniente de la Av. Tecnológico y de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta. Estas vías no presentan problemas de saturación debido a que son vialidades primarias y de primer orden respectivamente, presentando buenas condiciones de flujo.

Respecto al acceso inmediato al predio, se permite mediante la vialidad local **C. San Miguel el Grande** con una sección vial de 13.00 m, con un carril por sentido y banquetas, actualmente está pavimentada en un pequeño tramo colindante a la Av. Homero, justo enfrente del predio es donde no se ha urbanizado. A partir de la Av. Homero hasta el Circuito Universitario cambia la jerarquía a vialidad primaria denominada como avenida con una sección vial de 29.50, que considerará una ciclo ruta en un futuro.

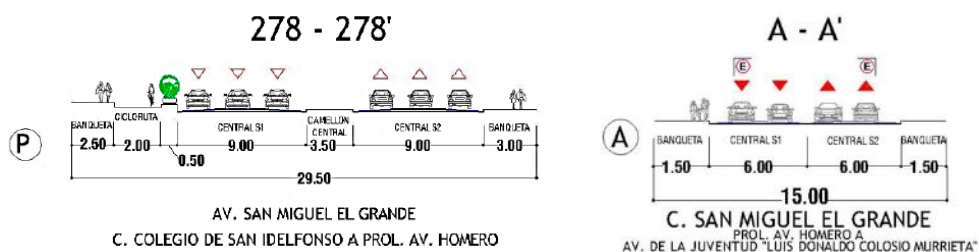


Imagen 77. Sección vial actual y futura de la vialidad San Miguel el Grande.

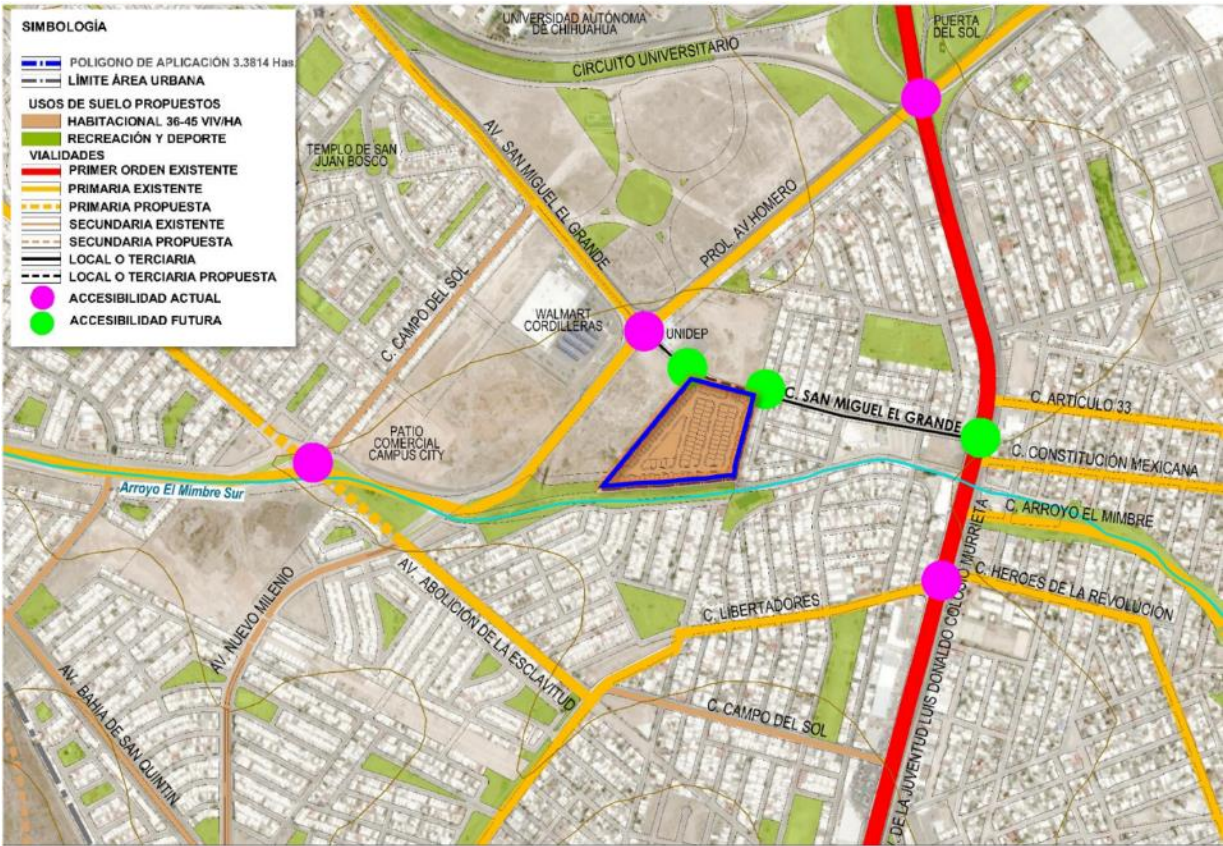


Imagen 78. Accesibilidad al futuro desarrollo habitacional.

Dentro del anteproyecto se realizó un análisis de las posibles secciones viales para el desarrollo habitacional, que desemboca en la C. San Miguel el Grande con un acceso al fraccionamiento con una sección de 20.00 que contempla la caseta de acceso, asimismo las vialidades interiores corresponden a vialidades locales con 13.00 y 16.00 de ancho.

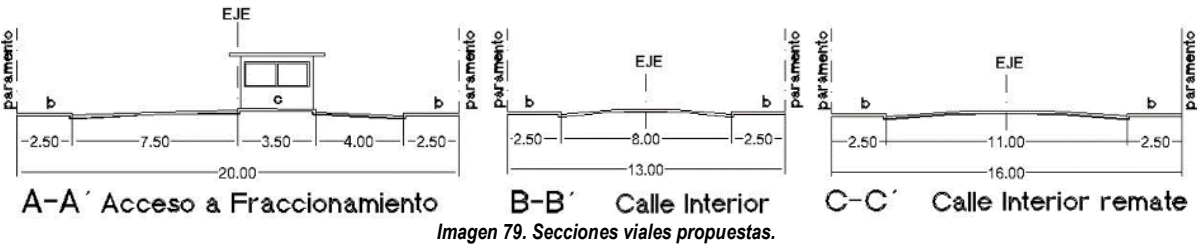


Imagen 79. Secciones viales propuestas.

Estacionamiento

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, aplica lo estimado dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Art. 64, en cuestión de estacionamiento, bajo el siguiente esquema:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIONAL		
I.2.2 Conjuntos Habitacionales	Hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 m2 hasta 300 m2	2 por cada vivienda

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 3-4 AÑO 2022-2025
Corto plazo	Mediano plazo

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso de suelo	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

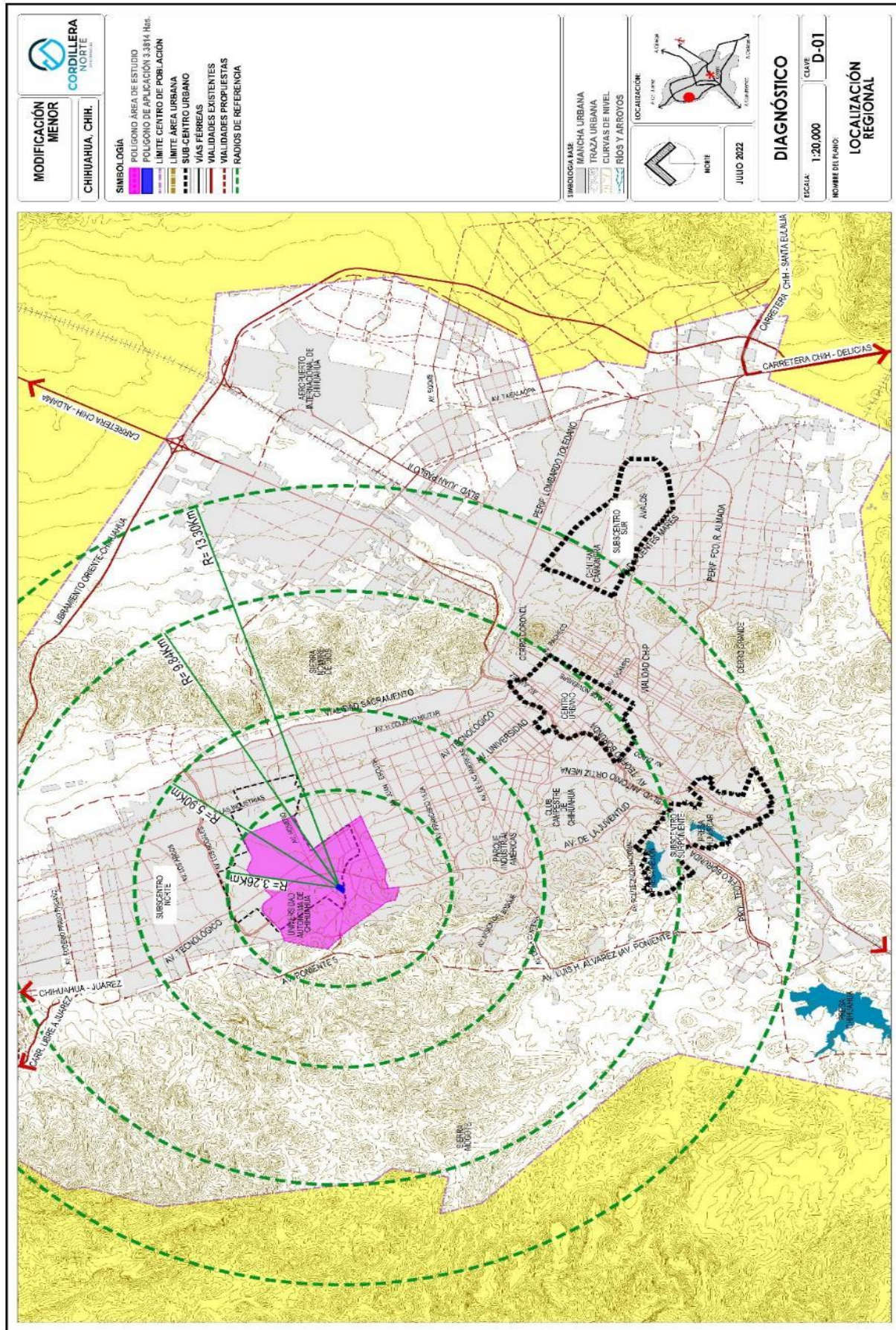
Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

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.

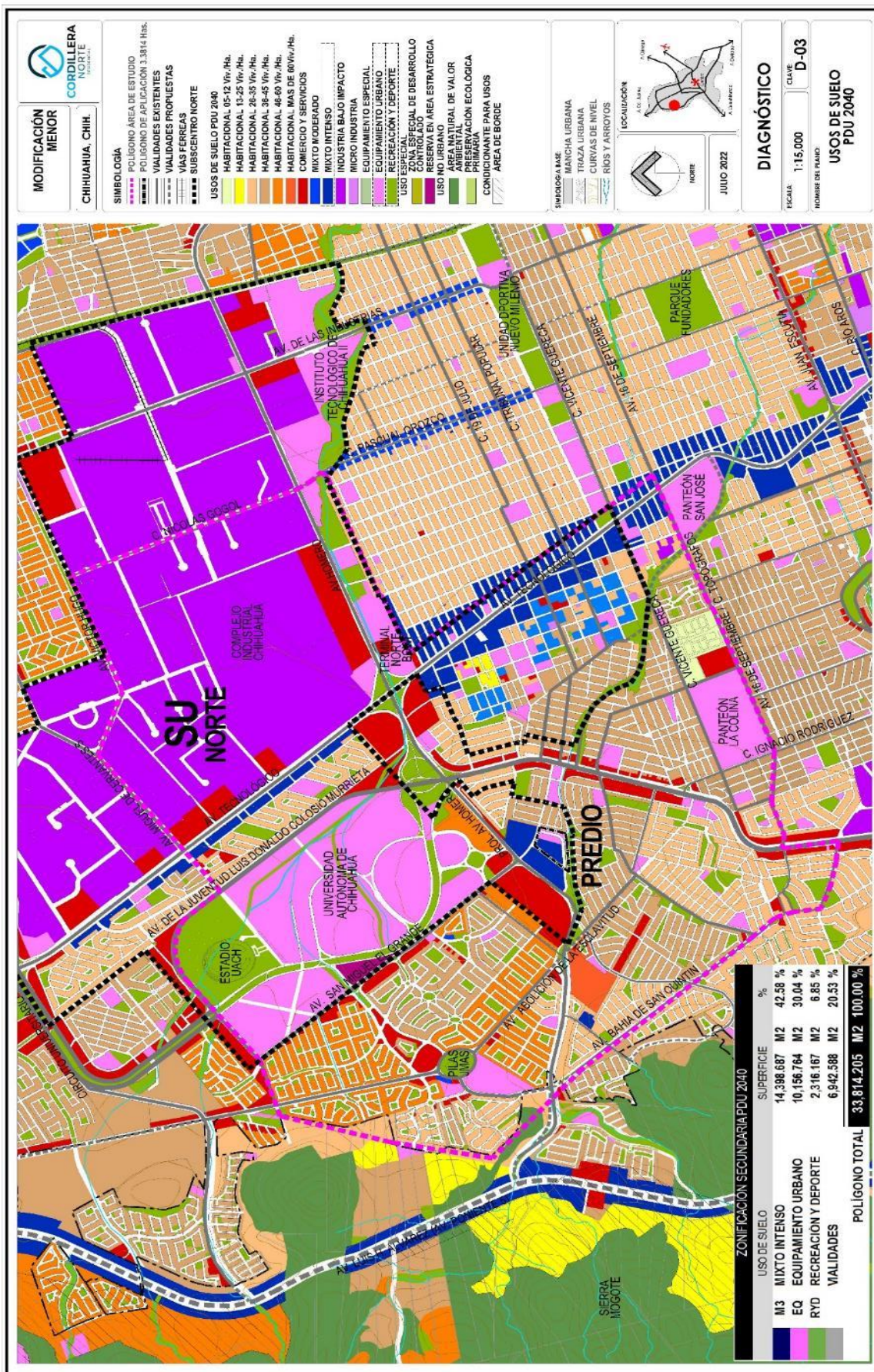
Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

ANEXO CARTOGRAFICO

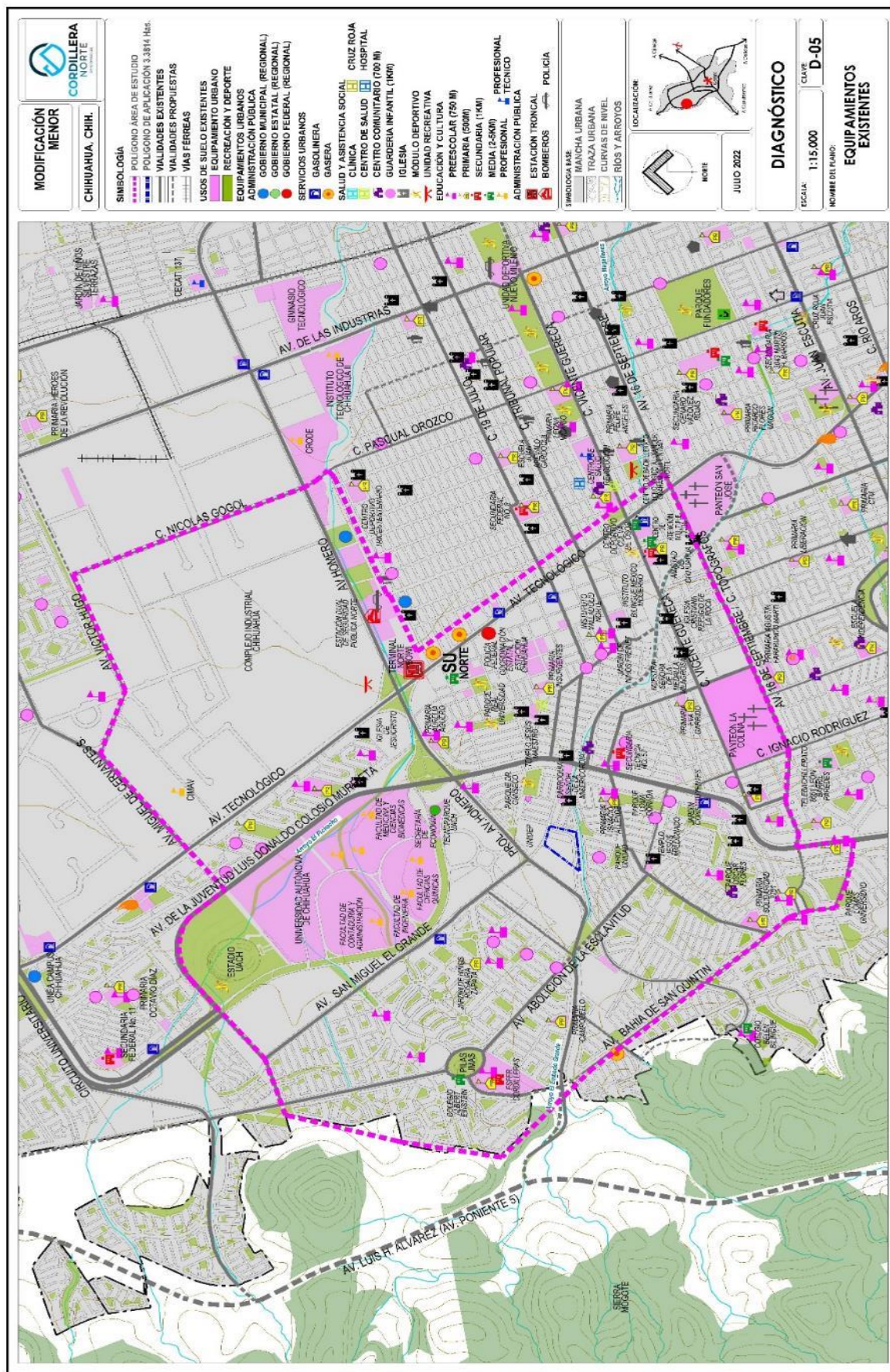


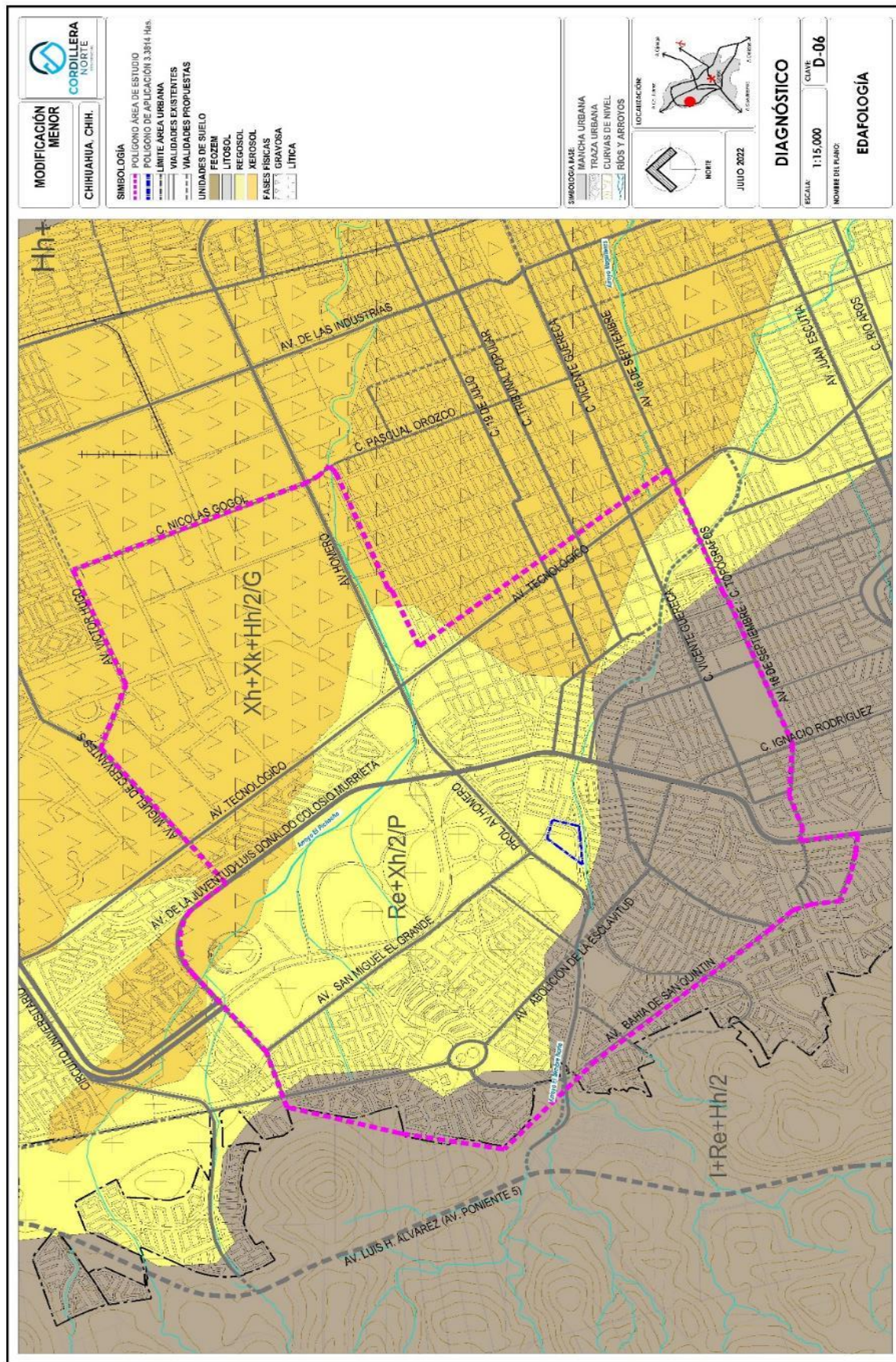


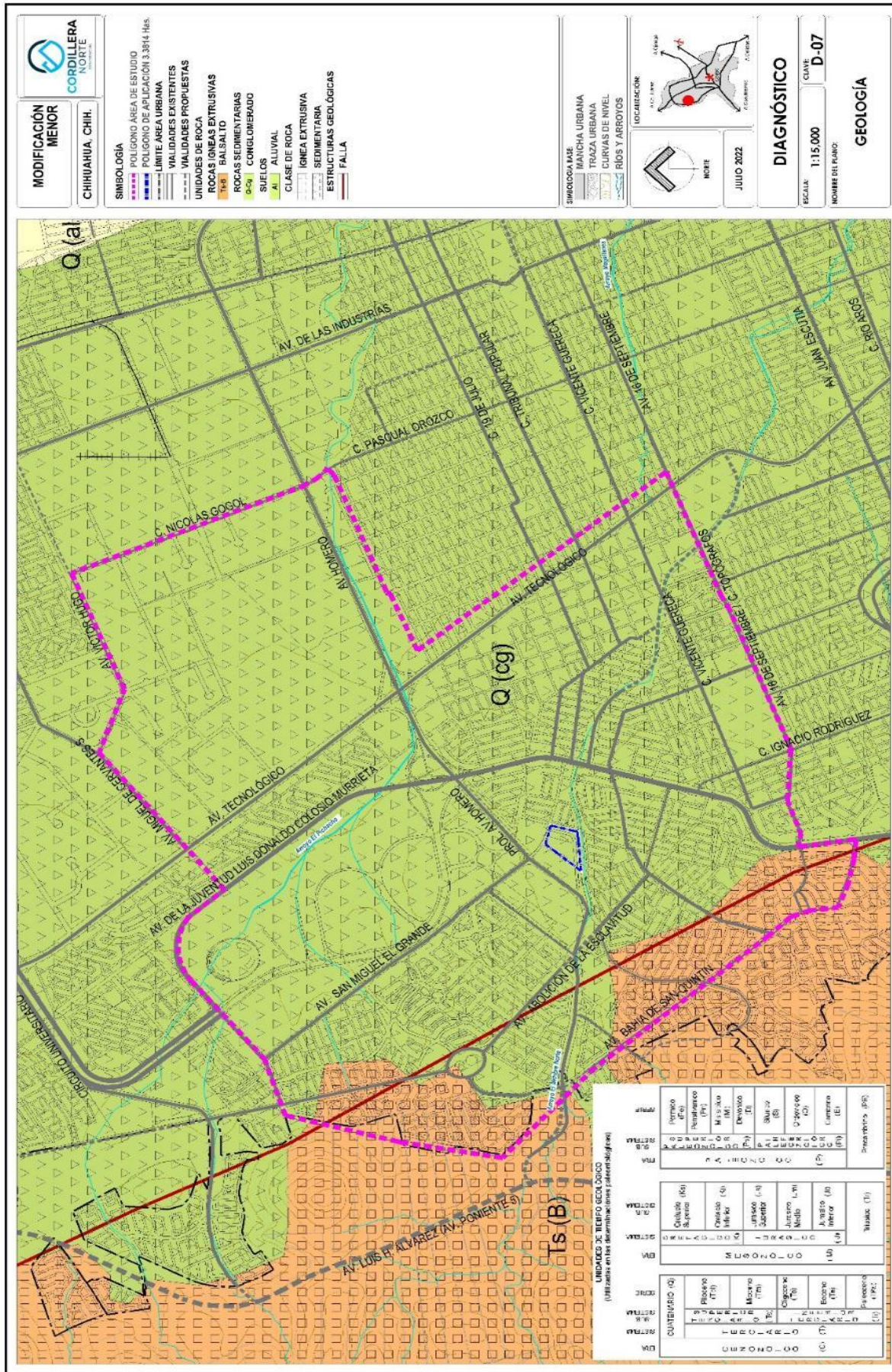


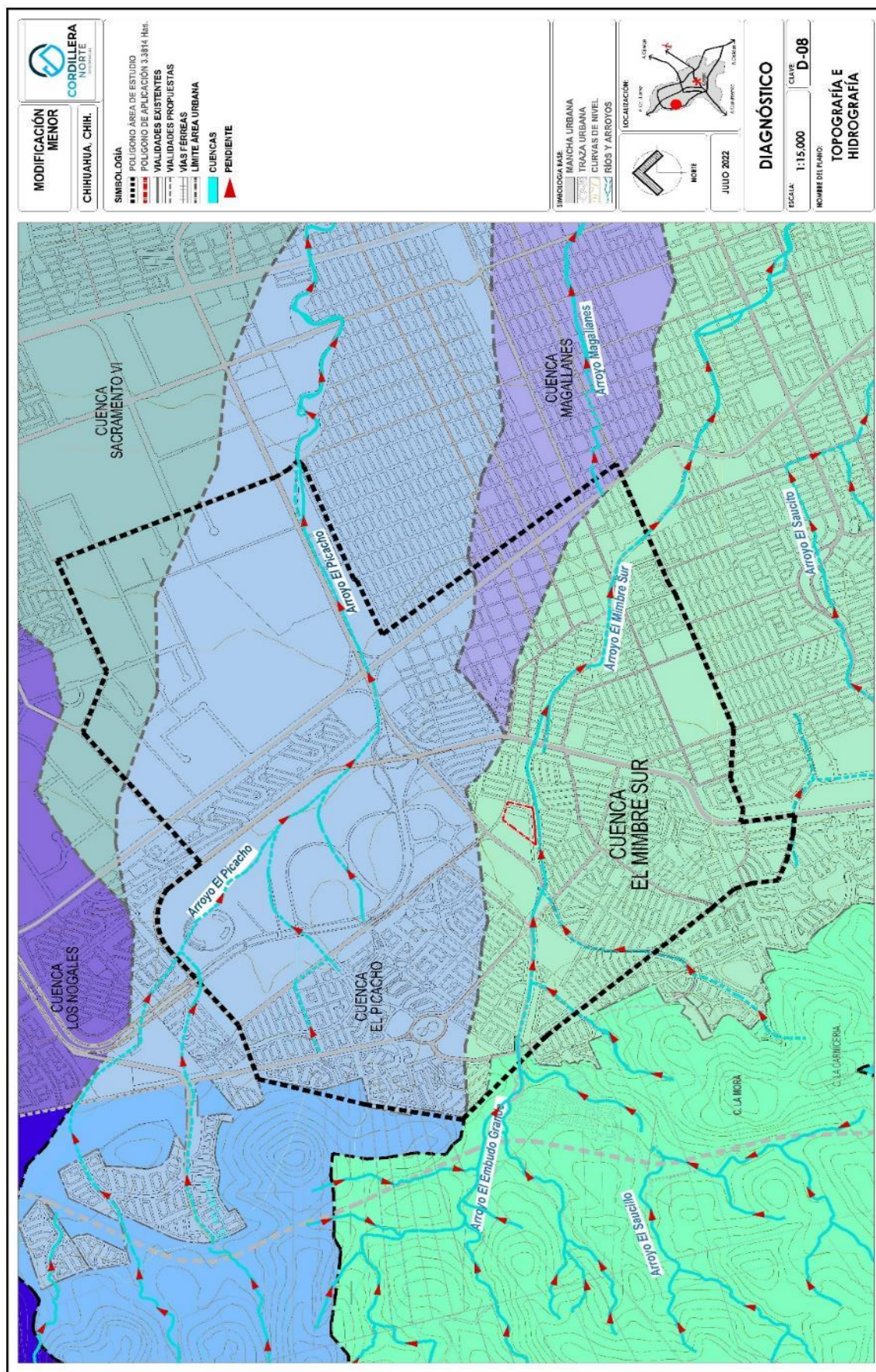


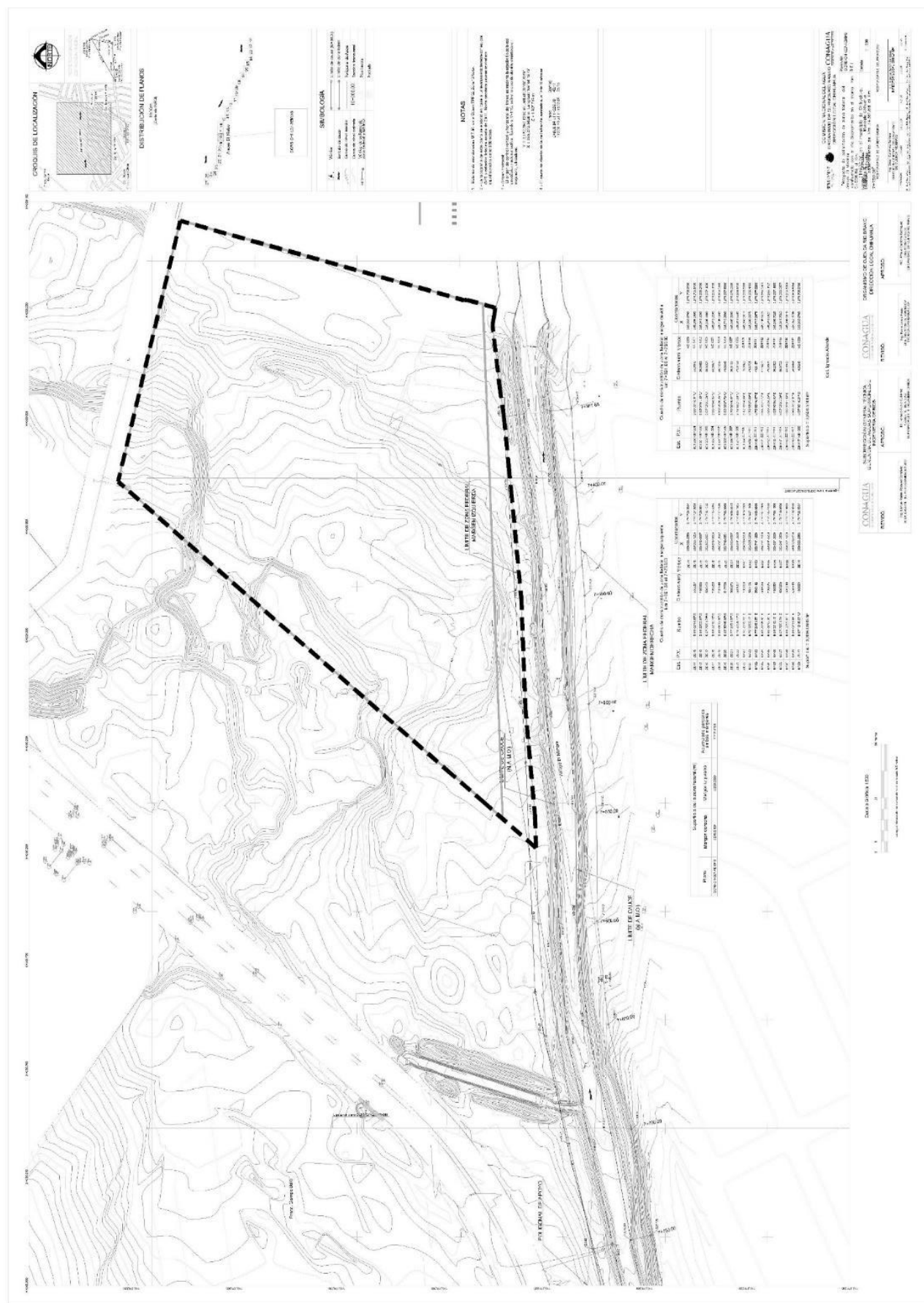


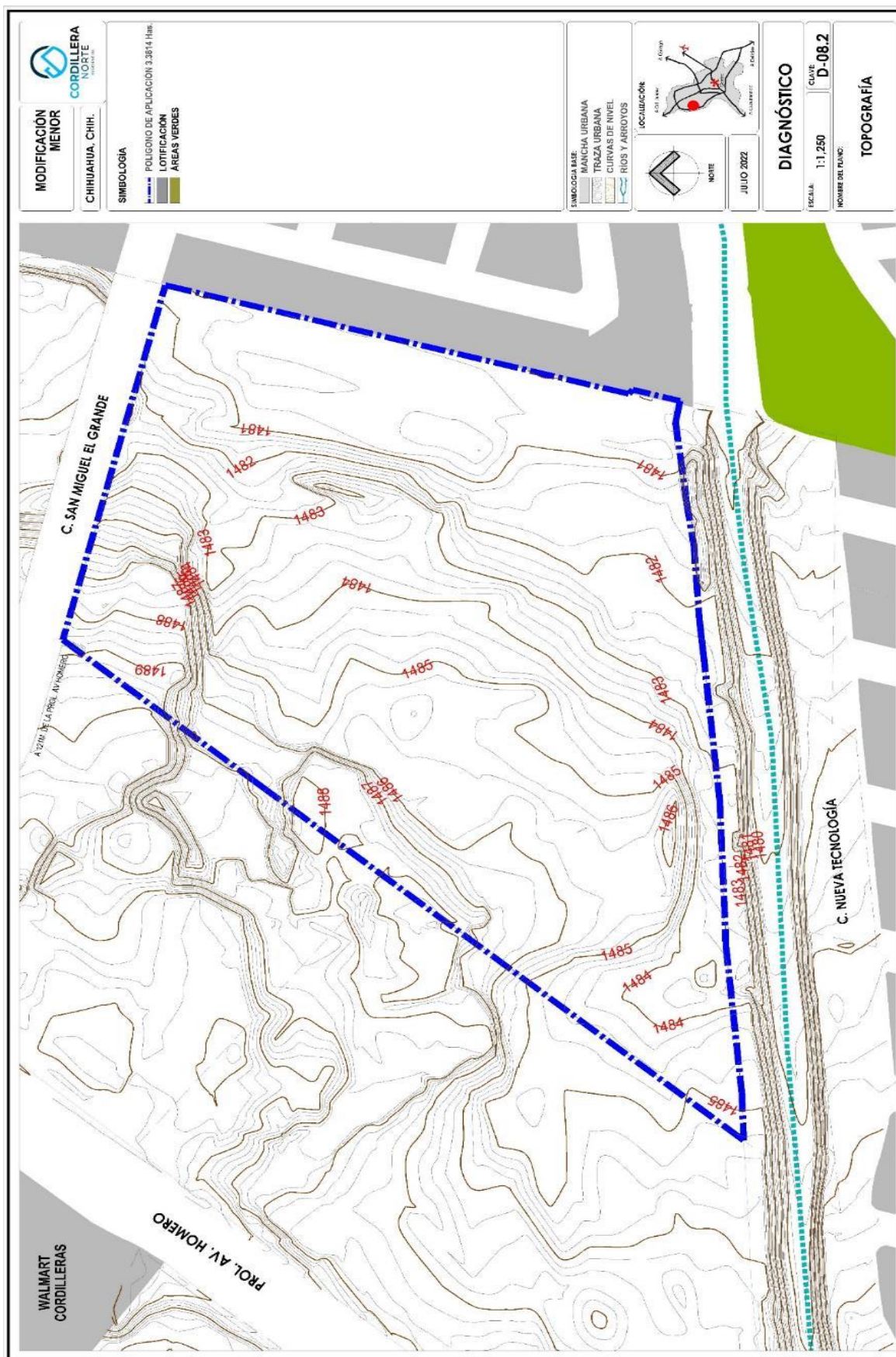


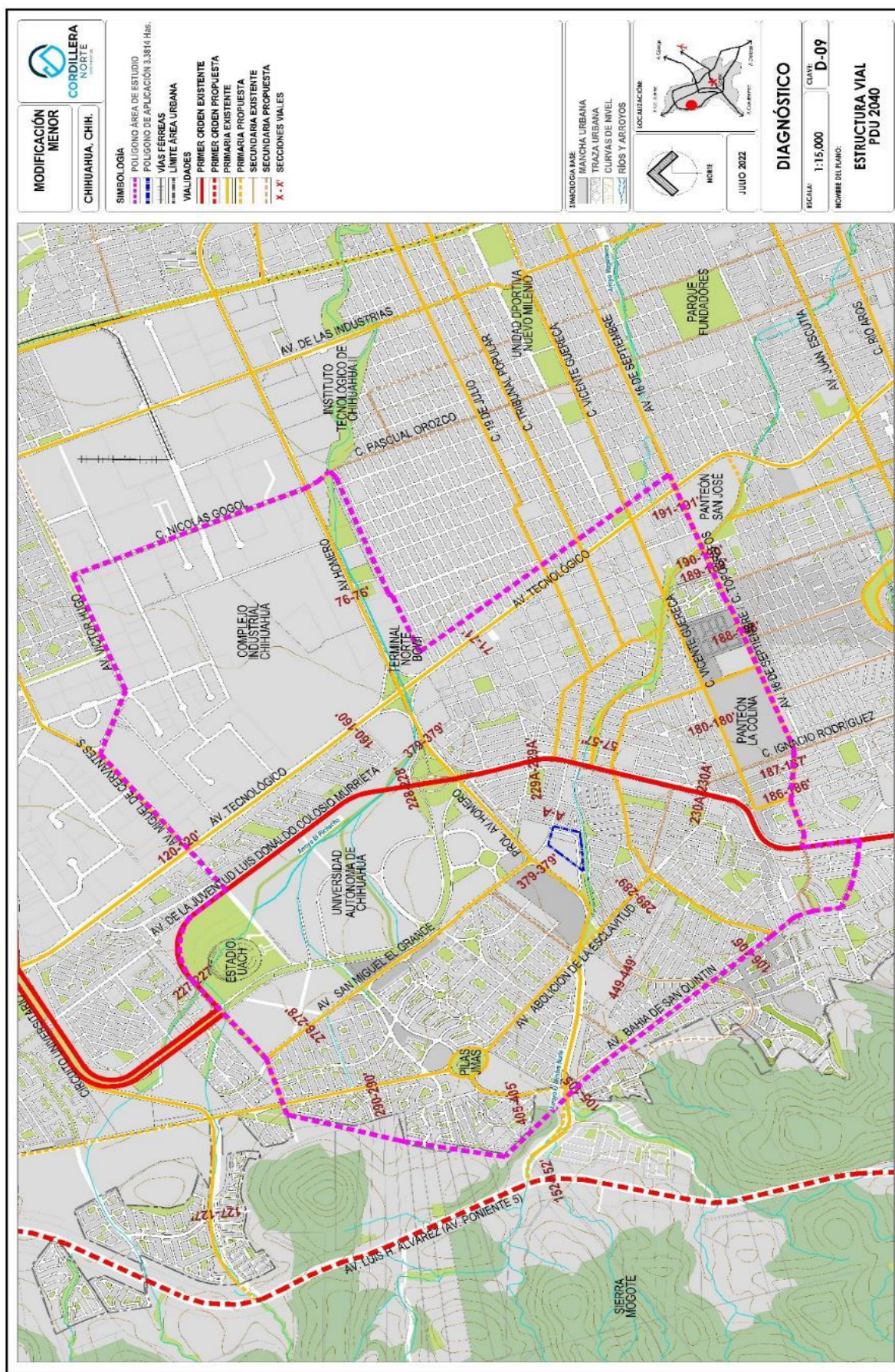


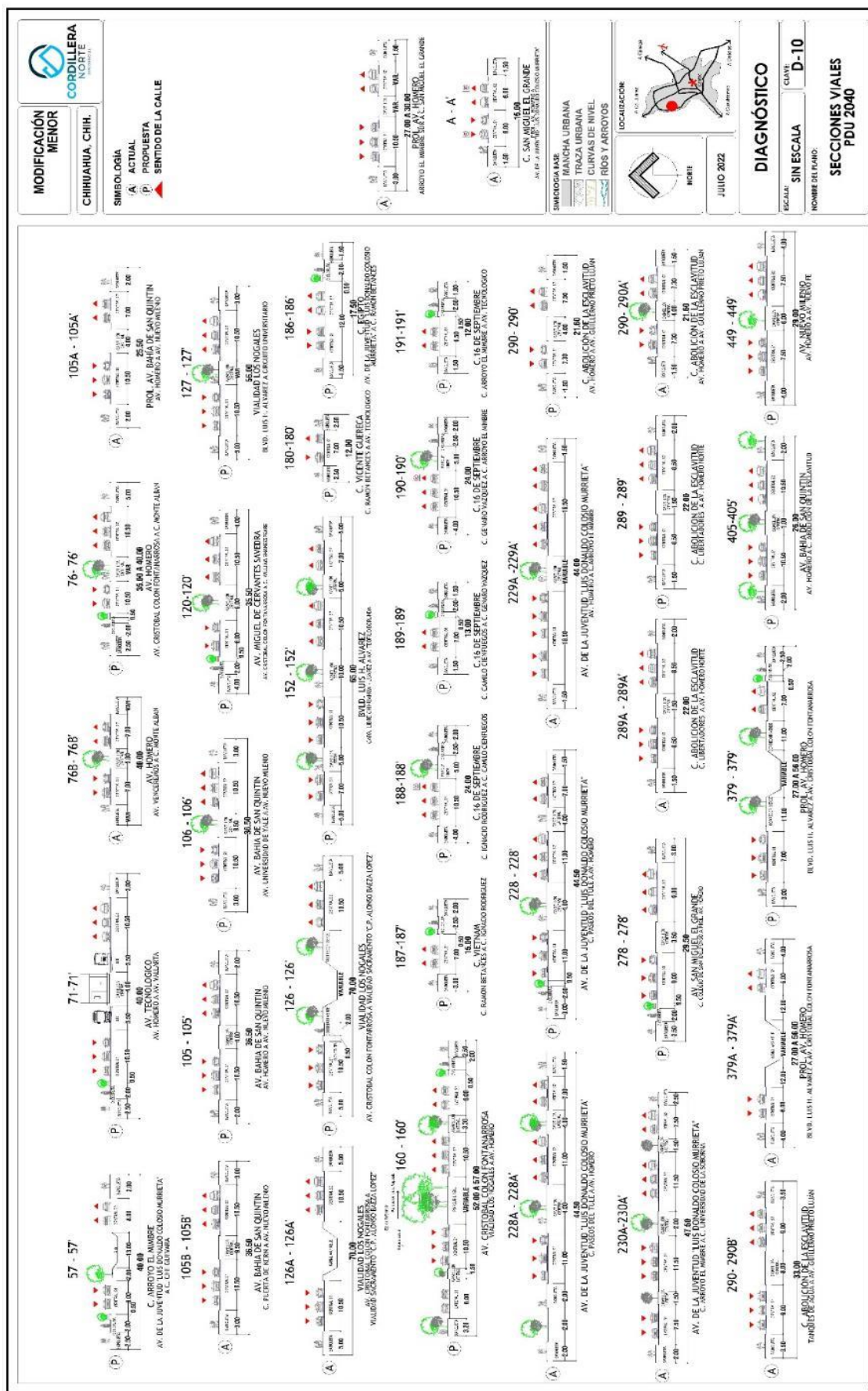


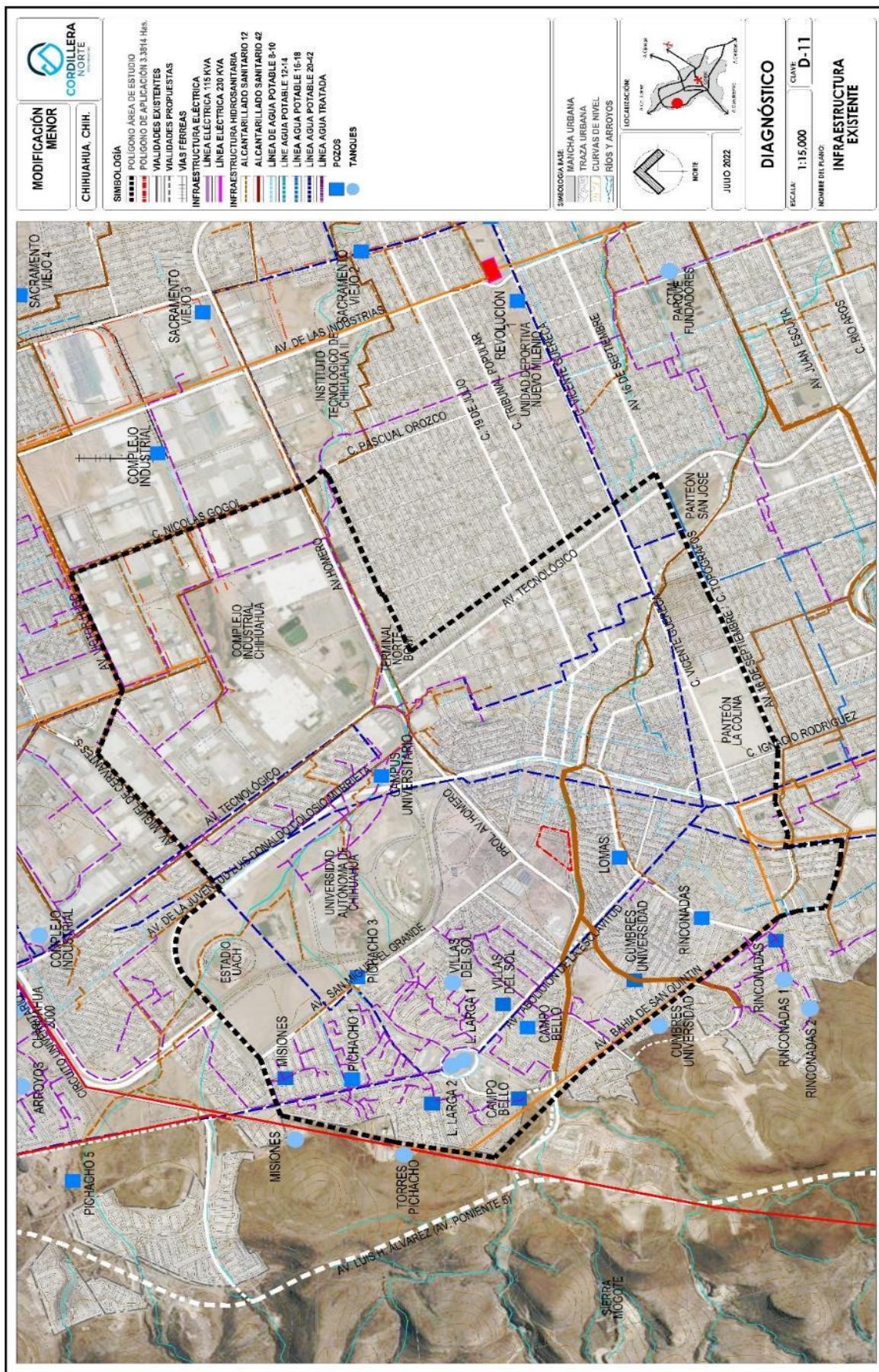




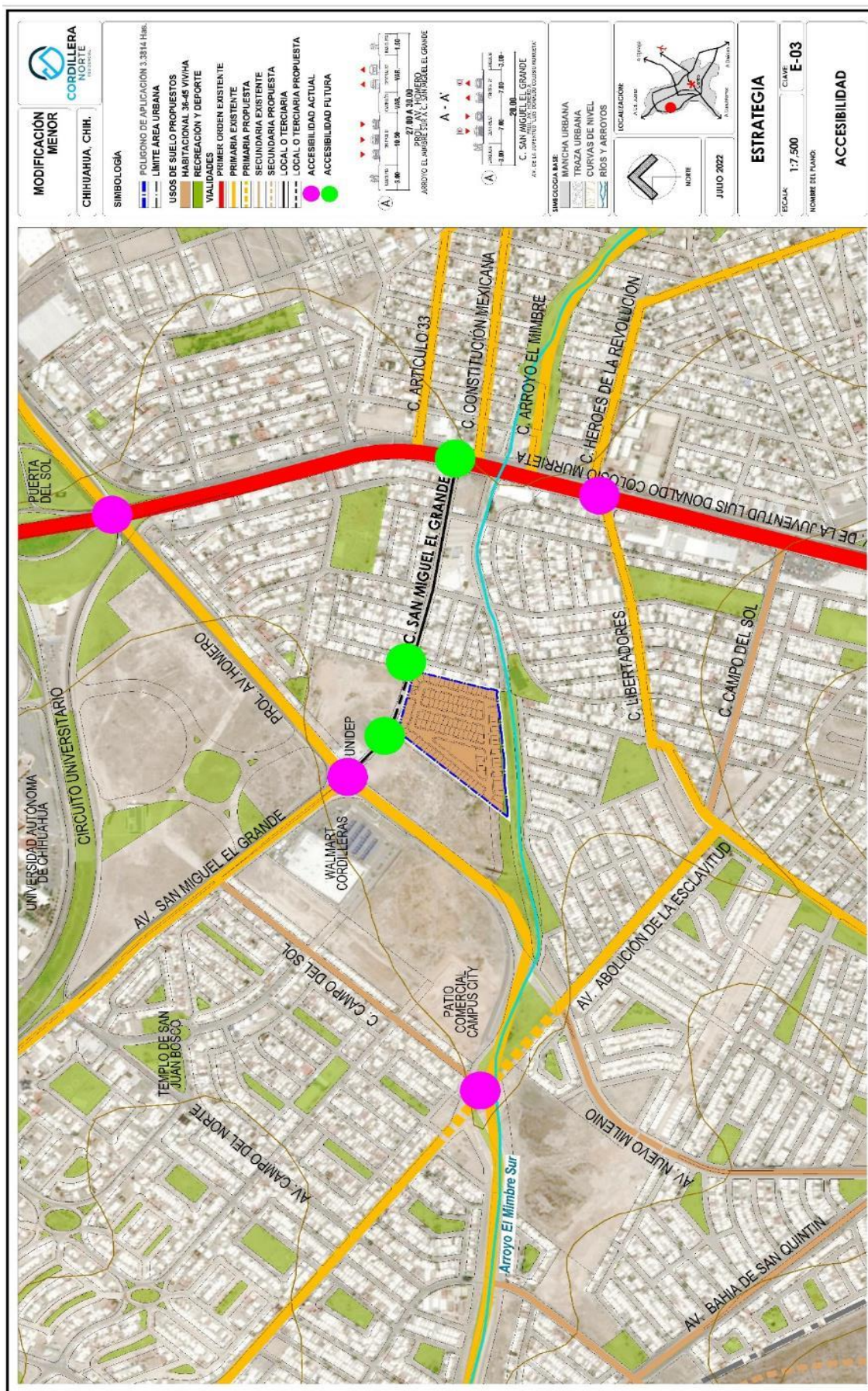












VIII. BIBLIOGRAFÍA

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.

X. 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

SIN TEXTO