

*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 30 de septiembre de 2023.

No. 78

Folleto Anexo

ACUERDO N° 160/2023

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PREDIO MAGNOLIAS**

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 160/2023

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 catorce de junio del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **“Predio Magnolias”**, en el predio identificado como Fracción G del Lote 31, Manzana XXVII, ubicado en la calle Paseos de la Universidad S/N del fraccionamiento Bosques de San Pedro Etapa I de esta ciudad, con superficie de **2,212.86** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso.

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 once días del mes de septiembre 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.

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 14 de junio del año 2023, dentro del punto número quince del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Moncerrat Elvira Villarreal Torres, 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 representante legal de AGH Asesoría en Gestión Hipotecaria División Comercial, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Magnolias", en el predio identificado como Fracción G del Lote 31, Manzana XXVII, ubicado en la calle Paseos de la Universidad S/N del Fraccionamiento Bosques de San Pedro Etapa I de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,212.86 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad 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 Asesoría en Gestión Hipotecaria División Comercial, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Magnolias", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción G del Lote 31, Manzana XXVII, ubicado en la calle Paseos de la Universidad S/N del fraccionamiento Bosques de San Pedro Etapa I de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,212.86 m², para llevar a cabo el cambio uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso.

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 diecinueve días del mes de junio del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/281/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 02 de mayo de 2023

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

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **AGH Asesoría En Gestión Hipotecaria División Comercial S.A. DE C.V.** en su carácter de **propietario del predio identificado como Fracción G del Lote 31, Manzana XXVII, ubicado en la Calle Paseos de la Universidad S/N, del Fraccionamiento Bosques de San Pedro Etapa I**, de esta ciudad, con una superficie total de **2,212.86m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Predio Magnolias"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Intenso**.

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/092/2023 de fecha 7 de febrero de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Magnolias"**, 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. 084/2023 de fecha 15 de febrero de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Magnolias"**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/093/2023 de fecha 7 de febrero de 2023** 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/0189/2023 de fecha 13 de febrero 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/131/2023 de fecha 20 de febrero de 2023**, 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 Chuvistar 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/0308/2023 de fecha 08 de marzo de 2023** 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 **"Predio Magnolias"** fue presentado en la **Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **2 de mayo de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a dar cumplimiento lo señalado en el oficio 084/2023 emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua;** el cambio de uso de suelo **Habitacional H45 a Mixto Intenso**.

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 el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
5. Copia certificada del Poder representante legal

6. Oficios No. DASDDU/092/2023 de fecha 7 de febrero de 2023, 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. 084/2023 de fecha 15 de febrero de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/093/2023 de fecha 7 de febrero de 2023 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/0189/2023 de fecha 13 de febrero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/131/2023 de fecha 20 de febrero de 2023, 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.
11. Oficio No. SJ/0308/2023 de fecha 08 de marzo del 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria del día 2 de mayo del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple de los comprobantes de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Predio Magnolias".

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO MAGNOLIAS"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

PRESENTE. -

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de AGH Asesoría en Gestión Hipotecaria División Comercial, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Magnolias**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción G del Lote 31, Manzana XXVII, ubicado en la calle Paseos de la Universidad S/N del Fraccionamiento Bosques de San Pedro Etapa I de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,212.86 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 12 de enero del 2023, signado por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de AGH Asesoría en Gestión Hipotecaria División Comercial, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Magnolias**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción G del Lote 31, Manzana XXVII, ubicado en la calle Paseos de la Universidad S/N del Fraccionamiento Bosques de San Pedro Etapa I de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,212.86 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Magnolias**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

TERCERO.- En tal sentido, se tuvieron por recibidos y agregados al curso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** en fecha de 12 de enero del 2023, signada por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de AGH Asesoría en Gestión Hipotecaria División Comercial, S.A. de C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Jesús Manuel Torres Mendoza;
3. **Copia certificada de Escritura Pública 23,782** de fecha 12 días de julio del año 2016, otorgada ante el Licenciado Víctor Emilio Anchondo Paredes, Notario Público 29 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores Joel Torres Mendoza, Jesús Manuel Torres Mendoza, Dulce María Torres Mendoza y Juan José Issa Torres, con el objeto de constituir una sociedad anónima de capital variable denominada "AGH Asesoría en Gestión Hipotecaria División Comercial, S.A. de C.V.", nombrando a los señores Jesús Manuel Torres Mendoza y Joel Torres Mendoza como representantes legales de la misma, confiriéndoles poder y mandato para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de administración y pleitos y cobranzas en materia laboral, para que lo ejerzan de manera individual;
4. **Copia simple de la Escritura Pública número 25,899** de fecha 25 de octubre del 2017, otorgada ante el Licenciado Víctor Eugenio Anchondo Santos, adscrito a la Notaría pública número 29 del Distrito Judicial Morelos, actuando en funciones de Notario Público por licencia temporal de su titular, el licenciado Víctor Emilio Anchondo Paredes, ante quien comparecieron por una parte la persona moral denominada Desarrollos Urbanos Impulsa, S.A. de C.V., representada en ese acto por el señor Rodrigo Leal Jardón, como la parte vendedora y por la otra parte la persona moral denominada AGH Asesoría en Gestión Hipotecaria División Comercial, S.A. de C.V., representada en este acto por su apoderado el señor Jesús Manuel Torres Mendoza, como la parte Compradora para celebrar un Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio con respecto al lote de terreno identificado como lote 31 de la manzana XXVII del fraccionamiento Bosques de San Pedro I de esta ciudad de Chihuahua con superficie de 3,208.74 metros cuadrados, mismo que obra inscrito bajo el número 20 del libro 6087 de la Sección Primera y con Folio Real 1699345 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple de Escritura Pública número 26, 375** de fecha 2 de febrero del año 2018, otorgada ante el Licenciado Víctor Emilio Anchondo Paredes, Notario Público número 29 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores Jesús Manuel Torres Mendoza, en representación de la persona moral "AGH Asesoría en Gestión Hipotecaria División Comercial, S.A. de C.V.", así como el señor Rodrigo Leal Jardón en representación de la persona moral Desarrollos Urbanos Impulsa, S. A. de C.V., con el objeto de protocolizar el oficio número DJ

6907 de fecha 26 de diciembre del 2017, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitando la subdivisión del inmueble en 7 fracciones del predio identificado como lote de terreno 31 de la manzana XXVII del Fraccionamiento Bosques de San Pedro de esta ciudad, con superficie de 3,208.74 metros cuadrados, del cual se desprende la Fracción G con superficie de 2,212.86 metros cuadrados, mismo que obra inscrito bajo el número 112 del libro 6102 de la Sección Primera con folio real 1927178 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

6. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
7. **Copia simple del recibo de pago del Impuesto Predial 2023-323917** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 20 de abril de 2023;
8. **Oficio DASDDU/092/2023** de fecha 07 de febrero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 084/2023** de fecha 15 de febrero de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, a presentar Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos según el PDU2040 y a la Tabla de Compatibilidad de Uso de suelo del PDU2040, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
10. **Oficio DASDDU/093/2023** de fecha 07 de febrero del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
11. **Oficio DDHE/0189/2023** de fecha 13 de febrero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el cual informa que no se cuenta con la existencia de comités constituidos en la zona;
12. **Oficio DASDDU/131/2023** de fecha 20 de febrero del 2023 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Oficio SJ/0308/2023** de fecha 08 de marzo del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 35 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 2 de mayo de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Eva América

Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;

- 15. Oficio DASDDU/281/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 02 de mayo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/281/2023 de fecha 02 de mayo 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 35 celebrada el día 2 de mayo del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Magnolias", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción G del Lote 31, Manzana XXVII, ubicado en la calle Paseos de la Universidad S/N del Fraccionamiento Bosques de San Pedro Etapa I de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,212.86 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de AGH Asesoría en Gestión Hipotecaria División Comercial, S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Magnolias", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción G del Lote 31, Manzana XXVII, ubicado en la calle Paseos de la Universidad S/N del Fraccionamiento Bosques de San Pedro Etapa I de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,212.86 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso.

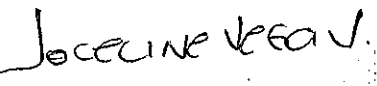
TERCERO.- Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que 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 14 días del mes de junio del año 2023.

ATENTAMENTE:

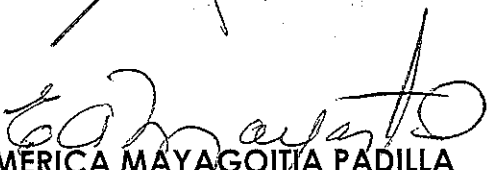
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO


JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

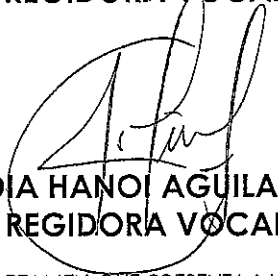

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



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 ASESORÍA EN GESTIÓN HIPOTECARIA DIVISIÓN COMERCIAL, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO MAGNOLIAS", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN G DEL LOTE 31, MANZANA XXVII, UBICADO EN LA CALLE PASEOS DE LA UNIVERSIDAD S/N DEL FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE SAN PEDRO ETAPA I DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 2,212.86 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45.A MIXTO INTENSO.

PREDIO MAGNOLIAS

PROPIETARIO:

AGH ASESORIA EN GESTION HIPOTECARIA DIVISION COMERCIAL S.A. DE C.V.

REPRESENTANTE LEGAL:

JESUS MANUEL TORRES MENDOZA

SUPERFICIE DE TERRENO:

2,212.86 m²

DOMICILIO:

LOTE 31 DE LA MANZANA 27 CALLE PASEOS DE LA UNIVERSIDAD S/N FRACC.
BOSQUES DE SAN PEDRO, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, MEXICO.

ELABORACIÓN:

ARQ. LILIA ROSSANA FRANCO PANDO
D.R.U. 016

CONTENIDO

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	
I- INTRODUCCIÓN	
II- FUNDAMENTACION JURIDICA.....	
2.1- PROCESO DE APROBACIÓN	
LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	
REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....	
2.2- AMBITO FEDERAL	
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	
LEY DE AGUAS NACIONALES	
2.3- AMBITO ESTATAL	
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	
LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....	
LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....	
III- ANTECEDENTES.....	
3.1- ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN	
3.1.1- DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO	
3.1.2- DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN	
3.2- DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO	
DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 .	
ESTRUCTURA VIAL	
IV- DIAGNÓSTICO	
4A.- CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA.....	
ÁMBITO REGIONAL	
ÁMBITO URBANO.....	
ÁMBITO DE INFLUENCIA	
4B.- TENENCIA DE LA TIERRA.....	
4C.- ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	
4D.- ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
ATRACTORES.....	
4E.- VALORES DEL SUELO	
4F.- ANALISIS SOCIOECONÓMICO	
NIVEL ESTATAL	
NIVEL MUNICIPAL.....	
ÁREA DE ESTUDIO	
4G.- MEDIO NATURAL	

CLIMA.....	
GEOLOGÍA	
EDAFOLOGÍA	
TOPOGRAFÍA	
HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	
4H.- MEDIO FISICO (CONSTRUIDO).....	
VIVIENDA.....	
COMERCIO Y SERVICIOS	
EQUIPAMIENTO	
ESTRUCTURA VIAL.....	
TRANSPORTE PÚBLICO	
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.....	
4I.- RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
RIESGOS GEOLÓGICOS E HIDROMETEOROLÓGICOS.....	
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS	
4J.- SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	
V-LINEAMIENTOS NORMATIVOS	
5A. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA	
5B. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.	
VI-ESTRATEGIA.....	
6A.- ESTRATEGIA GENERAL	
6B.- POLÍTICAS DE DESARROLLO	
6C.- ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO	
PROYECTO	
NORMATIVIDAD	
6D.- ESTRATEGIA DE VIALIDAD	
6E.- ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA	
VI-INSTRUMENTACIÓN.....	
PROGRAMACIÓN DE ACCIONES.....	
ANEXOS.....	
INDICE DE ANEXOS	
BIBLIOGRAFÍA	
CRÉDITOS.....	

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Vista del predio. Fuente: Elaboración propia con información de Google Earth, 2022.	
Ilustración 2. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia con información del IMPLAN, 2021.	
Ilustración 3. El predio y sus accesos principales. Fuente: Elaboración propia con información de Google Earth, Diciembre 2022.	
Ilustración 4. Usos de Suelo PDU 2040. Fuente IMPLAN,2021.	
Ilustración 5. Plano de estructura vial y su sección inmediata, PDU 2040.. Fuente: IMPLAN, 2021.	
Ilustración 6. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN, con Información de INEGI, 2014.	
Ilustración 7. El predio y unas de las vialidades con mayor jerarquía y actividad comercial en la ciudad.	
Ilustración 8. Plano Catastral y cuadro de construcción.	
Ilustración 9. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040, IMPLAN, 2021.	
Ilustración 10. Comercio de la Av. Circuito Universitario.Fuente: Google Earth, 2022.	
Ilustración 11. Unidades económicas. Fuent: Elaboración propia con información de INEGI, 2020.	
Ilustración 12. Valores del Suelo PDU 2016. Fuente: PDU 2040, IMPLAN, 2016.	
Ilustración 13. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.	
Ilustración 14. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020.	
Ilustración 15. Densidad de población por Ageb. Fuente: SIGMUN con información de INEGI, 2020.	
Ilustración 16. Densidad de población por manzana. Fuente: SIGMUN con información de INEGI, 2020.	
Ilustración 17. Composición de población del área de estudio. Fuente:INEGI, 2020.	
Ilustración 18. Derechohabiencia a servicios de salud en el área de estudio. Fuente:INEGI, 2020.	
Ilustración 19. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.	
Ilustración 20. Plano de Geología. Fuente: Elaboración propia con información de INEGI, 2020.	
Ilustración 21. Plano de Edafología. Fuente: Elaboración propia con información de INEGI, 2020.	
Ilustración 22. Topografía y pendientes de terreno. Fuente: PDU 2040.	
Ilustración 23. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Elaboración propia con información de Google Earth, 2022.	
Ilustración 24. Viviendas y colonia dentro del radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016, INEGI.	
Ilustración 25. Tipología de vivienda dentro del Fraccionamiento Los Arroyos. Fuente: Google earth, enero 2022.	
Ilustración 26. Tipología de vivienda dentro del Fraccionamiento Quinta Balboa. Fuente: Google earth, enero 2022.	
Ilustración 27. Actividades económicas en zona de influencia. Fuente: Datos obtenidos en el DENU, INEGI.	
Ilustración 28. Plazas comerciales cercanas al predio.	
Ilustración 29. Comercios sobre la Av. José María Iglesias.	
Ilustración 30. El predio, imagen tomada el año 2020.	
Ilustración 31. Preparatoria Estatal Maestros Mexicanos y Secundaría Federal No. 11	
Ilustración 32. Parques y clínica de Cruz Roja.	
Ilustración 33. Jardín de Niños Patricia Susana Riusech Velarde e Iglesia Evangelica El Cordero.	

Ilustración 34. Equipamientos urbanos dentro del radio de estudio.	
Ilustración 35. Estructura vial PDU 2040. Fuente: Implan, 2021.	
Ilustración 36. Av. Circuito Universitario y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2022. ..	
Ilustración 37. Av. Los Arcos y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2022.	
Ilustración 38. Av. Tecnológico también conocida como Av. Cristobal Colón Fontarrosa y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2022.....	
Ilustración 39. C. Abolición de la Esclavitud y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2022.	
Ilustración 40. C. Paseos de la Universidad y C. Calzada del Bosque. Fuente: Google Earth, 2022.	
Ilustración 41. Cercanía con las rutas de transporte público, paraderos y el área de estudio. Fuente: BUSCUU,2022.....	
Ilustración 42. Plano de infraestructura existente. Fuente: SIGMUN, 2022.	
Ilustración 43. Plano de riesgos hidrometeoro lógicos. Fuente: PDU 2040.	
Ilustración 44. Arroyo Los Nogales en el norte del predio.....	
Ilustración 45. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.....	
Ilustración 46. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Mixto. Fuente: PDU visión 2040.....	
Ilustración 47. Tabla de Compatibilidad para el uso de suelo Mixto Intenso. Fuente: PDU visión 2040. ..	
Ilustración 48. El Predio en su situación actual.	
Ilustración 49. Uso de Suelo propuesto.....	
Ilustración 50. Localización en planta de la huella conceptual de plaza comercial.....	
Ilustración 51. Tabla de Normatividad que aplica para el predio. Fuente: PDU visión 2040.	
Ilustración 52. C. Paseos de la Universidad y C. Calzada del Bosque. Fuente: Google Earth, 2022.	
Ilustración 53. Accesibilidad principal al predio.	

I- INTRODUCCIÓN

El presente documento de planeación urbana, contiene la propuesta, estrategia y normas, para modificar el uso de suelo, el uso de suelo que actualmente es otorgado al predio para construir proyectos mixtos, no es el adecuado, por lo que se pretende modificar de uso de suelo **Habitacional H-45 viv/ha a Mixto Intenso** positivamente compatible con el contexto de la zona, ofreciendo 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 ambiental.

El predio en cuestión, es un polígono de aplicación ubicado al norte de la ciudad, dentro de la colonia Bosques de San Pedro sobre la vialidad local C. Paseos de la Universidad S/N Manzana 27 Lote 31, esquina con C. Calzada del Bosque, con una superficie de 2,214.68 m², donde la zona es altamente accesible a espacios de infraestructura donde se desenvuelven importantes actividades comerciales, educativas y económicas, además de, diversas zonas habitacionales de diferentes niveles socioeconómicos, sobre todo, por la vialidad en la que colinda, ya que cuenta con vocación altamente comercial, en donde se ubican plazas comerciales, medianos y pequeños comercios, entre otros.

El predio en cuestión se encuentra baldío, sin ninguna construcción, el presente estudio busca estar en regla mediante una iniciativa de particular, se somete a la realización de este documento, como instrumento de planeación orientado fundamentalmente a establecer las normas y los lineamientos.



Ilustración 1. Vista del predio. Fuente: Elaboración propia con información de Google Earth, 2022.

II- FUNDAMENTACION JURIDICA

2.1- PROCESO DE APROBACIÓN

Esta documentación para la 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.

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 semodifique 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 prediomotivo 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.

2.2- AMBITO 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.

Ésta 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:

- X. 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;

- XI. 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;
- XII. 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 11 de abril del 2022.

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 salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y Fracción reformada DOF 28-01-2011

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 147 BIS.- Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán contar con un seguro de riesgo ambiental. Para tal fin, la Secretaría con aprobación de las Secretarías de

Gobernación, de Energía, de Economía, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social integrará un Sistema Nacional de Seguros de Riesgo Ambiental.

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

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

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

LEY DE AGUAS NACIONALES

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1ro de diciembre de 1992 y su última reforma en el DOF el 11 de mayo del 2022. El instrumento que regula y trata todo lo concerniente a los arroyos, es la Ley de Aguas Nacionales.

Artículo 3. XLVII, se despliega el tema de Ribera o Zona Federal, en donde establece:

- I. Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.
- II. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cincómetros.
- III. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley.
- IV. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- V. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- VI. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

Artículo 4. La autoridad y administración en materia de aguas nacionales y de sus bienes públicos inherentes corresponde al Ejecutivo Federal, quien la ejercerá directamente o a través de "la Comisión".

Artículo 5. Para el cumplimiento y aplicación de esta Ley, el Ejecutivo Federal:

- I. Promoverá la coordinación de acciones con los gobiernos de los estados y de los municipios, sin afectar sus facultades en la materia y en el ámbito de sus correspondientes atribuciones. La coordinación de la planeación, realización y administración de las acciones de gestión de los recursos hídricos por cuenca

hidrológica o por región hidrológica será a través de los Consejos de Cuenca, en cuyo seno convergen los tres órdenes de gobierno, y participan y asumen compromisos los usuarios, los particulares y las organizaciones de la sociedad, conforme a las disposiciones contenidas en esta Ley y sus reglamentos;

- II. Fomentará la participación de los usuarios del agua y de los particulares en la realización y administración de las obras y de los servicios hidráulicos, y
- III. Favorecerá la descentralización de la gestión de los recursos hídricos conforme al marco jurídico vigente.

Artículo 9. La Comisión Nacional del Agua es el órgano administrativo desconcentrado de "la Secretaría", que se encarga de la regulación conforme a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y de su Reglamento Interior.

"La Comisión" tiene por objeto ejercer las atribuciones que le corresponden a la autoridad en materia hídrica a nivel nacional y regional hidrológico.

Realizará las declaratorias de clasificación de zonas de alto riesgo por inundación y elaborar los atlas de riesgos conducentes; así como los trámites de permisos y autorizaciones para obras hidráulicas.

2.3- AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, 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

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

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

Artículo 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Gobierno del Estado y de los Gobiernos Municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo con 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.

Al este se define por la Av. Tecnológico.

Al Sur por la vialidad Av. Circuito Universitario.

Finalmente delimitando con el poniente con la Calle Playa.

3.1.2- DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 2,212.86 m², ubicado sobre la C. Paseos de la Universidad esquina con Calle Calzada del Bosque, dentro de la Colonia Bosques de San Pedro, 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 se delimita con una servidumbre del fraccionamiento Bosques de San Pedro.

Al este se define por la vialidad Calle Paseos de la Universidad

Al Sur por la vialidad Calle Paseos de la Universidad y la Calle Calzada del Bosque.

Finalmente delimitando con el poniente con los lotes habitacionales del Fraccionamiento Bosques de San Pedro.



Ilustración 3. El predio y sus accesos principales. Fuente: Elaboración propia con información de Google Earth, Diciembre 2022.

3.2- 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.

DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con Uso de Suelo **Habitacional H-45**, con acceso inmediato por la C. Paseos de la Universidad, esquina con C. Calzada del Bosque.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Habitacional de diversas densidades como H-45, H-60+ y H-35 viv/has, Comercio y Servicios, Equipamiento, Recreación y Deporte, entre otras.

Ver anexo 04.

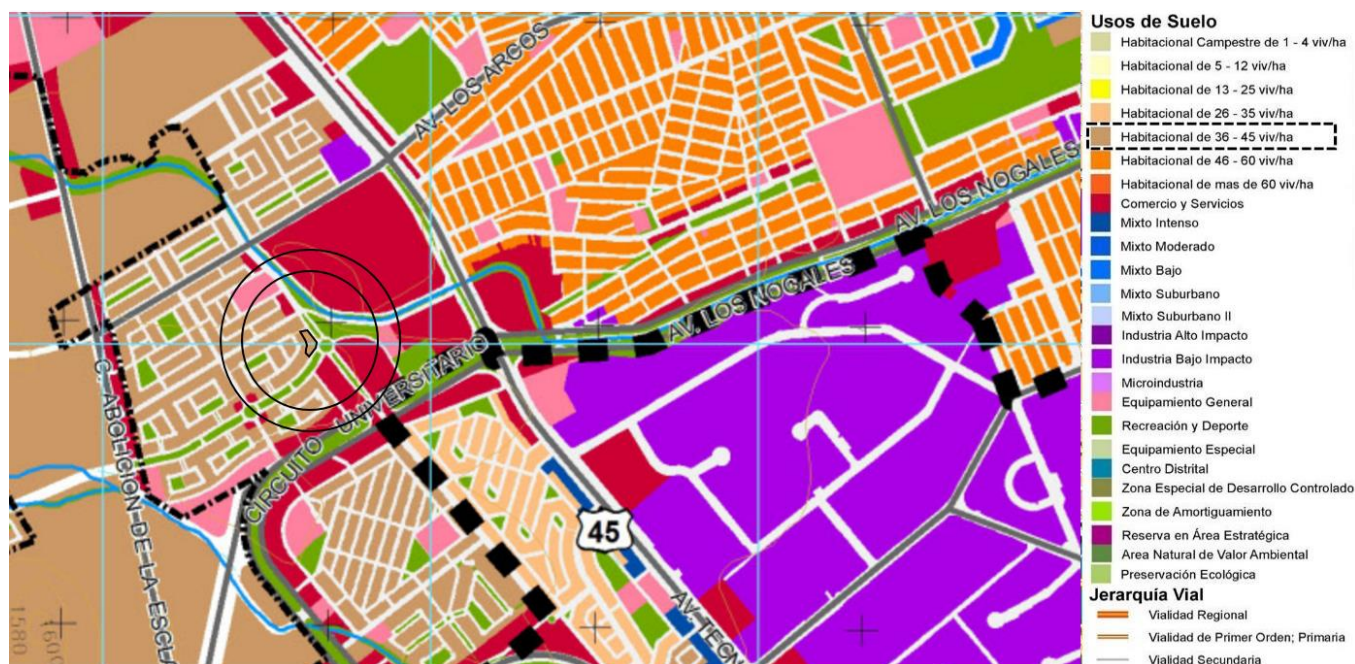


Ilustración 4. Usos de Suelo PDU 2040. Fuente IMPLAN, 2021.

ESTRUCTURA VIAL

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece como acceso directo la vialidad local C. Paseos de la Universidad, vialidad que conecta de manera perpendicular con la Av. Circuito Universitario norte y al sur con la Av. Los Arcos, dicha vialidad aloja diversidad de giros en su mayoría comerciales, asimismo, es definida por el PDU con una sección vial variable (Esto por las glorietas y camellones centrales) con 2 carriles por sentido y banquetas a ambos lados. Actualmente le da acceso al predio.

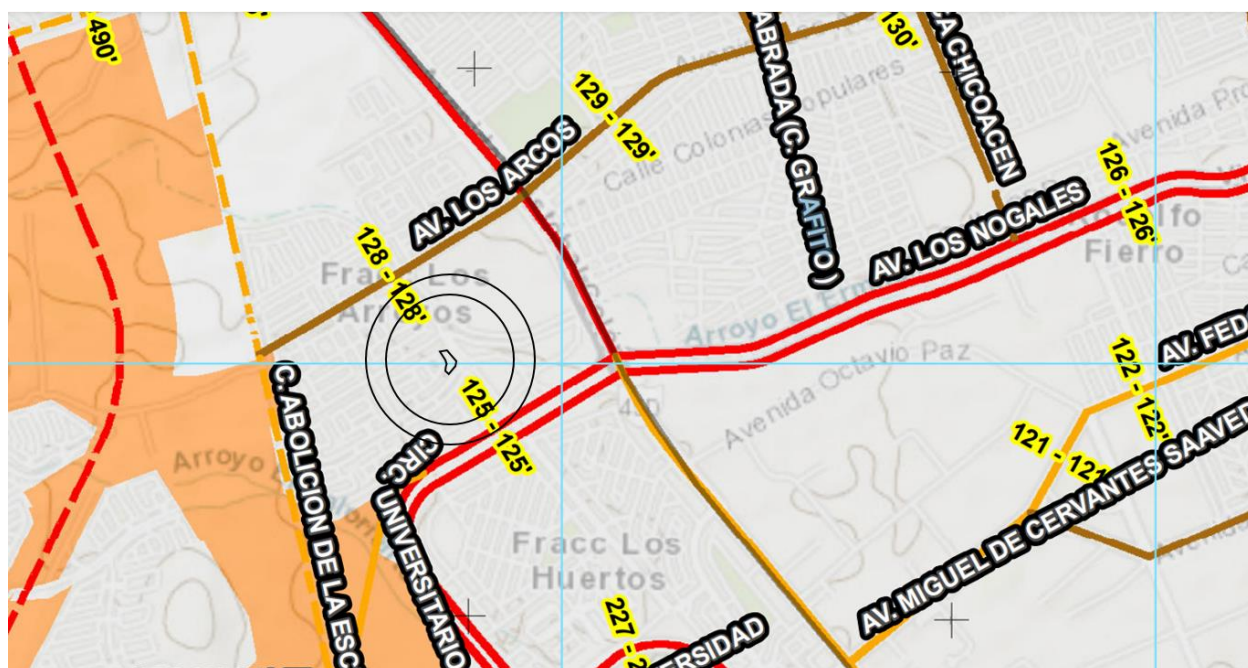


Ilustración 5. Plano de estructura vial y su sección inmediata, PDU 2040.. Fuente: IMPLAN, 2021.

IV- DIAGNÓSTICO

4a.- 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

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 DENUE, 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, se concentran entre 201 hasta 400 Unidades Económicas, concentradas por la cercanía al circuito universitario.

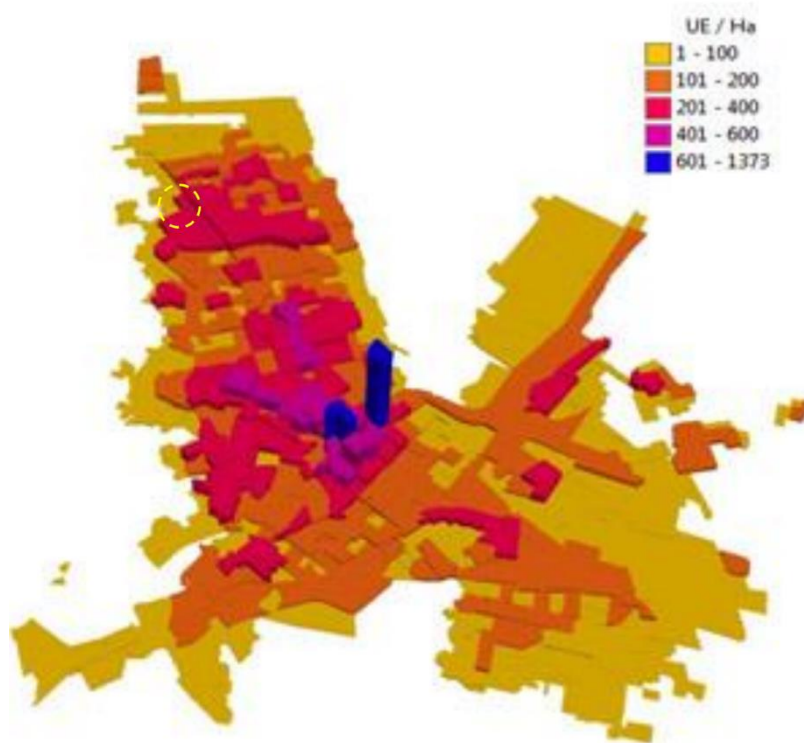


Ilustración 6. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN, con Información de INEGI, 2014.

ÁMBITO DE INFLUENCIA

El predio en estudio se localiza al central más cargado al norte de la ciudad de Chihuahua, que es el rumbo hacia donde mayor crecimiento urbano se ha presentado en los últimos años, donde se ha fortalecido el sector comercial, primordialmente por la acumulación de fraccionamientos habitacionales de nivel medio, además de importantes comercios y equipamientos de cobertura regional.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas, como la cercanía a algunos corredores importantes de la ciudad, destacando el Periférico de la Juventud y la Av. Tecnológico, que se ven reforzadas por las zonas habitacionales con asentamientos de hace algunos años y los equipamientos de cobertura local que lo rodean.

Podemos mencionar que en la zona se encuentran algunas zonas baldías o en situación de renovación, dentro del cual, se encuentra esta zona de aplicación. La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas, como la cercanía a dos de los corredores importantes de la ciudad, destacando el Circuito Universitario al sur de la zona a una distancia de 300 m y posteriormente la Av. Tecnológico a 440 m.



Ilustración 7. El predio y unas de las vialidades con mayor jerarquía y actividad comercial en la ciudad.

4b.- TENENCIA DE LA TIERRA

El predio al que se refiere éste estudio es resultado cuenta con una superficie total de 2,214.68 m² ubicado sobre la Av. Paseos de la Universidad, esquina con Calzada del Bosque, identificado como Lote 31 fracción G, dentro del Fraccionamiento Bosques de San Pedro Etapa I, dentro de la ciudad de Chihuahua, donde la propietaria está a nombre de AGH ASESORIA EN GESTIÓN HIPOTECARIA DIVISIÓN COMERCIAL, S.A. DE C.V. , donde se desglosan de la siguiente manera:

Dicho predio se encuentra impresa mediante la escritura 25,899, volumen 1436 emitida por la Notaria Público 29 a cargo del Lic. Víctor Emilio Anchondo Paredes, del Distrito Judicial Morelos. Dicho documento se celebró el 25 de octubre de 2017.

El predio cuenta con Clave Catastral 405-127-031 y Clave Catastral Estándar 08-001-019-00-0001-405-127-00031-00-0000.

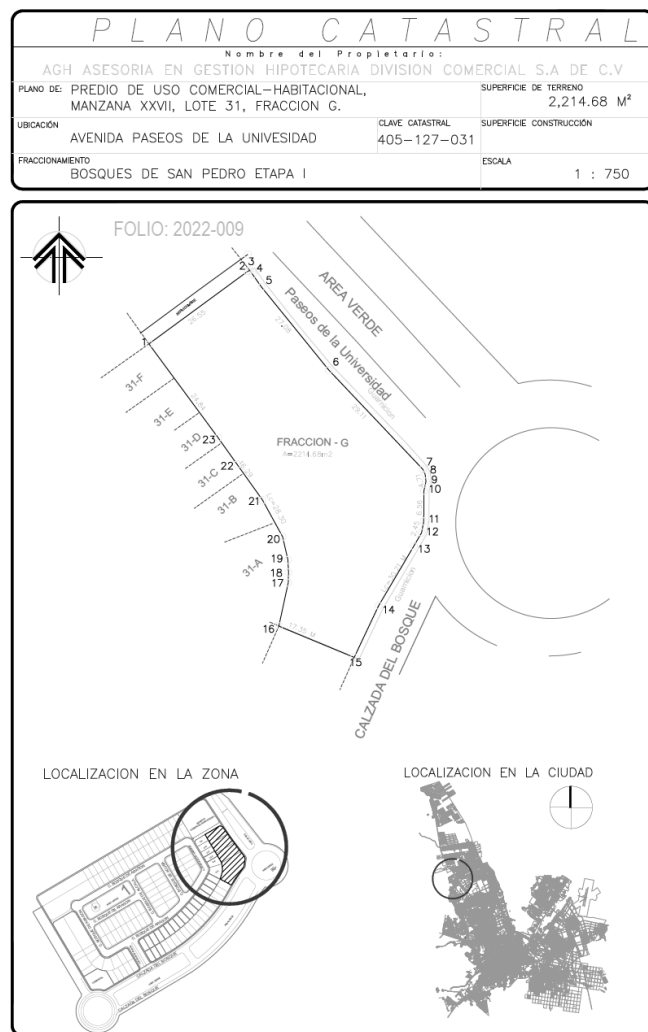


Ilustración 8. Plano Catastral y cuadro de construcción.

4c.- ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

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

En referencia a la estructura urbana de la zona, es colindante al subcentro Norte, donde, dichos polígonos son desarrollados a partir de las fuentes de trabajo, equipamiento urbano, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad. Es colíndate a los usos comerciales y mixtos por su colindancia a las Av. Circuito Universitario y Av. Tecnológico que son de primera jerarquía para la estructuración vial de la zona.

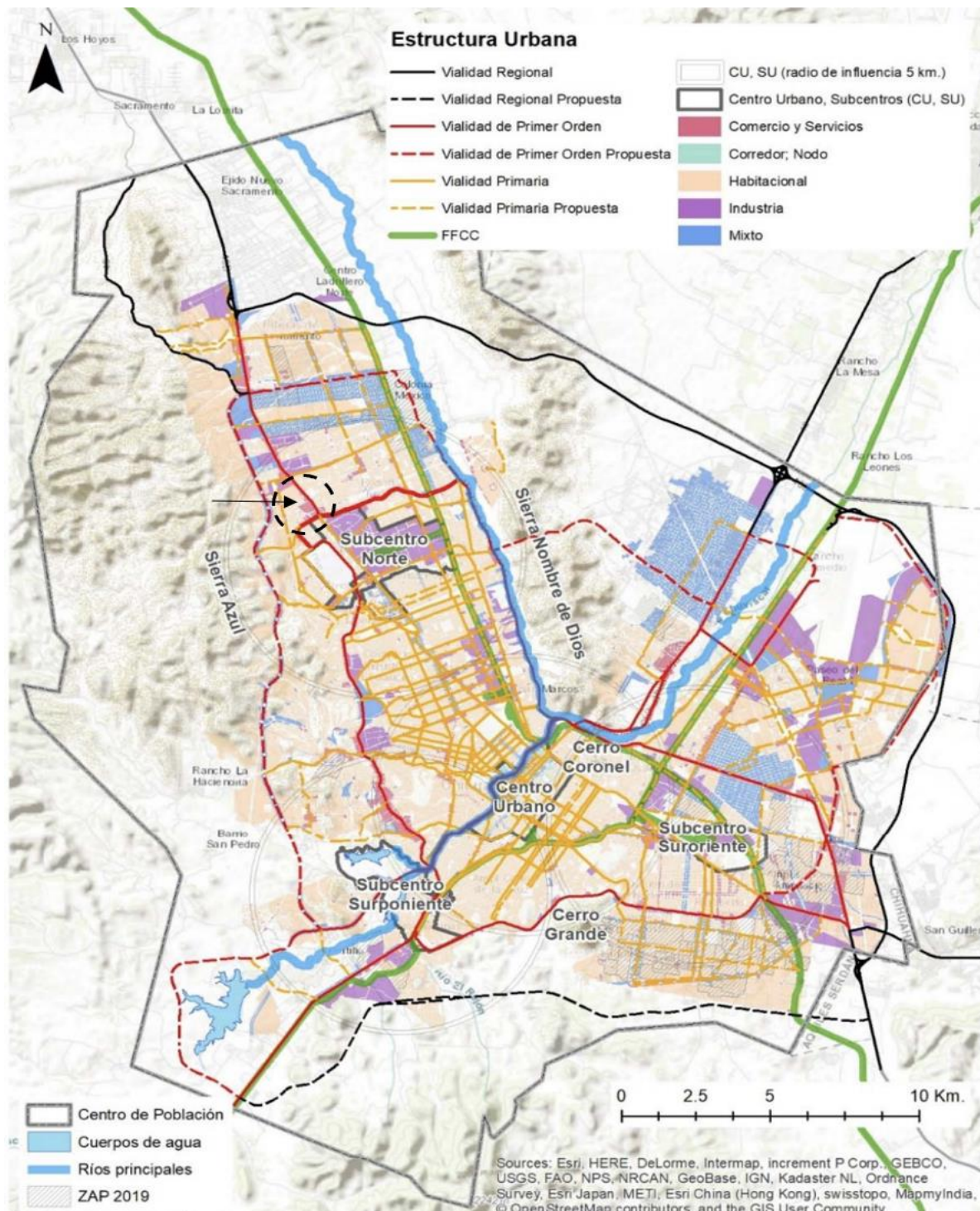


Ilustración 9. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040, IMPLAN, 2021.

4d.- 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 colindancia con la Av. Circuito Universitario que circula en sentido oriente-poniente, calle que desemboca de manera perpendicular con la Av. Tecnológico; dicha vialidad da acceso a zonas habitacionales ya consolidadas, así como equipamientos y comercios locales.

ATRACTORES

Como atractor prioritario existe el corredor urbano llamado Av. Los Nogales y Circuito Universitario, el cual es un gran nodo donde se ubican diversos comercios, viviendas, espacios mixtos, conteniendo diversidad de giros como restaurantes, venta de comida rápida, venta de muebles, partes de automóviles, farmacias, gimnasios, entre otros giros.



Ilustración 10. Comercio de la Av. Circuito Universitario. Fuente: Google Earth, 2022.

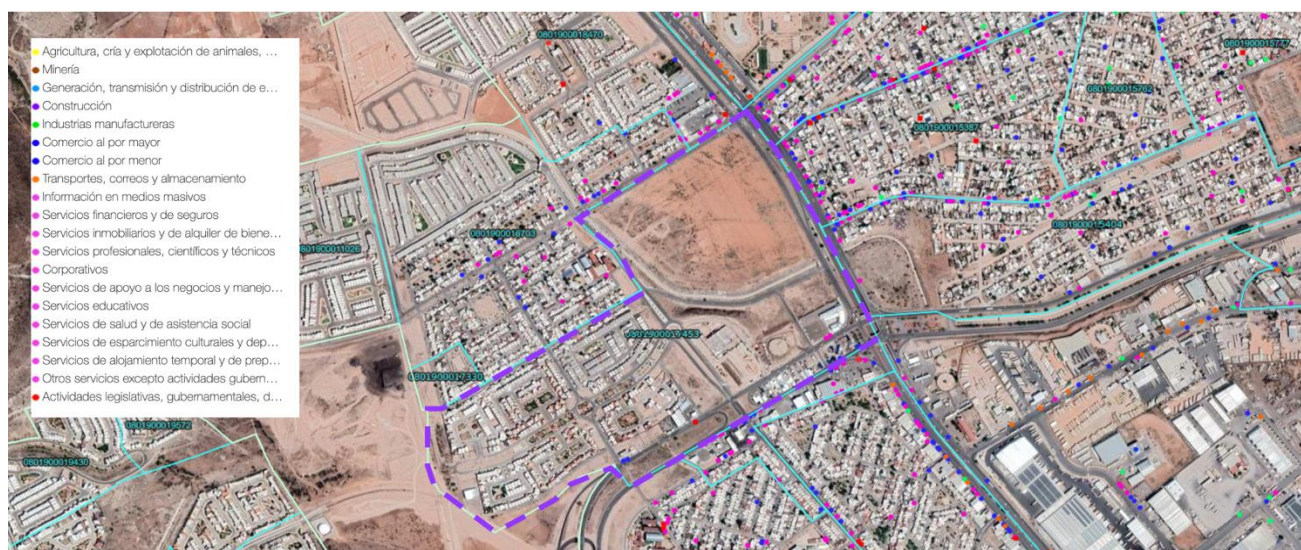


Ilustración 11. Unidades económicas. Fuente: Elaboración propia con información de INEGI, 2020.

4e.- 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 cuenta con una ubicación privilegiada al poniente de la ciudad, ya que cuenta con todos los servicios, infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona predomina uno de los rangos más altos de la ciudad, rondando el valor unitario hasta \$2,000.00 pesos el metro cuadrado, en ese sector que es una zona ya urbanizada de acuerdo al PDU 2040 vigente.

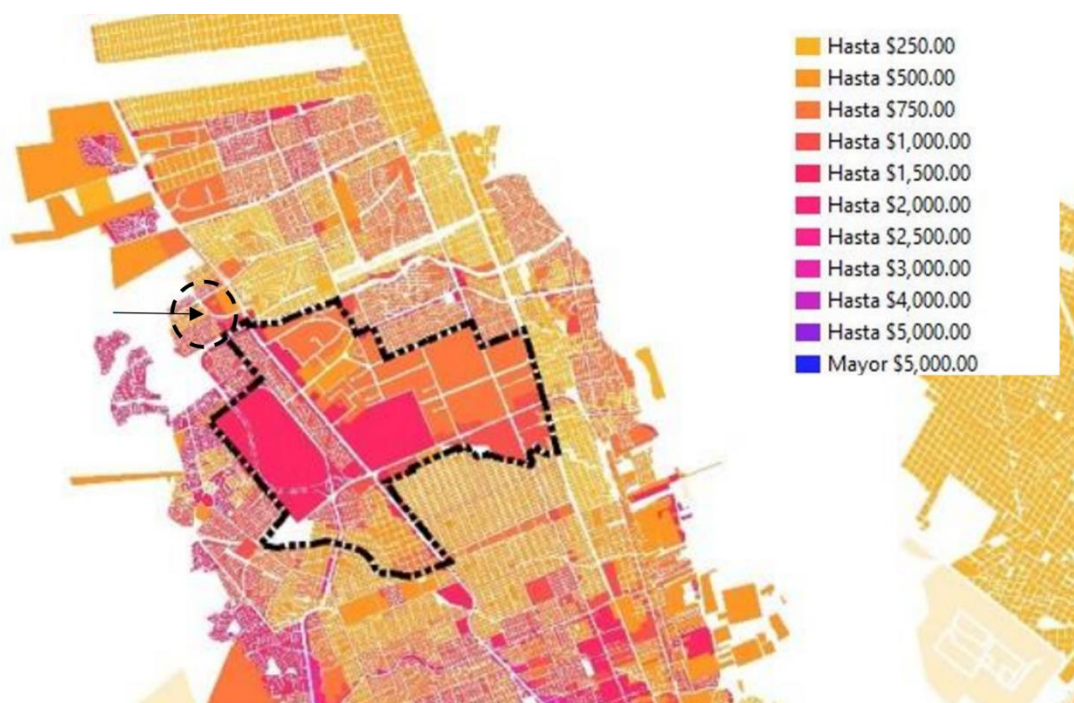


Ilustración 12. Valores del Suelo PDU 2016. Fuente: PDU 2040, IMPLAN, 2016.

4f.- ANALISIS SOCIOECONÓMICO

NIVEL ESTATAL

De acuerdo con 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.

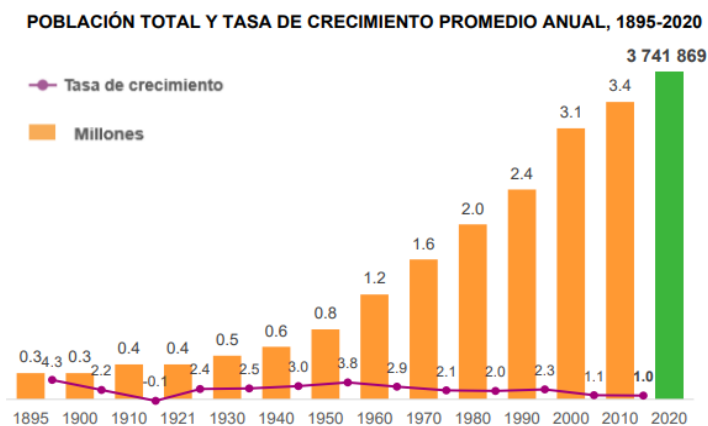


Ilustración 13. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

NIVEL MUNICIPAL

De acuerdo con 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.

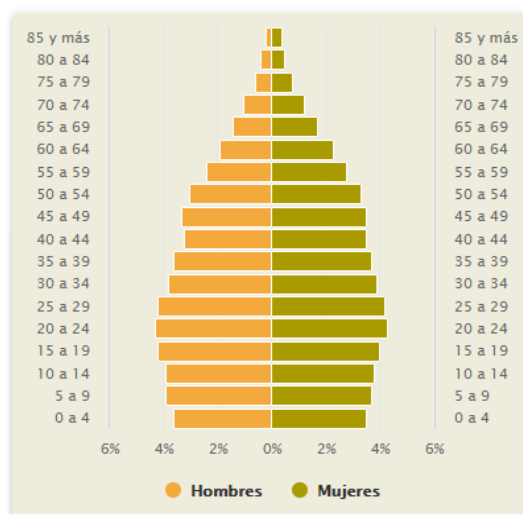


Ilustración 14. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda. 2020.

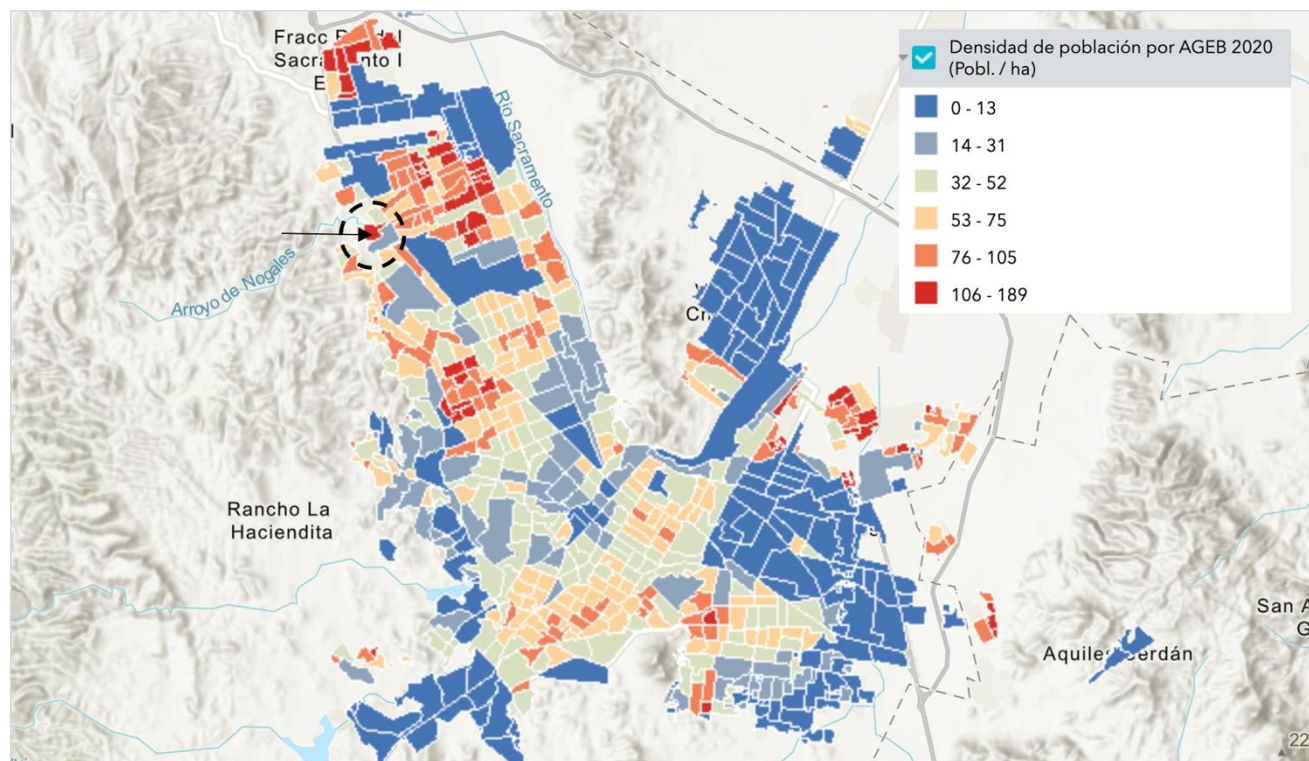


Ilustración 15. Densidad de población por Ageb. Fuente: SIGMUN con información de INEGI, 2020.

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 identificó 1 Área Geoestadística Básica.



Ilustración 16. Densidad de población por manzana. Fuente: SIGMUN con información de INEGI, 2020.

Población. Se determina una población total dentro del polígono de estudio de 1,294 habitantes, de los cuales, el 53.0 % representa a la población femenina, mientras que el 47.0 % es población masculina. En la manzana habitan 83 personas, 44 hombres y 39 mujeres.

Clave geoestadística	0801900017453
Municipio o demarcación territorial	chihuahua
Clave geoestadística	7453
Población total	1,294
Población masculina	617
Población femenina	677

Ilustración 17. Composición de población del área de estudio. Fuente:INEGI, 2020.

Población en situación de Vulnerabilidad. De la población total de 1,294 personas, el 0.06 % de la población cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 9 personas, mientras que el 0.6 % del total es una población con algún tipo de limitación correspondiendo a 89 personas.

Salud. Dentro de la derechohabencia del sector salud corresponde al 94.0 % de población del área de estudio se encuentra afiliada a algún tipo de servicio de salud, correspondiente a 1,228 usuarios. De lo servicios de salud el que provee el IMSS es el que más derechohabientes cuenta, correspondiendo al 59.0 %, mientras que el 22.0 % de la población acude al servicio del ISSSTE, mientras que el 0.38 % de los usuarios utiliza el servicio del Instituto de Salud para el Bienestar, el resto de la población se encuentra afiliada a servicios de salud privados en su mayoría.

Población afiliada a servicios de salud	1,228
Población afiliada a servicios de salud en el IMSS	729
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE	275
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE estatal	19
Población afiliada a servicios de salud en PEMEX, Defensa o Marina	
Población afiliada a servicios de salud en el Instituto de Salud para el Bienestar	35
Población afiliada a servicios de salud en el IMSS BIENESTAR	12
Población afiliada a servicios de salud en una institución privada	141
Población afiliada a servicios de salud en otra institución	61

Ilustración 18. Derechohabiencia a servicios de salud en el área de estudio. Fuente: INEGI, 2020.

Vivienda. Se detectan en la zona de estudio existen 474 viviendas, de las cuales 429 son viviendas habitadas, mientras que el restante de las viviendas se encuentra deshabitadas, cabe destacar que la totalidad de las viviendas cuentan con todos los servicios básicos como energía eléctrica, agua entubada, drenaje, servicio sanitario.

Características Económicas. De la población total el 57.0 % corresponde a Población Económicamente Activa (711 personas), mientras que 704 habitantes, corresponden a población ocupada, mientras que 7 a población desocupada.

4g.- 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 noviembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49.0 %, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste.

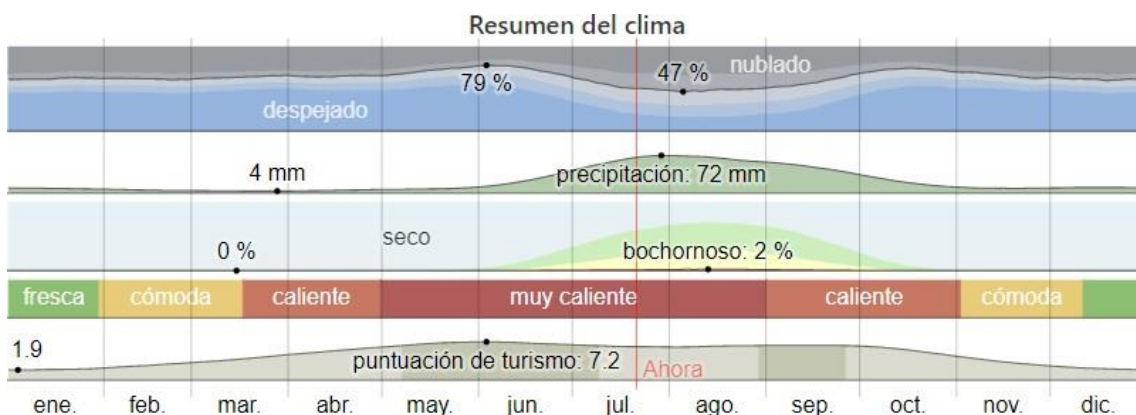


Ilustración 19. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

GEOLOGÍA

No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio predomina el tipo de roca de origen Sedimentario con unidades de roca Conglomerado y con clase de roca Sedimentaria.

No se presentan fallas geológicas y al no existir ningún grado de fallamiento en la planeación urbana no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros habitantes. La falla más cercana se detecta al poniente del predio a una distancia de 1.6 Km aproximadamente.

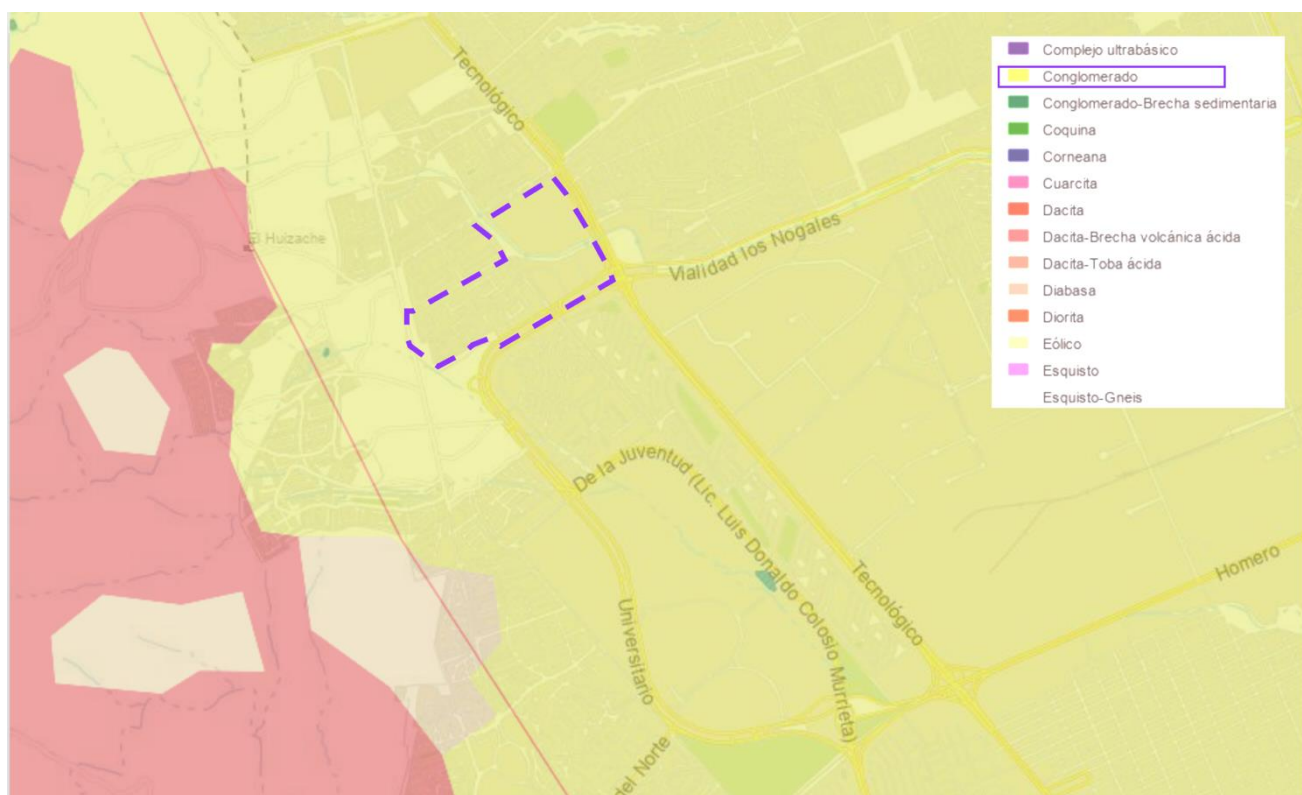


Ilustración 20. Plano de Geología. Fuente: Elaboración propia con información de INEGI, 2020.

EDAFOLOGÍA

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), se identifica un tipo de suelo dentro del polígono de estudio el cual es definido por la Guía para la Interpretación de la Cartografía de Edafología, 2015, del INEGI como, "Cambisol CM 241-150-90; Suelos jóvenes con algún cambio apreciable en el contenido de arcilla o color entre sus capas u horizontes. No tienen un patrón climático definido, pero pueden encontrarse en alguna posición geomorfológica intermedia entre cualquiera de dos grupos de suelo considerados por la WRB. Tienen en el subsuelo una capa más parecida a suelo que a roca y con acumulaciones moderadas de calcio, hierro, manganeso y arcilla. Son de moderada a alta susceptibilidad a la erosión. Por lo general, estos suelos son buenos con fines agrícolas y son usados intensamente. Los Cambisoles éutricos de la zona templada son muy productivos".

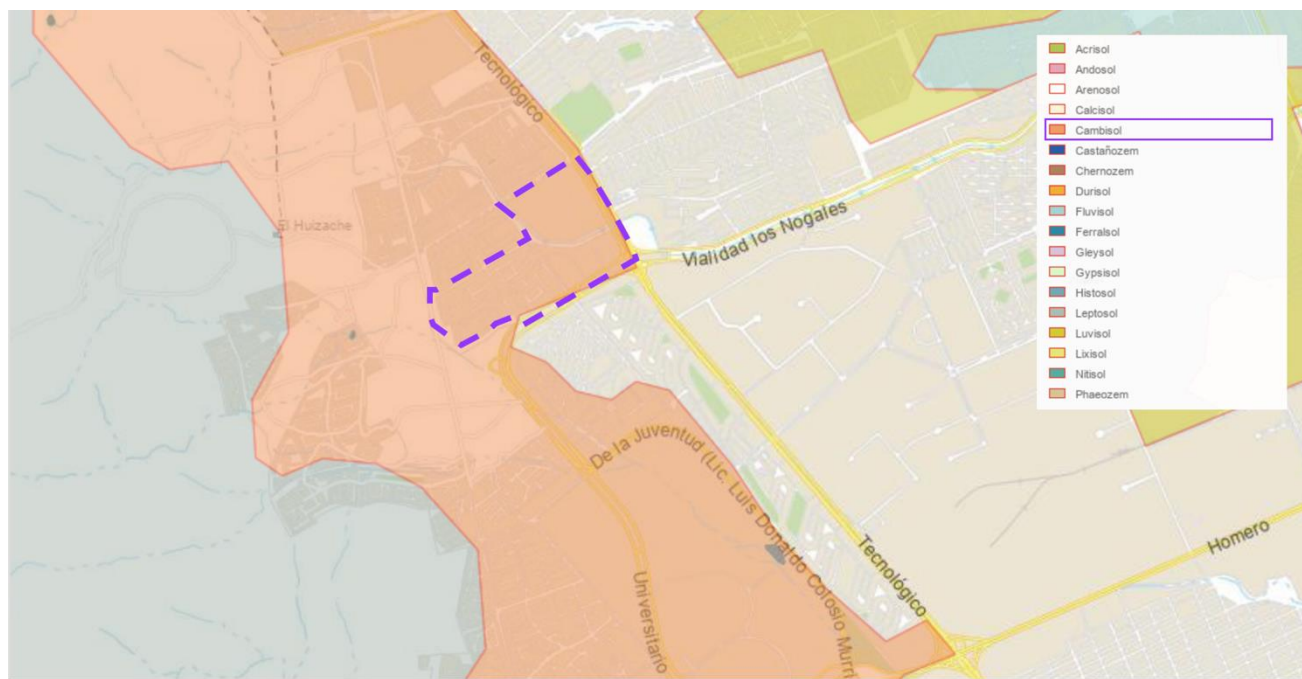


Ilustración 21. Plano de Edafología. Fuente: Elaboración propia con información de INEGI, 2020.

TOPOGRAFÍA

El predio se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada y con la infraestructura necesaria. La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, contiene ligeras ondulaciones con un porcentaje de pendiente de 0.00 % a 0.03 %, dentro de la cota 1,540 MSNM.

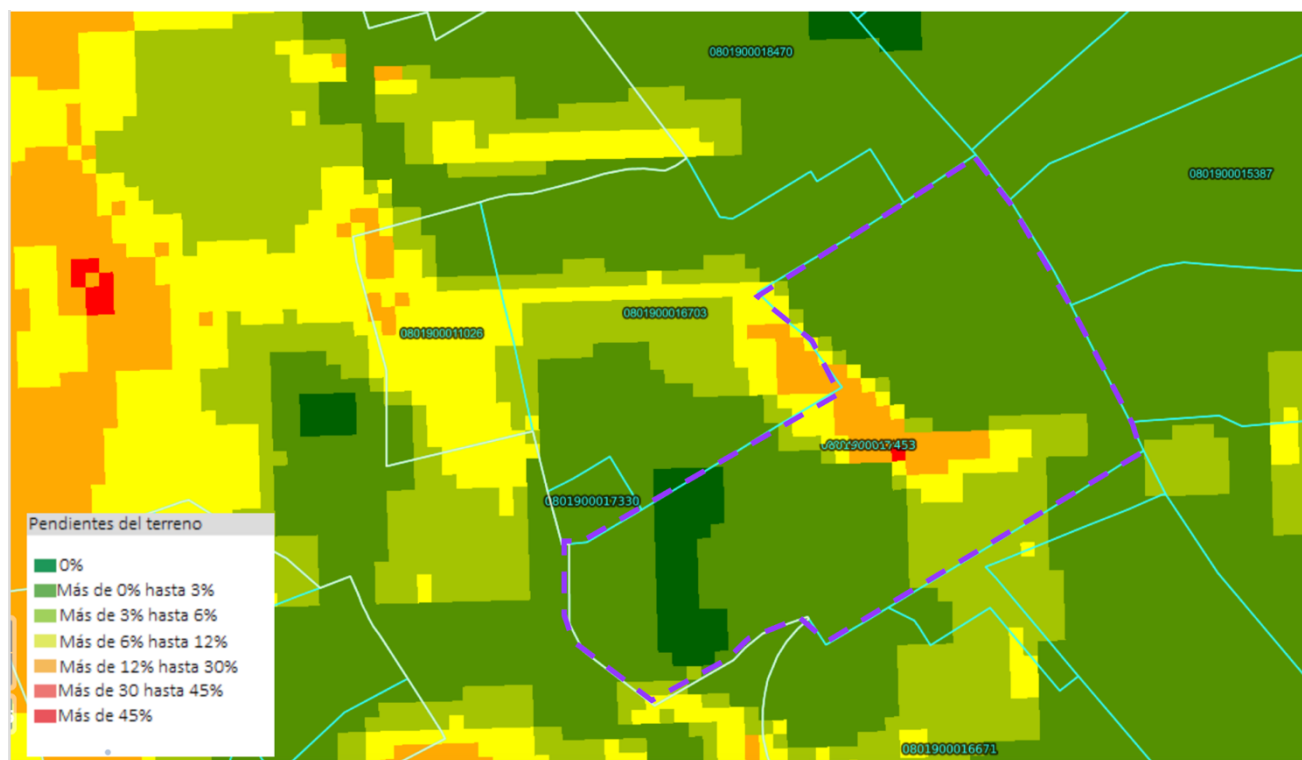


Ilustración 22. Topografía y pendientes de terreno. Fuente: PDU 2040.

El rango de pendiente es bajo, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para la construcción debido a que el terreno se ubica en una superficie alta, drenando su escurrimiento hacia el Arroyo Los Nogales, aun así, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio.

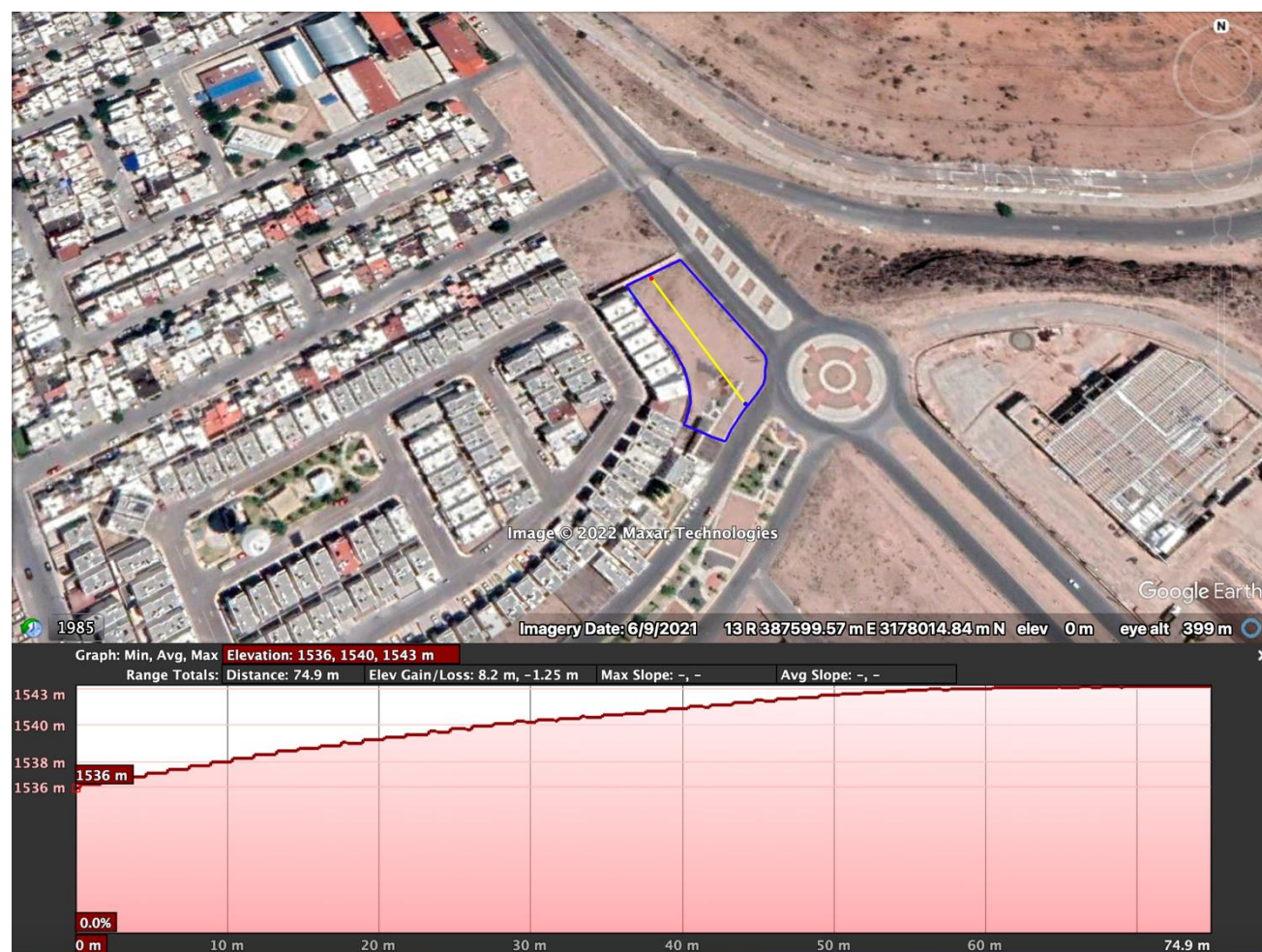


Ilustración 23. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Elaboración propia con información de Google Earth, 2022.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

La zona y su contexto es mayoritariamente habitacional, sin embargo, contiene vialidades de gran importancia las cuales alojan predios comerciales, mixtos y de equipamiento. Los giros establecidos en la zona son variables y con diferentes características, que van desde mueblerías, refaccionarias, farmacias tiendas de autoservicio hasta pequeños comercios con locales de abasto como estéticas, pintura de uñas, restaurantes, tiendas de menudeo, etc.

La Av. Paseos de la Universidad es una de las vialidades que colindan con el predio, con usos de suelo comercial, mixto y habitacional, en el resto de la zona se visualizan usos en su mayoría habitacionales, seguidos de equipamientos, mixtos, recreación y deporte.

El predio que contempla este estudio cuenta con uso de suelo habitacional H45, por el cual, para regularizar las condiciones en las que funciona el predio, se pretende modificar a uso de suelo Mixto intenso, totalmente compatible con la zona que lo colinda.

4h.- MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

VIVIENDA

Los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H45 en donde se ubican las colonias Fraccionamiento Los Arroyo y Fraccionamiento Quinta Balboa, predominando la vivienda de tipo medio y medio residencial.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analiza un radio de 1,000 m, donde se visualizaron alrededor de 6,090 viviendas de distintas tipologías y niveles socioeconómicos, donde se detectan 6,077 viviendas particulares dentro de las cuales 5,444 son viviendas habitadas.

Dentro del radio se detectan 16,925 habitantes dentro del polígono de estudio, donde la mayoría de la población abarca de 30 a 59 años, representando el 43.0 % de la población total, respecto a la población con discapacidad se determinan 335, figurando el 0.01 % del total de la población.

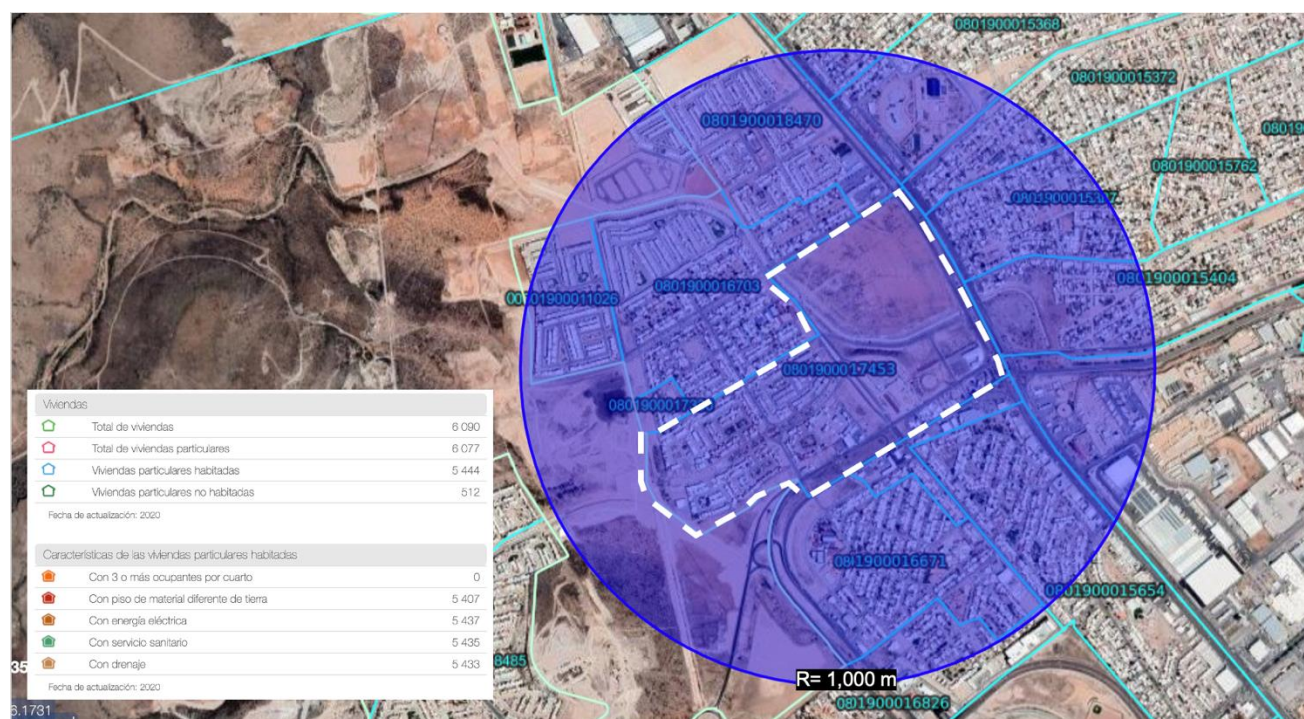


Ilustración 24. Viviendas y colonia dentro del radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016, INEGI.

La mayoría de las viviendas corresponden a edificaciones unifamiliares emplazadas en lotes individuales con superficies variables entre 100 a 200 m² con construcciones de ladrillo y block en su mayoría, donde los costos de las viviendas varían entre los 700,000 a 3,400,000 pesos.

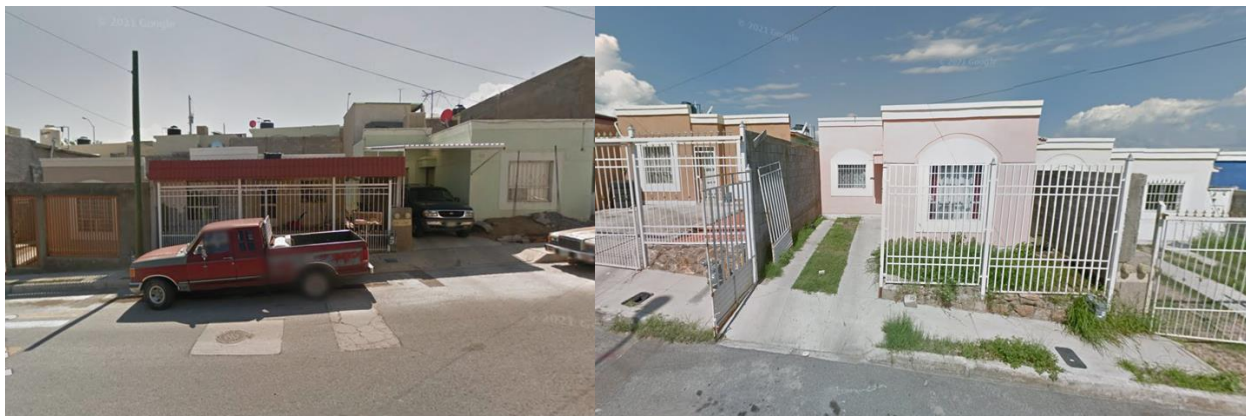


Ilustración 25. Tipología de vivienda dentro del Fraccionamiento Los Arroyos. Fuente: Google earth, enero 2022.

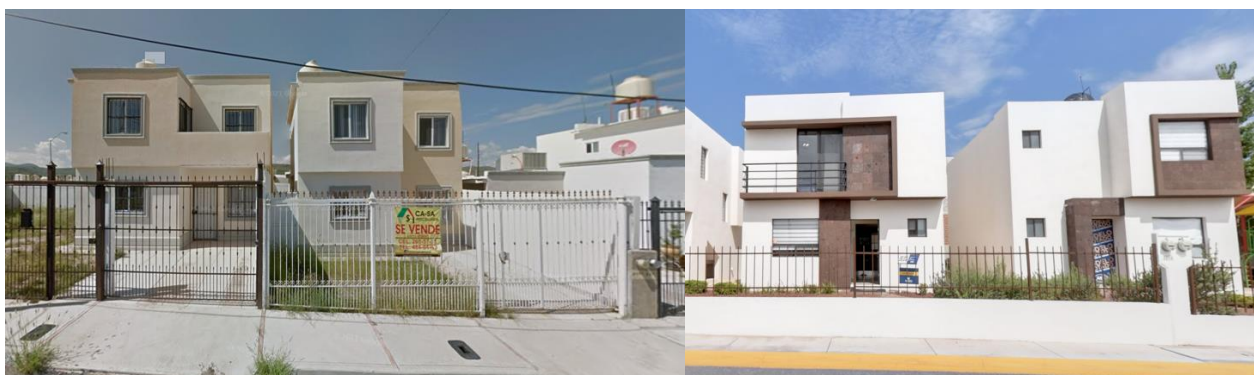


Ilustración 26. Tipología de vivienda dentro del Fraccionamiento Quinta Balboa. Fuente: Google earth, enero 2022.

Ver plano 04.

COMERCIO Y SERVICIOS

La actividad comercial de Chihuahua se localiza a lo largo de vialidades primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, además de cruceros donde se han posicionado algunos centros comerciales significativos.

De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 410 establecimientos económicos en total dentro de un radio de 1,000 m, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Av. Circuito Universitario y Av. Tecnológico donde se encuentran diversos comercios enfocados a la construcción (2 empresas), industrias manufactureras como tortillería, talleres de imprenta, serigrafía, carpinterías, herrería, entre otras (3 empresas), respecto al comercio al por menor se detectan giros como abarrotes, farmacias, ferreterías, papelerías (127 empresas), en el comercio al por mayor se contabilizan alrededor de 19 empresas destacando los giros de refacciones, construcción, alimenticia y ventas en general.

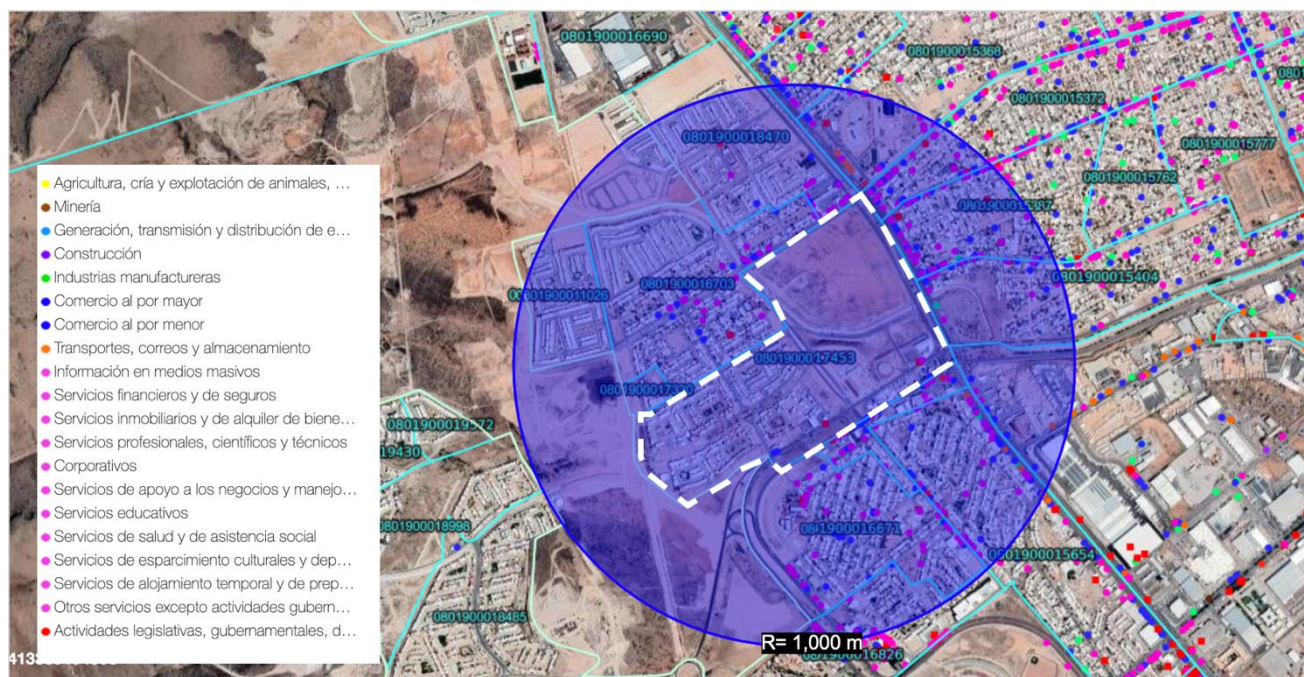


Ilustración 27. Actividades económicas en zona de influencia. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

Por otra parte, las prestaciones de servicios destacan salones de eventos, veterinarias, cibercafés, gimnasios con 20 establecimientos. Los servicios educativos representan 19 establecimientos públicos y privados, en el sector salud y asistencia social se representa por 10 edificaciones; otro de las actividades importantes es la de preparación de alimentos con 57 unidades y por último los servicios de reparación-mantenimiento, servicios personales y asociaciones se conforma de 2 establecimientos.

Se detectan una serie de pequeñas agrupaciones llamadas Plazas Comerciales sobre la Av. Circuito Universitario, cercano al predio se ubican la Plaza 404 (esquina con C. Paseos de la Universidad) y Plaza Bosques de San Pedro (esquina con C. Bosques de Córdoba), por otra parte, se ubican pulverizaciones de comercios con diversos giros y tamaños, donde sobresale el establecimiento de ferreterías como Home Depot.

Ver plano 06.



Ilustración 28. Plazas comerciales cercanas al predio.

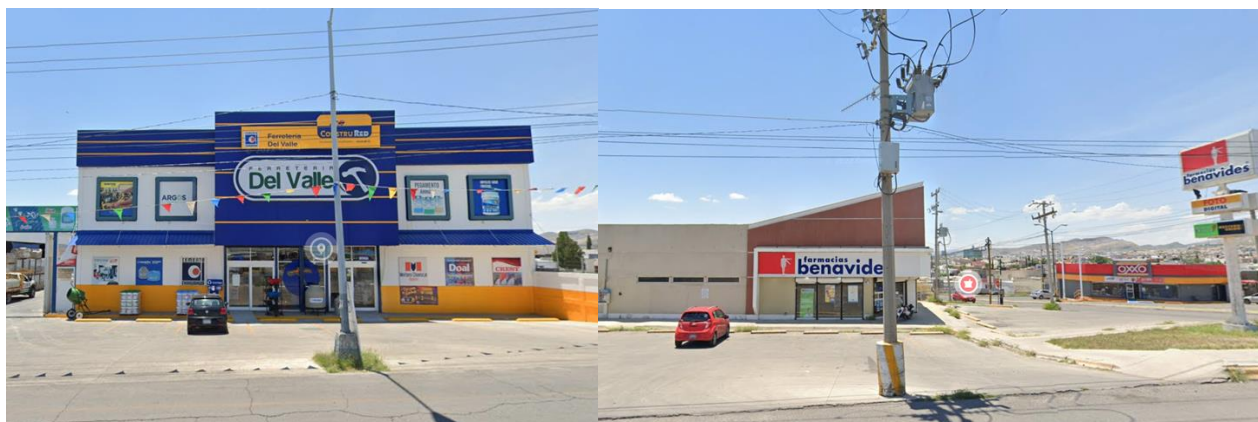


Ilustración 29. Comercios sobre la Av. Paseo de la Universidad.



Ilustración 30. El predio, imagen tomada el año 2020.

EQUIPAMIENTO

La zona se encuentra cubierta por toda clase de equipamientos urbanos contando con buena accesibilidad para la zona y el resto de la ciudadanía, destacando el jardín de niños Ricardo G. Bofil, la escuela primaria Víctor Hugo Rascón Banda y la escuela preparatoria Maestros Mexicanos en la C. Paseos de la Universidad y C. Arroyo el Pabellón. Y la escuela secundaria Federal No. 11, en la C. Cafetal Amatenango y C. Chimalapa.

Ver plano 05.



Ilustración 31. Preparatoria Estatal Maestros Mexicanos y Secundaria Federal No. 11

Se detectan equipamientos de nivel básico se ubican guarderías jardines de niños, primarias, secundaria, iglesias, centros comunitarios, parques y gasolineras, entro otros equipamientos de cobertura local o de la zona. Los equipamientos enlistados se ubicaron dentro de un radio de 1,000 metros son los siguientes:

<i>Equipamiento</i>	<i>Unidad</i>	<i>Equipamiento</i>	<i>Unidad</i>
Parques	17	Módulo Deportivo	2
Unidad Deportiva	1	Preescolar	3
Iglesias	2	Primarias	8
Secundarias	2	Preparatorias	1
Profesional Técnico	1	Guarderías	5
Gasolinera	2	Velatorio	1

Subsistema Salud y Asistencia Social. Dentro del radio de 1,000 m no hay algún establecimiento cercano, sin embargo, se ubica una clínica de Cruz Roja a 1.25 Kms hacia el suroriente del predio, respecto a las guarderías corresponde a 5 recintos.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran sendas peatonales, arborización, juegos infantiles y en algunas canchas; asimismo, se ubican algunos parques dentro de las colonias y fraccionamientos.

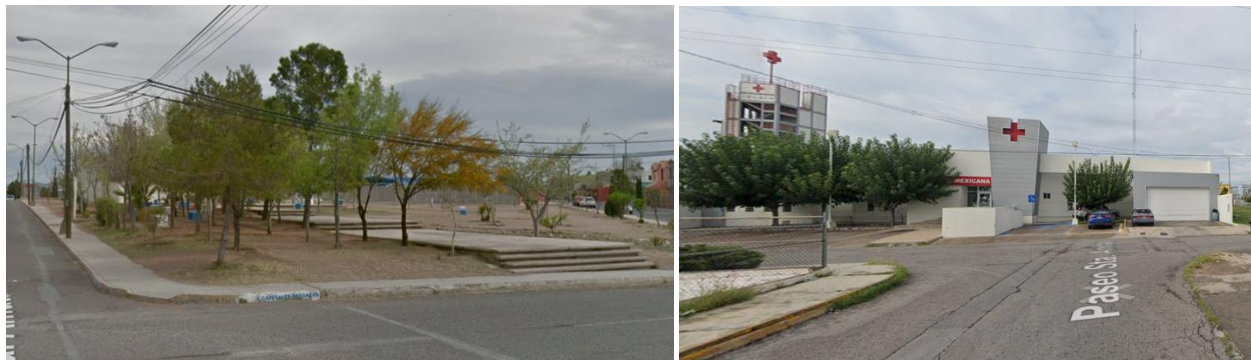


Ilustración 32. Parques y clinica de Cruz Roja.

Subsistema Educación y Cultura. Se ubican 12 escuelas que prestan educación a jardines de niños, 8 escuelas para nivel primaria, 2 secundarias y 1 preparatoria.

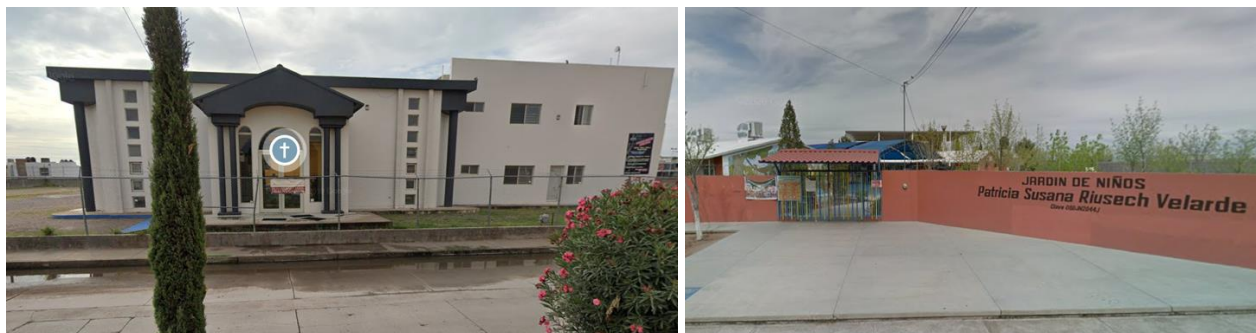


Ilustración 33. Jardín de Niños Patricia Susana Riusech Velarde e Iglesia Evangelica El Cordero.

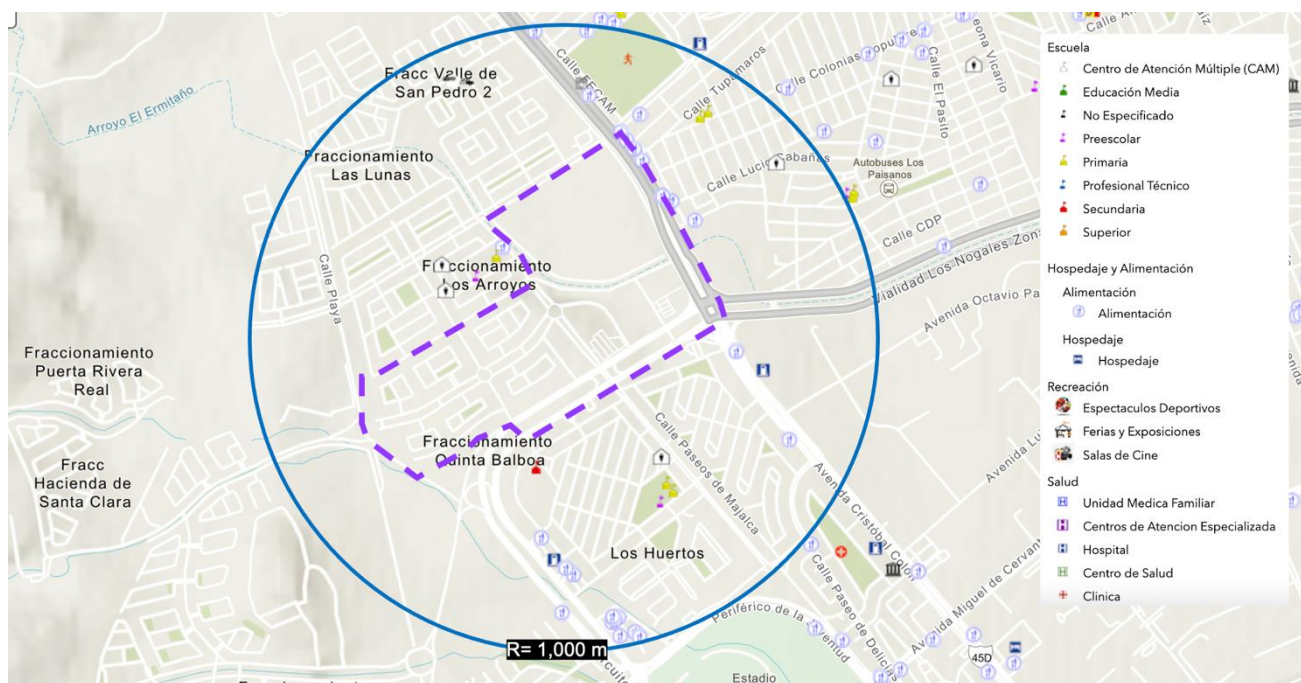


Ilustración 34. Equipamientos urbanos dentro del radio de estudio.

ESTRUCTURA VIAL

El predio es altamente accesible, ya que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, al predio se accede por la **C. Paseos de la Universidad** llegando desde el sur por la vialidad primaria **Av. Circuito Universitario**, dicha vialidad confluye al oriente de manera perpendicular con la vialidad primaria **Av. Tecnológico**, mismas que se encuentra al norte con la **Av. Los Arcos** por la que también se puede acceder a la **C. Paseos de la Universidad** que es la colindante al predio. Al oriente se encuentra propuesta la continuación de la **C. Abolición de la Esclavitud** que conecta la **Av. Los Arcos** y **Av. Circuito Universitario**.

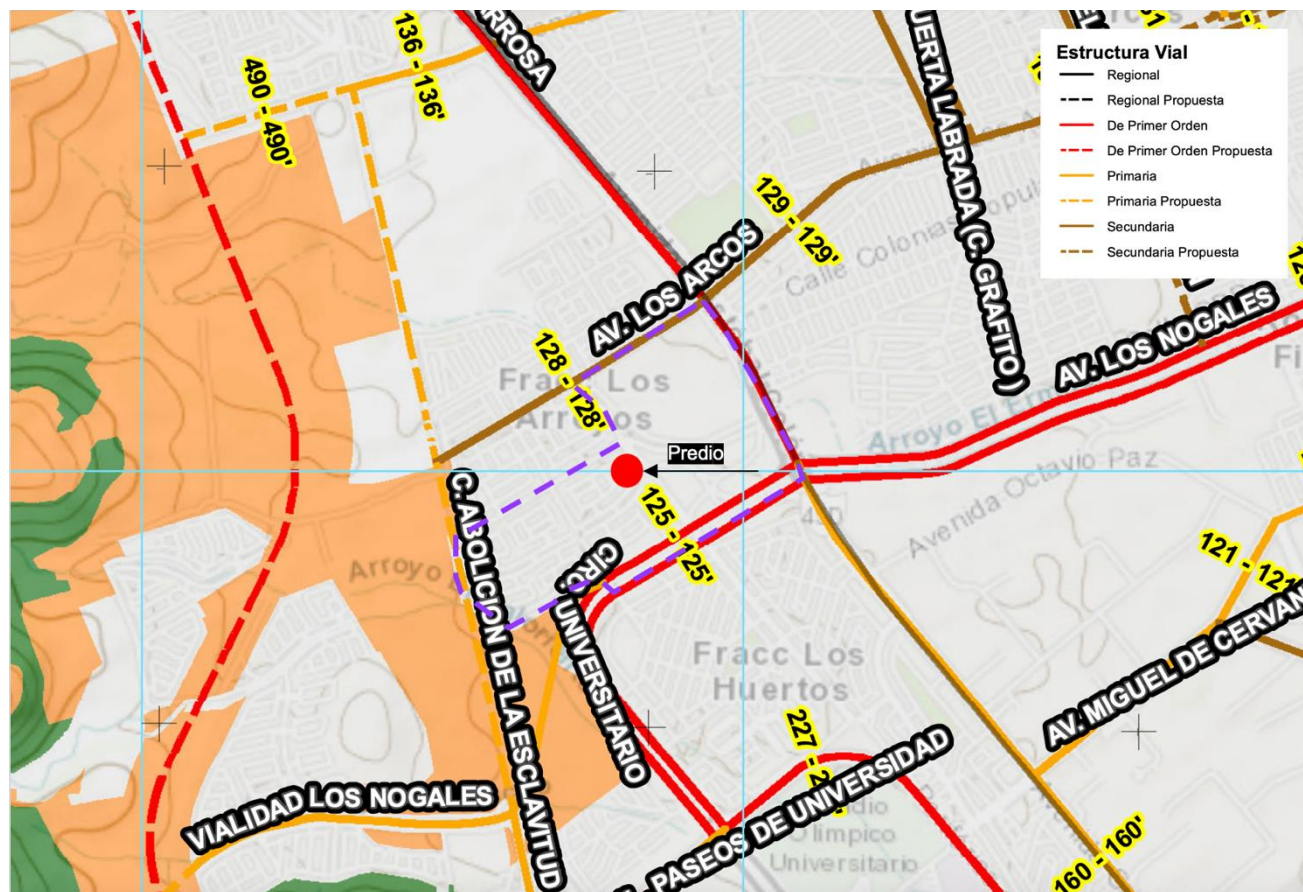


Ilustración 35. Estructura vial PDU 2040. Fuente: Implan, 2021.

Av. Circuito Universitario Es una vialidad de primer orden con alta vocación comercial contando con una sección total de 56 a 75 m de distancia, contando con 3 carriles de ambos sentidos, camellón central, cicloruta y banquetas de en ambos lados.

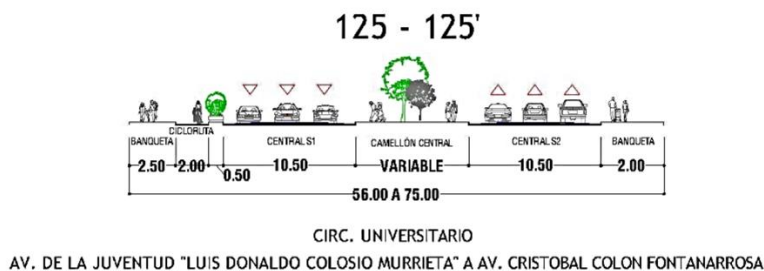


Ilustración 36. Av. Circuito Universitario y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2022.

Av. Los Arcos Es una vialidad de secundaria en una zona mayormente habitacional con algunos comercios contando con una sección total de 32 m de distancia, contando con 3 carriles de ambos sentidos, camellón central y banquetas de en ambos lados.



Ilustración 37. Av. Los Arcos y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2022.

Av. Tecnológico también conocida como Av. Cristobal Colón Fontarrosa Es una vialidad de primer orden en una zona de alta concentración comercial contando con una sección total de 52 a 57 m de distancia, contando con 5 carriles de ambos sentidos, camellón central, cicloruta y banquetas de en ambos lados.

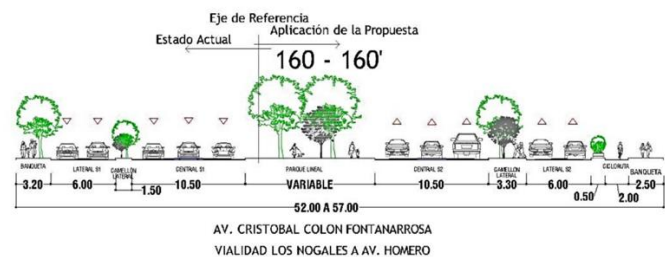


Ilustración 38. Av. Tecnológico también conocida como Av. Cristobal Colón Fontarrosa y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2022.

C. Abolición de la Esclavitud Es una vialidad primaria (actualmente en propuesta en el tramo de estudio) en proceso de consolidación en un área habitacional en consolidación, contando con una sección total de 21.60 m de distancia, contando con 2 carriles de ambos sentidos, camellón central y banquetas de en ambos lados.



Ilustración 39. C. Abolición de la Esclavitud y su sección actual. Fuente: PDU 2040 y Google Earth, 2022.

Actualmente el predio tiene acceso por la calle local denominada **C. Paseos de la Universidad** con una sección total de 26 a 33 m, con 2 carriles por sentido, camellón central y banquetas. Y la **C. Calzada del Bosque** con una sección total de 40 m



Ilustración 40. C. Paseos de la Universidad y C. Calzada del Bosque. Fuente: Google Earth, 2022.

TRANSPORTE PÚBLICO

Respecto al Transporte Público existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público y sus terminales Norte y Sur, como origen y destino final de la ruta troncal. Este permite atravesar la ciudad en el sentido norte sur, por lo tanto, en este nodo, confluirán algunas de las rutas alimentadoras del norte de la ciudad y será un equipamiento preparado para el intercambio de sistema de transportación de las personas, de vehículos privados, bicicleta y peatonalmente, al transporte masivo de la ciudad.

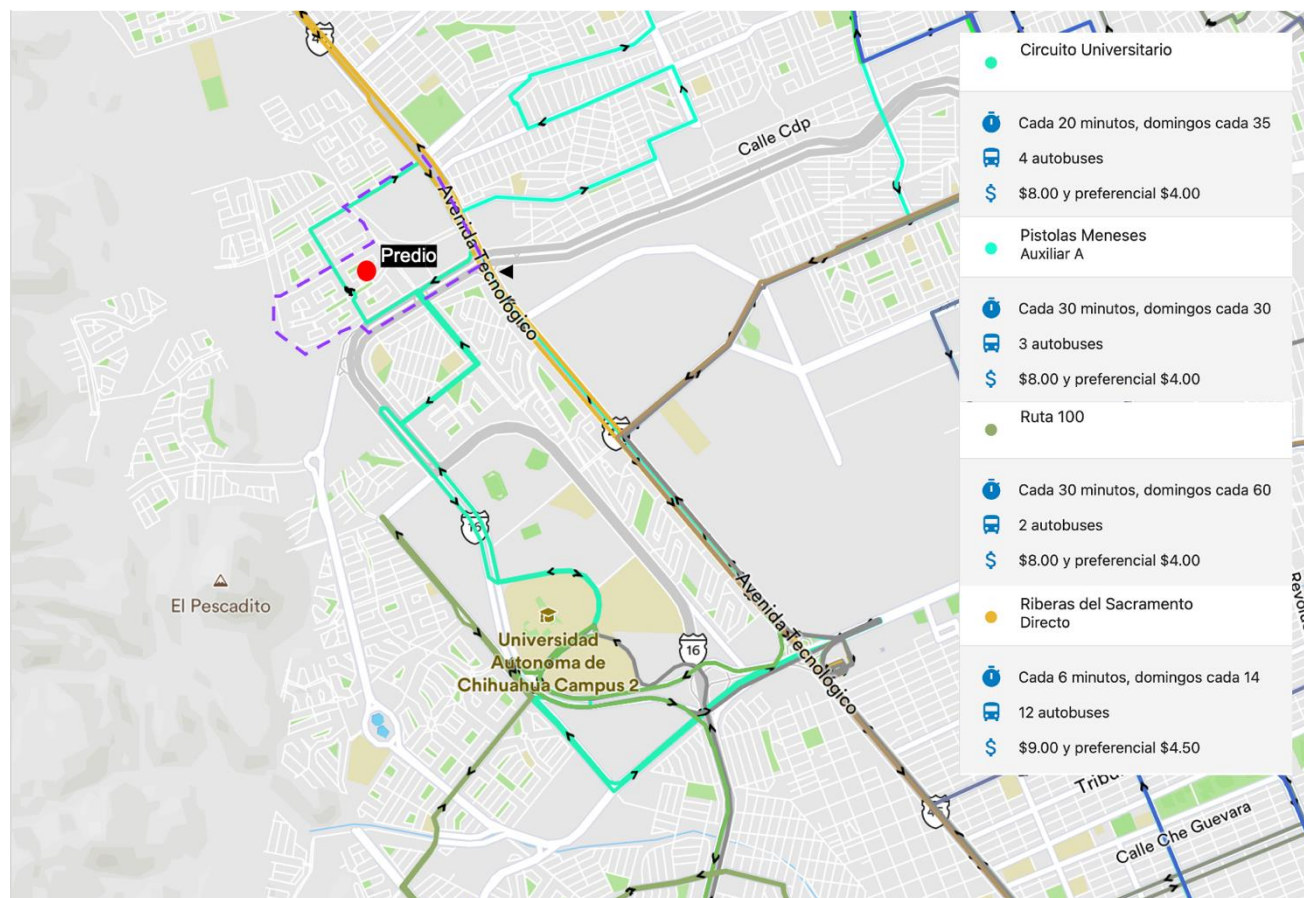


Ilustración 41. Cercanía con las rutas de transporte público, paraderos y el área de estudio. Fuente: BUSCUU, 2022.

El sitio en estudio tiene la ventaja de contar con la cercanía del sistema de transporte urbano, ya que tres diferentes rutas de transporte pasan cercanas al predio de estudio, sobre la Av. Circuito Universitario circula la ruta Circuito Universitario, y sobre

la Av. Tecnológico las rutas Pistolas Meneses y Riberas del Sacramento, con una frecuencia de paso que oscila entre los 20 y 30 minutos y un costo de \$8.00 y \$4.00 el pasaje.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El predio cuenta con todos los servicios básicos a pie de terreno como el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable. Acorde a la información de infraestructura del portal SIGMUN del IMPLAN, se encuentra cubierta el área de estudio de alumbrado público, dotación de agua potable y drenaje.

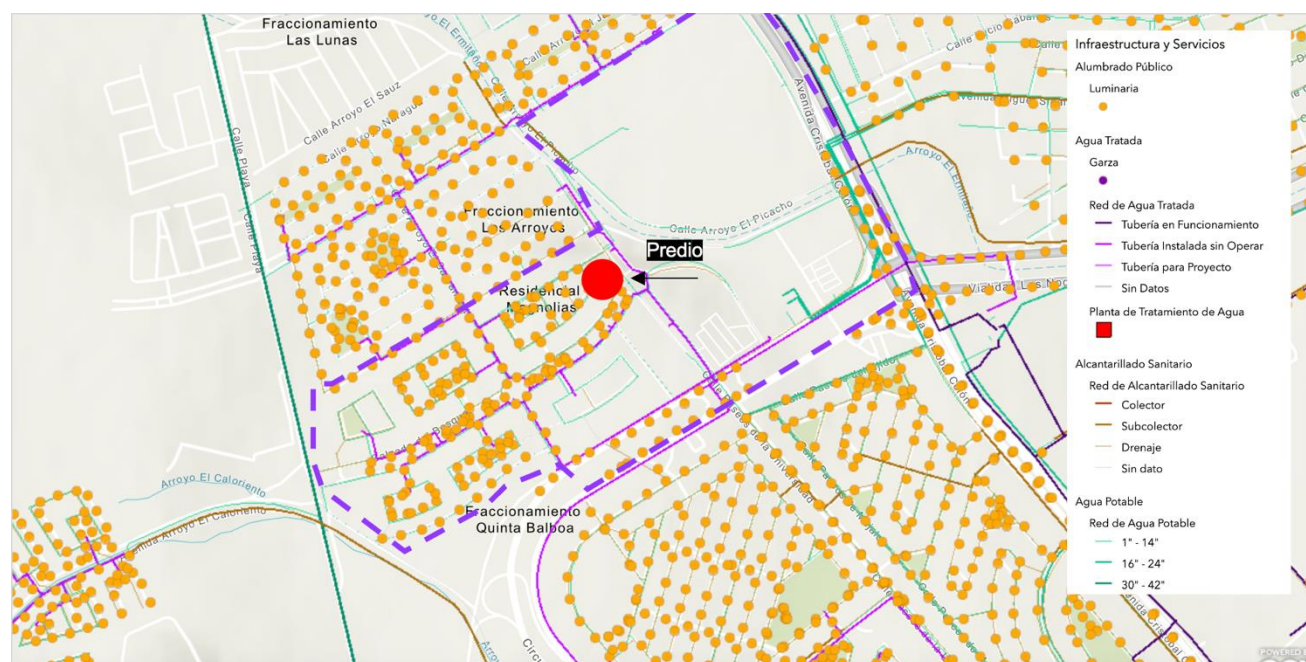


Ilustración 42. Plano de infraestructura existente. Fuente: SIGMUN, 2022.

Agua potable. La zona cuenta con el servicio al encontrarse en un sector urbanizado. El predio cuenta con una dotación de la red de 1" a 14" de agua potable.

Drenaje sanitario. El desalojo de las aguas negras será por el colector que circula por la C. Paseos de Universidad.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público. La zona cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella.

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.

4i.- 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, incluso según el Atlas de Riesgos.

RIESGOS GEOLÓGICOS E HIDROMETEOROLÓGICOS

El sistema orográfico de la ciudad da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente proveniente de la Sierra Mogote donde nace el arroyo el Picacho con dirección oriente hacia el río Sacramento.

El predio se encuentra a 102 m del Arroyo Los Nogales, el predio esta fuera de este tipo de vulnerabilidad ya que el arroyo el escurrimiento no intercede con el terreno, y el predio se encuentra en una zona de mayor altura que el arroyo.

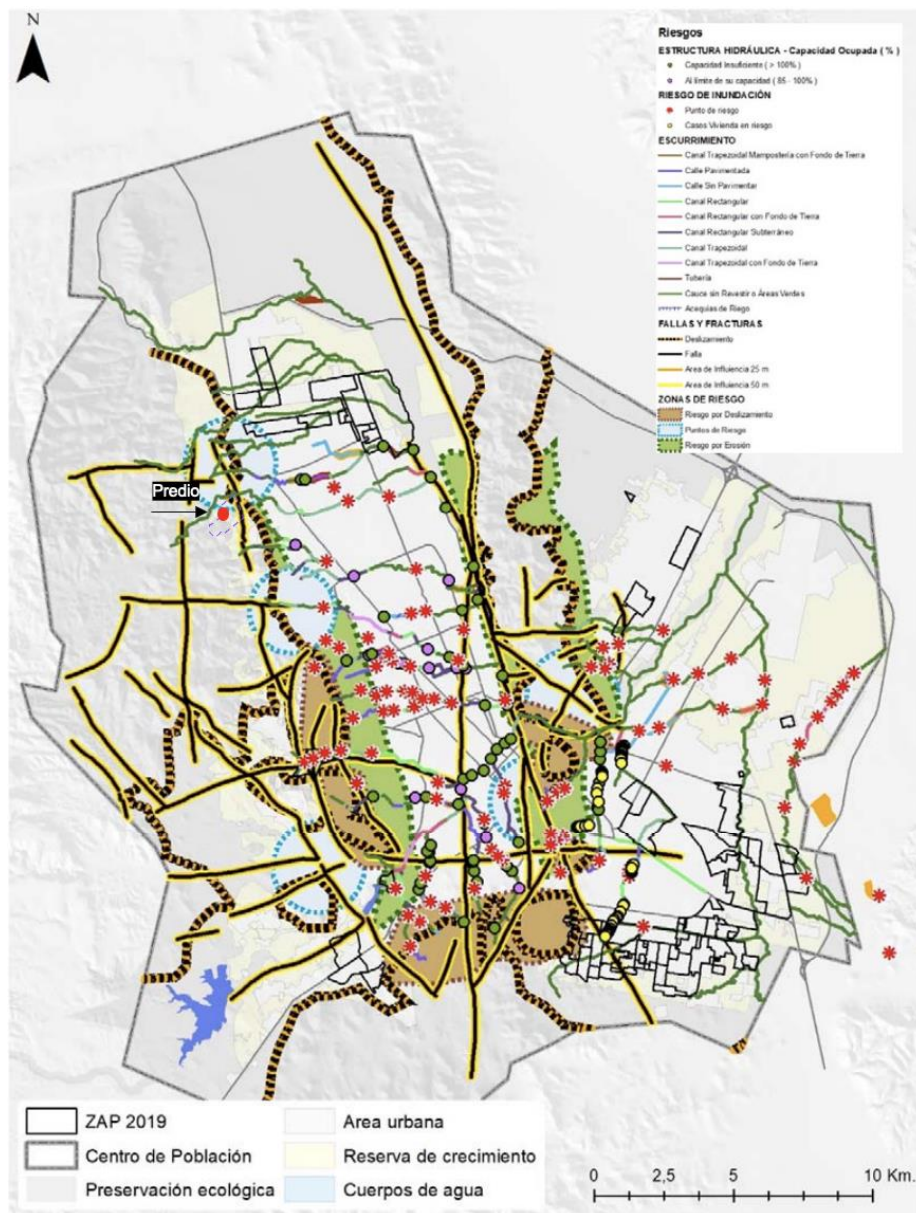


Ilustración 43. Plano de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.



Ilustración 44. Arroyo Los Nogales en el norte del predio.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Dentro de este estudio analizan los riesgos antropogénicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se ubica lejano de algún punto de riesgo, se observa que al oriente del predio a una distancia de 425 m se encuentra una zona de riesgo por transporte de materiales peligrosos, sin embargo, por la distancia y las condiciones del manejo de materiales no representa ningún tipo de problemática para el predio.

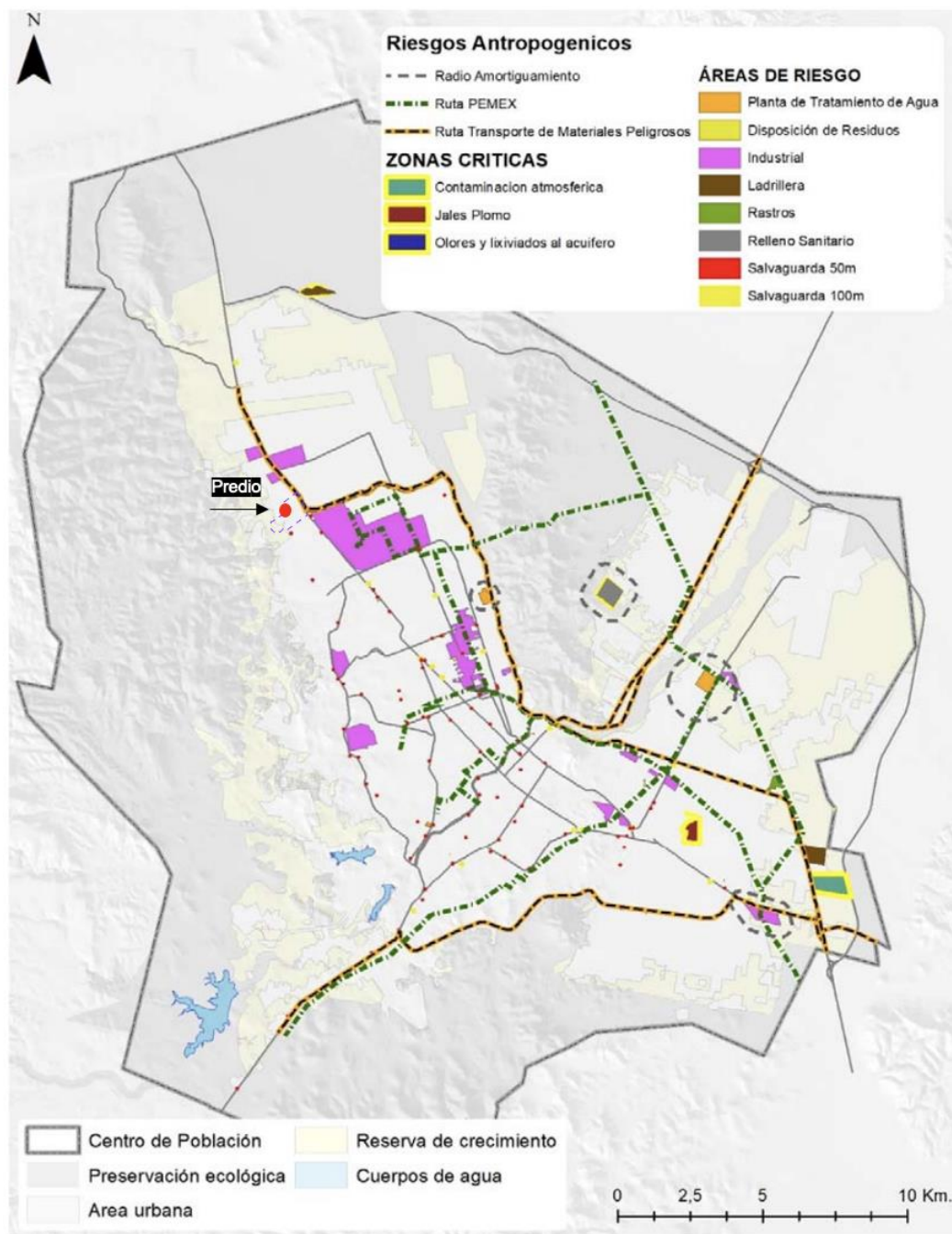


Ilustración 45. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.

4j.- SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

De acuerdo con el Diagnóstico presentado para la zona de estudio se puede concluir como síntesis los siguientes puntos.

1. El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 2,214.68 m², ubicado sobre la C. Paseos de la Universidad esquina con C. Calzada del Bosque, dentro del Fraccionamiento Bosques de San Pedro Etapa 1, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por esta modificación.

2. El predio al que se refiere éste estudio es resultado cuenta con una superficie total de 2,214.68 m² ubicado sobre la Av. Paseos de la Universidad, esquina con Calzada del Bosque, identificado como Lote 31 fracción G, dentro del Fraccionamiento Bosques de San Pedro Etapa I, dentro de la ciudad de Chihuahua, donde la propiedad está a nombre de AGH ASESORIA EN GESTIÓN HIPOTECARIA DIVISIÓN COMERCIAL, S.A. DE C.V.
3. La zonificación secundaria establecida por este Plan Director vigente, con Uso de Suelo **Habitacional H-45**, con acceso inmediato por la C.. Paseos de la Universidad, esquina con C. Calzada del Bosque.
4. El entorno del predio está conformado predominantemente por usos de suelo Habitacional de diversas densidades como H-45, H-60+ y H-35 viv/has, Comercio y Servicios, Equipamiento, Recreación y Deporte, entre otras.
5. Como atractor prioritario existe el corredor urbano llamado Av. Circuito Universitario el cual es un gran nodo donde se ubican diversos comercios, viviendas, espacios mixtos, contiendo diversidad de giros como restaurantes, venta de comida rápida, venta de muebles, partes de automóviles, farmacias, gimnasios, entre otros giros.
6. El valor del suelo de la zona predomina uno de los rangos más altos de la ciudad, rondando el valor unitario hasta \$2,000.00 pesos el metro cuadrado, en ese sector que es una zona ya urbanizada de acuerdo al PDU 2040 vigente.
7. Se realizó un análisis por Ageb (INEGI del censo año 2020), donde se identificó 1 Área Geo Estadística Básica, Se determina una población total dentro del polígono de estudio de 1,294 habitantes, de los cuales el 53.0 % representa a la población femenina, mientras que el 47.0 % es población masculina. En la manzana habitan 83 personas, 44 hombres y 39 mujeres.
8. El predio se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada y con la infraestructura necesaria.
9. De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 410 establecimientos económicos en total dentro de un radio de 1,000 m, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Av. Circuito Universitario y Av. Tecnológico donde se encuentran diversos comercios enfocados a la construcción (2 empresas), industrias manufactureras como tortillería, talleres de imprenta, serigrafía, carpinterías, herrería, entre otras (3 empresas), respecto al comercio al por menor se detectan giros como abarrotes, farmacias, ferreterías, papelerías (127 empresas), en el comercio al por mayor se contabilizan alrededor de 19 empresas destacando los giros de refacciones, construcción, alimenticia y ventas en general.
10. La zona se encuentra cubierta por toda clase de equipamientos urbanos contando con buena accesibilidad para la zona y el resto de la ciudadanía, destacando el jardín de niños Ricardo G. Bofil, la escuela primaria Víctor Hugo Rascón Banda y la escuela preparatoria Maestros Mexicanos en la C. Paseos de la Universidad y C. Arroyo el Pabellón. Y la escuela secundaria Federal No. 11, en la C. Cafetal Amatenango y C. Chimalapa.
11. El predio es altamente accesible, ya que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, al predio se accede por la C. Paseos de la Universidad llegando desde el sur por la vialidad primaria Av. Circuito Universitario, dicha vialidad

confluye al oriente de manera perpendicular con la vialidad primaria Av. Tecnológico, mismas que se encuentra al norte con la Av. Los Arcos por la que también se puede acceder a la C. Paseos de la Universidad que es la colindante al predio. Al oriente se encuentra propuesta la continuación de la C. Abolición de la Esclavitud que conecta la Av. Los Arcos y Av. Circuito Universitario.

12. El sitio en estudio tiene la ventaja de contar con la cercanía del sistema de transporte urbano, ya que tres diferentes rutas de transporte pasan cercanas al predio de estudio, sobre la Av. Circuito Universitario circula la ruta Circuito Universitario, y sobre la Av. Tecnológico las rutas Pistolas Meneses y Riberas del Sacramento, con una frecuencia de paso que oscila entre los 20 y 30 minutos y un costo de \$8.00 y \$4.00 el pasaje.
13. El predio ya cuenta con todos los servicios básicos a pie de terreno como el teléfono, gas, energía eléctrica, alumbrado público y agua potable.
14. El polígono no cuenta con afectaciones de ningún tipo de riesgo, cabe mencionar que 102 m al norte del predio corre el Arroyo los Nogales, y a 420 m existe riesgo por transporte de materiales peligrosos, pero queda fuera el predio de los buffer de prevención ante este tipo de riesgos.

V-LINEAMIENTOS NORMATIVOS

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

De acuerdo con el 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, describiendo los incisos “B”, “C” y “D”:

- B. Oficinas:
 - a) Administración pública, tales como tribunales, juzgados, oficinas y similares:
 - i. Más 1000 metros², y
 - ii. Hasta 100 metros² sin atención al público.
 - b) Administración Privada, oficinas en general:
 - i. Hasta 100 metros²;
 - ii. De 100 a 1,000 metros², y
 - iii. De más de 1,000 metros²
- C. Comercio:
 - a) Almacenamiento y Abasto:
 - i. Para productos perecederos;
 - ii. De acopio y transferencias;
 - iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotes, y
 - iv. Rastros, frigoríficos y obradores;
 - b) Tiendas de básicos:
 - i. Vivienda con abarrotes que ocupe 30 metros² de área construida;
 - ii. Alimentos, abarrotes, comestibles, vinaterías, panaderías;
 - iii. Perecederos hasta 250 metros²;
 - iv. Farmacias, boticas y droguerías hasta 250 metros², y
 - v. Artículos en general hasta 500 metros²;
 - c) Tiendas autoservicio:
 - i. Hasta 250 metros², y
 - ii. De más de 250 metros²;
 - d) Tiendas de departamentos: Hasta 5000 metros²;
 - e) Centros comerciales: Hasta 25,000 metros²;
 - f) Mercados y tianguis: Todos;
 - g) Materiales de construcción: Agregados, ferreterías, madererías, metales, pintura, etc.;
 - h) Vehículos y maquinaria:
 - i. Distribuidores de marcas, y
 - ii. Maquinaria doméstica;
 - i) Librerías y otros: Todas, y
 - j) Alimentos y bebidas: Restaurantes, centros nocturnos y similares;
- D. Servicios:
 - i. Renta de vehículos y maquinaria;
 - ii. Taller de reparación, corralones para autos, conservación y ajustes;
 - iii. Lubricación y lavado;
 - iv. Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías;
 - v. Limpieza y mantenimiento, y
 - vi. Mudanzas, paqueterías, vehículos de alquiler.

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que le corresponde que se establecen a continuación de acuerdo con 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, conforme a lo siguiente:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
II.1 Oficinas		1 por cada 30 m2 construidos
II. 1.2 Oficinas de Gobierno		1 por cada 15 m2 construidos
II.2.1 Almacenamiento y abasto		1 por cada 100 m2 construidos
II.3.0 Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m2 construidos
	lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos	1 por 30 m2 construidos
II.3.6 Asistencia animal		1 por 75 m2 construidos
II.5.0 Alimentos y bebidas	Cafés y fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	1 por 15 m2 construidos

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;

Artículo 78. Las salidas de emergencia serán en igual número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras consideradas en los tres artículos inmediatos anteriores y deberán cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en esta sección para circulaciones de uso normal y, además, con las siguientes condicionantes:

- I. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas;

Artículo 207. Los equipos y sistemas contra incendio deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, por lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente.

Artículo 208. Para efectos de este Capítulo, los riesgos se agruparán de la siguiente manera:

- I. De riesgo menor son las edificaciones de hasta 25.00 metros de altura, hasta 250 ocupantes y hasta 3.000m², y
- II. De riesgo mayor son las edificaciones de más de 25.00 metros de altura, más de 250 ocupantes y más 3,000m², y además bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón y combustible o explosivos de cualquier tipo.

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

Este documento publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado y su sexta actualización en septiembre del 2021. 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 H45, según el PDU; donde la normatividad aplicable al predio es del tipo **M3** para **Mixto Intenso**, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP

Ilustración 46. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Mixto. Fuente: PDU visión 2040.

USOS MIXTOS

En las zonas de uso mixto se presenta la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles.

(M3) Mixto intenso. Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención

Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de

Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos

Tabla de compatibilidad. De acuerdo a la tabla del PDU los giros permitidos para proyectos con uso de Mixto Intenso, surgen las siguientes condicionantes:

2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios.
5. Condicionados al establecimiento del nivel de riesgo y de las medidas de seguridad adecuadas y de control del desarrollo.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales.

No.	USOS	"M3". MIXTO INTENSO	
VII COMERCIO Y SERVICIO VECINAL			
1	VENTA DE ABARROTES, ELABORACIÓN Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS HASTA 50m2	P	
2	OFICINAS HASTA 50m²	P	
3	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300m²	P	
4	FARMACIAS	P	
5	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, REPARADORAS, DE ART. HOGAR HASTA 50m²	P	
VIII COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL			
1	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES DE MAS DE 300m²	P	
2	TIENDAS DE AUTOSERVICIO HASTA 300m2	P	
3	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, REPARADORAS, DE ART. HOGAR MAS DE 50m2	P	
4	VENTA DE ABARROTES, ELABORACIÓN Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m2 HASTA 300m2	P	
5	REFACCIONARIAS Y FERRETERÍAS SIN VENTA DE MATERIALES PÉTREOS HASTA 300m2	P	
6	CAFÉS, FONDAS Y RESTAURANTES	P	
7	OFICINAS DESDE 51m2 HASTA 300m²	P	
8	ROPA Y CALZADO, ART. DOMES., VIDEOCLUBS, JOYERÍA, PAPELERÍA REGALOS Y LIBROS HASTA 300m2	P	
9	SUCURSALES DE BANCO E INSTALACIONES BANCARIAS	P	
10	VETERINARIAS, ESTÉTICA CANINA Y TIENDA DE MASCOTAS	C	13
11	ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	C	2
12	SITIOS DE TAXI	P	
13	TALLERES DE ENDEREZADO Y PINTURA DE VEHÍCULOS	C	13
14	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACIÓN HASTA 300m2	C	13
15	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACIÓN DE MAS DE 300m2	C	13
16	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACIÓN HASTA 300m2	C	13
17	LAVADO DE VEHÍCULOS	P	
18	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	P	
19	BAÑOS PÚBLICOS, SAUNA, SALONES DE MASAJE	P	
20	CLUB SOCIAL Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES	P	
IX COMERCIO Y SERVICIOS SUBCENTRO URBANO			
1	OFICINAS DE MAS DE 300m²	P	
2	ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS Y GASIFICADOS	C	5,6,13
3	RESTAURANTE-BAR, BARES, CENTROS NOCTURNOS, SALÓN DE EVENTOS Y SALÓN DE FIESTAS	C	2
4	TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300m2	P	
5	TERMINALES DE SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO	C	2
6	ESTACIONES DE RADIO Y TV	P	
7	AGENCIA AUTOMOTRIZ	C	6
8	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	C	6

Ilustración 47. Tabla de Compatibilidad para el uso de suelo Mixto Intenso. Fuente: PDU visión 2040.

VI-ESTRATEGIA

6a.- ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve la presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población PDU2040, para un predio que busca adaptarse como Proyectos mixtos totalmente compatible con la zona en la que se encuentra y sobre todo por la colindancia inmediata con la C. Paseos de la Universidad, esquina con la vialidad C. Calzada del Bosque que adopta diversidad de usos de suelo, principalmente comerciales.

Ver plano 10.

Por lo que, el modelo de desarrollo debe contar con bases 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.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- 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.



Ilustración 48. El Predio en su situación actual.

6b.- POLÍTICAS DE DESARROLLO

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

1. 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 amenudo 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.

2. El desarrollo económico y la competitividad. El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Para la propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación, busca adaptar un uso de suelo en congruencia con las actividades que actualmente se generan sobre el corredor comercial de la C. Paseos de la Universidad permitiendo el desarrollo de nuevos negocios que complementen las actividades, generando empleo a la población del sector y de la ciudad.

6c.- ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

La propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación, busca homogenizar el uso de suelo de **Mixto Intenso (M3)** el cual, según el PDU, éste uso aloja actividades de prestación de servicios y comerciales, las cuales, deberán de operar bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a las condicionantes señaladas en la normatividad aplicable, resultando congruente con los usos colindantes: Mixtos, Comerciales y Habitacionales.



Ilustración 49. Uso de Suelo propuesto.

PROYECTO

Por el momento no se cuenta con un proyecto definido hasta contar con la aprobación del cambio de uso de suelo, pero la propuesta es realizar un proyecto mixto, respetando los requerimientos de estacionamiento, circulación y demás que sean solicitados.



Ilustración 50. Localización en planta de la huella conceptual de un proyecto mixto comercial.

Se presenta una propuesta conceptual basado en los lineamientos establecidos en las leyes y demás reglamentos que rigen a esta ciudad, por lo que, será sujeto a revisión y cambios según lo requiera la instancia correspondiente.

NORMATIVIDAD

La normatividad aplicable al predio es para mixto en corredores estratégicos por estar localizado sobre la C. Paseos de la Universidad, cumpliendo con el lote y frente mínimo. Al momento de construir y/o modificar el edificio, deberá cumplir con un COS de 0.80 y un CUS de 3, sin restricciones.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP

Ilustración 51. Tabla de Normatividad que aplica para el predio. Fuente: PDU visión 2040.

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, el giro es especulativo, sin embargo, se muestran algunos ejemplos bajo el siguiente esquema:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
II.1 Oficinas		1 por cada 30 m2 construidos
II. 1.2 Oficinas de Gobierno		1 por cada 15 m2 construidos
II.2.1 Almacenamiento y abasto		1 por cada 100 m2 construidos
II.3.0 Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m2 construidos
	lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos	1 por 30 m2 construidos
II.3.6 Asistencia animal		1 por 75 m2 construidos
II.5.0 Alimentos y bebidas	Cafés y fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	1 por 15 m2 construidos

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

Por tal motivo, se menciona que el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad. Cumple con los criterios de densificación más que nada por la cercanía al corredor estratégico. Por lo que la propuesta es sustentada y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente congruente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

6d.- ESTRATEGIA DE VIALIDAD

Las vialidades que permiten la accesibilidad inmediata al predio es mediante la **C. Paseos de la Universidad**, con suficiente capacidad vehicular y semaforizada, contando con una sección vial de 26 a 32 m, que desemboca con al sur con la Av. Circuito Universitario con una sección de 56 a 75 m y al norte con la Av. Los Arcos con 32.00 m de arroyo vehicular, ambas vialidades de jerarquía primaria. Asimismo la C. Calzada del Bosque con una sección de



Ilustración 52. C. Paseos de la Universidad y C. Calzada del Bosque. Fuente: Google Earth, 2022.



Ilustración 53. Accesibilidad principal al predio.

6e.- ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona se encuentra prácticamente cubierta, salvo los lotes que se encuentran baldíos. Dentro de los servicios con los que cuenta el sector, es la dotación de agua potable, drenaje sanitario, electricidad, alumbrado público, telefonía, internet, entre otros.

Por otra parte, el predio cuenta con energía eléctrica, sin embargo, como el proyecto es de nueva creación, se deberá de realizar un proyecto para la dotación de cada uno de los servicios, realizando las debidas conexiones a los servicios antes señalados, en búsqueda de la autorización de los organismos operadores y su posterior realización de las obras necesarias.

VI-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	PERIODO 3-4 AÑO
2023-2024	2023-2026
Corto plazo	Mediano plazo

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	MP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la	MP		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a las	MP			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje	MP		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a	MP			X
10. Elaboración de proyecto y construcción del manejo de	MP			X
11. Elaboración de gasas de acceso y salida	MP		X	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.

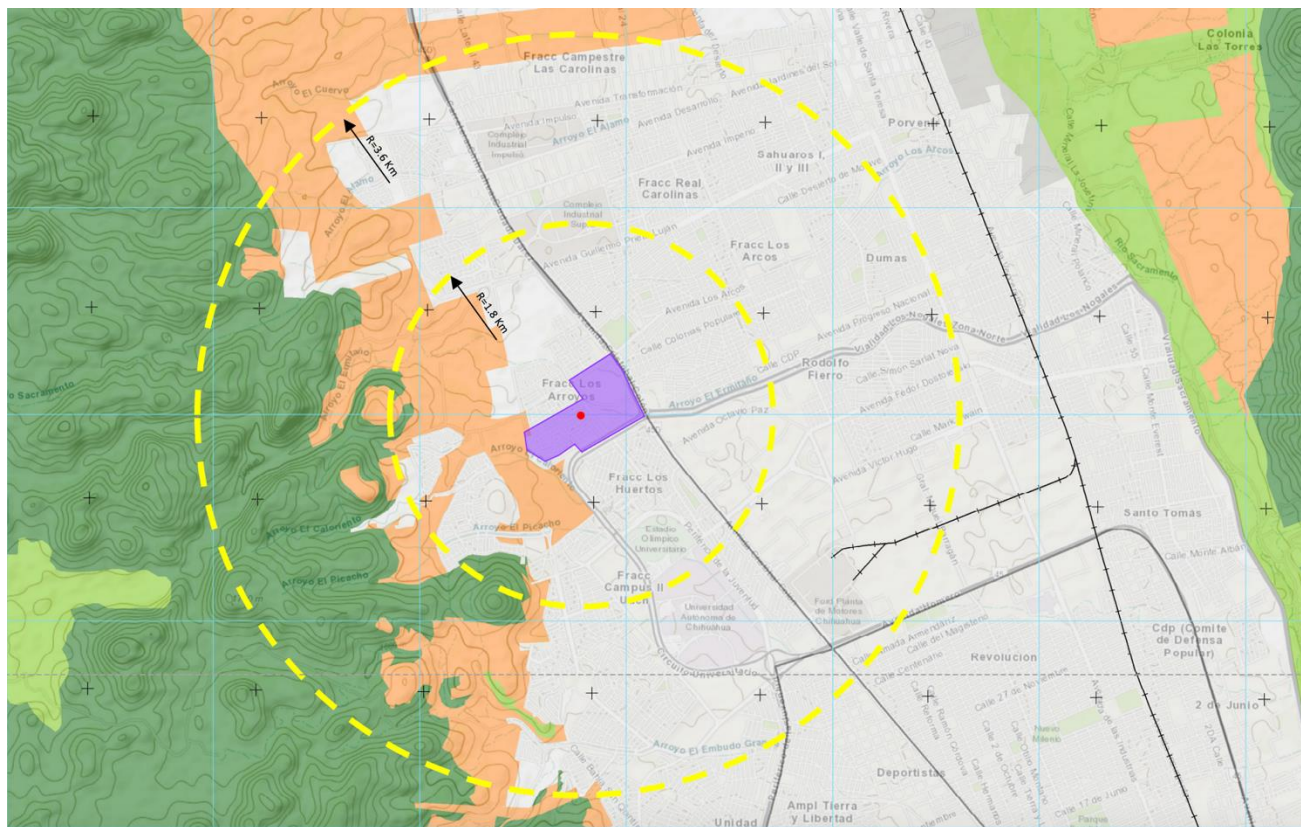
ANEXOS

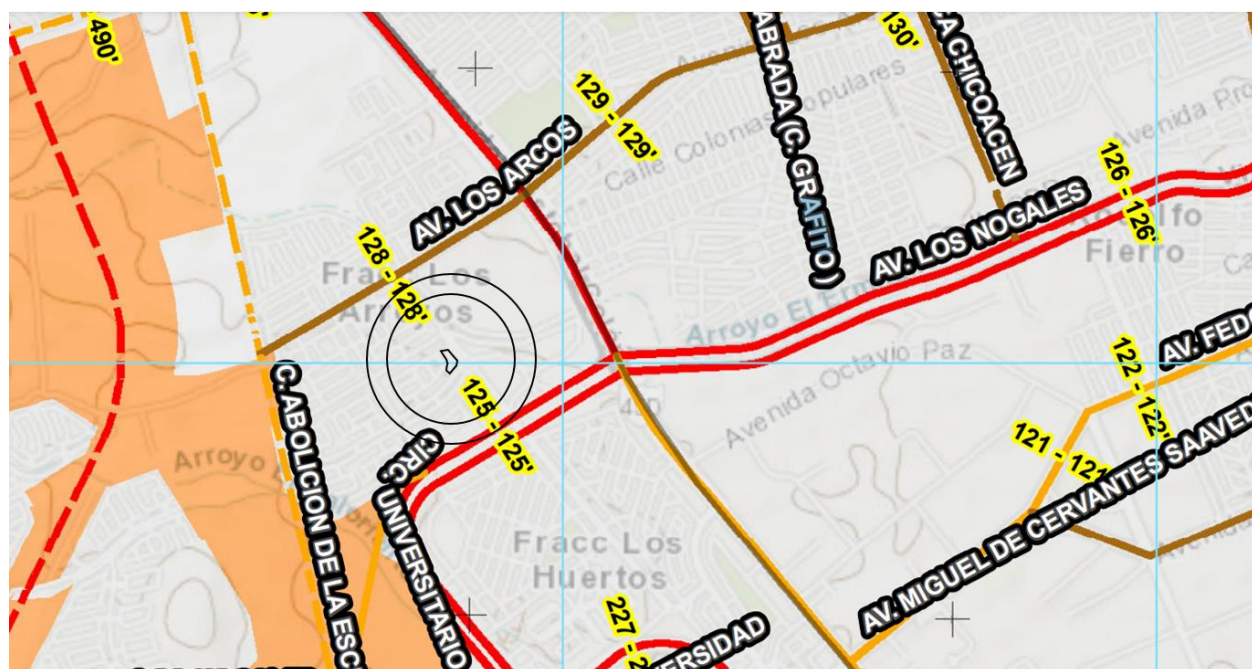
INDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Vista del predio. Fuente: Elaboración propia con información de Google Earth, 2022.	
Anexo 2. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia con información del IMPLAN, 2021.	
Anexo 3. El predio y sus accesos principales. Fuente: Elaboración propia con información de Google Earth, Diciembre 2022.	
Anexo 4. Plano de estructura vial y su sección inmediata, PDU 2040.. Fuente: IMPLAN, 2021.	
Anexo 5. Unidades económicas. Fuente: Elaboración propia con información de INEGI, 2020.	
Anexo 6. Plano de infraestructura existente. Fuente: SIGMUN, 2022.	
Anexo 7. Cercanía con las rutas de transporte público, paraderos y el área de estudio. Fuente: BUSCUU,2022.	
Anexo 8. Plano de riesgos hidrometeoro lógicos. Fuente: PDU 2040.	
Anexo 9. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.....	
Anexo 10. Uso de Suelo propuesto.	
Anexo 11. Accesibilidad principal al predio.	
Anexo 12. Localización en planta de la huella conceptual de proyecto mixto comercial.	

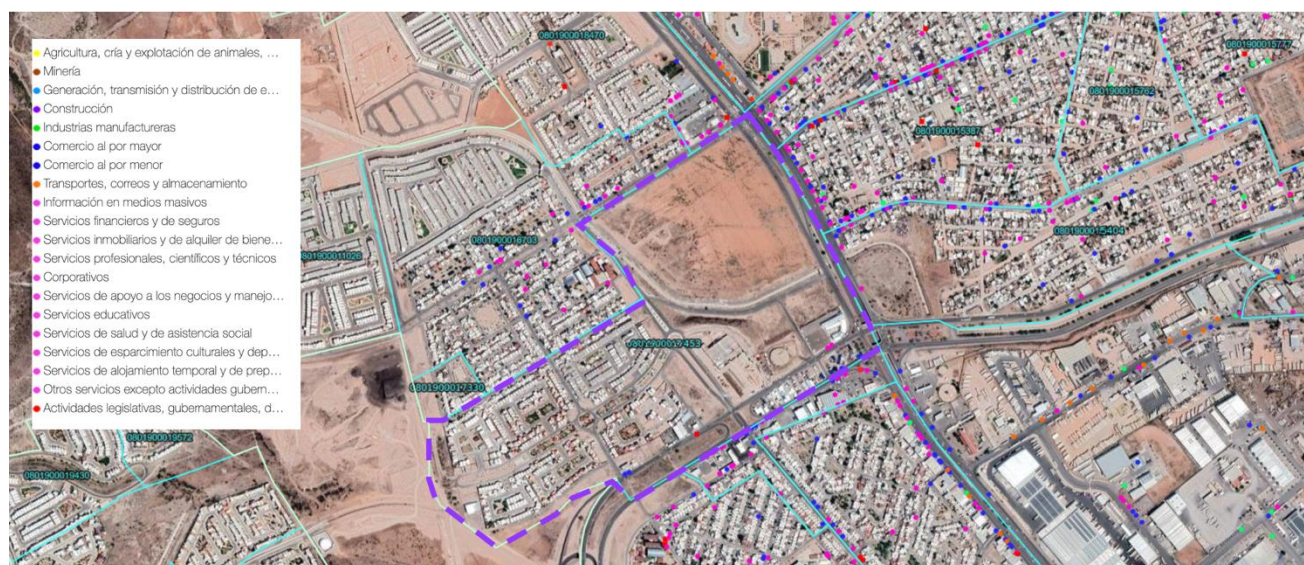


Anexo 1. Vista del predio. Fuente: Elaboración propia con información de Gooale Earth. 2022.

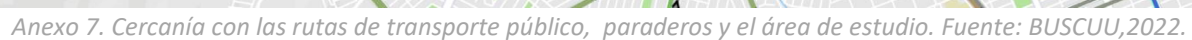


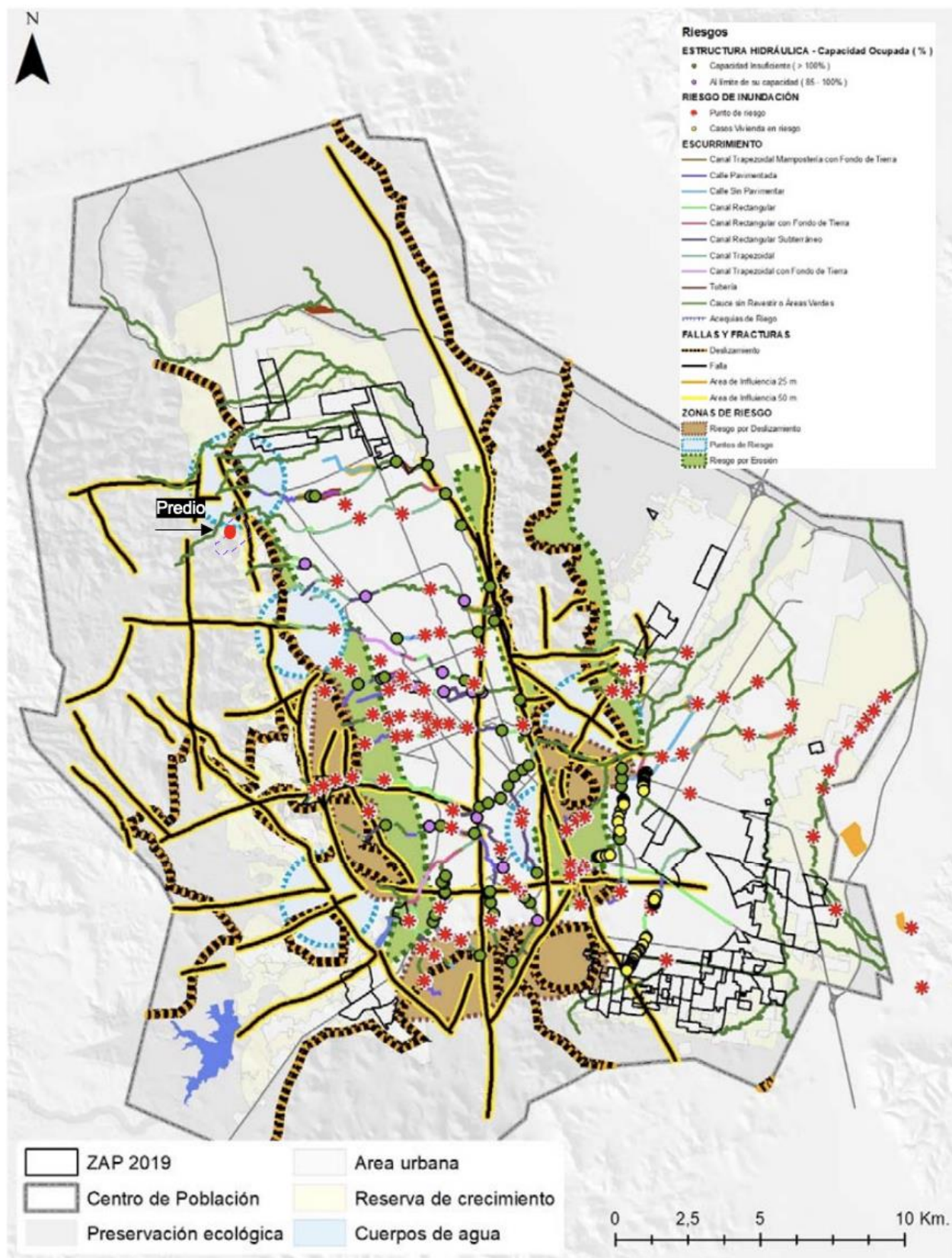


Anexo 4. Plano de estructura vial y su sección inmediata, PDU 2040.. Fuente: IMPLAN, 2021.

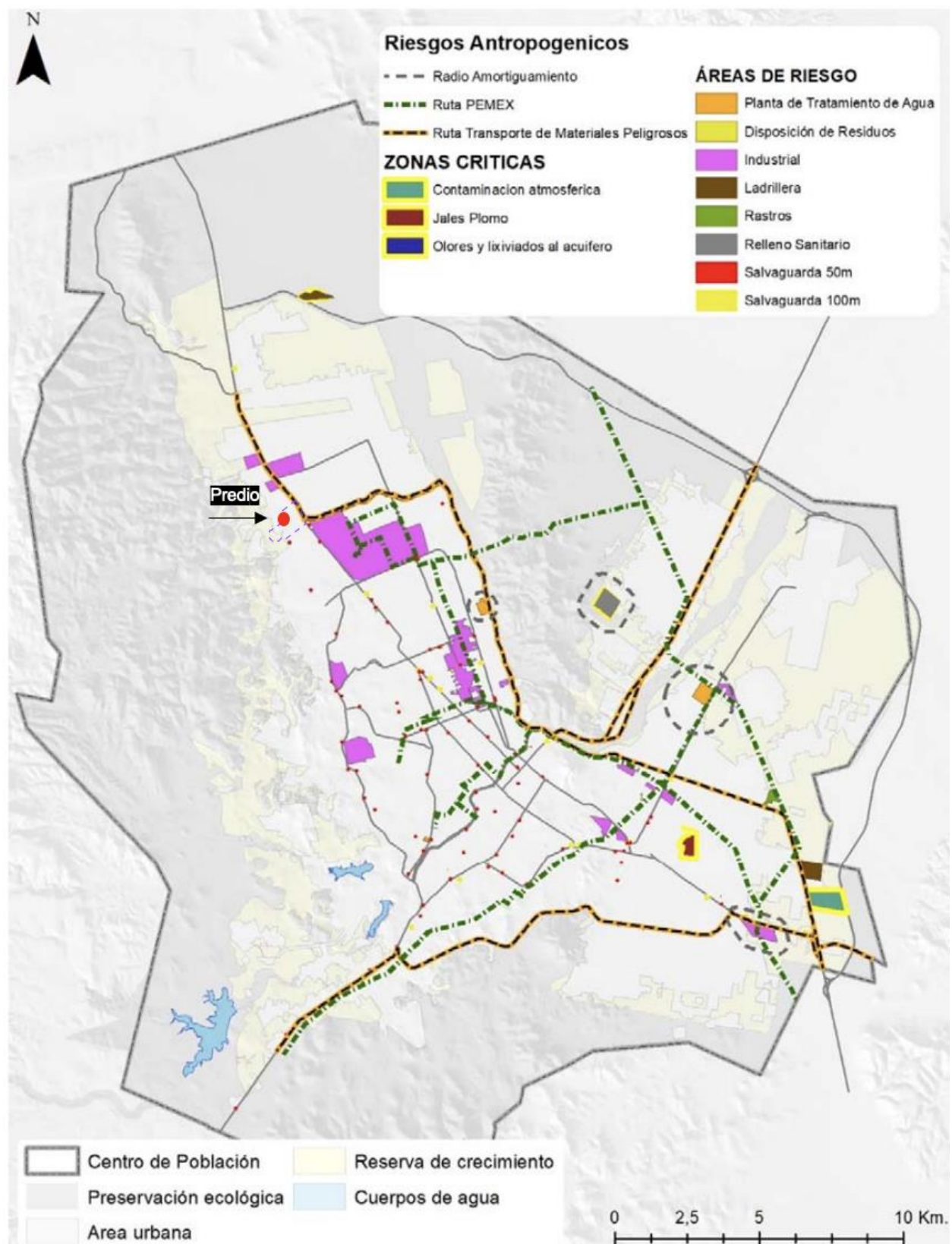


Anexo 5. Unidades económicas. Fuente: Elaboración propia con información de INEGI, 2020.





Anexo 8. Plano de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.



Anexo 9. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.



Anexo 10. Uso de Suelo propuesto.



Anexo 11. Accesibilidad principal al predio.



Anexo 12. Localización en planta de la huella conceptual de proyecto mixto comercial.

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.

CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANOBEATRIZ

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