

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 22 de noviembre de 2023.

**No. 93**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 211/2023**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**PREDIO CORONA IMPERIAL**

**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 211/2023**

**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 veintitrés de agosto del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Corona Imperial"**, en el predio identificado como lote 15, manzana 38, ubicado en la calle Corona Imperial número 910 de la Colonia Campesina Nueva (antes Ampliación Campesina) de esta ciudad, con superficie de **200.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar**.

**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 seis días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

**Sufragio Efectivo: No Reelección**

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

**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 16/2023**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 23 de agosto del año 2023, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Marcos Obed Romo de la Rosa, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Corona Imperial**", en el predio identificado como lote 15, manzana 38, ubicado en la calle Corona Imperial número 910 de la Colonia Campesina Nueva (antes Ampliación Campesina) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar... 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**

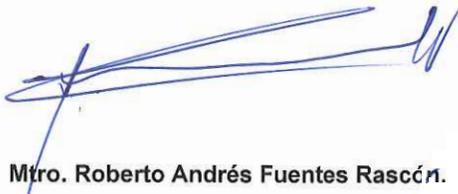
**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el ciudadano Marcos Obed Romo de la Rosa.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Corona Imperial", en el predio identificado como lote 15, manzana 38, ubicado en la calle Corona Imperial número 910 de la Colonia Campesina Nueva (antes Ampliación Campesina) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar**.

**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 veintiocho días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"PREDIO CORONA IMPERIAL"

## H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE. -

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el ciudadano **Marcos Obed Romo de la Rosa**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Corona Imperial**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 15, manzana 38, ubicado en la calle Corona Imperial número 910 de la Colonia Campesina Nueva (antes Ampliación Campesina) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Habitacional H+60 Plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito del mes de abril del año 2023, signado por el ciudadano **Marcos Obed Romo de la Rosa**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Corona Imperial**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 15, manzana 38, ubicado en la calle Corona Imperial número 910 de la Colonia Campesina Nueva (antes Ampliación Campesina) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Habitacional H+60 Plurifamiliar**.

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

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

1. **Solicitud** del mes de abril del año 2023, firmada el ciudadano Marcos Obed Romo de la Rosa, en su carácter de propietario del predio;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Marcos Obed Romo de la Rosa;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 32,596** de fecha 7 de noviembre del año 2022, otorgada ante la Licenciada María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notaria Pública Número 26, en actual ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar un contrato de compraventa que formaliza la señora Guadalupe García González y el señor José Alfredo Montes Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le designará como la parte vendedora y el señor Marcos Obed Romo de la Rosa a quien en lo sucesivo se le designará como el comprador, sobre la finca marcada con el número 910 ubicada en la calle Corona Imperial de la Colonia Campesina Nueva (antes Ampliación Campesina) de la ciudad de Chihuahua, que se identifica como lote 15, de la manzana 38 con superficie de 200.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 81 del libro 7020 de la sección primera con folio real 1266979 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos
4. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-268632** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 22 de febrero de 2023;
6. **Oficio DASDDU/270/2023** de fecha 27 de abril de 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;
7. **Oficio 252/2023** de fecha 18 de mayo de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/271/2023** de fecha 27 de abril de 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;
9. **Oficio DDHE/620/2023** de fecha 11 de mayo de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos en la zona siendo el C. Concepción Ortiz Chavira el presidente del mismo;
10. **Oficio DASDDU/335/2023** de fecha 22 de mayo de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Concepción Ortiz Chavira, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar;
11. **Oficio DASDDU/334/2023** de fecha 22 de mayo 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;

12. **Oficio SJ/0655/2023** de fecha 8 de junio 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;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 40 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 12 de julio del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/491/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 18 de julio de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/491/2023 de fecha 18 de julio 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 40 celebrada el día 12 de julio 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 Corona Imperial", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 15, manzana 38, ubicado en la calle Corona Imperial número 910 de la Colonia Campesina Nueva (antes Ampliación Campesina) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar**, 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 ciudadano Marcos Obed Romo de la Rosa.

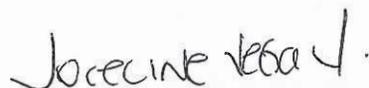
**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Corona Imperial", en el predio identificado como lote 15, manzana 38, ubicado en la calle Corona Imperial número 910 de la Colonia Campesina Nueva (antes Ampliación Campesina) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Habitacional H+60 Plurifamiliar**.

**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 23 días del mes de agosto del año 2023.

**ATENTAMENTE:**  
**LAS Y LOS INTEGRANTES DE 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 PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL CIUDADANO MARCOS OBED ROMO DE LA ROSA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO CORONA IMPERIAL", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 15, MANZANA 38, UBICADO EN LA CALLE CORONA IMPERIAL NÚMERO 910 DE LA COLONIA CAMPESINA NUEVA (ANTES AMPLIACIÓN CAMPESINA) DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 200.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/491/2023

Chihuahua, Chih., 18 de julio de 2023

**MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**  
**P R E S E N T E.**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del **C. Marcos Obed Romo De La Rosa**, en su carácter de **propietario del predio identificado como como Lote 15, Manzana 38, ubicado en la calle Corona Imperial No. 910, de la Colonia Campesina Nueva (antes Ampliación Campesina)**, de esta ciudad, con una superficie total de **200.00m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Predio Corona Imperial”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el aumento de Potencial Urbano del uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H+60 Plurifamiliar**.

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/270/2023 de fecha 27 de abril de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Predio Corona Imperial”** 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. 252/2023 de fecha 18 de mayo de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Predio Corona Imperial”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/271/2023 de fecha 27 de abril 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/620/2023 de fecha 11 de mayo de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/335/2023 de fecha 22 de mayo de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos de la Colonia Campesina Nueva, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/334/2023 de fecha 22 de mayo 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 Chuvíscar 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/0655/2023 de fecha 08 de junio 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 Corona Imperial"** fue presentado en la **Cuadragésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **12 de julio de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar**.

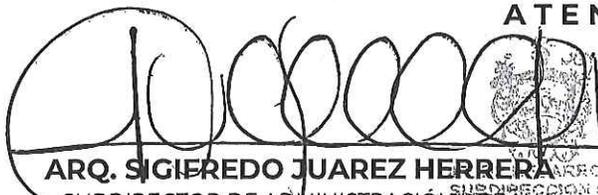
Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.

4. Oficios No. DASDDU/270/2023 de fecha 27 de abril 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.
5. Oficio No. 252/2023 de fecha 18 de mayo de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/271/2023 de fecha 27 de abril 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.
7. Oficio No. DDHE/620/2023 de fecha 11 de mayo de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/335/2023 de fecha 22 de mayo de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento San Felipe el Real no se recibe respuesta por parte del comité.
9. Oficio No. DASDDU/334/2023 de fecha 22 de mayo 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.
10. Oficio No. SJ/0655/2023 de fecha 08 de junio de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Cuadragésima Sesión Ordinaria del día 12 de julio del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Predio Corona Imperial".

**ATENTAMENTE**



**ARQ. SIGFREDO JUAREZ HERRERA**  
 SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA  
 EN AUSENCIA DE LA ARO. ADRIANA DÍAZ NEGRETE,  
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,  
 DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 109 DEL  
 REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE  
 CHIHUAHUA



**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA



# **DOCUMENTO DE PLANEACIÓN PREDIO CORONA IMPERIAL.**

**Estudio técnico para el aumento de densidad e incremento de los componentes urbanos en un uso de suelo Habitacional para un predio ubicado en la Calle Corona Imperial de la Colonia Campesina Nueva de la ciudad de Chihuahua.**

Uso de suelo actual: Habitacional unifamiliar H35 viv/ha con un C.O.S de 0.75 y C.U.S. de 1.6.

Uso de suelo Solicitado: Habitacional Plurifamiliar H+60 viv/ha con un C.O.S. de 0.65 y C.U.S. SP.

**Propietario**

**Marcos Obed Romo de la Rosa**

**Presenta estudio**

**MDU Antonio Humberto Yáñez Loya  
DRU 047**



Chihuahua, Chih. Abril de 2023

**Alcance del Documento de Planeación.**

El objetivo principal del presente estudio es conseguir el cambio de densidad para el uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta actualización. Mismo que concede al predio en interés el cual será denominado Corona Imperial, el uso de suelo Habitacional unifamiliar H35 viv/ha con un C.O.S. de 0.75 y C.U.S. 1.6, proponiendo el cambio a un uso de suelo Habitacional Plurifamiliar H+60 Viv/ha con un C.O.S. de 0.65 y C.U.S. según proyecto, en base a las siguientes tablas de clasificación:

**Uso de suelo Actual:**

**TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR**

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

**Uso de suelo Solicitado:**

**TABLA DE CLASIFICACION DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR**

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m2)	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
									HABITACIONAL	H12		
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	2	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2	2.00/SR/SR	2/VIVIENDA
	H45	45	67.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1.5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

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

## INDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	.....
II.	FUNDAMENTACIÓN JURIDICA.....	.....
II. I.	Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.....	.....
II.II.	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	.....
II.III.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	.....
II.IV.	Ley de Planeación.....	.....
II.V.	Código Municipal para el Estado de Chihuahua.....	.....
II.VI.	Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.....	.....
II.VII.	Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.....	.....
III.	ANTECEDENTES.....	.....
III.I.	Ubicación del Predio.....	.....
III.II.	Definición del área de estudio.....	.....
III.III.	Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040.....	.....
III.IV.	Régimen de tenencia de la tierra.....	.....
III.V.	Estructura Urbana.....	.....
Estructura Primaria.....	.....	.....
Zonas homogéneas.....	.....	.....
IV.	DIAGNOSTICO.....	.....
IV.I.	Aspectos Socioeconómicos.....	.....
Análisis Socioeconómico nivel del área de estudio.....	.....	.....
Ageb terminación 632 ( Colonia Campesina Nueva y Alfredo Chavez).....	.....	.....
Ageb terminación 090 ( Colonia Alfredo Chavez y Campesina Nueva).....	.....	.....
Ageb terminación 446 ( Colonia Campesina).....	.....	.....
Ageb terminación 605 ( Colonia Campesina y Campesina Nueva).....	.....	.....
Ageb terminación 61A ( Colonia Zarco, Campesina y Campesina Nueva).....	.....	.....
Ageb terminación 639 ( Colonia Inalambrica y Campesina Nueva).....	.....	.....
Ageb terminación 732 ( Colonia Cerro de la Cruz ).....	.....	.....
Ageb terminación 647 ( Colonia Burocrata Federal y Cerro de la Cruz).....	.....	.....
Ageb terminación 840 ( Colonia Los Pinos).....	.....	.....
IV.II.	Medio Natural.....	.....
Clima.....	.....	.....
Topografía.....	.....	.....

Hidrologia.....

IV.III. Medio físico.....

    Vivienda.....

    Comercio y servicios.....

    Equipamiento.....

    Estructura Vial.....

    Transporte Publico.....

    Infraestructura.....

    Agua potable.....

    Drenaje sanitario.....

    Energia electrica.....

    Predios baldios.....

    Riesgos y vulnerabilidad.....

    Riesgos hidrometeorologicos.....

    Riesgos geologicos.....

    Conjeturas del diagnostico.....

V.    NORMATIVO.....

    V.I. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.....

    V.II. Reglamento de Construcciones y Normas Tecnicas para el Municipio de Chihuahua.....

VI.    Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.....

    V.III. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.....

    V.IV. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Chihuahua Vision 2040.....

VII.    ESTRATEGIA.....

    VI.I. Estrategia de Uso de Suelo.....

        Anteproyecto.....

    VI.II. Estrategia vial.....

    VI.III. Estrategia de Infraestructura.....

VIII.    ANEXO GRAFICO.....

IX.    BIBLIOGRAFIA.....

X.    CREDITOS.....

## I. INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia de nuestra ciudad, esta ha demandado modificaciones y actualizaciones de los planes de desarrollo urbano, los cuales tienen la obligación de actualizarse para comprender los aspectos socioeconómicos de los últimos tiempos ligados a la arquitectura y forma de la ciudad, todo ello sin desvirtuar o desechar los objetivos principales de cada normativa urbana.

De manera de regular y frenar el crecimiento de la ciudad hacia nuevas ubicaciones pero sin detener aquellas zonas con potencial, se debe buscar el replantear y aprovechar suelos sin usos que sin duda alguna han llevado al deterioro de la imagen en diversas zonas de la ciudad, como viviendas en abandono, lotes baldíos o bien aquellos utilizados como estacionamiento, es por ello que la función de la normativa urbana deberá de buscar la innovación en todos estos predios que no tienen un cometido o uso apropiado dentro de la ciudad y que en algunos casos significan una discontinuidad a la edificación que genera una limitante en la percepción y forma de la imagen urbana por la contaminación visual que inducen.

Tal es el caso del predio que se aborda en este documento y para lo cual será denominado como “Predio Corona Imperial”, siendo este actualmente una vivienda en abandono con una antigüedad considerable que no tiene una función o beneficio. Debido a que a lo largo de los años esta no a tenido el mantenimiento adecuado origina un impacto negativo en la imagen urbana del sector, por ello se buscara realizar la rehabilitación en el uso y forma del inmueble, generando una remodelación en su exterior y una nueva distribución en su interior para operar bajo el concepto de departamentos de renta para un tiempo de corta estancia sujeto al régimen de Airbnb. Su ubicación se encuentra al sur poniente de la ciudad dentro de la Colonia Campesina Nueva, cuenta con una ubicación relativamente cercana con algunos puntos de interés del centro de la ciudad, esto gracias a sus diversas opciones de conectividad inmediata.

Figura 1.- Ubicación del predio Corona Imperial en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Imagen satelital Google Earth Pro 2022 con edición propia.

Es por ello que se presenta la propuesta de aumento de densidad en un uso de suelo Habitacional Unifamiliar H35 viv/ha con un C.O.S. de 0.75 y C.U.S. de 1.6 a un Uso de suelo Habitacional Plurifamiliar H+60 viv/ha con un C.O.S. de 0.65 y C.U.S. SP, para un giro de departamentos habitacionales de renta para ocupación de corta estancia en correspondencia al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y demás normativas.

## II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

### II. I. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

Con la finalidad de proponer el aumento de densidad para el predio Corona Imperial el cual cuenta con una superficie de 200.00m<sup>2</sup> y una clave catastral 153-040-039 este seguirá el proceso de aprobación indicado por el Capítulo Duodécimo, en su **Artículo 77** indicando lo siguiente:

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

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

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

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

En apoyo a lo anterior este estudio también será fundamentado jurídicamente en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de Planeación, Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, entre otros.

## **II.II. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

### **Capítulo Cuarto, Sobre las atribuciones de los municipios.**

**Artículo 11.** Corresponde a los municipios:

- I. “Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;”
- II. “Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;”
- III. “Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;”
- IV. “Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;”
- V. “Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;”
- VI. “Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;”
- VII. “Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;”

- VIII.** “Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y *concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas* municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;”
- IX.** “Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;”
- X.** “Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;”
- XI.** “Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;”
- XII.** “Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;”
- XIII.** “Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;”
- XIV.** “Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;”
- XV.** “Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;”

XVI. “Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;”

XVII. “Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;”.

### **II.III. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

Con relación a los siguientes artículos en donde se dan los principios para el orden y regulación de los asentamientos humanos. Dichos artículos contemplan las reformas y adiciones.

**Artículo 25.** “Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.” -Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013-

“El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio.” -Párrafo adicionado DOF 26-05-2015-

“El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.”

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

“El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre los organismos y empresas productivas del Estado que en su caso se establezcan. Tratándose de la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, y del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como de la exploración y extracción de petróleo y demás hidrocarburos, la Nación llevará a cabo dichas actividades en términos de lo dispuesto por los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución. En las actividades citadas la ley establecerá las normas relativas a la administración, organización, funcionamiento, procedimientos de contratación y demás actos jurídicos que celebren las empresas productivas del Estado, así como el régimen de remuneraciones de su personal, para garantizar su eficacia, eficiencia, honestidad, productividad, transparencia y rendición de cuentas, con base en las mejores prácticas, y determinará las demás actividades que podrán realizar.” -Párrafo reformado DOF 20-12-2013-

“Asimismo podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo. Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.” -Párrafo reformado DOF 20-12-2013-

“La ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los

trabajadores y, en general, de todas las formas de organización social para la producción, distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios. La ley alentará y *protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones* para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, promoviendo la competitividad e implementando una política nacional para el desarrollo industrial sustentable que incluya vertientes sectoriales y regionales, en los términos que establece esta Constitución.” -Párrafo reformado DOF 05-06-2013, 20-12-2013-

**Artículo 26. A.** “El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.” -Párrafo reformado DOF 05-06-2013-

“Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.” -Párrafo reformado DOF 10-02-2014-

“La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes

sectoriales y regionales.” -Párrafo reformado DOF 05-06-2013-

“En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la *intervención que señale la ley.*” -Párrafo reformado DOF 10-02-2014-

**B.** “El Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.” -Párrafo reformado DOF 29-01-2016-

“La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia. El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión. La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo. Los miembros de la Junta de Gobierno sólo podrán ser removidos por causa grave y no podrán tener ningún otro empleo, cargo o comisión, con excepción de los no remunerados en instituciones docentes, científicas, culturales o de beneficencia; y estarán sujetos a lo dispuesto por el Título Cuarto de esta Constitución. El organismo calculará en los términos que señale la ley, el valor de la Unidad de Medida y Actualización que será utilizada como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y del

Distrito Federal, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.”

-Párrafo adicionado DOF 27-01-2016-

“Las obligaciones y supuestos denominados en Unidades de Medida y Actualización se considerarán de monto determinado y se solventarán entregando su equivalente en moneda nacional. Al efecto, deberá multiplicarse el monto de la obligación o supuesto, expresado en las citadas unidades, por el valor de dicha unidad a la fecha correspondiente.” -

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016-

**Artículo 73. Sección III** Sobre las facultades del congreso la cual indica lo siguiente:

**XXIX-C.** “Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, así como en materia de movilidad y seguridad vial;” -

Fracción adicionada DOF 06-02-1976. Reformada DOF 29-01-2016, 18-12-2020-

**Artículo 115. V.** “Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:”

a) “Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial”- Inciso reformado DOF 18-12-2020

b) “Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;”

d) “Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.”

#### **II.IV. Ley de Planeación.**

**Artículo 30.-** “Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.”

Capítulo Tercero Participación Social en la Planeación **Artículo 20.-** “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. Las organizaciones representativas de los obreros, campesinos, pueblos y grupos populares; de las instituciones académicas, profesionales y de investigación de los organismos empresariales; y de otras agrupaciones sociales, participarán como órganos de consulta permanente en los aspectos de la planeación democrática relacionados con su actividad a través de foros de consulta popular que al efecto se convocarán. Así mismo, participarán en los mismos foros los diputados y senadores del Congreso de la Unión.”

#### **II.V. Código Municipal para el Estado de Chihuahua.**

Capítulo III, Sobre las facultades y obligaciones de los Ayuntamientos.

**Artículo 28.** Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. “Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

A. “El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;”

B. “El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;”

- C. “La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;”
- D. “La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano”
- E. “*La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;*”
- F. “La ejecución de programas de abasto”.

**Artículo 72.** Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes:

- I. “Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;”
- II. “Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;”
- III. “Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;”
- IV. “Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;”
- VIII. “Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;”
- IX. “Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;”
- X. “Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio;”.

**Artículo 91.** El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:

**I.** “Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes *directores urbanos*;”

**II.** “Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común.”

**III.** “Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;”

**IV.** “Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;”

**V.** “Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;”

**VI.** “Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;”

**VII.** “Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;”

**VIII.** “Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;”

IX. “Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;”

X. “Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que de seguimiento a la ejecución de una obra determinada;”

XI. “Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo;”

XII. “Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.”

## **II.VI. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.**

### Capítulo I. Disposiciones Generales

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

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

**Artículo 7.** El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I.- A Nivel Estatal:

A) El Plan Estatal de Desarrollo.

A BIS) El Plan Estatal de Seguridad Pública.

- A) TER El Plan Estatal Hídrico.
- B) Los programas de mediano plazo: - Sectoriales - Regionales - Especiales - Institucionales
- C) Los *Programas Operativos Anuales*.
- D) El Convenio Único de Desarrollo.
- E) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- F) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II.- A Nivel Municipal: A) Los Planes Municipales de Desarrollo.

- B) Los Programas Operativos Anuales.
- C) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
- D) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

## II.VII. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

**Artículo 24.** El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

- I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
- II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
- III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

**Artículo 25.** Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
- II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

**Artículo 26.** “Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.”

### III. ANTECEDENTES.

#### III.I. Ubicación del Predio

El predio en el que tenga efecto este estudio se ubica en la Colonia Campesina Nueva (antes Ampliación Campesina) teniendo un frente sobre la Calle Corona Imperial No. 910, siendo esta su principal acceso y que tiene una conexión inmediata y directa de una vialidad de primer orden como lo son la Av. De la Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta” y Av. Teófilo Borunda Ortiz, por otra parte, vialidades primarias como Av. Silvestre Terrazas y Av. Francisco Zarco, por lo anterior se considera con una fácil accesibilidad. La colonia Campesina Nueva en su mayoría presenta usos habitacionales con densidad predominante de H35, sin embargo, algunas viviendas presentan usos comerciales que no son regulados y que no operan legalmente bajo la normativa urbana que administra estos giros, sin embargo, se cuenta con una gran oferta de servicios y comercios para el área. Principalmente los usos comerciales se encuentran frente a la Av. Silvestre Terrazas, se cuenta con equipamientos hacia la parte norte de la colonia. El presente análisis busca contribuir y fortalecer este sector dando un impulso a la intensificación del uso que actualmente predomina, además de regenerar la imagen urbana del área.

Figura 2.- Ubicación en el área.



Fuente: Imagen satelital Google Earth Pro 2022 con edición propia.

El predio Corona Imperial está libre de afectaciones de vialidades, arroyos, así como de predios colindantes y acredita una superficie de terreno de 200.00 m<sup>2</sup> y una construcción previa a su remodelación y adaptación que presentaba una superficie total de 222.37 m<sup>2</sup>.

Dicho lote presenta la siguiente limitación:

- Frente: 10.00m con Calle Corona Imperial.
- Derecho: 20.00m con lote 16.
- Fondo: 10.00m con lote 5.
- Izquierdo: 20.00 con lote 14.

Figura 3.- Imágenes del Predio Corona Imperial

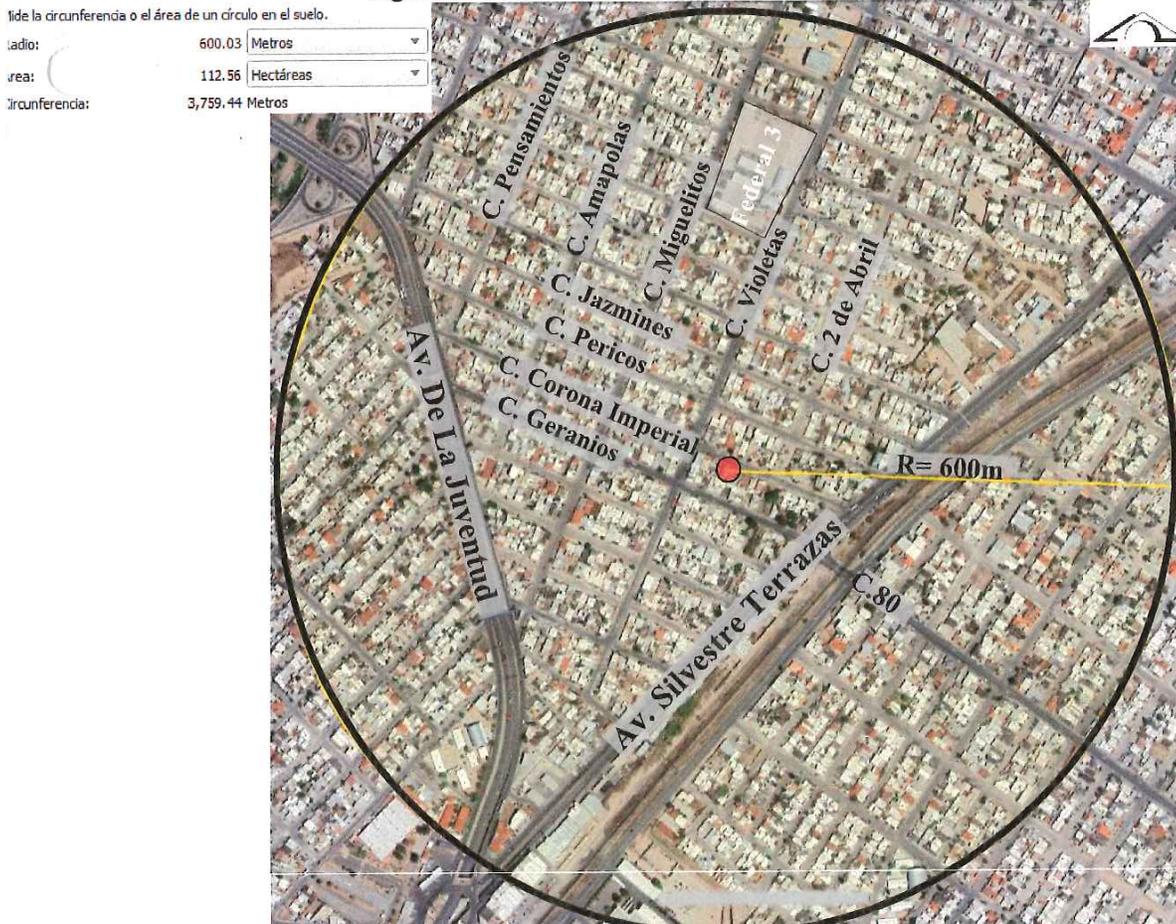


Fuente: Fotografías propias.

**III.II. Definición del área de estudio.**

El propósito de la definición del área es determinar la zona de influencia que nos permita realizar el diagnóstico adecuado de las potencialidades del inmueble y que influencia tendrán algunos de los lineamientos definidos por los diversos instrumentos de planeación de desarrollo urbano en vigor. Para este análisis se considera prudente un radio de 600 m. mismo que abarca en su parte central y noroeste la Colonia Campesina Nueva, hacia el sureste y noreste la Colonia Burócrata Federal y Cerro de la Cruz. Respecto a su estructura vial, este alberga vialidades de primer orden como la Av. De la Juventud “Luis Donald Colosio Murrieta”, vialidades primarias incluyendo la Av. Silvestre Terrazas y finalmente vialidades con jerarquía secundaria al interior del asentamiento siendo la C. Corona Imperial la de principal acceso. El área de estudio tiene una superficie de 112.56 hectáreas y una circunferencia de 3.76 kilómetros.

Figura 4.- Circunferencia de área de estudio con radio de 600 m.

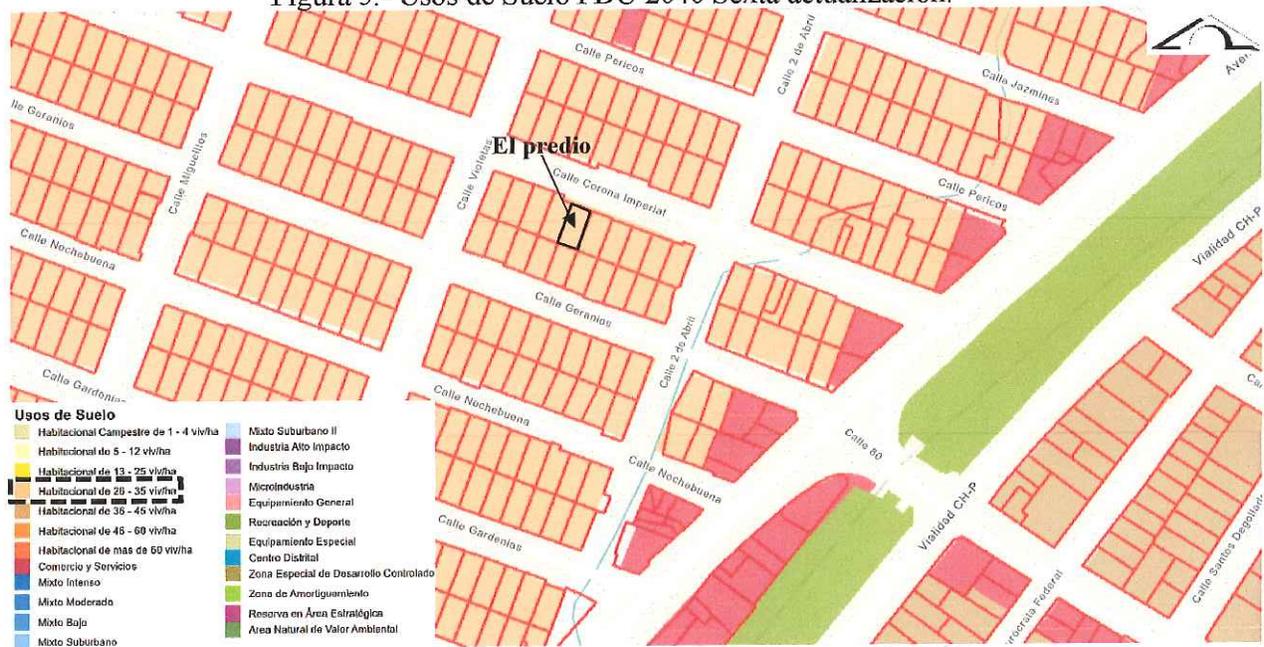


Fuente: Imagen satelital Google Earth Pro 2022 con edición propia.

### III.III. Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040

El predio en análisis con una superficie de 200.00 m<sup>2</sup> y clave catastral 153-040-039 tiene una asignación por parte del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, en su Sexta Actualización, como instrumento regulador del desarrollo de la ciudad, un uso de suelo habitacional Unifamiliar H35 Viv/ha

Figura 5.- Usos de Suelo PDU 2040 Sexta actualización.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

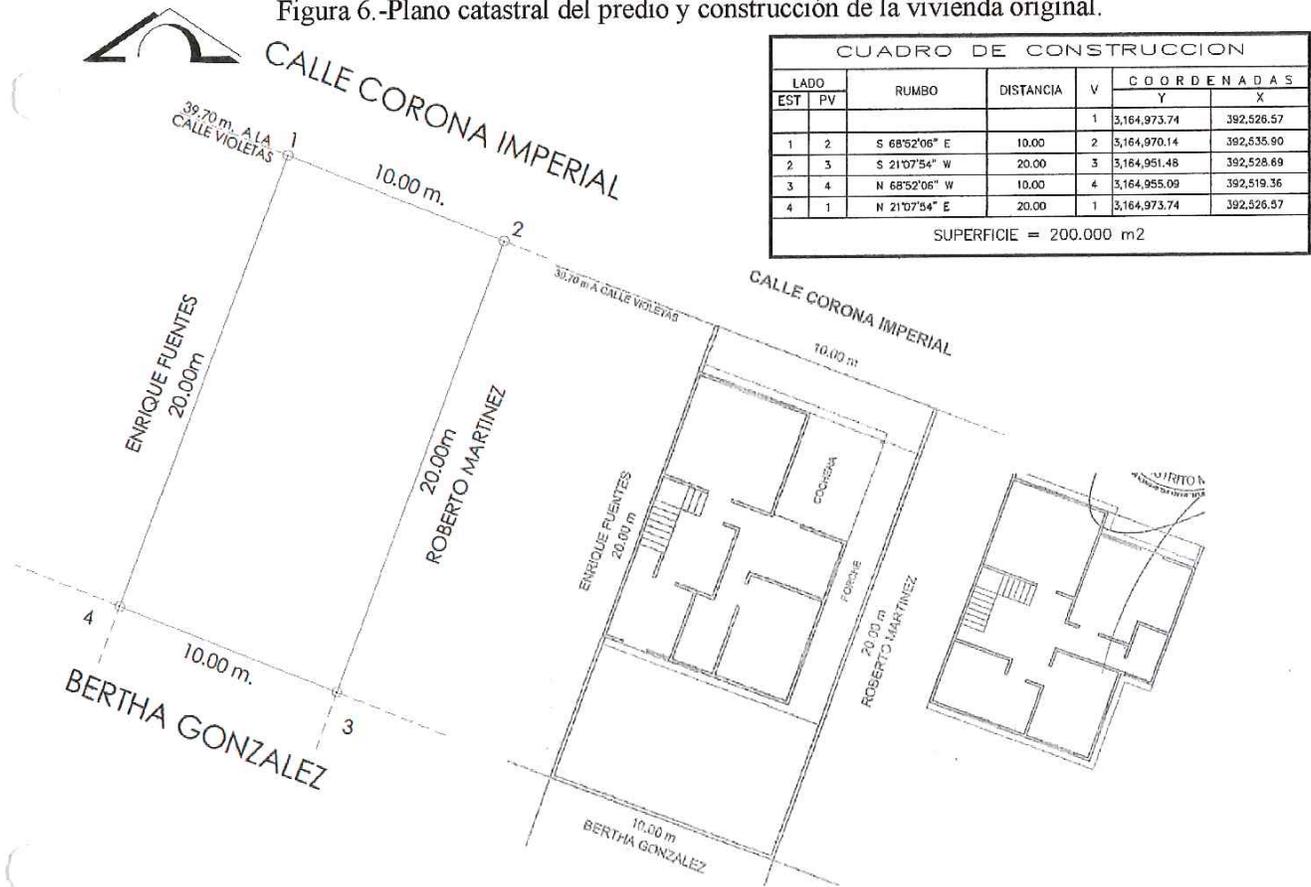
Los usos próximos al área de interés presentan usos que predominan en el habitacional H35 siendo densidades medias, además usos comerciales orientados hacia las vialidades de primer orden. EL objetivo de este estudio es obtener el aumento de densidad para el predio, conservando y respetando el uso de suelo habitacional que actualmente está como mayoría, sin mencionar aquellos predios que operan bajo otros usos sin la autorización de la normativa urbana. La finalidad de este proyecto es aprovechar y restaurar el inmueble existente sin la necesidad de generar volúmenes o alturas adicionales que rompan con las dimensiones del sector y que se puedan considerar invasivas, se pretende dotar de espacios en su interior para estadía de corta estancia para usuarios en su mayoría ajenos a la ciudad y que gracias al entendió del potencial del sector por su ubicación, debido a sus inmediateces a

diferentes puntos de interés como áreas de servicios y centros de trabajo, se ofrezca una alternativa determinante a la utilización de medios de transporte no motorizados, principios fundamentales en el desarrollo de una ciudad compacta. Se aprovechará la infraestructura ya presente y con la capacidad necesaria de servir a estos nuevos desarrollos compactos pero aprovechables.

**III.IV. Régimen de tenencia de la tierra.**

El predio en estudio está bajo la propiedad de la persona física de nombre **Marcos Obed Romo de la Rosa**, acreditando una superficie de escritura de 200.00 m<sup>2</sup> mediante escritura No. **32,596, Vol. 1,185**. Terreno ubicado en la Colonia Campesina Nueva (antes Ampliación Campesina) con clave catastral 153-040-039 con frente a la Calle Corona Imperial.

Figura 6.-Plano catastral del predio y construcción de la vivienda original.



Fuente: Elaboración Propia

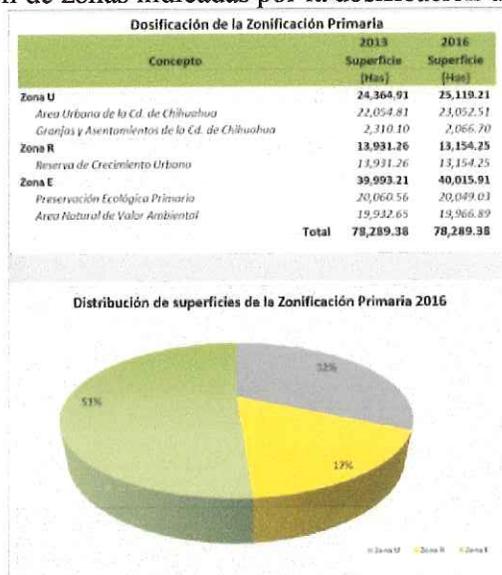
### III.V. Estructura Urbana.

La estructura urbana es la forma específica de disposición e integración de los diversos usos de suelo y la vialidad en un centro urbano. La noción de Estructura presupone que la ciudad está regida por un orden determinado y ella constituye la organización esencial que lo rige. Esta organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad. Algunos de ellos, por su disposición, adquieren connotaciones de principales y otros de secundarios.

#### Estructura Primaria

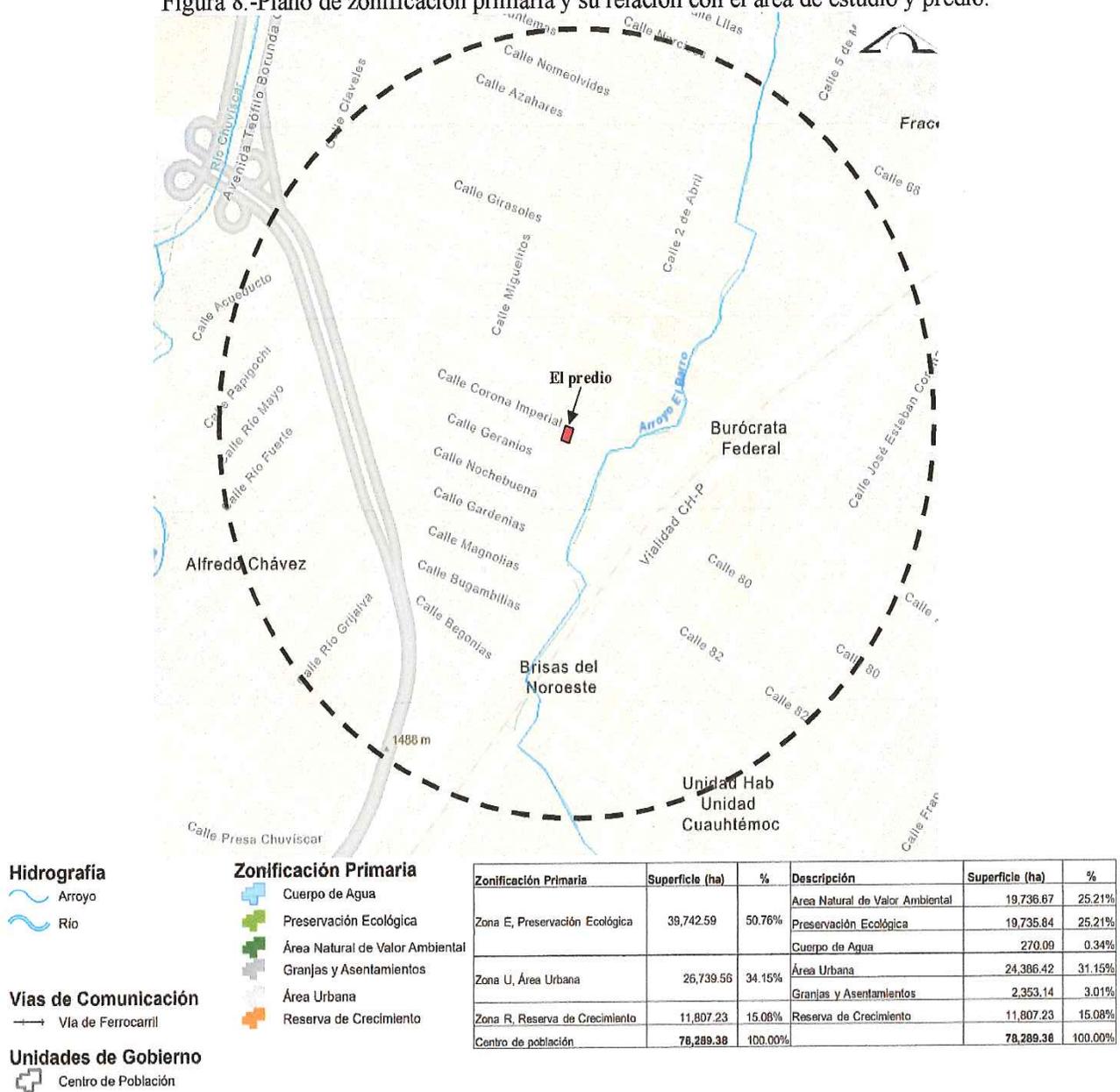
Podemos mencionar que en base a la planeación urbana el centro de población se parte en diferentes términos comenzando con la zonificación primaria, misma que nos indica el aprovechamiento territorial que hace en el total de la población, genera características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zona identificadas.

Figura 7.-Identificación de zonas indicadas por la dosificación de zonificación primaria.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Figura 8.-Plano de zonificación primaria y su relación con el área de estudio y predio.



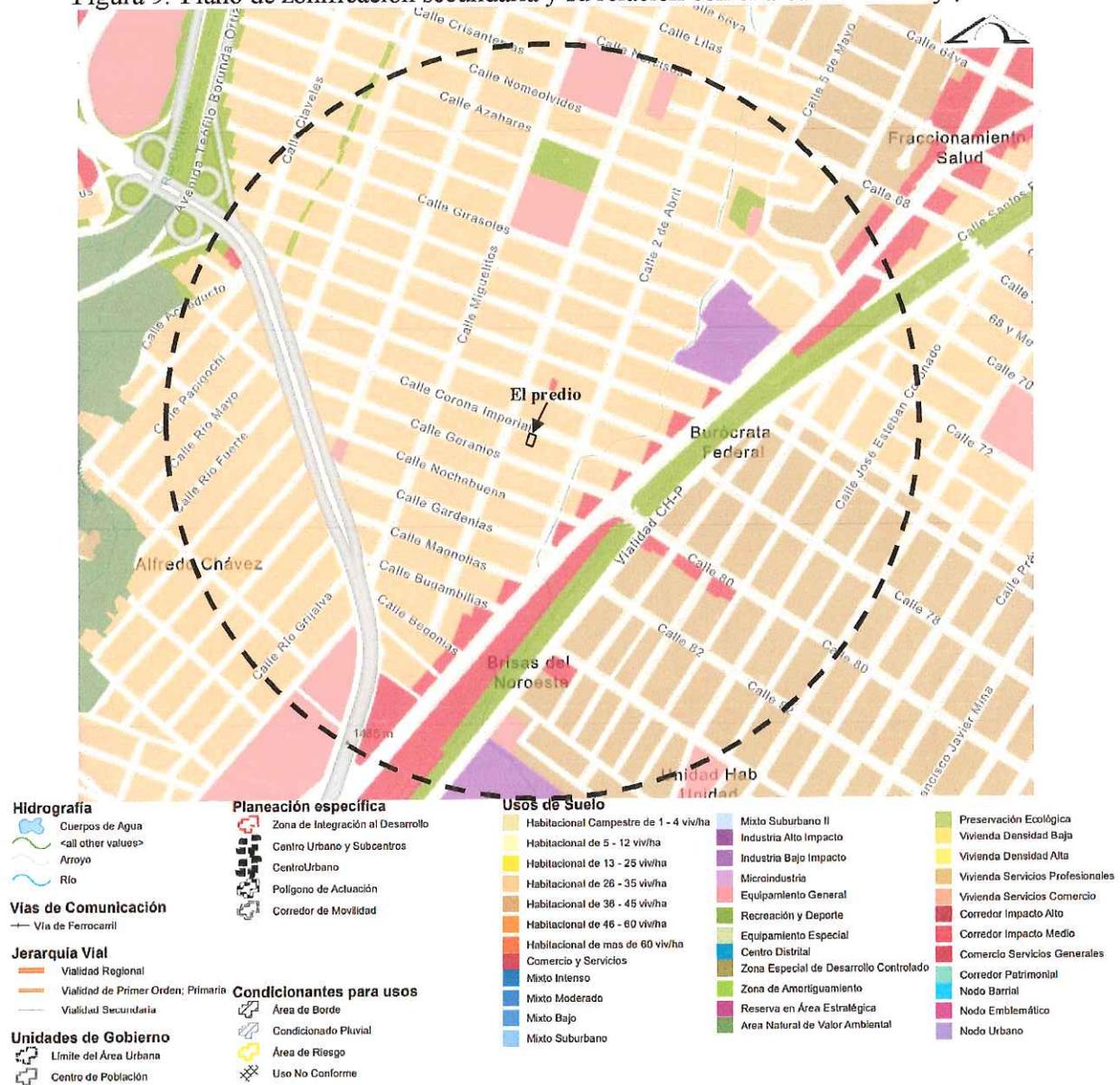
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

La ubicación del predio tiene una distancia aproximada de 4.16 km de la zona central de la ciudad de Chihuahua, esto medido a través del tramo de la Av. Silvestre Terrazas posteriormente Av. Francisco zarco hacia la Av. Cuauhtémoc. Las vialidades que conforman esta parte de la estructura del área central también sirven y distribuyen la zona de estudio, dichas vialidades son identificadas como Calle Geranios, Calle Nochebuena, Calle Gardenias, Calle Pericos, Calle Jazmines, Calle Violetas y Calle Miguelitos principalmente.

**Zonas homogéneas**

Dentro del área de estudio podemos encontrar la siguiente diversidad de usos y densidades:

Figura 9.-Plano de zonificación secundaria y su relación con el área de estudio y predio.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

**Áreas habitacionales:** La distribución de usos habitacionales nos indica la diferencia en cuanto a tipo de tamaños en vivienda y lotes, así como estilo arquitectónico de las mismas, predominan en el área densidades como el H35 y H45. Algunas colonias de nivel medio bajo a popular, ya con una antigüedad considerable desde su asentamiento.

**Áreas de comercio, recreación y equipamiento :** Identificamos usos comerciales ubicados principalmente en lo que es la Av. Silvestre Terrazas, así como en su intersección con la Av. De la Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta”. Destacan áreas con uso de recreación y deporte dividiendo las vialidades Silvestre Terrazas y CH-P. En cuanto los equipamientos podemos decir que cada uno resuelve su espacio dando servicio a cada colonia que se le atribuye y en algunos casos a población ajena al sector como lo es la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal e IMPE.

#### **IV. DIAGNOSTICO.**

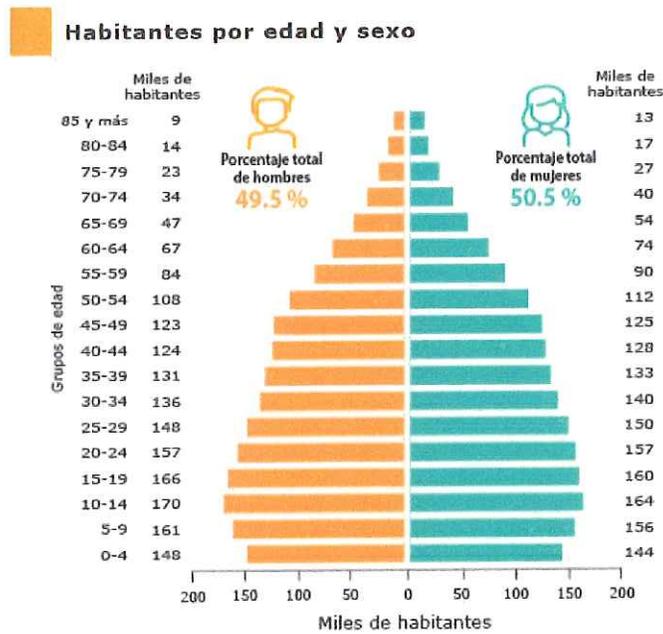
##### **IV.I. Aspectos Socioeconómicos.**

Si se pretende que la ciudad de Chihuahua, sea competitiva a nivel nacional e internacional entonces es muy importante comprender las fuerzas productivas que se socializan dentro de ella, para que, a través de ello, se puedan generar planes integrales hacia sectores relevantes de la economía que generen el empleo formal e informal, el desarrollo económico, la modernidad y el bienestar social de sus habitantes. Para este caso en particular se puntualizará en el área de estudio.

En base al reciente y último censo 2020 por el INEGI, en el Estado de Chihuahua habitan un total de 3,741,869 personas, de esta cifra 1,888,047 son mujeres y 1,853,822 hombres. El 87% de esa población total viven en localidades urbanas, mientras que el resto en entornos rurales, teniendo un total de 12,134 localidades rurales y 52 urbanas. Respecto a la medición a nivel municipal la ciudad de Chihuahua tiene una población de 937,674 según el mismo censo 2020 por el INEGI, siendo la capital con el segundo lugar en cuanto a mayoría de población, solo por debajo de Ciudad Juárez, representando una tasa media de población de 1.82% anual. La mitad de su población tiene 28 años o menos, por lo que se considera Chihuahua como un municipio de jóvenes.

“Entre los sectores más densamente poblados se encuentran el norte y norponiente de la ciudad, la zona centro y centro sur, así como la zona oriente específicamente en el sector Tabalaopa Concordia.” ( Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040, 2016)

Figura 10.-Relacion de Habitantes por edad y sexo del Estado de Chihuahua



Fuente: Cuéntame INEGI, información por entidad federativa. Censo 2020.

Tabla 1.- Datos de población del municipio de Chihuahua

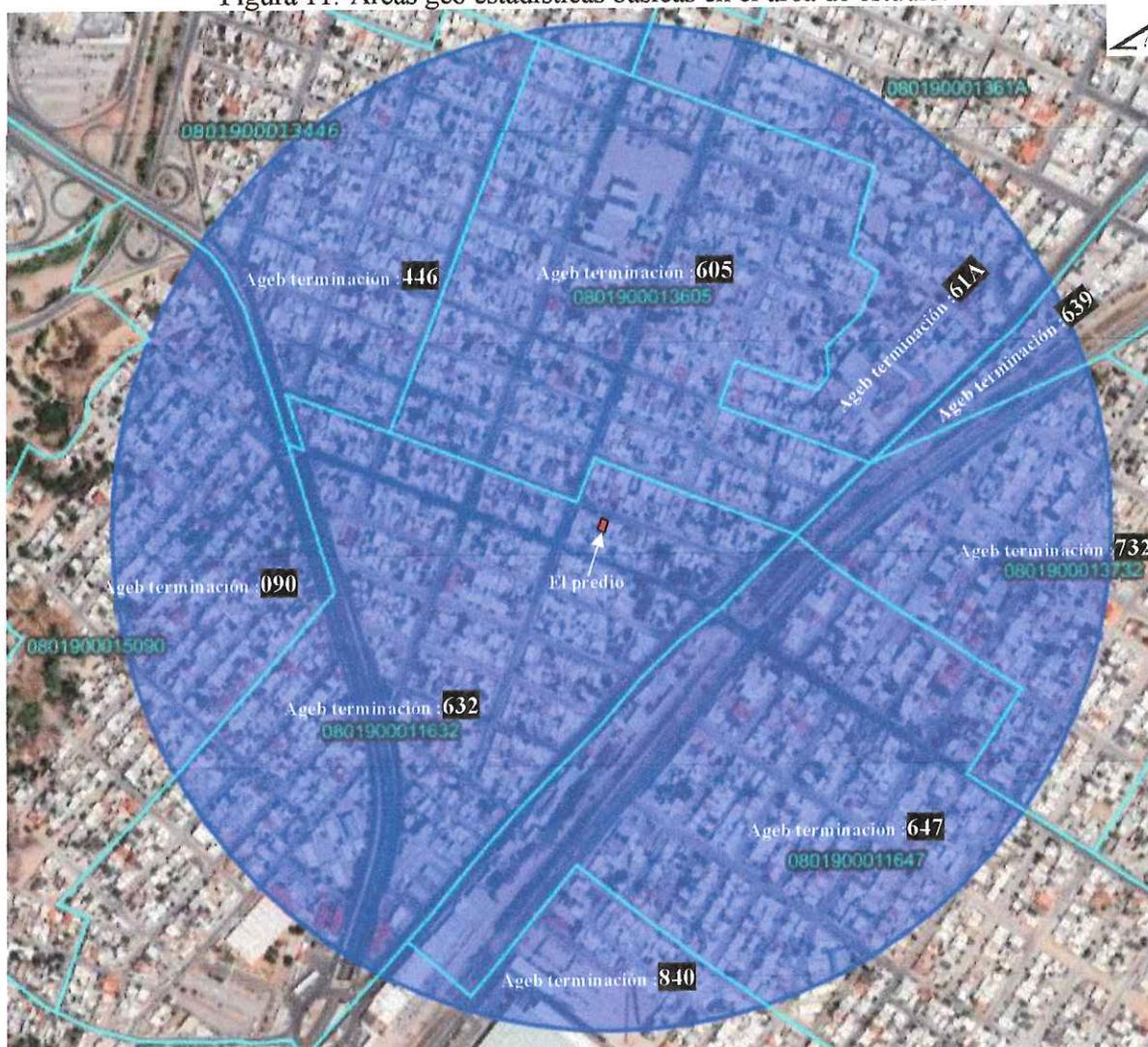
POBLACION MPIO. CHIHUAHUA	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA	PEA	POBLACION OCUP.
937,674	480,434	457,240	489,840	480,778

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

**Análisis Socioeconómico nivel del área de estudio.**

El área de estudio como bien se menciona anteriormente cuenta con una superficie de 112.56 hectáreas y una circunferencia de 3.76 kilómetros. Para la correcta obtención de datos de población, se procede al análisis mediante áreas geo estadísticas básicas (Agebs), dando un total al interior del área de 9 Agebs mismos que albergan a su interior diferentes colonias, algunos polígonos de Ageb pueden tener en común que abarcan los mismos asentamientos. Se distribuyen de la siguiente manera:

Figura 11.-Áreas geo estadísticas básicas en el área de estudio.



Fuente: DENU, edición propia.

Ageb terminacion 632 ( Colonia Campesina Nueva y Alfredo Chavez).

Tabla 2.- Datos socioeconómicos por Ageb 632.

AGEB TERMINACION 632			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
	797	900	1,697
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	562	126	688
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	480	416	896
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	203	366	569
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	10,25	10,06	10,15

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

## Ageb terminacion 090 ( Colonia Alfredo Chavez y Campesina Nueva).

Tabla 3.- Datos socioeconómicos por Ageb 090.

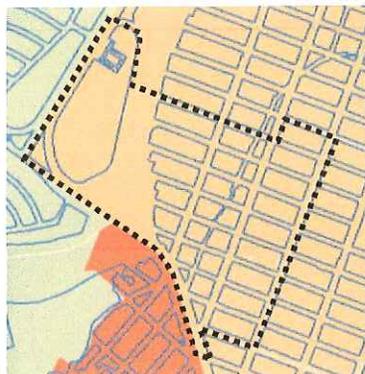


AGEB TERMINACION 090			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
		1,019	1,055
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	599	73	672
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMENTE ACTIVA
	602	482	1,084
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMENTE NO ACTIVA
	237	403	640
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	8,15	7,89	8,02

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

## Ageb terminacion 446 ( Colonia Campesina).

Tabla 4.- Datos socioeconómicos por Ageb 446.

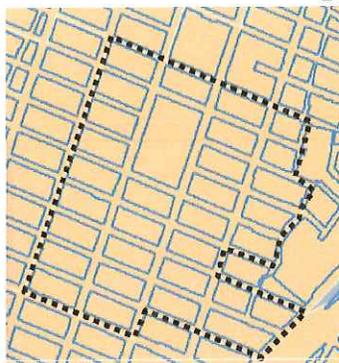


AGEB TERMINACION 446			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
		620	600
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	410	70	480
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMENTE ACTIVA
	383	280	663
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMENTE NO ACTIVA
	146	244	390
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	10,05	10,01	10,03

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

## Ageb terminacion 605 ( Colonia Campesina y Campesina Nueva).

Tabla 5.- Datos socioeconómicos por Ageb 605.

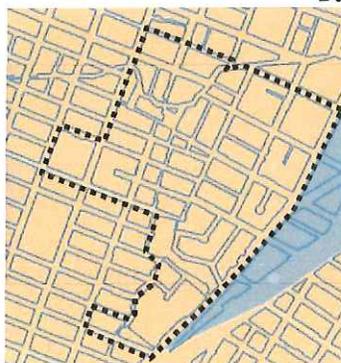


AGEB TERMINACION 605			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
		668	773
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	487	95	582
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMENTE ACTIVA
	385	280	665
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMENTE NO ACTIVA
	191	407	598
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	10,21	9,99	10,09

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 61A ( Colonia Zarco, Campesina y Campesina Nueva).

Tabla 6.- Datos socioeconómicos por Ageb 61A.



AGEB TERMINACION 61A			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
	719	851	1,570
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	545	86	631
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	392	342	734
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	223	412	635
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	11,46	10,93	11,17

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 639 ( Colonia Inalambrica y Campesina Nueva).

Tabla 7.- Datos socioeconómicos por Ageb 639.

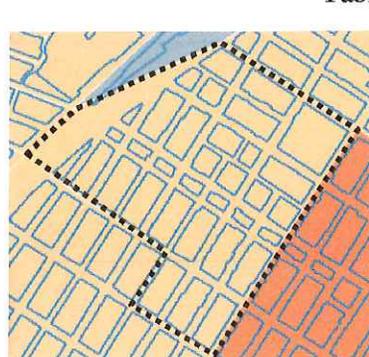


AGEB TERMINACION 639			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
	340	351	691
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	247	73	320
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	172	177	349
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	132	138	270
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	11,48	11,80	11,64

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 732 ( Colonia Cerro de la Cruz ).

Tabla 8.- Datos socioeconómicos por Ageb 732.



AGEB TERMINACION 732			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
	475	534	1,009
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	368	35	403
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	261	186	447
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	150	283	433
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	10,57	10,52	10,54

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

## Ageb terminación 647 ( Colonia Burocrata Federal y Cerro de la Cruz).

Tabla 9.- Datos socioeconómicos por Ageb 647.

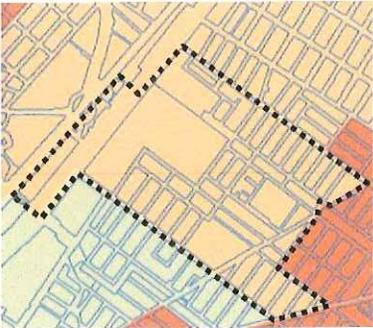


AGEB TERMINACIÓN 647			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
	908	1,030	1,938
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	667	103	770
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	513	405	918
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	268	509	777
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	11,03	10,72	10,87

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

## Ageb terminación 840 ( Colonia Los Pinos).

Tabla 10.- Datos socioeconómicos por Ageb 840.



AGEB TERMINACIÓN 840			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
	1,066	1,193	2,259
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	776	102	878
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	637	527	1,164
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	271	513	784
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	12,52	12,14	12,31

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Con relación a lo anteriormente mostrado por las tablas del 2 al 10 el total de población de los Agebs que se encuentran dentro del área de estudio es de 13,899 habitantes, predominando la población femenina con un total de 7,287 mujeres equivalente a un 52.43% y de población masculina con 6,612 hombres representando el 47.57% de la población total. El número total de población pudiera ser menor al ya referido debido a que la circunferencia de 600m en algunas ocasiones no abarca el perimetral completo del Ageb. Respecto al número total de viviendas particulares hay un total de 5,424 unidades de las cuales el 85.93% se encuentran habitadas y el 14.07% tienen la condición de estar abandonadas/deshabitadas o bien en uso temporal. Se tienen densidades de lotes habitacionales medias de H35 correspondientes a los Agebs 632, 090, 446 y 605, mientras

que el H45 abarca los Agebs 61A, 732, 647 Y 840, el uso comercial principalmente se encuentra en el Ageb 639, teniendo la Av. Silvestre Terrazas y Av. Francisco Zarco como *corredores de servicios*.

Hay un total de 6,920 habitantes que se consideran como económicamente activos y 5,096 habitantes como económicamente no activos. En cuanto a los Agebs que se detectaron con los promedios más altos de escolaridad fueron el 61A y 840 como se indican en las tablas 6 y 10, los promedios más bajos de escolaridad fueron de los Agebs 090 y 446, referidos en las tablas 3 y 4.

#### **IV.II. Medio Natural.**

##### **Clima.**

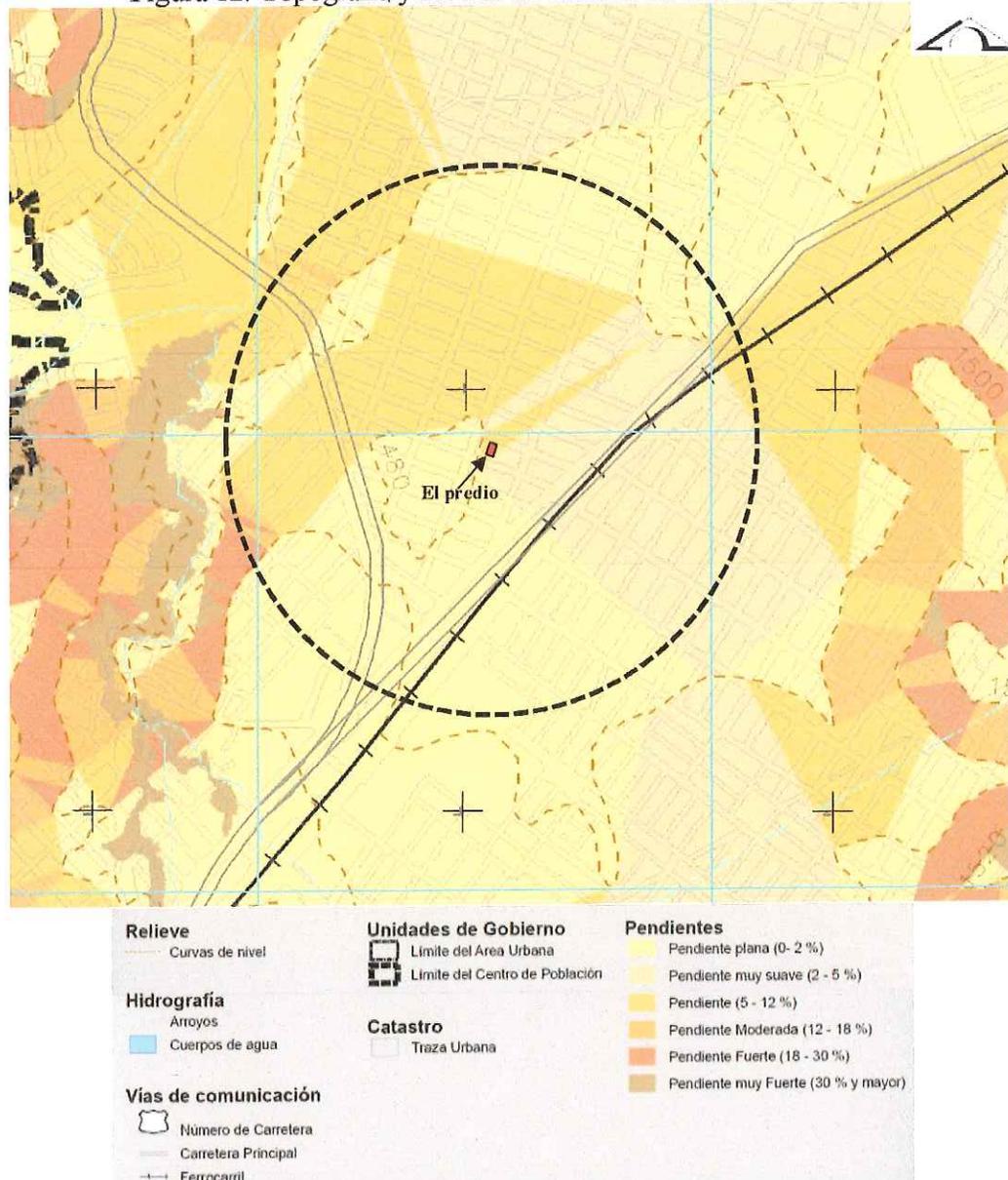
El clima en el municipio de Chihuahua es parecido a la del Estado, principalmente se tiene clima seco semiárido y en menor medida, seco desértico. Las temperaturas se mueven entre los 12 y los 18 grados centígrados, con episodios que amplían el rango de los 3 grados bajo cero, hasta los 22. Sin embargo, en episodios de heladas, se tiene registro de descender hasta 14 grados bajo cero. La región donde se localiza el municipio recibe masas de aire frío provenientes del norte, entre los meses de noviembre y febrero. El área de estudio se encuentra en lo que es una amplia región climática semiárida clasificada como BSohw(w), misma que se interpreta con un clima seco muy cálido con invierno fresco, temperatura media anual entre 18 y 22 °C. hay 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%.

##### **Topografía.**

El área que contempla la circunferencia del análisis según la carta topográfica y pendientes de terreno del Plan de Desarrollo Urbano, tiene pendientes planas del 0-2%, pendientes muy suaves con 2-5% y pendientes del 5-12%. El predio está dentro de lo que son pendientes muy suaves con 2% a pendientes en donde el máximo es del 12%. Todos los lotes del área ya fueron utilizados y recibieron tratamientos para su construcción, es por ello que no presenta dificultad para su desarrollo. La pendiente natural existente permite el

desalojo de escurrimientos pluviales a través de lo que es la Calle Corona Imperial misma que da acceso al predio, para desembocar hacia el arroyo “El Barro” y la Av. Silvestre Terrazas.

Figura 12.-Topografía y niveles de Terreno en el área de estudio.

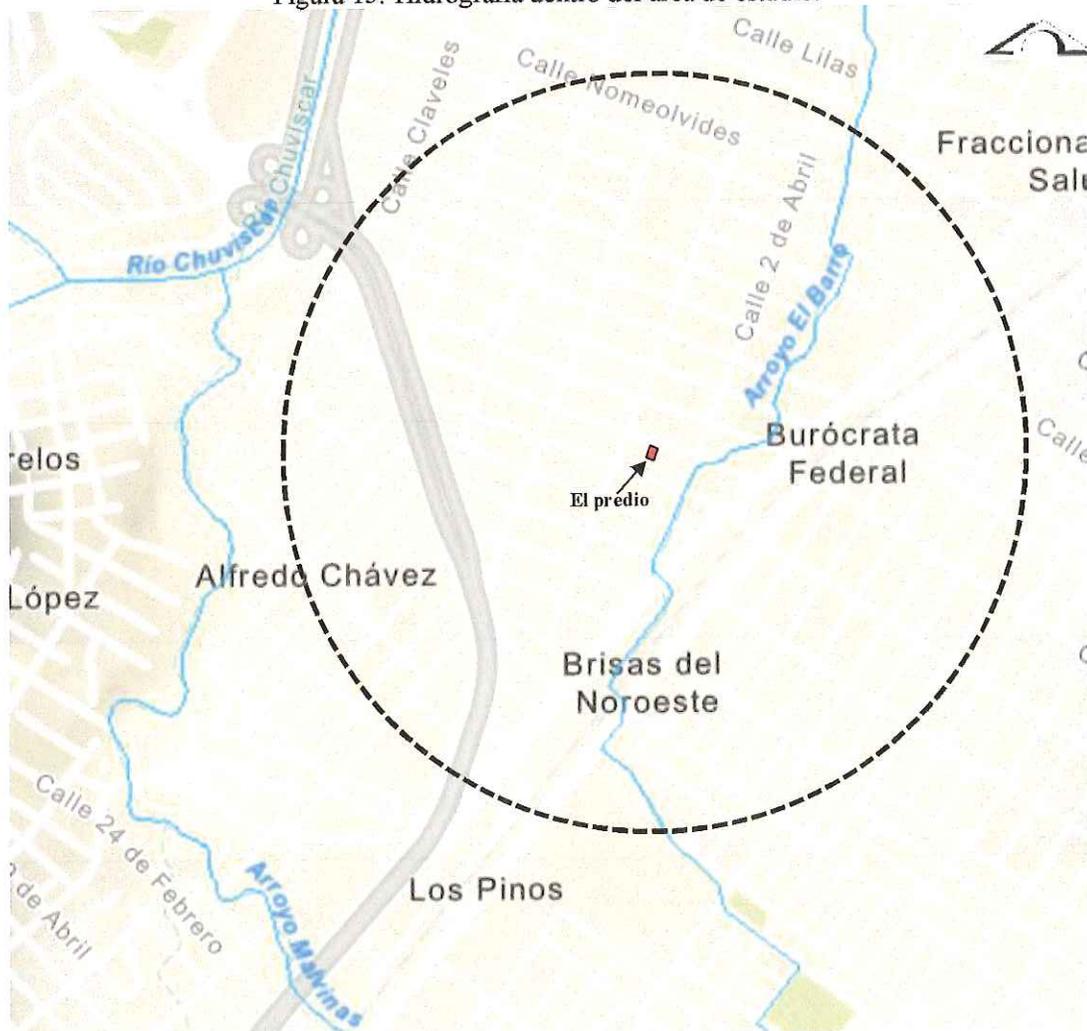


Fuente: Carta Topográfica y pendientes de terreno PDU 2040 Sexta Actualización.

### Hidrología.

Los escurrimientos dentro del área de estudio se encuentran ubicados dentro de la *región hidrológica No. 24 Bravo-Conchos, en la subcuenca del río Sacramento*. El predio Corona Imperial no cuenta con afectaciones directas por ríos o arroyos, sin embargo, dentro de la circunferencia de estudio se encuentra el arroyo “El Barro”, a una distancia aproximada de 68 m al predio en estudio, dicho afluente es alimentado por el río Chuvíscar. El arroyo “El Barro” es conducido en tramos de canales abiertos que reciben descargas de escurrimientos de las vialidades por medio de bocas de tormenta y en las intersecciones con las vialidades este es dirigido por canales y ductos cerrados.

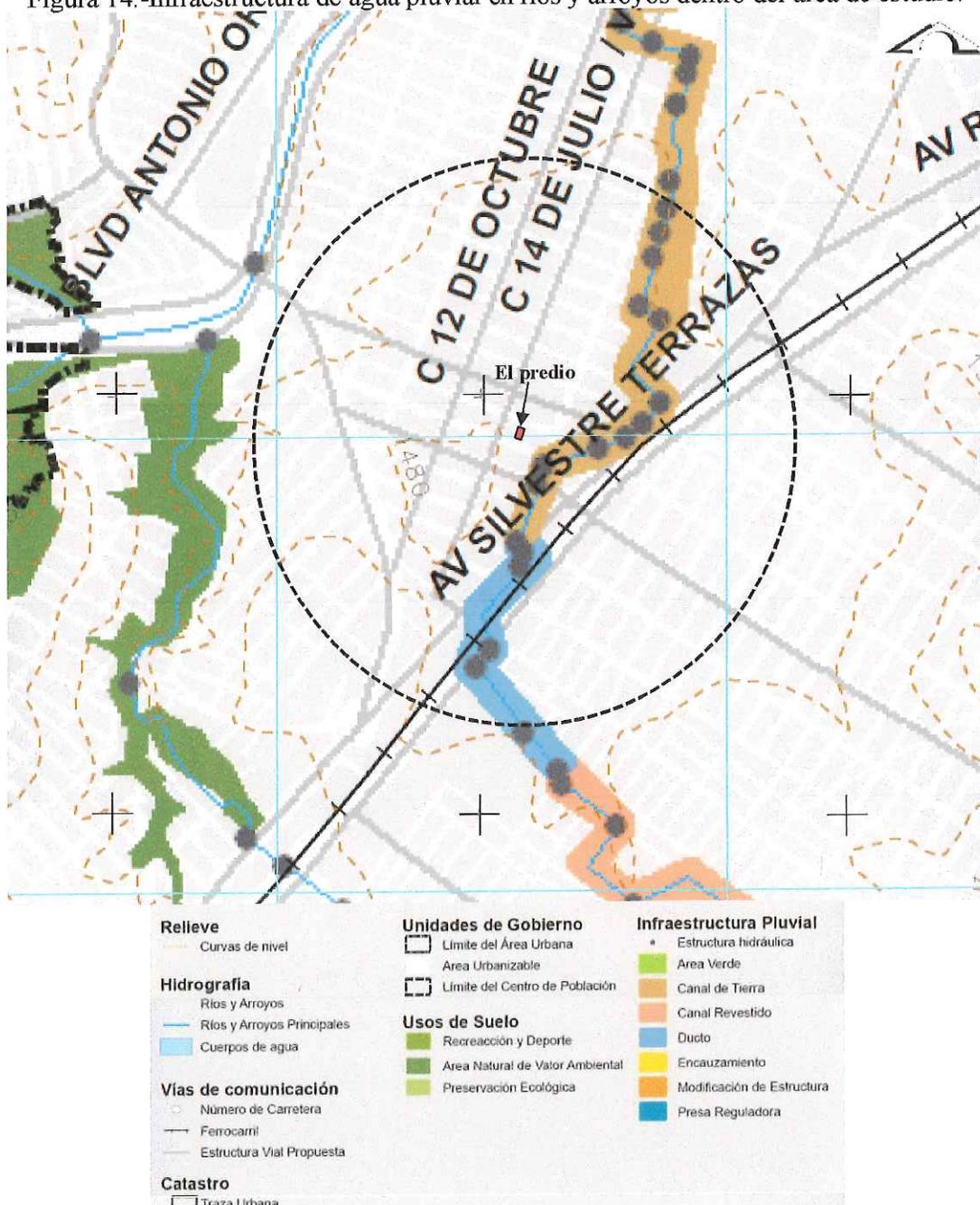
Figura 13.-Hidrografía dentro del área de estudio.



Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

En relación a la infraestructura de agua pluvial con la que se puede encontrar en el área de estudio se identifica principalmente que el conducto del arroyo “El Barro” es a través de canales de tierra a lo largo de las colonias Campesina y Campesina Nueva siendo en este último asentamiento en donde previo a la intersección con la Av. Silvestre Terrazas y CH-P este se conduce por ductos, se contemplan estructuras hidráulicas.

Figura 14.-Infraestructura de agua pluvial en ríos y arroyos dentro del área de estudio.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

#### **IV.III. Medio físico.**

El área de influencia tiene una diversidad en sus usos, siendo destacada por su inmediatez con vialidades primarias y de primer orden que logran concretar destinos de interés con recorridos cortos, existen sitios de comercio y servicio con orientación sureste ubicados en corredores comerciales como lo es la Av. Silvestre Terrazas posteriormente Av. Francisco Zarco y Calle 80, entre algunos negocios locales ubicados al interior de la colonia Campesina Nueva, principalmente orientados hacia lo que son las Calles Violetas, Geranios y Miguelitos, como se refiere anteriormente muchos de ellos no cumplen con la normativa urbana para operar bajo el giro que desempeñan. Hacia la parte norte de la colonia Campesina, se pueden encontrar usos con destinos equipamiento como lo es la secundaria federal 3, escuela Tierra y Libertad, entre algunas estancias infantiles y parques, así como instituciones de atención pública en la parte suroeste. Respecto a las colindancias inmediatas del predio, este se encuentra en una zona que se ha conservado habitacional mayormente a lo largo de los años, siendo la densidad H35 unifamiliar como predominante.

#### **Vivienda.**

La conservación de los usos habitacionales unifamiliares en la colonia donde se ubica el predio en estudio, puede aportar de manera positiva al Plan de Desarrollo Urbano, ya que manteniendo estos usos se detiene el crecimiento, para que esto suceda las viviendas o predios en venta o abandono deberán estar en constante adaptación y remodelación para seguir permitiendo una atractiva oferta de vivienda en este sitio bajo el aprovechamiento de su ubicación. Como se mencionó anteriormente los usos habitacionales del sector tienen densidades medias ya que son lotes con superficies con un promedio y rango aproximado de 170 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>, densidades más altas, son encontradas en la colonia Cerro de la Cruz, Burócrata Federal y Los Pinos.

Existen aquellas viviendas que fueron adaptadas para comercios y servicios que son localizadas sobre vialidades secundarias como la Calle Violetas, Miguelitos y Calle 80. Son muy pocos los domicilios que se identificaron con usos de vivienda plurifamiliar. El giro del

proyecto del predio motivo de este estudio, busca renovar y reutilizar un espacio con el uso habitacional bajo el entendido del potencial que este ofrece, respetando los usos e imagen de acorde al sector sin la alteración de alturas para evitar generar un impacto intrusivo a la composición arquitectónica del área, relotificando el interior de la vivienda para su adecuada adaptación de espacios de renta para corta estancia únicamente.

Figura 15.-Vivienda unifamiliar del entorno inmediato al predio en análisis.



Fuente: Fotografías propias.

### Comercio y servicios.

El área que principalmente destaca en el sector de estudio es la que se genera en la *intersección de una vialidad de primer orden como lo es la Av. De la Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta” con la vialidad primaria la Av. Silvestre Terrazas*, siendo la glorieta una mixtura en el tipo de servicios y consumos ofrecidos por sus comercios, la segunda área comercial de mayor jerarquía es la que está orientada sobre la Av. Silvestre Terrazas, esta abarca todo su tramo hasta la intersección con la Av. Francisco Zarco. De igual manera aquellos usos comerciales ubicados frente a la vialidad CH-P los cuales se intensifican con el cruce generado por la Calle 80 entre las cuales destacan giros supermercados, ferreterías, tiendas de especialidades, talleres mecánicos, expendios, entre otros.

Los establecimientos de servicios de alimentos y productos locales se encuentran principalmente en el interior de lo que es la colonia Campesina y Campesina Nueva, los cuales en su mayoría se sitúan sobre vialidades secundarias como lo son las C. Geranios, C. Jazmines, C. Violetas y C. Miguelitos, la Calle Corona Imperial también alberga algunos locales comerciales que originalmente fueron constituidos como viviendas, así como unidades móviles como puestos de comida rápida que operan mayormente en horarios nocturnos.

Existen centros comerciales como lo es la plaza la Sierra siendo esta la de mayor volumen por el conjunto que ofrece, si bien se encuentra fuera de la circunferencia, destaca por su inmediatez al área de análisis, así mismo el multimercado zarco que además de albergar diversos locales comerciales, funge como punto de referencia en el sector.

Figura 16.-Actividades económicas dentro del área de estudio.

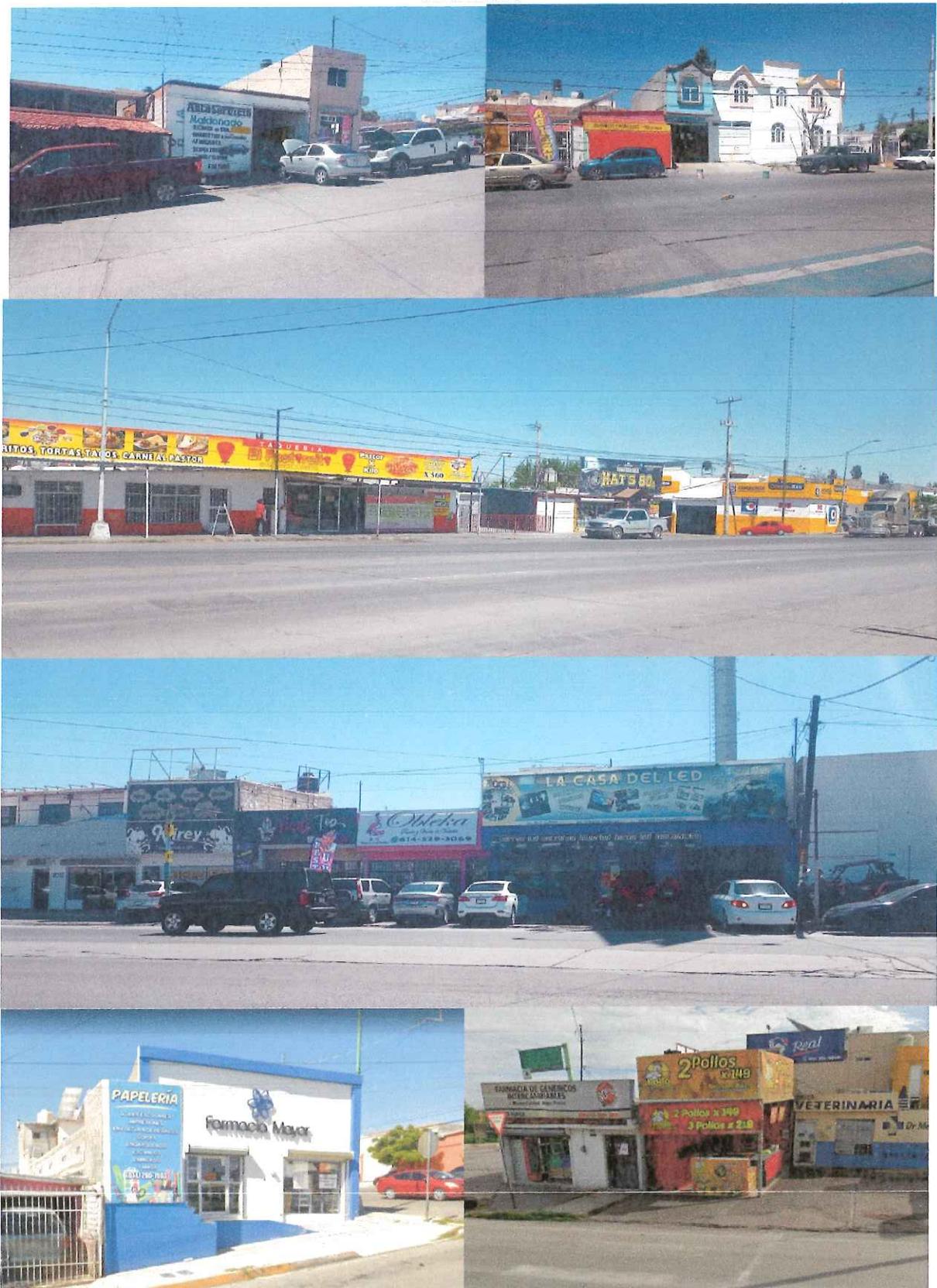


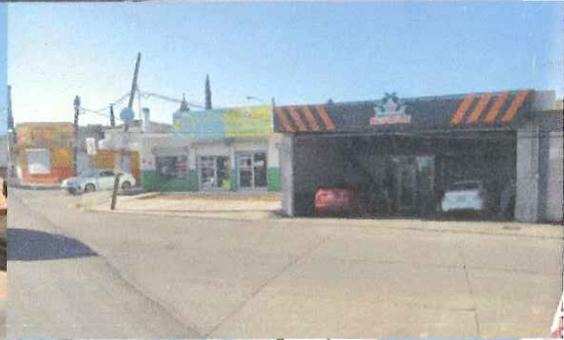
Construcción	4
Industrias manufactureras	31
Comercio al por mayor	14
Comercio al por menor	135
Transportes, correos y almacenamiento	4
Servicios financieros y de seguros	10
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	2
Servicios profesionales, científicos y técnicos	4
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	2
Servicios educativos	10
Servicios de salud y de asistencia social	9
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	4
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	39
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	101
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	5

- Agricultura, cría y explotación de animales...
- Minería
- Generación, transmisión y distribución de ...
- Construcción
- Industrias manufactureras
- Comercio al por mayor
- Comercio al por menor
- Transportes, correos y almacenamiento
- Información en medios masivos
- Servicios financieros y de seguros
- Servicios inmobiliarios y de alquiler de bie...
- Servicios profesionales, científicos y técnic...
- Corporativos
- Servicios de apoyo a los negocios y mane...
- Servicios educativos
- Servicios de salud y de asistencia social
- Servicios de esparcimiento culturales y de...
- Servicios de alojamiento temporal y de pre...
- Otros servicios excepto actividades guber...
- Actividades legislativas, gubernamentales,...

Fuente: DENEUE, edición propia.

Figura 17.-Centros comerciales y negocios dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.





Fuente: Fotografía propia.

### Equipamiento.

Al interior del área de estudio y cercanía con el predio en análisis existe *equipamiento principalmente del tipo educativo, a nivel preescolar y primaria*. Las instalaciones a nivel preescolar se denominan como jardín de niños Sebastián Lerdo de Tejada, jardín de niños Carlos Farfan Profesor Albino Mireles, Jardín de niños Teporike, así como una estancia infantil. El grado de primaria corresponde a la escuela Tierra y libertad en la parte norte del área de estudio y en la zona sur la escuela Federal Cuauhtémoc, escuela Simón Bolívar y el Colegio Real Chihuahuense siendo esta última de carácter privado.

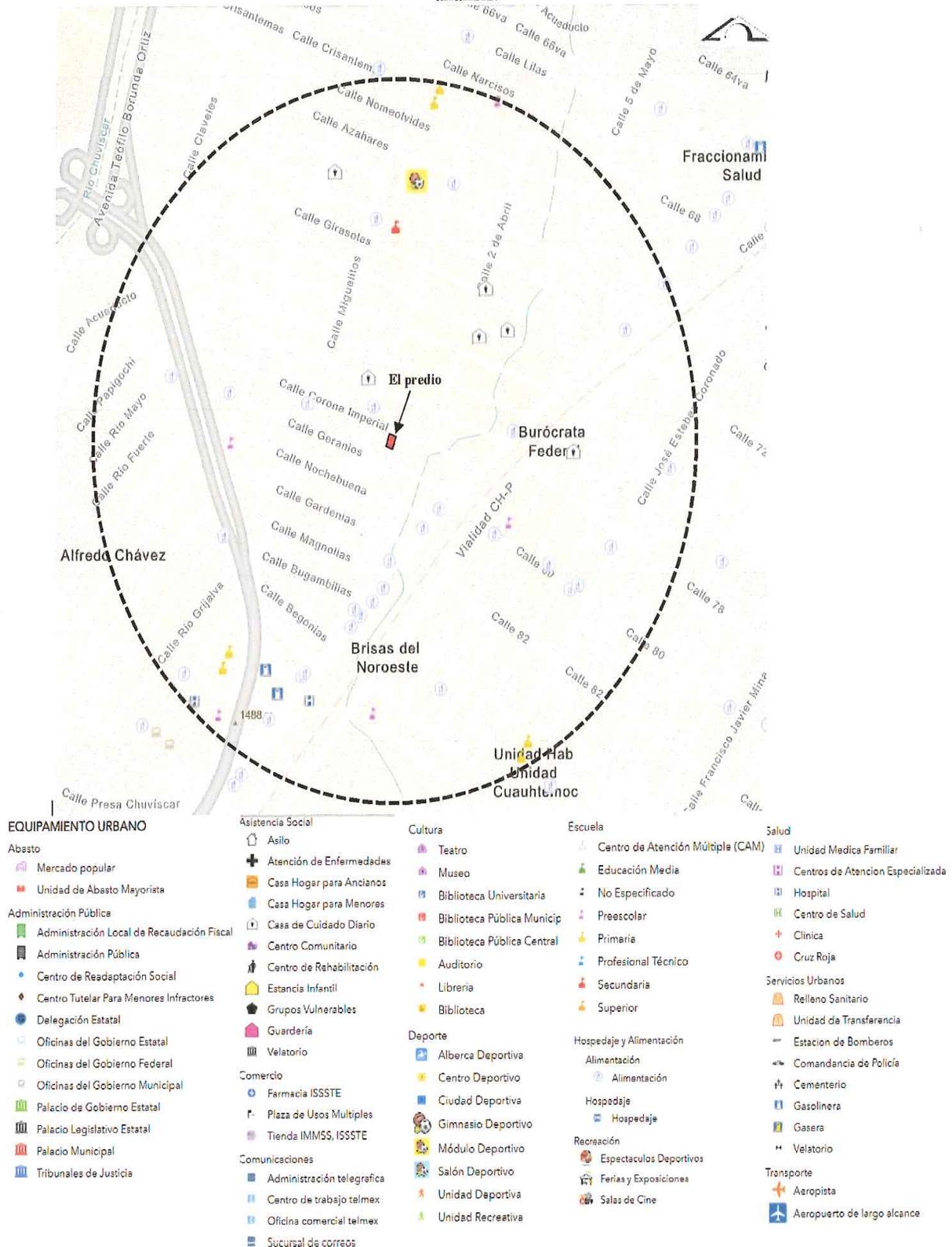
En el aspecto de culto, solo en las colonias Campesina y Campesina Nueva se contabilizan más de diez templos de religión católica y cristiana destacando principalmente el templo Señor de los Guerreros, Colonias como Cerro de la Cruz, Burócrata Federal y Los pinos también albergan diversos centros religiosos.

Para el rubro de recreación y deportes, dentro de la circunferencia de análisis únicamente se localizó el parque denominado deportivo campesina o también conocido como canchas de la Campesina, siendo este uno de los de mayor dimensión y jerarquía para el sector, sin embargo el predio y zona de estudio son destacables debido a que su localización permite una inmediatez con diferentes centros deportivos y de recreación que son considerados como los más importantes de la ciudad, tales como el parque el Acueducto, las instalaciones del Parque Metropolitano Tres Presas y parque el Reliz.

Se cuenta con equipamiento de salud dentro del área de influencia, siendo las instalaciones del Instituto Municipal de Pensiones la principal, seguido de la clínica médica del Sol, sin mencionar los servicios de consulta médica que otorgan las farmacias que se sitúan principalmente sobre la Av. Silvestre Terrazas.

Finalmente se identifica equipamiento de administración pública como lo es la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y la Dirección de Obras Públicas.

Figura 18.-Equipamiento urbano dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.

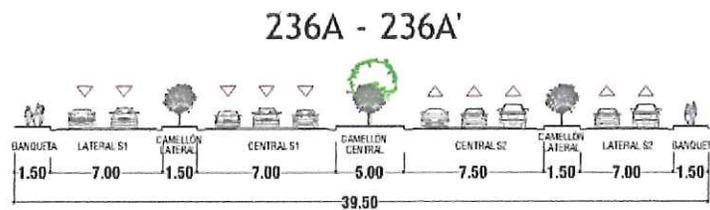


Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

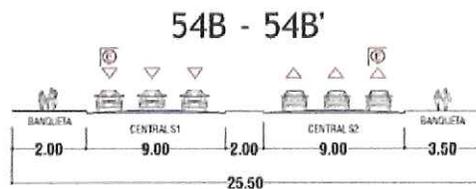
**Estructura Vial.**

La circunferencia de análisis de 600m y el lote en interés tienen una fácil accesibilidad desde diversos puntos de la ciudad contando con un sistema arraigado de estructura vial, siendo la Campesina Nueva bordeadas por vialidades primarias y de primer orden, desde la parte poniente por la Av. De la Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta” y desde su lado oriente por la Av. Silvestre Terrazas y vialidad CH-P. Dichas rutas además de permitir una movilidad hacia la zona norte y centro-sur de la ciudad, abastecen un sistema de vialidades secundarias como lo es la Calle Violetas, Calle Miguelitos, Calle Geranios y Calle Jazmines que distribuyen hacia el interior de la colonia, vialidades con jerarquías terciarias y/o locales. Las vialidades actuales de mayor consideración son identificadas en su sección por la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de la siguiente manera:

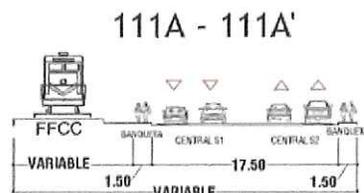
Figura 19.-Secciones de vialidades de primer orden y primarias dentro del área de estudio.



AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"  
AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ



AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ  
AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" A C 66A

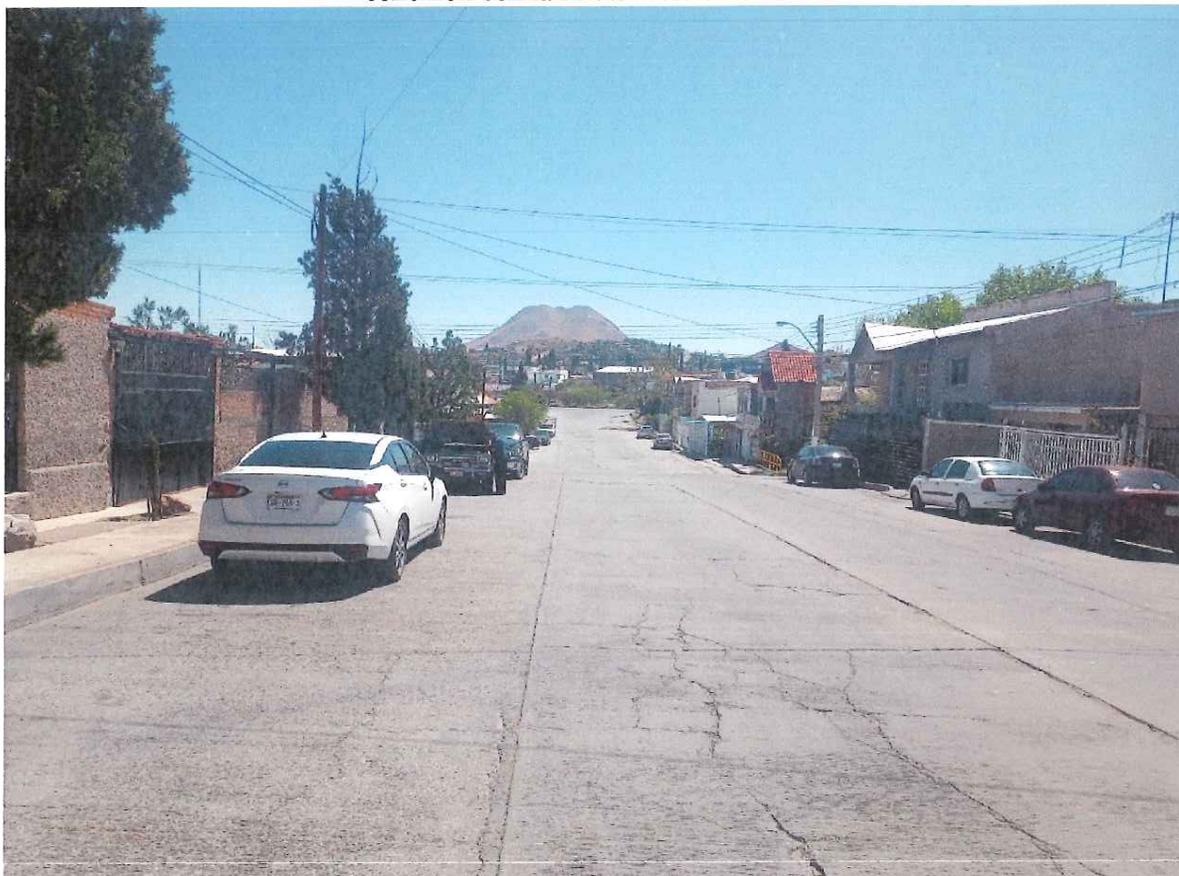


VIALIDAD CH-P  
C. 120A AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

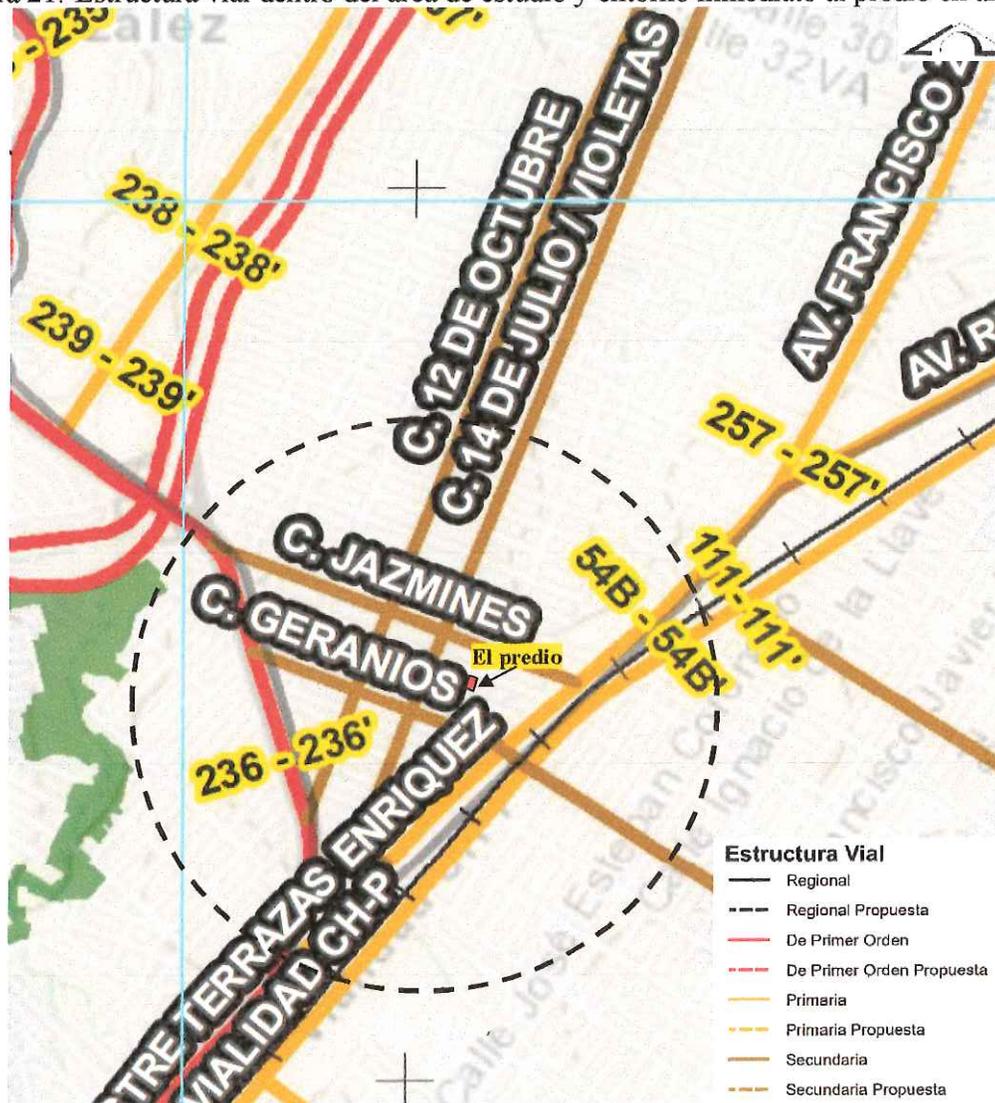
La accesibilidad del predio puede ser a través de diversas calles, ya sea a través de su acceso principal la Calle Corona Imperial, abastecida de forma directa por la Av. De la Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta”, misma que conecta hacia la Av. Teófilo Borunda Ortiz o bien ya sea por la Av. Silvestre Terrazas y vialidad CH-P las cuales concretan la conexión hacia la parte oriente del sector a través de la Av. Francisco Zarco y Av. Flores Magón o hacia la parte sur de la ciudad por medio de la Calle 80. La Calle Violetas o Calle 14 de Julio permite una conectividad en la parte norte del área de estudio hacia la Calle 28. Lo anterior se refiere en cuento a las conexiones directas y más rápidas para su acceso, sin mencionar que el predio aun cuenta con diversas opciones de conexión de vialidades locales al interior de la colonia Campesina Nueva, siendo la Calle Jacintos, Girasoles, Amapolas, pericos, Nochebuena como esenciales.

Figura 20.-Vista de la Calle Corona Imperial, acceso principal al predio en estudio, al fondo la conexión con la Av. Silvestre Terrazas.



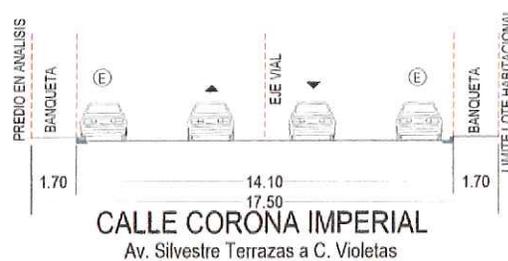
Fuente: Fotografía propia.

Figura 21.-Estructura vial dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Figura 22.-Seccion vial de la Calle Corona Imperial



Fuente: Levantamiento propio.

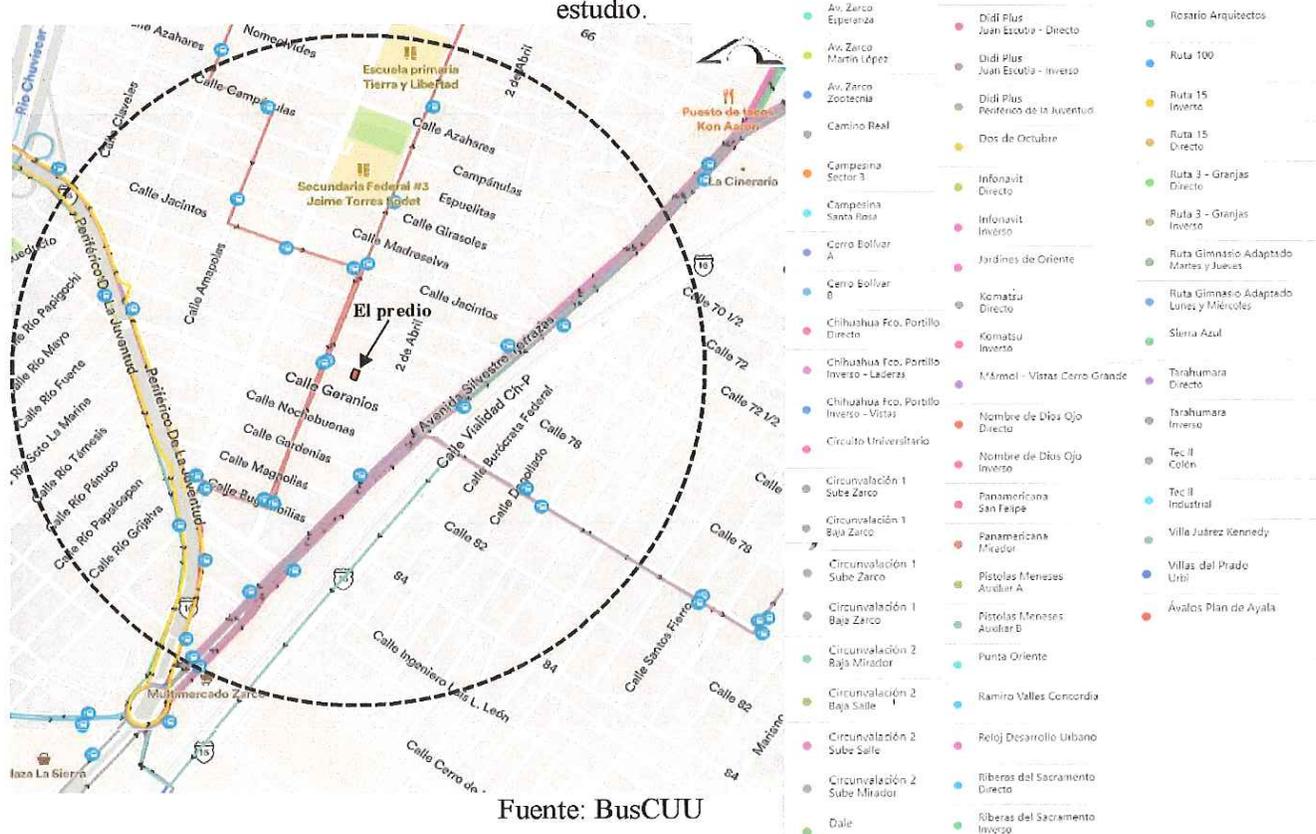
La sección de la Calle Corona Imperial presenta variaciones en algunas medidas de banquetas ya que algunos limites de lotes tienen remetimientos o bien excedentes hacia la vía publica, en promedio estas son de 1.70, no hay variación en el arroyo de la calle.

Es por ello que revisando como el predio se integra con la estructura ya existente y viendo las variaciones que tiene su conectividad con diferentes orientaciones en la ciudad, se determina que *no se aportara tráfico determinante que afecte el flujo de las calles o demande nuevas vialidades por realizar*, al estar en una zona ampliamente consolidada y teniendo puntos de interés a distancias muy cortas el proyecto se adapta positivamente a lo ya existente.

**Transporte Publico.**

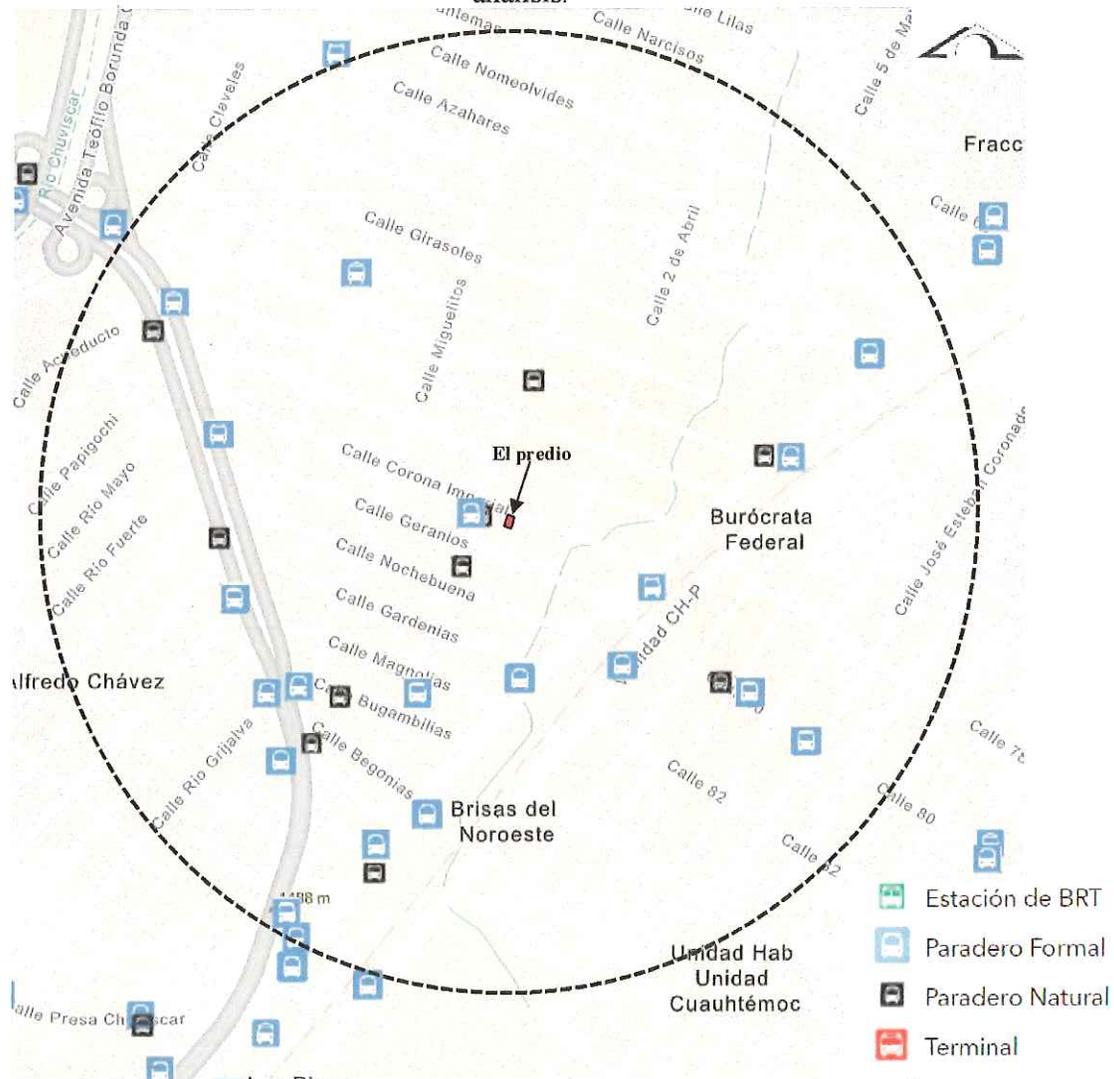
Además de la ventaja del predio por su ubicación que permite tiempos cortos de recorrido por los diversos puntos de interés como lo son equipamientos y comercios dentro del área de estudio con una cercanía considerable, se ofrece una amplia oferta de rutas de transporte público por conexión con zonas más lejanas y el resto de la ciudad destacando principalmente la ruta Campesina, Circunvalación 2 y Av. Zarco que derivan de esta ultima la Martin López, Esperanza y Zootecnia. Las rutas que integran el área se presentan en la siguiente figura.

Figura 23.-Rutas de Transporte publico dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en estudio.



Dentro de la manzana donde se ubica el lote en análisis, existen paraderos de autobús en ambos extremos de la Calle Corona Imperial, el primero de ellos ubicado en la esquina con la intersección de la Calle Violetas o 14 de Julio siendo la ruta Campesina y en su intersección con la Av. Silvestre Terrazas en sentido oeste con el paradero de diversas rutas como el Bolívar-Zarco y Circunvalación 1.

Figura 24.-Estaciones y paraderos dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.



Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

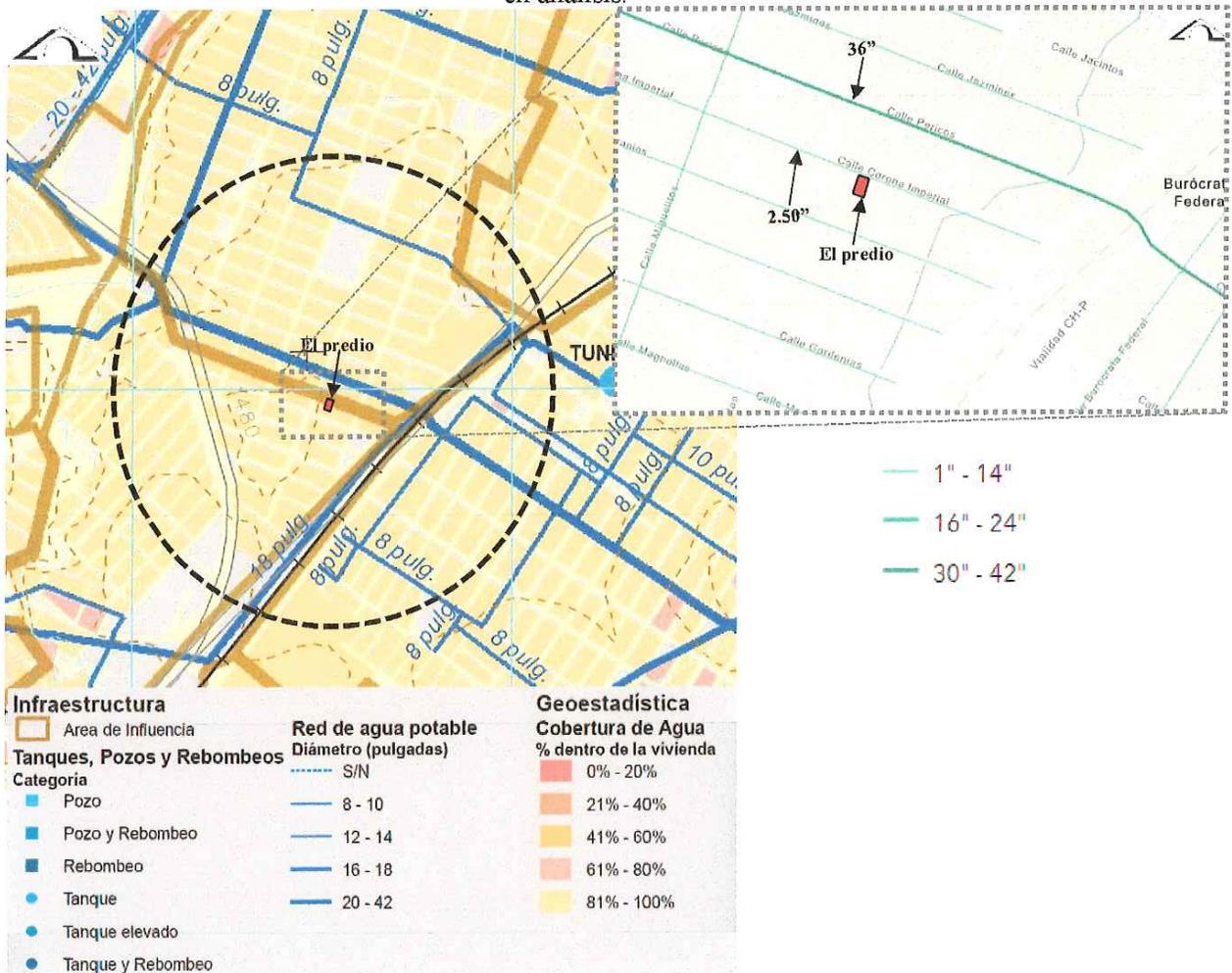
### Infraestructura.

Tomando como medicion la colonia Campesina Nueva sitio donde se ubica el predio y los *asentamientos colindantes como lo son Campesina, Zarco e Inalambrica, existen 1,881 viviendas particulares en total que disponen del servicio de luz electrica, servicio de red de agua y drenaje, lo anterior datos mostrados por el SIGMUN. En casos particulares en donde se generen nuevas acciones urbanas o adaptaciones se deberan concebir proyectos de conexión para establecer los contratos correspondientes.*

### Agua potable.

El area de estudio esta alimentada por una red general de distribucion que principalmente esta ubicada sobre la Calle Pericos, siendo esta de un diametro de 36", de la cual derivan lineas con un esposor de 2.50" y que una de sus trayectorias es conducida a traves de la Calle Corona Imperial. es en este punto donde el predio ya cuenta con la conexión hacia esta linea de abastecimiento, si bien ya existe el servicio en la vivienda sera necesario adaptar y detonar la gestion ante la JMAS y hacer el pago de los derechos acorde a las nuevas adaptaciones que tengan efecto en el inmueble. En relación al Plan de Desarrollo Urbano el predio Corona Imperial se encuentra totalmente dentro del área de influencia, en prosecución la manzana en particular del lote en estudio cuenta con una cobertura de agua del 81% al 100%. El área cuenta con la infraestructura y capacidad adecuada para surtir la mínima demanda adicional que requerirá el proyecto.

Figura 25. -Infraestructura de agua potable dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.

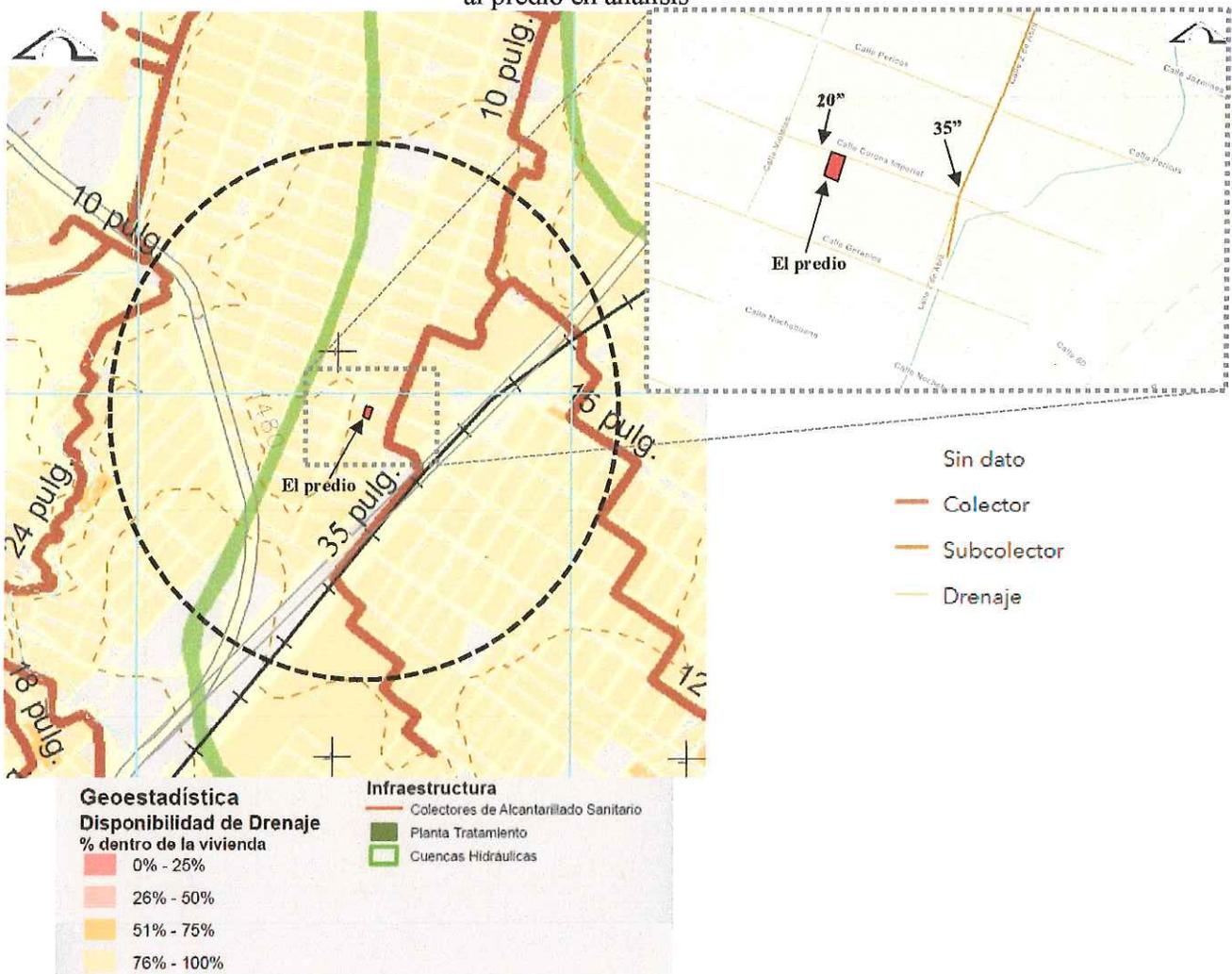


Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia. y Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

**Drenaje sanitario.**

Caso semejante el de esta infraestructura que debido a que ya cuenta con calles pavimentadas y traza consolidada, tiene el servicio de drenaje sanitario el cual se distribuye a través de sus vialidades con un diámetro de 20”, siendo este caso para la Calle Corona Imperial y que descarga al colector con diámetro de tubería de 35” que se encuentra sobre la Calle 2 de Abril el cual tiene un pozo de visita en el cruce de estas dos vialidades, a una distancia aproximada del lote en interés de 65.00m, finalmente dicha línea se conduce hacia la Av. Silvestre Terrazas. Con relación al Plan de Desarrollo Urbano el predio Corona Imperial cuenta con una disponibilidad de drenaje del 76% al 100%.

Figura 26.-Infraestructura de alcantarillado sanitario dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis



Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia, y Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Figura 27.-Pozo de visita existente entre el cruce la Calle Corona Imperial y Calle 2 de Abril.



Fuente: Fotografía propia.

Energía eléctrica.

El terreno se suministra directamente de la red de la CFE, infraestructura que ya se encuentra consolidada en el área y en particular en la Colonia Campesina Nueva, la edificación del predio Corona Imperial actualmente cuenta con contrato de servicio activo. El área cuenta con alumbrado público en operación.

Figura 28.-Recibo de servicio eléctrico del predio Corona Imperial.



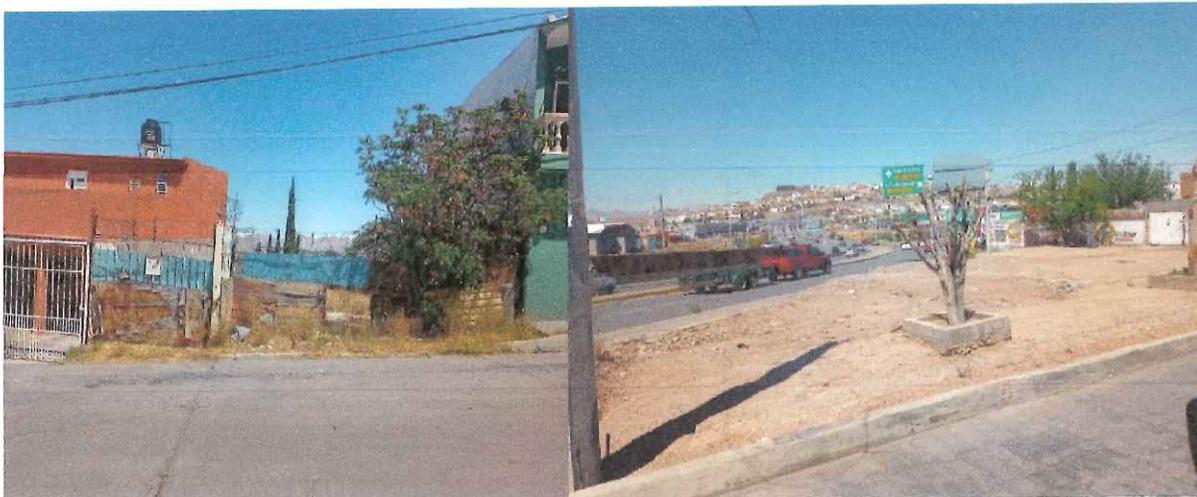
Fuente: Comisión Federal de Electricidad, recibo de tarifa de servicio enero 2023.

Predios baldíos

Son pocos los lotes baldíos que se sitúan en la Colonia Campesina Nueva, siendo un aproximado de 5 predios sin construcción alguna, sin embargo, lo que es más común son fincas abandonadas que cuentan con un gran deterioro en su construcción que genera una promiscuidad urbana debido al contraste que impacta de forma negativa con la demás imagen del sector. No existen lotes baldíos inmediatos al predio en estudio, aunque si se detectan sobre la Calle Corona Imperial algunas viviendas abandonadas. Algunas edificaciones han sido demolidas recientemente, tal es el caso de algunos lotes situados sobre la Av. De la Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta” casi cruce con la Av. Teófilo Borunda Ortiz. Se registran dentro del área de estudio un total aproximado de 15 lotes baldíos.

Figura 29.-Lotes baldíos dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.





Fuente: Fotografía propia.

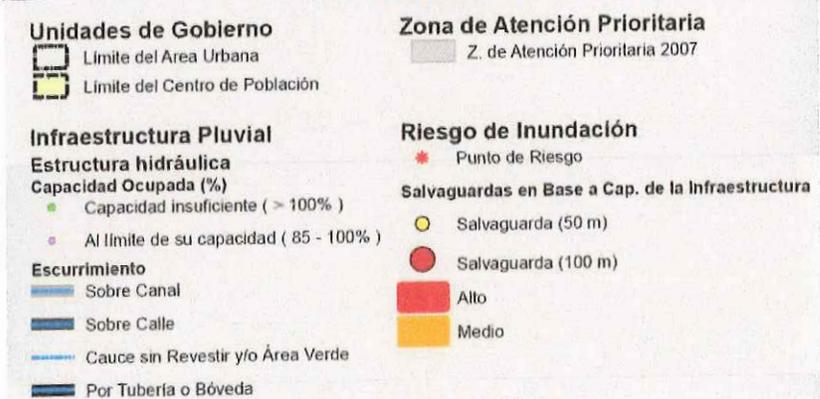
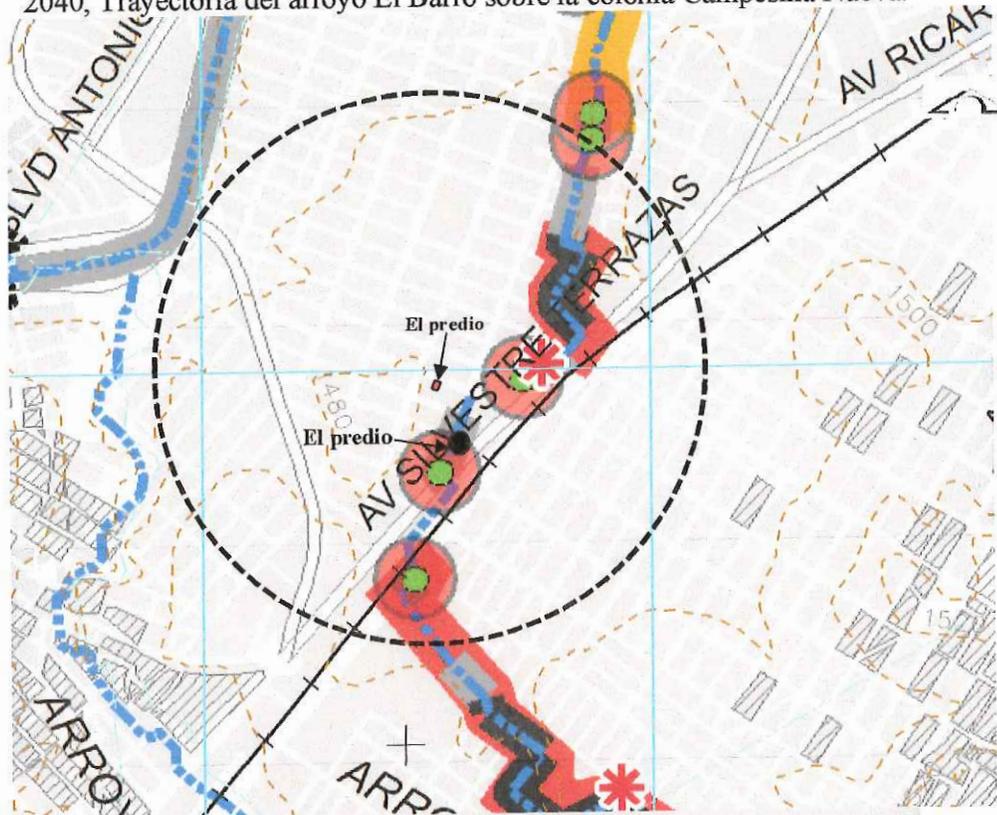
### **Riesgos y vulnerabilidad.**

Según el Atlas de Riesgos no existen riesgos determinantes próximos al predio Calle Imperial, mismos que se entienden como aquellos fenómenos de origen natural o provocados por el humano que ponen en riesgo la integridad y salud de sus habitantes asentados en el área de interés.

### **Riesgos hidrometeorológicos.**

La circunferencia del área de estudio comprende en su interior únicamente el cuerpo del arroyo El Barro, el cual se trata de un afluente del Rio Chuvíscar y que dirige su corriente hacia la parte suroriente de la ciudad, dicho arroyo se encuentra a una distancia aproximada del lote Corona Imperial de 68.00 m, no obstante este no se considera una amenaza debido a su canalización y sus amortiguamientos de cada lado del hombro de la cárcava de la avenida de agua, además de que el nivel topográfico del terreno del predio es mucho mayor en su altimetría a la del trayecto del arroyo principalmente El trayecto del cuerpo del arroyo presenta algunos puntos críticos en su trecho, identificando puntos de riesgo altos, así como capacidades hidráulicas insuficientes, principalmente a lo largo de la Colonia Los pinos .verificando lo anterior, se detecta que el predio Corona Imperial, se encuentra libre de toda afectación por el arroyo, no existe riesgo alguno.

Figura 30.-Riesgos Hidrometeorológicos del mapa de diagnósticos de riesgos del PDU 2040, Trayectoria del arroyo El Barro sobre la colonia Campesina Nueva.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Figura 31.-Arroyo el Barro en el cruce con la Calle Corona Imperial



El flujo generado por precipitaciones pluviales sobre la calle Corona imperial es desalojado por su pendiente natural hacia la Av. Silvestre Terrazas, mientras que el resto y los escurrimientos conducidos por la Calle 2 de Abril, son dirigidos a través de bocas de tormentas hacia el arroyo el Barro



A lo largo del trayecto del arroyo El Barro, existen tramos en donde el cuerpo del canal es de concreto y otros por medio de terreno natural, para especificaciones del trayecto revisar figura 14.

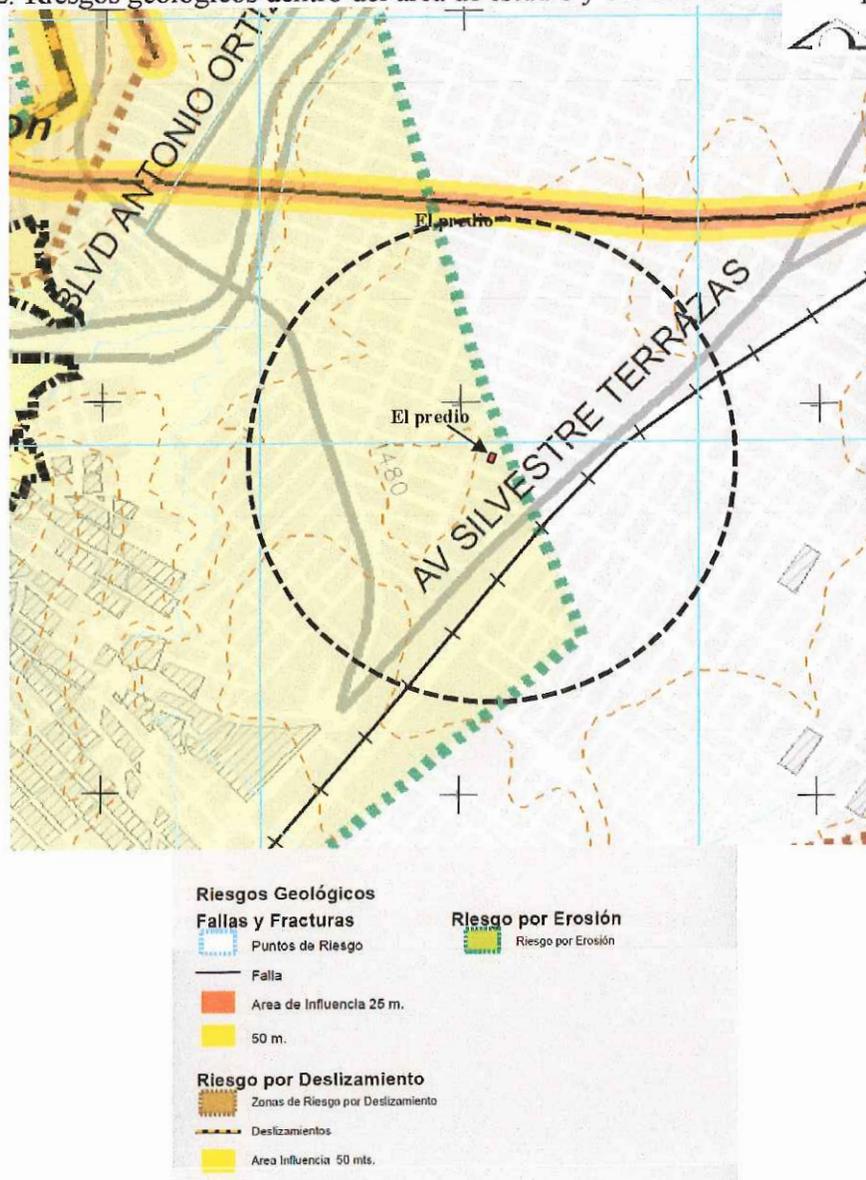
Fuente: Fotografía propia.

### Riesgos geológicos.

El área abarcada por la circunferencia de 600m de la zona de estudio no contempla dentro de ella riesgos considerables, únicamente la falla denominada “El Rejon” la cual cruza sobre la parte norte del área de estudio, y que está a una distancia aproximada del predio en estudio de 606.00m, quedando este fuera de cualquier apunte por considerar.

Únicamente el predio Corona Imperial, se encuentra dentro del límite del área considerada como riesgo por erosión.

Figura 32.-Riesgos geológicos dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

### Conjeturas del diagnóstico.

En base a lo analizado dentro del área de influencia de 600m respecto al medio natural y físico se detecta lo siguiente:

- Los usos de suelo dentro del área de estudio tienen una diversidad en sus densidades de H35 Y H45, con diversos estilos arquitectónicos, además usos comerciales, recreación y deporte y equipamientos.
- Debido a la existencia de viviendas abandonadas y lotes baldíos los cuales tienen una ubicación atractiva gracias a sus variables de conectividad vial, que permiten la reducción en tiempos de recorrido hacia diferentes puntos estratégicos y de interés de la ciudad, estos deben ser aprovechados, renovados e impulsados para su desarrollo ya que pueden albergar giros habitacionales que continúen promoviendo vivienda en las partes centrales de la ciudad además de restaurar favorablemente la consolidación de la apropiada imagen urbana que sin duda tiene un deterioro en el sector actualmnte, además, la buena oferta en rutas de transporte público en el área ofrece un medio alternativo al transporte del vehículo particular. En prosecución a lo anterior, muchos lotes y finacas de la zona deben ser rescatados e impulsados a renovar sus usos, originando la necesidad de modificar sus usos de suelo y/o densidades, objetivo principal de este estudio.
- La topografía colindante con el predio en estudio es apropiada y permite el desarrollo arquitectónico sin intervenciones a grandes escalas sobre el terreno natural.
- El terreno se encuentra dentro del área de normativa del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su sexta actualización y en el polígono de ciudad cercana y sus manzanas sujetas a estímulos, con una estructura y consolidación de su traza urbana e infraestructura con la capacidad suficiente para abastecer estas nuevas demandas.

- Por razones de que es un área totalmente urbana ya consolidada no cuenta dentro del predio algún elemento natural de valor ambiental.
- La modificación de densidad en un *Uso de suelo Habitacional Unifamiliar H35* viv/ha con un C.O.S. de 0.75 y C.U.S. de 1.6 a un *Uso de suelo Habitacional Plurifamiliar H+60* viv/ha con un C.O.S. de 0.65 y C.U.S. SP es favorable y factible ya que además de estar en fomento con la estrategia de ciudad cercana, brindará un beneficio a los ocupantes que se hospedaran en el inmueble por ofrecer cercanía hacia otros destinos significativos de la ciudad, reduciendo tiempos de traslado desde un punto estratégico y atractivo gracias a la renovación de imagen del inmueble de la Calle Corona Imperial que impactara favorablemente a la composición arquitectónica de la manzana y colonia. El promover este tipo de proyectos, puede dar el ejemplo de lo que un lote sin uso ni identidad, puede ofrecer para la comunidad y el resto de la ciudad una vez que haya sido adecuadamente intervenido.
- No existen riesgos y vulnerabilidades a la inmediatez del predio en estudio.
- El desarrollo promoverá la ciudad compacta, evitando continuar con nuevas trazas urbanas que generan una ciudad difusa.

## V. NORMATIVO.

### V.I. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

#### Capítulo Segundo, Zonificación.

**Artículo 88.** “Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. a Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.”

**Artículo 89.** La Zonificación determinará:

- I. “Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.”
- II. “Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.”
- III. “La red de vialidades que structure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.”
- IV. “Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.”
- V. “La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.”
- VI. “Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.”
- VII. “Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o

equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.”

**VIII.** “La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.”

**IX.** “La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.”

**Artículo 90.** La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
  - a) “Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.”
  - b) “Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.”
  - c) “Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.”

d) “Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que *priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.* La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.”

**Capítulo Quinto.** Planes de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**Artículo 59.** “Los Planes Municipales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, deberán ser congruentes con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, e incluirán el diagnóstico, las políticas, las estrategias y los demás lineamientos para el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio municipal, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al ordenamiento ecológico local.”

**Artículo 60.** Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrán como objetivos:

- I. “Establecer una estrategia de ocupación del territorio municipal tendiente a garantizar el equilibrio ecológico, el uso eficiente del suelo y una efectiva protección de los recursos naturales, así como regular y ordenar los asentamientos humanos en el territorio municipal.”
- II. “Integrar las regulaciones del ordenamiento ecológico del territorio con el desarrollo urbano.”
- III. “Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los asentamientos humanos urbanos y rurales.”

- IV. “Preservar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico.”
- V. “Distribuir equitativamente las cargas y beneficios en el aprovechamiento del territorio y en el desarrollo urbano de los centros de población.”
- VI. “Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte”
- VII. “Prever las políticas para el desarrollo de la infraestructura, el espacio público, la movilidad y el equipamiento básico para el desarrollo de los centros de población.”
- VIII. “Evaluar los efectos e impactos financieros al erario, derivados del mantenimiento y servicio a las redes de infraestructura y de equipamiento público que requerirá el crecimiento urbano y los nuevos desarrollos.”
- IX. “Definir estrategias en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano, el espacio público, el equipamiento, la movilidad y la vivienda.”
- X. “Establecer las bases generales para prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.”

**Artículo 61.** Los contenidos de los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberán considerar las medidas relativas a:

- I. “Las determinaciones de otros niveles de planeación para el municipio.”
- II. “La caracterización e identificación de las áreas rurales y urbanas del territorio municipal, incluyendo la definición de los límites de los centros de población ubicados en el mismo.”
- III. “La definición de las políticas, criterios, estrategias, indicadores y demás lineamientos que se consideren necesarios para orientar el ordenamiento territorial, la protección del medio ambiente y el desarrollo urbano, teniendo a la convivencia respetuosa con el entorno natural, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.”

## **V.II. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.**

### **Título Segundo, Capítulo Primero, Acciones Urbanas**

**Artículo 11.** “En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.”

**Artículo 13.** “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, en la forma siguiente:”

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:

#### **A. Habitación:**

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

**K. Alojamiento:** hoteles, moteles, albergues, casas de asistencia y alojamiento;

**Artículo 15.** Toda acción urbana para ser ejecutada requerirá de la licencia, constancia o certificación expedida por la Dirección, excepto en los casos previstos en el Artículo 26 de este Reglamento. Es obligación del propietario o del Director Responsable de Obra tener indicados los datos de la obra, de la licencia y del Director Responsable de Obra de una forma y en un lugar que sea fácilmente visible.

**Artículo 26.** No será necesaria la obtención de licencia cuando previamente se acredite la propiedad del inmueble donde se realizará la obra y en los siguientes casos:

- I.** Apertura de claros de 1.50 metros como máximo, en construcciones hasta de dos niveles si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble;
- II.** Mantenimiento o conservación de inmuebles consistente en:

- a) Resanes y aplanados interiores;
- b) Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;
- c) *Pinturas y revestimientos interiores;*
- d) Reparación de albañales;
- e) Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- g) Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias ni daños a inmuebles colindantes, muebles, ni a transeúntes;
- h) Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;

**VI. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.**

**Artículo 61.** La separación entre edificios de habitación plurifamiliar de hasta 50 viviendas será cuando menos la que resulte de aplicar la dimensión mínima establecida de este Reglamento para patios de iluminación y ventilación, de acuerdo al tipo de local y a la altura promedio de los paramentos de los edificios en cuestión.

**Capítulo Tercero.**

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

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

**II.** “Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación plurifamiliar, en oficinas, instalaciones de salud, de educación, de cultura, de recreación, de alojamiento y de servicios mortuorios deberán estar ventiladas permanentemente en cada nivel, a la vía pública, patios de

iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos, cuya superficie no sea menor del 10% de la planta; deberán corresponder a la siguiente función:  $A = hs/200$ .”

### **V.III. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

Si bien el proyecto no operara bajo el régimen de condominio, ya que no se individualizarán las unidades ante la Subdirección de Catastro para inscripción y venta hacia particulares siguiendo la tramitología ante el Registro Público de la Propiedad, por motivo de que su función será únicamente la de arrendamiento del espacio para hospedaje de corta estancia, se asemeja por la ocupación del edificio en su modalidad de vivienda plurifamiliar y que se pueden generar algunas áreas comunes al interior del inmueble pero con la diferencia de que no serán propiedad de los usuarios.

#### **Sección Cuarta, Condominios.**

**Artículo 93.** Los condominios se dividen en áreas privativas, áreas comunes y áreas comunes de uso restringido.

I. “Las áreas privativas son aquellas de propiedad exclusiva del condómino;”

II. “Las áreas comunes son aquellas cuya propiedad es común al conjunto de condóminos y que debe permanecer indivisa, y de uso general para los mismos”

III. “Las áreas comunes de uso restringido son aquellas cuya propiedad es común a solamente una parte de los condóminos, conforme a las disposiciones establecidas al momento de la creación del condominio o modificadas por la asamblea de condóminos.”

**Artículo 94.** Los condominios podrán ser de tipo vertical, horizontal y mixto. Para todos los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- I. **Condominio vertical:** “La modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de una unidad condominal de un edificio y además copropietario de sus elementos y áreas comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general;”

**Artículo 95.** “Las modalidades de condominio a que se refiere el artículo anterior, se subclasifican en los tipos siguientes:”

**I. Habitacional:** Se refiere a la vivienda urbana;

**Artículo 96.** En lo que se refiere exclusivamente a los condominios habitacionales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

**IV. Plurifamiliar o multifamiliar:** Donde la construcción está destinada a alojar a más de tres familias en un mismo lote.

**Artículo 98.** Para la construcción de condominios horizontales, verticales o mixtos, se deberá obtener de la Dirección la autorización de la lotificación de los predios en áreas privativas y comunes, la cual se insertará en la escritura pública de constitución del respectivo condominio, conforme a lo declarado en el Código Civil del Estado de Chihuahua, sobre las bases siguientes:

**I.** “Todo condominio establecido en el territorio del Municipio requerirá de la licencia municipal de construcción de acuerdo con la zonificación establecida y conforme a las normas de este ordenamiento;”

**II.** “Los condominios se sujetarán a los usos, superficies edificables, áreas libres, número de pisos, COS y CUS permitidos en la zona;”

**III.** “Los condominios se sujetarán a las restricciones de uso del suelo, de construcción, de infraestructura y de equipamiento correspondientes;”

**Artículo 99.** Del tamaño mínimo de los lotes y áreas privativas aplicables:

**I. Condominios verticales:**

**a)** “En las zonas habitacionales podrán edificarse condominios verticales de tipo plurifamiliar en los términos que se establezca en el Plan;”

**b)** “En los fraccionamientos habitacionales residenciales podrán edificarse condominios verticales de tipo plurifamiliar en los términos que se establezca en el Plan.”

**c)** “Los condominios plurifamiliares sólo podrán construirse en lotes y zonas autorizadas para uso habitacional, conforme a las disposiciones del Plan.”

**V.IV. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Chihuahua Vision 2040**

El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Condiciona usos y densidades mediante su zonificación secundaria la cual, en su definición por el plan, identifica el uso propuesto en base a una letra y su intensidad, con la cual será factible desarrollar dicho uso. Los diversos usos propuestos por el instrumento se identifican en las tablas de compatibilidad en base a la siguiente nomenclatura.

**USOS HABITACIONALES**

(H)Habitacional. Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades:

- H4, de 1 a 4 viv/ha ,
- H12, de 5 a 12 viv/ha ,
- H25, de 13 a 25 viv/ha,
- H35, de 26 a 35 viv/ha ,
- H45, de 36 a 45 viv/ha ,
- H60, de 46 a 60 viv/ha,
- H60+, mas de 60 viv/ha

La superficie en la cual se presenta la modificación de uso de suelo para un cambio de densidad, es definida por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Sexta Actualización como habitacional unifamiliar H35 viv/ha. Planteando la modificación a un habitacional plurifamiliar con una densidad de H+60 con un C.O.S. de 0.65 y C.U.S. de según proyecto.

Además, existe la compatibilidad de uso plurifamiliar con la densidad solicitada de H+60 sin condicionante alguna.

Tabla 11.- Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

No.	USOS	HABITACIONAL						
		H4.0	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
1	HABITACIONAL							
2	UNIFAMILIAR	P	P	P	P	P	P	P
2	PLURIFAMILIAR	X	P	P	P	P	P	P

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Actualmente el suelo radica bajo las siguientes condiciones y restricciones:

Tabla 12.- Tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Unifamiliar

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	180.00	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90.00	0.6	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H80	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

En este caso se propone en modificar a uso habitacional Plurifamiliar H+60 con las siguientes condiciones y restricciones:

Tabla 13.- Tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m <sup>2</sup> )	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO	
									METROS	PISOS			
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.6	1.2	35%	8.5	2	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA	
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	2	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA	
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2	2.00/SR/SR	2/VIVIENDA	
	H45	45	67.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1.6/VIVIENDA (nota 2)	
	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
	H+60	SP	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

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

Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

## **VII. ESTRATEGIA.**

### **VI.I. Estrategia de Uso de Suelo.**

*La estrategia principal del proyecto que se ubicara al interior del predio Corona Imperial, priorizara las problemáticas sociales mediante un planteamiento general, todo ello siguiendo los principios propuestos por el Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040 de sostenibilidad, protección del medio ambiente, desarrollo económico y social, esto a través de que la ciudad tenga diversas áreas de actividad urbana que estén cercanas a los hogares y centros de trabajo. Además, por permitir propuestas de nuevos usos de suelo que sean apropiados para el suelo existente, se promoverá la mixtura de usos habitacionales de altas densidades, que indudablemente fortalecerá el comercio y servicios del sector incentivando la inversión que conducirá hacia un fortalecimiento en la estructura urbana y las actividades que se realizan al interior de la zona. Se respetará la estructura actual del inmueble, realizando únicamente una nueva distribución en su interior, con la finalidad de no alterar la imagen del área y que pueda detonar un conflicto con las propiedades colindantes, por romper la contextura arquitectónica que altere la privacidad de sus habitantes.*

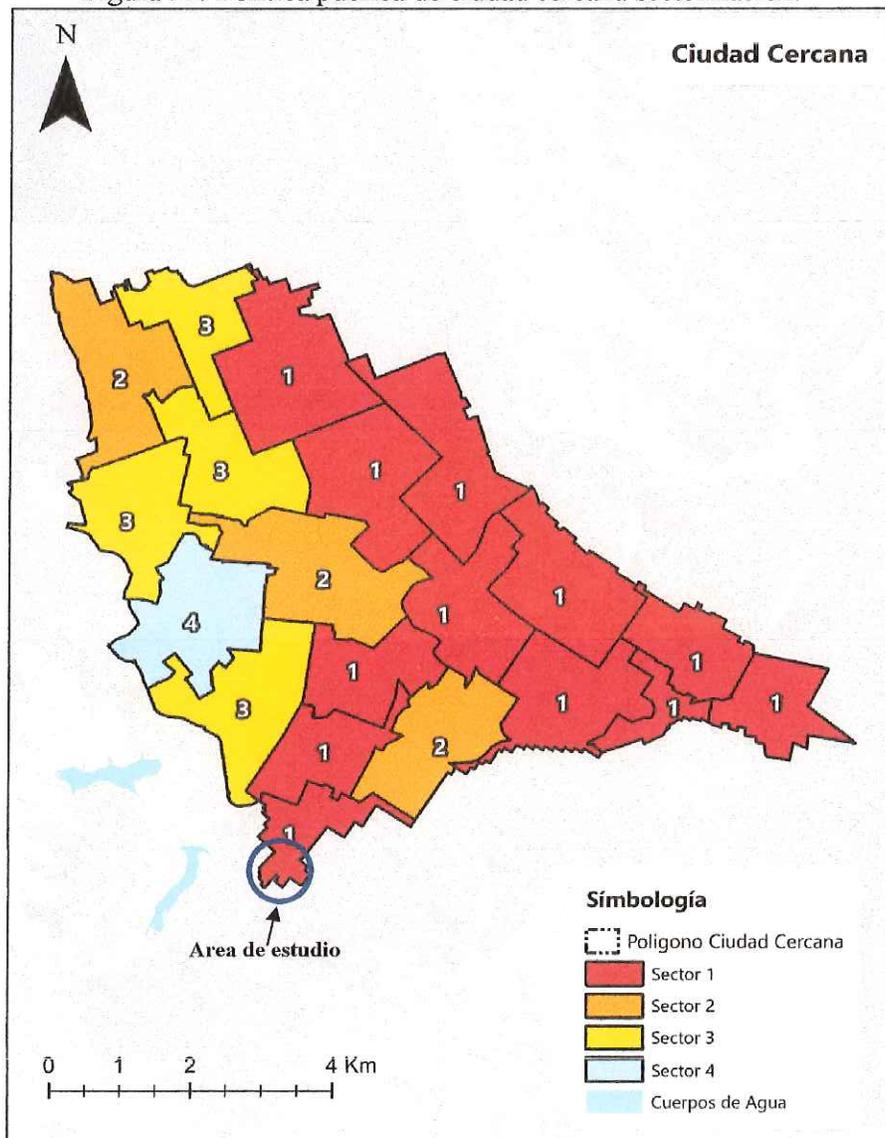
El proyecto aportara las características que se plantean en la modificación del Reglamento de Desarrollo Urbano el 27 de febrero de 2021 en el anexo 1021, en el cual se define que el desarrollo urbano sostenible es aquel que tiene la provisión, aprovechamiento y conservación óptimos de la infraestructura, servicios y equipamiento urbano , así como su medio natural para satisfacción de las necesidades de los asentamientos humanos, siendo la ubicación del proyecto propuesto una zona consolidada con todos estos elementos descritos y que no generara un sobregiro sobre cada uno de ellos, además de no modificar el límite del centro de población ni alterar la estructura urbana por ser una parte ya urbanizada.

El predio en estudio se encuentra dentro de lo que se define como área de ciudad cercana, lo anterior en base al Acuerdo de políticas públicas correspondientes al año 2023 en la Gaceta Municipal No.273-II del 2 de enero del 2023 Acuerdo 728/2023, el cual es una demarcación territorial para el desarrollo y aprovechamiento prioritario o estratégico de los inmuebles para el

cumplimiento de los objetivos de los planes y programas de desarrollo urbano. Conociendo las políticas de ciudad cercana se rehabilitará una construcción sin uso y se buscará aumentar su densidad habitacional con el proyecto planteado que a su vez estará servido de equipamientos cercanos, movilidad peatonal y transporte público, dicha política además de promover este tipo de proyectos, busca otorgar beneficios sujetos a estímulos y descuentos para los propietarios.

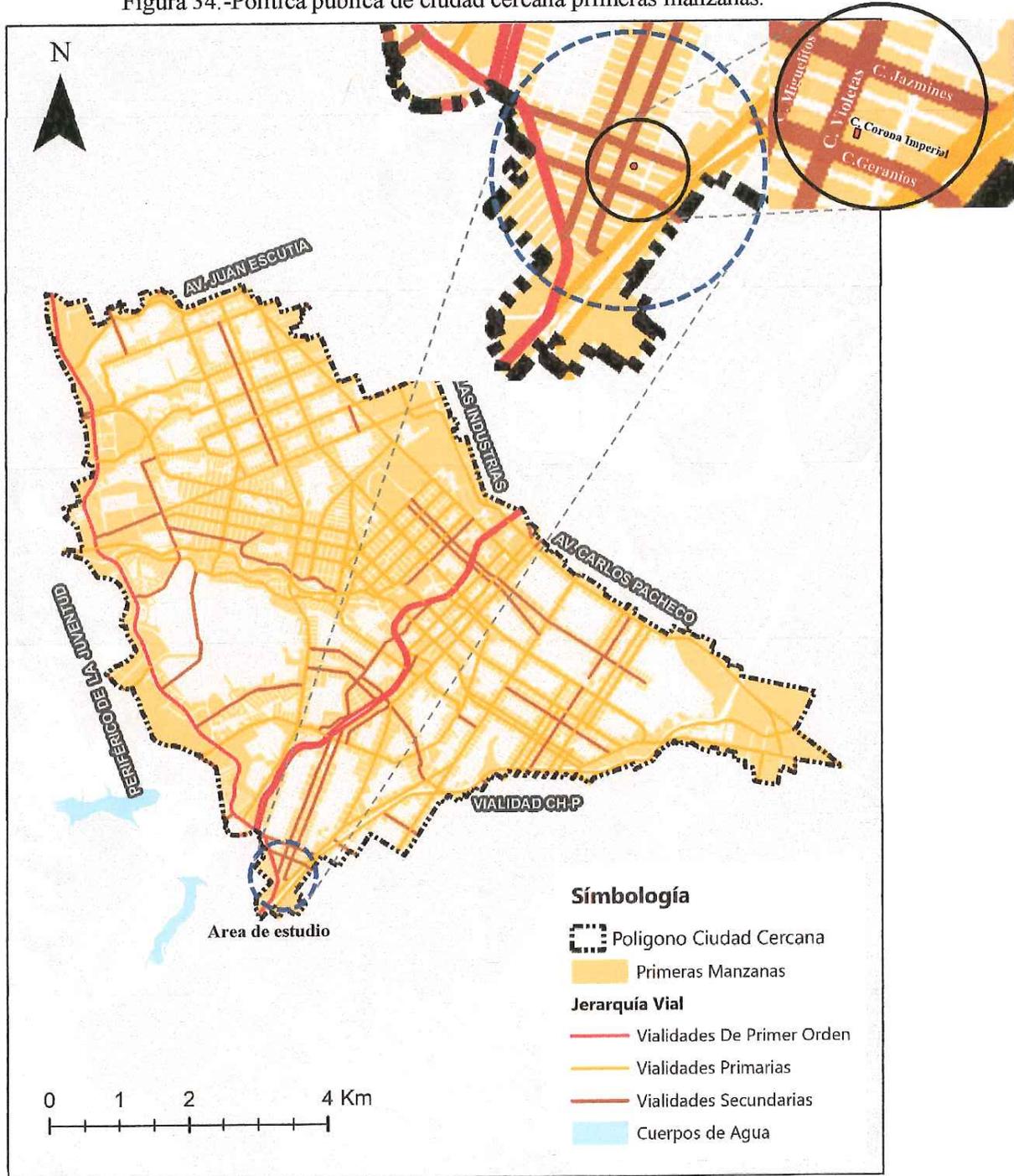
El poligonal de ciudad se compone por sectores, Si bien la circunferencia del área de estudio no se encuentra totalmente dentro de dicha poligonal, algunas colonias y en particular el predio Corona Imperial si está contemplado y se localiza dentro del sector S1.

Figura 33.-Política publica de ciudad cercana sectorización.



Fuente: Acuerdo 728/2023 Gaceta Municipal.

Figura 34.-Politica publica de ciudad cercana primeras manzanas.



Fuente: Acuerdo 728/2023 Gaceta Municipal.

El predio Corona Imperial se encuentra en lo que se denomina como primera manzana, teniendo frente hacia la Calle Corona Imperial, a pesar de que esta calle no tiene jerarquía alguna para la presente política, cuenta con una conexión directa hacia vialidades de importancia mayor como la calle Violetas identificada a nivel jerárquico de secundaria y por otro lado la Av. Silvestre

Terrazas siendo una vialidad primaria, así mismo, se tiene la conexión inmediata con una vialidad de primer orden correspondiente a la Av. De La Juventud “Luis Donald Colosio Murrieta”. La manzana donde se ubica el lote en estudio también es bordeada por la vialidad secundaria la Calle Geranios.

La propuesta de este estudio es modificar la densidad actual a H+60 habitacional plurifamiliar con el objetivo de desarrollar un giro de departamentos habitacionales para el arrendamiento de corta estancia con la necesidad de obtener un registro para su operación que estará sujeto a las normas y políticas de calidad de la empresa Airbnb.

El proyecto está siendo realizado en una casa habitación la cual tenía algunos años desocupada, el planteamiento de la intervención a la vivienda consiste en una nueva distribución al interior tanto en planta baja como alta, sin alterar o modificar la estructura del inmueble. La fachada principal y herrería exterior fueron remodelados para adoptar un nuevo estilo arquitectónico el cual destaca por su imagen. Se aportará una nueva vida al entorno próximo e inmediato, dando un aumento de tránsito y vigilancia en la colonia.

En base a lo anterior y acorde al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, en su Artículo 26 refiere que no será necesaria la obtención de la licencia para trabajos de mantenimiento que contemplen resanes y aplanados interiores, pinturas, así como trabajos de instalaciones sanitarias y trabajos de limpieza, aplanados, pintura y revestimiento de fachadas, por ultimo indica que las divisiones interiores que no afecten el diseño estructural también será contemplado, motivo por el cual la obra del proyecto no contemplo dicho trámite ante la institución correspondiente, sin embargo la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de su Departamento de Inspectores mediante visita a campo se notificó por medio del acta de verificación física con número de folio 18537, el presentar la licencia de uso de suelo con la densidad apropiada para el proyecto, razón por la cual en favor de cumplir con la normativa para la operación del inmueble y en el compromiso ante la Dirección de atender y presentar lo requerido citado en dicha notificación, es motivo e interés de este estudio el plantear la situación del predio

mediante el apropiado análisis urbano para su evaluación y obtención del cambio de densidad.

Figura 35.-Acta de verificación física Folio 18537.

**Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultados

**DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

Número de Folio: **Nº 18537**

ACTA DE VERIFICACIÓN FÍSICA

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, siendo las 09:50 horas del día 09 del mes de Febrero, del año 2023, el suscrito C. C. Guadalupe Penquillo Ayala, Inspector adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, identificándose con el Cédula Profesional 18806, expedida por esta Dirección, en el domicilio ubicado en la Calle Camino a la Heca Chuviesca, número 1108, de la Colonia Campequina Nueva por motivo de:

Revisión de Rutina  Demanda Ciudadana   
 otro: Seguimiento

Acude el C. Marco Antonio Picasso Montoya como representante legal del C. Marco Pablo Romo de la Rosa por la remodelación y adaptación para departamentos en C. Corona Imperial # 910 de la Col. Campequina, con fundamento en los artículos 2, 15, 16, 18 y demás relativos aplicables del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas de Municipio de Chihuahua se le cita al dueño del domicilio en cuestión a comparecer para la regularización del uso de suelo correspondiente, se otorga un plazo de diez días hábiles, caso contrario se procederá a aplicar el reglamento antes mencionado.

Entendiéndose la presente Acta de Verificación con el Marco Antonio Picasso Montoya, quien se identifica con INE 089703035559, y declara al carácter de socio, el cual manifiesta No manifiesta

entendiéndose ejemplar de la presente Acta de Verificación Física que funda y motiva el presente acta, se ratifica con firma autógrafa del funcionario emisor, lo anterior con fundamento en los artículos 324, 325 y 335 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

FIRMA DEL INSPECTOR: C. Guadalupe Penquillo Ayala  
 PARTICULAR CON QUIEN SE ENTIENDE: Marco Antonio Picasso Montoya  
 FIRMA: [Firma]  
 NOMBRE: Marco Antonio Picasso Montoya

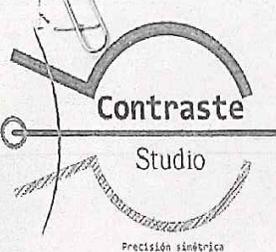
MEDIA FILIACIÓN DE QUIEN SE ENTIENDE LA OBLIGENCIA:  
 Sexo: [ ] Estatura: [ ] Aprox., Compleción: [ ] Edad: [ ] Aprox., Tex: [ ]  
 Tipo de Cabello: [ ] Color de ojos: [ ] Características Físicas Especiales: [ ]

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 Camino a la Presa Chuviesca No. 1108, Col. Campequina Nueva, Tel. 072 Chihuahua, Chih., México C.P. 31414

Fuente: DDUE, Departamento de Inspectores.

La petición en el acta de la figura 35, solicita la licencia de uso de suelo con la densidad apropiada para el proyecto en un plazo no mayor a diez días hábiles, situación que no fue posible debido a la amplitud del tiempo de elaboración del estudio y las etapas de autorización que lo conllevan, para lo cual se ingresó un oficio por parte del promotor el día 20 de febrero del 2023 explicando lo anteriormente descrito y estableciendo el compromiso de detonar el proceso de elaboración del estudio para su ingreso y proceso de evaluación ante la autoridad hasta su posible autorización.

Figura 36.-Carta en atención al Acta de verificación No.18537 y Oficio de respuesta No. SAUI-254/23.



Chihuahua, Chih. Febrero de 2023

**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
A QUIEN CORRESPONDA:  
PRESENTE**

Con el gusto de saludarle y en relación al Predio de la Calle Corona Imperial No. 910 de la Colonia Ampliación Campesina de esta ciudad, en el cual se está llevando a cabo una remodelación interior sobre una vivienda con una antigüedad considerable desde su edificación con el uso habitacional, bajo la propiedad de Marcos Obed Romo de la Rosa, me permito informarle que se llevara a cabo la realización de un documento de planeación por parte de este despacho para el aumento de densidad necesario para atender lo indicado por la normativa, hago de su conocimiento lo anterior, ya que no es posible comenzar esta gestión sin tener el documento conclusivo y con el expediente debidamente integrado, por lo que debido a su largo contenido, este no puede ser desarrollado mediante el plazo establecido por esta Dirección de diez días.

A continuación, se enlistan el desglose del contenido del estudio:

**I. INTRODUCCION II.  
FUNDAMENTACION JURIDICA  
III. ANTECEDENTES**

- Ubicación del predio.
- Definición del área de estudio.
- Disposiciones para el predio de conformidad al PDU2040.
- Régimen de tenencia de la tierra.
- Estructura urbana del sector y la ciudad.

**IV. DIAGNOSTICO**

- Aspectos socioeconómicos.
- Medio natural
  - Topografía y clima.
  - Hidrología.
- Medio físico.
  - Vivienda.
  - Comercio y servicios.
  - Equipamiento.



ACTA 18503 01/FEB/23  
ACTA 18537 09/FEB/23  
REFERENCIA LNSP. DE ROSA



**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA  
DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN  
REFERENCIA V.T. 0771/2023  
OFICIO No. SAUI-254/23  
CHIHUAHUA, CHIH., A 28 DE FEBRERO DEL 2023**

**C. MARCOS OBED ROMO DE LA ROSA  
CALLE CORONA IMPERIAL No. 910  
COLONIA CAMPESINA**

**PRESENTE.-**

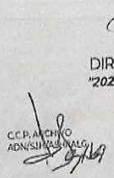
Por medio del presente y en relación a su escrito ingresado en esta Dependencia en fecha 20 de febrero del presente año, en el cual manifiesta que se está llevando a cabo una remodelación interior sobre una vivienda con una antigüedad considerable desde su edificación con uso habitacional, indicando que se llevara a cabo la gestión para integrar el expediente, y que este no puede ser desarrollado en el plazo de 10 días señalado por esta Dirección, mediante Acta de verificación física con Folio No. 18537 el día 09 de febrero del año en curso.

Derivado del análisis de su escrito, esta Dirección determina otorgarle un plazo de 15 (quince) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de recibir el presente oficio, para que acredite la licencia de uso de suelo respectiva que se ajuste al uso a giro actual, tal como está dispuesto en los Artículos 11 y 18 del reglamento citado.

Por lo cual, se le tiene por apercibido que en caso de incumplimiento a lo aquí solicitado, esta Dependencia podrá seguir con el procedimiento administrativo correspondiente, así como la implementación de medidas de seguridad y aplicación de sanciones respectivas. Conforme a lo establecido en los artículos 1, 4, 5, 6, 11, 15, 16, 18, 46, 47 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Sin más por el momento, quedo de usted para cualquier duda o aclaración.

**ATENTAMENTE**



**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"  
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"**

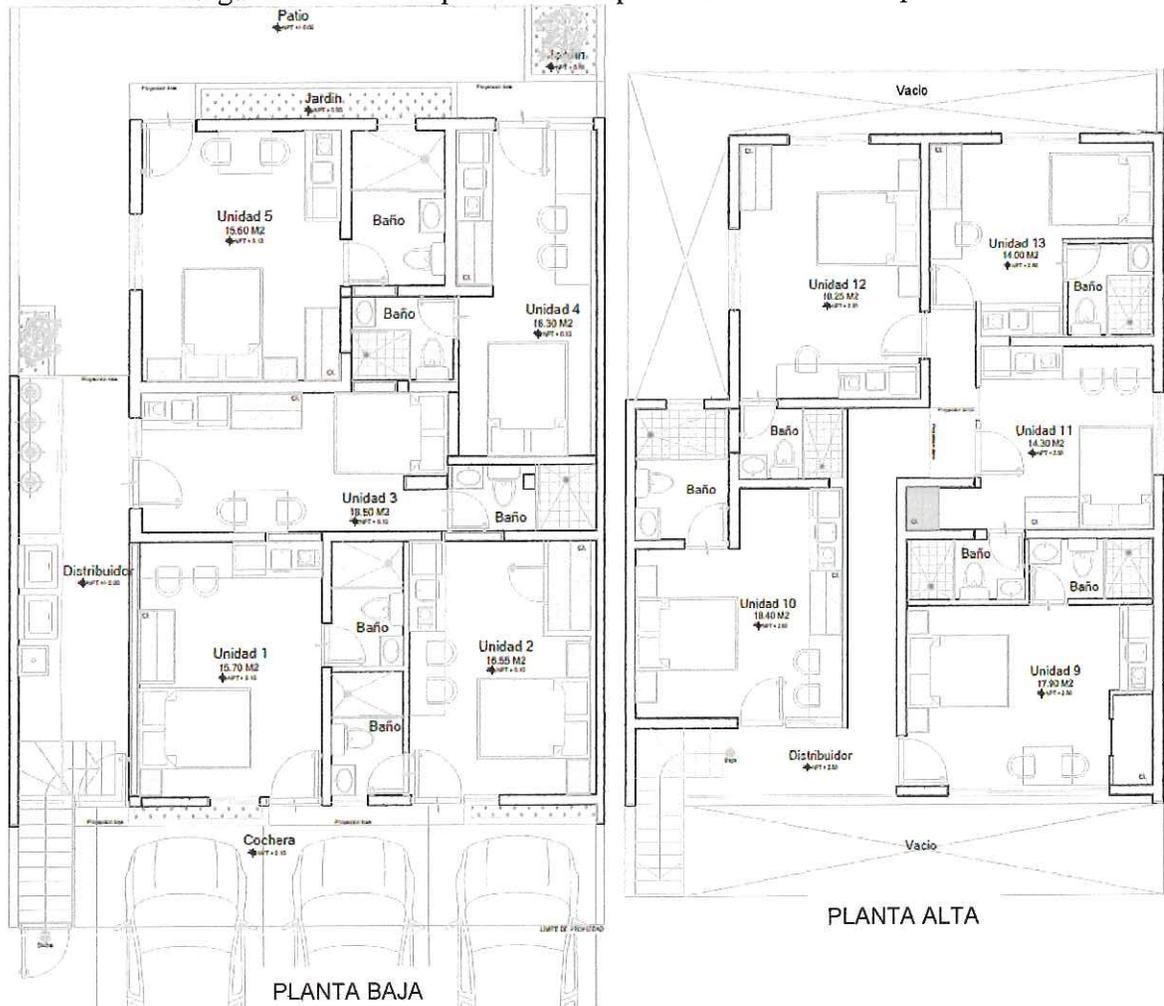
**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**  
C. Camino a la Presa Chivusca No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua  
614-250-48 00 1 municipio@chihuahua.gob.mx

Fuente: Elaboración propia y DDUE, Departamento de Inspectores.

**Anteproyecto.**

El proyecto que se está llevando a cabo sobre la vivienda ubicada en la Calle Corona Imperial, consiste en la adaptación del inmueble en cuanto a la distribución arquitectónica para el acomodo de departamentos para alojamiento de corta estancia, así como la imagen arquitectónica de la vivienda, contara con un aproximado de diez unidades de departamentos con un promedio de superficie de 14.00 m<sup>2</sup> hasta 18.40 m<sup>2</sup>, dichas unidades de alojamiento contarán con distribuidores para su acceso los cuales contienen espacios abiertos y áreas jardinadas, así como áreas de estar. Cada unidad es independiente y no comparten área de servicios, ya que cada una cuenta con baños propios. No se generan volumetrías adicionales a lo ya existente. Se distribuyen los departamentos en ambas plantas de la vivienda.

**Figura 37.-Planta arquitectónica departamentos Corona Imperial.**



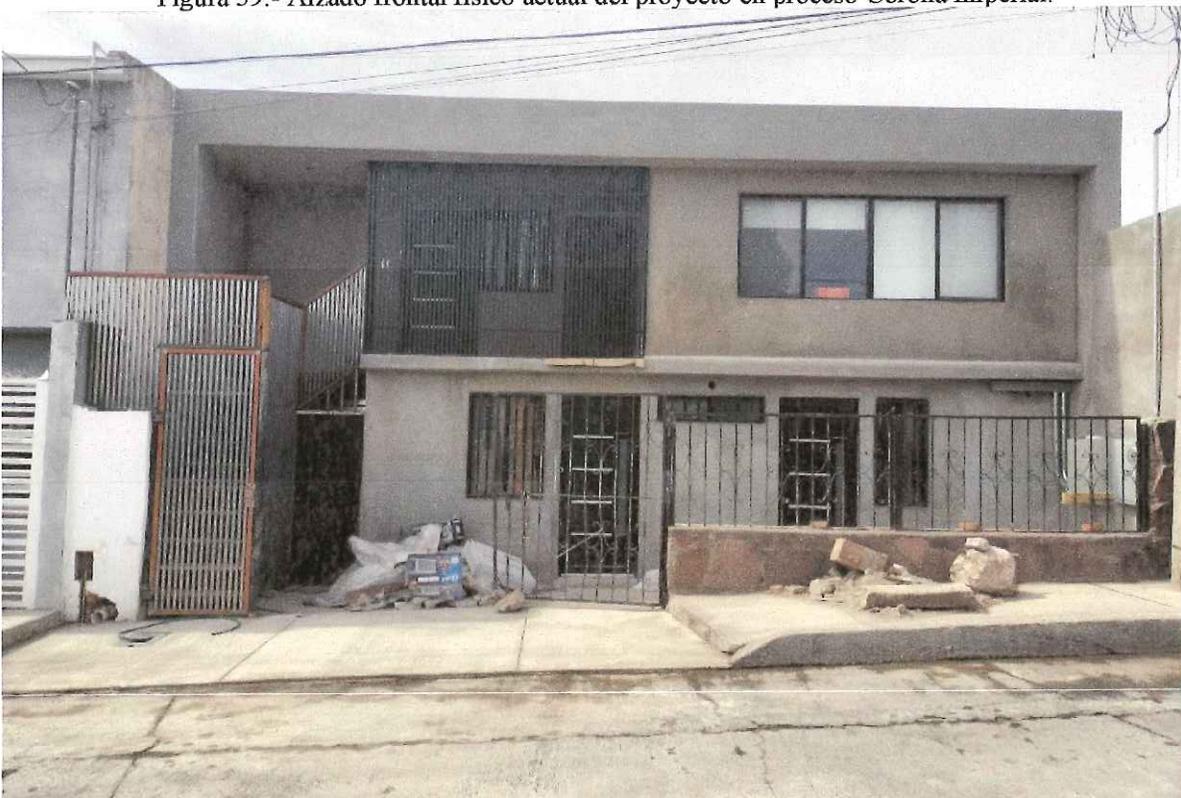
Fuente: Información propia.

Figura 38.- Alzado frontal en render del proyecto finalizado Corona Imperial.



Fuente: Información propia.

Figura 39.- Alzado frontal físico actual del proyecto en proceso Corona Imperial.



Fuente: Fotografía propia.

La necesidad de obtener una densidad H+60 parte del cálculo de la densidad en base a la cantidad de departamentos ubicados dentro de la superficie del predio. Por tratarse este caso de un aproximado de 10 unidades, pudiendo este aun tener variación alguna, la densidad obtenida es de 500 viv/h, rebasando cada una de las densidades previas a la que se sugiere y que son establecidas por la tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar del Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Sexta Actualización.

El proyecto ya se encuentra próximo a ser concluido, se cuenta con un avance mayor del 85% a fecha de este estudio, sin embargo, con la finalidad de poder operar y bajo el interés de estar sujeto a la normativa, además de atender lo solicitado por la Dirección a través de su departamento de inspectores, se presenta esta propuesta de modificación menor al uso de suelo actual para un mejor aprovechamiento.

## VI.II.Estrategia vial.

El predio cuenta con una estructura vial consolidada y es bordeado por vialidades de primer orden, primarias, secundarias y terciarias que permiten la comunicación inmediata al resto de la zona, no es necesario añadir o contemplar nuevas vialidades, además de que el flujo vehicular que generará el proyecto no será de impacto para el aforo vehicular del sector.

El acceso principal al desarrollo puede ser desde dos puntos, ya sea por medio de la Av. Silvestre Terrazas o por el otro extremo a través de la Av. De La Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta” ambas conectan inmediatamente a la calle que da servicio directo al predio, la Calle Corona Imperial, misma que también tiene conexión directa con la Calle Violetas o Calle 14 de Julio y Calle Miguelitos con jerarquía terciaria, las cuales direccionan hacia el norte rumbo a la Calle 28 y sur hacia la Calle Begonias. La conectividad también permite movilidad por medio de las Vialidades de carácter terciario y local mismas que se distribuyen al interior de la colonia Campesina y Campesina Nueva.

Figura 40.-Conexión y accesibilidad al predio con la estructura vial de la zona.



Fuente: Imagen satelital Google Earth Pro 2022 con edición propia.

### **VI.III. Estrategia de Infraestructura.**

El predio en estudio ya cuenta a pie de banqueta con los servicios de agua, alcantarillado luz, telefonía, gas, entre otros, es un sector que tiene la cobertura del 100% por lo que no requiere de la dotación adicional o nueva infraestructura para estos servicios, sin embargo, al momento de realizar el proyecto ejecutivo del desarrollo, este deberá presentar el proyecto de red hidrosanitaria de las unidades adicionales para la contratación de servicios y pagos de derecho.

**VIII. ANEXO GRAFICO.**

1. P-01.-Definición del área de estudio.
2. P-02.-Predio en estudio y niveles topográficos.
3. P-03.-Agua tratada y drenaje sanitario.
4. P-04.-Red de agua potable.
5. P-05.-Estructura vial.
6. P-06.-Secciones viales existentes.
7. P-07.-Equipamiento urbano existente.
8. P-08.-Usos de suelo PDU 2040 Sexta Actualización.
9. P-09.-Uso de suelo propuesto.

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**