

*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 17 de enero de 2024.

**No. 05**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 237/2023**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**BAR EL RESBALÓN**

**SIN TEXTO**

**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 237/2023**

**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 diecisiete de octubre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bar El Resbalón**", en el predio identificado en la calle 20 número 2203 de la colonia Pacífico de esta ciudad, con superficie de **85.46** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Comercio, Servicios y aumento del COS a 1.00.**

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintiséis días del mes de diciembre 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. 19/2023

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 17 de octubre del año 2023, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Subsecretario del H. Ayuntamiento, Lic. Pedro Ignacio Domínguez Zepeda, 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 los CC. Antonio Almanza Sánchez y Bárbara Madrid Rosas, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bar El Resbalón**", en el predio identificado en la calle 20 número 2203 de la colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 85.46 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Comercio, Servicios y aumento del COS a 1.00... 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 los ciudadanos Antonio Almanza Sánchez y Bárbara Madrid Rosas, en su carácter de propietarios del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Bar El Resbalón", el predio identificado en la calle 20 número 2203 de la colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 85.46 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Comercio, Servicios y aumento del COS a 1.00.

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"BAR EL RESBALÓN"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos Antonio Almanza Sánchez y Bárbara Madrid Rosas, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bar El Resbalón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado en la calle 20 número 2203 de la colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 85.46 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Comercio, Servicios y aumento del COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito signado por los ciudadanos Antonio Almanza Sánchez y Bárbara Madrid Rosas, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bar El Resbalón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado en la calle 20 número 2203 de la colonia Pacífico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 85.46 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Comercio, Servicios y aumento del COS a 1.00.

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bar El Resbalón**", 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 ocuro de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** firmada por los ciudadanos Antonio Almanza Sánchez y Bárbara Madrid Rosas, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Antonio Almanza Sánchez;

3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Bárbara Madrid Rosas;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 14,821** de fecha 7 de febrero del año 2019, otorgada ante el Licenciado Fernando Rodríguez Pérez, Adscrito a la Notaría Pública número 2, en actual ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular el Licenciado Fernando Rodríguez García, a efecto de protocolizar la Adjudicación del bien que integra el caudal hereditario, donde comparecen por una primera parte, el señor Antonio Almanza Sánchez, quien está casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Bárbara Madrid Rosas, en su carácter de Únicos y Universales Herederos de la sucesión intestamentaria a bienes del señor Antonio Alejandro Almanza Madrid, el primero también en su carácter de albacea de la citada sucesión, con respecto al lote comercial marcado con el número 2203 de la calle 20 de la colonia Pacifico (antes Santa Rita) de esta ciudad, con superficie de 85.46 metros cuadrados, este acto obra debidamente inscrito bajo el número 11 del libro 6314 de la sección primera con folio real 1538991 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-49285** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 05 de septiembre de 2023;
7. **Oficio DASDDU/371/2023** de fecha 25 de mayo 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;
8. **Oficio 299/2023** de fecha 15 de junio de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:  
Se propone por situación de hecho aumentar su COS de 0.60 a 1.0, según la Tabla de Dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional, del programa Maestro del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua 2013; Para el giro uso propuesto "Bar Tradicional" la compatibilidad con el uso Vivienda, Servicios y Comercio es condicionada, los anteproyectos con usos condicionados serán sometidos a una revisión especialmente minuciosa por parte de la Autoridad Municipal, y en su caso por el organismo de seguimiento; dichos proyectos deberá incluir los estudios y conceptos que la autoridad considere pertinentes para garantizar que el funcionamiento de la zona, y la calidad de vida de los vecinos, no se vean deteriorado; cuando los usos condicionados generen aforos vehiculares importantes, o bien impliquen el uso de automotores de gran tamaño, será necesario obtener también la anuencia de la autoridad

competente, esto de acuerdo a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua 2004 y las normas de evaluación para usos condicionados definidas en el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua 1999.

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia, agradeciendo informar a este Instituto sobre lo conducente, para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

9. **Oficio DASDDU/372/2023** de fecha 25 de mayo 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;
10. **Oficio DDHE/0796/2023** de fecha 01 de junio de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO, se cuenta con comité de vecinos en la zona;
11. **Oficio DASDDU/437/2023** de fecha 23 de junio 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/DRPA/0776/2023** de fecha 11 de julio 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 42 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 10 de agosto del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;
14. **Oficio DASDDU/573/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 30 de agosto de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Comercio, Servicios y aumento del COS a 1.00;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/573/2023 de fecha 30 de agosto 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 42 celebrada el día 10 de agosto 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 "Bar El Resbalón", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio identificado en la calle 20 número 2203 de la colonia Pacifico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 85.46 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Comercio, Servicios y aumento del COS a 1.00, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

## DICTAMEN

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Antonio Almanza Sánchez y Bárbara Madrid Rosas, en su carácter de propietarios del predio.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Bar El Resbalón", el predio identificado en la calle 20 número 2203 de la colonia Pacifico de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 85.46 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Comercio, Servicios y aumento del COS a 1.00.

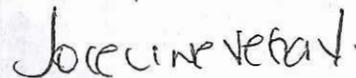
**TERCERO.-** Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el

Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal Colonia Soto, a los 17 días del mes de octubre del año 2023.

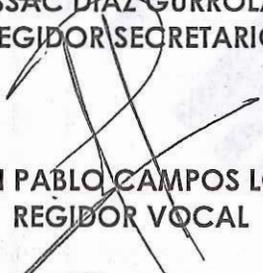
**ATENTAMENTE:**  
**LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE**  
**REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



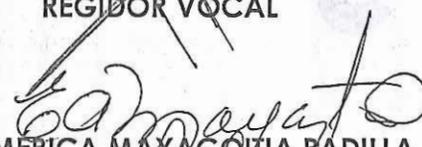
**JOCELINE VEGA VARGAS**  
**REGIDORA PRESIDENTA**



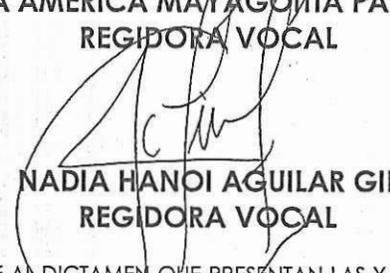
**ISSAC DIAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**



**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ**  
**REGIDOR VOCAL**



**EVA AMERICA MAYAGOTIA 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 LOS CIUDADANOS ANTONIO ALMANZA SANCHEZ Y BARBARA MADRID ROSAS, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "BAR EL RESBALÓN", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO EN LA CALLE 20 NÚMERO 2203 DE LA COLONIA PACIFICO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 85.46 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A VIVIENDA, COMERCIO, SERVICIOS Y AUMENTO DEL COS A 1.00.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/573/2023

Chihuahua, Chih., 30 de agosto 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. Antonio Almanza Sánchez y la C. Bárbara Madrid Rosas**, en su carácter de **propietario del predio identificado en la Calle 20 No.2203 de la Colonia Pacifico**, con una superficie total de **85.46m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Bar El Resbalón”** 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 **Vivienda Densidad Alta** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Vivienda, Comercio, Servicios y aumento del COS a 1.00**.

Que el estudio de planeación en mención, se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle:

#### **ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/371/2023 de fecha 25 de mayo de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Bar El Resbalón”** 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. 299/2023 de fecha 15 de junio de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Bar El Resbalón”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/372/2023 de fecha 25 de mayo 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/0796/2023 de fecha 01 de junio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/437/2023 de fecha 23 de junio 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/DRPA/0776/2023 de fecha 11 de julio 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 **"Bar El Resbalón"** fue presentado en la **Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **10 de agosto de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO** el cambio de uso de suelo **Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Comercio, Servicios y aumento del COS a 1.00.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por 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/371/2023 de fecha 25 de mayo 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. 299/2023 de fecha 15 de junio de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/372/2023 de fecha 25 de mayo 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/0796/2023 de fecha 01 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/437/2023 de fecha 23 de junio 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.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0776/2023 de fecha 11 de julio de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria del día 10 de agosto del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Bar El Resbalón".

**ATENTAMENTE**

  
**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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



**ESTUDIO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO**

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, NOVIEMBRE 2022

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 76 Y 77 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

**UBICACIÓN- CALLE 20 No. 2203, COLONIA PACIFICO (ANTES SANTA RITA), CHIHUAHUA, CHIH.**

---

**DR. FERNANDO RAFAEL  
ASTORGA BUSTILLOS D.R.U. 30**



## ÍNDICE

### 1. Fundamentación Jurídica

### 2. Antecedentes

Ubicación

*Definición del área de estudio*

Disposiciones del predio de conformidad al PDU 2040

Uso de suelo actual

Uso de suelo solicitado

Régimen de tenencia de la tierra

### 3. Diagnóstico

Medio natural

Topografía

Clima

Hidrología

Medio físico

Vivienda

Comercio y servicios

Equipamiento

Estructura vial

Transporte público

Infraestructura

Agua potable

Drenaje sanitario

Energía eléctrica

Predios baldíos

Riesgos y vulnerabilidad

### 4. Normativo

### 5. Estrategia

A. Uso de suelo

B. Vialidades

C. Infraestructura

### 6. Conclusiones

**Créditos**

**Anexo – Planos**

**Bibliografía**

## 1 - INTRODUCCIÓN -

El presente estudio de planeación destaca aquellos elementos técnicos y urbanos que fundamentan la presente modificación, permitiendo así obtener la autorización para el cambio de uso de suelo solicitado para el predio.

La Ciudad de Chihuahua está viviendo una profunda y acelerada transformación urbana espacial y demográfica, como consecuencia del nuevo orden económico conocido como globalización, efecto ha generado un paisaje de ciudades modernas, de potencialidades económicas fuertes y de última generación. La importancia económica de los restaurantes y bares, no es menor, es relevante no solo para el sector turístico, sino también para la economía del país, por lo que aporta en inversiones, derrama económica y creación de empleos, pues se enfoca también en brindar servicios a sus clientes.

El Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua es el espacio incluyente, accesible y peatonal por excelencia, donde a los chihuahuenses nos gusta reunirnos, vivir, trabajar, celebrar nuestro origen, tradiciones e identidad; es el lugar histórico y simbólico desde donde proyectamos nuestra actualidad progresista, humanista y sostenible, y que dinamiza nuestra economía y atrae al turismo.

El presente estudio de planeación, pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo, así como solicitar el aumento del coeficiente de ocupación del suelo para un predio ubicado en la calle 20ª. No. 2203, de la colonia Pacífico (antes Santa Rita), ubicado en el centro urbano de esta ciudad. Este predio, de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, tiene un uso de **Vivienda Densidad Alta**, por lo cual se propone el cambio a **Vivienda, Comercio y Servicios (HM)**. Así también, se propone el **aumento del COS a 1.00**.

El inmueble ha sido utilizado desde hace varios años como Bar Tradicional y se denomina "**El Resbalón**". Por lo anterior, este predio se pretende regularizar.

Este análisis técnico está formulado para promover el cambio de uso de suelo y se fundamenta en el **Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**.

## 2 - FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA -

### Proceso de aprobación

#### A. Ámbito Federal

##### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política.

El **Artículo 25**, dispone que corresponda al Estado la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional; que al desarrollo nacional concurrirán con responsabilidad social, los sectores público, social y privado y que, el sector público tendrá a su cargo las áreas estratégicas que se señalan en el **Artículo 28**, párrafo cuarto.

El **Artículo 26**, establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los programas de desarrollo.

El **Artículo 27**, dispone que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población."

El **Artículo 73**, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, 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.

El **Artículo 115**, fracción V, faculta a los Municipios a: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y a participar en la creación y administración de sus reservas territoriales. Dispone que, deba asegurarse la participación de los municipios en la formulación de planes de desarrollo regional. Los autoriza para controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales y, para, en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución, expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fuesen necesarios.

### Ley de Planeación

La Ley de Planeación tiene por objeto establecer las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Dispone el segundo párrafo de su **Artículo 3º**, que: "Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados".

Dentro del ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática, tiene lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley.

### Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional. Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población.
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

**Artículo 11.** De las atribuciones de los municipios, dictamina que a estos les corresponde:

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría.

- ✓ Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, entre otros.

### **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**

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

- I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar.
- II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación.
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente.
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas.
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo.
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX-G de la Constitución; que habla de la concurrencia del Gobierno Federal, de los Gobiernos de los Estados y de los Municipios en el ámbito de sus competencias respectivas para la protección, preservación y restauración del ambiente.
- IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental.
- X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan".

En su **Artículo 23**, establece los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano. Lo anterior con objeto de contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos.

## **B. Ámbito Estatal**

### **Constitución Política del Estado De Chihuahua**

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en su **Artículo 1º** define al Estado de Chihuahua como parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y poseedor de una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

El **Artículo 2º** destaca la libertad y soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior.

En su **Artículo 64**, establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos.

El **Artículo 93**, establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

### **Ley de Planeación del Estado De Chihuahua**

Las disposiciones de esta Ley en su **Artículo 1º** tienen por objeto establecer:

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

**Artículo 2o.** 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 3o.** Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

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

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- 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".

**Artículo 8o.** Para la operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática, las funciones de Planeación se distribuyen de la siguiente manera:

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Aprobar y publicar el Plan Estatal de Desarrollo.
3. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo al Congreso del Estado, para su examen y opinión.
4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación de Planeación y Evaluación le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.
3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.
4. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.
5. Coordinar las actividades, que, en materia de investigación y asesoría para la planeación, realicen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

c) A la Secretaría de Economía le compete:

1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan y sus Programas.
2. Participar en la definición de la política industrial, turística y comercial de la Entidad.

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.
2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.

e) A la Dirección General de Desarrollo Municipal le compete:

Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.
2. *Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.*
3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.
4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.
5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.
6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.
3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.
4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.
- h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:
  1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.
  2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.
  3. Definir, dentro del proceso de programación- presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.
  4. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.
  5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

#### II. A Nivel Municipal:

- a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:
  1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.
  2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.
  3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.
  4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.
- b) A la Administración Pública Municipal, le compete:
  1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
  2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.
  3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
  4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.
- c) A los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, les compete:
  1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.
  2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.
  3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

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

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

**Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.)**

**Artículo 13.** Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

**Artículo 52.** Los Planes de Zonas Metropolitanas deberán contemplar los siguientes elementos:

- I. Congruencia con la estrategia nacional y estatal de ordenamiento territorial.
- II. Conclusiones del diagnóstico que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazos.
- III. La definición de objetivos, metas, políticas y estrategias, así como los proyectos y acciones prioritarios que articulen los distintos ordenamientos, programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan el territorio metropolitano; privilegiando el sentido de utilidad pública, comunitaria, familiar e individual, es decir, el bien común, la seguridad y calidad de vida, así como los valores de integralidad cultural.
- IV. La delimitación de los centros de población, con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a mediano y largo plazos, que considere estimaciones técnicas del crecimiento, la sustentabilidad socio ambiental, el espacio público y la movilidad.
- V. Los mecanismos e indicadores de medición y seguimiento del cumplimiento del plan.
- VI. Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos planteados.

**Artículo 62.** Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener el diagnóstico, las políticas, las estrategias y las demás normas para regular el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al cuidado ambiental.

Comprenden el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas emitidas para:

- I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.
- II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.
- III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.
- IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

Los planes de desarrollo urbano de centros de población guardarán congruencia con los instrumentos de planeación estatales y de zonas metropolitanas y con los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que correspondan.

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

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

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

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

- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

**Artículo 76.** La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

- I. El municipio de que se trate.
- II. El Poder Ejecutivo del Estado.
- III. La Secretaría.
- IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

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

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

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

para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

**Artículo 88.** Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La 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 estructure 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.

**Artículo 322.** Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación, para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad, de las especificaciones del proyecto autorizado y demás disposiciones de la normatividad aplicable.

### **Ley De Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua**

**Artículo 26.** Para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y los municipios considerarán los siguientes criterios específicos:

I.- La política ecológica en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y con el diseño y construcción de la vivienda.

II.- La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano orientándolo hacia zonas aptas para este uso, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

III.- En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ecológico y ambiental para proteger y mejorar la calidad de vida.

**Artículo 30.** El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

### **Código Municipal Para el Estado De Chihuahua**

Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado. Entre otras disposiciones se encuentran:

**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;

XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

**Artículo 72.** Son atribuciones del Director 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;

V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

VI. Derogada;

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;

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.

XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

**Artículo 85.** Cada municipio podrá contar con un Consejo de Planeación Urbana Municipal, que se integrará con representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad y servirá de auxiliar al Municipio en la planeación urbana. En los municipios de más de setenta y cinco mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo.

**Artículo 86.** La directiva del Consejo se integrará por un Presidente que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecto; deberá ser experto en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y un Secretario Técnico que será nombrado por el Presidente Municipal.

El Presidente tendrá voto de calidad; el Secretario será el encargado de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión del Presidente, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

**Artículo 87.** El Presidente Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el municipio, por:

- a) Un representante del Gobierno del Estado;
- b) Un representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representantes de la Administración Municipal;
- d) Dos Regidores;
- e) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f) Un representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g) Un representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- h) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i) Un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- j) Los demás que el propio Consejo determine.

**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 dé 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; y
- Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

### C. Ámbito Municipal

#### **Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua**

**Artículo 3.** Este Reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
- II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;
- III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;
- IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
- V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
- VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
- VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;
- VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y
- IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
  - a) El destino y conservación de predios;
  - b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
  - c) La utilización de la vía pública;
  - d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y
  - e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

**Artículo 7.** Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Municipio;
- III. El Presidente Municipal, y
- IV. La Dirección.

**Artículo 8.** Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;
- III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;
- IV. Participar en la constitución, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios de coordinación que se suscriban;
- V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;
- VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;
- VIII. Vigilar que, en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;
- IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planteados, y
- X. Las demás que le otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 9.** Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible.
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas.
- III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
  - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
  - b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;
  - c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas, como rurales;
  - d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y
  - e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano.

VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones.

IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable, entre otros.

**Artículo 11.** Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

VIII. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;

X. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;  
(Entre otras).

**Artículo 14.** Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible:

- I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;
- II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
- III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y
- IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

**Artículo 18.** El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sistema Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y
- VI. Modificaciones Menores.

**Artículo 19.** Los programas que integran el Sistema Municipal de Planificación Urbana con excepción de los planes maestros y de las modificaciones menores, se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las

autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. El Municipio deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y

VI. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

**Artículo 26.** Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado. Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

### **Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua**

La Ciudad de Chihuahua, como Capital del Estado, y como segunda localidad en cuanto a concentración de población se refiere a nivel estatal, ha sido un importante nodo de desarrollo, ubicándose sobre uno de los corredores comerciales e industriales más importantes del País, la Carretera Federal No. 45, la cual enlaza a Ciudad Juárez, Chihuahua, Ciudad Delicias, Camargo y Jiménez, con los Estados de Durango, Coahuila y Estados Unidos de Norteamérica al norte, hasta llegar a la Ciudad de México en el sur. Es por las características antes mencionadas que el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, conjuntamente con el Gobierno Municipal, se han planteado la necesidad de elaborar la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua.

Su principal objetivo es promover el desarrollo integral de zonas específicas del Centro de la Ciudad, que requiere del esfuerzo coordinado entre los distintos niveles y ámbitos de gobierno y los grupos sociales involucrados.

La definición de una estrategia general de desarrollo urbano para el Centro Urbano de Chihuahua, es un paso importante para el establecimiento de un marco de acción del gobierno de la Ciudad, que continua con acciones de planeación e instrumentación de las estrategias locales sin olvidar los lineamientos provenientes del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en cuyos objetivos destacan:

- Actualizar, promulgar y dar la vigencia necesaria a las leyes urbanas.
- Vigilar que los asentamientos humanos sólo se realicen en lugares que tengan una lógica urbana y un adecuado sustento jurídico.
- Prever la oportuna creación de reservas territoriales, la planeación de las áreas de crecimiento y el desarrollo de criterios de fomento para inducir la inversión privada en obras rentables que tengan un impacto urbano favorable.

La fundamentación jurídica de la Modificación Menor al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano de la Ciudad Chihuahua, se encuentra en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, en el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua y en el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua. Contemplando además las disposiciones Federales y Estatales en materia ecológica, como es el caso de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley Ecológica para el Estado de Chihuahua, que señalan contenidos específicos que deben cumplirse tratándose de planes de desarrollo urbano.

Límite del Área de aplicación:

Al Sur: Calle 34, entre las calles 1° de mayo y la Juan Méndez; la calle 1° de mayo, entre las calles 34 y la 36; la calle Jacinto Morón, entre la 1° de mayo y la calle 28; la calle 28, entre la calle Jacinto Morón y la calle Rómulo Escobar; y finalmente la calle Rómulo Escobar, hasta el cruce con la Av. Teófilo Borunda.

Al Norte: La calle 43, desde la Av. Teófilo Borunda, hasta la Av. Juárez; la Av. Juárez, entre la calle 43 y la calle 41; la calle 41, desde la Av. Juárez y la calle Juan Méndez.

Al Poniente: La Av. Teófilo Borunda, desde la calle Rómulo Escobar, hasta la Av. Independencia; la Av. Independencia, desde la Av. Teófilo Borunda, hasta la calle Escudero; la calle Escudero, desde la Av. Independencia, hasta la Av. Universidad, la Av. Universidad, desde la calle Escudero, hasta la Av. Teófilo Borunda; la Av. Teófilo Borunda, desde la Av. Universidad, hasta la calle 43.

Al Oriente: La calle Juan Méndez, desde la calle 41 hasta la calle 34.

### 3 - ANTECEDENTES -

En la revisión que se realizó tanto del PDU2040 como del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, se encontró, que el proyecto denominado **Bar El Resbalón**, le corresponde un uso de suelo Habitacional **Vivienda Densidad Alta**, por lo cual se requiere llevar a cabo el cambio de uso de suelo a **Vivienda, Comercio y Servicios**, sustentado en el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua. Así mismo, también se pretende solicitar el **aumento del coeficiente de ocupación del suelo (COS) a 1.00**.

#### El predio:

Nombre del propietario: Sr. Antonio Almanza Sánchez y Sra. Bárbara Madrid Rosas.

Ubicación: Calle 20 No. 2203, de la colonia Pacífico (antes Santa Rita).

Clave catastral: 035-009-011

Colindancias:

Norte.- Propiedad Privada

Sur.- Calle 20

Oriente.- Propiedad Privada

Poniente.- Propiedad Privada

Tabla 1- Distribución de Superficies.

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES	
Descripción	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie total de terreno</b>	<b>85.46</b>
Superficie habitable	81.81
Porche	3.65
<b>Superficie total de construcción</b>	<b>85.46</b>

#### Ubicación del predio:

El predio está ubicado en la calle 20<sup>a</sup>. No. 2203, a 10.00 metros de distancia de la calle José Mariano Jiménez, en colonia Pacífico (antes Santa Rita), de esta ciudad.

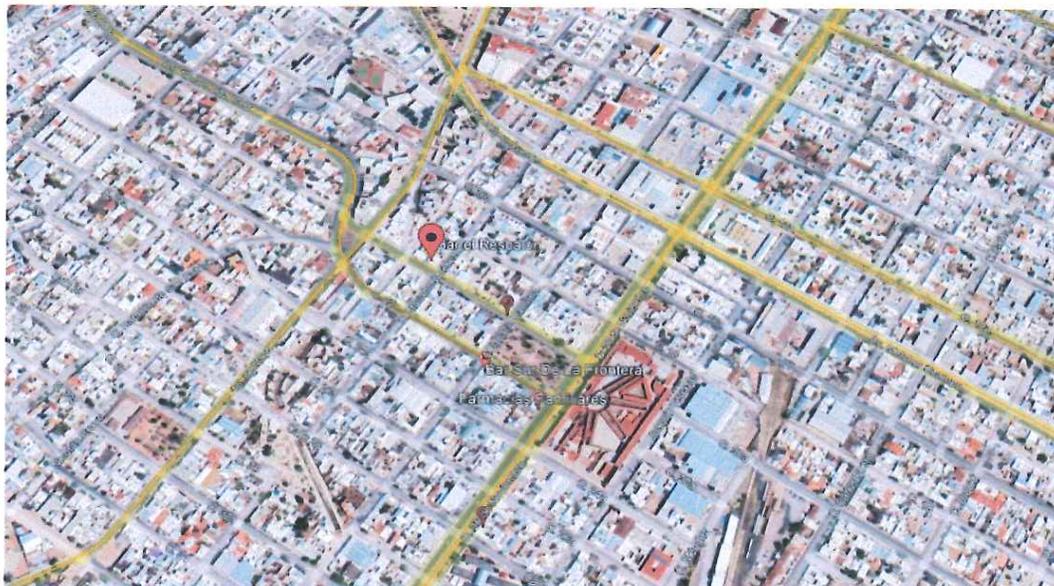


Figura 1 - Ubicación del predio en la zona. Fuente: Google Earth.

Coordenada Este: 394959.00 m E  
Coordenada Norte: 3167021.00 m N  
Latitud del centro del predio: 28° 37' 33.684" N  
Longitud del centro del predio: 106° 4' 28.262" W



Figura 2- Acercamiento de la ubicación del predio. Fuente: Google Earth.

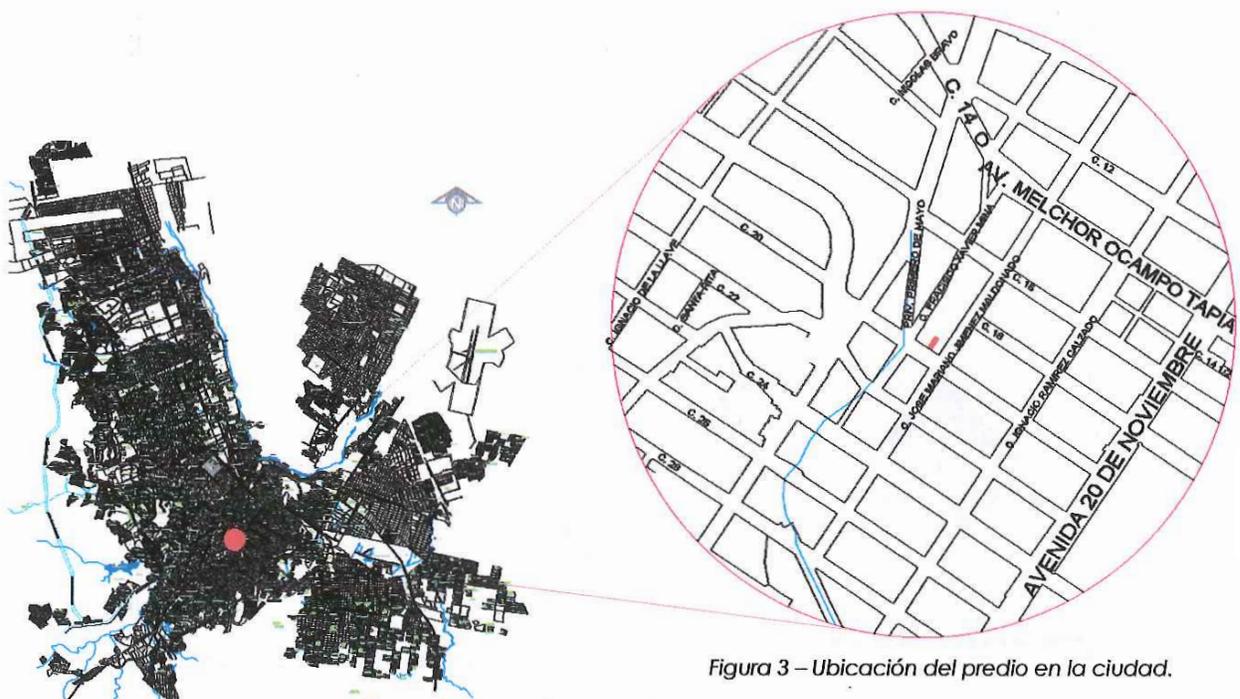


Figura 3 - Ubicación del predio en la ciudad.

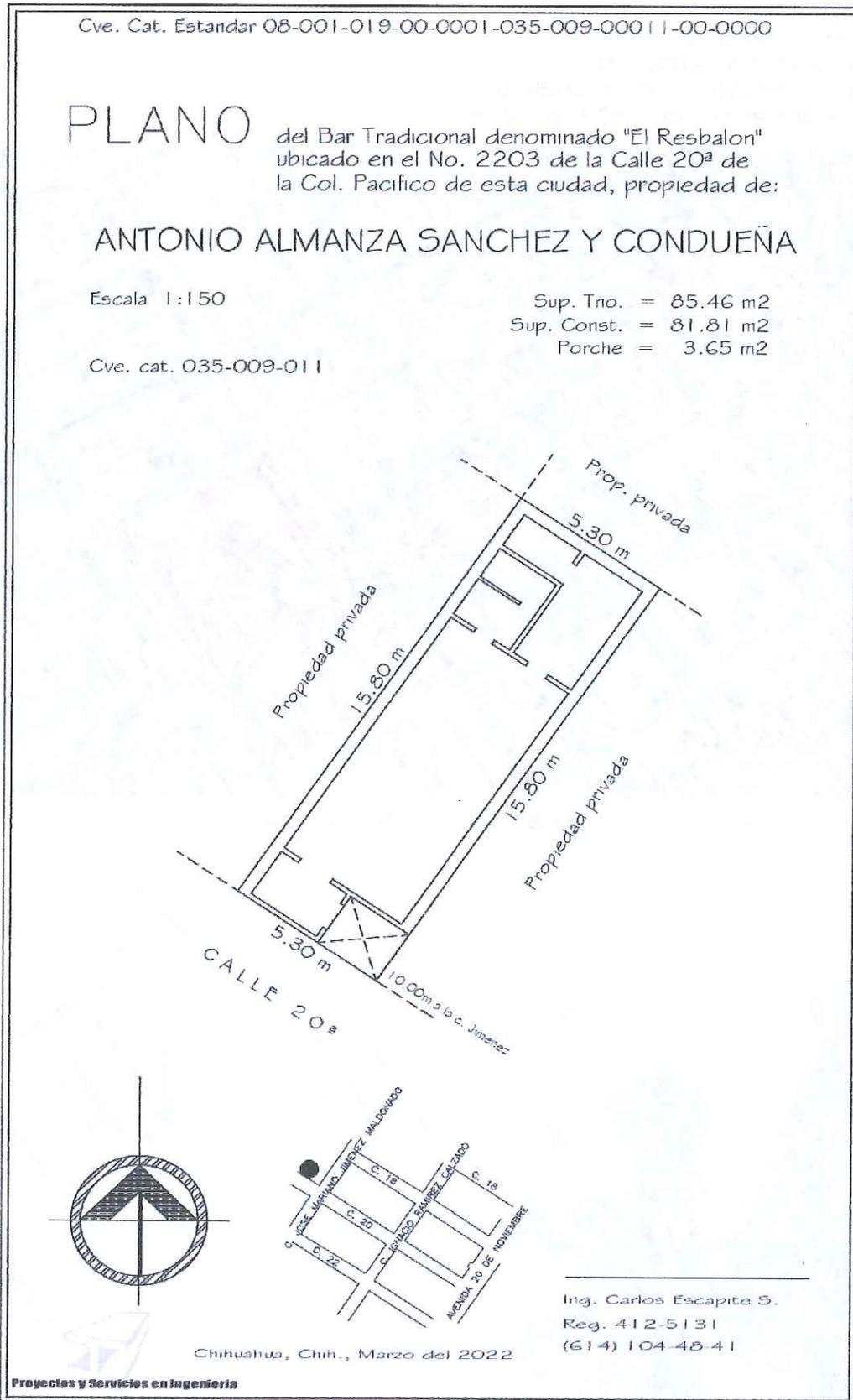


Figura 4 – Plano catastral del predio.

### Definición del área de estudio:

Con la finalidad de llevar a cabo el presente estudio de planeación urbana, se ha seleccionado un área suficientemente amplia que permita identificar y conocer el contexto urbano donde se ubica el predio. Esta área de estudio se encuentra en los límites de la colonia Pacífico, la cual está ubicada en la zona del centro urbano de la ciudad de Chihuahua.

Para el área de aplicación, se analiza una superficie de 947,061 m<sup>2</sup>. Los límites del polígono son los de la colonia Pacífico y son: Avenida Melchor Ocampo Manzo, calle Carlos Fuero Unda, calle Ing. M. Tomeo, vialidad CH-P, calle José Mariano Jiménez Maldonado, calle Roque Jacinto Morón y calle Primero de Mayo.



Figura 5 – Área de estudio (colonia Pacífico).

### Disposiciones del predio de conformidad con el PDU 2040:

El predio en estudio, actualmente ocupa un uso de suelo **Vivienda Densidad Alta** establecido Plan de Desarrollo Urbano 2040 y en el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, ya que se encuentra dentro de los límites del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua. Ver Figuras 6 y 7.

Este inmueble desde hace varios años tiene el uso de Bar Tradicional y se denomina "**El Resbalón**".

Los usos de suelo dentro del área de estudio de este análisis, según el PDU 2040, son variables. En la sección que abarca el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, se identifican los usos de Vivienda Densidad Alta, Nodos Urbanos (UN), Corredor Impacto Alto (CA), Corredor Impacto Medio (CM), Nodos Barriales (MNB), Comercio y Servicios en General (MM). En cuanto a toda la colonia Pacífico (área de estudio), encontramos también Habitacionales H35, Industria de Bajo Impacto, Recreación y Deporte, Mixtos Moderados, Habitacionales H25, Comercio y Servicios, Habitacionales H45, Mixtos Intensos y Equipamiento General. Ver Figura 6.

En la realidad, muchos de estos, se encuentran ocupando aún otros usos distintos a los que indica el PDU y el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, tal es el caso del predio, motivo de este estudio.

En la Figura 6, se muestran los usos de suelo de acuerdo al PDU en colonia Pacífico (área de estudio) y con línea punteada se muestra la sección 8 del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua dentro de la cual se ubica el predio en estudio:

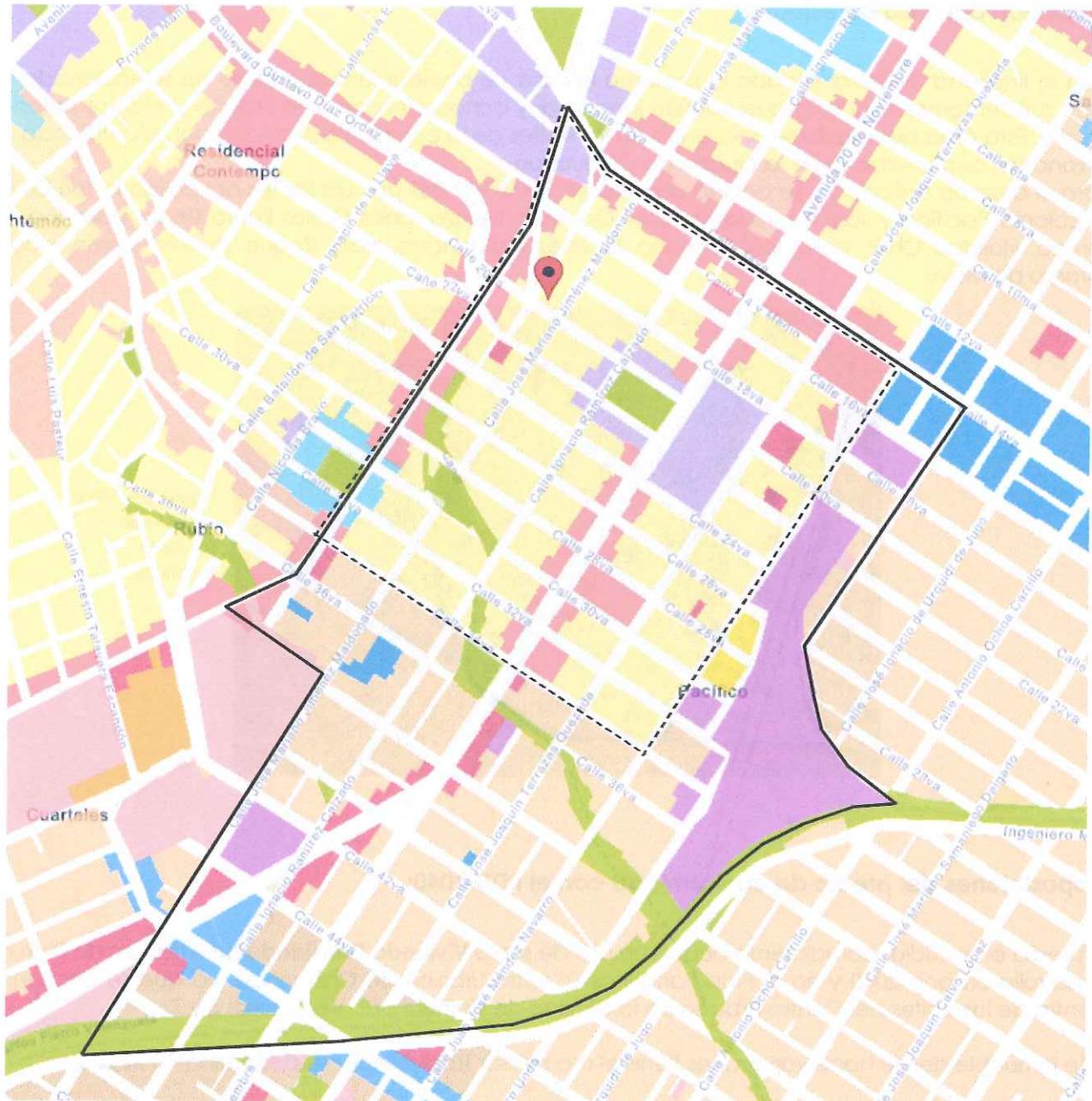


Fig 6 –Zonificación Secundaria en área de estudio de colonia Pacífico (línea continua) y sección 8 del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua (línea punteada). Fuente: Sexta Actualización PDU 2040.

De acuerdo a la Figura anterior, donde se indica con línea punteada la sección del **Plan Parcial del Centro Urbano**, la clasificación de los usos de suelo es la siguiente: Vivienda Densidad Alta, Nodos Urbanos (UN), Corredor Impacto Alto (CA), Corredor Impacto Medio (CM), Nodos Barriales (MNB), Comercio y Servicios en General (MM).

El predio, se encuentra en la clasificación de "**Vivienda Densidad Alta**", dentro de la sección 8 del Plan Parcial del Centro Urbano.

**Uso de suelo actual**

El uso de suelo del predio de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua es **Vivienda Densidad Alta**, se encuentra dentro de la sección 8:



Figura 7 – Uso de suelo actual. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua.

**Uso de suelo solicitado**

El uso de suelo propuesto de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua es **VIVIENDA, SERVICIOS Y COMERCIO (HM)**:



Figura 8 – Uso de suelo solicitado. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua.

Uso de suelo actual y solicitado:

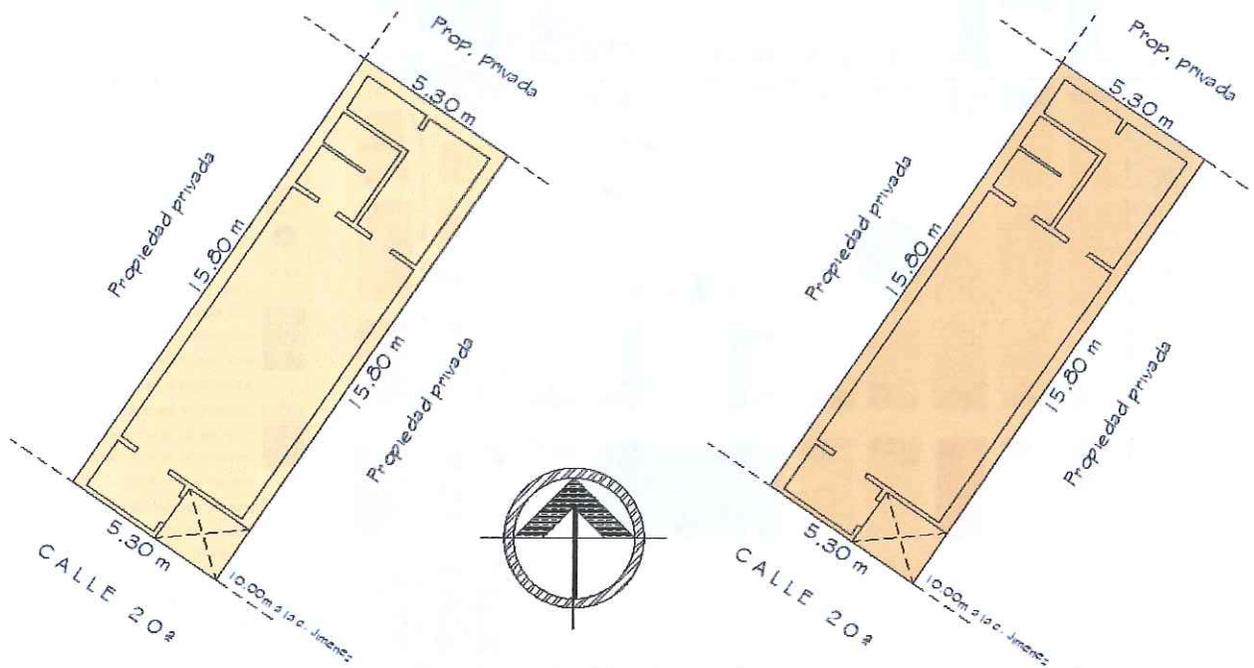


Figura 9 – Uso de suelo actual y solicitado de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano: Vivienda Densidad Alta (Izquierda) y propuesto: **VIVIENDA, SERVICIOS Y COMERCIO** (Derecha).

**Fotografías del predio:**

Figura 10- El predio:  
"Bar el Resbalón."

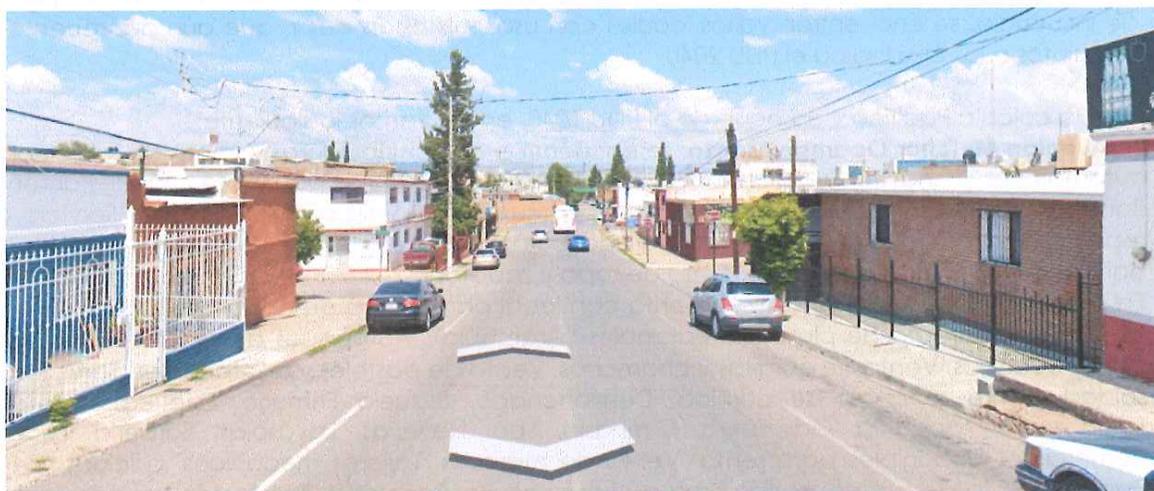


Figura 11 – Vista de calle 20 (donde se ubica el predio), hacia calle Primero de Mayo.

**Régimen de tenencia de la tierra**

El predio está ubicado dentro de los límites del Plan Parcial del Centro Urbano (sección 8), en la colonia Pacífico, del sector 035 del Plano General de la Ciudad de Chihuahua y es clasificada como zona urbana y de propiedad privada. El código postal que le corresponde es el 31030. Este predio tiene forma rectangular y cuenta con una superficie de 85.46 m<sup>2</sup>. Se encuentra a 10.00 metros de la calle Mariano Jiménez y tiene frente de 5.30 metros (calle 20ª), como se muestra en el plano catastral (Figura 4).

El tipo de asentamiento, de acuerdo a la información del Servicio Postal Mexicano (SEPOMEX) es una colonia. Esta colonia "Pacífico", colinda al norte con colonia Centro, al sur con colonia Francisco I. Madero, Rosario y Dale, al este con Bellavista y Dale y, al oeste con colonia Centro, Santa Rita, Touche, Herradura PDU y Cuarteles.

Los propietarios del predio son el Sr. Antonio Almanza Sánchez (con carácter de albacea) y la Sra. Bárbara Madrid Rosas, quienes protocolizan la adjudicación derivada de juicio sucesorio intestamentario de la propiedad, por ser únicos y universales herederos de los bienes del Sr. Antonio Alejandro Almanza Madrid, mediante la escritura número 14,821 con fecha del 07 de febrero de año 2019, ante el Notario Público 2, inscripción 11, libro 6314, sección primera.

El objetivo es hacer el cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta** a **"VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS"**, de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano, ya que este predio tiene un uso diferente al establecido y es el de **Bar Tradicional denominado "El Resbalón."** También se requiere solicitar el **aumento del coeficiente de ocupación del suelo (COS) a 1.00**, ya que está construido en su totalidad.

Dentro de la sección 8 del Plan Parcial del Centro Urbano, se ubica el predio en estudio y los usos establecidos en las vialidades que delimitan dicha sección son los siguientes:

- ✓ En **Avenida Melchor Ocampo**, Corredor de Impacto Medio y un Nodo Urbano.
- ✓ En **Calle 1º. De Mayo**, Corredor de Impacto Medio, Nodo Barriales y Nodo Urbano.
- ✓ En **Calle Méndez**, Vivienda Densidad Alta y Corredor de Impacto Medio.
- ✓ En **Calle 34**, Vivienda Densidad Alta, Corredor de Impacto Medio y Recreación y Deporte.

Ver Figuras 6 y 7.

De acuerdo al PDU 2040, en la AGEB, se presentan usos de Vivienda Densidad Alta, Nodos Urbanos (UN), Corredor Impacto Medio (CM), Nodos Barriales (MNB), Comercio y Servicios en General (MM). La justificación del cambio de uso de suelo para el establecimiento "El Resbalón", es en virtud, de que, en el área de influencia, se encuentran varios locales con usos mixtos. Es decir, que aún aparecen con otros usos distintos a los que indica el PDU 2040.

En cuanto a la colonia Pacífico y de acuerdo al PDU 2040, encontramos lo siguiente:

- ✓ En **Avenida Melchor Ocampo Manzo**, se encuentran dos Distribuidoras y venta de refacciones automotrices "Chavitar", Oficinas del comité Directivo Municipal, Hotel Bar-Restaurante, Bancos, Venta de menudo, Venta de jugos, Mueblería, Serigrafía y bordado, Servicio de reparación de celulares, Templo del Sagrado Corazón de Jesús, Venta de pisos y muebles de baño, Kumon, Gasolinera, Oxxo, Venta de ropa y zapatos.
- ✓ En **Avenida 20 de Noviembre**, se cuenta con local para Venta de agua purificada, Alarmas automotrices, Venta de plantas medicinales "Arámbula", Autopartes automotrices, Bar "Bud Light", Bodegas, Venta de carnitas y chamorros, Venta de pasteles y desechables, Servicios de soldadura, Restaurantes de comida, Desponchado, Escuela Primaria, Estética, Ferretería, Talabartería, Zapatería, Gasolinera, Gimnasio, Spa, Neverías, Lavasolas, Barbería, Locales comerciales disponibles para renta, Venta de mariscos, Talleres mecánicos, Oficinas, Oxxo, Parque, Venta de partes usadas para automóviles, Penitenciaría, Puestos de comida rápida, Refacciones automotrices, Reparación de celulares, Reparación de herramienta, Salón de eventos, Oficinas de seguros, Servicio eléctrico automotriz, Licorería, Taquería, Vivero, Zapatería y Farmacia Guadalajara, entre otros.
- ✓ En **Avenida Flores Magón**, Al Super, Farmacias, Ferretería, Venta de licores, Taller de alineación y balanceo, Lechería Zaragoza, Venta de Mariscos, Reparación y limpieza de sombreros y texanas.
- ✓ En **calle Mariano Jiménez Maldonado**, Bodegas, Hospital militar y Lechería Zaragoza.
- ✓ En **calle Primero de Mayo**, se cuenta con Despacho de abogados, Venta de jugos y comida, Escuela de pastelería, Instituto Chihuahuense de las Mujeres, Maquinados industriales, Venta de licores, Oficina, Oxxo, Servicios de planchado de ropa, Puesto de comida rápida, Estética, Taller de servicio mecánico automotriz, Car wash, Venta de productos químicos y Lonas Full Color.
- ✓ **Privada Primero de Mayo**, Despacho de abogados.

- ✓ En **calle Francisco Xavier Mina**, Oficinas de la Desarrolladora CTU.
- ✓ En **calle Ignacio Ramírez**, se cuenta con Tortillería, Bienes Raíces, Gorditas, Venta de artículos ortopédicos, Oficina para créditos, Salón de eventos, Estacionamiento para la Lechería "Zaragoza", Fabricantes de perfil y aluminio, Profeco, "Bar Chabelos", Consultorio de salud "Arandan", Audio Alarmas, Profeco y Parque.
- ✓ En **calle Joaquín Terrazas Quezada**, Bodega con oficinas, Escuela Primaria y Fabricación de Domos.
- ✓ En **Calle José Méndez Navarro**, Ferrocarriles "Chepe" y Taller de Auto Reparaciones Profesionales.
- ✓ En **calle 16**, Bar "La Gardenia", Locales comerciales, Gasolinera y la CFE.
- ✓ En **calle 18**, Venta de ventanas y cancelas, Industria de equipos y consumibles médicos y Oficinas.
- ✓ En **calle 20**, Bar "Chabelos", Venta de barbacoa, Venta de botas, Servicios dentales, Instituto de estilistas, el Pollo Feliz, Reparación y venta de celulares y Chilidogos.
- ✓ En **calle 22**, Se ubica el Bar el "Sur de la Frontera", Servicios Dentales, Farmacia Similares, Estacionamiento Profeco, Oficinas de Maplasa, Sitio de taxis, Venta de boletos para la lotería nacional, Venta de uniformes, Pescadería y Venta de baterías.
- ✓ En **calle 24**, Farmacia Ángeles, Six Tecate e Impresión de lonas.
- ✓ En **calle 26**, Maderería y Despacho de contadores.
- ✓ En **calle 28**, Bodega, Salón de fiestas, Farmacia "Guadalajara" y Escuela Primaria.
- ✓ En **calle 30**, Distribuidor de pinturas y Escuela Primaria.
- ✓ En **calle 32**, Agencia de viajes, Departamentos y Puesto para venta de comida.
- ✓ En **calle 34**, Servicio Automotriz, Bodegas de uso Industrial y Taller de Herrería.
- ✓ En **calle 36**, Yonke y Taquería "La Herradura".
- ✓ En **calle 38**, Lonchería y Gasolinera.
- ✓ En **calle 40**, Venta de Pinturas y Salón de eventos sociales.
- ✓ En **calle 42**, Desponchados, Llantera y Lechería "Zaragoza".
- ✓ En **calle 46**, Tintorería, Ferretería, Bicicletas "El Rayo", Tapicería y Venta de Pinturas. Entre otros.

**Al realizar una visita de la colonia Pacífico, encontramos más establecimientos que tienen otros usos distintos a lo que indica el PDU 2040 y estos son algunos de ellos:**

- ✓ En **Avenida 20 de noviembre**, se encuentra una Bodega de Tarimas, Locales comerciales, Taller mecánico, venta de muebles usados, Refaccionaria, Bar "Avenida", Venta de Refrescos, Venta de comida, Venta de Licores "Bud Light", Refacciones para vehículos, Oficinas de empresa de seguridad privada y Audio "Moy".
- ✓ En **calle 16**, Mueblería "Central", Escuela, Academia "The Little Oxford" e Instituto Comercial.
- ✓ En **calle 18**, Tienda de productos naturistas, Estética "Avellana" y Centro Educativo "Juan Jacobo Rosseau".
- ✓ En **calle 20**, Servicio Automotriz "Móvil", Taller Mecánico en General, Restaurante "La Malcriada" y Arte en concreto.
- ✓ En **calle 22**, Bazar, Impulso Gráfico, Centro de Atención Múltiple y Taller Mecánico.
- ✓ En **calle 24**, Compra de piedras, Hotel, Albercas "Del Norte", Academia de Música, Opis Jeans, Bodegas, Oficinas de seguros "Axxa", Kids World, Rectificaciones "Palomino", Taller mecánico, Centro de atención múltiple, Preparatoria y Salón de eventos.
- ✓ En **calle 26**, Bodegas con Oficinas, Frenos "Don Raúl", Oficinas y Puesto de venta de café.
- ✓ En **calle 28**, Bar La Parrita y Miscelánea.
- ✓ En **calle 30**, Bodega de Niasa.
- ✓ En **calle 32**, Bodegas, Refacciones Automotrices "Quintanilla", Bodega de Autopartes "Quintanilla", Tortillería y Venta de menudo.
- ✓ En **calle 34**, Templo, Representaciones de Textiles, Galería, Distribuidora "AHA", Bodega de Carpintería, Mercería y Servicio de Reconstrucción de Frenos para vehículos.
- ✓ En **calle 36**, Venta de agua purificada "La Watería", Bodega, Autopartes para vehículos JC y Bar "La Rumba."

- ✓ En **calle 38**, Antena de Telecomunicaciones, Abarrotes "La Mini Tienda", Taller de Repintado Automotriz y Taller con Bodegas.
- ✓ En **calle 38 1/2**, Servicio de reparación de Motocicletas.
- ✓ En **calle 40**, Ferretería "Gutiérrez", Servicio Automotriz "Muscle", Mecánica Express, Estilistas "Susan", Bodega y Estacionamiento de Lechería "Zaragoza".
- ✓ En **calle 42**, SIMSA (Surtidores Industriales), Bodega de "Heratt", Salón de uñas, Talleres mecánicos y Yonke.
- ✓ En **calle 44**, Ferretería "Tarango", Expendio de pollo y Mueblería.
- ✓ En **calle Francisco Xavier Mina**, Academia de Inglés y Restaurante.
- ✓ En **calle José Mariano Jiménez**, Venta de Gorditas, dos tiendas de Abarrotes, Carpintería, Imprenta y Papelería.
- ✓ En **calle Ignacio Ramírez**, Restaurante "El Jaliscience", Tamales "Paquimé", Vivero, Abarrotes "El Faro, Venta de uniformes deportivos, Oficina, Maquinados con Taller de Enderezado y Pintura.
- ✓ En **Calle José Méndez Navarro**, Venta de cantera, Agencia de información turística, Industria y Bodega, Bazar de ropa, Bodega para materiales de construcción, Abarrotes "Don Chava" y Taller de transmisiones Automáticas.
- ✓ En **calle Joaquín Terrazas Quezada**, Abarrotes "Don Emilio", Tortillería "La Sierra", Taller de Rectificaciones "Bardahl", Bodega, "Privalia" Eventos, Oficinas y Abarrotes "La Mini Tienda". Entre otros.

Por lo anterior, se demuestra que la zona presenta una importante consolidación, ya que cuenta con todos los servicios y la infraestructura necesaria.

## 4 - DIAGNÓSTICO -

### Aspectos Socioeconómicos

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

La vivienda, la infraestructura y el equipamiento del área de estudio, en general se encuentran en buenas condiciones. Se cuenta con servicios básicos y se aprecia una zona consolidada, pues cuenta con las condiciones favorables para las actividades predominantes, como escuelas, preparatoria, iglesias, oficinas, servicios dentales, talleres y refacciones automotrices, restaurantes, gasolineras, parques y monumentos, locales de reparación de celulares, ferreterías, vivero, salones de eventos, zapaterías, imprenta, mueblerías, sitio de taxis, farmacias, agencia de viajes, tortillería, papelería, yonke, taller de repintado automotriz, venta de pinturas domésticas y automotrices, llanteras, desponchados, tapicería, venta de ropa, tiendas de abarrotes y oxxos, entre otros. Por lo anterior, se puede definir que es una colonia consolidada al 100%, pues tiene amplia cobertura de infraestructura, y servicios básicos con una importante fuente de empleo.

De acuerdo a datos del **Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua**, el 72.75% de la población económicamente activa, se dedica al comercio y los servicios, actividades preponderantes en el Centro Histórico de la Ciudad. Algunos objetivos de este Plan son:

- Formular acciones y responsabilidades entre los sectores público, privado y social, para el desarrollo urbano y económico.
- Promover la generación de empleos mediante la incorporación y diversificación de actividades productivas relacionadas con los servicios especializados, la cultura y los grandes negocios.
- Promover la generación de empleos mediante la introducción de usos urbanos y de los futuros corredores de comercio / servicios y la intensificación y variedad en los usos del suelo.
- Incentivar las zonas culturales y recreativas con más y mejores comunicaciones, y definir una estructura urbana mediante el establecimiento de una estructura vial que conecte periféricamente las diferentes áreas y actividades de la zona. Proteger e incentivar al sector terciario preservando zonas exclusivas para este campo.
- Definir, establecer y normar la ubicación estratégica y características de construcción de los edificios y sus actividades específicas en las áreas propuestas como reserva territorial. Crear programas permanentes de evaluación, planeación, ejecución y supervisión de la dotación de los servicios.

El despoblamiento del Centro tiene una gran cantidad de consecuencias negativas para el mismo, entre las que se encuentran las siguientes:

- La falta de seguridad, o por lo menos la impresión de ello, ocasionada por la ausencia de personas en las calles y edificios durante la noche. Este fenómeno es evidente en las partes más céntricas, donde la vivienda es casi inexistente y donde una vez que el comercio y las oficinas han cerrado, y el transporte público deja de circular, las calles quedan desoladas.
- El cambio de uso del suelo por otros diferentes al habitacional en el interior de los barrios, como consecuencia de la falta de opciones financieras que permitan la reutilización de las viviendas, genera una mezcla caótica de usos, muchas veces incompatibles entre sí. Al mismo tiempo, muchas zonas presentan una evidente tendencia a volverse mono funcionales.
- La considerable disminución de clientes y usuarios potenciales, representados por los habitantes del Centro, para los establecimientos dedicados a las actividades comerciales y de servicios.

## Medio Natural

La zona de estudio, se encuentra completamente urbanizada. Se describirán varios apartados en cuanto a las condiciones naturales del predio: topografía, geología, clima, suelo, vegetación e hidrología.

### Topografía

El predio está ubicado a una altura de 1443 m.s.n.m. El porcentaje de pendiente es del 2 al 5%, lo que se considera pendientes muy suaves.

Ver Figura 12.

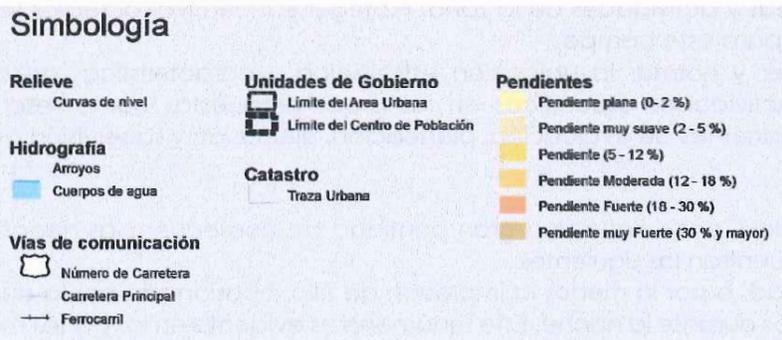
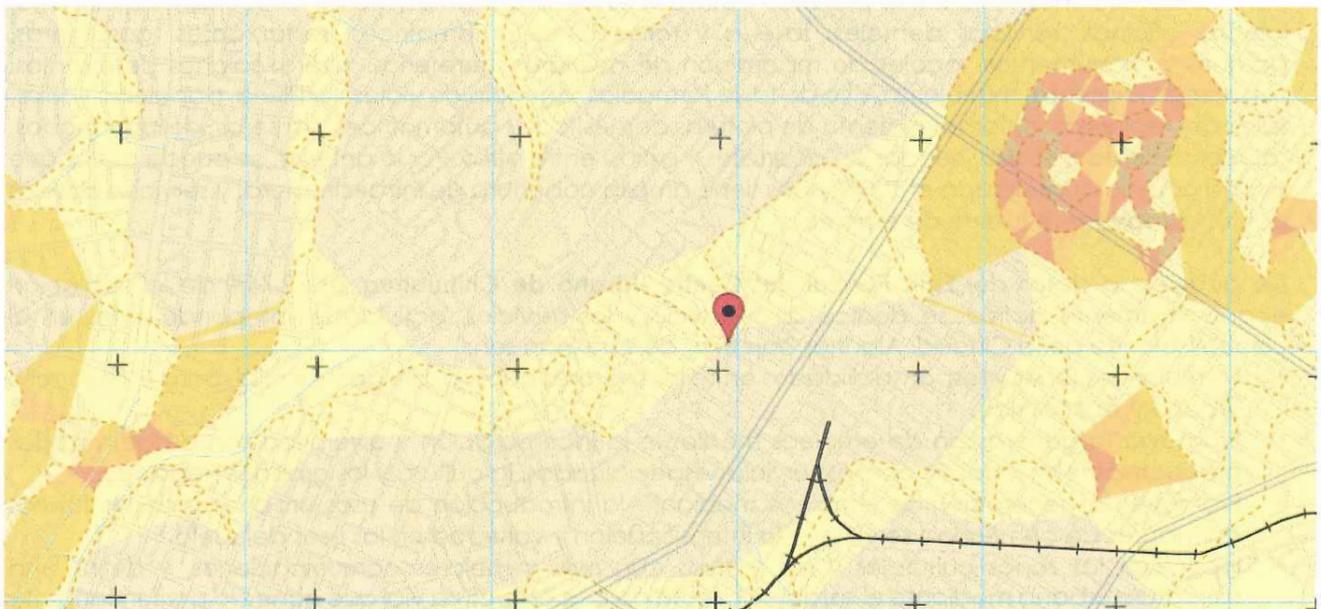
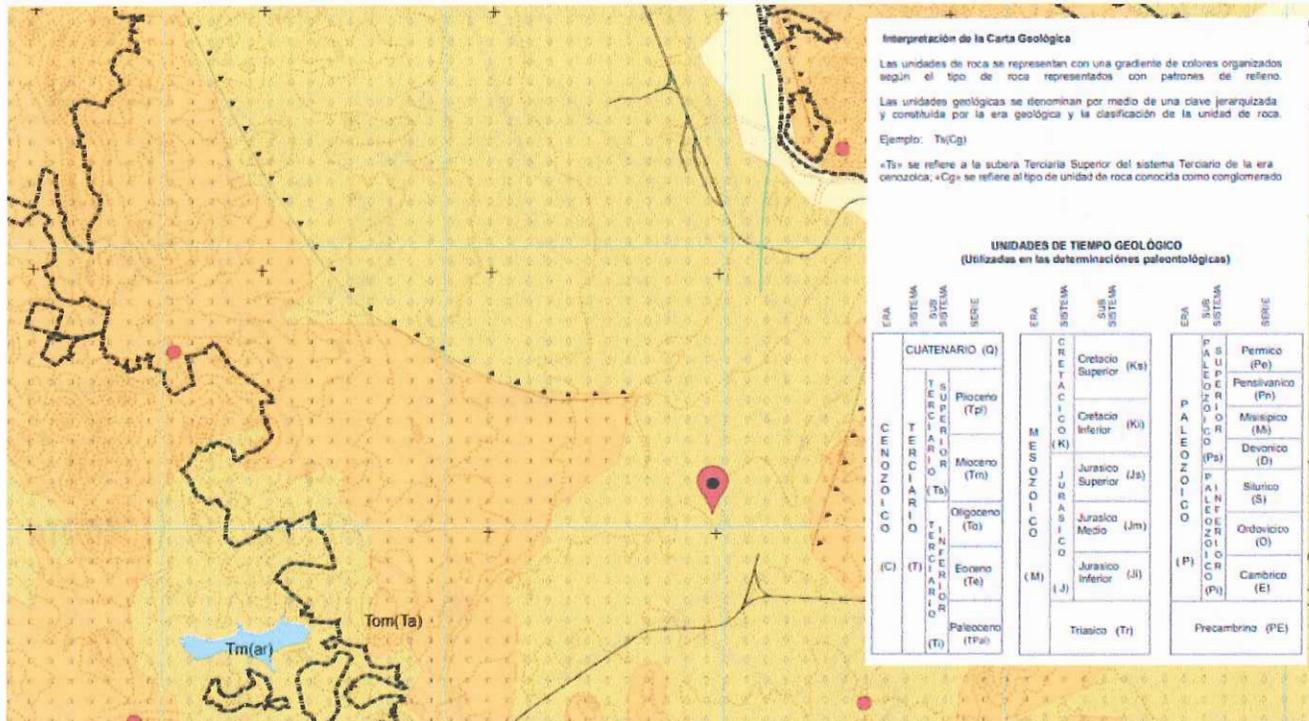


Figura 12 – Simbología Pendiente del terreno. Fuente PDU 2040

### Geología

El proyecto se localiza en el cuaternario con un suelo de clase de roca sedimentaria (conglomerado), según la carta geológica del PDU2040. Ver Figura 13.



### Simbología

<p><b>Relieve</b></p> <p>Curvas de nivel</p> <p><b>Hidrografía</b></p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p> <p><b>Vías de Comunicación</b></p> <p>Número de Carretera</p> <p>Carretera Principal</p> <p>Ferrocarril</p> <p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <p>Límite del Centro de Población</p>	<p><b>Medio Ambiente</b></p> <p><b>Clase de Roca</b></p> <p>Ignea intrusiva</p> <p>Ignea extrusiva</p> <p>Sedimentaria</p> <p>Metamórfica</p> <p><b>Estructuras Geológicas</b></p> <p>Eje Estructural</p> <p>Falla</p> <p>Fractura</p> <p><b>Entidades Puntuales</b></p> <p>Mina</p> <p>Banco de Material</p>	<p><b>Unidades de Roca</b></p> <p><b>Rocas Igneas Intrusivas</b></p> <p>Si Sienita</p> <p>Gr Granito</p> <p>Gd Granodiorita</p> <p>Mz Monzonita</p> <p>D Diorita</p> <p><b>Rocas Igneas Extrusivas</b></p> <p>R Riolita</p> <p>R-Ta Riolita-Toba ácida</p> <p>A Andesita</p>	<p><b>Rocas Sedimentarias</b></p> <p>cz Caliza</p> <p>vc Volcanoclástico</p> <p>lu-ar Lutita-Arenisca</p> <p>cz-y Caliza-Yeso</p> <p>cz-lu Caliza-Lutita</p> <p>ar-Ti Arenisca-Toba intermedia</p> <p>ar-cg Arenisca-Conglomerado</p>	<p><b>Rocas Metamórficas</b></p> <p>Gn Gneis</p> <p><b>Suelos</b></p> <p>al Aluvial</p> <p>la Lacustre</p> <p>eo Edico</p>	<p>lu Lutita</p> <p>ar Arenisca</p> <p>cg Conglomerado</p>
---	---	--	---	--	--

Figura 13 – Geología del área y Simbología. Fuente PDU 2040.

**Clima**

El predio del proyecto se ubica en una zona de clima BS1kw según la clasificación de Köppen modificada por Enriqueta García para adaptarla a las condiciones del territorio mexicano. El predio tiene un clima seco, templado con verano cálido, con temperatura media anual entre 12° y 18° C, lluvias de verano entre 5 - 10.2 % (porcentaje de lluvia invernal, respecto al total anual). Ver Figura 14.

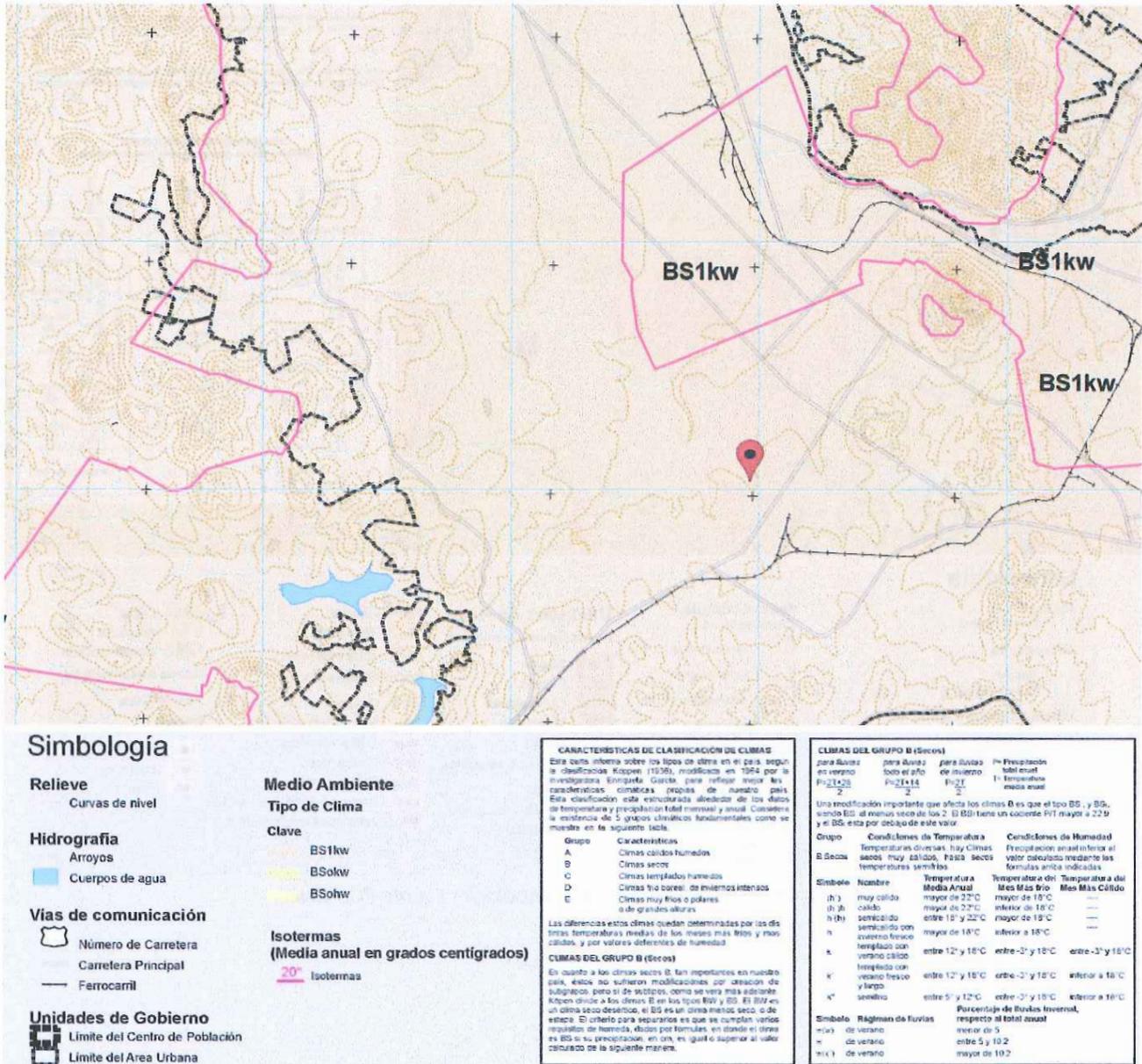


Figura 14 – Carta de clima y Simbología. Fuente PDU 2040.

**Suelo**

El tipo de suelo donde se ubica el predio del proyecto se clasifica como Xh+Xk+Hh/2/G, que significa suelo háplico, cálcico, con clase textural media y fase física gravosa, según la carta edafológica del PDU 2040. Ninguno de estos suelos presenta problemas para los asentamientos humanos, como lo ha demostrado la historia de la Ciudad. Ver Figura 15.

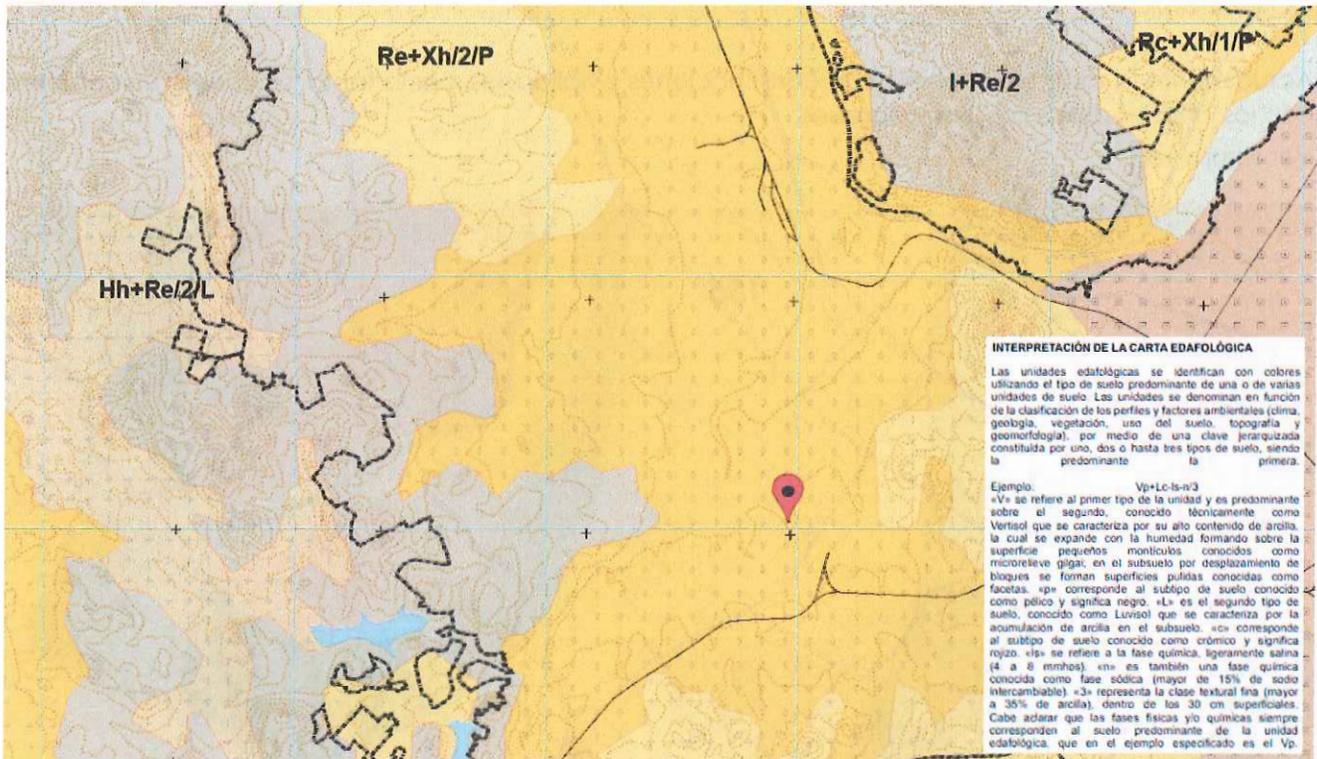


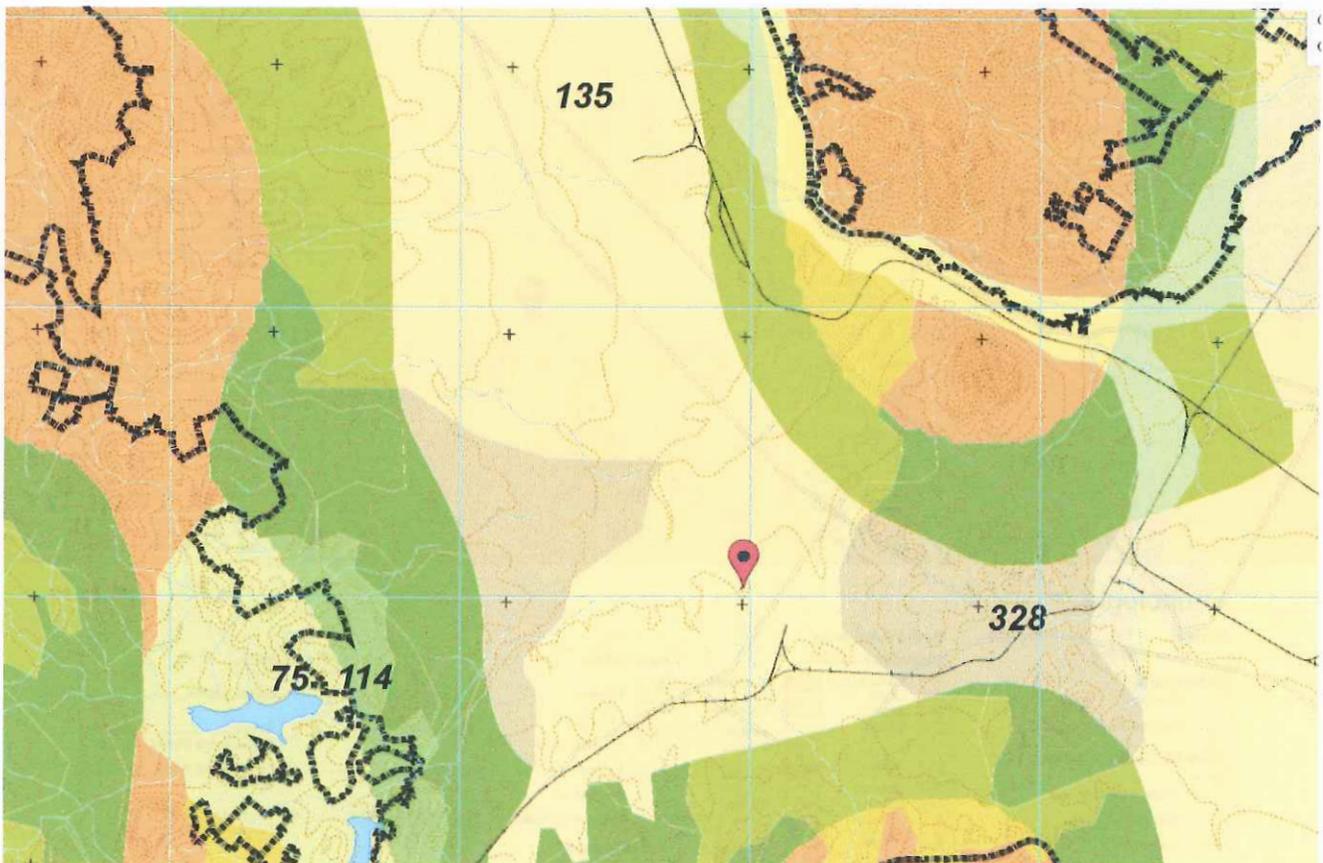
Figura 15 – Carta Edafológica y Simbología. Fuente PDU 2040

### Vegetación

Llanuras onduladas formadas por rocas sedimentarias, fuertemente diseccionadas (10-15 m/km<sup>2</sup>) formados por conglomerado con clima muy seco, seco, semi seco, templado y agricultura de riego y temporal y asentamiento humano y bosque y matorral y mezquital y pastizal inducido y natural y vegetación de desiertos arenosos y vegetación halófila y gipsófila sobre cambisol y/o castañozem y/o feozem y/o fluvisol y/o litosol y/o planosol y/o rendzina y/o solonchak y/o solonetz y/o vertisol y/o xerosol y/o yermosol.

Actualmente la zona está cubierta de construcciones y vialidades, por lo tanto, se cuenta únicamente con los jardines de los predios y parques.

Ver Figura 16.



Simbología	
<b>Relieve</b>	<b>Unidades de Paisaje</b>
Curvas de nivel	<b>Llanuras Planas</b>
<b>Hidrología</b>	163
Arroyos	359
Cuerpos de agua	<b>Llanuras Onduladas</b>
<b>Vías de Comunicación</b>	128
Número de Carretera	135
Carretera Principal	140
Ferrocarril	328
<b>Unidades de Gobierno</b>	<b>Llanuras Colinosas</b>
Límite del Centro de Población	75
Límite del Área Urbana	113
	114
	123
	311
	<b>Lomeríos y Colinas</b>
	57
	74
	<b>Montañas</b>
	79
	83
	201
	212
	244
	256
	42
	191

135.- Fuertemente diseccionada ( 10 – 15m/km<sup>2</sup> ) formadas por Conglomerado con clima muy seco, seco, semisecho, templado y agricultura de riego y temporal y asentamiento humano y bosque y matorral y mezquital y pastizal inducido y natural y vegetación de desiertos arenosos y vegetación halofila y gipsofila sobre cambisol y/o castañozem y/o chernozem y/o feozem y/o fluvisol y/o litosol y/o planosol y/orendzina y/o solonchak y/o solonetz y/o vertisol y/o xerosol y/o yermosol

Figura 16 – Carta paisaje y Simbología. Fuente PDU 2040

## Hidrología

A una distancia de 117 metros hacia el noroeste se ubica el "Arroyo la el Chamizal", el cual tiene un punto de riesgo por capacidad insuficiente y se encuentra en la intersección de calles 24 y 1º. De Mayo. Sin embargo, no existe riesgo ya que el predio se encuentra en un nivel más alto. Ver Figura 17.

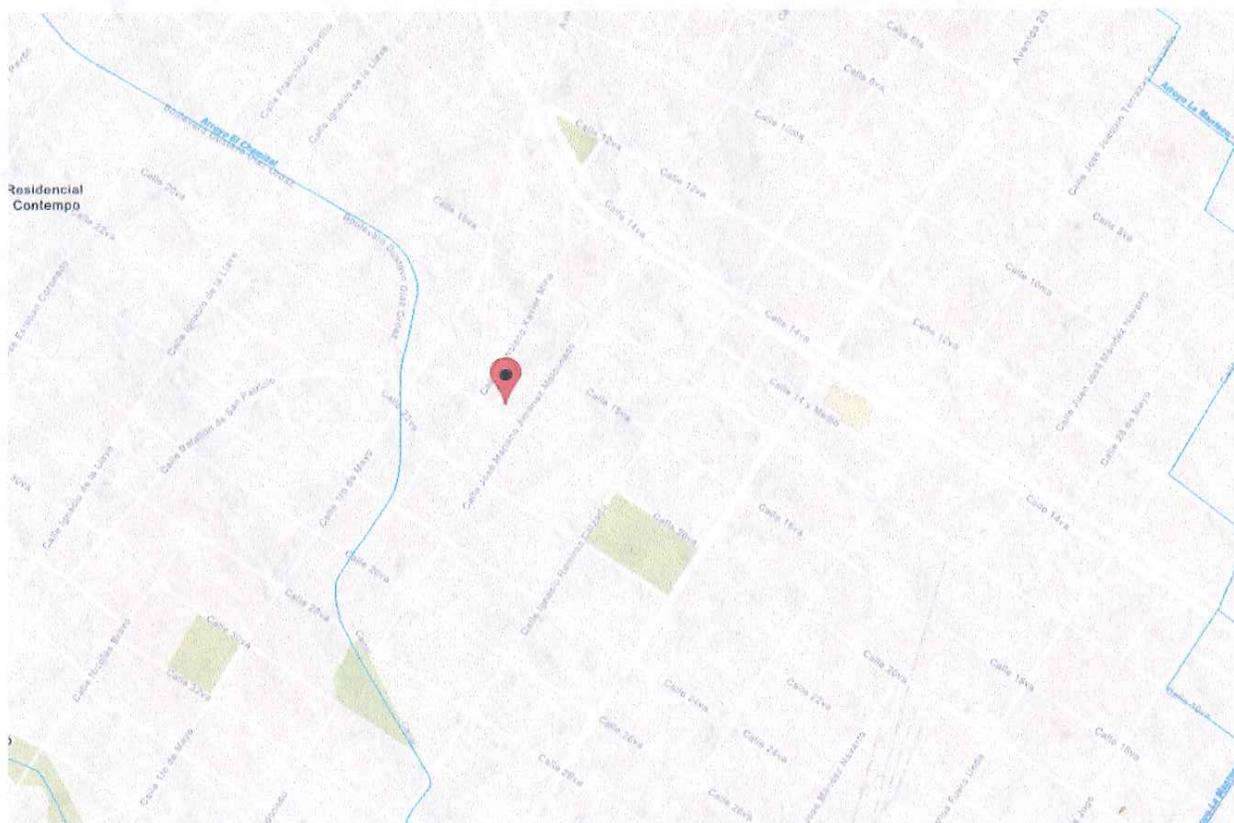


Figura 17 – Ubicación del predio con respecto al Arroyo "El Chamizal". Fuente: SIGMUN.

## Medio Físico

### Vivienda

La vivienda en general, se encuentra en buen estado, pero algunas en estado regular y en diversas zonas, deterioradas. En el área, aparece la vivienda agregada a otros usos del suelo (uso mixto).

El Inventario Nacional de Vivienda, proporciona información estadística sobre el total de viviendas y la condición del entorno para los crecimientos urbanos y rurales.

El objetivo de INEGI en utilizar las AGEB urbanas, es poder agrupar en un área geográfica, un conjunto de manzanas perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno y cuyo uso de suelo es principalmente habitacional, industrial, de servicios, comercial, entre otros.

El predio pertenece al Área Geo Estadística Básica urbana (AGEB urbana 0801900013662). Esta AGEB, está delimitada por la Avenida Melchor Ocampo, Avenida 20 de noviembre, Calle 32 y Calle Primero De Mayo y se encuentra dentro de la colonia Pacifico de esta ciudad. Ver Figura 18.



Figura 18 – AGEB urbana 0801900013662. Fuente INEGI

Las viviendas se constituyen como un elemento primordial para facilitar las mejores condicionantes de vida, es el centro de convivencia y del desarrollo social conforme a la base de patrimonio familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población.

La AGEB donde se ubica el predio, abarca 38 manzanas y 387 viviendas, de las cuales el 82.43% están habitadas y el total poblacional es de 866 personas, siendo la población masculina de 406 y femenina de 460.

La población por edades de la AGEB, se clasifica de la siguiente forma:

0-14 años es de 100 personas

15-29 años es de 173 personas

30-59 años es de 317 personas  
 De más de 60 años son 235  
 Personas discapacitadas son 49.

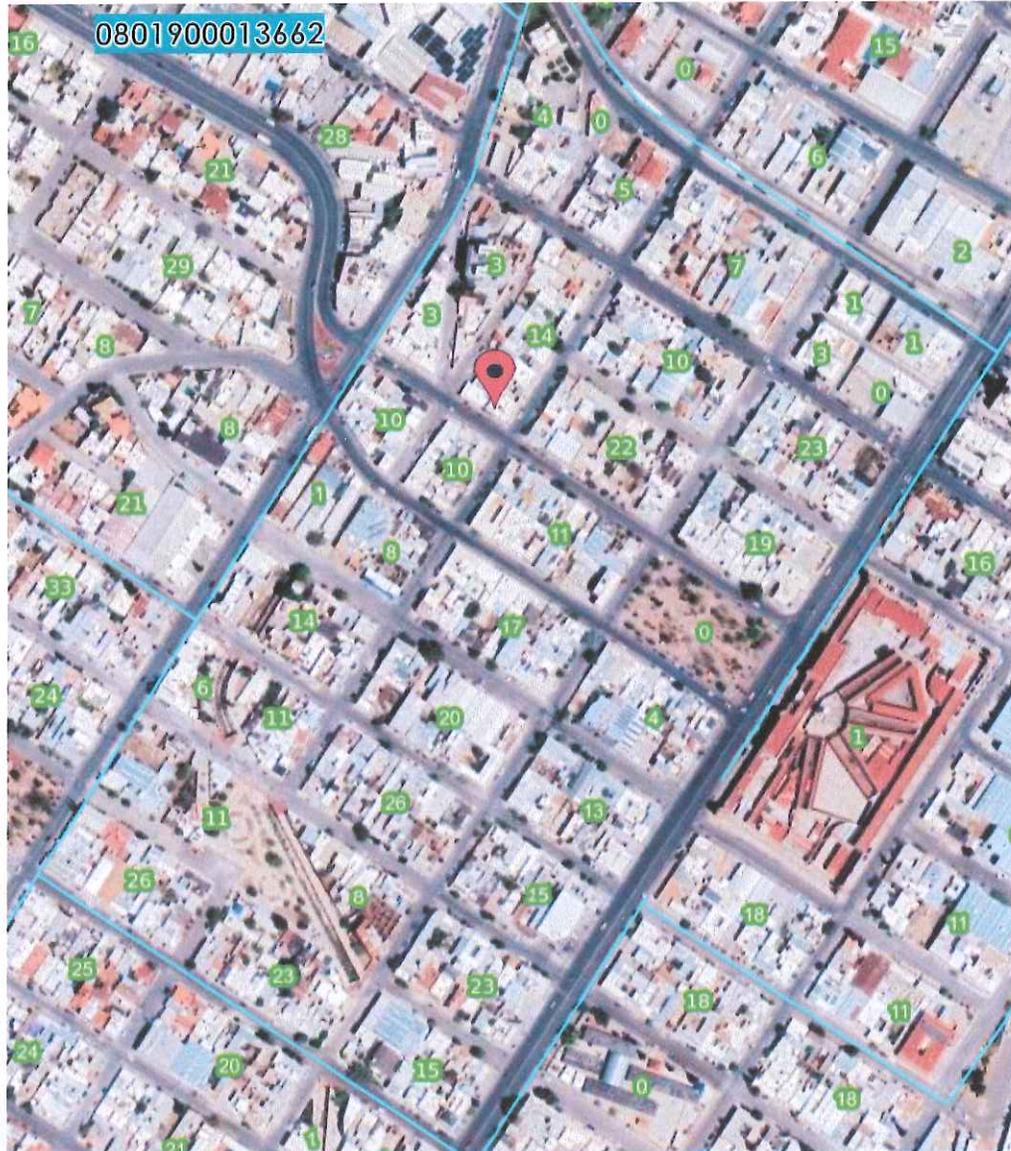


Figura 19 – Población en viviendas del AGEB 0801900013662. Fuente INEGI.

Según el SIGMUN, la población total para la manzana donde se ubica el predio, es de 24 personas, donde la población total masculina es de 8 y la femenina es de 16. Ver Figuras 20 y 21.

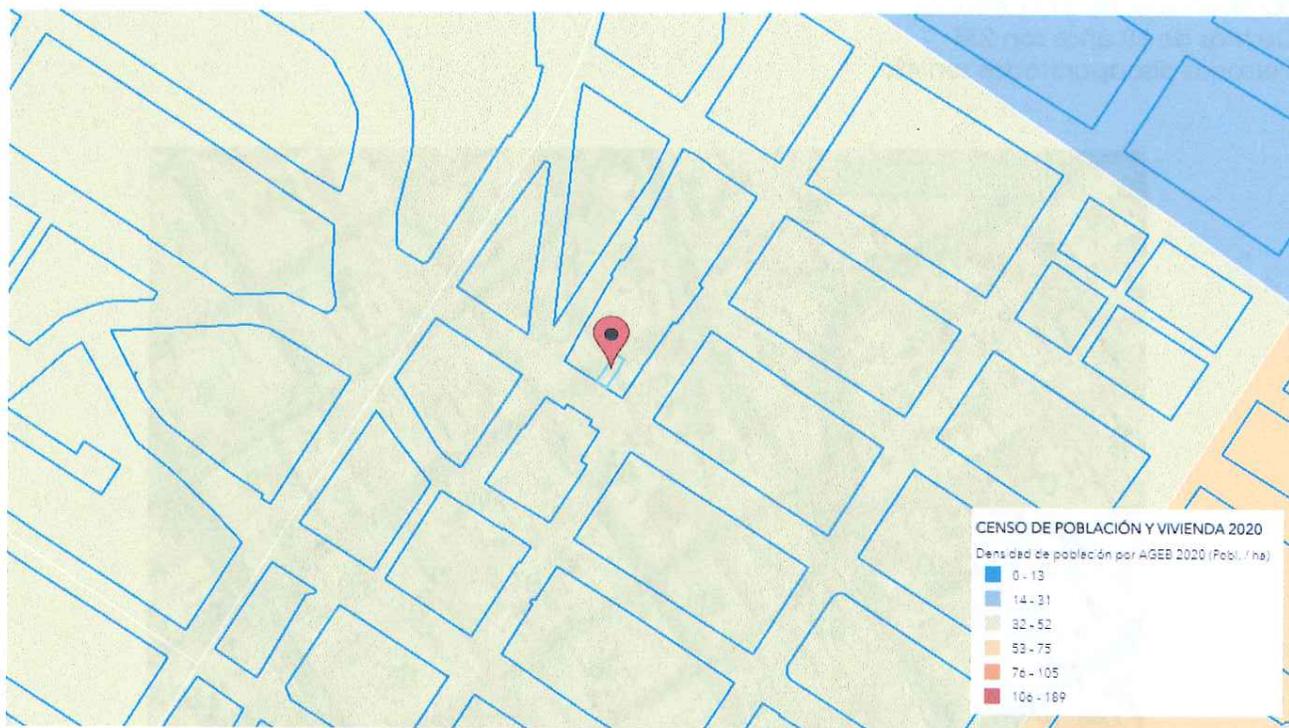


Figura 20 –Densidad de población por AGEB. Fuente SIGMUN.



Figura 21 –Densidad de población por Manzana. Fuente SIGMUN.

Todas las viviendas en la zona cuentan con los servicios básicos de energía eléctrica, agua entubada, drenaje y servicio sanitario.

Así mismo de acuerdo a datos emitidos por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) esta zona está en el Perímetro de Contención Urbana (PCU) U1A; un PCU es una herramienta del Gobierno Federal para orientar los subsidios a la vivienda mejor ubicadas, es decir próxima al empleo y los servicios urbanos en las ciudades del país.

Esta ubicación (PCU tipo U1A), contiene las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar las ciudades. Información contenida en el Censo Económico 2014 y en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2016, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), así como con la información aportada por el Consejo Nacional de Población (CONAPO). La diferencia entre a y b, está dada por el equipamiento existente alrededor de cada AGEB.

Para la CONAVI, es importante que las zonas urbanas con prospecto de desarrollar unidades habitacionales, se cuenten con fuentes de empleo, equipamiento y servicios. La zona cuenta con locales comerciales y de servicios, las cuales proporcionan fuentes de empleo como elemento básico para la consolidación de la zona.

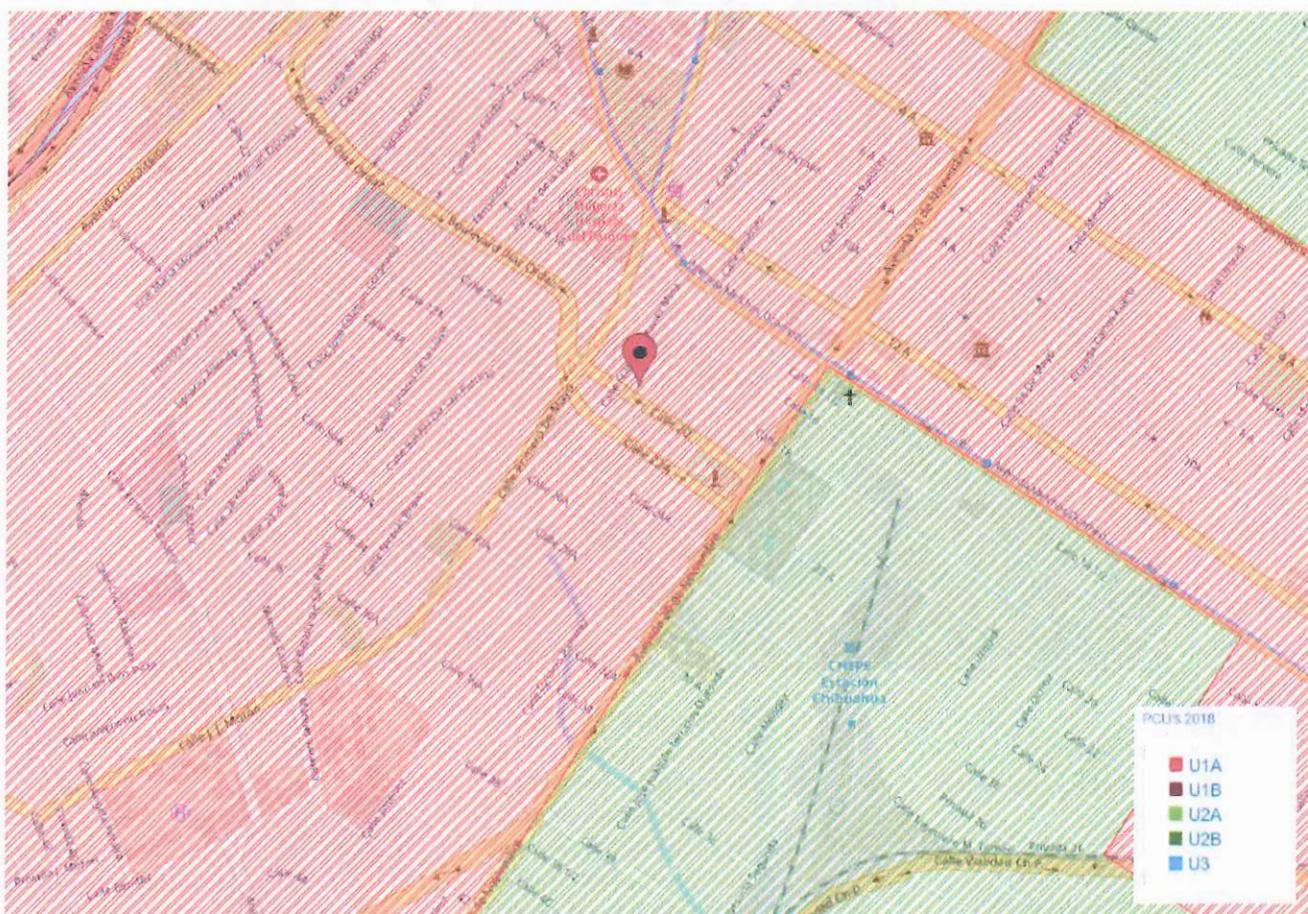


Figura 22 – Perímetro de contención urbana del predio: U1A. Fuente: CONAVI.

### Comercio y servicios

El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), ubica las siguientes actividades económicas en la AGEB.

Ver Figura 23.

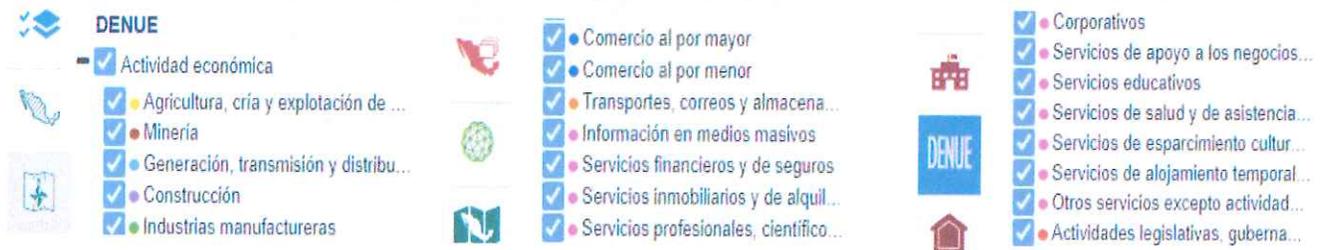


Figura 23 – Actividad económica en la AGEB donde se ubica el predio y Simbología.

De acuerdo a la Figura anterior, estas unidades económicas (DENUE) son las siguientes:

- ✓ Construcción
- ✓ Industria manufacturera
- ✓ Comercio al por mayor y por menor
- ✓ Servicios financieros y de seguros, inmobiliarios y de alquiler, profesionales y técnicos, corporativos, de apoyo a negocios y manejo de desechos, educativos, de salud y asistencia,

de esparcimiento culturales y deportivos y otros servicios recreativos, de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas, entre otros.

- ✓ Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos.

Como se puede observar, los usos industriales, comerciales y de servicios, se presentan en negocios de diversos giros y tamaños, los cuales se encuentran esparcidos en toda la AGEB.

El predio tiene un uso de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano de **Vivienda Densidad Alta**, por lo tanto, se requiere un cambio de uso de suelo compatible para un **"Bar Tradicional"**. Por tal motivo, se promueve el cambio a un uso de **"Vivienda, Comercio y Servicios (HM)"**, así también se solicita el **aumento del COS a 1.00**.

**De acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano**, en la sección 8 donde se ubica el predio, se identifican los usos de: Vivienda Densidad Alta, Nodos Urbanos (UN), Corredor Impacto Alto (CA), Corredor Impacto Medio (CM), Nodos Barriales (MNB), Comercio y Servicios en General (MM).

**De acuerdo al PDU 2040, en la colonia Pacífico**, se presentan usos Habitacionales H35, Industria de Bajo Impacto, Recreación y Deporte, Mixtos Moderados, Habitacionales H25, Comercio y Servicios, Habitacionales H45, Mixtos Intensos y Equipamiento General.

**De acuerdo al PDU 2040**, sobre las vialidades que rodean a la **AGEB**, se encuentran:

En **Avenida Melchor Ocampo**, Corredor de Impacto Medio y un Nodo Urbano.

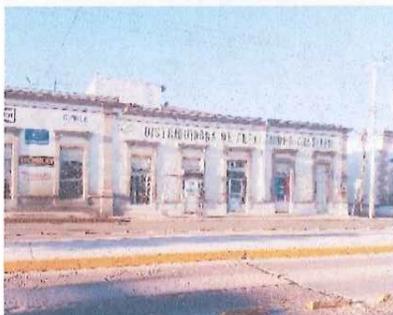
En **Avenida 20 de noviembre**, Corredor de Impacto Medio, Nodos Urbanos, Vivienda Densidad Alta y uso de Recreación y Deporte.

En **Calle 32**, Vivienda Densidad Alta, Corredor de Impacto Medio, Nodos Barriales y uso de Recreación y Deporte.

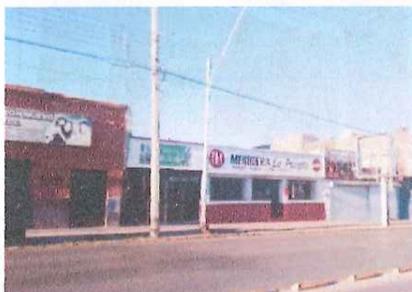
En **Calle Primero De Mayo**, Corredor de Impacto Medio, Nodo Barriales y Nodo Urbano.

A continuación, se mostrarán algunas fotografías de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios que están **de acuerdo al PDU 2040**:

En Avenida Melchor Ocampo:



Distribuidora de Refacciones "Chavitar", Comité Directivo Municipal y Hotel con Restaurante-Bar.



Kumon, Menudería y Muebles Neyra.



Servicios Periciales Psicológicos, Centro "Por un corazón nuevo" y Serigrafía.



Gasolinera y Centro de Reparación de celulares.

Avenida 20 de Noviembre:



Licores "Six", Alarmas y Plantas medicinales "Arámbula".



Autopartes para vehículos "Bardahl", Bar "Bud Light" y Bodega.



Bodega, Venta de Carnitas y Chamorros, Venta de Pasteles y Desechables.



Restaurante "La Delicia", Desponchado y Servicios de Soldadura "CESISA."



Ferretería, Gasolinera "US" y Gimnasio-Spa.



Venta de Helados, Servicio Eléctrico Automotriz y Reparación de Lavadoras y Secadoras



Locales comerciales, Venta de Helados y Oficina.



Servicios de Reparación de Herramienta, Penitenciaría y Oxxo.



Venta de Refacciones para vehículos, Restaurante "El Horizonte" y Venta de partes usadas.



Restaurante "La cocina de Don Antonio", Salón de eventos "Cristina" y Venta de Seguros



Servicio Eléctrico Automotriz, Taller Mecánico, Taquería "Carbón y Salsas."



Vivero y Venta de zapatos "CKlass y Andrea"

Calle Primero de Mayo



Venta de Fruta y Desayunos, Escuela de Pastelería e Instituto Chihuahuense de las Mujeres.



Venta de licores "Modelorama", Venta de Jugos y Oficina.



*Planchado de Ropa, Puesto de venta de Lonches y Productos Químicos "Remeke."*



*Salón de estilistas y Servicio Mecánico Automotriz.*

Privada Primero de Mayo



*Despacho de abogados*

Calle Francisco Xavier Mina



Oficinas de CTU

Calle Mariano Jiménez Maldonado



Lechería "Zaragoza"

Avenida Flores Magón



Al Super, Desponchado y Farmacia del "Ahorro".



Ferretería "Ferrechisa", Venta de licores "Licomar" y Taller de Alineación, balanceo y frenos.



Restaurante de Mariscos, Limpieza y reparación de Sombreros y Texanas y Lechería "Zaragoza"

Calle José Méndez



Taller de Auto reparaciones profesionales para vehículos y Ferromex.

Calle Joaquín Terrazas Quezada

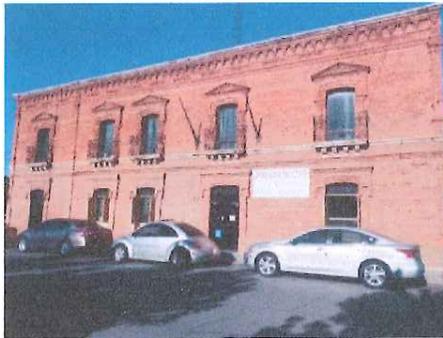
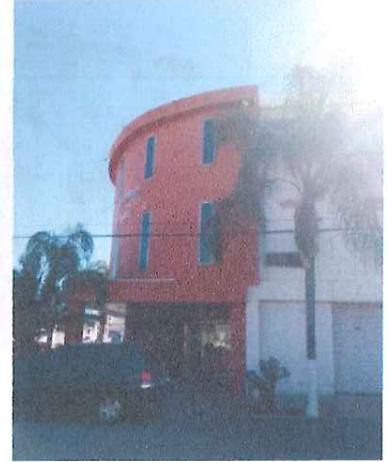


Oficinas y Fabricantes de Domos.

Calle Ignacio Ramírez



Tortillería, Audio Alarmas para vehículos, Bienes Raíces, Venta de artículos ortopédicos.



Consultorio de salud "Arandan", Fabricantes de perfil y aluminio, Salón de eventos sociales y Oficinas de PROFECO.

Calle 46



Ferretería "Surtek", Bicicletas "El Rayo", Tapicería, Venta de Pinturas, Ferretería "Avenida" y Tintorería.

Calle 40



Venta de Pinturas y Salón de eventos sociales.

Calle 38



Venta de lonches

Calle 36



Yonke "El Yonkesito" y Taquería "La Herradura"

Calle 34



Bodegas, Taller de Herrería y Servicio Automotriz.

Calle 32



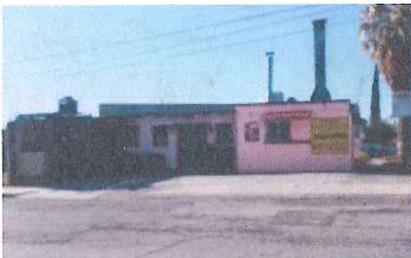
Agencia de viajes "Trayectur" y Puerto.

Calle 30



Distribuidor de Pinturas IPESA

Calle 28



Salón de eventos, Farmacia "Guadalajara" y Escuela Primaria "Porfirio Parra".

Calle 26



Maderería "Valles Grijalva"

Calle 24



Lonas, Farmacia "Ángeles" y Venta de Licores "Six Tecate".

Calle 22



Bar "El Sur de la Frontera", Laser Dental y Farmacias "Similares".



Oficinas "Maplasa", Venta de uniformes, Pescadería, Venta de baterías y Venta de boletos para la Lotería Nacional.



Calle 20



Bar "Chabelos", Venta de Barbacoa y Venta de Botas.



ChilliDogs, Servicios Dentales e Instituto de Estilistas.



" El Pollo Feliz" y Taller de celulares.

Calle 18



Servicios de seguridad y Oficinas con Bodegas.

Calle 16



Bar "La Gardenia", Comisión Federal de Electricidad y Gasolinera.

Como se comentó con anterioridad, en la colonia Pacífico, se encuentran otros usos como industriales, comerciales y de servicios y algunos de ellos, todavía tienen usos habitacionales.

La lista que a continuación se expone, se elaboró tomando en cuenta estos establecimientos, los cuales son los más representativos de la zona de estudio; cabe resaltar que, en el PDU 2040 y en Plan Parcial del Centro Urbano, los encontramos con otros usos diferentes:

**Establecimientos con usos distintos a los que indica el PDU 2040 y Plan Parcial del Centro Urbano:**

Avenida 20 de noviembre



*Bodega de Tarimas, Taller mecánico y Locales comerciales.*



*Venta de muebles usados, Refaccionaria y Audio "Moy".*



*Bar "Avenida", Venta de Refrescos y Venta de comida.*



*Venta de Licores "Bud Light", Refacciones "Volkswagen", Oficina de empresa de seguridad privada y Venta de llantas.*

Calle Francisco Xavier Mina



Restaurante

Calle José Mariano Jiménez



Venta de Gorditas, Tienda de Abarotes y Carpintería.



Papelería e Imprenta



Abarrotes "La Perla"

Calle Ignacio Ramírez



Restaurante El Jalisciense", Vivero y Tamales "Paquime".



Maquinados "Togón", Abarrotes "El Faro" y Venta de Uniformes.



Oficina

Calle José Méndez Navarro



Venta de cantera, Bazar de Ropa y Taller de Reparaciones Automáticas.



Bodega de materiales de construcción y Abarrotes "Don Chava."



Bodega y Agencia de información turística.

Calle Joaquín Terrazas Quezada



Abarrotes "Don Emilio", Tortillería "La Sierra" y Abarrotes "La Mini Tienda".



"Privalia", Rectificaciones "Bardabi" y Bodega.

Calle 44



Ferretería "Tarango", Expendio de Pollo y Mueblería "Elba-Zarcito".

Calle 42



"SIMSA" (Surtidores Industriales), Bodega de "Herott" y Salón de Unas.



Taller mecánico, Yonke y Servicios Mecánicos.

Calle 40



Ferretería "Gutiérrez", Servicio Automotriz "Muscle" y Servicio de Mecánica Express.



Bodega y Estacionamiento de la Lechería "Zaragoza".

En calle 38



Antena de Telecomunicaciones, Taller de Repintado Automotriz y Bodegas.

Calle 38 1/2



Servicio de Reparación de motocicletas

En calle 36



Venta de agua purificada "La Watería" y Bodega.



Autopartes "JC" y Bar "La Rumba"

Calle 34



Templo, Representaciones de Textiles y Galería.



Distribuidora "AHA", Bodega, Mercería y Servicio de Reconstrucción de Frenos para vehículos.

Calle 32



Bodega, Refacciones Automotrices "Quintanilla" y Bodega de Autopartes "Quintanilla".



Tortillería "La Mexicana", Bodega y Venta de Menudo.

En calle 30



Bodega de "Niasa".

Calle 28



Bar "La Parrita" y Miscelánea

Calle 26



Bodega, Oficinas y Frenos "Don Raúl".



Puesto de venta de Café

En calle 24



Hotel, Compra de piedras y Bodega.



Opis Jeans, Albergas del "Norte" y Oficinas de "Seguros Axxa"



Kids World, Rectificaciones "Palomino" y Academia de Música.



Bodega, Taller mecánico y Centro de Atención Múltiple.



Preparatoria y Salón de Eventos.

Calle 22



Impulso Gráfico y Bazar.



Centro de Atención Múltiple y Taller mecánico.

Calle 20



Servicio Automotriz "Mobi" y Restaurante "La Malcriada".



Arte en Concreto y Taller Mecánico



Calle 18



Estética "Avellana", Tienda Naturista y Centro Educativo "Juan Jacobo Rosseau".

Calle 16



Mueblería "Central" y Academia "The Little Oxford".

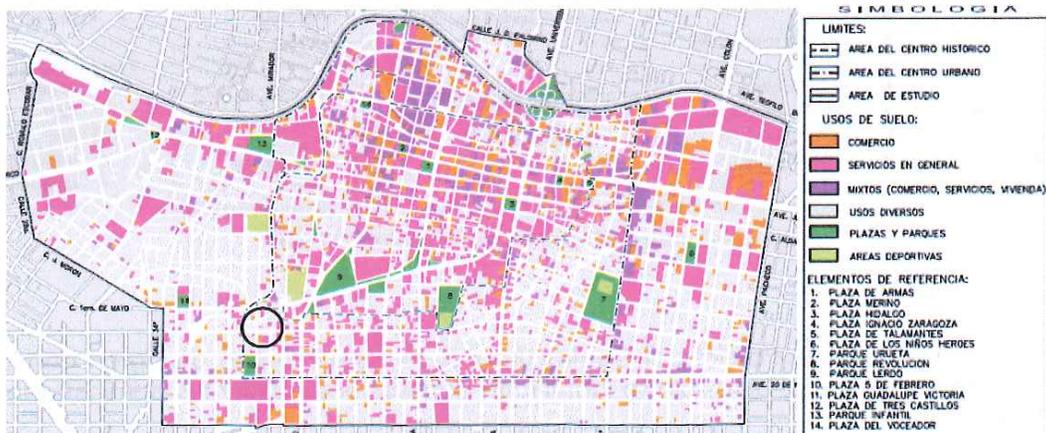


Figura 24 – Ubicación de Comercio y Servicios. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua.

### Equipamiento

En general, el Centro cuenta con una dotación importante de servicios de equipamiento urbano. Según el PDU 2040 y SIGMUN, entre los equipamientos de la zona se encuentran: el educativo, administración pública, cultura, recreación y deporte, asistencia social, servicios urbanos, hospedaje y alimentación, entre otros. Ver Figuras 25 y 26.

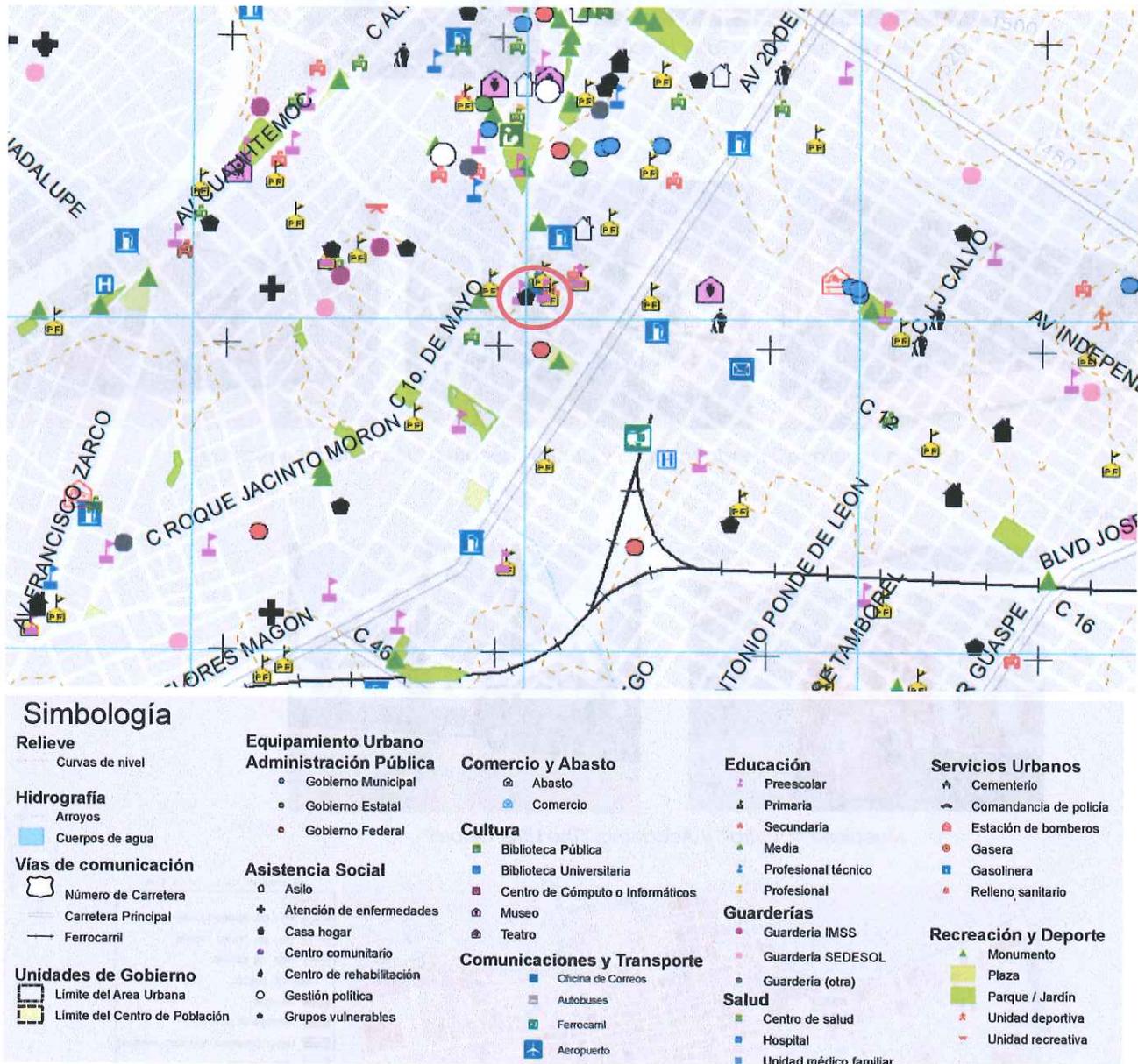


Figura 25 – Síntesis de Equipamiento. Fuente: PDU 2040.

De acuerdo a datos del Plan Parcial del Centro Urbano, la zona alberga una gran cantidad de instalaciones para el comercio, pero solo se identifican aquellos equipamientos administrados por el sector público.

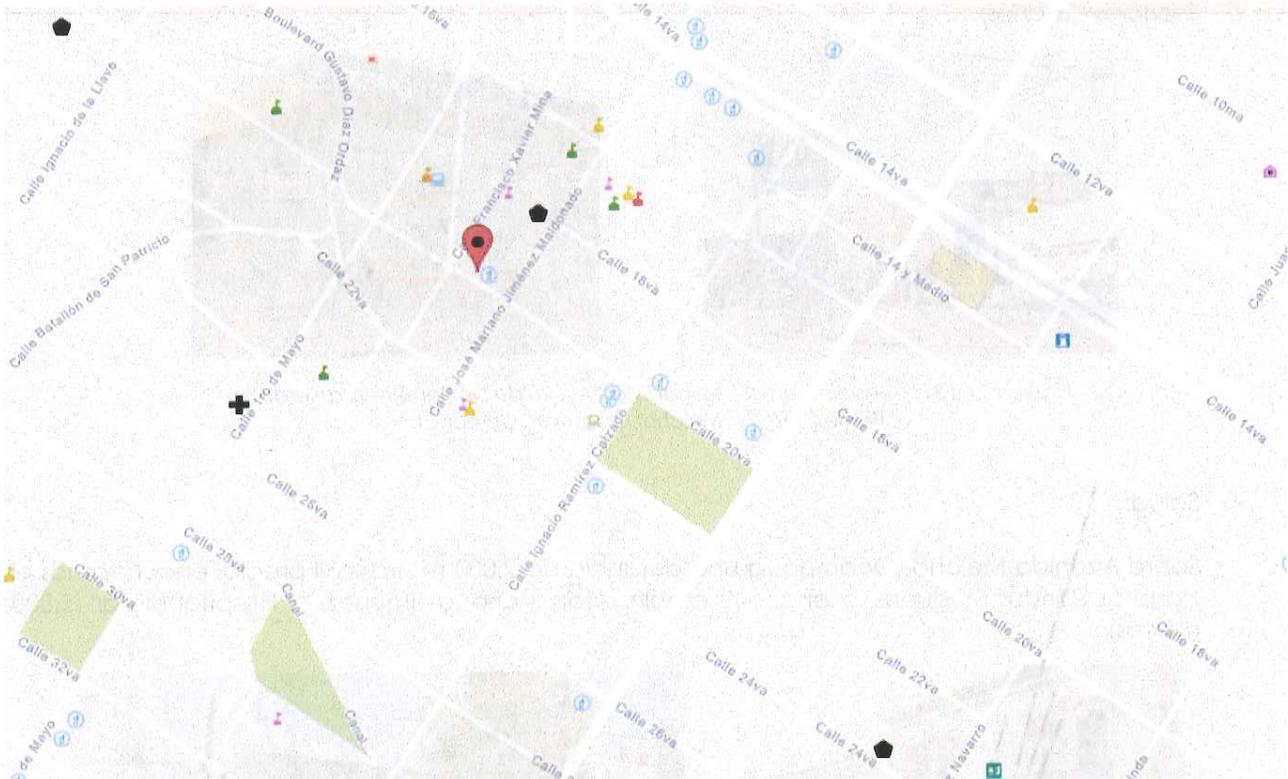


Figura 26 –Equipamiento Urbano. Fuente: SIGMUN.

A continuación, se presentan los equipamientos más importantes y representativos que existen en la colonia Pacífico:

✓ Educativo:



Figura 27 – Centro Educativo "Juan Jacobo Rosseau".



Figura 28 – Escuela Primaria Estatal "Mariano Irigoyen".



Figura 29 – Centro de Estudios de Bachillerato "CEBACH".

✓ Servicios Urbanos:



Figuras 30 y 31 – Gasolinera "US" ubicada en Av. 20 de Noviembre (Izquierda) y "Pemex" en Av. Melchor Ocampo (Derecha).

✓ Salud:

Sobre Avenida Melchor Ocampo, a una distancia de 2,000 metros del predio, encontramos el Hospital Christus Muguerza y en C. 42 esquina con Mariano Jiménez, el Hospital Militar (2,800 metros).



Figuras 32 y 33 – Hospital Christus Muguerza (Izquierda) y Hospital Militar (Derecha).

✓ Recreación y Deporte:



Fig. 34 – Parques y canchas en la colonia Pacifico.

✓ Administración Pública:



Figura 35 y 36 – Oficinas de PROFECO y Ferromex.

## El Centro y la percepción de los usuarios

### Las Desventajas

En términos generales, las personas que visitan el centro, consideran la falta de limpieza y el mal aspecto como sus principales problemas; es decir, consideran al centro como un lugar feo, sucio y poco atractivo. Si a esto aunamos problemas de seguridad tendremos completo el cuadro de problemas desde el punto de vista de los usuarios. Por otro lado, es importante destacar que los problemas de mal aspecto y suciedad son relativamente fáciles de resolver, aunque requieren de la voluntad y participación comprometida por parte de propietarios, arrendatarios y autoridades, principalmente.

Otros problemas identificados en el estudio, aunque ya dependientes de ciertas características específicas de la población, son los siguientes:

- Problemas de estacionamiento, que mencionan principalmente las personas de nivel medio y medio alto.
- La lejanía de la que se quejan los habitantes de las zonas populares de los extremos norte y sur-poniente, y en menor número los del sur-oriente.
- Problemas de transporte, que aquejan en general a la población popular, principalmente a los que viven en la zona norte.
- La población joven, de menos de 35 años, opina que el centro carece de atractivos culturales y de diversión, así como de áreas verdes y paseos.

### Las Ventajas

Entre las ventajas que los usuarios identifican en el centro de la ciudad dos son los que destacan: 63% de los entrevistados de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano, piensan que el comercio es barato y por lo tanto son un atractivo fundamental y reconocido; y el 47% piensa que otra ventaja es que "todo está cerca", es decir, que una visita al centro se percibe como un momento para realizar varias actividades consecutivas. Mucho más abajo, un 12% lo encuentran atractivo para pasear, 10% piensa que su arquitectura o su imagen es interesante y 7% haya en el centro lugares atractivos para divertirse. Sin embargo, un elevado 18%, predominantemente los habitantes del norte de la ciudad, no encuentran ninguna ventaja en el centro.

### Estructura Vial

En cuanto a la estructura vial, en la zona se encuentran todas las calles pavimentadas con asfalto, excepto un tramo de la calle 30 a la altura de la calle 1º De Mayo que cuenta con adoquín y un área de terracería colindante a las vías del ferrocarril (límite de la colonia Pacífico), hacia la zona sur. La traza de las manzanas y calles de la colonia Pacífico es variable, pero en su mayoría las manzanas son reticulares y algunas de ellas también irregulares.

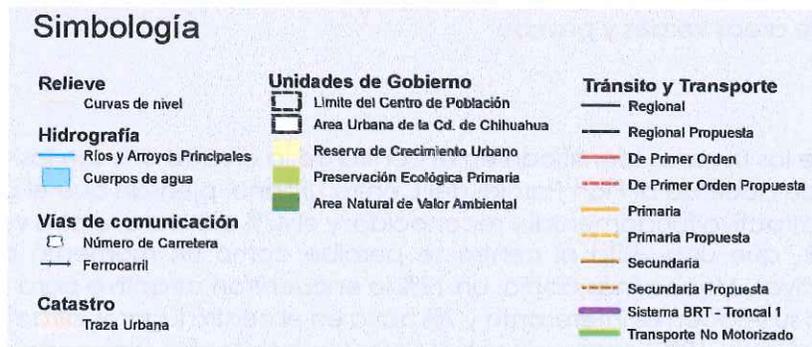
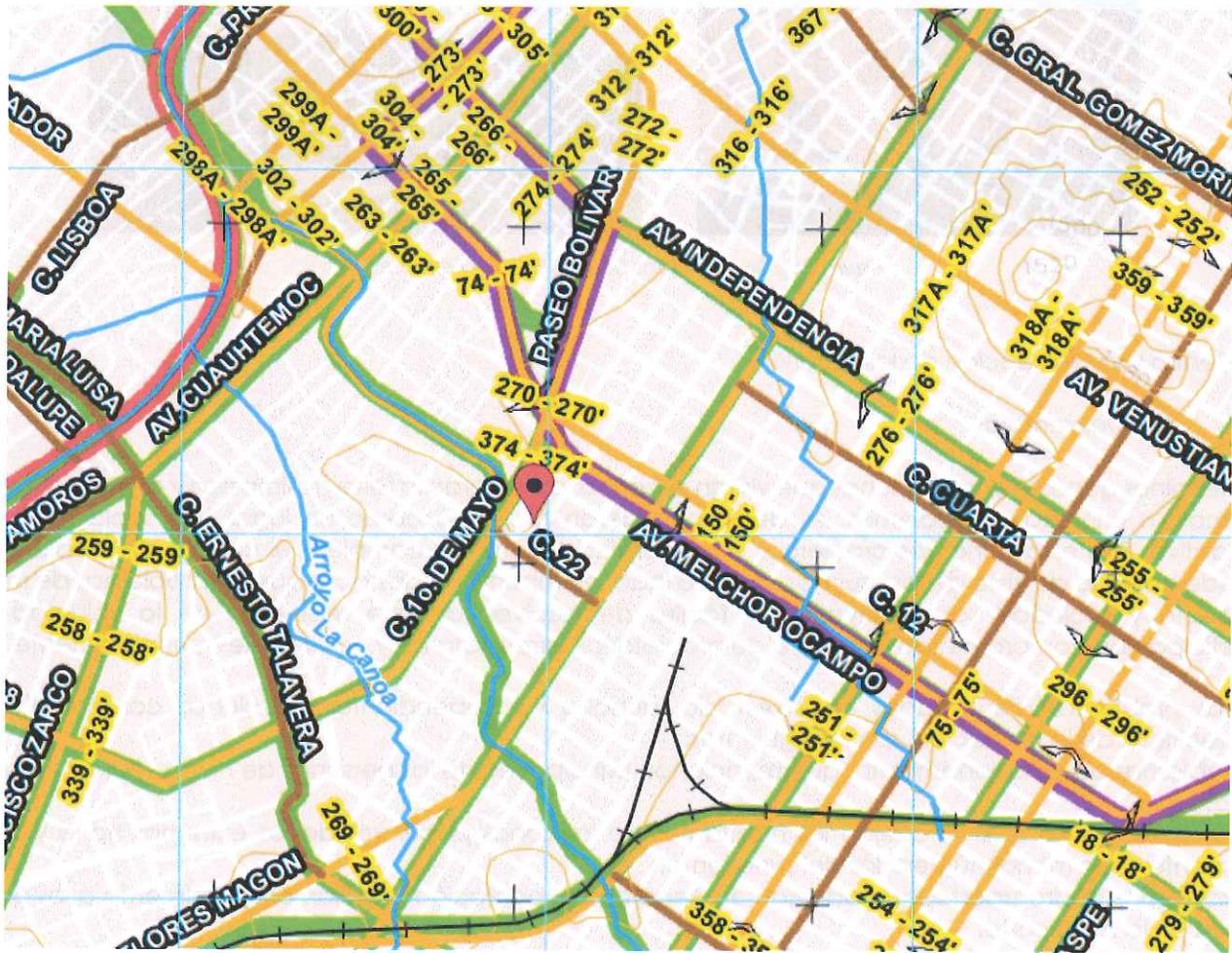


Figura 37 – Simbología Estructura Vial. Fuente PDU 2040.

Por su ubicación, la zona cuenta con vialidades primarias que permiten la circulación vehicular de forma fluida, las cuales ya se encuentran consolidadas y cumplen con una importante función integral para la zona.

La AGEB, está delimitada por cuatro vialidades, tres de ellas son vialidades primarias: Avenida Melchor Ocampo Manzo, calle 1º. De mayo y Avenida 20 de noviembre.

A continuación, se muestra el Diagnóstico de Vialidad, de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua:

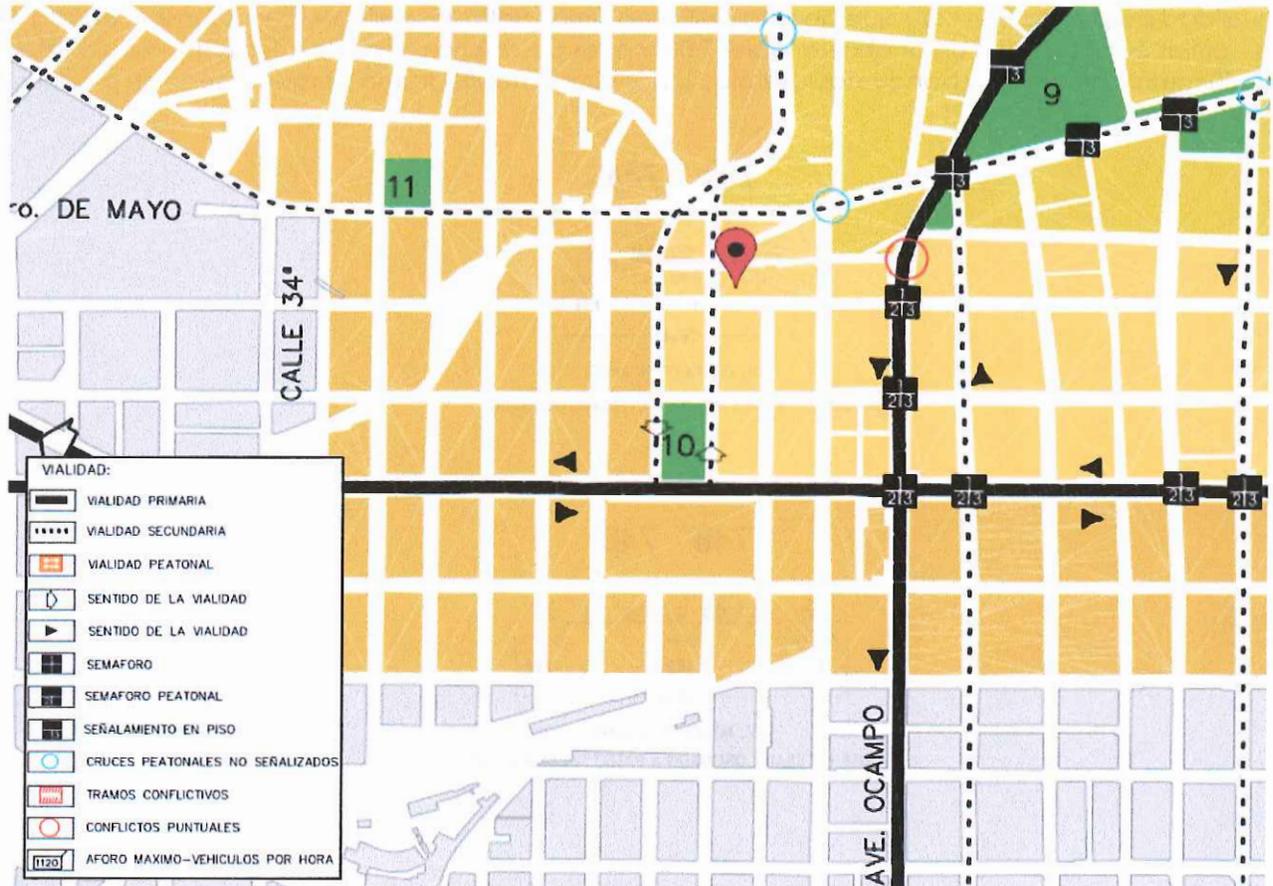


Figura 38 - Diagnóstico de Vialidad. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua.

En este apartado se describirán las secciones de las vialidades principales que se encuentran en la zona, así como las propuestas de ampliación y/o modificación de ciertas vialidades que se consideran importantes a futuro para realizar modificaciones que ayuden con el flujo vehicular.

**(1) Avenida Melchor Ocampo Manzo:**

Es una vialidad primaria (Corredor), inicia como prolongación en la intersección de Avenida Antonio Deza y Ulloa y Trasviña y Retes y concluye en Boulevard José Fuentes Mares.

El tramo de la sección vial actual central (74A – 74A’) que abarca de la Avenida Niños Héroes a la calle José Esteban Coronado, consta de tres carriles, con un ancho de 11.50 metros para los mismos y banquetas laterales de 1.62 metros y 2.31 metros, sumando un ancho total de 15.50 metros.

El tramo de la sección vial actual (74B – 74B’) que abarca de la calle José Esteban Coronado a Paseo Simón Bolívar, consta de un ancho de 18.20 metros, con cinco carriles centrales y banquetas de 3.17 metros y 1.82 metros, sumando un ancho total de 23.19 metros.

La vialidad propuesta 1 (74 – 74’), consta de dos carriles centrales de 7.00 metros de ancho para estos y 3.50 metros de ancho para BRT y banquetas laterales. La longitud del tramo para la sección propuesta es de 15.50 metros en total.

La vialidad propuesta 2 (74 – 74') abarca de la calle Coronado a Paseo Simón Bolívar, consta de tres carriles centrales con un ancho variable, 3.50 metros de ancho para BRT y banquetas laterales. La longitud total del tramo para la sección propuesta 2, es de 15.43 a 23.19 metros.

La vialidad propuesta (75 – 75') que abarca de Paseo Simón Bolívar a calle Melchor Guaspe, consta de dos carriles centrales con un ancho variable, 7.00 metros de ancho para dos rutas BRT, un carril lateral de 3.50 metros de ancho y banquetas laterales. La longitud total del tramo para esta sección propuesta es de 15.43 a 23.19 metros.

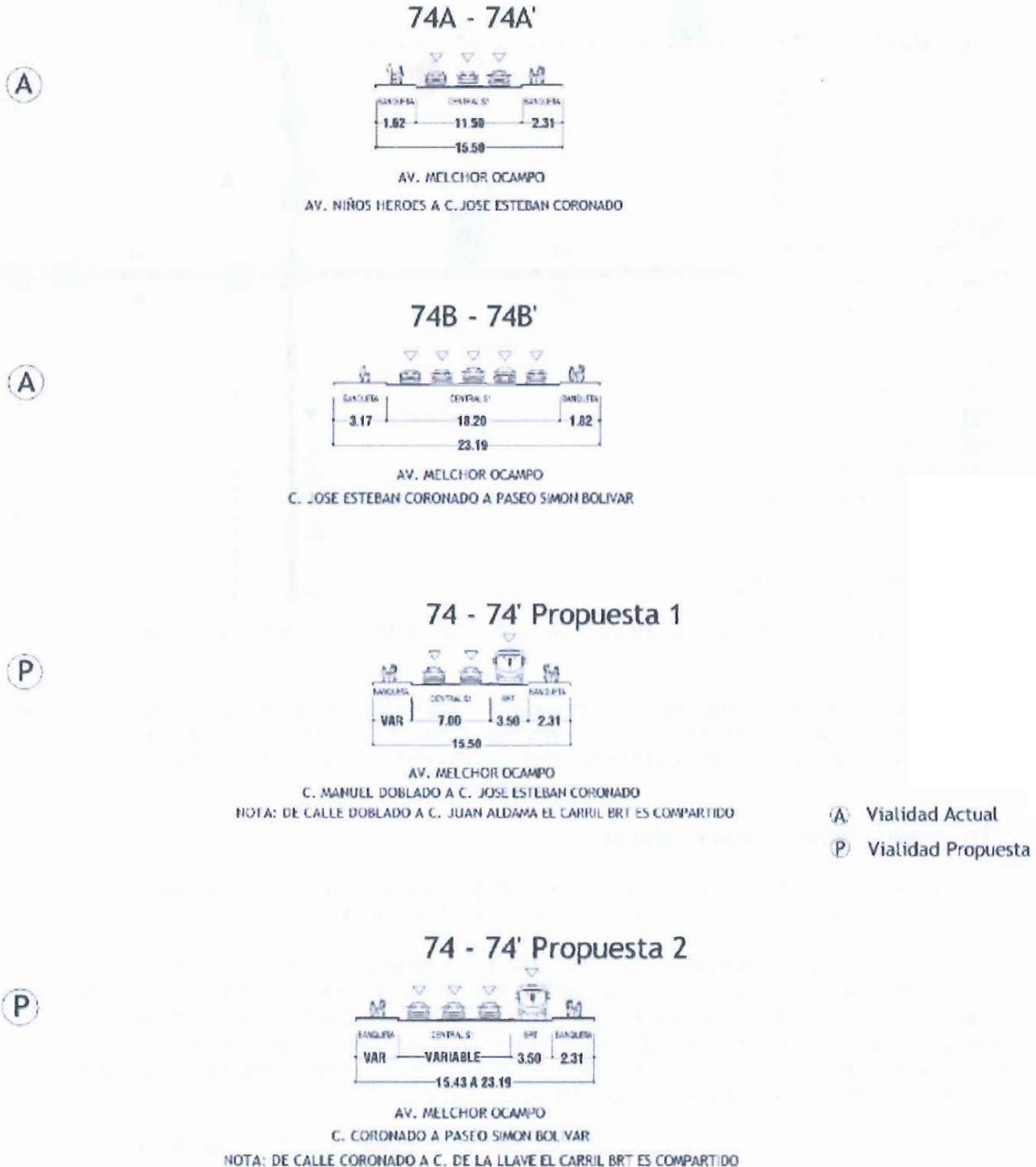


Figura 39 – Secciones viales actuales y propuestas para Avenida Melchor Ocampo Manzo. Fuente PDU 2040.

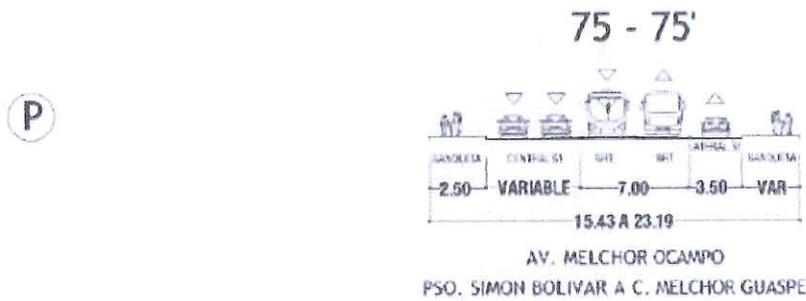


Figura 40 – Sección vial propuesta para Avenida Melchor Ocampo Manzo. Fuente PDU 2040.

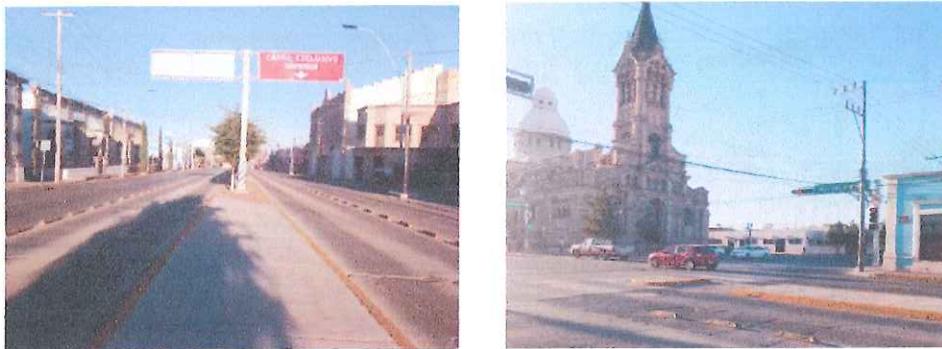


Figura 41 – Vistas de Avenida Melchor Ocampo Manzo.

**(2) Calle Primero De Mayo:**

Es una vialidad primaria, se origina en Avenida Melchor Ocampo Manzo (continuación de Paseo Simón Bolívar) y concluye en la prolongación de la calle Roque Jacinto Morrón.

El tramo de la sección vial actual (374A – 374A’), abarca de la calle 36 a la Avenida Melchor Ocampo Manzo, consta de cuatro carriles centrales con banquetas laterales sumando así un ancho total de 15.00 a 19.50 metros.

El tramo de la sección vial propuesta (374 – 374’), consta de dos carriles centrales con ancho variable, 3.00 metros para cicloruta, con banquetas laterales, sumando así un ancho total de 15.00 a 19.50 metros.

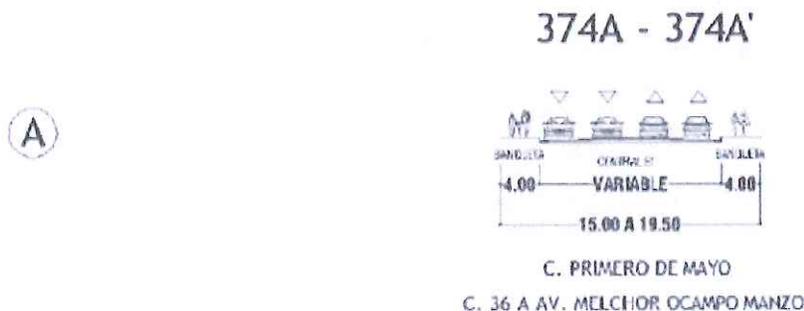


Figura 42 – Sección vial actual para calle Primero de Mayo. Fuente PDU 2040.

P



C. PRIMERO DE MAYO

C. 36 A AV. MELCHOR OCAMPO MANZO

Figura 43 – Sección vial propuesta para calle Primero de Mayo. Fuente PDU 2040.

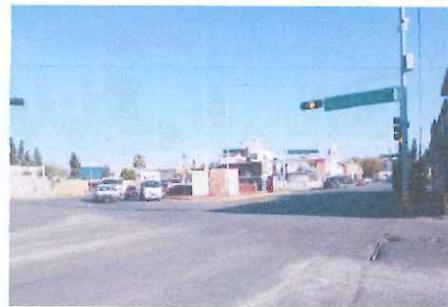


Figura 44 – Vistas de calle Primero de Mayo.

**(3) Avenida 20 de noviembre:**

Es una vialidad primaria, se origina en calle 70ª. y concluye en distribuidor vial de Periférico Vicente Lombardo Toledano.

El tramo de la sección vial propuesta, abarca de la Avenida Ricardo Flores Magón a la Carretera Chihuahua-Aldama. Consta de seis carriles centrales (tres para cada sentido de circulación), 2.50 metros de ancho para cicloruta, y banquetas de 2.00 metros a ambos sentidos, sumando así un ancho total de 27.50 metros.

P

141 - 141'



AV. 20 DE NOVIEMBRE

AV. RICARDO FLORES MAGON A CARR. CHIHUAHUA - AJ DAMA

Figura 45 – Sección vial propuesta para Avenida 20 de noviembre. Fuente PDU 2040.



Figura 46 – Vistas de Avenida 20 de noviembre.

**Transporte público**

En cuanto al transporte público de la zona, se cuenta con trece rutas urbanas, las cuales recorren las siguientes vialidades de la colonia Pacífico y son:

Cerro de la Cruz, Ramiro Valles Concordia, Rosario-Arquitectos y Dale - Por la calle 20.

Cerro de la Cruz, Dale, Villas del Prado, Circunvalación 2, Sierra Azul Nogales, Komatzu, Ramiro Valles, Ruta 15, Santa Rosa y Marmol - Por Avenida 20 de noviembre.

Ramiro Valles, Circunvalación 2, Ruta 15, Santa Rosa, Sierra Azul Nogales , Marmol, Komatzu, Dale, Villa Juárez, Rosario y Avalos - Por calle 22.

Ruta Zarco - Por calle Primero de Mayo.

Además, cuenta con la Ruta Troncal en la Avenida Ocampo (220 metros del predio) y Sitio de Taxis ubicado en parque de calle 22 y casi Av. 20 de noviembre.

Ver Figuras 47 a 49.

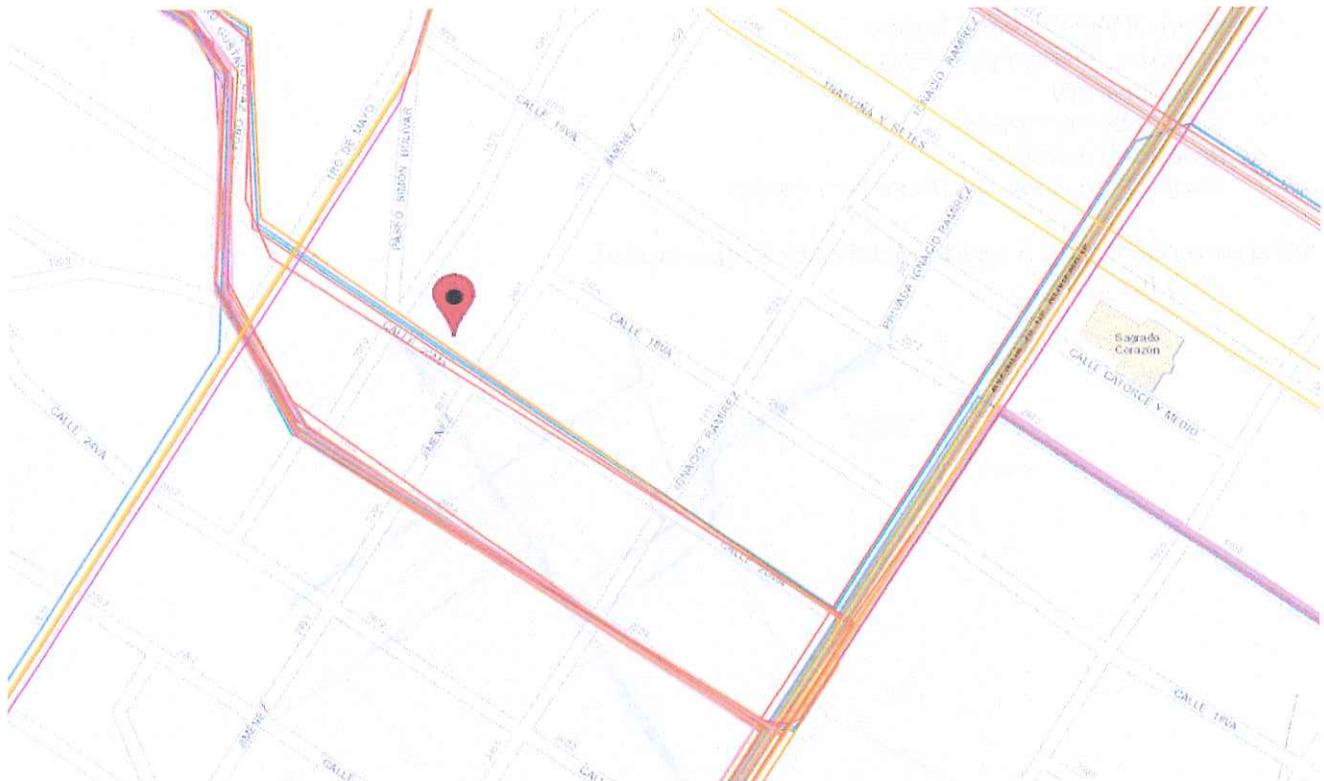


Figura 47 – Recorrido rutas urbanas en calles 20, Primero de Mayo, 22 y en Avenida 20 de Noviembre.  
Fuente: Rutas camiones Chihuahua capital.

Rutas de transporte público en Avenida 20 de noviembre:

- ✓ Cerro de la Cruz (11)
- ✓ Dale
- ✓ Villas del Prado
- ✓ Circunvalación 2 (Politécnico y Mirador)
- ✓ Sierra Azul Nogales
- ✓ Komatzu (Inverso y Directo)
- ✓ Ramiro Valles Concordia
- ✓ Ruta 15 (Inverso y Directo)
- ✓ Santa Rosa (San Rafael)
- ✓ Mármol-Vistas Cerro Grande

Rutas de transporte público en Calle 20:

- ✓ Cerro de la Cruz Centro
- ✓ Ramiro Valles Concordia
- ✓ Rosario-Arquitectos
- ✓ Dale (Inverso y Directo)

Ruta de transporte público en Avenida 1º. De Mayo:

- ✓ Avenida Zarco (Zootecnia, M. López y Esperanza)

Rutas de transporte público en calle 22:

- ✓ Ramiro Valles Concordia
- ✓ Circunvalación 2 (Politécnico y Mirador)
- ✓ Ruta 15 (Inverso y Directo)
- ✓ Santa Rosa (San Rafael)
- ✓ Sierra Azul Nogales
- ✓ Marmol Vistas Cerro Grande
- ✓ Komatzu (Inverso y Directo)
- ✓ Dale (Inverso)
- ✓ Villa Juárez Kennedy
- ✓ Rosario-Arquitectos
- ✓ Avalos Plan de Ayala, Francisco Portillo

Transporte público en Avenida Melchor Ocampo Manzo:

- ✓ Ruta Troncal

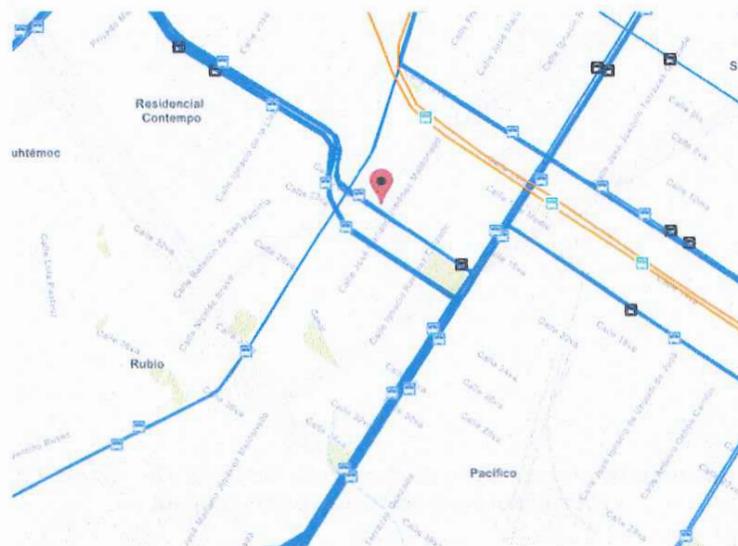


Figura 48 – Transporte terrestre indicando estaciones y paraderos. Fuente: SIGMUN.

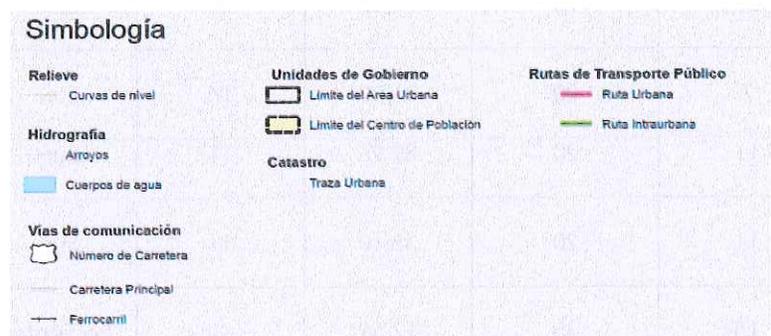
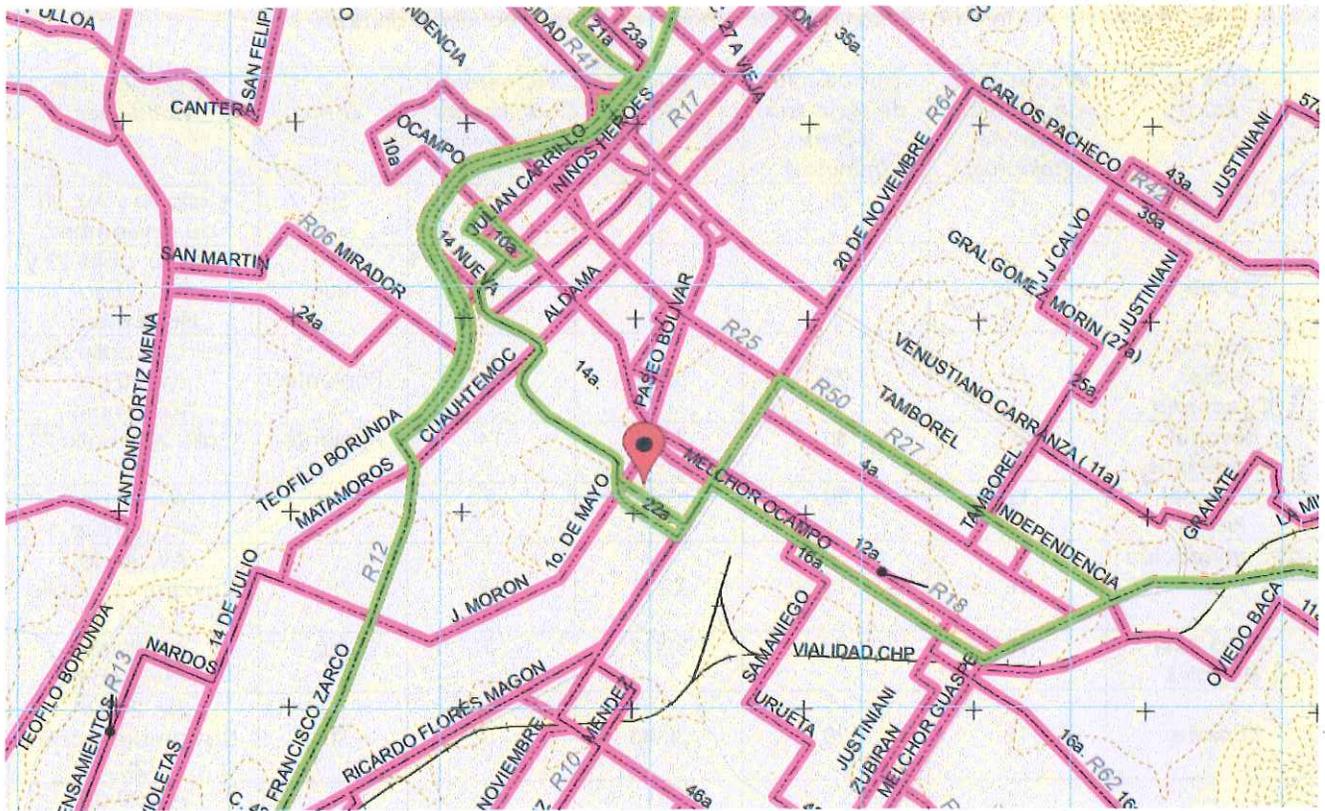


Figura 49 – Rutas de Transporte Público y Simbología. Fuente PDU 2040.

Tabla 2 – Recorrido Rutas urbanas en zona y frecuencia de paso

Nombre de la Ruta	Frecuencia de paso de Lun-Vie (minutos)	Frecuencia de paso sab y Dom (minutos)	Longitud de la Ruta	Número de unidades propuestas	Zona	Recorrido por vialidades
<b>Cerro de la Cruz</b>	12	20	41,27	9	Sur	Calle 20 y Av. 20 de Noviembre
<b>Dale</b>	12	20	38,21	5	Sur	Calle 20, calle 22 y Av. 20 de Noviembre
<b>Ramiro Valles Concordia</b>	11	25	52,66	4	Poniente	Calle 20, calle 22 y Av. 20 de Noviembre
<b>Rosario-Arquitectos</b>	8	30	24,90	14	Poniente	Calle 20 y calle 22
<b>Villas del Prado</b>	12	20	41,27	9	Sur	Av. 20 de Noviembre
<b>Circunvalación 2</b>	16	18	72,31	12	Z:C	Av. 20 de Noviembre y calle 22
<b>Sierra Azul Nogales</b>	18	25	32,17	5	Sur	Av. 20 de Noviembre
<b>Komatzu</b>	12	20	30,45	5	Sur	Av. 20 de Noviembre y calle 22
<b>Ruta 15</b>	20	25	31,18	5	Sur	Av. 20 de Noviembre y calle 22
<b>Mármol</b>	7	20	31,00	16	Sur	Av. 20 de Noviembre y calle 22
<b>Villa Juárez Kennedy</b>	11	20	39,96	11	Sur	Calle 22
<b>Avalos Plan de Ayala, Fco. Portillo</b>	11	20	38,10	11	Sur	Calle 22
<b>Santa Rosa</b>	15	45	17,59	3	Poniente	Av. 20 de Noviembre y calle 22
<b>Av. Zarco</b>	19	45	27,34	4	Poniente	Calle 1°. De Mayo

## Infraestructura

### Agua Potable

La cobertura de la ciudad es de un 98% pero la sustentabilidad de la infraestructura del agua potable presenta una problemática ya que se observa un porcentaje de fugas mayor al 10 %, debido a la antigüedad de la red sobre todas las zonas antiguas de la ciudad.

En la Ciudad se encuentran ubicados tres acuíferos, el Chihuahua-Sacramento, Tabalaopa-Aldama y Aldama-San Diego. El acuífero reservado para suministro de agua potable al centro urbano de Chihuahua es el denominado El Sauz-Encinillas

La zona tiene cobertura de agua potable. A dos cuadras del predio, sobre la calle Primero De Mayo, se encuentra una tubería de 18" de diámetro, de la cual se abastece la manzana donde se ubica el predio. Se cuenta con dos pozos cercanos, el primero a una distancia de 500 metros hacia el noreste, llamado "2ª y Terrazas" y el segundo a una distancia de 590 metros hacia el oeste, llamado "20 de Abajo". Ver Figuras 50 y 51.

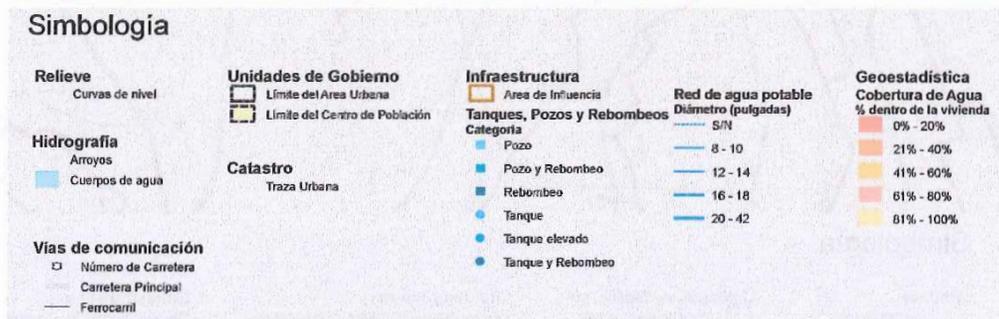


Figura 50 – Infraestructura de Agua Potable y Simbología. Fuente PDU 2040



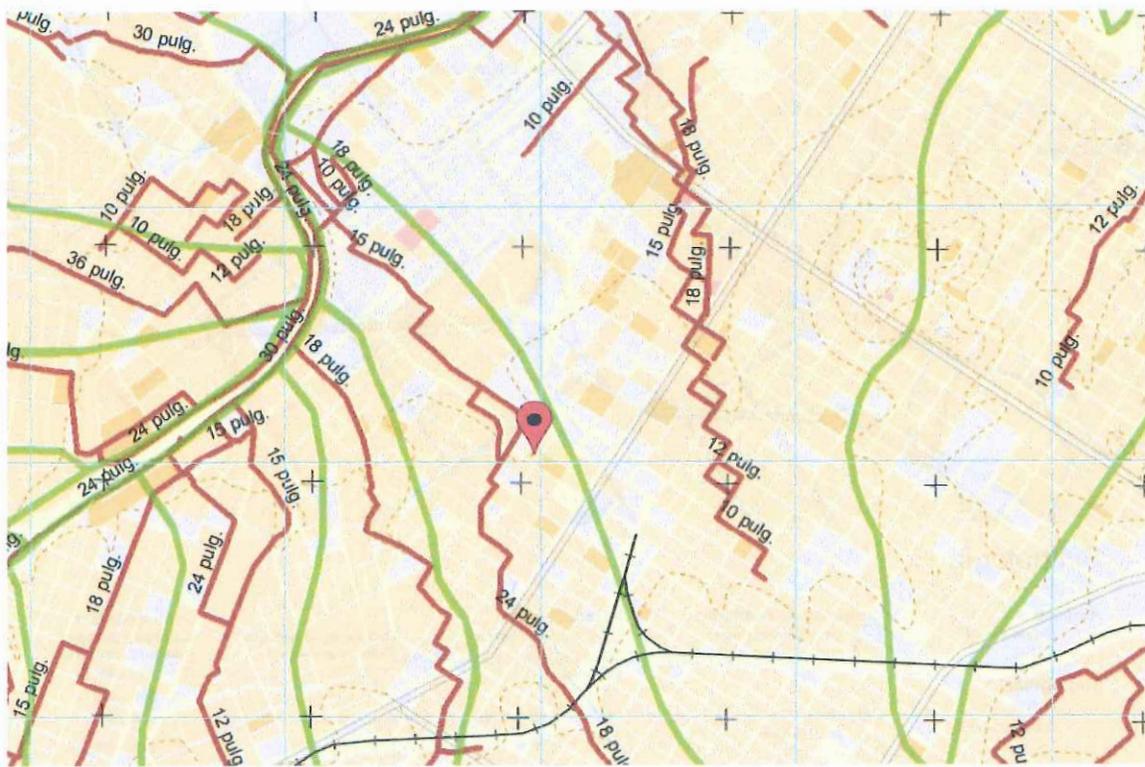
Figura 51 – Red de Agua Potable (color verde). Fuente SIGMUN.

### Drenaje Sanitario

En materia de drenaje sanitario, los avances son aún más notables ya que se pasó de una cobertura del 92% a 98% en 10 años. No obstante, existen 1,362 viviendas en la ciudad las cuales aún no cuentan con este servicio, pero la mayoría de ellas se ubican dentro de los polígonos de atención prioritaria.

La zona de estudio, también cuenta con cobertura de servicio de alcantarillado sanitario municipal. Hacia el noroeste del predio (calle Primero de Mayo), se encuentra el colector más cercano de alcantarillado sanitario.

Ver Figuras 52 y 53.



### Simbología

#### Relieve

Curvas de nivel

#### Hidrografía

Aroyos  
Cuerpos de agua

#### Vías de comunicación

□ Número de Carretera  
Carretera Principal  
— Ferrocarril

#### Unidades de Gobierno

□ Límite del Área Urbana  
□ Límite del Centro de Población

#### Catastro

Traza Urbana

#### Infraestructura

— Colectores de Alcantarillado Sanitario  
■ Planta Tratamiento  
□ Cuencas Hidráulicas

#### Geoestadística

Disponibilidad de Drenaje  
% dentro de la vivienda  
■ 0% - 25%  
■ 26% - 50%  
■ 51% - 75%  
■ 76% - 100%

Figura 52 – Infraestructura de Alcantarillado Sanitario y Simbología. Fuente PDU 2040

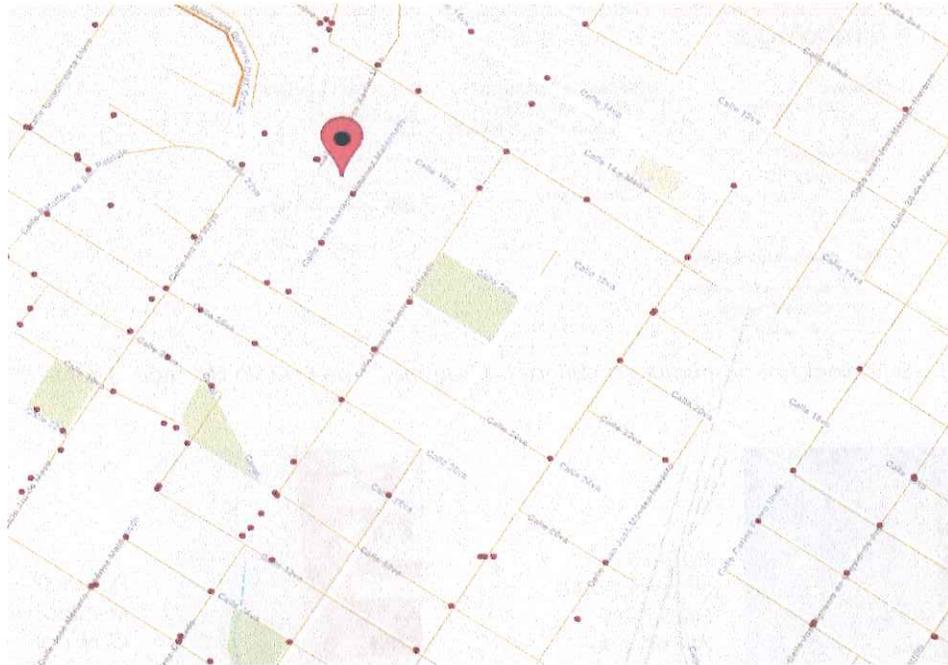


Figura 53 – Red de Alcantarillado Sanitario, indicando coladeras y brocales en color café. Fuente SIGMUN.

### Energía Eléctrica

En este rubro también el predio se encuentra conectado a la red de energía eléctrica, que es suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

Hacia el noroeste del predio, la subestación eléctrica más cercana, ubicada en C. 16, esquina con calle Varsovia (1870 metros). Ver Figura 55.

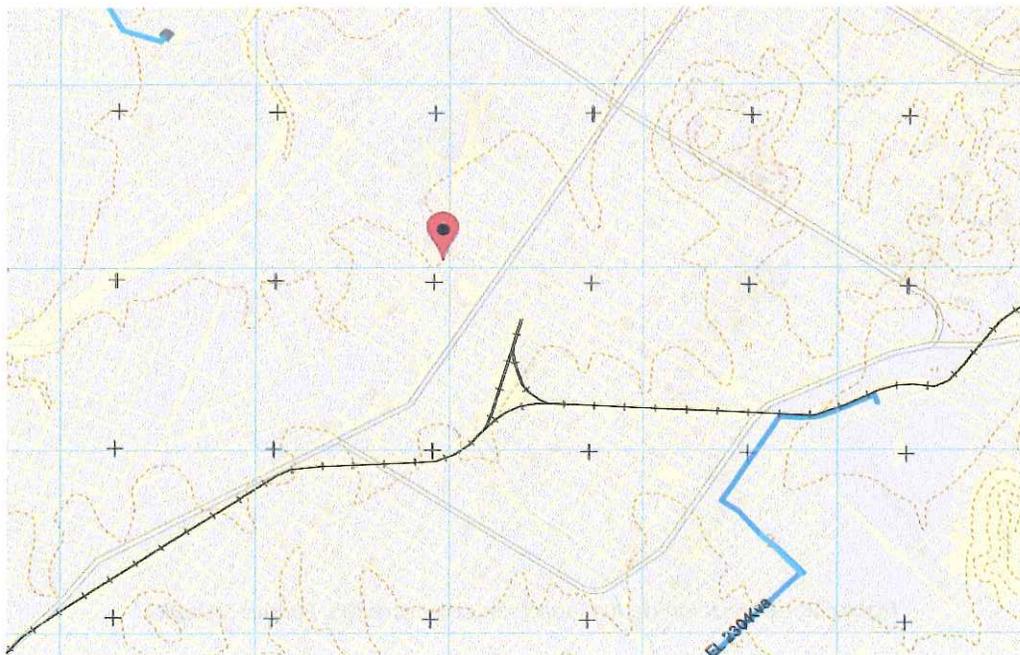


Figura 54 – Infraestructura de Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica. Fuente PDU 2040.

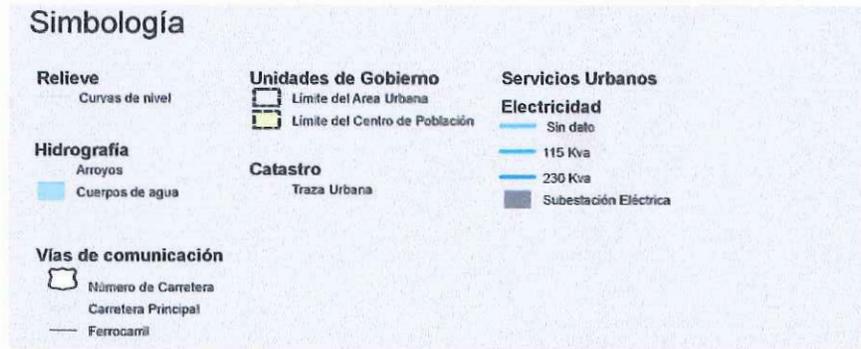


Figura 55 – Simbología Infraestructura de Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica. Fuente PDU 2040.



Figura 56 – Infraestructura Eléctrica y Alumbrado público en calle 20.



Figura 57 - Medidor de CFFE del predio.

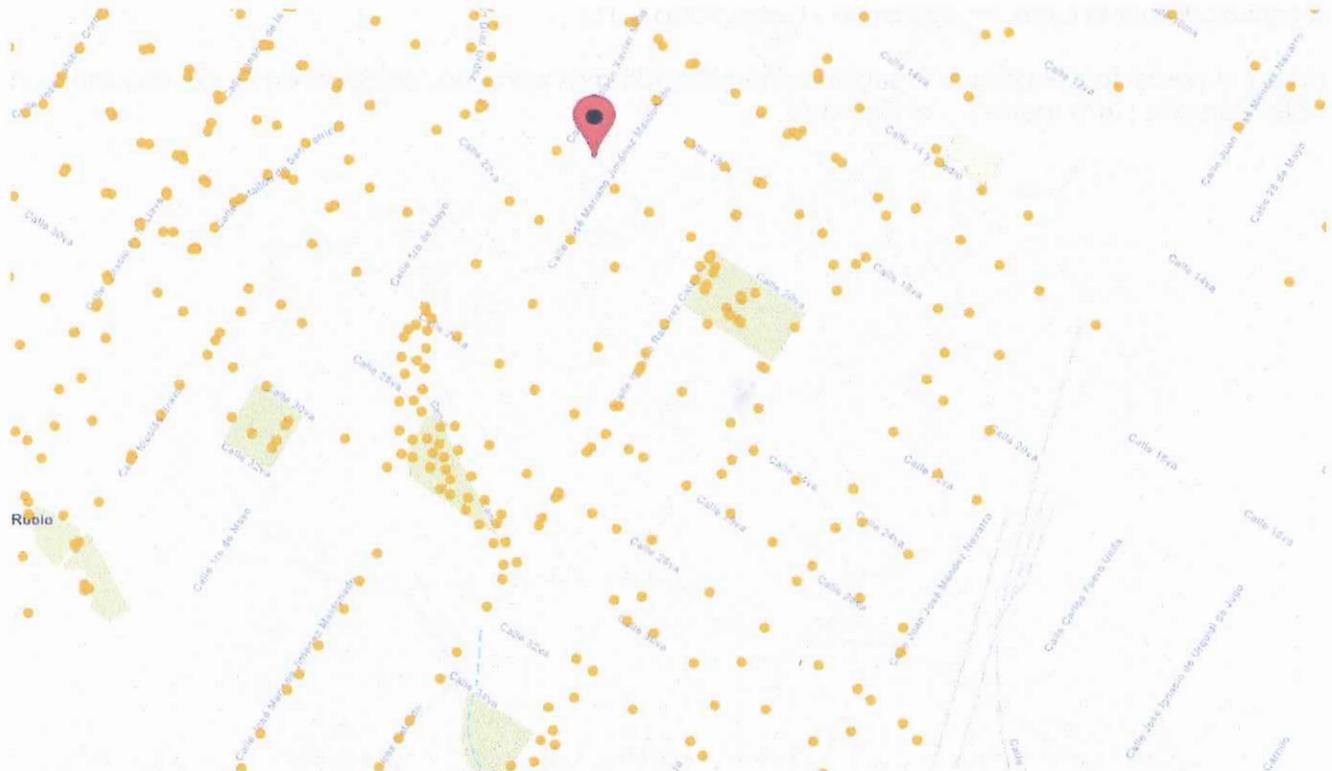


Figura 58 – Ubicación de luminarias en color amarillo. Fuente SIGMUN.

**Predios baldíos**

Se consideran predios baldíos aquellos que no hubiere ninguna construcción o aquellos donde las construcciones existentes y en estado de ruinas y abandono. Estos contribuyen de manera definitiva al deterioro de la imagen urbana, además de que acarrean otros problemas como inseguridad, acumulación de basura, aparición de estacionamientos informales, entre otros.

La ciudad de Chihuahua de acuerdo a los datos del IMPLAN, tiene aproximadamente un 11% del área urbana del área total con espacios vacíos, caracterizadas por propiedades especulativas.

La conformación de vacíos en manzanas provocada por la existencia de predios baldío rompe con la continuidad de las construcciones. Dentro del área en estudio, existen pocos predios baldíos, estos son algunos de ellos:



Figura 59 – Predios baldíos en Av. 20 de noviembre (Izquierda), Av. Ocampo (En medio) y calle 20 (Derecha).

Los usos que predominan en la AGEB y en la sección que abarca el Plan Parcial del Centro Urbano son: Vivienda Densidad Alta, Nodos Urbanos (UN), Corredor Impacto Alto (CA), Corredor Impacto Medio (CM), Nodos Barriales (MNB), Comercio y Servicios en General (MM). En la colonia Pacífico (área de estudio), encontramos también el Habitacionales H35, Industria de Bajo Impacto, Recreación y Deporte, Mixtos Moderados, Habitacionales H25, Comercio y Servicios, Habitacionales H45, Mixtos Intensos y Equipamiento General. Sin embargo, como se ha mencionado anteriormente, existen usos que no se encuentran regularizados, tal es el caso del predio en estudio, ya que tiene un uso de Vivienda Densidad Alta, por lo cual se requiere el cambio a **Vivienda, Comercio y Servicios (HM)**, así como **augmentar el COS a 1.00**, motivo de este estudio.

El PDU 2040, maneja dos indicadores que muestran las características potenciales o no de una manzana por medio de dos coeficientes. En el caso de la colonia Pacífico, donde está ubicado el predio, el coeficiente de ocupación de suelo por manzana, tiene un rango de 0.8 a 1 (muy alto) y el coeficiente de utilización del suelo de 0.51 a 1.00, el cual es medio. Ver Figuras 60 y 61.

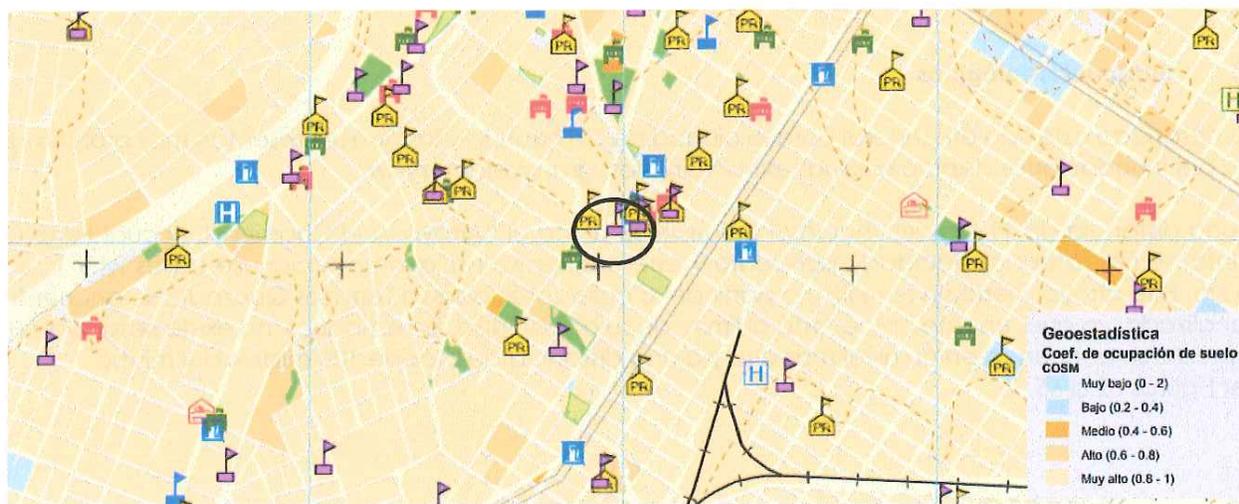


Figura 60 – Coeficiente de ocupación del suelo por manzana. Fuente PDU 2040.

Este Bar, tiene una antigüedad de un poco más de cien años, convirtiéndolo en una cantina tradicional, en virtud de este hecho, cuando se inició no existía el requisito del COS. Además, se detectó que existen varios establecimientos en situación similar.

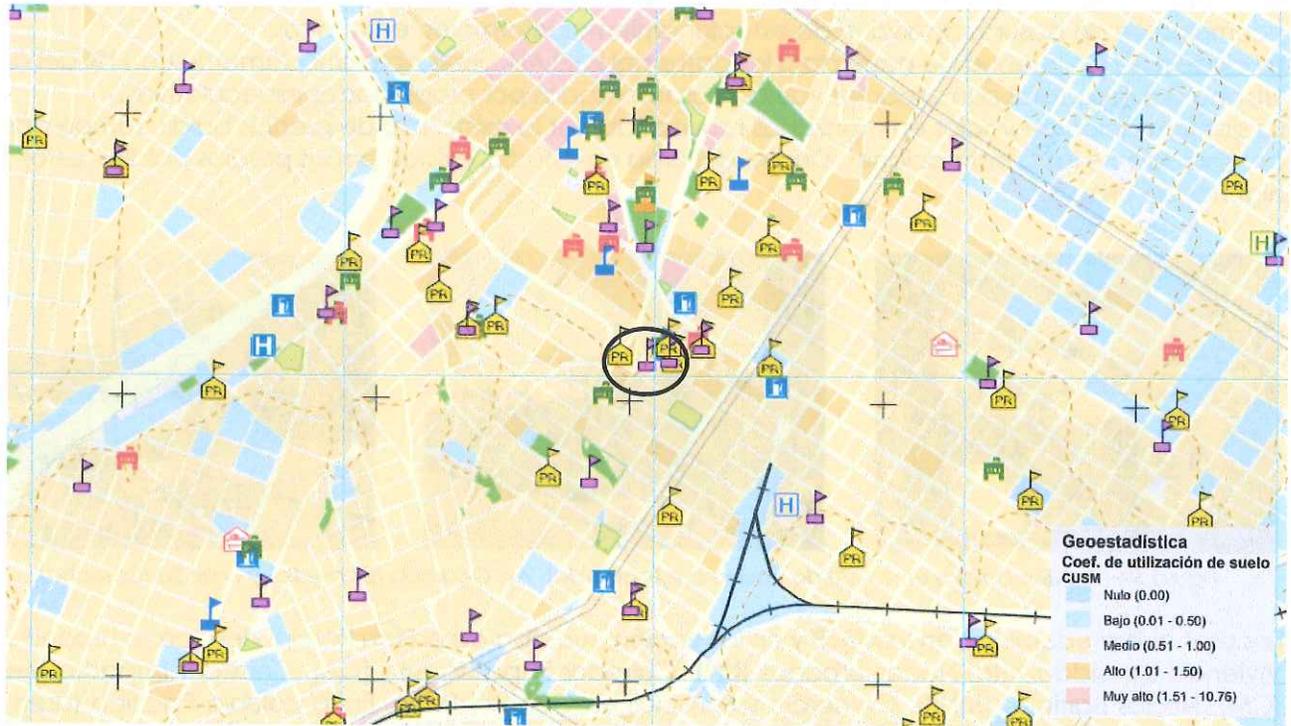


Figura 61 – Coeficiente de utilización del suelo por manzana. Fuente PDU 2040

### Riesgos y vulnerabilidad.

Se analizarán los factores que puede presentar la zona de estudio, con respecto a la probabilidad de que se presenten eventos con consecuencias negativas, en la población y en el medio natural.

Entre los riesgos que aplican para la zona de estudio se encuentran:

#### (1) Hidrometeorológicos

Los riesgos de este tipo en general para la ciudad de Chihuahua y los que representan más problemas, son por inundaciones debido a lluvias extraordinarias, granizadas o nieve.

A una distancia de 117 metros hacia el noroeste se ubica el "Arroyo la el Chamizal", el cual tiene un punto de riesgo por capacidad insuficiente y este encuentra en la intersección de calles 24 y 1°. De mayo. Este arroyo, viene sin revestir y a partir de la calle José Joaquín Terrazas Quezada, se encuentra canalizado, ya que, en este cruce, está al límite de su capacidad. Sin embargo, no existe riesgo ya que el predio se encuentra en un nivel más alto y a una distancia de más de 100 metros del mismo.

Ver Figuras 62 a 65.



Figura 62 – Riesgos por inundación. Fuente: Atlas de Riesgos del Estado de Chihuahua

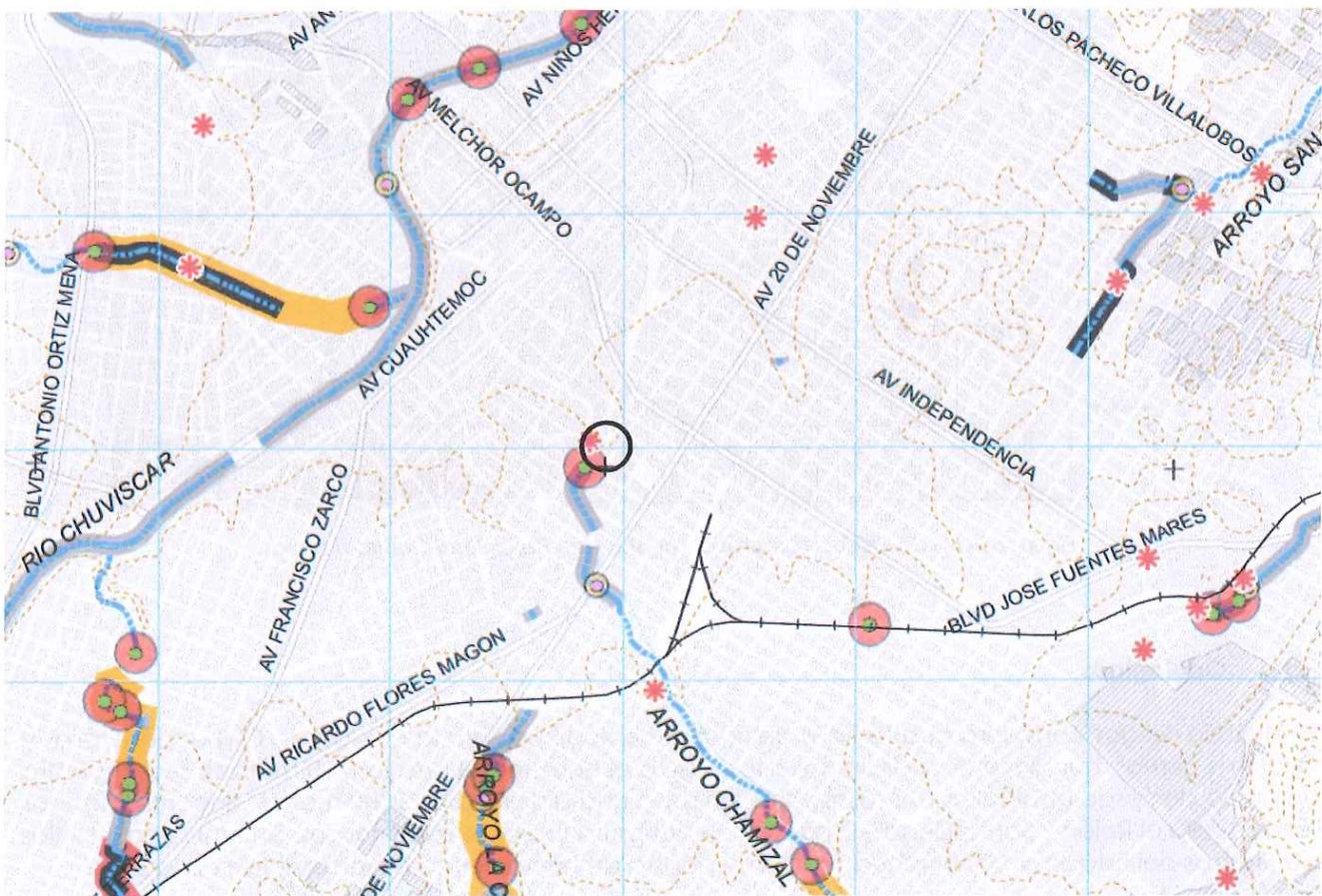


Figura 63 – Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente PDU 2040.

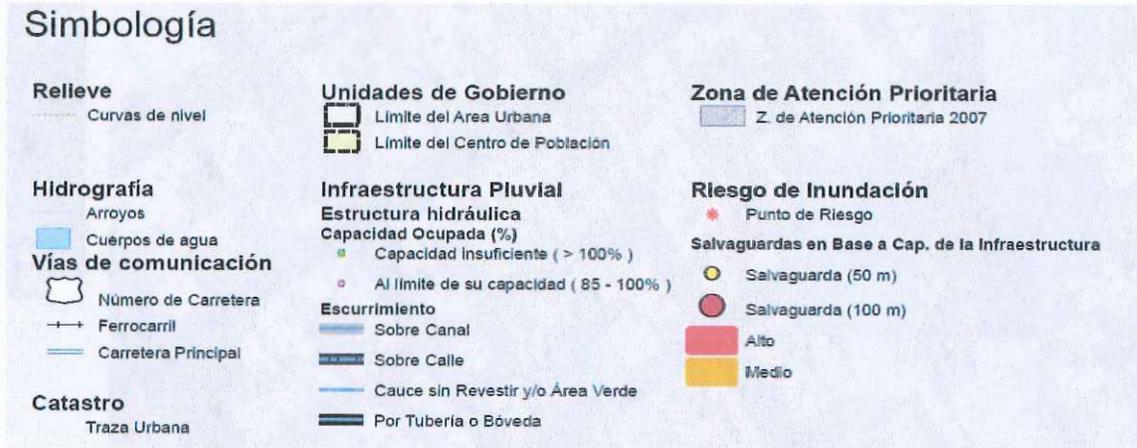


Figura 64 – Simbología Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente PDU 2040.

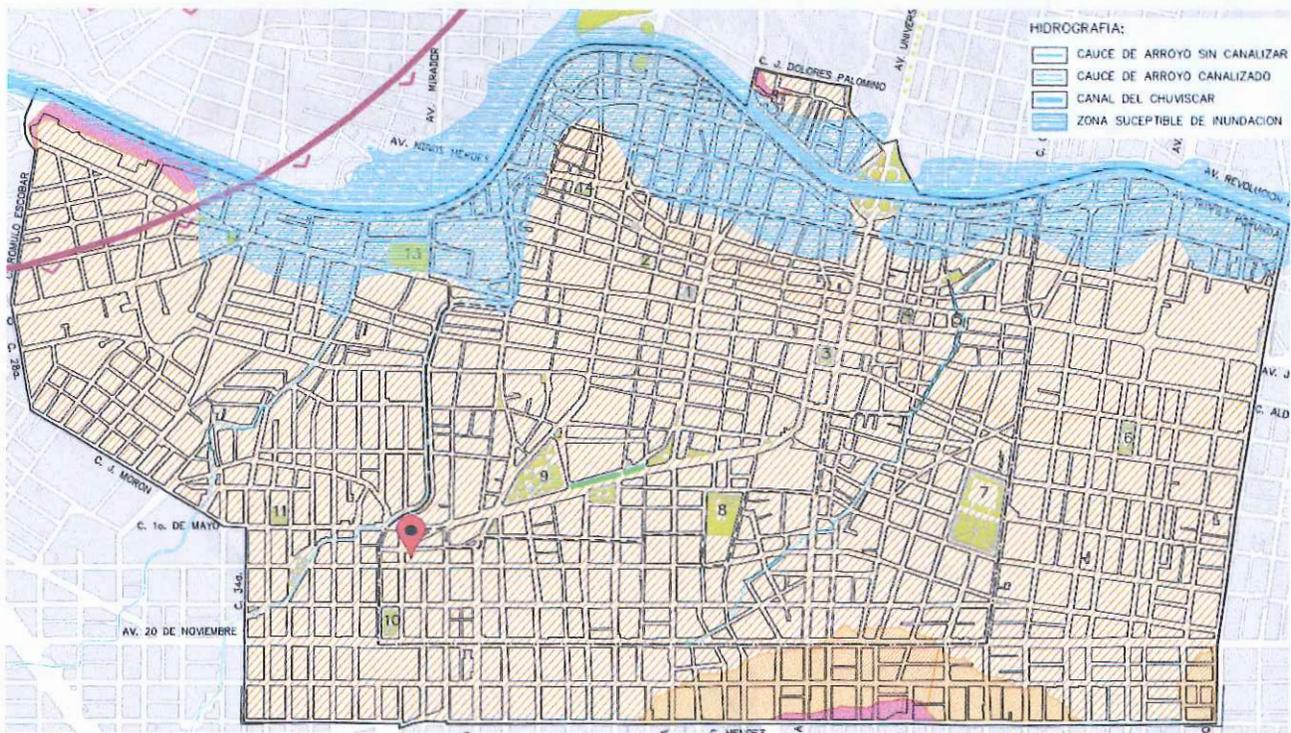


Figura 65– Medio Físico: Hidrografía. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano.

## (2) Geológicos.

El Atlas de riesgos considera cuatro tipos de riesgos geológicos para la ciudad de Chihuahua: fallas y fracturas, sismos, hundimiento y deslizamientos. Hacia el noreste del predio (730 metros), se encuentra un punto de riesgo geológico por fallas y fracturas y a una distancia de 2000 metros, encontramos dos fallas. "Falla el Rejón y Santa Elena". El predio se encuentra fuera de estos riesgos. Sin embargo, el Atlas de Riesgos del Estado de Chihuahua, indica un peligro de hundimiento e inestabilidad en la zona. Ver Figura 66.

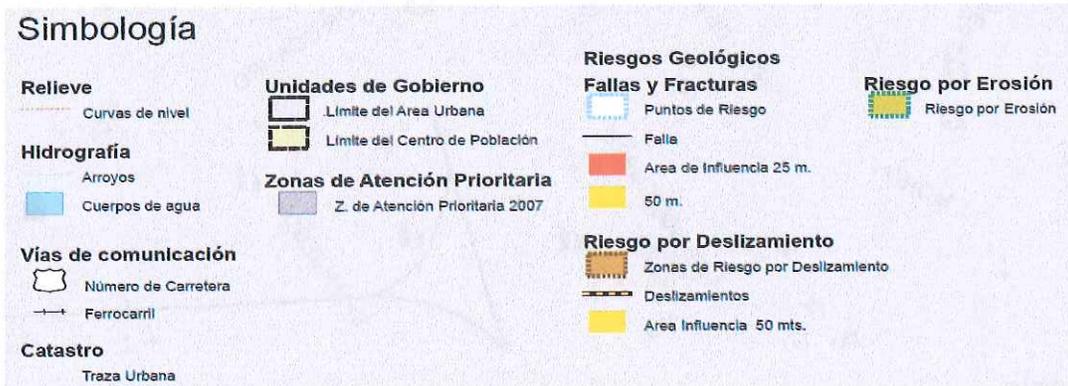


Figura 66– Simbología Riesgos Geológicos, deslizamientos, fallas y erosión. Fuente PDU 2040

### (3) Antropogénicos.

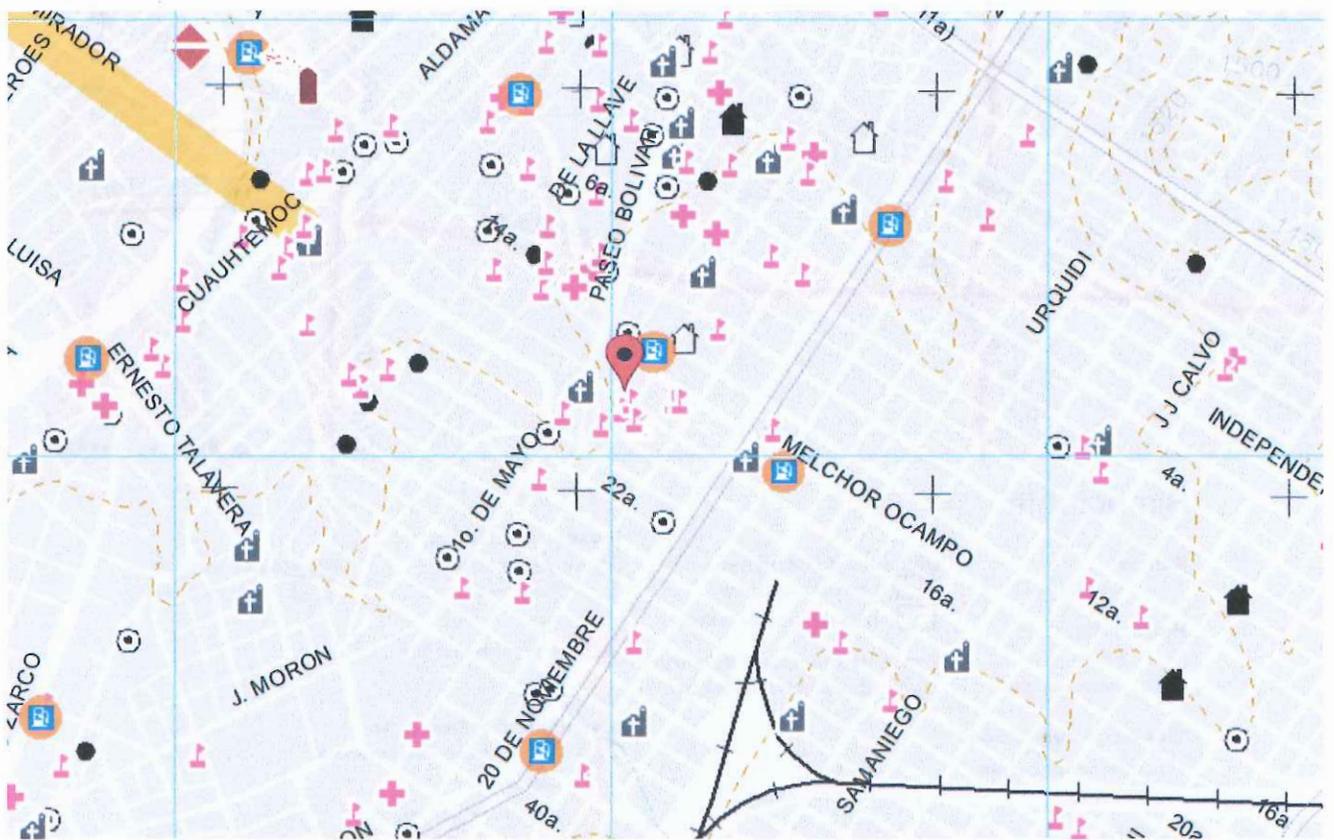
El término antropogénico (a veces llamado antrópico) se refiere a los efectos, procesos o materiales que son el resultado de actividades humanas, a diferencia de los que tienen causas naturales sin influencia humana.

Normalmente se usa para describir contaminaciones ambientales en forma de desechos físicos, químicos o biológicos como consecuencia de las actividades económicas, tales como basureros, escombreras o la producción de dióxido de carbono por consumo de combustibles fósiles. Las fuentes antropogénicas incluyen industria, agricultura, minería, transporte, construcción, urbanización y deforestación.

**Almacenamiento y venta de combustibles:** Hay presencia de dos estaciones de servicio de gasolina cercanas. La primera se ubica en la Avenida Melchor Ocampo esquina con calle Mariano Jiménez (760.00 metros) y la segunda, Avenida Melchor Ocampo esquina con calle Joaquín Terrazas (1453.00 metros). Sin embargo, por la ubicación, no representan riesgo ya que la salvaguarda de las mismas es de 50.00 metros.

**Talleres de pintura:** Hay presencia de tres talleres de pintura, dos de ellos se ubican en calle Ramírez y el tercero en Calle Méndez.

En la Figura 67, se muestra la ubicación del predio con respecto a los Riesgos Antropogénicos que existen en la zona de estudio.



**Simbología**

<p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curva de nivel</li> </ul> <p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Río o Arroyo</li> <li>Cuerpo de agua</li> </ul> <p><b>Vías de comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Número de Carretera</li> <li>Carretera Principal</li> <li>Ferrocarril</li> </ul> <p><b>Catastro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Traza Urbana</li> </ul>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Límite del Área Urbana</li> <li>Límite del Centro de Población</li> </ul> <p><b>Concentradores de Personas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Educación</li> <li>Religión</li> <li>Servicio de Salud</li> <li>Espacios y Recreativos y Abiertos</li> <li>Guardería</li> <li>Centro Comunitario</li> <li>Casa Hogar</li> <li>Asilo</li> </ul>	<p><b>Actividades con Potencial de Riesgo</b></p> <p><b>Industria y Servicios Urbanos</b></p> <p>Nivel de Riesgo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bajo</li> <li>Medio</li> <li>Alto</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industria y Servicios Urbanos</li> </ul> <p><b>Almacenamiento y Venta de Combustibles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gasolinera</li> <li>Gaseras</li> </ul> <p><b>Tratamiento de Aguas Residuales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Planta de Tratamiento</li> </ul>	<p><b>Comercio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Taller de Pintura</li> <li>Manejo de Materiales Peligrosos</li> <li>Disposición de Residuos</li> </ul> <p><b>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Salvaguarda (50 m)</li> <li>Salvaguarda (100 m)</li> <li>Radio de Amortiguamiento</li> <li>Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m</li> <li>Planta de Tratamiento Sur, 1183 m</li> <li>FEMEX, 400 m.</li> </ul>	<p><b>Transporte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>T. de Materiales Peligrosos</li> </ul> <p>(A) Lineamientos en Materia de equipamiento, Infraestructura y Vinculación con el Entorno, Ley de Vivienda.</p> <p>(B) Disposiciones señaladas por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT, para el proyecto "Planta de Tratamiento de Agua Sur" de la Cd. de Chihuahua.</p> <p>(C) Sist. de Protección Civil para la Postización Avialos, en donde se asienta la Terminal de Almacenamiento y Distribución de PEMEX Refinación, 2001, PEMEX Refinación.</p>
--	--	---	--	--

Figura 67 –Riesgos Antropogénicos y Simbología. Fuente PDU 2040.



Figura 68 – Gasolineras en colonia Pacifico (Av. 20 de Noviembre – Izquierda y Av. Ocampo – Derecha).



Figura 69 – Talleres de pintura en Calle Méndez (Izquierda) y C. Ramírez – (Al centro y Derecha).

## 5 - NORMATIVO -

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

#### Acuerdo No. 111/2021 Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización - 04 de septiembre de 2021

La Sexta Actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, se ha formulado por la necesidad de actualizar el instrumento base de la planeación, con la incorporación de los cambios de uso del suelo que se realizaron a partir de 22 de septiembre de 2016 a la fecha, que permita ordenar y regular su crecimiento, mejoramiento o conservación.

#### Visión de la Ciudad de Chihuahua 2040

Para que en el 2040 sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el gobierno y la sociedad civil organizada formule, implemente, actualice y de seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsan el crecimiento económico con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Se trabaja para que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana, cercanas a los hogares y empleos. Además, se diversifica los equipamientos urbanos y servicios, mezclando giros compatibles, cercanos a los usuarios e integrados a la imagen urbana.

#### Objetivos:

- ✓ Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta
- ✓ Estructurar concentradores de actividad (centro histórico, sub centros)
- ✓ Ofrecer usos mixtos e intensificación de densidades habitacionales.
- ✓ Enfocar la mayor parte del crecimiento hacia dentro del área urbana.
- ✓ Aprovechar la relación de transporte público, ocupación territorial, densidad.
- ✓ Incrementar la infraestructura del peatón y ciclistas.
- ✓ Elevar la eficiencia del transporte público.
- ✓ Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones.

#### Zonificación Secundaria

El objeto principal de las modificaciones propuestas es el fomentar una dosificación equilibrada en los usos derivada del análisis puntual de las diversas fuerzas económicas y sociales que definen necesidades aún más puntuales en cuanto a la distribución de los diversos usos de suelo en la ciudad.

Lo anterior responde en una forma práctica a una estrategia por diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.), considerando la relación y complementariedad que el esquema de zonificación propuesto promueve hacia los habitantes y la accesibilidad de ellos hacia los servicios que completan sus necesidades e inciden directamente en el mejoramiento de su calidad de vida.

La zonificación secundaria identifica el uso propuesto con una letra y la intensidad del mismo, con la cual es factible desarrollar dicho uso. Los diversos usos propuestos por el plan se identifican en la carta urbana y en las tablas de compatibilidad con su respectiva nomenclatura.

## Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Es el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el Desarrollo Urbano.

### Visión

- ✓ Una estructura urbana sectorizada con diversos espacios concentrados de equipamiento urbano, empleo y servicios.
- ✓ Continuidad de la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos.
- ✓ Reconversión y/o creación de más espacio para usos comerciales e industriales, que sea atractivo y eficiente por su infraestructura y condiciones de integración urbana, que ofrece oportunidades al estar en medio de alto flujo de usuarios.
- ✓ Intensificación de los usos de suelo, tanto en las zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

### Objetivos

- ✓ Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- ✓ Ofrecer oportunidades para localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

### Políticas de Desarrollo

- ✓ El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- ✓ La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- ✓ La regeneración urbana
- ✓ La diversificación y mezcla de usos de suelo
- ✓ La mitigación de riesgos
- ✓ La sostenibilidad ambiental
- ✓ El desarrollo social
- ✓ El desarrollo económico y la competitividad.

## Estructura urbana

Conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

En este aspecto el análisis se realizó sobre dos vertientes:

La primera tiene que ver con los impactos que genera a la ciudad la dispersión y la falta de consolidación de áreas urbanas integrales capaces de sustentar a sus habitantes en cuanto a acceso de servicios, empleo y satisfactores básicos de la ciudad.

La segunda se refiere a la actualización de la zonificación secundaria considerando los cambios en cuanto a consolidación y previsiones de la estructura urbana en relación a planes, proyectos, licencias y estudios que inciden en las políticas de crecimiento y desarrollo de nuestra ciudad.

## Distribución y dosificación de usos de suelo

El plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, define al área de estudio diversos usos de suelo: área natural con valor ambiental, habitacional H25, H35, H45, H60, 60+ (vivienda densidad alta), mixto intenso, equipamiento, comercio y servicios, corredor de impacto medio, industria de bajo impacto y recreación y deporte.

### Vialidad

En lo referente a la estructura vial se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio en función deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

### Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como el agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

### Equipamiento Urbano

En cuanto a la ubicación del predio, este no se encuentra en zona con déficit de equipamiento urbano. Ver siguiente Figura:

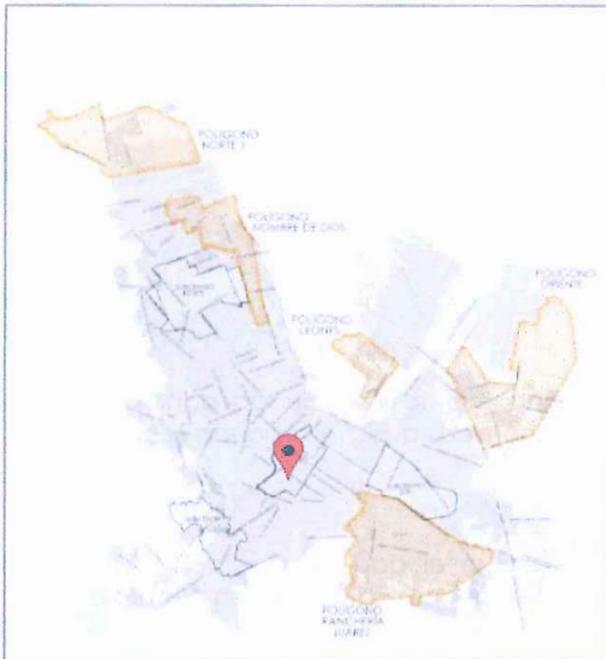


Figura 70– Ubicación de polígonos con déficit de equipamiento en color naranja y ubicación del predio en estudio.  
Fuente PDU 2040

### Estructura de movilidad

La movilidad urbana constituye uno de los temas de creciente y progresiva relevancia tanto para el funcionamiento del sistema urbano como para el desenvolvimiento de la vida económica y social ya que su objetivo es mejorar la accesibilidad. En la actualidad el panorama diario de la ciudad es la congestión vial, producto de la cantidad de vehículos privados en donde se trasladan en promedio 1.2 personas por unidad; diariamente invierten cientos de horas/hombre en traslados, crece el impacto en el presupuesto familiar y se incrementan los niveles de contaminación ambiental y auditiva que afectan la salud.

Al impactar sobre la economía y el medio ambiente, la movilidad es uno de los elementos básicos para mejorar la calidad de vida de los habitantes. En la actualidad, el panorama diario de la ciudad es la congestión vial que se da gracias a un parque vehicular en constante incremento, nodos conflictivos en vialidades de primer y segundo orden, así como, problemas de conectividad y accesibilidad, aunado a un intenso tráfico de carga pesada que circula al interior de la ciudad.

Por otro lado, la estrategia de movilidad alternativa de la ciudad, es una respuesta integral a la actual crisis ambiental, social, económica y de salud, que se suma a una serie de iniciativas del gobierno estatal y municipal para fomentar una ciudad equitativa, competitiva y sustentable. Se deben instrumentar políticas públicas que permitan transformar gradualmente los hábitos de movilidad, en donde el ciudadano sea protagonista principal de la vida urbana.

Respecto al sistema integrado de transporte, el número de unidades establecido para las rutas alimentadoras resulta insuficiente. Asimismo, un programa de renovación para la flota de transporte sería conveniente ya que aún con el buen mantenimiento que se brinda, las unidades son de edad avanzada.

### **Cambio climático**

En las últimas dos décadas, una de las más grandes preocupaciones en materia ambiental es el tema de cambio climático. Las diversas consecuencias que este fenómeno tiene, como la isla de calor, los cuales no sólo son ambientales, sino también económicas, políticas, sociales y sanitarias, son las que resaltan sin importancia de análisis, discusión e implementación de acciones a favor de su amortiguamiento especialmente en las ciudades.

El cambio climático se entiende gracias a la observación del incremento acelerado en la temperatura promedio del planeta y en las mayores concentraciones de dióxido de carbono.

El municipio de Chihuahua, no repunta como uno de los más vulnerables del país ante el cambio climático. Se destaca la relevancia del tema en el propio plan de acción climática Municipal 2015 (PACMUN), que consiste en la estabilización de las concentraciones de los gases de efecto invernadero (GEI) en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropogénicas peligrosas en el sistema climático.

El panorama estatal de los GEI (los cuales llevan al incremento de la temperatura del planeta) es: 67% es por consumo de energía y 33% del transporte 13% agricultura, 8% por los presos industriales, 6% debido al uso del suelo, cambio de uso de suelo y silvicultura y el 6% restante por desechos en general.

### **Contaminación atmosférica**

Por otra parte la contaminación atmosférica y calidad del aire tanto en el municipio como en la ciudad se mantiene en un nivel de IMECA bueno, según CIMAV; obedecen a varios tipos de fuentes, siendo las más significativas las provenientes de fuentes fijas (ejemplo: comercio e industria); las producidas por erosión eólica del suelo debido a las fuentes de vientos (fuentes naturales) y la falta de pavimentación y las emisiones de gases de combustión y/o gases de efecto invernadero producidas por el funcionamiento del parque vehicular (fuentes móviles).

### **Infraestructura urbana**

Su objetivo es de obtener los máximos beneficios que permitan dar movilidad y calidad de vida, generando un territorio más competitivo. Es por eso que se relacionan con la dotación de servicios para el desarrollo de las actividades en la ciudad y las condiciones de vida de la población. Su consolidación debe ser congruente con la estructura urbana para asimismo mejorar el funcionamiento de las redes de distribución de los servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial.

**Red de agua potable.** El consumo de agua por parte de los habitantes de Chihuahua sigue siendo alto, 300 litros diarios por habitante, por encima de la nacional. Esta situación sigue siendo alarmante si consideramos que las fuentes de abastecimiento son cada vez más distantes y se encuentran muchas de ellas en estado de sobreexplotación.

En materia de agua potable se aprecia un importante avance en cuanto a cobertura al pasar de un 96% al 98% en un periodo de 10 años. Sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 20% debido a la antigüedad de la red. Se han realizado obras importantes tendientes a conformar una sectorización de la red que ayude a controlar las fugas existentes.

En materia del agua de lluvia y de acuerdo al programa hídrico estatal, que se apega a los programas hídricos regional y nacional, se establecen estudios y proyecto específicos para la protección de inundaciones y mitigación de riesgos, así como estudio de puntos de absorción.

**Red de energía eléctrica.** Existe un fideicomiso para el ahorro de la energía eléctrica por iniciativa de la CFE para coadyuvar en las acciones de ahorro y uso eficiente de la energía eléctrica. Su misión es promover el uso eficiente de la energía eléctrica a través de proyectos orientados al sector productivo: comercio y servicios, industrias, micro, pequeñas y medianas empresas, municipios y equipamientos de primer orden mediante el otorgamiento de financiamiento, para la modernización de sus instalaciones, desarrollo y aplicación de nuevas tecnologías de eficiencia energética.

**Riesgos y vulnerabilidad.** Con el propósito de atender y medir la condición natural de nuestro hábitat y los fenómenos naturales que en él se suscitan inevitablemente pudiéndonos llevar a escenarios en desastres socio-espaciales, en la presente actualización se hace un análisis completo del atlas municipal de riesgo 2014.

Las aglomeraciones urbanas se ven especialmente afectadas por escenarios de desastres ligados a las vulnerabilidades socio-espaciales que sufren sus habitantes, a partir de los riesgos que representan los fenómenos naturales atípicos de gran magnitud. Los fenómenos naturales son por un lado inevitables, por otro lado, son propios e indispensables para la regulación de los ciclos vitales del planeta, ya sea que se presenten como eventos hidrometeorológicos (sequías, heladas, tormentas, inundaciones, entre otros), geológicos (movimientos tectónicos, sismos, erupciones, entre otros) o biológicos (pandemias, epidemias y plagas).

Entendiendo esta condición natural de nuestro hábitat, es responsabilidad de las comunidades y de sus gobiernos entender y medir, así como ubicar en tiempo y espacio los riesgos y vulnerabilidades de las ciudades, para estimar su potencial destructivo y, sobre todo, adoptar medidas necesarias para reducir considerablemente los daños que pudieran ocasionar. En este sentido nuestra ciudad ha impulsado y puesto en marcha instrumentos tanto de prevención de riesgos, así como de ordenamiento y planeación urbana como el PDU 2040 desde su primera edición 2009, en el caso de la actualización al mismo plan de desarrollo, se han tenido considerables avances al respecto.

Una debilidad sería la de los asentamientos irregulares con riesgos dentro de la ciudad. De acuerdo a la revisión del Atlas Municipal de Riesgo, los riesgos que requieren especial atención son los siguientes:

Naturales:

- ✓ Hidrometeorológicos: Los fenómenos naturales se relacionan con los procesos naturales y a su vez los eventos hidrometeorológicos se relacionan a procesos de tipo atmosférico, sus causas están vinculadas con el ciclo del agua, los vientos, las variaciones de presiones y las zonas térmicas (islas de calor). En nuestro país el elemento principal de los desastres derivados de estos fenómenos está relacionado con la precipitación.

La Secretaría de Gobernación declaró zona de desastre a la capital del Estado, debido a las inundaciones pluviales y fluviales que se registraron en el municipio de Chihuahua, ocasionadas por las fuertes lluvias que cayeron entre el 5 y el 8 de septiembre de 2014, dejando afectaciones al patrimonio y bienes materiales, así como el deceso de personas.

- ✓ Geológicos: fallas y fracturas y/o deslizamientos.
- ✓ Antropogénicos:
  - Sanitarios- Ambientales: fenómenos socio-organizativos (concentraciones o movimientos masivos de población).
  - Contaminación (sustancias en el medio ambiente que ocasiona desequilibrio ecológico).

### **Gestión y administración del desarrollo**

Para garantizar una gestión eficaz del suelo en las ciudades y aprovechar la plusvalía que generan las inversiones y acciones de los gobiernos federal, estatal y local, se deben crear instrumentos novedosos que promuevan la socialización de los costos y beneficios del desarrollo urbano.

En Chihuahua se han implementado nuevas políticas de ordenamiento y planeación tendientes a la consolidación territorial de la ciudad y su entorno físico, que atienden de manera integral los retos de la ciudad a partir del control de la expansión, la optimización de usos de suelo urbano, consolidación de extensas zonas urbanas en cuanto a infraestructura y servicios y la creación de opciones de movilidad urbana sustentable que fomentan la calidad de vida del habitante y disminuyen la segregación social.

El suelo es el recurso más valioso y escaso de la ciudad, por lo que es indispensable gestionarlo en beneficio de la sociedad Chihuahuense. En este sentido la participación ciudadana es un aspecto fundamental que se entrelaza con los diversos procesos y etapas de producción urbana. A través de ella se asegura la viabilidad y factibilidad de planes y propuestas, es decir, se asegura el sustento principal y la razón de las intervenciones en las ciudades.

### **Objetivos específicos**

- ✓ Orientar y dirigir el desarrollo de la ciudad hacia el futuro que deseamos a partir de la situación actual y sus tendencias y teniendo como plataforma de soporte la "visión o proyecto de la ciudad" para el futuro que se empieza a construir desde ahora.
- ✓ Definir nuevas normas en cuanto al aprovechamiento urbano.
- ✓ Definir nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial, desarrollo social y económico de la comunidad.
- ✓ Actualizar indicadores del desarrollo generando una estructura de conocimiento urbano que facilite el acceso a fuentes de financiamiento para el desarrollo sostenible de la ciudad.

### **Estrategia**

Considerando lo anteriormente expuesto, se plantea necesario realizar las modificaciones necesarias respecto a usos de suelo, estructura vial establecida, normatividad, condicionantes de uso de suelo y estrategia general del Plan con la finalidad de dar continuidad a la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano del centro de población Chihuahua visión 2040 respecto a las dinámicas económicas y sociales prevalecientes que condicionan la ocupación del suelo.

Los resultados aquí expuestos derivan de la revisión puntual del plan de Desarrollo urbano del centro de población Chihuahua visión 2040 que establece antecedentes técnicamente válidos en cuanto al esquema de zonificación de la ciudad y de acuerdo a su marco de planeación se redefine la zonificación primaria de la ciudad incorporando los nuevos fraccionamientos, programas parciales y planes maestros aprobados desde la vigencia del Plan hasta la fecha definiendo en consecuencia los cambios en la zonificación secundaria y la estructura vial planeada para la ciudad. Lo anterior implica la definición de nuevas formas en cuanto al aprovechamiento urbano y la definición de nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial y la actualización de indicadores de desarrollo.

## Zonificación Primaria

Se modifica de la forma siguiente:

**Zona urbana (U):** El predio se encuentra dentro de una zona que es urbanizable y construable. De acuerdo a un análisis realizado por el PDU 2040, estas zonas son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes. Ver Figura 71.

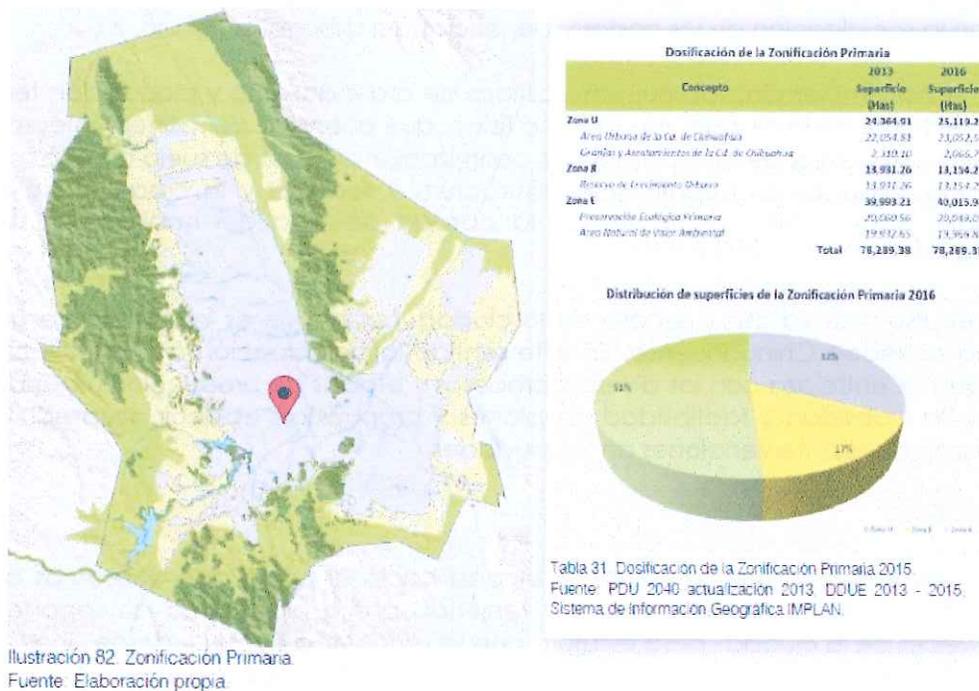


Figura 71 – Zonificación Primaria y ubicación del predio. Fuente PDU 2040

## Zona metropolitana

Para lograr un correcto y equilibrado desarrollo de la zona Metropolitana de Chihuahua se plantea:

- ✓ Equilibrar territorialmente usos en la zona conurbada: centros de trabajo, equipamientos y grandes servicios (nuevos subcentros y centros de distrito).
- ✓ Planear estrategia de movilidad para facilitar comunicación en zonas habitacionales-lugares de trabajo y de estudios y comercio.
- ✓ Fortalecer y ordenar corredores metropolitanos de comercio y servicios.
- ✓ Proponer nuevos núcleos de equipamientos metropolitanos y regionales.
- ✓ Diseñar un sistema de movilidad metropolitana basada en el transporte y en la movilidad alternativa (sendas metropolitanas).

## Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua

El Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua comprende el Centro Histórico y es uno de los sitios más importantes de la urbe y del Estado. En él se han acumulado a lo largo de los siglos valores sociales, simbólicos, económicos y funcionales de la cultura urbana de los chihuahuenses.

En el Centro Histórico está también la mayor concentración del patrimonio edificado de los últimos siglos, pero también están ahí instituciones de gobierno, bancarias, hoteleras y la gama más amplia de la actividad comercial. Además, reúne importantes actividades productivas, culturales, artesanales e industriales de productos alimenticios, por mencionar las más significativas. Hoy, sin embargo, el Centro Histórico es un espacio que da muestras innegables del deterioro de las condiciones de vida de sus cada vez menos habitantes, del entorno y la imagen urbana.

El área de estudio de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano comprende una superficie total de 609.34 Ha, dentro de las cuales se incluye al denominado Centro Histórico con 155.50 Ha.



Figura 72- Marco de Referencia y ubicación del predio. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano.

### Objetivo General

- ✓ Dotar a las autoridades municipales y a los administradores de un instrumento de planeación urbana denominado "Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua", donde estarán contenidas las políticas, acciones y metas del desarrollo urbano y de la preservación del ambiente, con políticas y acciones claramente establecidas y definidas para cada uno de los sectores componentes de la ciudad actual y futura. Para ordenar el crecimiento de la ciudad mediante la definición de usos específicos.
- ✓ Detallar una red vial óptima, y las infraestructuras de estacionamientos necesarias para apoyar, consolidar y mejorar las manchas urbanas actuales y futuras.
- ✓ Normar el crecimiento urbano de manera tal que no se presente incompatibilidad entre los usos del suelo y que los destinos y equipamientos queden uniformemente distribuidos en el territorio.
- ✓ Marcar las políticas que solucionarán las necesidades de vivienda y equipamiento urbano, controlando riesgos en zonas vulnerables, y evitando degradar el medio ambiente.
- ✓ Considerar siempre el bienestar social e impulso del crecimiento económico; así como conservando el patrimonio cultural y mejorando la imagen urbana.
- ✓ Vincular el aprovechamiento actual del territorio con las alternativas adecuadas para una mejor orientación de los futuros usos del suelo, detallando de forma puntual la estrategia a corto plazo en dichas áreas.

**Imagen y Objetivo**

Aumentar el Arraigo Poblacional mejorando e incrementando la infraestructura y creando opciones de vivienda, brindando diversos beneficios en distintas áreas mejorando el comercio y la actividad económica en general, la plusvalía de la zona aumentará y se contará con una importante actividad social en diferentes horarios al complementarse las acciones anteriores con una red de estacionamientos, el número de visitantes al centro crecerá, fortaleciendo el comercio, el turismo, la vida cultural e impulsando la inversión al generarse áreas de comercio especializado y corredores comerciales culturales, se logrará integrar este proyecto al Centro Histórico, aumentando el número de visitantes y con ello generando más beneficios. Debe proponerse, paralelamente a las acciones anteriores, una Cultura de Conservación del Patrimonio Cultural y/o Histórico, apoyado por una serie de planes maestros de grandes estrategias de mejora de edificios históricos. Habría mayor conciencia de la importancia de mantener el Patrimonio Cultural y se contribuiría de forma individual a la conservación, reduciendo problemas como el graffiti, el abandono de inmuebles y basura en la calle. Reactivar la vida social, económica y cultural del Centro Histórico: a través del mejoramiento de su imagen urbana, el replanteamiento de los usos de suelo, el fomento a la inversión productiva y la aplicación de proyectos detonadores para una mejor calidad de vida social.

Impulsar las actividades Sociales, Comerciales y Turísticas con el mejoramiento de un importante polo de atracción, que apoye y que permita crear una oferta cultural y recreativa en el Centro Histórico de la ciudad.

Promover la Participación de los Sectores Público, Privado y Social para que la transformación de la ciudad se pueda llevar a cabo se debe fortalecer el carácter histórico y patrimonial del Centro, fomentando el arraigo e identidad de sus habitantes con el apoyo de los tres sectores, mediante programas maestros que permitan articular o ensamblar diferentes acciones conjuntas y permitan la coordinación entre cada uno de ellos, además de que permitan deslindar responsabilidades y facultades.

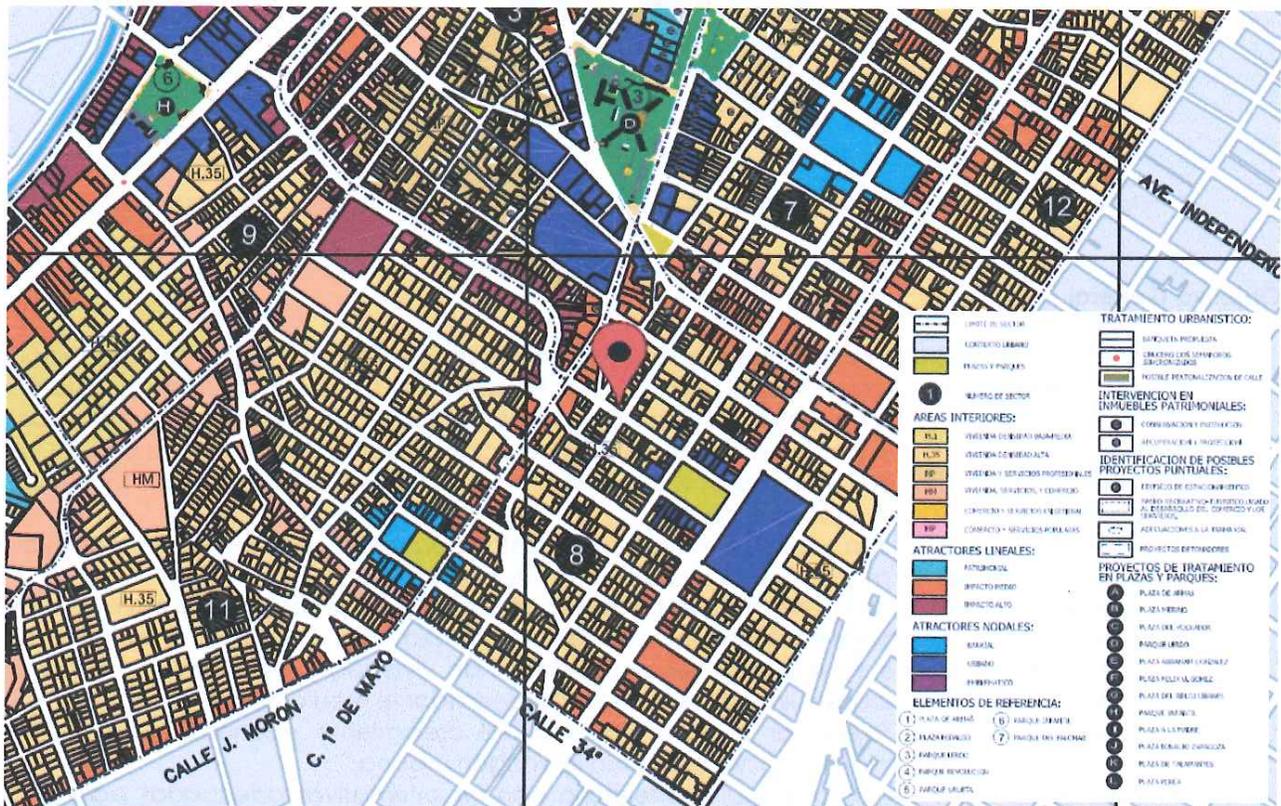


Figura 73 Antecedentes. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano.

**Electricidad.** La zona presenta una cobertura del 100% en este servicio, mediante una red principal compuesta de 7 líneas alimentadoras de 23 KV cada una. Entre las principales deficiencias en este apartado se encuentran las continuas variaciones en la tensión, y en ocasiones interrupciones de la energía eléctrica, mismas que afectan el funcionamiento de los diversos comercios y edificios de oficinas. Por otro lado, las instalaciones aéreas representan uno de los factores que más afectan la imagen urbana, además del obstáculo que implican para el crecimiento de árboles en las aceras.

**Alumbrado público.** El servicio cubre de manera satisfactoria toda el área de estudio. En años pasados se han instalado nuevas luminarias de vapor de sodio que han significado ahorros en el consumo de energía y mayor eficiencia en la iluminación. No se registran en general problemas de vandalismo por lo que el mantenimiento se limita principalmente al arreglo de las fallas normales de los equipos

**Teléfono.** Existen instalaciones que cubren en su totalidad el área de estudio. Teléfonos de México informó que cuenta, además de la red normal por cable, con una de fibra óptica que puede dar servicio a cualquier punto de la zona.

**Imagen urbana**

La imagen urbana se puede denominar en forma general como “deteriorada” en cuanto a los materiales de construcción, pero este ambiente se agrava con la proliferación de hoteles y de sexo-servidoras.

También hay edificios en buen estado y sobre corredor patrimonial, pero sin actividades, así como manzanas completas demolidas. Sumado a lo anterior se tienen edificios cuyos paramentos se retranquean para dar lugar a estacionamientos.

En cuanto a la autorización de los anuncios particulares, la otorgará la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, sujetos al diseño y regulación del Reglamento para la protección y mejoramiento de la Imagen Urbana en el municipio de Chihuahua. De acuerdo a este reglamento, se deberán prohibir los anuncios espectaculares, cuando estos anuncien marcas comerciales, pero serán factibles en el caso de que estos publicasen servicios turísticos y restauranteros.

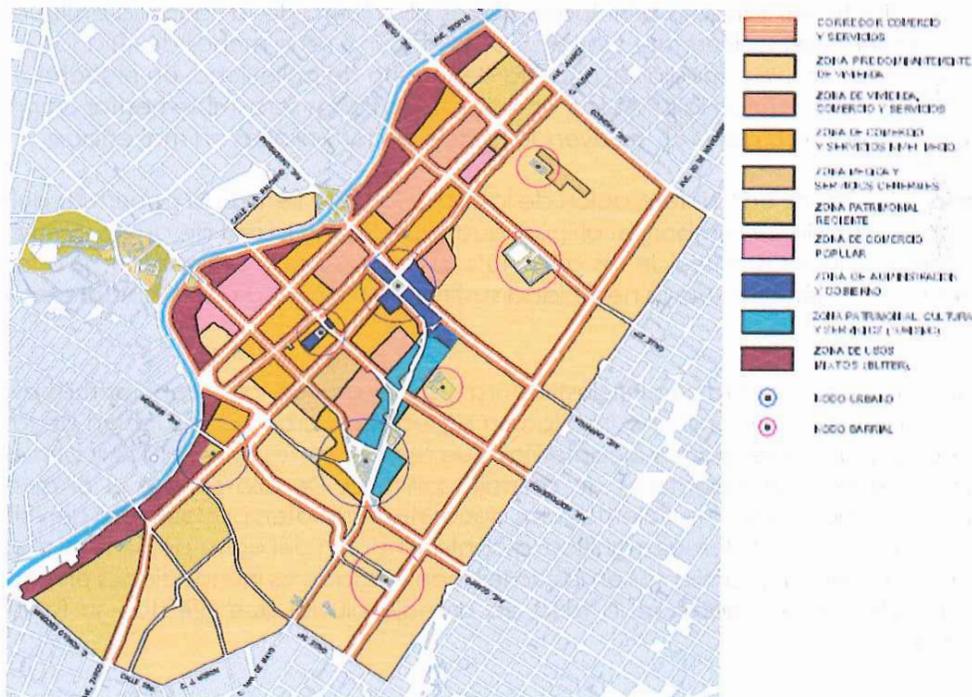


Figura 74 – Nodos Barriales. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano.

## Migración

El Estado de Chihuahua es un centro de atracción de migrantes, que procedentes de otras entidades pretenden llegar a los Estados Unidos en busca de trabajo. Al no lograr su propósito, la mayoría opta por quedarse en los centros urbanos de mayor importancia económica, para el caso: la Ciudad de Chihuahua. Del total de inmigrantes al Estado, el 79 % se asientan en los municipios de Chihuahua y Juárez (14 % y 65 % respectivamente). De ese 14 %, la ciudad de Chihuahua absorbe el 9.9 %, además el flujo migratorio en el interior del municipio continúa, pues el deterioro en los niveles de vida de la población rural y la poca competitividad de las actividades del sector primario hacen difícil revertir esta tendencia.

Esta zona de estudio aún cuenta con las actividades suficientes como para revitalizarse. Aún presenta la suficiente gama de actividades y oportunidades como para volverse atractiva a inversionistas y a la población en general.

## Accesibilidad y baja afluencia

Uno de los principales problemas es la abundancia de edificios demolidos que dan paso a terrenos baldíos, estos espacios son grandes llegando a abarcar manzanas completas. Además de ser una imagen urbana desastrosa están vinculados a usos clandestinos (no permitidos) o con adaptaciones poco exitosas como estacionamiento.

## Equipamiento

En general, el Centro cuenta con una dotación importante de servicios de equipamiento urbano, entre los cuales se pueden destacar los siguientes: Educación, Cultura, Salud, Asistencia, Comercio Comunicaciones, Transporte, Recreación, Servicios Urbanos, Administración Pública y Religión.

## Infraestructura

**Agua potable.** Este servicio cubre prácticamente el 100% del área de estudio. El abasto proviene de tres pozos ubicados dentro de la zona y de otras 6 fuentes externas. La distribución del agua se hace por gravedad, mediante seis tanques principales, todos ellos fuera de la zona. La antigüedad de las tuberías varía de acuerdo a los diferentes sectores, pero ninguna tiene menos de 40 años, a excepción de las que se renovaron en 1994, mediante una red de tubería de polietileno, en el sector más antiguo del Centro Urbano. En este sentido la prioridad en los próximos años será implementar un programa de sustitución paulatina de la red general, incluyendo las tomas domiciliarias en mal estado.

**Drenaje sanitario.** Basándose en la información de la JMAS, la zona tiene una cobertura del 100% en el servicio de drenaje sanitario. Sin embargo, al igual que sucede con la red de agua, gran parte de las instalaciones fueron realizadas antes de los años 40's, por lo que aun cuando no se cuenta con un diagnóstico preciso también se prevé la necesidad sustituir de manera gradual las tuberías y albañales existentes.

**Drenaje pluvial.** En lo que respecta a la infraestructura, esta es una de las carencias más evidentes del Centro Urbano. No existe en la zona una instalación específica para la conducción de las aguas de lluvia y si bien hay en diferentes partes alcantarillas que reciben los escurrimientos superficiales de las calles, estas descargan a los colectores de drenaje sanitario. De ello se deriva el que una lluvia medianamente intensa los vuelva insuficientes y las aguas negras broten por los pozos de visita, inclusive en el interior de los inmuebles. Además, significa la contaminación del agua de lluvia al mezclarse con el drenaje sanitario. Los encharcamientos en las calles, con verdaderas inundaciones en algunas zonas, es otro de los problemas derivados de la falta de drenaje pluvial que afectan su funcionamiento esporádicamente.

### Despoblamiento gradual y contexto demográfico

En las últimas décadas, el crecimiento de la Ciudad ha ido disminuyendo, llegando a tasas inferiores a las estatales, e incluso a las municipales. Aún con este panorama no se deben subestimar las cifras netas de crecimiento poblacional, pues la zona estudiada ha presentado tendencias positivas de crecimiento urbano. El área del Centro es una de las zonas con menor densidad en habitantes en la Ciudad, con cifras de 61 habitantes por hectárea en el Centro y de 20 en el Centro Histórico, mientras en otras zonas de la Ciudad la densidad es de hasta 101 habitantes por hectárea. La población en general, prefiere habitar la periferia, vendiendo, o rentando gradualmente sus propiedades.

Si los habitantes continúan emigrando a otras zonas, se agravarían la mayoría de los problemas actuales. Se desaprovecharía aún más, las ventajas que ofrece el Centro, con respecto a su ubicación estratégica, la existencia de infraestructura y servicios urbanos y la provisión de equipamiento de primer orden.

### Inversión productiva baja

En las últimas décadas, la inversión en la zona del Centro Urbano ha sido muy limitada, en especial en los rubros que podrían impulsar una mayor actividad, como son la vivienda, el comercio de mayor escala al existente, la remodelación de edificios existentes, entre otros.

### Limitado aprovechamiento de esta zona

Las bajas densidades observadas, reflejan un muy bajo nivel de aprovechamiento de esta zona de la Ciudad, la cual cuenta con todos los servicios urbanos, como son, agua, drenaje, electricidad, telefonía, transporte público, entre otros. Asimismo, se podría utilizar con más eficiencia, la muy adecuada ubicación estratégica del Centro con respecto a las diversas zonas de la ciudad.

### Baja inversión en vivienda

No se han desarrollado opciones de vivienda de diferentes niveles socioeconómicos en el centro, que faciliten el arribo de familias de clase media y popular. La vivienda se ha desarrollado en la parte norte de la Ciudad principalmente, lo que aleja significativamente a cada vez más familias de los servicios que ofrece el Centro, generando viajes largos, consumo de tiempo y de combustible, generando más tráfico, lo que, a mediano plazo, producirá diversos problemas urbanos. La poca inversión en este rubro, se genera entre otros aspectos, debido a los altos precios del suelo, a la normatividad urbana restrictiva existente y a la falta de estímulos financieros y administrativos para los inversionistas en este campo.

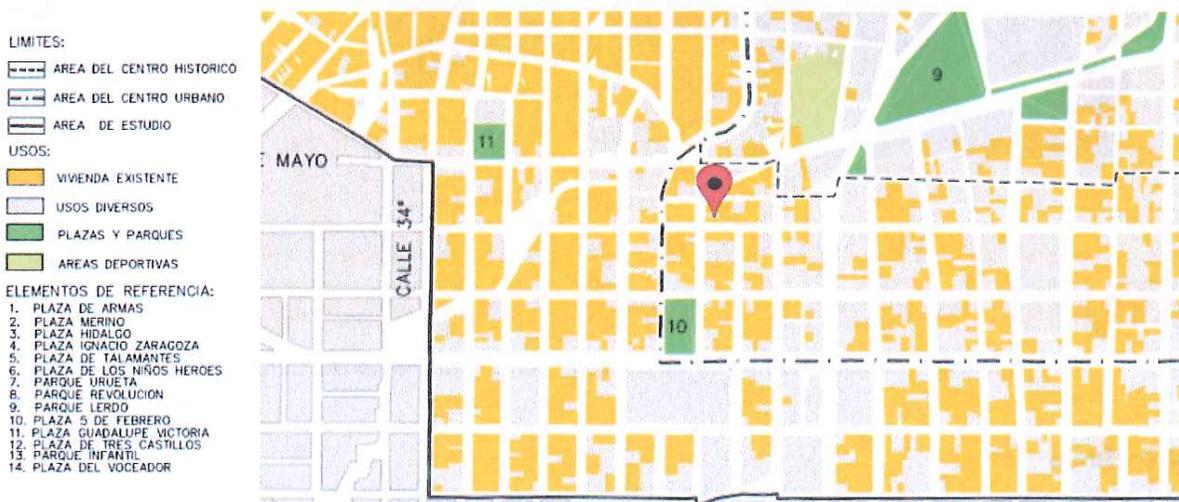


Figura 75 – Ubicación de Vivienda. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano

### Aspectos de Accesibilidad

- ✓ Es conveniente brindar a las visitantes facilidades que les permitan realizar ciertas actividades en la zona centro, como es la creación de una Red de Estacionamientos.
- ✓ Es necesario impulsar los movimientos peatonales, generando paseos atractivos que permita a los visitantes recorrer con comodidad y con información pertinente los edificios históricos y los comercios. La estructura peatonal debe facilitar los movimientos de personas y conectar los estacionamientos con los nodos de atracción.
- ✓ Se debe contrarrestar la carencia de Mobiliario Urbano y Señalización, que brinde a los visitantes las facilidades para realizar paseos peatonales y localizar los puntos a visitar en el Centro Histórico.
- ✓ También se deben crear rampas y pavimentos apropiados para dar facilidades a los discapacitados y a las familias.

### Carencia de espacios para estacionamiento

Existe un déficit importante de espacios para estacionamiento, y la construcción de edificios para este fin, no se ha concretado en la medida necesaria, a pesar de ser esta una inversión muy redituable. Es conveniente que el Plan proponga sitios para la construcción de estacionamientos públicos, además de definir facilidades y esquemas promocionales para esta actividad.

En la siguiente Figura, se puede apreciar la demanda de estacionamiento en la vía pública, demostrando que el predio se encuentra en la demanda mínima (zona c).

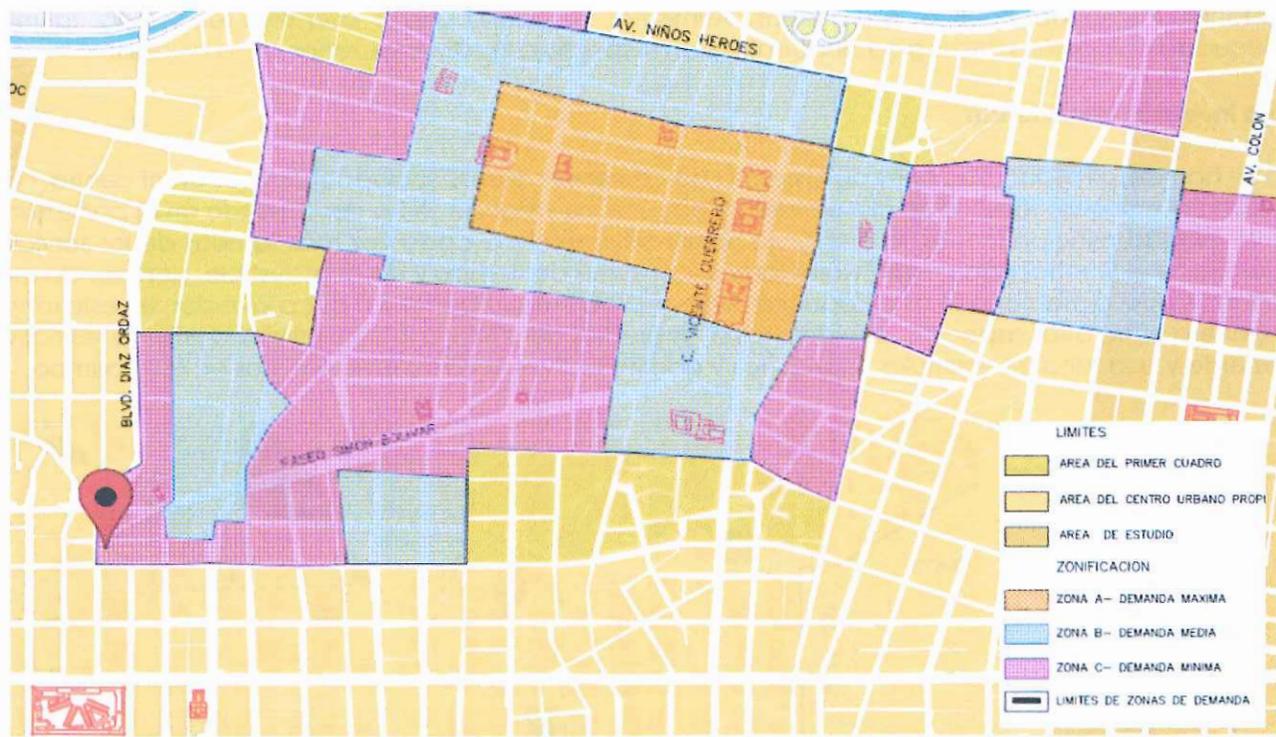


Figura 76 - Estacionamiento en vía pública. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano.

### Usos de Suelo

Los usos del suelo que se proponen emanan directamente de las normatividades son: Vivienda Densidad Baja-Media, Vivienda Densidad Alta, Vivienda y Servicios Profesionales, Vivienda, Servicios y Comercio, Comercio y Servicios en General, Corredor Patrimonial, Corredor de Impacto Medio, Corredor de Impacto Alto, Nodo Barrial, Nodo Urbano y Nodo Emblemático.

En este caso, **el uso de suelo al que pertenece el predio en estudio es: VIVIENDA DENSIDAD ALTA**, este uso propone densificar el centro urbano y su perímetro para incentivar su revitalización y el desarrollo de actividades.

**Densidad Alta**

Con el objeto de hacer más rentables y en consecuencia atractivas para la inversión inmobiliaria las acciones en el Centro, se propone densificar diversas zonas del mismo, lo que incentivara su revitalización y el desarrollo de actividades. Asimismo, se aumentaron las densidades para el uso de Vivienda Densidad Alta, de 75 viv/ha. a 280 viv/ha. Se permiten 4 niveles con estacionamiento en planta baja a diferencia del plan actual que permite solamente 2 niveles. Esto se refleja en un mayor aprovechamiento del predio ya que se propone un coeficiente de uso del suelo de 3.2, a diferencia de 1.3 que propone el anterior. Ver plano E.U.GN.

En las siguientes Figuras, se puede apreciar que, en el Plan Parcial del Centro Urbano, aparece el predio con el uso de **Servicios en General**:

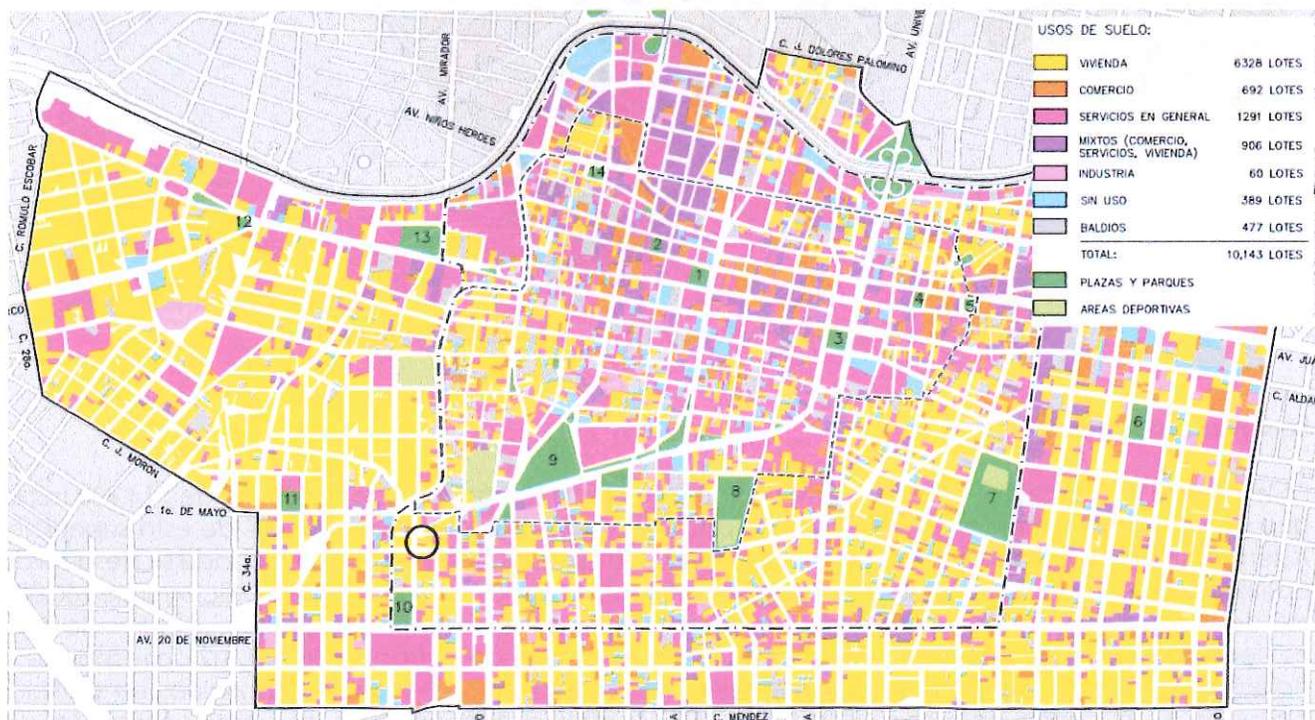


Figura 77 – Antecedentes, Usos de suelo. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano.

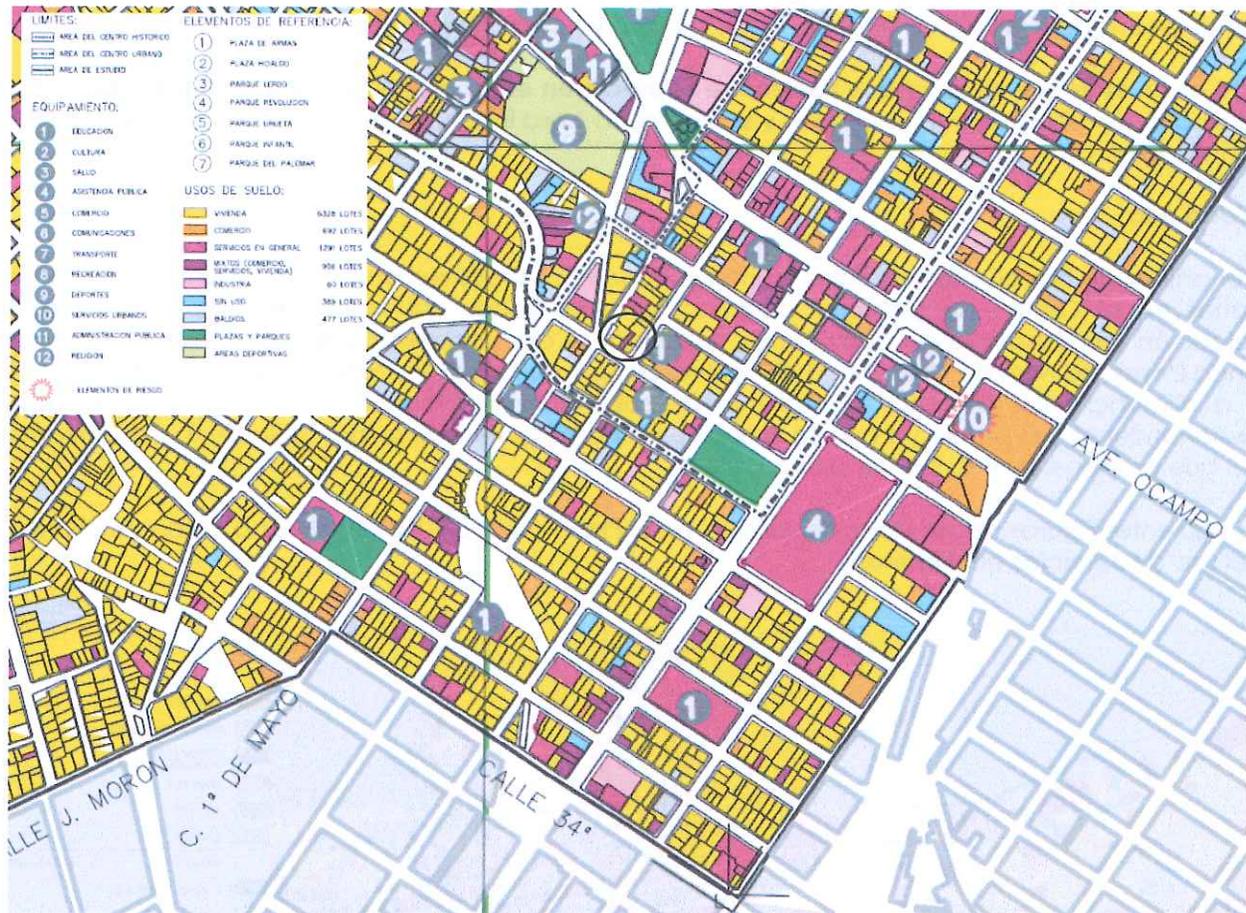


Figura 78 – Diagnóstico. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano.

## Servicios en General

En la ciudad se localizan 114 edificios de oficinas de 3 pisos o más con una superficie de 214,400 m<sup>2</sup> lo que da aproximadamente 182,200 m<sup>2</sup> de espacio rentable. El centro reúne el 67% de esta superficie. Además, se identificaron otros 396 predios (generalmente casas reconvertidas) en donde se desarrollan actividades de servicios profesionales y administrativos. Esto significa una superficie adicional de 160,380 m<sup>2</sup> de oficinas. En promedio el nivel de ocupación de los edificios de oficinas en la ciudad es de 75%, es decir que se tienen 53,600 m<sup>2</sup> desocupados. De esta área desocupada 48,700 m<sup>2</sup> corresponde a edificios del centro. Esto es preocupante pues quiere decir que el espacio de oficinas en edificios ocupado en el centro apenas sobrepasa el 65%. Aunque si consideramos las casas convertidas en oficinas ya mencionadas, el porcentaje de ocupación se incrementaría al 83%. Cuatro factores influyen principalmente en el nivel de desocupación de los edificios del centro: ubicación, competencia de las casas antiguas, calidad de los inmuebles y el estacionamiento.

Este uso queda integrado por oficinas públicas, privadas y de asociaciones, bancos, casas de cambio, bodegas y distribuidoras; asimismo por consultorios médicos, clínicas y laboratorios, imprentas, fondas, restaurantes, cantinas, centros nocturnos y hoteles, entre otros. Como puede apreciarse en el plano, ocupan un área más amplia que la del comercio, aunque como sucede con este último, tiende a ser más intenso en la parte central y a lo largo de las avenidas principales. Aquí también la distribución espacial ocasiona frecuentemente contradicciones con los usos de vivienda, incluso con algunos giros de los mismos servicios. El más evidente de estos conflictos es el de los servicios profesionales (oficinas, consultorios, etc.), los que, al no requerir de un contacto directo con la vialidad primaria, han tendido

en los últimos años a instalarse en las zonas de vivienda. Esto provoca un aumento del tráfico vehicular y de la demanda de estacionamiento dentro de éstas, y, por ende, la disminución en la calidad de vida de los habitantes.

## **Sección 8**

Dentro de esta sección se ubica el proyecto. Es una zona de uso predominantemente habitacional, de densidad alta, en la cual la política más importante es precisamente la de conservación y densificación de este uso. Actualmente aloja vivienda de nivel medio, con tipologías de carácter vernacular en su mayoría. En términos generales prevalecen lotes de superficies grandes que pueden soportar proyectos de vivienda agrupada, preferentemente unifamiliar. Los proyectos de vivienda nueva deberán mantener una escala conveniente a las características arquitectónicas que posee la zona, mientras que el uso de materiales y colores habrán de ser aquellos que permitan una adecuada integración con lo existente. En la parte sur del sector, entre la Penitenciaría y la estación del ferrocarril, se encuentran varias manzanas que albergan edificaciones, algunas de buena calidad arquitectónica, que funcionaron en otro tiempo como bodegas y que ahora se hayan sin uso. En ellas sería posible realizar un proyecto amplio de vivienda nueva y equipamientos afines, que reutilice dichas estructuras. Los predios con frente a las calles 1° de Mayo, 20 de noviembre y Ocampo pertenecen a la categoría de corredor de impacto medio, cuyos usos generales permitidos son comercio y servicios, oficinas, equipamiento, vivienda plurifamiliar y departamental. En el plano correspondiente se señalan con una envolvente de color naranja aquellos predios que pueden integrarse a ésta categoría mediante la fusión con lotes contiguos. El núcleo que se genera en torno a la Plaza 5 de febrero podrá alojar equipamientos de nivel urbano, así como comercio, oficinas y servicios complementarios. En este caso también es deseable que se promuevan usos que sirvan a las necesidades de las áreas de vivienda contiguas. Los predios comprendidos en la envolvente de color morado que se aprecia en el plano pueden integrarse a los usos permitidos dentro del nodo, mediante la fusión con lotes contiguos. En similares circunstancias se encuentra el nodo ligado a la Plaza Guadalupe Victoria.

## **Desarrollo del comercio y los servicios**

La revitalización del centro no puede ser abordada exclusivamente en términos urbanísticos, y mucho menos abarcando sólo aspectos parciales como la protección del patrimonio construido o el mejoramiento del espacio público. Si bien éstos resultan fundamentales por su intrínseco valor colectivo, es necesario reconocer que no tendrán un impacto duradero si no se recuperan las diversas actividades que les dan sustento. Por esta razón el Centro Urbano debe ser nuevamente un lugar de oportunidades para el desarrollo del comercio y los servicios, actividades que generan una importante derrama económica y numerosos empleos para la ciudad, además de funcionar como atractores que pueden potenciar la interacción social. Estrechamente ligada a este objetivo se encuentra la estrategia de atenuar las contradicciones funcionales que existe entre los sectores de comercio popular y los de nivel medio, principalmente a través de su reordenamiento territorial. El centro se concibe, así como un lugar abierto a todos los sectores, incluyendo el informal, pero donde éstos puedan funcionar sin afectarse mutuamente.

### **Conclusiones:**

Se pretende que las personas acudan a ésta ciudad y a su Centro Urbano para satisfacer sus necesidades de empleo, servicios y otros.

Un crecimiento así implica que se planteen nuevas estrategias para promover más y mejores fuentes de empleo, buscar el establecimiento de nuevos servicios especializados, aprovechando para ello las condiciones favorables con que se cuenta en la zona de estudio como se ha mencionado: una buena accesibilidad principalmente.

Tabla 3 – Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.  
Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano.

		TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO											
		NODO			CORREDOR		ÁREAS INTERIORES						
		Emblemático	Urbano	Barrial	Impacto alto	Impacto medio	Patrimonial	Comercio y servicios populares	Comercio y servicios en general	Vivienda, comercio y servicios	Vivienda y servicios profesionales	Vivienda densidad alta	Vivienda densidad baja
Vivienda	Vivienda unifamiliar												
	Agrupaciones de vivienda <12 unidades												
	Agrupaciones de vivienda >12 unidades												
	Departamentos, condominio o renta <10 unidades												
	Departamentos, condominio o renta >10 unidades												
	Comercio en vivienda < 25% de la superficie												
	Abarrotes y tiendas de perecederos < 70 m <sup>2</sup>												
	Mercerías y farmacias < 70 m <sup>2</sup>												
	Tiendas de especialidades < 250 m <sup>2</sup>												
	Tiendas de especialidades > 250 m <sup>2</sup>												
Comercio en General	Tiendas departamentales y/o de autoservicio < 500 m <sup>2</sup>												
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio > 500 m <sup>2</sup>												
	Centro y conjuntos comerciales < 500 m <sup>2</sup>												
	Centro y conjuntos comerciales > 500 m <sup>2</sup>												
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción < 500 m <sup>2</sup>												
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción > 500 m <sup>2</sup>												
	Expendios de cerveza, vinos y licores												
	Venta o renta de automóviles												
	Venta o renta de vehículos o maquinaria pesada												
	Venta de pintura y materiales inflamables en gran cantidad												
Servicios en General	Mercados de abastos y productos populares												
	Basares y artículos de segunda mano												
	Comercio semifijo en lugares permitidos												
	Vivienda con venta de alimentos preparados												
	Fondas, cafeterías, neverías sin bebidas alcohólicas												
	Restaurantes, con o sin venta de bebidas alcohólicas												
	Restaurantes-Bar con o sin variedad												
	Cantinas y Bares en general												
	Discotecas y centro de baile												
	Salones de fiestas												
Oficinas	Centros de espectáculos nocturnos												
	Casinos y centros de apuestas												
	Casas de huéspedes y hostales												
	Hoteles y Moteles < 40 cuartos												
	Hoteles y Moteles > 40 cuartos												
	Peluquerías, salas de belleza y masajes												
	Baños públicos, vapor y/o sauna												
	Sastrerías												
	Lavanderías y tintorerías												
	Casas de cambio y cajeros automáticos												
Estudios y servicios fotográficos													
Vivienda con oficina < 25% de la superficie													
Oficinas y despachos < 70 m <sup>2</sup>													
Edificios de oficinas, renta o condominio < 300 m <sup>2</sup>													
Edificios de oficinas, renta o condominio > 300 m <sup>2</sup>													
Oficinas privadas, financieras y corporativos < 300 m <sup>2</sup>													
Oficinas privadas, financieras y corporativos > 300 m <sup>2</sup>													
Oficinas de administración pública < 200 m <sup>2</sup>													

permitido
  condicionado
  prohibido

## **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**

**Artículo 3.-** Este reglamento tiene por objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente.

**Artículo 7.-** Son atribuciones del Ayuntamiento: otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento.

Son atribuciones del Municipio:

**Artículo 9.-** Otorgar licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de: ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado.

Son atribuciones del Municipio:

- II. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

**Artículo 11.** Corresponde a la Dirección:

- Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, reotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
- Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

**Artículo 43.** La constancia de zonificación no implica la autorización del uso o destino del predio.

**Artículo 45.** Las constancias que expida la autoridad municipal tendrán la vigencia siguiente:

- I. La de zonificación, de cinco años;
- II. La constancia de alineamiento y número oficial, mientras no haya cambios en la estructura urbana, y
- III. La constancia de inafectabilidad por obra pública, mientras no haya cambios en los planes y programas de desarrollo urbano que lo afecten.

**Artículo 53.-** La ejecución y supervisión de acciones urbanas deberá ser efectuada por un Director Responsable de Urbanismo.

**Artículo 65.-** La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chihuahua de usos, reservas y destinos.

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

- Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
- Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento.
- Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos a establecidos en el plan de Desarrollo Urbano de centro de población Chihuahua.

### **Plan de Desarrollo del Municipio de Chihuahua 2021-2024**

Este proceso de planeación municipal contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo. El proceso de planeación municipal de desarrollo contiene las políticas publicarlo objetivo, las estrategias líneas de acción conforme a las capacidades institucionales y presupuestales con una visión a futuro paulatinamente en el corto mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de 5 ejes estratégicos, los cuales engloban asuntos que mayor atención demanda a ciudadanía:

- I. Servicios públicos de calidad y transformación urbana
- II. Calidad de vida
- III. Prevención y seguridad pública
- IV. Desarrollo Económico
- V. Gobierno Incluyente y eficiente

#### **Objetivos:**

- Actualizar el plan de desarrollo urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040.
- Actualizar el plan parcial del centro de la ciudad de chihuahua.
- Elaborar el plan municipal de desarrollo urbano sostenible de chihuahua.
- Desarrollar una plataforma de indicadores para el desarrollo urbano sostenible del municipio de chihuahua.
- Elaborar propuestas para la creación de un organismo gestor del suelo urbano.
- Combatir el rezago de fraccionamientos sin protocolizarse para asegurar servicios a los habitantes de estos fraccionamientos.
- Alentar la construcción de vivienda vertical interior dela ciudad.
- Fortalecer la participación ciudadana a través de una coordinación eficaz, y de mayor corresponsabilidad entre la sociedad y el Ayuntamiento, que impulse el desarrollo comunitario ordenado.
- Orientación de servicios públicos de calidad y transformación urbana para desempeñar las funciones y servicios públicos a través de su eficiencia, respondiendo a las demandas básicas de servicios que impacta directamente en la percepción y condiciones de vida de la comunidad, así como el desarrollo urbano del Municipio, debiendo planear y trabajar en el crecimiento ordenado y socialmente incluyente que incidan favorablemente en la vida de los habitantes.
- Realizar obras públicas encaminadas a incrementar y mejorar la infraestructura y equipamiento urbano en el municipio.

- Fortalecer la planeación urbana, con visión metropolitana y sostenible, para el desarrollo ordenado del municipio mediante el desarrollar estudios y proyectos que beneficien la planeación urbana.
- Reforzar el sistema de protección civil en el municipio, favoreciendo una mejor coordinación.
- Orientación de la estrategia de Desarrollo económico para impulsar las actividades económicas en el Municipio de Chihuahua para fomentar el Desarrollo económico y sustentable, así como impulsar el turismo para estimular el desarrollo económico de la región.

Ejes Estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo:

Los siete ejes de la estructura programática que reflejan el espíritu profundamente humanista de esta administración: perspectiva de género, solidaridad, y subsidiaridad, transparencia y rendición de cuentas y respeto a los derechos humanos.

Eje 1.-Ciudad Segura

Contar con una comunidad sana, mediante programas de prevención de delito, adicciones y violencia, así como la profesionalización del cuerpo responsable de brindar seguridad a la ciudadanía.

Eje 2.- Ciudad Solidaria.

Contribuir al desarrollo sano y equilibrado de la sociedad chihuahuense, mediante programas que fortalezcan y potencialicen sus capacidades, promoviendo la equidad de género, los valores familiares, la inclusión de las personas de la tercera edad, y personas discapacitadas, la participación ciudadana y mejores oportunidades para nuestros jóvenes.

Eje 3.-Ciudad Competitiva

Fomentar el desarrollo económico del municipio, mediante la atracción de empleo calificados, fomento a la producción rurales impulso a MIPYMES y emprendedores.

Eje 4- Ciudad Mejor Administrada.

Contar con un gobierno que brinda servicios de manera eficaz, eficiente, y de calidad a través de uso intensivo de tecnología de información, mejora regulatoria transparencia y rendición de cuentas.

Eje 5 .-Ciudad Atractiva.

Ser una ciudad atractiva para ser visitada, iluminada, con espacios públicos agradables y eventos culturales y artísticos.

Eje 6.- Ciudad Comunicada

Contar con una ciudad conectada con calles y vialidades y mejores alternativas de traslado adecuados que permita una mejor movilidad, con reducción de tiempos de traslado.

Eje 7.- Ciudad Ecológica.

Contar con una agenda de desarrollo sostenible que contribuya a mitigar los efectos de cambio climático.

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

Los propietarios y/o poseedores de bienes inmuebles, ubicados en el territorio del Municipio de Chihuahua que pretendan realizar en dichos bienes, algunas de las obras señaladas dentro del mismo, se sujetarán a las disposiciones de este Reglamento y sus normas técnicas complementarias.

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS).** - El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural, que debe ocupar una construcción.

**Coefficiente de utilización del suelo (CUS).** - El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, en el cual se cuantifican todas las áreas techadas.

**Plan de Desarrollo.** - El Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Chihuahua.

**Planes o programas.** - Los instrumentos de población urbana que se encuentran vigentes en el Municipio, incluyendo los municipales, de zona metropolitana, de centros de población, parciales o de zona sectoriales y maestros.

**Predio.** - El área territorial amparada por una escritura pública o documento legal de propiedad, que puede o no estar físicamente delimitado.

**Uso de suelo.** - El uso específico para un predio determinado dentro de un centro de población, de acuerdo con el Plan de Desarrollo urbano.

**Uso permitido.** - El uso o usos de suelo asignados a un predio que caracterizan o complementan de una manera principal, un espacio dentro de la estructura urbana, siendo plenamente permitida su ubicación.

**Uso prohibido.** - El uso o los usos a los que no podrán destinarse los predios según su zonificación establecida en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

**Zonificación.** - La división geográfica del territorio adscrito dentro del límite de un centro de población en zonas o áreas, con el objeto de definir sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como determinar sus políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible.

**Artículo 3.-** Las funciones y actividades a que se refiere este Reglamento se sujetarán además, a lo previsto en las siguientes disposiciones: Programa Nacional de Desarrollo Urbano Sostenible, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Normas oficiales mexicanas, Plan de desarrollo urbano sostenible para el centro de población Chihuahua, Ley de equilibrio ecológico y protección al ambiente del Estado de Chihuahua, Ley General de asentamientos humanos, Ley de ingresos del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones legales, planes y programas aplicables a la materia.

Autoridades y facultades

**Artículo 5.** Además de las atribuciones que le confieren el Código Municipal, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y demás disposiciones jurídicas relativas y aplicables a la materia, a la Dirección le corresponden las siguientes:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiere el fraccionamiento, fusión, subdivisión o reotificación de terrenos, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

XII. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento, así como exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en los mismos;

XIII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra, agua y bosques, determinando las densidades de población permisibles;

XVI. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

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 establece 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:

jj) Alimentos y bebidas: Restaurantes, centros nocturnos y similares;

**Artículo 18.-** La licencia de uso de suelo es un documento con valor oficial que expide la Dirección, previa solicitud del interesado, que autoriza un uso o destino específico dentro del centro de población, con base en la zonificación establecida en el plan de Desarrollo Urbano y en los planes parciales de Desarrollo Urbano, previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en los formatos aprobados. Dicho documento será requerido para los casos que señala la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. La licencia de uso de suelo tendrá una vigencia de cinco años.

**Artículo 64.-** Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde y se establecen de acuerdo a su tipología y su ubicación.

El proyecto, se ubica a una cuadra del polígono del centro histórico de la ciudad, en virtud de esta cercanía, las características son similares y el tiempo que tiene la cantina "El Resbalón", es alrededor de 100 años. Cuando se instaló este negocio, no existía Reglamento que exigiera cajones de estacionamiento. Por lo anterior, solicitamos la comprensión para dispensar de este requerimiento y considerando que no existe ninguna molestia a los vecinos.

**Artículo 65.-** Cualquier otra edificación se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros.

De los servicios

**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.

## **Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027**

Su propósito es conseguir la correcta distribución y aplicación de la inversión pública en el estado, a fin de elevar la calidad de vida de los Chihuahuenses.

Menciona en la línea específica de "Desarrollo Urbano", que la obsolescencia o carencia de instrumentos normativos de desarrollo urbano en diversos centros de población del estado y sus regiones genera una falta de administración de las ciudades, en cuanto a suelo, infraestructura, servicios y equipamiento, requiriendo la actualización correspondiente y estar en posibilidad de implementar nuevas políticas y acciones en la materia vinculados a programas a corto, mediano y largo plazo queden racionalidad urbanística en la cobertura de las demandas de los ciudadanos.

El Plan Estatal de Desarrollo organiza objetivos en 5 ejes rectores:

- IV. Desarrollo Humano y calidad de vida
- V. Desarrollo regional y competitividad (economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional)
- VI. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
- VII. Justicia y seguridad.
- VIII. Gobierno Responsable.

De los cuales relativos al comercio y servicios destacan algunos objetivos:

- IX. Renovar el entorno y la dinámica de negocios del sector comercial y de servicios del Estado de Chihuahua.
- X. Actualizar las capacidades estratégicas productivas y comerciales de las micros, pequeñas y medianas empresas de manera congruente con las inversiones a realizar para elevar su competitividad tecnológica.
- XI. Ejecutar una política dirigida a atender las necesidades específicas de la microempresa comercial y de servicios.
- XII. Contribuir a la generación de empleos a través del impulso a la creación de nuevas empresas entre la población emprendedora y el desarrollo y consolidación de las MIPYMES existentes en el sector.
- XIII. Promover la creación de nuevas empresas para la generación de más y mejores empleos mediante el impulso a los emprendedores.
- XIV. Contribuir a la mejora de la competitividad comercial de los sectores económicos.
- XV. Propiciar la participación de los sectores productivos en el desarrollo y aplicación de tecnologías que incrementen la calidad, competitividad y productividad del mismo.
- XVI. Promover la equidad en las relaciones comerciales.

Dentro de lo correspondiente al Desarrollo Urbano destaca:

- XVII. Contar con instrumentos de planeación urbana y regional sostenibles, más claros y operativos para lograr una cohesión social, una gestión urbana y consolidar los corredores urbanos, industriales, agroindustriales y turísticos, fortaleciendo así el desarrollo en ciudades grandes, medias, pequeñas y rurales.
- XVIII. Actualizar el marco normativo estatal en materia de Desarrollo Urbano.
- XIX. Fortalecer las administraciones municipales en materia de desarrollo urbano a través de los instrumentos legales y reglamentos de planeación urbana.

### **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.)**

**Artículo 1.** Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:

Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma, entre otros.

**Artículo 13.** Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

**Artículo 52.** Los Planes de Zonas Metropolitanas deberán contemplar los siguientes elementos:

- VII. Congruencia con la estrategia nacional y estatal de ordenamiento territorial.
- VIII. Conclusiones del diagnóstico que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazos.
- IX. La definición de objetivos, metas, políticas y estrategias, así como los proyectos y acciones prioritarios que articulen los distintos ordenamientos, programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan el territorio metropolitano; privilegiando el sentido de utilidad pública, comunitaria, familiar e individual, es decir, el bien común, la seguridad y calidad de vida, así como los valores de integralidad cultural.
- X. La delimitación de los centros de población, con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a mediano y largo plazos, que considere estimaciones técnicas del crecimiento, la sustentabilidad socio ambiental, el espacio público y la movilidad.
- XI. Los mecanismos e indicadores de medición y seguimiento del cumplimiento del plan.
- XII. Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos planteados.

**Artículo 76.** La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

- VII. El municipio de que se trate.
- VIII. El Poder Ejecutivo del Estado.
- IX. La Secretaría.
- X. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XI. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XII. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

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

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

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

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

**Artículo 88.** Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La 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 estructure 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 desfinos 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:

XX. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

XXI. 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.

**Artículo 107.** Congruencia con la zonificación urbana en las áreas de expansión urbana.

Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, así como para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía y alumbrado público; el manejo de desechos sólidos de manera segura y sostenible, así como la viabilidad de la movilidad y conectividad correspondiente. Asimismo, se deberá verificar que no se afecten los asentamientos colindantes, que no se ocupen áreas de riesgo o no urbanizables y que se garantice la suficiencia financiera para construir o instalar la infraestructura necesaria para que las autoridades competentes estén en posibilidad de brindar los servicios públicos que se demanden.

Para estos casos, la necesidad de equipamiento básico deberá ser solicitada a la persona propietaria o promovente, como resultado de la necesidad de servicio que se vea relegada por distancia o accesibilidad, de acuerdo a los reglamentos aplicables. En este supuesto, y de acuerdo a la magnitud de los proyectos, para dimensionar el tamaño o capacidades de dicha infraestructura y equipamiento, se estará a lo dispuesto por las normas de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, u otras normas oficiales aplicables.

La autoridad, en todo momento, deberá garantizar que las acciones de expansión no generen déficit urbano.

**Artículo 210.** Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en esta Ley, la reglamentación, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación, y serán las siguientes:

- I. Constancia de Zonificación.
- II. Licencia de uso de suelo.
- III. Licencia de funcionamiento.
- IV. Alineamiento.
- V. Número Oficial.
- VI. Licencia de construcción y aviso de terminación de obra.
- VII. Autorización para subdivisión, fusión, segregación, lotificación o relotificación.
- VIII. Autorización para fraccionamiento de terrenos y conjuntos urbanos.
- IX. Autorización, construcción, instalación y uso de estructuras para publicidad, conducción, transmisión e infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones en todas sus modalidades.
- X. Constancia de apeo y deslinde.
- XI. Constancia de medidas y colindancias.
- XII. Municipalización o entrega-recepción de obras de urbanización.
- XIII. Autorización de Planes Maestros.

- XIV. Las demás señaladas en los reglamentos municipales correspondientes, tales como constancia de buen funcionamiento, de aforo en caso de instalaciones, apertura de zanjas, de no afectación por obra pública, entre otras.

En el caso de zonas o inmuebles que, por disposición de Ley, o que por sus características sean declarados como patrimonio arqueológico, artístico, histórico o cultural, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o declarados Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, deberán, además, obtener la autorización correspondiente.

**Artículo 221.** Responsabilidades en la gestión de autorizaciones

Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad ante autoridad distinta a la judicial. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece esta Ley y sus disposiciones reglamentarias; en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

**Artículo 223.** Las autorizaciones, constancias, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamiento, subdivisión, fusión, relotificación, condominio, conjunto urbano y para cualquier otra acción urbanística se ajustarán a las disposiciones municipales que se dicten con arreglo a esta Ley, sujetándose a lo siguiente:

- I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible, a través de tecnologías de la información.
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes.
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito.
- IV. En los casos en que no proceda la autorización, se deberá motivar y fundamentar en *derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo*.
- V. Deberá considerar expresamente la regulación para la aplicación de positivas y negativas fictas, en los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre las personas servidoras públicas.
- VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan.
- VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución.
- VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones.
- IX. La simplificación y homologación de requisitos de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades, con relación a la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en los términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

Las acciones urbanísticas, cualquiera que sea su modalidad, estarán sujetas a las normas, tipos, restricciones y obligaciones establecidas en esta Ley, en los casos en que los municipios no tengan su propio reglamento.

**Artículo 315.** Condiciones para las autorizaciones del desarrollo urbano

Solo podrán expedirse constancias, certificaciones, licencias, permisos o autorizaciones relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, cuando las solicitudes estén de acuerdo con los mismos. Las que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas de pleno derecho y no surtirán efecto legal alguno.

En ningún caso se autorizarán acciones urbanísticas que contravengan las provisiones, reservas, usos y destinos que se contemplen en esta Ley, en su reglamentación, en los instrumentos de planeación y en las demás disposiciones aplicables de carácter federal, estatal y municipal.

**Artículo 322.** Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación, para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad, de las especificaciones del proyecto autorizado y demás disposiciones de la normatividad aplicable.

## 6 - ESTRATEGIA -

### I. Estrategia general

La estrategia general, consiste en destacar los principales usos de suelo de la zona de estudio y mostrar que la solicitud del cambio de vocación para el predio analizado, es compatible, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales directamente asociadas al desarrollo de la zona.

Las siguientes conclusiones indican que hay elementos suficientes para plantear **el cambio de uso de suelo a Vivienda, Comercio y Servicios**, así como solicitar el **aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00**.

El predio se encuentra en un uso Habitacional de **Vivienda Densidad Alta**. Sin embargo, como se mencionó con anterioridad, se pretende regularizar, por lo cual se propone el cambio a **Vivienda, Comercio y Servicios (HM)**, ya que se encuentra dentro del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua.

El inmueble ha sido utilizado como Bar Tradicional y se denomina "**El Resbalón**". Este, tiene una antigüedad de un poco más de cien años, convirtiéndolo en una cantina tradicional y como se encuentra construido en su totalidad, también se requiere solicitar el aumento del coeficiente de ocupación del suelo (COS) de 0.8 a 1.00.

Ver Tablas 4, 5 y 6.

### II. Estrategia particular

El presente estudio, pretende modificar el uso de suelo Vivienda Densidad Alta del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, al uso **Vivienda, Comercio y Servicios (HM)**. También es necesario solicitar el **aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00**, ya que se encuentra construido en su totalidad.

El proyecto ya se encuentra ubicado con un uso de suelo de Comercio y Servicios en General, clasificado en el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua. Ver Figuras 77 y 78.

#### A. Estrategia de uso de suelo

El predio tiene una superficie de 85.46 m<sup>2</sup> de terreno y cuenta con 85.46 m<sup>2</sup> de construcción, por tal motivo también se solicita el **aumento del coeficiente de ocupación del suelo (COS) a 1.00**.

Ver Tabla 4.

Tabla 4 - Superficies de construcción

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN	
Descripción	Superficie (m <sup>2</sup> )
Superficie habitable	81.81
Porche	3.65
<b>Superficie total de construcción</b>	<b>85.46</b>

La clasificación de uso de suelo del predio es **Vivienda Densidad Alta** de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, pero debido a los requerimientos de Sr. Antonio Almanza Sánchez y Sra.

Bárbara Madrid Rosas, es necesario solicitar un cambio de uso a **Vivienda, Comercio y Servicios (HM)** y **aumentar el COS a 1.00**, para un Bar Tradicional ya existente. Este predio, se encuentra dando servicio desde hace cien años a la fecha, funcionando de manera armónica en la zona.

De acuerdo con el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, en el caso de uso de **Vivienda, Comercio y Servicios**, se requiere un lote mínimo de 60.00 m<sup>2</sup> y el proyecto "Bar El Resbalón" cuenta con un área de 85.46 m<sup>2</sup>, por lo tanto, cumple con este requisito.

El uso de suelo solicitado es **Vivienda, Comercio y Servicios (HM)** y en las tablas 5 y 6, se muestran los valores para el uso de suelo solicitado:

Tabla 5 – Dosificación del proyecto de acuerdo al uso Vivienda, Comercio y Servicios (HM).

Superficie mínima del predio (60.00 m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (5.00 m)	Niveles - 5	COS permitido (0.80)	Altura máxima (20.00 m)
85.46 m	5.30 m	1 nivel	COS solicitado 1.00	1 nivel

Tabla 6 – Tabla de Dosificación solicitada para uso de suelo Vivienda, Comercio y Servicios- Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano.

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

Área	Uso	Índice	Superficie mínima por parcela	Frente mínimo	Restricción mínima				Altura máxima			
					Frente	Profundidad	Altura	COS	CUS	Niveles	Metro	
Áreas interiores	H1	Vivienda Densidad Baja - Media	100	120.00	7.00	0.00	0.00	0.00	0.80	2.40	3	10.50
	H35	Vivienda Densidad Alta	280	60.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.90	3.60	4	14.00
	HP	Vivienda y Servicios Profesionales	280	240.00	18.00	0.00	0.00	0.00	0.80	2.40	3	12.00
	HM	Vivienda Comercio y Servicios	280	60.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.80	4.00	5	20.00
	MM	Comercio y Servicios en General	280	300.00	12.00	0.00	0.00	0.00	0.80	4.00	5	20.00
Corredor	CP	Corredor Patrimonial	75	400.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.70	2.80	4	14.00
	CM	Corredor impacto Medio	280	400.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.90	3.60	4	14.00
	CA	Corredor Impacto alto	200	600.00	18.00	0.00	0.00	0.00	0.80	6.40	8	28.00
Nodo	MNB	Nodo Barrial	280	300.00	12.00	0.00	0.00	0.00	0.80	2.40	3	10.50
	UN	Nodo Urbano	200	450.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.80	4.80	6	21.00
	NE	Nodo Emblemático	200	600.00	18.00	0.00	0.00	0.00	0.80	4.80	6	21.00

\*Nota: Para las acciones de vivienda, sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60 m<sup>2</sup> con frente de 5m

\*\*Nota: Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90 m<sup>2</sup> con frente de 6m

El Bar el Resbalón, es una cantina con más de cien años de servicio a la comunidad de la ciudad de Chihuahua y representa la vida de esta localidad considerada como una tradición arraigada de los Chihuahuenses y que se comparte con los visitantes foráneos. Por tal motivo, se considera que se debe conservar este establecimiento que forma parte de las tradiciones de la capital de Chihuahua. En la zona de influencia se observó la existencia de locales similares a éste, con las mismas dimensiones y giros de actividad. Además, se detectó que la mayoría de los clientes de este Bar, se trasladan caminando. Cabe mencionar que cuando se inició, no existía el requisito del COS y existen varios establecimientos en situación similar, por lo cual es factible este cambio.

La solicitud de cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a **VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS (HM)**, de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, así como el **AUMENTO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO A 1.00**, es compatible con el entorno. En virtud de lo anterior, los propietarios Sr. Antonio Almanza Sánchez y Sra. Bárbara Madrid Rosas, solicitan dicho cambio para regularizar el uso de suelo.

Este predio, continuará sujetándose a la normatividad, manteniendo la imagen de su entorno y no teniendo conflicto con los usos de suelo actuales, ya que como se ha mencionado anteriormente, en la colonia Pacífico, predomina la mezcla de usos de suelo.

En el apartado Diagnóstico, se anexa un reporte fotográfico de los todos los negocios que se encontraron en la inspección de la zona con características similares al Bar "El Resbalón".

### B. Estrategia de Vialidades.

El predio cuenta con su acceso por la calle 20. (Ver Figura 4). Para arribar al mismo, tenemos varias rutas:

Avenida Melchor Ocampo a una distancia de 200 metros del predio.

Avenida 20 de Noviembre - 240 metros del predio.

Calle Primero de Mayo - 86 metros del predio.

Privada Primero de Mayo - 40 metros del predio.

Calle Ignacio Ramírez - 130 metros del predio.

José Mariano Jiménez Maldonado - 10 metros del predio.

Francisco Xavier Mina - 20 metros del predio.

En la Figura 79, se muestran las rutas para arribar al predio que se está analizando:



Figura 79 – Rutas para arribar al predio.

**C. Estrategia de Infraestructura.**

El área de estudio cuenta con los todos los servicios básicos de una zona urbana, esto es agua potable, drenaje, alumbrado público, telecomunicaciones y energía eléctrica.

La calle donde se ubica el predio (calle 20) y las calles para arribar al mismo, se encuentran pavimentadas.

Así mismo en el sector, se cuenta con el equipamiento en todos los servicios ya que es una colonia céntrica y se encuentra dentro del centro urbano de la ciudad de Chihuahua, lo cual tiene una ventaja respecto a las demás colonias.

El presente proyecto no contempla reducir o aumentar la infraestructura existente, tampoco interferirá en lo contemplado en el PDU 2040 Sexta actualización.

### III. Síntesis de la propuesta

- ✓ No modifica el límite del centro de población.
- ✓ La zona donde está ubicado el terreno, facilita el acceso al mismo.
- ✓ En la zona de estudio, no se presentan riesgos hidrometeorológicos, antropogénicos y/o geológicos que puedan ser un riesgo para el predio.
- ✓ Respecto a la geología, el tipo de suelo donde se ubica el predio del proyecto se clasifica como Xh+Xk+Hh/2/G, que significa suelo háplico, cálcico, con clase textural media y fase física gravosa, según la carta edafológica del PDU 2040. Ninguno de estos suelos presenta problemas para los asentamientos humanos, como lo ha demostrado la historia de la Ciudad.
- ✓ En la colonia Pacífico (área de estudio), se presenta mezcla de usos de suelo y algunos de ellos tienen características similares a las del "Bar el Resbalón".
- ✓ Tiene vialidades que permiten actualmente y a futuro la movilidad, sin afectar el flujo vehicular.
- ✓ No cuenta con un déficit de equipamiento urbano.
- ✓ Tiene cobertura de servicio de transporte público urbano con trece rutas.
- ✓ En esta zona, se observó una gran movilidad de personas de manera peatonal.

## 7- CONCLUSIONES -

El Bar El Resbalón, es compatible con su entorno, por lo tanto, concluimos que, si es factible el cambio de uso de suelo a **VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS**, así como **augmentar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) A 1.00**. Este Bar, tiene una antigüedad de un poco más de cien años, convirtiéndolo en una cantina tradicional, en virtud de este hecho, cuando se inició no existía el requisito del COS. Además, en el área de estudio se detectó que existen varios establecimientos en situación similar.

De acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, el predio ya tiene identificado un uso de Servicios en General desde hace varios años, por lo tanto, se pretende regularizar.

*"Si bien en la actualidad Chihuahua cuenta con diversos polos de desarrollo, como acontece en cualquier ciudad grande, es importante que su centro tradicional siga siendo el "corazón ciudadano", y que en él confluyan actividades sociales, culturales y económicas de primer orden. Así conviene, entre otras cosas, para generar un lugar capaz de identificar a los chihuahuenses con su ciudad y de potenciar la imagen de esta última hacia el exterior."*

## 8 - CRÉDITOS -

Presidencia Municipal  
Lic. Marco Bonilla Mendoza

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de Chihuahua  
Arq. Adriana Díaz Negrete

Subdirección de Programación Urbana  
Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano  
Arq. Marissa Borjas Chacón

Propietario  
Sr. Antonio Almanza Sánchez y Sra. Bárbara Madrid Rosas

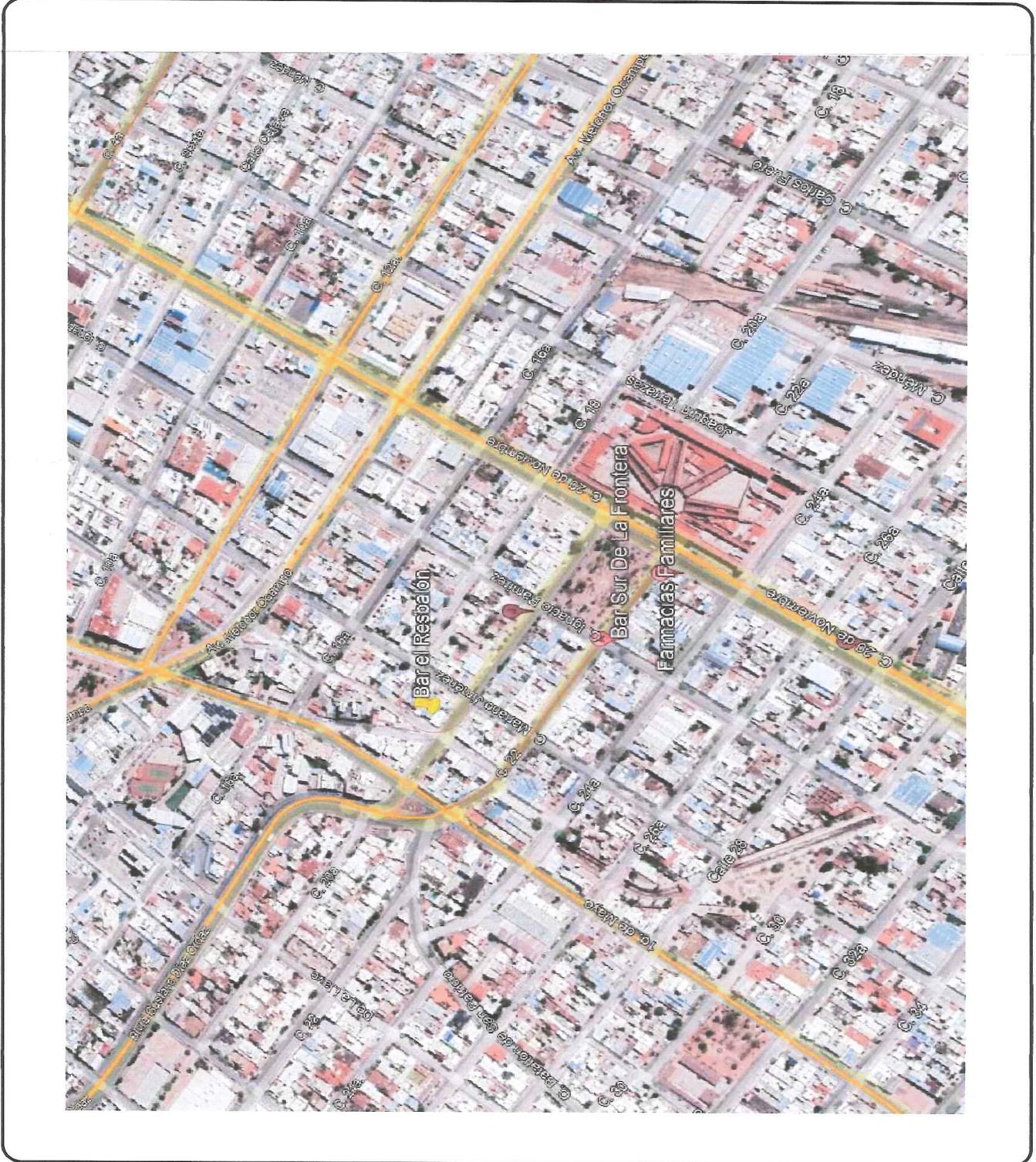
Elaboración del documento  
Dr. Fernando Rafael Astorga Bustillos

Colaboración  
Arq. Rosalía Esparza García

# PLANOS



 <p>NORTE</p>	<p>UBICACIÓN DEL PREDIO</p> 	<p>SIMBOLOGÍA:</p>	<p><b>ASTORGA Y ASOCIADOS</b> = Ingeniería, Planeación, Proyectos de Vías Terrestres, Estudios Ambientales, Análisis de Factibilidad de Proyectos, Planes de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial</p>  <p>CALLE CERRILLO NO. 1 PUNTA DE LA SIERRA, CHIHUAHUA, CHIH. MEXICO Tel. (011) 444-88-88 Fax. (011) 444-88-88 E-mail: <a href="mailto:astorga@astorga.com">astorga@astorga.com</a> Cof. (011) 222-3521</p>	 <p>FE FERMINDO BUSTILLOS DISEÑO: 20</p>	<p><b>ESTUDIO DE PLANEACIÓN</b> "Bar el Resbalón" PROPIETARIO: Antonio Almanza Sánchez y Conduena</p>	<p>HOMBRE DEL PLANO: <b>LOCALIZACIÓN</b></p>	<p><b>1001</b></p> <p>FECHA: NOVIEMBRE 2022 ARCHIVO: DISEÑO: PLANO: 1 DE 15</p>	<p>ESCALA: SIN ESCALA</p>
--	---	--------------------	--	--	---	--	---	---------------------------





**NORTE**

NOTAS GENERALES.



**SIMBOLOGÍA:**

**= ASTORGA Y ASOCIADOS =**  
INSTRUMENTACIÓN Y ASISTENTE

Proyecto de Visa Terminate  
Evaluación Ambiental  
Análisis de Factibilidad de Proyecto  
Planes de Desarrollo Urbano y  
Ordenamiento Territorial



CALLE CENTRO NO 1  
CARRANZA, CHIH. MEXICO  
Tel. (014) 44-48-80-80  
www.astorga.com.mx  
Ck. (014) 220-9551

DR. FERNANDO INFANTE ASTORGA BUSTILLOS  
DICI. 30



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**  
"Bar el Resbalón"

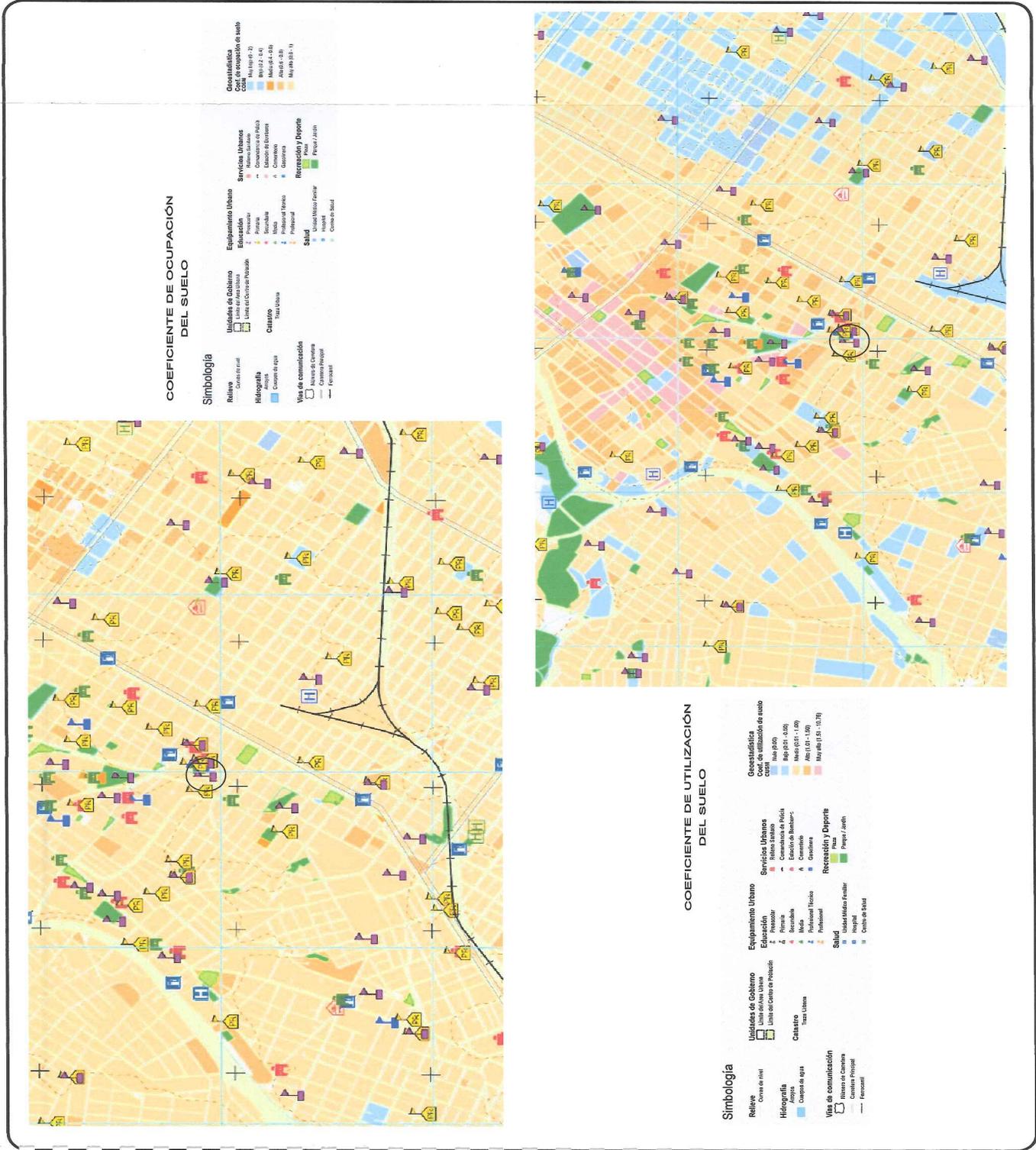
PROPIETARIO:  
Antonio Almanza Sánchez y Condufina

**NOMBRE DEL PLANO:**  
**COS Y CUS**

FECHA: NOVIEMBRE 2022  
ARCHIVO:  
DIBUJO:  
PLANO 15 DE 15

**CC**

ESCALA: SIN ESCALA







**NORTE**

**NOTAS GENERALES.**



**SIMBOLÓGIA:**

**= ASTORGA Y ASOCIADOS =**  
Ingeniería Civil y Ambiental.

Proyecto de Vías Terrestres  
Exclusión Ambiental.  
Análisis de Factibilidad de Proyecto.  
Planes de Desarrollo Urbano y  
Ordenamiento Territorial



**DE FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS**  
DISEÑO: 30



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**  
"Bar el Resbalón"

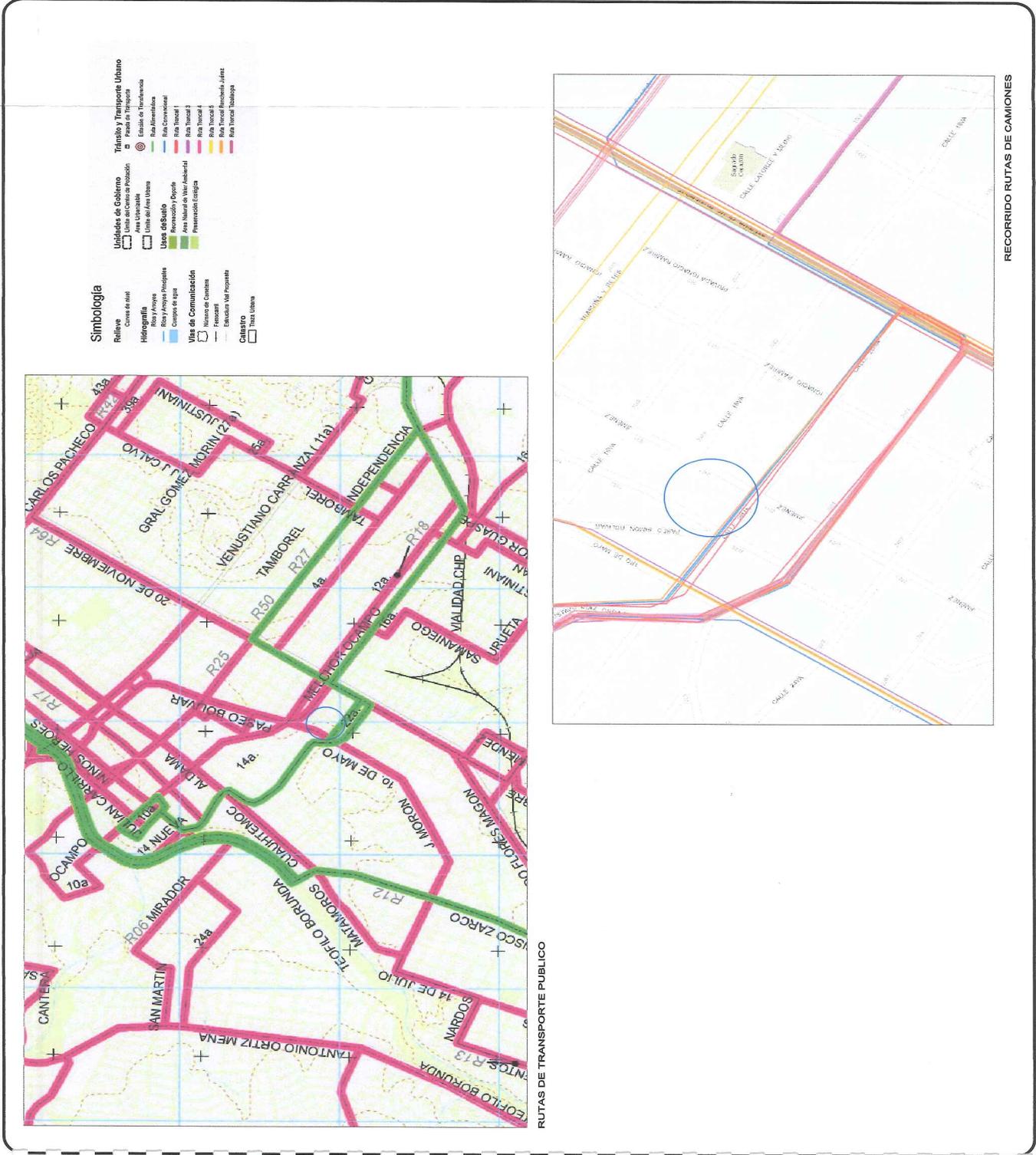
PROPIETARIO:  
Antonio Almanza Sánchez y Condueña

**NOMBRE DEL PLANO:**  
**TRANSPORTE PÚBLICO**

FECHA: NOVIEMBRE 2022  
ARCHIVO:  
DIBUJO:  
PLANO 13 DE 15

ESCALA: 1:10000

**TR1**





**NORTE**

NOTAS GENERALES:



SIMBOLOGÍA:

**= ASTORGA Y ASOCIADOS =**  
INGENIERÍA CIVIL Y AMBIENTAL

Proyectos de Vías, Terrenos  
Estudios Ambientales,  
Análisis de Factibilidad de Proyectos,  
Planes de Desarrollo Urbano y  
Ordenamiento Territorial



CALLE CENTRO NO. 1  
COL. DANIELA, CHIH. MÉXICO  
TEL. (014) 414-86-80  
email: info@astorga.com.mx  
CUI: 017-253-4051

DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS  
D.F.U.R.: 30



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"Bar el Resbalón"**

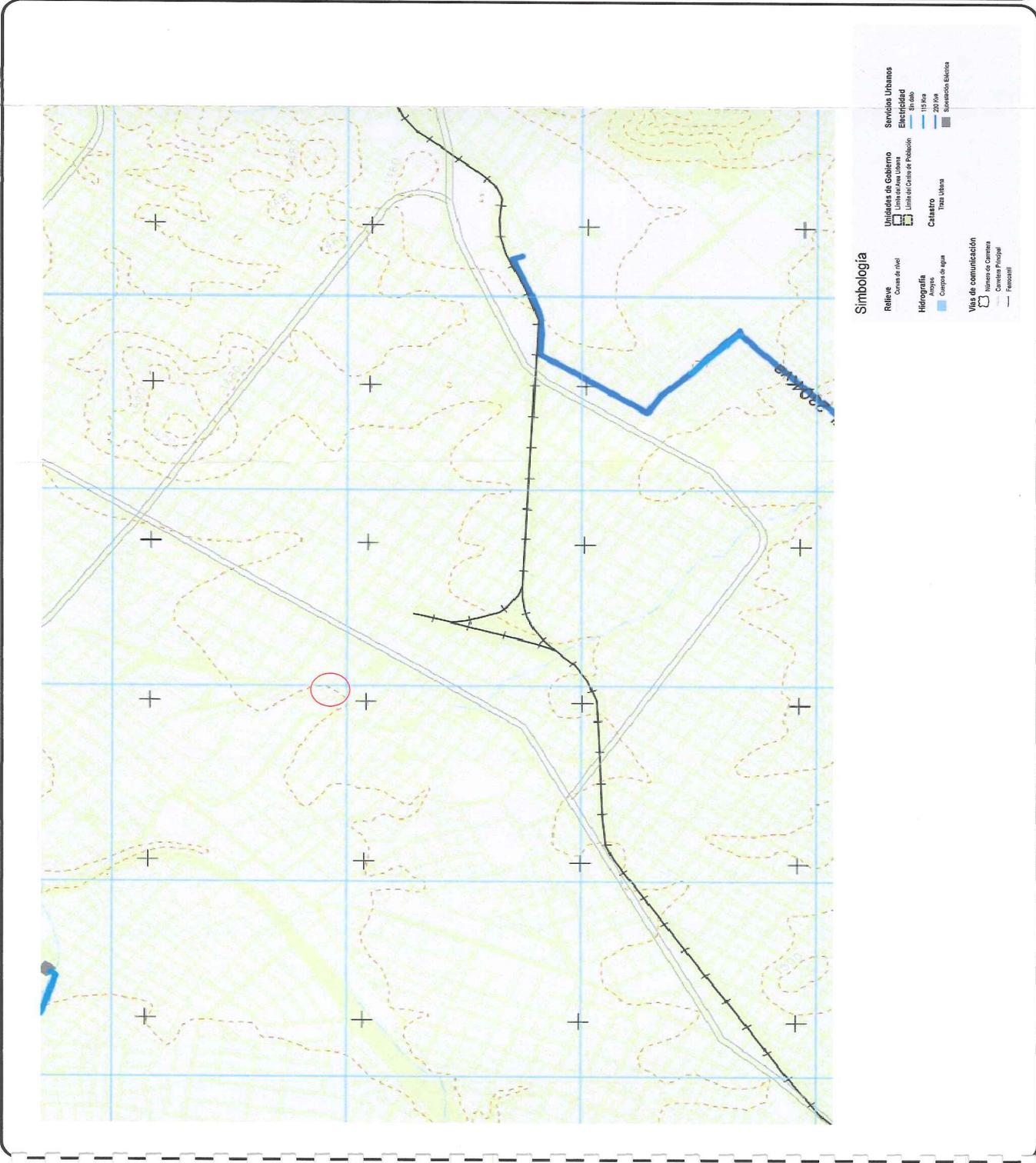
PROPIETARIO:  
Antonio Almanza Sánchez y Condueña

NOMBRE DEL PLANO:  
**LÍNEAS DE TRANSMISIÓN  
ELÉCTRICA**

FECHA: NOVIEMBRE 2022  
ARCHIVO:  
DIBUJO:  
PLANO 12 DE 15

EE1

ESCALA: SIN ESCALA





**NORTE**

NOTAS GENERALES:



SIMBOLOGÍA:

**= ASTORGA Y ASOCIADOS =**  
INSTRUMENTACIÓN Y PLANEACIÓN

Proyectos de Vías Terrestres  
 Estudios Ambientales  
 Análisis de Factibilidad de Proyectos  
 Planes de Desarrollo Urbano y  
 Ordenamiento Territorial



Tel. (014) 414-84-80  
 C.A. 014-014-84-80  
 COLUMBIA, OHM, MEXICO  
 Ckt. (014)-232-8551

CAJUELO, OHM, MEXICO

DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS  
PLAC. 30



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**  
**"Bar el Resbalón"**

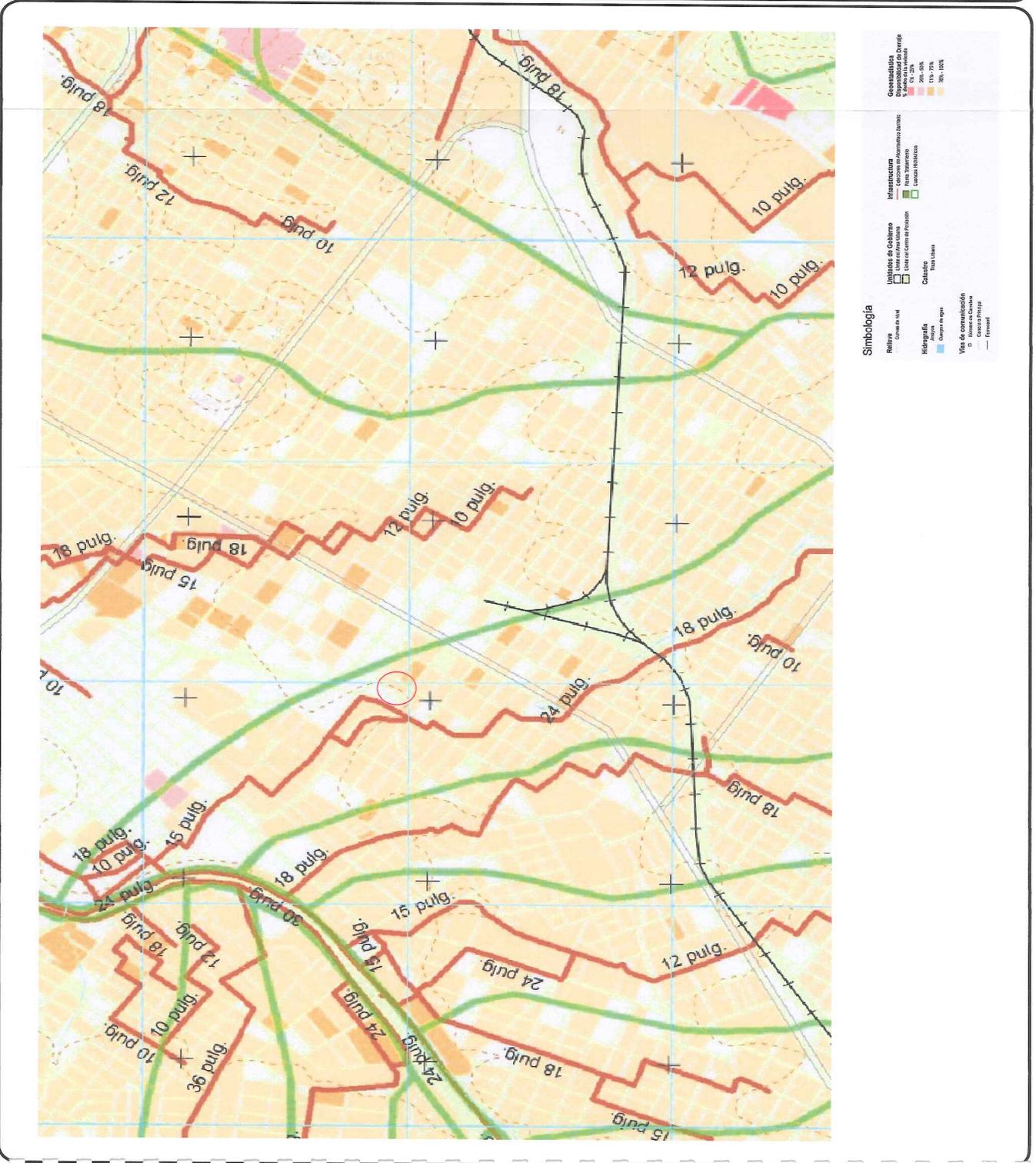
PROPIETARIO:  
 Antonio Almanza Sánchez y Condeña

NOMBRE DEL PLANO:  
**DRENAJE SANITARIO**

FECHA: NOVIEMBRE 2022  
 ARCHIVO:  
 DIBUJO:  
 PLANO 11 DE 15

**DS1**

ESCALA: SIN ESCALA









NOTAS GENERALES.



SIMBOLOGÍA:

**= ASTORGA Y ASOCIADOS =**  
INGENIERIA CIVIL Y AMBIENTAL

Proyectos de Vías Terrestres  
 Estudios Ambientales  
 Análisis de Factibilidad de Proyectos  
 Planes de Desarrollo Urbano y  
 Ordenamiento Territorial



CALLE CENTRO NO 1  
 COL. CENTRO  
 CDMX, MEXICO  
 Tel. (014) 414-86-80  
 www.astorgay.com  
 Cel. (011) 222-3251



DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS  
 D.A.U.: 30

**ESTUDIO DE PLANEACION**  
**"Bar el Resbalón"**

PROPIETARIO:  
 Antonio Almanza Sánchez y Conduera

NOMBRE DEL PLANO:  
**UBICACION DE COMERCIO  
 Y SERVICIOS EN LA ZONA - INEGI**

FECHA: NOVIEMBRE 2022  
 ARCHIVO:  
 DIBUJO:  
 PLANO 6 DE 15

ESCALA: SIN ESCALA



- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comercio al por mayor                   | <input checked="" type="checkbox"/> Compañías                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comercio al por menor                   | <input checked="" type="checkbox"/> Servicios de apoyo a los negocios    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Transportes, correos y almacén          | <input checked="" type="checkbox"/> Servicios educativos                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Información en medios masivos           | <input checked="" type="checkbox"/> Servicios de salud y de asistencia   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Servicios financieros y de seguros      | <input checked="" type="checkbox"/> Servicios de alojamiento temporal    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Servicios inmobiliarios y de alquiler   | <input checked="" type="checkbox"/> Otros servicios excepto actividad... |
| <input checked="" type="checkbox"/> Servicios profesionales, científicos... | <input checked="" type="checkbox"/> Actividades registradas, gobierno    |
- 
- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Actividad económica                       | <input checked="" type="checkbox"/> Comercio                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Agricultura, gan y explotación de...      | <input checked="" type="checkbox"/> Servicios educativos                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Minería                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Servicios de salud y de asistencia   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Generación, transmisión y distribución... | <input checked="" type="checkbox"/> Servicios de alojamiento temporal    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Construcción                              | <input checked="" type="checkbox"/> Otros servicios excepto actividad... |
| <input checked="" type="checkbox"/> Industrias manufactureras                 | <input checked="" type="checkbox"/> Actividades registradas, gobierno    |

 <p><b>NORTE</b></p>	<p>NOTAS GENERALES.</p> 	<p>SIMBOLOGÍA:</p>	<p><b>= ASTORGA Y ASOCIADOS =</b> INGENIERÍA CIVIL Y AMBIENTAL</p> <p>Proyectos de Vías Terrestres Estudios Ambientales. Análisis de Factibilidad de Proyectos. Análisis de Impacto Urbano y Ordenamiento Territorial</p>  <p>TEL. (011) 544-80-80 CALLE COTUIA No. 1 CHIHUAHUA, CHIH. MEXICO</p> <p>TEL. (011) 544-80-80 CALLE COTUIA No. 1 CHIHUAHUA, CHIH. MEXICO</p>	 <p>DR. FERNANDO RIVAS ASTORGA BUSTILLOS DATA: 30</p>	<p><b>ESTUDIO DE PLANEACIÓN</b> "Bar el Resbalón"</p> <p>PROYECTO: Anticipo Almanza Sánchez y Conduente</p>	<p>NOMBRE DEL PLANO: <b>AGEB URBANA</b></p>	<p>FECHA: NOVIEMBRE 2022 MÉDICO: DIBUJO: PLANO 7 DE 15</p>	<p>ESCALA: SIN ESCALA</p>
								





**NORTE**

**NOTAS GENERALES:**



**SIMBOLOGÍA:**

**= ASTORGA Y ASOCIADOS =**  
INGENIERÍA CIVIL Y AMBIENTAL

Proyecto de Vías Terrestres  
Estudios Ambientales,  
Evaluación de Impacto Ambiental,  
Planes de Desarrollo Urbano y  
Ordenamiento Territorial



DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS  
DISEÑO: 30

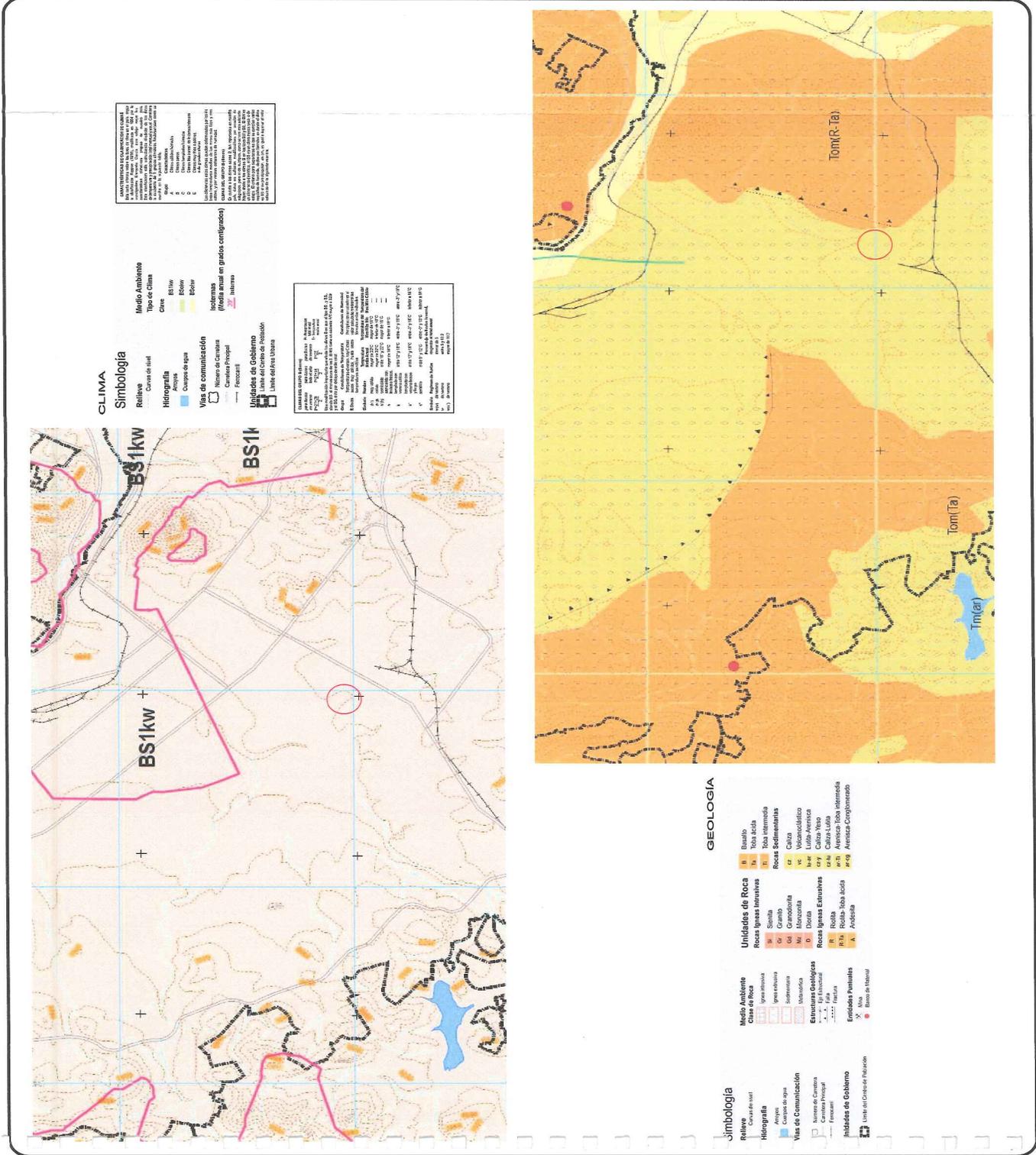
**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**  
"Bar el Resbalón"

PROPIETARIO:  
Antonio Almonza Sánchez y Conduferta

NOMBRE DEL PLANO:  
**CLIMA Y GEOLOGÍA**

FECHA: NOVIEMBRE 2022  
ARCHIVO:  
DIBUJO:  
PLANO 6 DE 15

ESCALA: 1:5000





**NORTE**

NOTAS GENERALES:



SIMBOLOGÍA:

**= ASTORGA Y ASOCIADOS =**  
INGENIERÍA CIVIL Y AMBIENTAL  
 Avenida de las Torres  
 Edificio Ambientes  
 Análisis de Factibilidad de Proyectos  
 Planea de Desarrollo Urbano y  
 Ordenamiento Territorial



CALLE CENTRO NO 1  
 COLONIA CENTRO  
 CHIHUAHUA, CHIH., MEXICO  
 Tel. (614) 444-88-30  
 Fax (614) 444-88-30  
 E-mail: [astorga@astorga.com](mailto:astorga@astorga.com)  
 C.A. (014) 220-1851



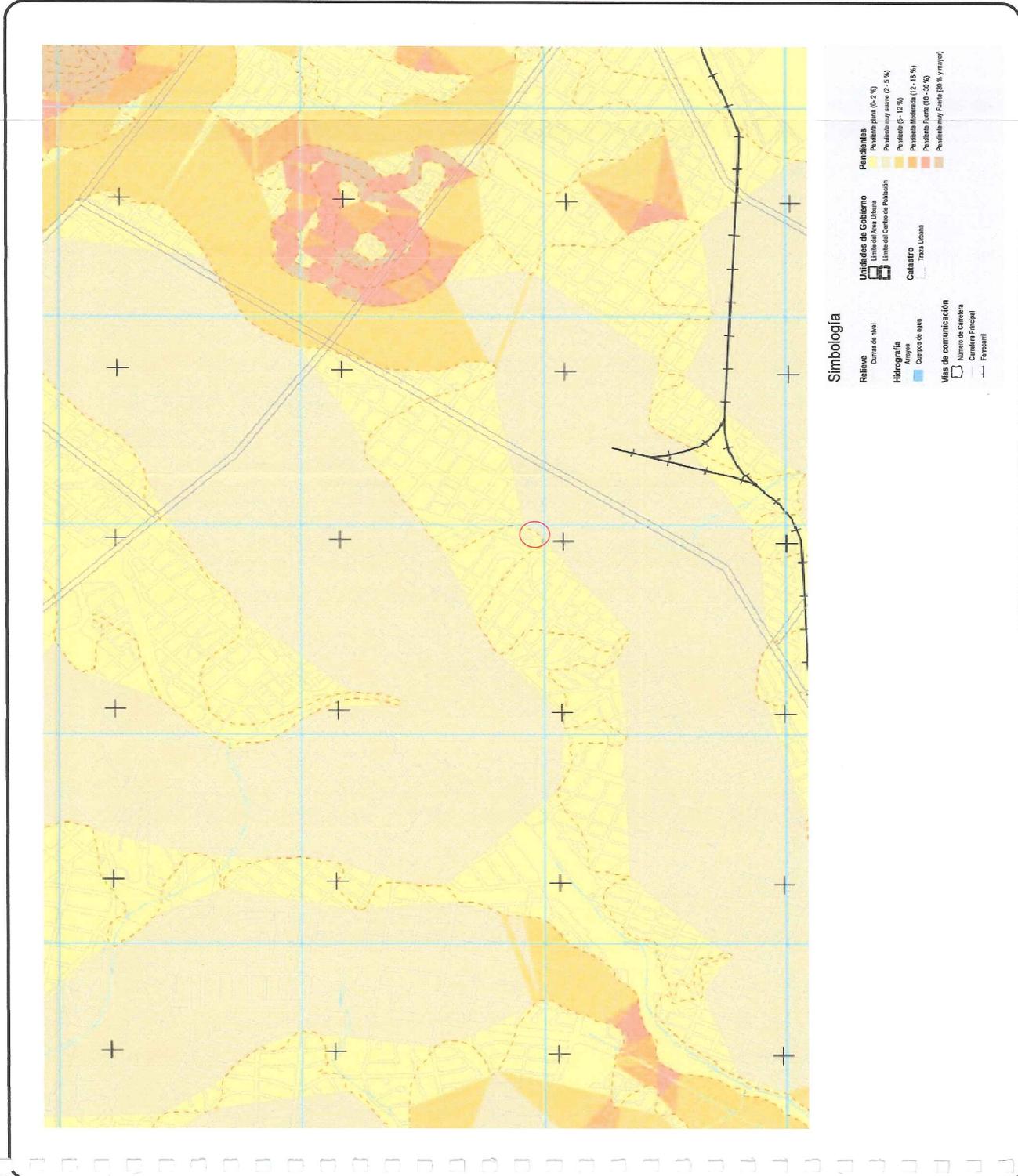
DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS  
 D.B.A.H. 90

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**  
**"Bar el Resbalón"**  
 PROMOTOR:  
 Antónicó Almazán Sánchez y Cuentuena

NOMBRE DEL PLANO:  
**PENDIENTES**

FECHA: NOVIEMBRE 2022  
 ARCHIVO:  
 DIBUJO:  
 PLANO 5 DE 15  
 ESCALA: SIN ESCALA

PE 1





**NORTE**

NOTAS GENERALES.



SIMBOLÓGIA:

**= ASTORGA Y ASOCIADOS =**  
INGENIERIA CIVIL Y AMBIENTAL

Proyecto de Vías Terrestres  
Estudios Ambientales,  
Análisis de Riesgos y  
Ordenamiento Territorial



Tel. (84) 414 46 49  
CALLE CALLES  
CARRANZA, CHI, MEXICO  
www.astorgayasociados.com  
C.R. (011)-250-8501

DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS  
D.F.U. 30



**ESTUDIO DE PLANEACION**  
"Bar el Resbalón"

PROPIETARIO:  
Antonio Almanza Sánchez y Conduena

NOMBRE DEL PLANO:  
**SUELO Y PAISAJE**

FECHA: NOVIEMBRE 2022  
ARCHIVO:  
DIBUJO:  
PLANO 4 DE 15



ESCUELA INGENIERIA





**NORTE**

**NOTAS GENERALES:**



**SIMBOLOGÍA:**

**= ASTORGA Y ASOCIADOS =**  
INGENIERÍA CIVIL / AMBIENTAL  
 Proyecto de Vía Terrestre  
 Estudios Ambientales  
 Análisis de Factibilidad de Proyectos  
 Planes de Desarrollo Urbano y  
 Ordenamiento Territorial



**CALLE CENTRO NO 1**  
INGENIERÍA CIVIL / AMBIENTAL  
 Tel. (614) 414-98-80  
 Email: [astorga@astorga.com](mailto:astorga@astorga.com)  
 C.A. (614)-220-8831



**DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS**  
DIR. EJ.

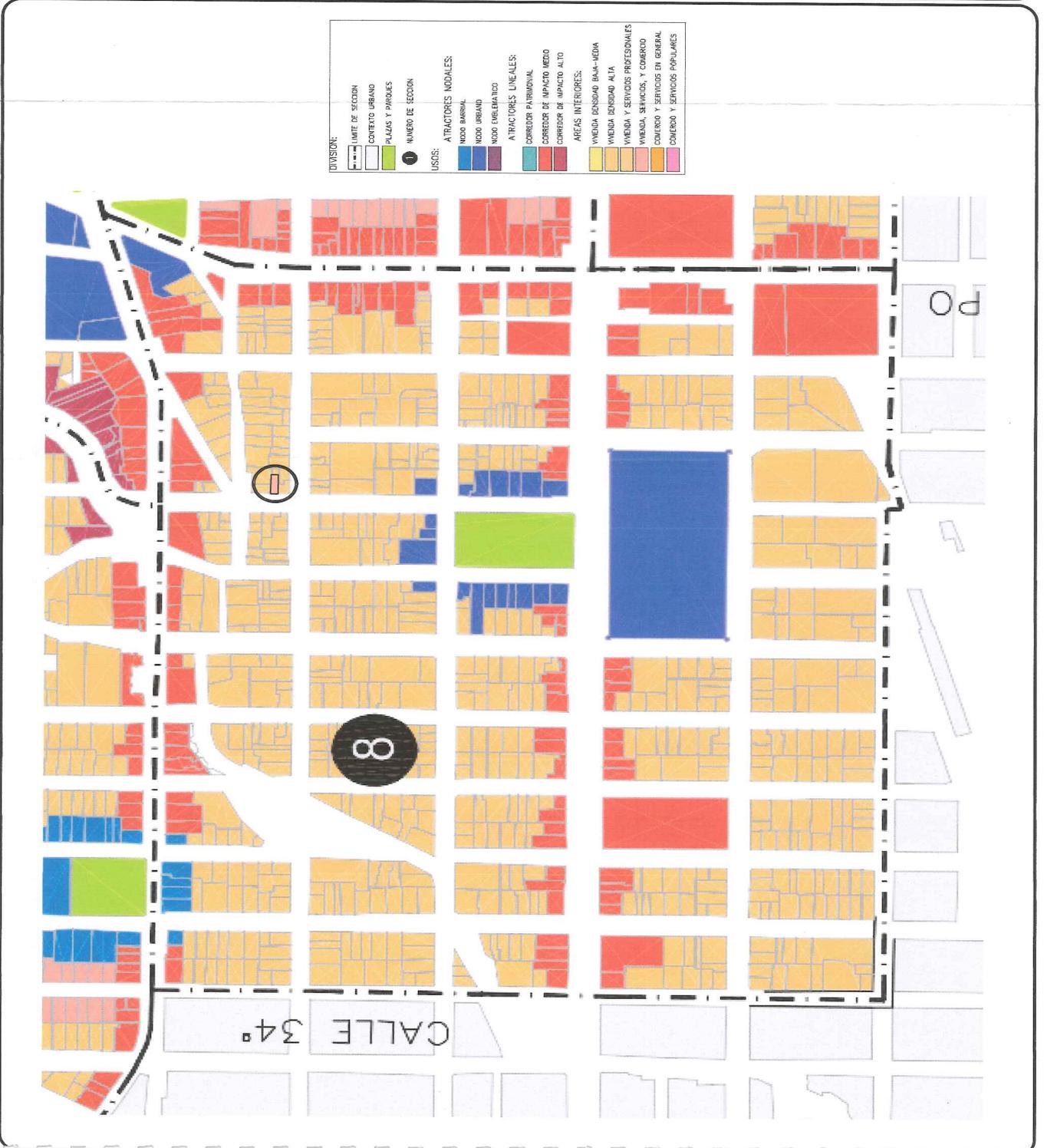
**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**  
**"Bar el Reebalón"**

**PROPIETARIO:**  
 Antonio Almanza Sánchez y Conduella

**NOMBRE DEL PLANO:**  
**USO DE SUELO PROPUUESTO**  
**PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO DE CHIHUAHUA**

**FECHA:** MARZO 2023  
**ARCHIVO:**  
**DIBUJO:**  
**PLANO 3 DE 15**

**ESCALA:** 1:5000





**NORTE**

**NOTAS GENERALES.**



**SIMBOLOGÍA:**

**ASTORGA Y ASOCIADOS** =  
INGENIERÍA CIVIL Y AMBIENTAL

Proyecto de Vías Terrestres  
Cálculo Ambiental  
Análisis de Factibilidad de Proyectos  
Planes de Desarrollo Urbano y  
Ordenamiento Territorial



**PROPIETARIO:**  
Antonio Almanza Sánchez y Conducha

**ESTUDIO DE PLANEACION**  
"Bar el Rosbator"

**NOMBRE DEL PLANO:**  
USO DE SUELO ACTUAL  
PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO DE CHIHUAHUA

FECHA: MARZO 2023  
AUTOR:  
DISEÑO:  
PLANO: 2 DE 15  
ESCALA: SIN ESCALA

**US1**

CALE CEDRO NO 1  
CALLE CEDRO NO 2  
COMUNAL, CHIH. MEXICO  
TEL. (614) 414-86-80  
www.astorga.com.mx  
CALLE CEDRO NO 1  
TEL. (614) 250-9921

**DR. FERNANDO INFANTE ASTORGA BUSTILLOS**  
DISEÑO: 30



## **– BIBLIOGRAFÍA –**

*Acuerdo No. 111/2021 Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040. Sexta Actualización - 04 de septiembre de 2021.*

*Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Periódico Oficial del Estado de Chihuahua No. 80, 5 de octubre del 2013.*

*Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.).*

*Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Chihuahua. Periódico Oficial del Estado de Chihuahua No. 80, 5 de octubre del 2013.*

*Plan de Desarrollo del Municipio de Chihuahua 2021-2024.*

*Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027.*

*Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la ciudad de Chihuahua, IMPLAN, México.*

*Modelo Geo estadístico para la Actualización de los Perímetros de Contención Urbana 2018. CONAVI, México.*

*Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua.*

*Mapa Digital de México (2016), INEGI, México. - Censo de Población y Vivienda INEGI.*

*Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI, México.*

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**